Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Besluit intentieovereenkomst Pauluskerk Raalte
Zaaknummer	6743-2025
B&W vergadering	28 januari 2025
Integrale advisering	Dennis Witteveen (ruimtecoach), Erik Trip (ontwerpleider), Toine Penders (opdrachtgever), Nienke Spiegelenberg (projectleiders), Remco van Riezen (bestuurlijk), Esmee Tijink (communicatie), Berry Bolink (juridisch)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule Mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Voor informatie	Niels Veldhuis

Bestuurssamenvatting

Verschillende katholieke kerken in de gemeente Raalte worden aan de eredienst onttrokken. Dit biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van deze gebouwen en omliggende gronden. De Pauluskerk, Westdorplaan 122 met perceelnummer L9461, is één van deze kerken. Ontwikkelaar Nikkels uit Twello heeft de Pauluskerk, een gemeentelijk monument, in 2023 gekocht. Nikkels heeft plannen tot herontwikkeling van de Pauluskerk naar zorgappartementen. Op de achterliggende gronden, ook in eigendom van Nikkels, zijn plannen voor woningbouw. Daarnaast zijn plannen om een maatschappelijke bijdrage te leveren door in parochiewoning naast de Pauluskerk, een tijdelijke opvang voor Oekraïners te realiseren voor de duur van 2 jaar. Ontwikkelaar Le Clercq, verzorgt namens eigenaar Nikkels, de algehele ontwikkeling van de Pauluskerk en het achterliggende perceel. Op basis van een te sluiten intentieovereenkomst worden de afspraken over de samenwerking vastgelegd omdat het plan nog niet definitief is. De gemeente begeleidt de initiatiefnemer in deze fase.

Beslispunten

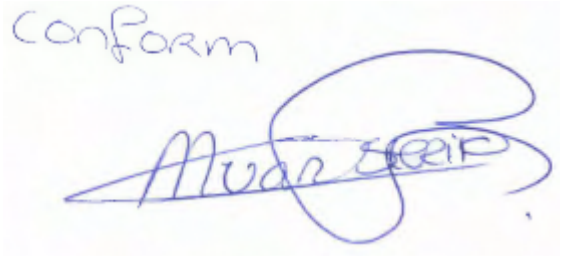
Het college besluit:

1. De intentie om woningbouw te ontwikkelen op het terrein van de Westdorplaan 122 met perceelnummer L9461;
2. Een intentieovereenkomst te sluiten met kostenverhaal onder bepalingen en voorwaarden als in de overeenkomst genoemd;
3. In te stemmen met de procesaanpak om te komen tot de plannen doormiddel van 2 verschillende procedures;
4. Een afschrift van dit collegevoorstel ter informatie door te sturen naar de gemeenteraad.

De burgemeester besluit:

5. Wethouder A.H. Kreule te machtigen om deze overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

Besluit



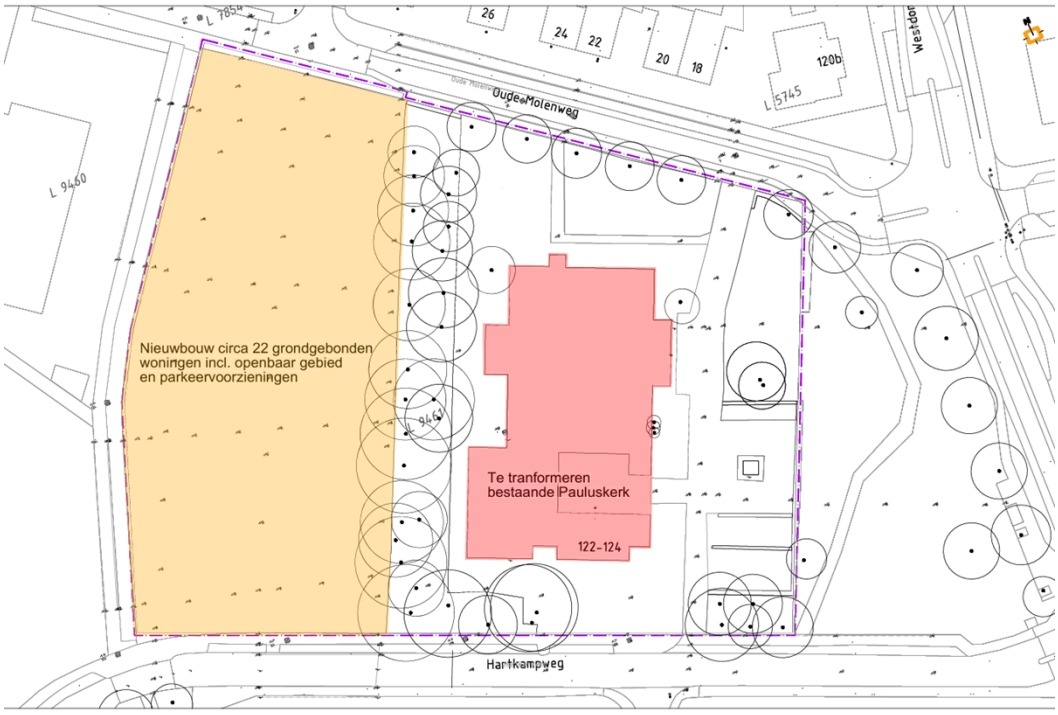
Inleiding

De locatie is gelegen aan de rand van het centrum van Raalte, aan de Westdorplaan (zie figuur 1);



Figuur 1: Locatie De Pauluskerk Raalte

Nikkels heeft in 2023 de Pauluskerk gekocht. Ontwikkelaar Le Clercq voert deze ontwikkeling uit namens de eigenaar. Met Le Clercq is overeenstemming bereikt over een intentieovereenkomst met betrekking tot de verkenning van mogelijkheden en het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan voor de zorgappartementen en de woningbouw. Met het tekenen van de intentieovereenkomst spreken beide partijen af te onderzoeken onder welke voorwaarden het plan verder kan worden uitgewerkt.



Figuur 2: Sfeerimpressie De Pauluskerk Raalte

Het door initiatiefnemer te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit circa 22 grondgebonden woningen.
Voor de plannen in de Pauluskerk is de ontwikkelaar nog met een zorgpartij in gesprek (zie figuur 2). Over deze plannen is nog geen akkoord bereikt.

Beoogd effect

De beoogde aanpak draagt bij aan de groeiambities die zijn vastgesteld in het coalitieakkoord van Raalte. Het herontwikkelen van de Pauluskerk biedt een kans om de bebouwing een nieuwe invulling te geven en het monument in stand te houden. De ontwikkeling van de achterliggende gronden biedt een kans om woningen, waar behoefte aan is, toe te voegen.

Argumenten

1.1. *De woningbouwopgave draagt bij aan de groeiambities die zijn vastgesteld in het coalitieakkoord van Raalte.*
Daarnaast biedt de ontwikkeling kans om de huidige bebouwing een nieuwe invulling te geven en woningen waar behoefte aan is toe te voegen.

2.1 *Een intentieovereenkomst geeft betrokken partijen in een vroeg stadium duidelijkheid over het standpunt van het college op dit project.*
Een intentieovereenkomst te sluiten om duidelijkheid te scheppen tussen partijen over de doelen, voorwaarden en verwachtingen van een mogelijke samenwerking, zonder direct juridisch bindend te zijn. Daarnaast te kosten te dekken tot het sluiten van een mogelijke anterieure overeenkomst.

3.1. *Door twee procedures voor de woningbouwplannen te volgen wordt bijgedragen aan de efficiëntie en snelheid van dit project.*
Een procedure voor de achterliggende gronden waar woningbouw wordt gerealiseerd en een procedure voor de herontwikkeling van de Pauluskerk. De twee procedures dragen bij aan de efficiëntie en snelheid van dit project. De ontwikkeling van de achterliggende gronden kan snel in gang worden gezet en daar is Le Clercq al reeds ver met de

woningbouwplannen. Le Clercq heeft nog geen overeenstemming met de zorgpartij over de invulling van de Pauluskerk. Daarnaast wordt door Le Clercq een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor de opvang van Oekraïners voor een periode van 2 jaar. De bestuurlijke besluitvorming voor dit project wordt via een separaat voorstel aan het college voorgelegd.

- *Procedure 1: Het mogelijk maken van de woningbouwplannen op de achterliggende gronden door middel van een wijziging van het Omgevingsplan.*
  De ontwikkeling van de achterliggende gronden kan snel in gang worden gezet en daar is Le Clercq al reeds ver met de woningbouwplannen. Le Clercq heeft nog geen overeenstemming met de zorgpartij over de Pauluskerk. Daarnaast is de gevoeligheid van de ontwikkeling van de Pauluskerk hoger voor de parochianen en de buurt. Om de woningbouwplannen in het achterliggende terrein, welke snel gerealiseerd kunnen worden, niet in de weg te laten zitten van de woningbouwplannen in de Pauluskerk wordt geadviseerd twee apart procedures te volgen. Voor het achterliggende terrein zal een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn. Voor de Pauluskerk ligt dit nog aan of de functie van de zorgpartij passend is binnen het huidige bestemmingsplan.

- *Procedure 2: De invulling van de Pauluskerk in een aparte procedure te regelen.*
  Le Clercq is in gesprek met de zorgpartij over de herinvulling van de Pauluskerk. De plannen moeten nog ontwikkelt worden en o.a. beoordeeld worden door de monumentencommissie. De plannen zijn dus nog niet zover dat deze op korte termijn vastgelegd kunnen worden. Welke procedure voor de Pauluskerk gevolgd moet worden is op dit moment nog niet duidelijk, omdat het afhankelijk is of de plannen van de zorgpartij passen binnen het huidige bestemmingsplan. Het daadwerkelijk in gebruik nemen van de nieuwe invulling van de Pauluskerk vindt plaats als de tijdelijke opvang afgelopen is.

4.1. *Door toezending van het collegevoorstel aan de raad wordt de gemeenteraad actief geïnformeerd.*
Door de gemeenteraad actief te informeren over de ontwikkeling rondom de Pauluskerk en de bijbehorende processtappen wordt de koers duidelijk. Dit helpt om de verwachtingen rondom de ontwikkeling van de Pauluskerk helder neer te zetten. De raad heeft aan de hand van de notitie een beeld wanneer zij, maar ook andere belanghebbenden, een bijdrage leveren in het proces.

Duurzaamheid

De haalbaarheid ten opzichte van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid wordt in de op te starten fase onderzocht.

Kanttekeningen

3.1 *De 2 procedures voor de plannen moeten nog doorlopen worden. Voor alle plannen moeten de verschillende procedures doorlopen worden waartegen bezwaar en beroep open staat.* Hierdoor is de uitkomst en de duur van procedures nog onzeker, maar met de intentieovereenkomst wordt een eerste stap richting realisatie gezet.

3.2 *Bij het opdelen van het plan in fases loopt het risico dat er onvoldoende fysieke ruimte is voor de parkeeropgave van de toekomstige invulling van de Pauluskerk met woningbouw.* Aangezien de herinvulling van de Pauluskerk met woningbouw en de tijdelijke invulling van de Parochiewoning twee aparte sporen betreft, kan dit niet conflicteren.

3.3 *De wateropgave (80mm en 90mm) moet binnen de plangrenzen opgelost worden.* Bij het opdelen van het plan in fases loopt het risico dat beide plannen hiervoor op elkaar moeten leunen. Door goede afstemming met het projectteam en de ontwikkelaar kan dit risico opgelost worden.

3.4 *Bij het opdelen van het plan in fases bestaat het risico dat het geen integraal ontwerp wordt.* Invulling van openbare ruimte en landschappelijke inpassing voldoet niet aan de verwachtingen. Het treffen van beheersmaatregelen tijdens de interne projectteams is hierbij noodzakelijk om de risico's in te perken.

Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief eventuele nadeelcompensatie kosten. Voordat gestart wordt met de begeleiding van de haalbaarheidsfase wordt er een intentieovereenkomst gesloten t.b.v. het kostenverhaal van deze fase. De kosten in de intentiefase zijn geraamd en

overeengekomen met Le Clercq op €20.000, welke door Le Clercq worden vergoed tot het sluiten van de anterieure overeenkomst. Doormiddel van een plankostenscan wordt gekeken hoeveel daadwerkelijk is uitgegeven en dit wordt verrekend in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Na uw besluit wordt een intentieovereenkomst gesloten op basis van kostenverhaal waarmee middelen vrij komen om de initiatiefnemer te begeleiden in deze fase waarin de haalbaarheid onderzocht wordt. Er wordt een overleg opgestart om te komen tot een nota van uitgangspunten die mee wordt gegeven aan de ontwikkelaar voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan ter vaststelling door het college. Deze fase wordt naar verwachting in 2025 afgesloten met een advies aan het college, dat zou kunnen zijn:

- Haalbaar en wenselijk, aangaan anterieure overeenkomst en opstarten ruimtelijke procedure, of;
- Haalbaar en wenselijk mits, of;
- Niet haalbaar en/of wenselijk.

Indien het plan voldoet aan de Nota van uitgangspunten wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor het verder in procedure brengen van het plan.

Communicatie

Vanuit de gemeente brengen we de communicatie over de woningbouwplannen en de tijdelijke invulling in de vorm van opvang Oekraïne gelijktijdig naar buiten. Dit om de omgeving een doorkijk te geven in de toekomstige woningbouwplannen en duidelijk te maken dat de opvang van tijdelijke aard is. Zo wordt in een keer duidelijkheid gegeven over de korte en lange termijn ontwikkelingen. Direct omwonenden worden per brief geïnformeerd. Daarnaast versturen we een persbericht en organiseren we samen met de ontwikkelaar een inloopbijeenkomst. De opgehaalde input wordt meegenomen in de planuitwerking.

Er volgen nog definitieve besluiten bij beide ontwikkelingen. Bij deze procedures gelden de gebruikelijke inspraakmogelijkheden.

Bijlagen

- Situatietekening
- Intentieovereenkomst