

Emmeloord, 12 februari 2019.

## Onderwerp

katholieke kerk Luttelgeest

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar stellen van € 230.000,- voor de aankoop van de Katholieke kerk in Luttelgeest en het maken van een bestemmingsplan.
2. De 7e wijziging van de programmabegroting 2019 vaststellen.

## Doelstelling

Positie nemen om invloed uit te oefenen en invulling te geven aan wonen conform het ontwikkelperspectief en de dorpsvisie van Luttelgeest.

## Inleiding

### *Achtergrond*

De afgelopen jaren is er veel nagedacht en gesproken over de kerk in Luttelgeest. De kerk staat al enige jaren te koop. Er zijn meerdere ontwikkelvoorstellen voor het gebouw de revue gepasseerd, zonder het gewenste resultaat: het transformeren en functioneel opnieuw invullen van het gebouw. In de dorpsvisie en het ontwikkelperspectief van Luttelgeest is het omschreven en verbeeld dat het voor de leefbaarheid van het dorp belangrijk is dat de katholieke kerk aan de Kerkstraat een invulling met woningen krijgt. Dorpsbelang Luttelgeest heeft de gemeente daarom eind september gevraagd om de kerk te verwerven voor woningbouw. Op dat moment was dat niet mogelijk (het gebouw was onder optie). Nu het wel mogelijk is, vindt het college van burgemeester en wethouders het net als dorpsbelang Luttelgeest van belang voor de leefbaarheid, het (aan)gezicht van de Kerkstraat om de kerk te kopen. Het college is voornemens om de kerk inclusief grond onder onderstaande voorwaarden aan te kopen.

### *Uitgangssituatie*

Er is overeenstemming tussen de parochie (=eigenaar) en gemeente over het ver- en aankoopbedrag van de kerk (gebouw en het perceel), Kerkstraat 1 kadastraal bekend bij gemeente Noordoostpolder onder sectie GZ met nummer 53 en 2310 m<sup>2</sup> groot. De kerk is een gemeentelijk monument. De technische staat van het gebouw is redelijk tot goed. Het gebouw is wel verouderd maar goed onderhouden. Het gebouw heeft een maatschappelijke bestemming. Uit bodemkaarten blijkt geen verdenking. Het perceel wordt nagenoeg leeg\*, vrij van huur en/of pacht, bezwaren etc. geleverd. De parochie stelt alleen dat het de gemeente en diens rechtverkrijgende onder algemene of bijzondere titel **verboden** is het kerkgebouw of een gedeelte daarvan:

- Te exploiteren als bordeel, bar, dancing of soortgelijke activiteiten of (overige) horecagelegenheid in de ruimste zin van het woord.
- Te gebruiken in de sfeer van drugs-, seks-, gok- en wapenindustrie.

\*Tot de inventaris behoren het orgel, lamparmaturen, het gordijn bij de doopkapel.

### Beleidsreferentie

- *Dorpsvisie Luttelgeest*
- *Ontwikkelperspectief Luttelgeest (2016)*
- *Programma 2, herstructurering voorzieningen*

Om verwerving definitief te kunnen maken, wordt de gemeenteraad gevraagd om budget te voteren voor de verwerving en bijkomende kosten van het kerkgebouw (inclusief grond).

### *Vervolg*

Naast goedkeuring van de gemeenteraad vraagt de aan- en verkoop goedkeuring van de Raad voor Economische Aangelegenheden (REA), het Kathedraal Kapittel (het hoogste adviesorgaan van de bisschop) en zogenaamde Priesterraad voor de officiële 'Onttrekking aan de erediensst'.

Het is de bedoeling van het college om conform het ontwikkelperspectief en de dorpsvisie de locatie van kerk en de locatie van de school de Klipper samen voor woningbouw te ontwikkelen.

### **Argumenten**

#### *1.1 Positie nemen bij mogelijk maken van een ontwikkeling*

De locatie is van belang voor de leefbaarheid en toonbaarheid van Luttelgeest.

De ontwikkeling van de kerk- en schoollocatie als inbreidingslocaties voor wonen wordt als belangrijk punt door het dorp genoemd.

#### *1.2 Het aankoopbedrag is passend*

Een aankoopprijs van € 195.000,- k.k. is een passend onderhandelingsresultaat. Met dit resultaat is een sluitende grondexploitatie te realiseren met een ontwikkelpotentieel van circa 16-18 woningen op de locaties van de kerk en school.

#### *1.3 als een "mandje" in de markt zetten.*

Als de kerk gekocht wordt, worden via een onderhandse selectie aan 3-4 partijen zowel de locaties van de kerk als school ineens in "een mandje" aangeboden om als woonlocaties te ontwikkelen. Hiervoor moet nog wel een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

#### *1.4 Budget beschikbaar vanuit middelen herstructurering*

Het kerkgebouw inclusief (onder)grond wordt geactiveerd (op de balans gezet onder de materiële vaste activa) en wordt afgeschreven tegen de verwachte toekomstige gebruiksduur (meerjarig). Een afschrijvingstermijn van 1 jaar is dus niet van toepassing.

Het kerkgebouw (+grond) en te maken kosten worden geactiveerd en gerubriceerd onder Materiele Vaste Activa en te zijner tijd in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen. Dit geldt ook voor de kosten van onderzoek en ontwikkeling zoals de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan e.d.

De totale kosten worden als volgt samengesteld:

- Economische waarde:
  - Kosten koper: EUR 195.000,-
  - Notaris/kadaster: EUR 11.700,-
  - Bestemmingsplan/onderzoeken: EUR 2.000,-
- Onderzoeken:
  - Bestemmingsplan/onderzoeken: EUR 20.000,-

**Totaal (afgerond) EUR 230.000**

Om de aankoop en ontwikkeling vorm te geven, zal er een uitvraag gedaan worden, een bestemmingsplan en een grondexploitatie voorbereid worden en aan de gemeenteraad

ter besluitvorming aangeboden worden. Via deze route worden de kosten en opbrengsten financieel in de exploitatie en voorraad bouwgrond in exploitatie (balans) verwerkt.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er zijn risico's*

Er zijn risico's gemoeid met deze aankoop: afzet van de kerk als monument waarin gewoond kan worden, een bestemmingsplanprocedure die moet nog doorlopen worden. Om het afzetrisico te beperken wordt voorgesteld om de verkoop van de kerk samen met de ontwikkeling van de school als woningbouwlocatie op te pakken. De risico's van afzet kunnen in exploitatie worden gemanaged.

#### *1.2 de school moet overgedragen worden*

De school moet formeel nog uit de onderwijsfunctie onttrokken worden. De gemeente is economisch eigenaar van de school. Het juridische eigendom moet nog naar de gemeente overgedragen worden als de scholen, de Klipper en de Rank, samengaan. Dit is in 2019/2020 gepland.

### **Planning/uitvoering**

Behandeling RTG:	maart 2019
Behandeling gemeenteraad:	april 2019
Notariële overdracht:	april 2019
Uitvraag/marktconsultatie:	april/mei 2019
Toewijzing:	mei/juni 2019
Planuitwerking:	juni/juli 2019
Start bestemmingsplanprocedure:	juni/juli 2019
Vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatie:	juni/juli 2020
Onherroepelijk bestemmingsplan:	september 2020
Sloop school en bouwrijp maken:	september 2020
Aanvraag omgevingsvergunning:	eind 2020
levering grond/opstal:	eind 2020

### **Bijlagen**

1. Locatie(s)
2. afwegingskader
3. concept haalbaarheidsanalyse/exploitatieberekening
4. woningmarktonderbouwing
5. marktconsultatie (met stedenbouwkundige randvoorwaarden)

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer W. C. Haagsma  
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;  
n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019, no. 19.0000154;

B E S L U I T:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 230.000,- voor de aankoop van de Katholieke kerk in Luttelgeest en het maken van een bestemmingsplan.
2. De 7e wijziging van de programmabegroting 2019 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 april 2019.

De griffier, de voorzitter,