

advies
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Henri Lamers Tel.: (0495) 575 274	
Portefuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004483

ONDERWERP

Herontwikkeling voormalige kerk De Goede Herder a/d Maaslandlaan.

ADVIES

Kennisnemen van de herontwikkelingsinitiatieven van de stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden Limburg en ontwikkelaar Stienstra Zuid – Nederland B.V. en deze ter consultatie aan de commissie RO voorleggen. Daarna een bestuurlijk besluit nemen.

TOELICHTING


[Invulinstructie]

Relatie met vorig voorstel:

n.v.t.

Algemeen:

In juni 2005 is door de gemeente de voormalige kerk De Goede Herder aangekocht. De kerk zou onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe woonzorgcomplex Weert -Oost dat ter plaatse in aanbouw is. Als gevolg van de ligging van de kerk ten opzichte van het woonzorgcomplex heeft Wonen Weert (opdrachtgever)-met gemeentelijke instemming - de kerk buiten het ontwerp gehouden. Nadien heeft Wonen Weert de mogelijkheid onderzocht om in de bestaande kerk appartementen te realiseren. Dit bleek financieel niet haalbaar.

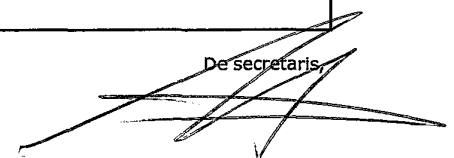
Weert, 10 februari 2012	De directeur,	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
 Akkoord met advies	13 MAART 2012	bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 13 maart 2012						

Beslissing d.d.:

Nummer:

b

De secretaris



De kerk is niet meer als zodanig in gebruik en mag contractueel ook niet meer voor godsdienstige doeleinden worden gebruikt. Als gevolg van het bouwkundig ontwerp is alternatief gebruik/verbouw reëel gezien onmogelijk. De onderhoudstoestand is gebrekkig.

De kerk is thans als oefenruimte om niet in gebruik bij de Stedelijke Harmonie St. Antonius. Tevens wordt de kerk incidenteel voor andere gelegenheden gebruikt.

De locatie is geschikt voor herontwikkeling. Daartoe is een tweetal partijen verzocht hun visie op de locatie te geven te weten Stienstra Zuid – Nederland B.V. en de Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden – Limburg.

Stienstra wenst op de locatie een tiental levensloopbestendige patiowoningen te ontwikkelen. De stichting PSW heeft het plan ter plaatse een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking te realiseren. Beide partijen hebben daarbij de opdracht meegekregen om de karakteristieke kenmerken van de voormalige kerk in hun ontwerp terug te brengen.

Op 13 december 2010 en 18 mei 2011 hebben resp. Stienstra en PSW hun plan aan weth. Kirkels gepresenteerd.

Aan partijen is medegedeeld dat een integrale afweging tussen beide plannen wordt gemaakt en een besluit wordt genomen naar welk plan de voorkeur uitgaat nadat de plannen ter consultatie aan de commissie RO zijn voorgelegd.

Daartoe zijn beide plannen door het intake-team ieder afzonderlijk op dezelfde criteria beoordeeld. Reden voor deze aanpak is de verschillende functie van de gebouwen. (woonbestemming versus – maatschappelijk/medisch/sociaal). Het plan van Stienstra is uitgewerkt, het plan van PSW betreft een massastudie.

Ten behoeve van de realisering van het plan van Stienstra dient het bestemmingplan gewijzigd te worden hetgeen tot planschade-claims kan leiden. Het plan van PSW kan rechtstreeks binnen de huidige bestemming gerealiseerd worden mits binnen het huidige bouwblok wordt gebouwd.

Na beoordeling van beide plannen gaat ambtelijk de voorkeur uit naar het plan van PSW met name vanwege de functie :

- er is reële behoefte aan begeleid wonen,
- het plan verstevigt het draagvlak van andere intramurale voorzieningen van PSW (de Regenboog, WML – terrein, het Zonnehuis),
- het plan geeft invulling aan het gemeentelijk beleid op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg,
- karakteristieke kenmerken van het kerkgebouw :toren, glas in lood ramen, metselwerk wand en vorm worden teruggebracht. (Dat geldt overigens ook voor het ontwerp van Stienstra).

Argumenten:

Gelet op de aard van het gebouw is alternatief gebruik beperkt mogelijk en staat niet in verhouding tot het nut van de instandhouding en de instandhoudingskosten. Sedert aankoop wordt niet meer geïnvesteerd in onderhoud.

Thans doet zich de mogelijkheid voor om een passende stedenbouwkundige herontwikkeling te realiseren.

Kanttekeningen:

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

In de koopovereenkomst met de parochie zijn destijds voorwaarden en bepalingen opgenomen die o.a. toezien op de afdracht van het meerdere boven de koopsom van €

300.000.- aan R.K. Parochie de Goede Herder die kunnen ontstaan bij herbestemming en doorverkoop van de kerk.

Ook wanneer de gemeente tot sloop overgaat kan de RK Parochie daaraan voorwaarden verbinden. In de destijds gesloten overeenkomst zijn deze voorwaarden niet benoemd. Het bisdom is verzocht om af te zien van het opleggen van voorwaarden bij sloop van de opstallen en afdrachten wanneer de gemeente na voltooiing van de plannen volledige openheid biedt in de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. Dit verzoek is bij het bisdom in behandeling.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Voor de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de niet openbare bijlage.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Interne organisatie
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
 - PSW
 - Stienstra Zuid-Nederland B.V.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief
- ❖ Overleg en onderhandeling

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Intaketeam
OMB
Projectontwikkeling

Extern:

PSW
Stienstra Zuid-Nederland B.V.

BIJLAGEN

Openbaar:

Massastudie PSW
Planuitwerking Stienstra

Niet-openbaar:

Financiële onderbouwing