Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage

Datum
2 december 2025

Onderwerp
Ontwerp wijziging omgevingsplan Pniëlkerk, Rembrandtlaan 352

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over ons besluit om het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Pniëlkerk' ter inzage te leggen.

Inleiding
De Protestante Gemeente Almelo (PGA) heeft activiteiten geconcentreerd 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 in aanmerking komt voor herontwikkeling, zoals woningbouw. In het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) zijn de gronden voorzien van een maatschappelijke bestemming vanwege de voormalige kerkfunctie. Het realiseren van de woningen past niet binnen de kaders van het omgevingsplan. Daarom dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. De projectontwikkelaar heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van 21 woningen. Wij hebben op 5 november 2024 ingestemd met deze herontwikkeling. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd.

Beoogde ontwikkeling
De bestaande bebouwing aan de Rembrandtlaan 352 (Pniëlkerk) is inmiddels gesloopt. 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, van elk 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.

Ossenkoppelerhoek maakt onderdeel uit van de prioritaire gebieden
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 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. Hierdoor kan ook doorstroom plaatsvinden in de wijk.

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.

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).

Participatie
Over het voornemen is een inloopavond georganiseerd, waar de 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.

Ter inzage legging ontwerp wijziging van het omgevingsplan
Op korte termijn wordt het ontwerp wijziging omgevingsplan 'TAM omgevingsplan hoofdstuk 22c Pniëlkerk' ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Deze is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Omgevingswet bevoegd bent om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het 2e kwartaal van 2026 een raadsvoorstel om deze vast te stellen.

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

J.H. Dijkstra R.T.A. Korteland