

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**Openbaar**

Zaaknummer: 14006-2025

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	BOR & PM
Datum	:	3 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:

- Schetsen SACON ontwikkeling schoollocatie (Zaaknummer 8842-2023)
- Tabel met uitwerking scenario's (Zaaknummer 8842-2023)
- Concept persbericht (Zaaknummer 8842-2023)

AFSTEMMING MET

- Grondzaken en planeconomie
- Maatschappelijke Ontwikkelingen
- Financiën
- Communicatie
- Bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever

- Openbaar
- Vertrouwelijk

ONDERWERP

Gebiedsontwikkeling Stationsweg Wijhe – aankoop R.K. kerk O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen en bijbehorende gronden

BESLUIT burgemeester en wethouders om in te stemmen met:

1. Uitvoering van scenario 2. Ontwikkeling aan de Stationsweg in Wijhe zonder aankoop van de kerk en bijbehorende gronden.
2. Het opstellen van een plan van aanpak en uitvoering hiervan om te komen tot woningbouw op de locatie van de Mijnpleinschool aan de Stationsweg.
3. Een financiële bijdrage van maximaal 30% van de totaal begrote kosten (€ 10.000) oftewel maximaal € 3.000,- aan de Werkgroep Lichtend Vuur voor het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek en deze kosten ten laste te laten komen van het budget kerkensie. Dit als de provinciale subsidie (die 100% van de kosten bedraagt) niet wordt verstrekt.
4. Het voorstel aan de raad te doen om een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen om te komen tot de gewenste ontwikkeling. En de gemaakte kosten in te brengen in de actieve of faciliterende grondexploitatie waarbij de kosten gedekt worden door de ontwikkeling van de grondexploitatie of de op te stellen overeenkomsten met initiatiefnemers en eventueel te verkrijgen subsidies. Dit aan de hand van het gekozen scenario.
5. Besluiten om de bijlagen 1, 2, 3 als vertrouwelijk te bestempelen (op grond van artikel 5.1, eerste lid, sub c en tweede lid, sub e en f van de Woo).
6. De communicatie-aanpak passend bij de keuze voor scenario 2.

SAMENVATTING

Er zijn veel veranderingen rondom de Mijnpleinschool locatie Stationsweg in Wijhe. Het kerkgebouw wordt aan de eredienst onttrokken, de school verhuist naar het Kindcentrum en op de plek van de school zijn plannen

voor woningbouw. Daarnaast zijn er twee particuliere initiatieven voor woningbouw: appartementen aan De Bongerd en een woonzorgcomplex achter de locatie van Trevin. In 2023 maakte de gemeente samen met de initiatiefnemers een plan voor het gebied. In haar zoektocht naar een nieuwe bestemming voor de kerk, bood het parochiebestuur afgelopen najaar de gemeente de kerk en de gronden rondom de kerk te koop aan. In de basis stonden we als gemeente positief tegenover de aankoop, omdat we daarmee de nieuwbouw in dit gebied een impuls wilden geven. Maar we komen tot de conclusie dat de financiële risico's voor ons als gemeente te groot zijn. Met name de kosten voor onderhoud en het instandhouden van de kerk zijn voor de gemeente te hoog, zeker in het licht van de financiële situatie van de gemeente (ravijnjaar). Daarom zien we af van aankoop van de kerk.

Zonder de kerk en de gronden van de kerk is er een nieuwe situatie ontstaan. De komende tijd kijken we hoe we onze plannen voor woningbouw op de schoollocatie, in combinatie met de plannen van de twee andere initiatiefnemers, alsnog kunnen realiseren. Daarvoor wordt een plan van aanpak gemaakt. Het behoud en respect voor deze plek staat daarbij onverminderd voorop; iets wat de omwonenden ons nadrukkelijk hebben meegegeven. De eerste stap is het informeren van het parochiebestuur en de werkgroep Lichtend Vuur over het besluit om de kerk niet aan te kopen. Aansluitend informeren we de overgebleven initiatiefnemers en maken we met hen afspraken over het vervolg. En we informeren omwonenden en andere betrokkenen. Onze volgende stap is de gemeenteraad vragen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

AANLEIDING

In de omgeving van de Stationsweg in Wijhe zijn meerdere ruimtelijke ontwikkelingen gaande. De kerk wordt aan de eredienst onttrokken. De Mijnepleinschool locatie Stationsweg gaat naar het Kindcentrum en op deze plek komt woningbouw door initiatiefnemer gemeente Olst-Wijhe. En er zijn twee particuliere initiatieven voor woningbouw; appartementen aan De Bongerd 2-4 en een woonzorg-complex achter de locatie van Trevin).

Eind 2022 besloot het college om stedenbouwkundig bureau SACON in te schakelen om samen met de initiatiefnemers te onderzoeken of er één integrale gebiedsvisie kon komen, die de kwaliteit van het gebied en de verschillende initiatieven versterkt. Samen met de initiatiefnemers is een conceptvisie voor het gebied opgesteld, die in september 2023 aan de omwonenden is gepresenteerd. Een belangrijke voorwaarde voor de uitvoering van de conceptvisie is dat alle betrokken partijen hun gronden beschikbaar stellen. Het Parochiebestuur wil al hun eigendom - kerk en gronden - in één verkoop van de hand doen. Zonder deze gronden kan de gebiedsvisie zoals die in 2023 is vastgesteld, niet, of alleen in aangepaste vorm worden uitgevoerd.

Voor het vinden van een nieuwe, passende invulling van de kerk is vanuit het parochiebestuur de werkgroep Lichtend Vuur opgericht. Deze werkgroep heeft vanuit het parochiebestuur de volgende voorwaarden meegekregen voor haar zoektocht naar een nieuwe bestemming van het kerkgebouw:

- Een sluitende exploitatie kunnen overleggen voor tenminste 5 jaar.
- Het vinden van een maatschappelijke bestemming.

De werkgroep vroeg het parochiebestuur om een bijdrage voor een haalbaarheidsonderzoek. Het parochiebestuur heeft bij de werkgroep aangegeven voor dit onderzoek geen financiële bijdrage te kunnen doen. Daarbij gaf het kerkbestuur aan de kerk per 1 november 2024 in de openbare verkoop te zetten. De werkgroep heeft daarom aan de gemeente een bijdrage voor het haalbaarheidsonderzoek gevraagd. Hierover meer onder de paragraaf financiën.

Omdat de gronden van de kerk belangrijk zijn voor de voorgestelde gebiedsontwikkeling, heeft de gemeente onderzocht of de gronden inclusief de bijbehorende kerk kunnen worden aangekocht. Daarvoor heeft de gemeente een taxatie laten opstellen (zie bijlage 2; deze bijlage is vertrouwelijk op grond van artikel 5.1, eerste lid, sub c en tweede lid, sub e en f van de Woo). Daarnaast is aan SACON gevraagd om een schets te maken voor een gebiedsvisie zonder de gronden van de kerk, dat nog steeds past binnen de gestelde

randvoorwaarden voor de ontwikkelingen in dit gebied. Hierbij is gevraagd het model zo te ontwerpen, dat het zowel een eigenstandige gebiedsvisie is, als dat we de mogelijkheid behouden om de gronden van de kerk (als het parochiebestuur deze alsnog wil verkopen aan de gemeente) alsnog mee te nemen in het eindbeeld. **(bijlage 4).**

In dit collegeadvies en bijlagen wordt ingegaan op drie scenario's voor een mogelijk vervolg van de planvorming aan de Stationsweg/de schoollocatie. Telkens wordt aangegeven bij welk beslispunt uit het dictum de tekst in dit voorstel hoort.

BEOOGD RESULTAAT

Regie pakken op de gebiedsontwikkeling aan de Stationsweg om te komen tot woningbouw op deze locatie. Daarbij de locatie van de school te ontwikkelen zonder aankoop van de kerk en bijbehorende gronden. Aan de raad wordt de budgetaanvraag voor de verdere uitvoering van de ontwikkeling gevraagd.

KADERS

- Bestuurlijke focus op wonen
- Collegebesluiten december 2022 en juni en september 2023
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Ontwerp Omgevingsvisie Olst Wijhe 2050
- Woonvisie Olst-Wijhe
- Bestemmingsplan Wijhe
- Notitie leefbaarheid en levendigheid
- Lijst Rijksmonumenten*

*De kerk staat net als alle andere kerken in de gemeente op de lijst van Rijksmonumenten en is daarmee beschermd. Een proces om te komen tot een andere invulling voor de kerk is daarmee ingewikkeld. Er moet onderzocht worden welke delen van hoge waarde zijn en welke delen indifferent. Op basis daarvan wordt een afweging gemaakt wat beschermd moet worden. Daarover moet overeenstemming komen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

SCENARIO'S (beslispunt 1)

Er zijn meerdere scenario's afgewogen, te weten:

1. Aankoop van de kerk en bijbehorende gronden door de gemeente.
2. Ontwikkeling zonder aankoop van de kerk en bijbehorende gronden
 - 2a. Gemeente ontwikkelt alleen de locatie van de MijnPleinschool locatie Stationsweg.
 - 2b. Ontwikkeling van de 3 initiatieven (schoollocatie, Trevin en De Bongerd .
3. De openbare verkoop van de kerk afwachten en de toekomstige koper betrekken bij het plan.

In de memo aankoop R.K. kerk O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen en bijbehorende gronden (bijlage 1) vindt u een uitgebreide toelichting van de tabel (bijlage 5) met scenario's, voor- en nadelen, risico's en financiën.

ARGUMENTEN

Vertrouwelijkheid (beslispunt 5)

De bijlagen 1, (Memo aankoop R.K. kerk O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen en bijbehorende gronden), bijlage 2 (Taxatierapport gronden R.K. kerk O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen) en bijlage 3 (Instandhoudingsplan R.K. kerk O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen zijn vertrouwelijk vanwege de concurrentiegevoelige informatie, gelet op artikel 5.1, eerste lid, sub c en artikel 5.1, tweede lid, sub e en f van de Woo **(beslispunt 5).**

Scenario 2 (beslispunt 1)

Er is gekeken naar de kosten en (financiële) onzekerheden rondom de aan- en verkoop van de kerk en gronden alsook de instandhoudingskosten van de kerk. Uitgaande van de huidige financiële kaders dreigt gemeente Olst-Wijhe in 2026 minder financiering te krijgen vanuit het Gemeentefonds. Informeel wordt dit ook wel het 'ravijnjaar' genoemd. Gezien de grote en brede rol die gemeenten hebben, die bovendien de afgelopen tien jaar alleen maar is toegenomen, kan dit zorgwekkende gevolgen hebben op tal van terreinen en moet er goed gekeken worden naar uitgaven.

Uw college heeft aangegeven dat de schoollocatie na het verhuizen van de school zo snel mogelijk een herontwikkeling naar woningen moet krijgen. Uitwerking kan plaatsvinden conform scenario 2. Er zijn kansen om zonder de gronden van de kerk de gebiedsvisie in aangepaste vorm te realiseren. De drie initiatiefnemers kunnen hun plannen (al dan niet aangepast) uitvoeren, natuurlijk wel passend binnen de gestelde randvoorwaarden en kwaliteitseisen als in de eerdere gebiedsvisie voor de Stationsweg is gepresenteerd. Dit moet verder uitgewerkt worden (**beslispunt 2**) en getoetst door de stedenbouwkundige en landschapsarchitect.

Als bijlage 5 vindt u een tabel waarin de scenario's zijn uitgewerkt. Er wordt ingegaan op voor- en nadelen, risico's en financiën. Daarbij is bij alle scenario's belangrijk te benoemen dat de gemeente de kwaliteit van het gebied wil borgen. En de zorgen en kansen die de buurt ons heeft meegegeven voor het gebied waar mogelijk betrekken in de nadere uitwerking van scenario 2.

Alles overwegende wordt geadviseerd het parochiebestuur aan te geven dat de gemeente om hierboven genoemde redenen de kerk, de gronden en opstallen niet gaat aankopen. Dat ze de gebiedsvisie in aangepaste vorm conform scenario 2 door wil zetten. En waarbij opgemerkt wordt dat de gemeente nog steeds open staat om een eventuele herbestemming van de kerk in de toekomst te kunnen inpassen en een deel van de gronden aan het openbaar gebied binnen de ontwikkeling toe te voegen. Daarmee ontstaat nog meer de beleving van de parktuin en wordt er een waardevol stuk groen aan dit deel van Wijhe toegevoegd.

FINANCIËN

Financiële bijdrage haalbaarheidsonderzoek door Werkgroep Lichtend Vuur (beslispunt 3).

Het is voor de parochianen, de buurt en Wijhe belangrijk om een goede invulling van het kerkgebouw te krijgen. Er wordt dan ook voorgesteld om, onafhankelijk van tot welk scenario wordt besloten door het college, om de werkgroep Lichtend Vuur een financiële bijdrage te verlenen voor het haalbaarheidsonderzoek naar passende en haalbare invullingen voor de kerk. Hiermee is een bedrag van ongeveer €10.000 gemoeid. Aan de gemeente wordt een cofinanciering gevraagd ten hoogte van 30%. De overige 70% wordt gefinancierd door het RCE. De gemeentelijke bijdrage kan gefinancierd worden uit het budget van de kerkenvisie. Er is een soortgelijke subsidie bij de Provincie aangevraagd die 100% van de kosten van een haalbaarheidsonderzoek dekt. Deze subsidie is echter nog niet verleend.

Daarbij moet de gemeente de werkgroep kaders en een tijdsbestek voor het zoeken naar een maatschappelijke invulling meegeven. Vanaf februari 2025 is bij de gemeente een stagiair actief die een minor herbestemming cultureel erfgoed heeft afgerond en binnen deze minor aan een project werkte waarbij zij nieuwe functies voor een kerk hebben bekeken. Deze stagiair gaat voor de tijd dat zij hier werkzaam is aan dit project meewerken, onder begeleiding van de projectbegeleider Stationsweg.

Aanvraag Uitwerkingsbudget (beslispunt 4 4)

Afhankelijk van het besluit van het college wordt het betreffende scenario inclusief de ontwikkeling van de locatie van de St. Jozefschool verder uitgewerkt. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig waartoe de Raad beslissingsbevoegd is. Het besluit van de Raad kan invloed hebben op de uitvoering van de gebiedsaanpak aan de Stationsweg. Uw college wordt dan ook gevraagd om de Gemeenteraad voor te stellen om een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen om te komen tot de gewenste ontwikkeling aan de hand van het scenario besluit over voorliggend collegevoorstel. En de gemaakte kosten in te brengen in de actieve of faciliterende grondexploitatie waarbij de kosten gedekt worden door de ontwikkeling van de grondexploitatie of de op te stellen overeenkomsten met initiatiefnemers en eventueel te verkrijgen subsidies. Dit naar aanleiding van het gekozen scenario. Voor de ontwikkeling op de schoollocatie wordt in 2025 een plan van aanpak geschreven met een communicatieparagraaf.

Financiële bijdrage initiatiefnemers

Gemeente Olst-Wijhe heeft de kosten voor haar rekening genomen van de inzet van SACON om te komen tot de conceptvisie. Voor het vervolg moet onderzocht en afgestemd worden hoe we omgaan met de grondposities en (financiële) bijdrage aan het plan door de verschillende initiatiefnemers. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst met initiatiefnemers, eventueel met een aantal optionele partijen of het opstellen van een exploitatieplan. Dit laatste is complex, er moet gekeken worden of de expertise hiervoor binnen de gemeente aanwezig is. De kosten voor dit vervolg maken onderdeel uit van het nog op te stellen plan van aanpak met kostenopzet.

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE (besluit 6)

De communicatie met alle initiatiefnemers, en zeker het parochiebestuur van de kerk, de werkgroep herbestemming kerk en de initiatiefnemers van De Bongerd en trevin staat voorop. Daarnaast is in 2023 met omwonenden en andere betrokkenen een gebiedsvisie gecommuniceerd; zij weten niet anders dan dit plan aan de orde is. De communicatie met de omgeving (en ook breder met onze inwoners) gaat daarom over de nieuwe situatie.

Onderdeel van de uitwerking van scenario 2 is het maken van bijpassend een communicatie- en participatieplan (**beslispunt 2**). Vooruitlopend daarop is de aanpak van de communicatie rondom dit collegebesluit als volgt:

- Di 18-3: collegebesluit
- Di 18-3: informeren Parochiebestuur
- Wo 19-3: informeren initiatiefnemers Trevin en De Bongerd, de werkgroep herbestemming kerk en SACON
- Vr 21-3: info aan raad
- Vr-mi 21-3: huis aan huis brief naar omwonenden en andere betrokkenen (BIOS, Weijtendaal, bewoners Meestershuis, Heemtuin Veermanshof)
- Vr-mi 21-3: nieuwsbericht op website gemeente + aanpassen/aanvullen projectpagina
- Vr-mi 21-3: persbericht versturen naar regionale pers (Bijlage 6)
- Vr-mi 21-3: informeren direct betrokkenen intern (PM, beleidsmedewerkers Wonen, Publiekszaken en Communicatie)
- Vr-mi 21-3: aangepaste informatie op projectpagina Stationsweg en MijnKijkopOlstWijhe op website
- Wo 26-3: nieuwsbericht in huis aan huis Reklamix

VERVOLG

Er wordt een plan van aanpak opgesteld voor de nieuwe fase van dit project. Daarin vindt uitwerking plaats van:

- De aanpassingen ten aanzien de conceptvisie met initiatiefnemers.
- Participatie met de buurt.
De ontwikkeling van de schoollocatie.
- Een plan van aanpak met de werkgroep Lichtend Vuur om te kijken naar kaders en richtlijnen voor het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek door de werkgroep. Inclusief het in beeld brengen van kosten en eventueel te verkrijgen subsidies.
- Planologische procedures en bijbehorend kostenverhaal. Er wordt hierbij gekeken of het mogelijk is om de planologische procedure te verweven in het Omgevingsplan Wijhe.