gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	23 maart 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	9 maart 2021	**Opsteller**	tbam01
B&W d.d.	16 februari 2021	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Voorbereidingskrediet haalbaarheidsonderzoek 'Hart van Steensel'

Voorstel

De raad voor te stellen:
1. Een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de transformatie van het kerkgebouw naar gemeenschapshuis, waardoor de locatie Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat vrijkomt als woningbouwlocatie.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- om de onderzoekskosten te dragen in aanloop naar het definitieve projectvoorstel en deze investering direct af te schrijven en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit het restant geraamde positieve begrotingssaldo 2021 ad € 67.443,--.
3. Gelet op punt 2 de […] begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In het kader van het traject Cyclisch bouwen is de locatie Korte Kerkstraat – Frans van Nunenstraat (het ‘dorpsplein’) in Steensel onderzocht als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. De locatie is gedeeltelijk eigendom van de stichting Gemeenschapshuis De Höllekes en gedeeltelijk gemeentelijk eigendom. Wij zien hier een koppelkans met een nieuwe functie voor de kerk in Steensel. Dit willen we graag nader onderzoeken.

De Höllekes heeft aangegeven te willen verhuizen naar de locatie van de kerk in Steensel
De kerk is eigendom van het Bisdom. Het Parochiebestuur van Eersel heeft aangegeven dat de kerk binnenkort vrijkomt omdat deze aan de eredienst wordt onttrokken. Het Bisdom kan zich verenigen met een gebruik als gemeenschapshuis. Het behoud van de maatschappelijke functie is vooralsnog een uitgangspunt van het parochiebestuur bij verkoop. De ontwikkeling haakt aan op het infraproject 'Steensel weer 1 dorp'. De Kerkdreef en het plein voor de kerk grenst aan de Eindhovenseweg.

Als gemeente hebben wij hier een verbindende rol
De huidige locatie van De Höllekes is een potentiële woningbouwlocatie. Daarvoor heeft u als raad eerder ingestemd, om dergelijke projecten actief te onderzoeken in het kader van het traject Cyclisch Bouwen. De ontwikkeling van het kerkgebouw gaat verder dan onze gebruikelijke werkzaamheden voor cyclisch bouwen. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Naast dat we een actieve rol vervullen als gemeente als het gaat om een mogelijke transformatie van de kerk naar gemeenschapshuis, hebben we een verbindende rol waarbij we partijen die actief betrokken zijn en de gemeenschap in Steensel vertegenwoordigen bij elkaar brengen.

Breed draagvlak en actieve betrokkenheid vanuit de gemeenschap
De Stichting Gemeenschapshuis de Höllekes, de Stichting Dorpsraad Steensel en belangenvereniging 'Rondom de Toren' hebben zich verenigd in een coalitie “Hart van Steensel” om de herontwikkeling van het dorpsplein en het kerkgebouw maatschappelijk draagvlak te geven. Voor dit traject is een kwartiermaker aangesteld. De kwartiermaker leidt de gesprekken met de coalitie Hart van Steensel.

Vanuit de coalitie Hart van Steensel wordt meegedacht over toekomstige functionaliteit van beide plangebieden. Hiervoor zijn verschillende werkgroepen opgericht. De werkgroepen voeren een analyse uit onder begeleiding van de kwartiermaker. De bevindingen worden verwerkt in het haalbaarheidsonderzoek.

Koppeling Steensel Weer 1 Dorp
Daarnaast is er de afgelopen jaren heel veel onderzoek gedaan naar “Steensel weer één dorp” waarbij de Eindhovenseweg en het plein voor de kerk groots aangepakt worden. In het onderzoek wordt gekeken wat voor gevolgen een nieuwe functie van de kerk heeft op de reeds in voorbereiding zijnde plannen. Deze projecten moeten in een latere fase gezamenlijk optrekken voor het ontwerp van de buitenruimte, zodat deze projecten elkaar versterken.

Met de mogelijke transformatie van de kerk gaan ook kosten gemoeid
Enerzijds moet de kerk een nieuwe eigenaar krijgen, anderzijds moeten verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden. Voor dat wij u verzoeken om hiervoor een project te openen, willen wij eerst onderzoeken of de transformatie haalbaar is.

In de voorjaarsnota komen wij met een concreet voorstel, vooraf willen we de haalbaarheid onderzoeken.
Voorafgaand willen we graag eerst onderzoeken wat functioneel en ruimtelijk mogelijk is en wat daarvan de financiële consequenties zijn. Daarnaast willen we ook graag onderzoeken welke financiële middelen er vrij komen bij de herontwikkeling van de locatie van het huidige gemeenschapshuis en dorpsplein die kunnen bijdrage aan de verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de kerk.

Om de kansen, risico's en de kosten van dit project nader te onderzoeken vragen wij u om hiervoor een onderzoeksbudget beschikbaar te stellen. Vanuit deze opdracht voeren wij een analyse uit naar de haalbaarheid, zowel ruimtelijk als financieel ter voorbereiding op ons voorstel in de volgende voorjaarsnota.

Wettelijk en/of beleidskader

Transformatie of herbestemming cultureel waardevol vastgoed
Dit voorstel draagt bij aan het behouden van cultureel waardevol vastgoed. Het kerkgebouw van Steensel heeft een status als Rijksmonument. Nu de kerk uit de eredienst wordt onttrokken, is dit een mooie kans voor een maatschappelijke herbestemming.

Omgevingsvisie Eersel 1.0
Dit voorstel draagt bij aan de doelstellingen uit de Omgevinsvisie. Hierin is het streefpunt ‘Inbreiding boven uitbreiding’ opgenomen. Hierdoor kunnen er, ondanks vergrijzing en ontgroening, toch vitale (leefbare) dorpen blijven bestaan. Dit is een streefpunt in zowel de huidige structuurvisie als in de toekomstige omgevingsvisie.

Daarnaast past het initiatief van het gemeenschapshuis om te verhuizen naar de kerk en de actieve houding van verschillende partijen bij de algemene gedachte van de Omgevingsvisie Eersel 1.0, waarbij we initiatieven faciliteren die ontstaan vanuit een maatschappelijke behoefte in de samenleving.

Kempische visie op wonen
Dit voorstel draagt bij aan het stimuleren en aanjagen van woningbouwinitiatieven. Speerpunt 1 van de Kempische visie op wonen.

Argumenten

1. *Een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de transformatie van het kerkgebouw naar gemeenschapshuis, waardoor de locatie Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat vrijkomt als woningbouwlocatie*

- De ontwikkeling van de transformatie van het kerkgebouw is gekoppeld aan de potentiële ontwikkellocatie Korte Kerkstraat / Frans van Nunenstraat
- De transformatie van het kerkgebouw valt als project buiten de scope van het traject Cyclisch Bouwen, daarvoor vragen wij hiervoor een aparte opdracht.
- Om het project in goede banen te leiden nemen we een actieve rol op.
- Met de transformatie van het kerkgebouw is vooralsnog geen bestemmingswijziging nodig
- Met een haalbaarheidsonderzoek willen we de ontwikkelmogelijkheden inzichtelijk maken

De ontwikkeling van de transformatie van het kerkgebouw is gekoppeld aan de potentiële woningbouwlocatie Korte Kerkstraat / Frans van Nunenstraat.
Door het gemeenschapshuis De Höllekes te huisvesten in de kerk, geeft dit kansen voor een dubbele ontwikkeling. Enerzijds krijgt de kerk een nieuwe functie, passend binnen de huidige maatschappelijke bestemming van het pand. Anderzijds komt de locatie Korte Kerkstraat / Frans van Nunenstraat beschikbaar voor woningbouw bij de verplaatsing van het huidige gemeenschapshuis.

Vanuit het traject Cyclisch bouwen onderzoeken, stimuleren en begeleiden we nieuwe woningbouwinitiatieven. Een van de locaties die wij hierbij onderzoeken is de huidige locatie van De Höllekes, de locatie Korte Kerstraat / Frans van Nunenstraat. Uit een eerste verkenning blijkt de locatie geschikt voor de bouw van 12 tot 18 woningen. Dit project wordt verder begeleid vanuit het traject Cyclisch bouwen, maar heeft wel een directe relatie met de transformatie van de kerk.

De transformatie van het kerkgebouw valt als project buiten de scope van het traject Cyclisch Bouwen.
Er is een directe relatie met de mogelijke transformatie van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis en een mogelijke woningbouwontwikkeling aan de Korte Kerkstraat / Frans van Nunenstraat. Zoals hiervoor omschreven is verplaatsing van het gemeenschapshuis een randvoorwaarde voor woningbouwontwikkeling. Echter gaan de plannen van de transformatie van de kerk verder dan de scope van het traject Cyclisch bouwen. Het is wenselijk dat we ook voor de transformatie van het kerkgebouw een actieve rol nemen.

Daarom vinden we het raadzaam om te onderzoeken of het haalbaar is om eventueel het kerkelijk vastgoed te verwerven (gemeente of stichting), de nodige verbouwingswerkzaamheden uit te laten voeren en de kerk te exploiteren als gemeenschapshuis door Stichting De Höllekes. In het haalbaarheidsonderzoek wordt nadere aandacht besteed aan de exploitatiemogelijkheden en toekomstige gebruik/eigendom.

Om het project in goede banen te leiden nemen we een actieve rol op.
We verbinden alle partijen en behartigen de belangen van de aangehaakte stichtingen en verenigingen. Hiervoor hebben we een regierol op ons genomen om het project voor te bereiden op de besluitvorming. We onderzoeken of het haalbaar is om eventueel het kerkelijk vastgoed te verwerven, de nodige verbouwingswerkzaamheden uit te laten voeren en de kerk te exploiteren als gemeenschapshuis. Zowel, ruimtelijk, functioneel, financieel en maatschappelijk.

Met de transformatie van het kerkgebouw is vooralsnog geen bestemmingswijziging nodig.
De bestemming Maatschappelijk volstaat voor huisvesting van een gemeenschapshuis. Dit kan wel het geval zijn indien uit het onderzoek blijkt dat de huidige bestemming onvoldoende bouwmogelijkheden bevat voor het huisvesten van de gewenste functies. In dat geval onderzoeken we de mogelijkheden voor uitbreiding/uitbouw.

Met een haalbaarheidsonderzoek willen we de ontwikkelmogelijkheden inzichtelijk maken
Voor het verkennen van de ontwikkelmogelijkheden willen we bijeenkomsten organiseren met belangrijke stakeholders en de ruimtelijke, functionele en maatschappelijke kaders bepalen. Daarnaast zijn er mogelijk ook kosten gemoeid met de ontwikkeling, zoals verwervingskosten en verbouwingskosten. De effecten hiervan moeten we nader onderzoeken en in beeld brengen.

2. Een budget vast te stellen van € 50.000,- om de onderzoekskosten te dragen in aanloop van de kredietvraag en deze investering direct af te schrijven en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit het restant geraamde positieve begrotingssaldo 2021 ad € 67.443,--.
In deze voorfase is budget nodig voor onder andere de aansturing / begeleiding en voorbereiding tot kredietaanvraag / grondexploitatie en de inhuur van expertise: architect, bouwkundige, taxateur.

Om enkele adviezen aan te kunnen vragen is een budget nodig van circa € 50.000,-.
We zijn reeds gestart met een actieve rol, door het aanwijzen van een kwartiermaker. Voorlopige dekking voor deze werkzaamheden vanuit het budget van het traject Cyclisch Bouwen. De reeds gemaakte kosten hebben betrekking op de lopende opdracht van de Kwartiermaker (€ 11.000,-) en de stedenbouwkundige studie (€ 5.500,-). Bij het vaststellen van een voorbereidingskrediet, wordt dit met het budget van het traject cyclisch bouwen gecorrigeerd.

Wij vragen u aanvullend op de reeds bestede € 16.500,- om een voorbereidingskrediet van € 33.500,- ter beschikking te stellen. Voor dit bedrag worden de volgende aanvullende onderzoeken/werkzaamheden uitgevoerd:
- (Voortzetting) werkzaamheden kwartiermaker, aansturing / begeleiding en voorbereiding tot kredietaanvraag in projectvoorstel
- Financiële doorrekening scenario's en risicoanalyse
- Taxatie vastgoed, onderhandelingen aankoop vastgoed etc.
- Advies architect voor bouwkundige kostenraming verbouwingswerkzaamheden

Indien de transformatie haalbaar is en wij hier een betrokken rol spelen, zullen we u als raad hiervoor een projectvoorstel doen.

Alternatieven

2. Het alternatief is om de Höllekes niet te verplaatsen naar de kerk.
In dat geval heeft de gemeente geen inhoudelijke inmenging in de nieuwe functie van de kerk. Mogelijk kan de maatschappelijke invulling ook door de markt worden opgepakt.
Indien dit alternatief wordt gekozen, komt de locatie van De Höllekes niet vrij als woningbouwlocatie.
De huidige locatie van de Höllekes is onderhouden, maar in de nabije toekomst zijn verdergaande maatregelen en groot onderhoud nodig, om te kunnen voldoen aan de meest recente energienormeringen.

Het alternatief 'niet verplaatsen' heeft dus mogelijk ook financiële gevolgen. Deze zijn nog niet nader in beeld gebracht.

Risico's

Aan het ontwikkelen hangen mogelijk financiële risico's. Het kerkelijk vastgoed moet verworven worden. Dit kunnen wij doen als gemeente, of wij kunnen bemiddelen voor een overdracht aan het stichtingsbestuur De Höllekes of een derde partij.

Zowel het parochiebestuur als de gemeente hebben een taxatie laten uitvoeren naar de waarde van de kerk. Het risico bestaat dat we onderling niet tot overeenstemming komen over de

aankoop van het vastgoed. In dat geval kunnen beide projecten, zowel de transformatie van de kerk als de herontwikkeling van het dorpsplein niet uitgevoerd worden.

Op dit ogenblik zijn de risico's nog niet gekwantificeerd. Indien wij als gemeente zelf instaan voor de aankoop van het kerkelijk vastgoed. De transactie zelf maakt geen deel uit van onderhavige voorbereidingskrediet. Hiervoor zullen wij, indien het plan haalbaar is, aanvullend krediet aanvragen bij de raad. Ter voorbereiding op een dergelijke kredietaanvraag bereiden wij het haalbaarheidsonderzoek voor, waarin we de ruimtelijke en financiële effecten inbeeld brengen en uiteindelijk met een projectvoorstel komen.

Financieel

Wij vragen u een voorbereidingskrediet vast te stellen van € 50.000,- om de onderzoekskosten te dragen voor dit haalbaarheidsonderzoek.

Om de impact, risico's en gevolgen van het project goed in te schatten is een kwartiermaker aangesteld voor het opstellen en uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Voorlopige dekking voor deze werkzaamheden vanuit het budget van het traject Cyclisch Bouwen. De reeds gemaakte kosten hebben betrekking op de lopende opdracht van de Kwartiermaker (€ 11.000,-) en de stedenbouwkundige studie (€ 5.500,-). Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet worden de reeds gemaakte kosten van het krediet cyclisch bouwen overgeboekt naar dit voorbereidingskrediet.

Wij vragen u aanvullend op de reeds bestede € 16.500,- om een voorbereidingskrediet van € 33.500,- ter beschikking te stellen voor de uitvoering van de in 'Argumenten' onder 2. genoemde werkzaamheden.

De transformatie van de kerk is geen grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en direct worden afgeschreven. Voorgesteld wordt om deze kapitaallasten te dekken uit het restant geraamde positieve begrotingssaldo 2021 ad € 67.443,--.

Als de ontwikkeling haalbaar is, komen wij in de Voorjaarsnota bij u terug met een concreet voorstel voor een projectaanvraag, op basis van het haalbaarheidsonderzoek.

Communicatie/Participatie

Wij hebben als gemeente in dit traject een verbindende rol, daarvoor is voor dit project vanuit het traject Cyclisch bouwen een kwartiermaker aangesteld. De kwartiermaker stemt de voortgang intern af met de betrokken portefeuillehouder en afdelingshoofd.

De Stichting de Höllekes, de Stichting Dorpsraad Steensel, Belangenvereniging 'Rondom de Toren' hebben zich verenigd in een coalitie "Hart van Steensel" om de herontwikkeling van het dorpsplein en het kerkgebouw samen met de door de gemeente aangestelde kwartiermaker vorm te geven. Er is dus breed draagvlak vanuit de gemeenschap.

Vanuit onze organisatie zijn ook stedenbouw, communicatie, wonen, ruimte, verkeer en cultuurhistorie aangehaakt. Ook met de Woningstichting De Zaligheden zijn eerste gesprekken opgestart. Hier liggen koppelkansen met het geplande onderhoud van de seniorenwoningen naast de Stern.

Er zijn twee werkgroepen opgericht met bewoners van Steensel als deelnemers. De deelnemers zijn voorgedragen door de Dorpsraad en Stichting de Höllekes. Daarnaast vind maandelijks een voortgangsoverleg plaats, waarbij ook het parochiebestuur is aangehaakt.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Planning

Graag willen wij u in april berichten over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek. Indien het project uitvoerbaar en wenselijk is bereiden we een kredietaanvraag voor bij de raad. Indien het project uitvoerbaar en wenselijk is bereiden we het project voor en zal dit onderdeel uitmaken van de Voorjaarsnota (behandeling raad medio mei 2021)

Bijlagen

geen

Eersel, 16 februari 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R21.010

Onderwerp: Voorbereidingskrediet haalbaarheidsonderzoek 'Hart van Steensel'

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 9 maart 2021;

b e s l u i t :

1. Een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de transformatie van het kerkgebouw naar gemeenschapshuis, waardoor de locatie Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat vrijkomt als woningbouwlocatie.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- om de onderzoekskosten te dragen in aanloop naar het definitieve projectvoorstel en deze investering direct af te schrijven en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken middels een beschikking over de algemene reserve vrij besteedbaar.
3. Gelet op punt 2 de 8e begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 maart 2021

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters