

Onderwerp	Woningbouwprogramma herontwikkeling Maria Presentatiekerk (Pastoor Onelplein 1-3, Roelofarendsveen)			
Zaaknr.	919309			
Datum B&W-vergadering	11 november 2025			
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian			
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal			
Beslisapunten	1. Ten behoeve van het plan om in en nabij de Maria Presentatiekerk 23 woningen te realiseren af te wijken van de verdeling 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector). 2. Een bijdrage conform het Programma Vereveningsfondsen te eisen voor het percentage sociale huur en middensegment dat te weinig wordt gerealiseerd.			
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om 23 woningen te realiseren in en nabij de Maria Presentatiekerk op Pastoor Onelplein 1-3 in Roelofarendsveen. Het college besluit af te wijken van de verdeling 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector), zoals vastgelegd in het Programma Vereveningsfondsen en de gemeentelijke Omgevingsvisie voor woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer.			
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er zal een bijdrage conform het Programma Vereveningsfondsen gevraagd worden voor het percentage sociale huur en middensegment dat te weinig wordt gerealiseerd.			
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar, met uitzondering van de bijlagen			
Bijlage(n)				Openbaarheid
				O TNO NAO G
	• Onderbouwing initiatiefnemer • Beantwoording aanvullende vragen door initiatiefnemer			X X
Gemeenteraad	N.v.t.			

Inleiding

Op 11 februari 2025 heeft het college een positieve grondhouding ingenomen op een conceptverzoek met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het afwijken van de bestemming op het Pastoor Onelplein 1-3 in Roelofarendsveen (Maria Presentatiekerk). De initiatiefnemer wil graag het volgende woningbouwprogramma realiseren:

- 14 seniorenappartementen in de voormalige kerk waarvan 8 onder de NHG-grens en 6 vrije sector appartementen;
- 6 sociale huurwoningen in de oude sacristie (2) en in een nieuw woongebouw op de huidige plek van het mortuarium (4);
- 3 dijkwoningen (vrijstaand/tweekapper);
- De pastoriewoning zal omgezet worden naar een reguliere burgerwoning.

Doordat dit plan, bestaande uit het toevoegen van 23 woningen, integraal beoordeeld wordt, voldoet men niet aan het woningbouwbeleid (30% sociale huur - 40% middensegment - 30% vrije sector) van de gemeente. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief dient afgeweken te worden van de verdeling 30-40-30%, zoals vastgelegd in het Programma Vereveningsfondsen en de gemeentelijke Omgevingsvisie voor woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van meer (betaalbare) woningen.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Er heeft zorgezegd begin dit jaar besluitvorming plaatsgevonden op een conceptverzoek voor dit plan. Bij dat conceptverzoek had het college onder andere de volgende voorwaarde opgenomen:

Het plan dient een integrale ontwikkeling te zijn die voldoet aan de verdeling 30-40-30%. Als aangetoond wordt dat niet volledig aan deze percentages kan worden voldaan, zou er een apart collegebesluit genomen moeten worden om af te wijken van de regels van het vereveningsfonds.

De initiatiefnemer heeft een onderbouwing aangeleverd waarom dit woningbouwprogramma noodzakelijk is en dus waarom er niet exact voldaan kan worden aan de eis van 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector). Het plan voor de herontwikkeling van de kerk bestaat uit zes sociale huurwoningen, 8 appartementen in het middensegment en 6 appartementen in de vrije sector. Echter, doordat er ook drie dijkwoningen (vrije sector) gerealiseerd worden, komt de verdeling uit op 26-35-39% i.p.v. 30-40-30%. Met dit collegevoorstel/-besluit wordt er uitvoering gegeven aan de hierboven beschreven voorwaarde.

Uniek project

Het initiatief behelst de herontwikkeling van de kerk en omgeving naar appartementen en woningen. Daarmee betreft het een uniek plan en is de kans op precedentwerking nihil.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het realiseren van woningen in het bestaande kerkgebouw en het omzetten van de pastorie naar een reguliere burgerwoning zal weinig tot geen impact hebben op het straatbeeld. De Maria Presentatiekerk betreft wel een karakteristiek pand (voorheen: gemeentelijk monument). Er heeft dan ook al twee keer afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Zij zijn vooralsnog overwegend positief over de gepresenteerde plannen.

Kanttekeningen

- Precedentwerking: Zodra je af gaat wijken van beleid, bestaat er de kans op precedentwerking. Echter, in dit geval wordt dat niet verwacht vanwege de uniciteit van de ontwikkeling.
- Bezwaren: Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een leegstaand gebouw te voorzien van een nieuwe invulling/functie.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer is voornemens om een omgevingsvergunning aan te vragen voor dit project. Bij indiening van die aanvraag is de initiatiefnemer verplicht om een verslag van de participatie toe te voegen. Beoordeeld zal worden of die participatie dan voldoende is geweest om de vergunningaanvraag verder in behandeling te nemen.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er zal een bijdrage conform het Programma Vereveningsfondsen gevraagd worden voor het percentage sociale huur en middensegment dat te weinig wordt gerealiseerd.

Regio

De toe te voegen woningen dienen passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat dit vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	3 november 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Adviseur Wonen	
Planeconoom	