

Naam: E.R. Jasper
Datum: 24 oktober 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek woningbouw Rembrandtlaan 352
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 05 november 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van 21 grondgebonden woningen aan de Rembrandtlaan 352. Op dit perceel staat nu nog de Pniëlkerk. Deze wordt gesloopt. Het omgevingsplan staat de bouw van woningen op deze locatie niet toe. Het college heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

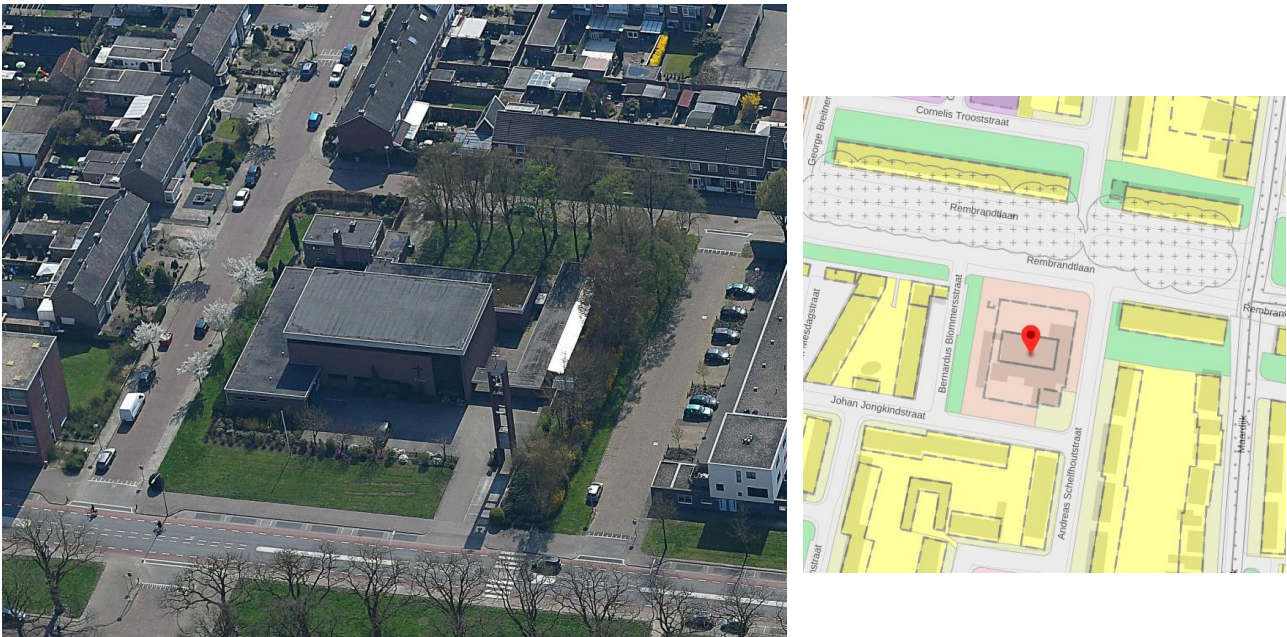
Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure ten behoeve van het realiseren van maximaal 21 grondgebonden woningen aan de Rembrandtlaan 352. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - o Binnen één jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
 - o De initiatiefnemer laat een BOPA of een TAM-IMRO omgevingsplan opstellen volgens het handboek van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken benodigd zijn, dan dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus uitgevoerd te worden;
 - o De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan in een participatietraject, conform het gemeentelijke participatiebeleid;
 - o Er mag geen sprake zijn van sociale woningbouw en elke woning dient in minimaal 75m² gebruiksoppervlakte te voorzien;
 - o Door de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst met betrekking tot onder meer het kostenverhaal, inrichtingseisen en nadeelcompensatie ondertekend;
 - o Het risico dat het plan geen doorgang vindt, doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer.
2. De raad met een raadsbrief hierover te informeren (RAAD-8517).
3. De initiatiefnemer met een uitgaande brief hierover te informeren (UIT-24117488).

Inleiding

De Protestantse Gemeenten Almelo (PGA) gaat haar activiteiten concentreren op de locatie van de Grote Kerk in de binnenstad. Naar aanleiding van hun project 'loslaten en opnieuw beginnen' is gezocht naar een alternatieve bestemming van de Pniëlkerk aan de Rembrandtlaan 352.

Behoud van de kerk was niet haalbaar, waardoor de locatie is verkocht ten behoeve van woningbouw. Door de projectontwikkelaar is het principeverzoek ingediend voor de bouw van maximaal 21 woningen op de locatie van de Pniëlkerk. In het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) zijn de gronden voorzien van een maatschappelijke bestemming vanwege de huidige kerkfunctie. Het realiseren van de woningen past niet binnen de kaders van het omgevingsplan.



Figuur 1 Huidige situatie en uitsnede van het omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 21 grondgebonden koop- en of vrije sector huurwoningen. De bestaande bebouwing aan de Rembrandtlaan 352 (Pniëlkerk) zal daarvoor worden gesloopt. De woningen zijn gericht op het middensegment. De woningen worden gerealiseerd door middel van 3 blokken van 7 woningen. Elke blok zal bestaan uit drie bouwlagen.



Figuur 2 Beoogde woningbouw

Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, wordt het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het omgevingsplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek, zodat de initiatiefnemer de plannen verder kan uitwerken.

Argumenten voor

1.1 Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan

Het te bebouwen perceel is voorzien van de bestemming Maatschappelijk-4, waarbinnen alleen een gebouw voor religieuze doeleinden mogelijk is. Woningbouw is hierdoor niet toegestaan. Aan de beoogde ontwikkeling kan medewerking worden verleend door van het omgevingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning via een BOPA-procedure of via een TAM-IMRO omgevingsplan.

1.2 Het perceel ligt binnen bestaand stedelijk gebied

Het perceel is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is geheel omringd met bestaande woningbouw. De gevraagde ontwikkeling sluit hier goed op aan. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 21 grondgebonden koop- en/of vrije sector huurwoningen. Binnen het projectgebied zullen daarnaast groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Het initiatief wordt daarnaast landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in aansluiting op het bestaande straatprofiel en het doortrekken van de bomenlijn van Hongaarse eiken. Daarnaast zullen diverse bomen in het plangebied behouden blijven.

1.3 De Pniëlkerk heeft geen beschermde status

De bestaande bebouwing heeft geen monumentale status. Vanuit de disciplines erfgoed en stedenbouw zijn er onvoldoende redenen om het gebouw aan te merken voor een gemeentelijke status. Wel wordt verzocht om een zorgvuldige documentatie, voordat wordt gestart met de sloop. De bebouwing dateert uit de 'na-oorlogse periode van wederopbouw' en is hiermee de laatste kerk uit de periode van de jaren '60. Ter herinnering aan de vroegere kerk zal een verwijzing naar de kerk met een eventuele zitmogelijkheid worden aangebracht. Dit zal aan de Rembrandtlaan worden gesitueerd.

1.4 Ossenkoppelerhoek maakt onderdeel uit van de prioritaire gebieden

Het perceel is een potentiële inbreidingslocatie in de woonwijk Ossenkoppelerhoek. Dit gebied is door ons aangewezen als prioritair gebied, waarbij een herstructureringsopgave (fysiek en sociaal) aan de orde is. In deze wijk wonen bijvoorbeeld twee keer zoveel starters als in een vergelijkbare wijk in de rest van Nederland. Dit heeft grotendeels te maken met de voorraad woningen in het goedkopere segment. In het algemeen hebben veel huishoudens in deze wijk ook een inkomen beneden modaal. Met het toevoegen van nieuwe woningen in het middensegment en het hogere segment met minimaal 75 m² gebruiksoppervlakte (gbo) wordt bijgedragen aan de opgave voor een toekomstbestendige woningvoorraad door te verduurzamen, vernieuwen en variatie aan te brengen. Voorsnog is het uitgangspunt 2/3 middensegment / betaalbaar en 1/3 duurdere koopwoningen voor deze locatie. Hierbij wordt het middensegment / betaalbare koop gedefinieerd conform hetgeen is opgenomen in de woondeal. Hierdoor kan ook doorstroom plaatsvinden in de wijk.

1.5 Het plan is in lijn met de onze beleidsuitgangspunten

Het bouwplan voorziet in maximaal 21 grondgebonden woningen in het middensegment met verschillende verschijningsvormen. Het initiatief om dit perceel verder te verdichten past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie (inbreiding), de woonvisie (middensegment en geen sociale woningbouw) en de woningbouwopgave (toevoegen 4.100 woningen).

1.6 Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor verkeer en parkeren

Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 2.1 parkeerplaatsen per woning. Bij het merendeel van de woningen is ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeervoorzieningen worden in het plangebied in parkeerkoffers opgenomen. Na het principebesluit zal een verkeersonderzoek plaatsvinden naar de daadwerkelijke parkeerbehoefte en aan de omgevingstafel worden besproken. Dit kan aanleiding geven om de uiteindelijke situering en het aantal woningen naar beneden bij te stellen.

2.1 Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad van Almelo actief geïnformeerd.

De raad wordt over ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief. Daarbij heeft de raad in de raadsvergadering van 7 december 2021 besloten om voor bepaalde gevallen adviesrecht in te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom geldt er een adviesrecht bij 16 woningen of meer. In dit geval zijn er maximaal 21 woningen beoogd, waardoor het adviesrecht van de raad van toepassing is bij een BOPA-procedure. Anderszins zal de raad een voorstel worden gedaan voor het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Onderhavige vraag is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het concept van de aanvraag. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.2 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de stedelijke structuur (woongebied). Rondom het plangebied zijn diverse woningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) dient de initiatiefnemer met de directe omgeving in gesprek te gaan over de plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan uw college.

1.3 Een principebesluit is beperkt houdbaar.

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit, middels het opstarten van de planologische procedure. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten is, over een jaar anders kan zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. Daarnaast zijn de overige gemaakte kosten en financiële risico's afgedekt met een anterieure overeenkomst waarin de exploitatiebijdrage (kostenverhaal) wordt vastgelegd evenals bepalingen over eventuele nadeelcompensatie.

Uitvoering

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over het vervolg. In de brief wordt initiatiefnemer uitgenodigd om stukken aan te leveren ter bespreking aan de omgevingstafel. Aan de omgevingstafel wordt het plan integraal afgestemd en verder uitgewerkt, waarna initiatiefnemer de indiening van de omgevingsvergunning (BOPA) of wijziging van het omgevingsplan kan gaan voorbereiden.

Bijlagen

1. Principeverzoek, kenmerk: INT-121843;
2. Raadsbrief, kenmerk: RAAD-8517;
3. Uitgaande brief, kenmerk: UIT-24117488

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. In het bijzonder heeft afstemming plaatsgevonden met de disciplines uit de eenheid Stedelijke Ontwikkeling (stedenbouw, herstructurering).

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder RO.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.