

Omgevingsdialoogbijeenkomst 28/02/2025 - Brief Alternatieven omwonenden 10/02/2025

Datum	28/02/2025
Aanwezigen	
Mark van Schaijk	Omwonenden
Gerard de Mol	Omwonenden
Alexander van Rossum	Parochiebestuur
Rens van Nistelrooij	BVH Projectontwikkeling
Tom Verstegen	BVH Projectontwikkeling

Tijdens deze omgevingsdialoogbijeenkomst zijn de door de omwonenden aangedragen alternatieven besproken. Hieronder zijn de belangrijkste punten uit de brief in zwart weergegeven, met daarbij in blauw een reactie vanuit het Parochiebestuur. Tot slot is tijdens het overleg een zevende alternatief naar voren gebracht door de omwonenden, dat achteraan dit verslag is toegevoegd aan de lijst met voorgestelde alternatieven.

1. Aankoop van de Pastorietuin door de gemeente Oss met een behoud van de openbare status.

- De grondaankoop door de gemeente brengt kapitaal voor de pastorie-omvorming naar appartementen.
- Zie hiervoor bijlage A.

Gemeente Oss heeft ons middels een principebrief laten weten onder bepaalde voorwaarden bereid te zijn mee te werken aan ons initiatief, waarbij de Pastorietuin haar openbare toegankelijkheid behoudt. Voor zover wij weten, is dit standpunt sindsdien niet gewijzigd.

2. Verruiming van het huidige bouwplan van het parochiebestuur van het bouwen van één woning aan de Kloosterstraat naar een bouwplan van 4 woningen.

- De grondverkoop brengt kapitaal voor de pastorie-omvorming naar appartementen.
- Zie hiervoor bijlage B.

Het huidige plan aan de Kloosterstraat is zorgvuldig afgestemd om stedenbouwkundig in de omgeving te passen en de leefbaarheid in het gebied te verbeteren. Er is een omgevingsdialoog gevoerd, waaruit bleek dat de meerderheid van de bewoners tevreden is met dit plan. Een alternatief plan met vier woningen zou minder goed aansluiten bij deze locatie.

3. Gedeeltelijke herbestemming kerk

- Verhuur van ruimten aan maatschappelijke organisaties.
- Creëren van een multifunctionele ruimte voor gemeenschapsactiviteiten.
- Mogelijkheden voor vergaderruimten, culturele ontmoetingsplekken of tentoonstellingen.

Op termijn zou een gedeeltelijke herbestemming van de kerk wellicht denkbaar kunnen zijn, maar voor het Parochiebestuur is dat op dit moment geen optie. Bovendien vraagt een herbestemming van de kerk, net als bij de pastorie, om een aanzienlijke investering.

4. Subsidies en erfgoedfinanciering

- Aanvragen van restauratiesubsidies bij provinciale- en rijksoverheid.
- Onderzoek naar (kerkelijke) erfgoedsubsidies. Bijvoorbeeld het Brabants Erfgoedfonds.
- Crowdfunding of gerichte fondsenwerving binnen de gemeenschap.

Het Parochiebestuur is op de hoogte van de beschikbare subsidiemogelijkheden voor het erfgoed. Echter, deze blijken niet toereikend, en ook leningen met gunstige voorwaarden, zoals die van het Brabants Erfgoedfonds, bieden onvoldoende financiële ondersteuning.

5. Gefaseerde renovatie

- Gefaseerde aanpak van restauratie, waardoor de initiële kosten worden gespreid.
- Selectieve renovatie met behoud van oorspronkelijke elementen.

Een gefaseerde renovatie zou een goede oplossing kunnen zijn om de initiële kosten te spreiden, ware het niet dat er sprake is van achterstallig onderhoud van de Pastorie. De gevels en met name het dak vereisen groot onderhoud, wat aanzienlijke investeringen met zich meebrengt. In dit geval zou het faseren van de bouw van de appartementen daarom niet logisch zijn, omdat in dat geval de hoge initiële kosten een negatieve impact hebben op het rendement in de eerste jaren van de exploitatie.

6. Samenwerking met gemeente en erfgoedinstanties

- Gezamenlijke subsidieaanvragen (er is immers een gedeelde verantwoordelijkheid voor monumentaal behoud).
- Mogelijke uitruil van gronden.
- Herbestemming van andere locaties.

Wij werken al geruime tijd samen met de gemeente Oss vanuit een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel voor ons erfgoed. Een uitruil van gronden is niet iets wat wij als bestuur kunnen initiëren bij gemeente Oss. Het bestuur heeft alternatieve, in eigendom van de Parochie zijnde, locaties in Berghem onderzocht, maar deze zijn niet geschikt voor herbestemming.

7. Bieding door stichting

Tijdens het overleg is een zevende alternatief besproken. In dit alternatief vragen de omwonenden de mogelijkheid om een bod uit te brengen op de grond onder de geplande nieuwbouw in de Pastorietuin, met als doel de financiële kwestie van de Parochie op te lossen zonder nieuwbouw. Het Parochiebestuur vindt dit een opmerkelijk voorstel, maar wil de omwonenden deze mogelijkheid bieden. De vertegenwoordigers van de omwonenden kunnen uiterlijk vóór 1 april een schriftelijke bieding indienen, waarna het kerkbestuur dit in overweging zal nemen.