

ONDERWERP : Herontwikkeling gebouwen en terreinen parochie Halfweg

Voorgesteld besluit:

Het college van B&W:

1. heeft kennis genomen van de uitkomsten van een financiële toets en een stedenbouwkundige workshop over herontwikkeling gebouwen en terreinen parochie Halfweg;
2. is van mening dat het parochiebestuur de haalbaarheid van de herontwikkelingsplannen afdoende aantoot, voor zover het dit globale en voorbereidende stadium betreft;
3. zal een door het parochiebestuur aan te passen stedenbouwkundig schetsplan beoordelen zodra deze gereed is;
4. wacht het initiatief van het parochiebestuur af om vervolgfases voor te bereiden;
5. zendt dit besluit aan de commissie raadsvoorbereiding.

Voorgeschiedenis / aanleiding:

Het college heeft met het parochiebestuur in december 2013 een intentieovereenkomst gesloten over de mogelijke ontwikkeling van de gebouwen en terreinen van de parochie Onze Lieve Vrouwe Geboorte aan de Dr. Schaepmanstraat in Halfweg. De intentieovereenkomst is als C-stuk geagendeerd in de commissie raadsvoorbereiding van 3 december 2013. Het parochiebestuur heeft vervolgens haar plannen voorbereid en op 18 november 2014 een voorstel gestuurd met verzoek om reactie van het college.

Het college heeft vervolgens op 16 december 2014 de nota "Voorstel parochiebestuur OLV Geboorte voor herontwikkeling kerkgebouwen en terreinen Dr. Schaepmanstraat" vastgesteld en een antwoordbrief aan het parochiebestuur verzonden. Het college heeft daarin aangegeven dat het voorstel van het parochiebestuur in grote lijnen aansluit op de afspraken in de Intentieovereenkomst. Over een aantal inhoudelijke en financiële vraagpunten is een uitwerking gevraagd. De nota van 16 december 2014 is als C-stuk geagendeerd in de commissie raadsvoorbereiding van 3 februari 2015.

Toelichting:

Op basis van de nota van 16 december jl. is uitvoering gegeven aan twee uitwerkingen:

- financiële toets (second opinion) op de door het parochiebestuur aangeleverde berekeningen van kosten en opbrengsten;
- een stedenbouwkundige workshop met deelnemers namens gemeente en parochie.

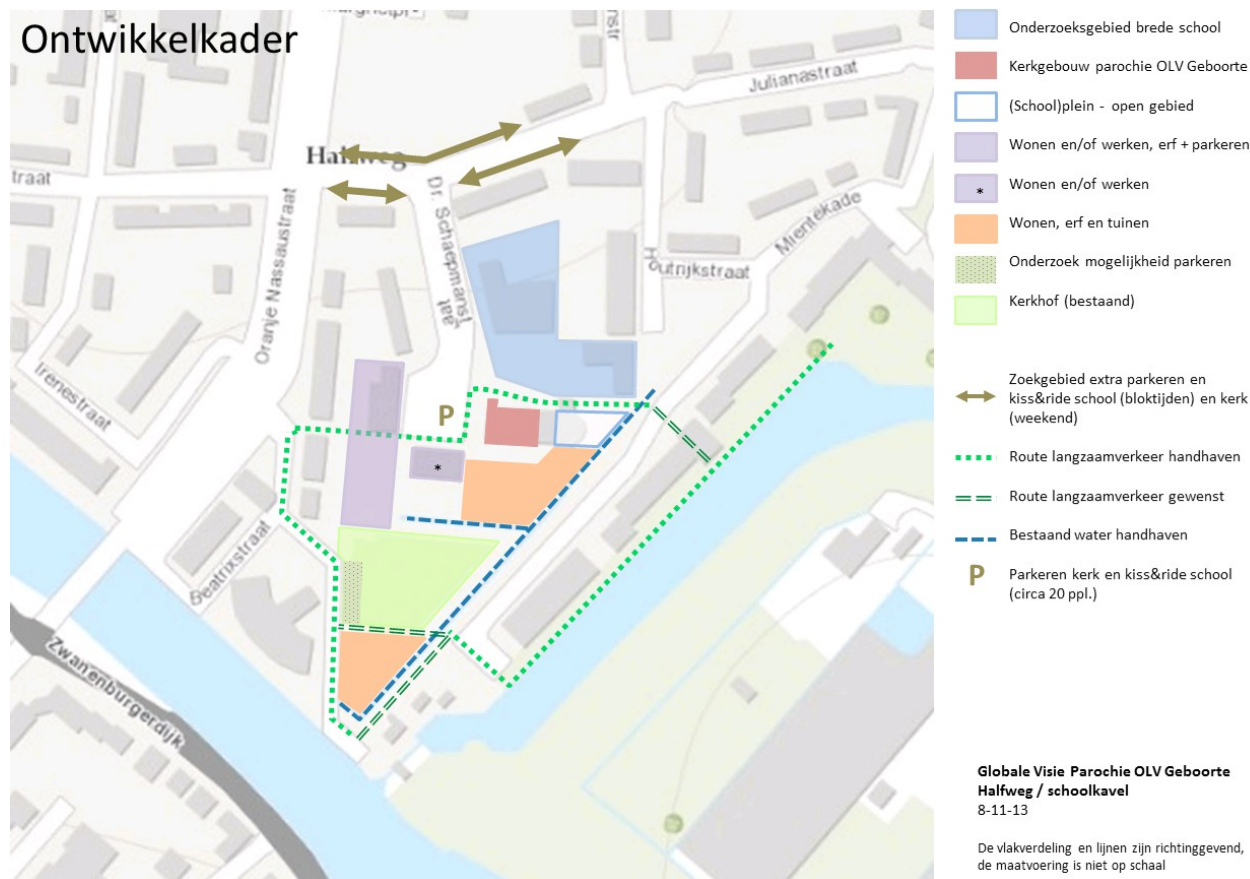
Bij deze uitwerkingen is door gemeente en parochiebestuur een aantal bespreekpunten nader verkend: samenhang openbare ruimte, renovatie en aanpassing van het kerkgebouw, woningen, te maken variantenstudie woongebouw aan de ringvaart, exploitatieberekeningen, parkeren, bereikbaarheid en doelgroepen. Het parochiebestuur zal als resultaat een aangepast stedenbouwkundig schetsplan leveren.

Met de uitvoering van de financiële toets en stedenbouwkundige workshop is een punt bereikt om vervolgstappen te definiëren. Het college heeft in dit stadium een pre-toetsende rol, zoals beschreven in de intentieovereenkomst. Zij is van mening dat het parochiebestuur de haalbaarheid van de herontwikkelingsplannen afdoende aantoot, voor zover het dit globale en voorbereidende stadium betreft. Het college zal vervolgstappen en verdere uitwerkingen van het parochiebestuur blijven toetsen aan de afspraken in de Intentieovereenkomst.

Relatie met ontwerp gebiedsvisie dorpskern Halfweg:

De gemeente heeft als algemeen ruimtelijk beleidskader een ontwerp gebiedsvisie voorbereid voor de ontwikkeling van de dorpskern Halfweg (nov. 2014). Het kerkterrein valt binnen het plangebied van de gebiedsvisie. De voorstellen van het parochiebestuur passen in de voor de gebiedsvisie gestelde kernopgave: een sterker dorpshart, met meer woningen, meer ruimte voor ontmoeting en betere maatschappelijke voorzieningen.

Ontwikkelkader



Globale schets uit intentieovereenkomst tussen gemeente en parochie (dec. 2013). In het voorjaar van 2015 wordt de schets nader uitgewerkt, wat op onderdelen kan leiden tot aanpassing.

Verdere procesgang:

Het parochiebestuur levert een aangepast stedenbouwkundig schetsplan, welke het college opnieuw zal beoordelen in relatie tot de afspraken in de Intentieovereenkomst en de ontwerp gebiedsvisie. Een aantal onderdelen van de intentieovereenkomst vergt nog vervolgoverleg of -onderzoek. Voorbeelden zijn de uiteindelijke keuze voor inpassing van een brede school en Don Bosco, subsidiemogelijkheden, bouwfasering en definitieve plangrenzen openbare ruimte.

Dit staat evenwel de mogelijkheid tot vervolgstappen door het parochiebestuur niet in de weg. Gezien de reeds geleverde prestaties past het daarom in de lijn van verwachtingen dat het parochiebestuur initiatief neemt voor een vervolgfase. Het parochiebestuur kan bijvoorbeeld besluiten als volgende stap een omgevingsvergunning in te dienen, op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan verzocht worden om aanpassing en verbouw van het kerkgebouw, een bestemmingsverruiming van de bestaande overige opstallen en de mogelijkheid voor woningbouw op onbebouwde terreindelen.

In dat geval dient het parochiebestuur op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tevens zorg te dragen voor een voorstel voor een anterieure overeenkomst, omtrent exploitatie en gemeentelijk kostenverhaal. Dit is nodig voorafgaand aan een besluit over eventuele bestemmingswijzigingen van de locatie.

Het college zal vanuit haar publieke taak een beoordeling maken van deze stukken, indachtig de afspraken in de intentieovereenkomst.

Financiële en juridische aspecten:

Alle ontwikkelingen op het kerkterrein vinden plaats onder regie en risico van het parochiebestuur. De gemeente kan en wil bij deze ontwikkeling nu en in de toekomst geen financiële of juridische risico's of claims. Dit zal betrokken worden bij eventuele vervolgsafspraken of -overeenkomsten met het parochiebestuur of derden (bij wisseling van eigenaar van een deel van de gronden). De uitgevoerde financiële toets, inclusief de door de

parochie aangeleverde onderleggers daarvoor, zijn vertrouwelijk (art 55 gemeentewet), gezien het private karakter van de haalbaarheidsberekeningen van de parochie.

Na afronding van het project ligt overdracht aan de gemeente van (nieuwe) openbare ruimte voor de hand. Dit brengt op termijn gebruikelijke onderhoudskosten met zich mee. Omdat er ook toename is van het aantal woningen staan daar inkomsten uit OZB tegenover.

Communicatieve aspecten:

publicatie in de krant en opname in CVDR

Bijlagen : Geen

Halfweg, 11-2-2015