

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer 541153	Behandeld door E.R. Jasper	Datum 05 november 2024
---------	--------------------------	-------------------------------	---------------------------

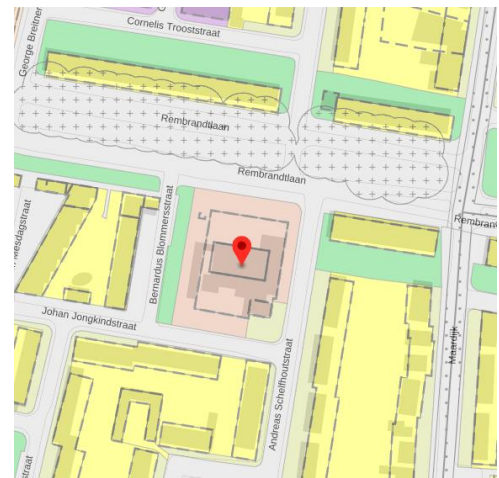
Onderwerp
Principeverzoek woningbouw Rembrandtlaan 352

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om in principe medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op het perceel Rembrandtlaan 352 in de wijk Ossenkoppelerhoek. Het bouwplan voorziet in de bouw van maximaal 21 grondgebonden woningen.

Beoogde ontwikkeling

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 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

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.

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.

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.

Vooralsnog 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.

Het plan is in lijn met 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).

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.

Adviesrecht raad

In uw raadsvergadering van 7 december 2021 heeft uw raad 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 uw raad van toepassing is bij een BOPA-procedure. Anderszins zal uw raad een voorstel worden gedaan voor het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan.

Vervolg

Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, is het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het omgevingsplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Bij het ontvangen van de aanvraag omgevingsvergunning moeten alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren of aan te passen.

Naar verwachting zullen wij uw raad in de eerste helft van 2025 een raadsvoorstel doen toekomen over deze ontwikkeling.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J. Dijkstra

R.T.A. Korteland