

Raadsmemo

Aan : Gemeenteraad

Van : Freek de Gier

Datum 7 november 2023

Onderwerp : Realiseren 19 wooneenheden in de voormalige Fatimakerk, Parallelweg 5

Bijlage : tekening

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden. Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Op 2 september 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het omturnen van de voormalige Fatimakerk aan Parallelweg 5 en daarin 19 wooneenheden realiseren. 3 april 2023 bent u over deze plannen middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Het betrof toen de conceptaanvraag. De woningen kunnen worden gerealiseerd in de kerk door de lager gelegen bebouwing aan het water te verhogen met 3 meter en het bestaande terras aan het water te bebouwen. Verder worden een aantal gevelaanpassingen doorgevoerd, zoals het toevoegen van ramen. Op het perceel worden 12 parkeerplaatsen aangelegd en de omliggende openbare ruimte wordt aangepast om 18 parkeerplaatsen toe te voegen. Het beeldbepalende pand blijft behouden en de open groene ruimte blijft behouden en wordt aangelegd met begroeiing en een wadi voor wateropslag.

Wonen op het perceel is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder sub a van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, lid 1 en lid 9 van bijlage II van Besluit omgevingsrecht (Bor) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, de zogenaamde kruimel procedure. De 19 wooneenheden kunnen mogelijk worden gemaakt door deze kruimel procedure toe te passen. Bij deze procedure is het college bevoegd te beslissen.

Tijdens de vooroverleg procedure is het plan voorgelegd aan de Commissie omgevingskwaliteit, beoordeelt op parkeren/verkeer/buitenruimte en Wonen. Zij hebben positief geadviseerd met voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verwerkt in het huidige plan.

Vanuit groen:

Blijken bijna alle verbetervoorstellen te zijn meegenomen:

- parkeerkoffer in plaats van te behouden groen en waardevolle boom is verdwenen.
- er zijn bomen geplaatst tussen de parkeerkoffers aan de Esdoornlaan.
- er wordt water gecompenseerd middels een wadi.

Vanuit parkeren:

De totale parkeerbehoefte is 28 parkeerplaatsen, waarvan 6 openbaar. Het plan heeft 30 parkeerplaatsen. Er worden 10 parkeerplaatsen aan de Esdoornlaan aangelegd en 8 parkeerplaatsen aan de Parallelweg.

Het plan voorziet voor wat betreft wonen in de vraag naar starterswoningen. Deze categorie zal ook voorrang worden gegeven.

Conclusie

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren. Het beeldbepalende pand blijft behouden. De groene ruimte bij het gebouw blijft ook behouden. Ruimtelijk is het plan heel goed inpasbaar. Rondom is voldoende parkeergelegenheid te realiseren en het gebruik van de voormalige kerk voor wonen is gezien de ligging goed voor te stellen.

Op het moment van schrijven van deze memo is de aanvraag in behandeling bij OZHZ. Inhoudelijke en technische toetsingen lopen nog.