

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Pniëlkerk
Eenheid/team	SO Ruimtelijke Economische Ontwikkeling
Zaakkenmerk	DCS - 2490414
Documentkenmerk	D/26/857995
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Door een bouwonderneming is verzocht om 21 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie van de voormalige Pniëlkerk aan de Rembrandtlaan 352. Het geldende omgevingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Pniëlkerk' opgesteld en heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. De bijgevoegde Anterieure overeenkomst 'Rembrandtlaan 352' (D/26/863008) aan te gaan.

De raad voor te stellen:

2. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk', plan-idn NL.IMRO.0141.TAM00004-BP31, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijziging;

Verbeelding:

- Bestemmingsvlak Groen deels verruimen aan de zijkant van de zuidelijke woning aan de Andreas Schelfhoutstraat.

3. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00004-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2022-10-20).

Inleiding

Voor de locatie van de voormalige Pniëlkerk aan de Rembrandtlaan 352 is een woningbouwontwikkeling voorzien die voorziet in de bouw van 21 woningen. In het geldende

omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) zijn de gronden voorzien van een maatschappelijke bestemming vanwege de voormalige kerkfunctie.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk' opgesteld. Deze heeft voor een termijn van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het plan vastgesteld kan worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 21 grondgebonden koop- en/of vrije sector huurwoningen. De woningen zijn bestemd voor het midden- en dure segment, waarbij ingezet wordt op koopwoningen en/of huurwoningen, waarbij sociale huurwoningen zijn uitgesloten. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden in drie woonblokken, elk bestaande uit drie bouwlagen. Evenwijdig aan de Rembrandtlaan wordt een blok van acht woningen gerealiseerd. Aan beide zijden van dit blok worden twee woonblokken, respectievelijk met zeven en zes woningen, haaks op de Rembrandtlaan gebouwd. Binnen het projectgebied zullen daarnaast groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Hierbij krijgt het bestemmingsverkeer voor de woningen binnen het plangebied een parkeerplaats. Hierdoor wordt voorkomen dat in de straten en nabije omgeving van het plangebied parkeerproblemen ontstaan. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ontsloten via de Andreas Schelfhoutstraat, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm voor de woningen.

Hieronder is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Ter herinnering aan het voormalige kerkgebouw en de reeds gesloopte kerktoren (met daarin de kerkklokken) zal er een verwijzing naar de voormalige kerk worden aangebracht door hergebruik van delen van de klokkentoren in overleg met Stichting Stadsherstel Almelo. Deze verwijzing wordt in de groenstrook aan de noordwestzijde van de woningen aan de Rembrandtlaan gerealiseerd.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de gronden van de voormalige Pniëlkerk (maatschappelijke bestemming) tot 21 grondgebonden woningen aan de Rembrandtlaan 352.

Argumenten voor

1.1 Met de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt het gemeentelijk kostenverhaal vastgelegd en eventuele verzoeken om nadeelcompensatie op de initiatiefnemer verhaald. In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd onder welke voorwaarden het (toekomstig) openbaar gebied dient te worden aangelegd en onder welke voorwaarden het openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente. Daarnaast is een zelfbewoningsplicht opgenomen.

2.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het geldende omgevingsplan weggenomen.

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 een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor is onderhavig omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk' opgesteld.

2.2 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van de woningbouwontwikkeling.

2.3 Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Voor het voornemen is een inloopavond georganiseerd, waar de voorgenomen plannen zijn gepresenteerd aan omwonenden. Deze avond vond plaats op woensdag 9 april 2025. Een uitgebreid verslag hiervan is opgenomen in bijlage 12 van de wijziging van het omgevingsplan. Naar aanleiding van deze inloopavond is door omwonenden benoemd dat er een onveilige verkeerssituatie bestaat bij de T-splitsing van de Andreas Schelfhoutstraat en de Johan Jongkindstraat. Enkele omwonenden waren bezorgd dat de nieuwe woningen voor minder zicht zorgen en daarmee tot meer onveiligheid leiden. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast door de woningen aan de Andreas Schelfhoutstraat iets richting de Rembrandtlaan te verplaatsen. Deze aanpassing komt de overzichtelijkheid en de verkeersveiligheid ten goede en werd dan ook positief ontvangen door de omwonenden. Eveneens zijn de nieuwe woningen aan de Andreas Schelfhoutstraat op grotere afstand van de weg af gesitueerd, waardoor een ruimere voortuin ontstaat en bijdraagt aan de beleving van een ruimer straatprofiel.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 10 december 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel wordt een (ambtshalve) ondergeschikte wijziging doorgevoerd. Het betreft een verruiming van de bestemming Groen naast de meest zuidelijke woning aan de Andreas Schelfhoutstraat, zie hieronder de rode arcering. Hierdoor worden naast de woning geen bouwmogelijkheden

geboden, zoals het realiseren van een schuur, en ontstaat meer openheid en groen in de directe omgeving. Voor de ondergeschikte aanpassing is een gewijzigde vaststelling van het omgevingsplan nodig.



2.4 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Ossenkoppelerhoek

Het perceel is een potentiële inbreidingslocatie in de woonwijk Ossenkoppelerhoek. Dit gebied is door de gemeente 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 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. Hierdoor kan ook doorstroom plaatsvinden in de wijk.

2.5 De herontwikkeling en toevoegen van deze woningen is passend binnen de Woonvisie en Omgevingsvisie.

Het perceel ligt 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 groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Het initiatief wordt daarnaast landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in aansluiting op het bestaande straatprofiel. Het bouwplan voorziet in 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 minimaal 4.100 woningen).

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Het TAM-omgevingsplan moet uiteindelijk omgezet worden naar het volwaardige omgevingsplan

Met een TAM-omgevingsplan is gemeenten de mogelijkheid geboden om tot en met 31 december 2025 een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) op te stellen en voor die datum als ontwerpplan ter inzage te leggen. Op basis van deze techniek is het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk' als ontwerp ter inzage gegaan en zal ook op deze manier verder worden afgehandeld. Technisch blijft een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO dan ook een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde omgevingsplan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-IMRO omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet.

Vanaf 1 januari 2026 kan deze techniek niet meer worden toegepast op nieuwe wijzigingen en moeten alle wijzigingen van het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD-standaard worden gepubliceerd en beschikbaar zijn via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en hiermee gedekt.

Uitvoering

Nadat het omgevingsplan door de raad is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlage(n)

- - Vast te stellen TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk', kenmerk: D/26/862950;
 - Raadsvoorstel- en besluit vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk', kenmerk: D/26/862318;
 - Anterieure overeenkomst 'Rembrandtlaan 352', kenmerk: D/26/863008;

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is besproken met wethouder Van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

-Regulier;

-Publicatie in het gemeentebblad.