

EEN VISIE OP DE TOEKOMST VAN HET MARIAKERKCOMPLEX IN OLDENZAAL

*IN HET KADER VAN DE BACHELOR EINDOPDRACHT VOOR DE STUDIE CIVIELE TECHNIEK AAN
DE UNIVERSITEIT TWENTE.*



IN OPDRACHT VAN DE PLECHELMUSPAROCHIE IN OLDENZAAL

17 MEI 2014 – 18 JULI 2014

Status: definitief verslag

ROBIN KUIPERS - s1101277

04-08-2014

AUTEUR

Robin Kuipers
Bachelorstudent Civiele Techniek
Faculteit Construerende Technische Wetenschappen
Universiteit Twente

BEGELEIDER UNIVERSITEIT TWENTE

Dr. Marnix Smit
Assistent Professor
Afdeling Construction Management & Engineering
Universiteit Twente

BEGELEIDERS ORGANISATIE

Jan Siemerink
Parochiebestuur Plechelmusparochie

Carla Boerrigter
Locatieraad Mariakerk

I. SAMENVATTING

In Oldenzaal speelt, net als in de rest van Nederland, de maatschappelijke trend van ontkerkelijkheid. Geconfronteerd met deze trend is het parochiebestuur van de Plechelmusparochie in Oldenzaal voornemens om op termijn twee van de huidige vier kerken in Oldenzaal te laten sluiten. Eén van die kerken is mogelijk de Mariakerk in de Oldenzaalse wijk Zuid-Berghuizen. De locatieraad van deze uit 1954 daterende kerk heeft daarom het initiatief genomen tot een verkennend onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van het Mariakerkcomplex. Uitgangspunt voor dit onderzoek is het behoud van het kerkgebouw als maatschappelijk middelpunt van de wijk.

Voor het verkennende onderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden is gebruik gemaakt van het zogenaamde Integrated Area Development & Management model. Dit model beschrijft een aantal stappen die visie- en strategieontwikkeling kunnen ondersteunen. Deze stappen betreffen onder meer het in beeld krijgen van de zienswijze en positie van diverse belanghebbenden, de relevante wettelijke en beleidskaders, de kansen en bedreigingen in de omgeving, en de sterkten en zwakten van de Mariakerk met het oog op herbestemming.

Bij het doorlopen van deze stappen is in dit onderzoek gebruik gemaakt van verschillende methoden van data-verzameling, waaronder deskresearch en interviews. Daarnaast zijn de parochianen van de geloofsgemeenschap van de Mariakerk en de wijkbewoners geënquêteerd en is een workshop georganiseerd met betrokkenen.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat het draagvlak voor behoud van het kerkgebouw onder alle belanghebbenden zeer groot is. Indien andere mogelijkheden ontbreken, wordt herbestemming beschouwd als een acceptabel middel. De voorkeur van parochianen ligt in dat geval bij een publiek/maatschappelijke (neven)functie. Qua wet- en regelgeving moet vooral rekening worden gehouden met de opstelling van de gemeente ten aanzien van mogelijk noodzakelijk bestemmingsplanwijziging en de kerkelijke procedure om een kerk aan de eredienst te onttrekken. Uit de uitgevoerde SWOT-analyse komen verder een aantal sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen met het oog op herbestemming. Op basis hiervan zijn een aantal strategische kwesties geformuleerd, waaronder de kwesties 'ouderenwoningen' en 'financieringsproblemen'. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij het opstellen van de toekomststrategieën voor het Mariakerkcomplex. Op basis van confrontatie van de resultaten zijn vijf mogelijke strategieën geformuleerd voor de toekomst van het Mariakerkcomplex:

1. Doorgaan met huidige functies

Deze strategie behelst het doorgaan in de huidige opzet met de bijbehorende activiteiten. Hiervoor zal een extra financiële bijdrage benodigd zijn. Die zou kunnen komen uit grondverhuur voor bijvoorbeeld parkeerplekken.

2. Woningen met pastoraal steunpunt

Dit betreft een nevenfunctie voor het Mariakerkcomplex waarin de functie wonen wordt gecombineerd met een pastoraal steunpunt. Dit kunnen woningen zijn voor een specifieke doelgroep of voor de vrije markt.

3. Zorgwoningen met ontmoetingsruimte

Deze strategie ligt in lijn met de tweede strategie, echter behelzen de woningen hier zorgwoningen met plaats voor (intensieve) zorg voor ouderen of chronisch zieken. Een

ontmoetingsruimte voor het zorgcomplex kan tevens dienen als locatie voor een pastoraal steunpunt.

4. Bibliotheek met stilteruimte

De gemeente Oldenzaal is op zoek naar ruimte voor de stadsbibliotheek. Er kan worden gelobbyd om de bibliotheek in de Mariakerk te situeren. Naast deze functie kan een stilteruimte worden gesitueerd voor de geloofsgemeenschap van de Mariakerk.

5. Horeca voor hoge segment

De exclusiviteit van het gebouw en de locatie kan geschikt zijn voor horeca in het hoge segment.

De derde strategie is uitgewerkt tot een toekomstvisie op het Mariakerkcomplex. Deze strategie lijkt het meest passend, gegeven de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Allereerst sluit het herbestemmen van het Mariakerkcomplex tot zorgwoningen met een ontmoetingsruimte aan bij de wens van de parochianen voor een publiek/maatschappelijke (neven)functie. Ten tweede conflicteert deze strategie niet met de zienswijze van overige belanghebbenden en de initiatiefnemers (het behouden van het kerkgebouw met een zekere kerkfunctie en als maatschappelijk middelpunt van de wijk Zuid-Berghuizen). Ten derde vormt relevante wet- en regelgeving geen onoverkomelijke belemmering voor het uitvoeren van deze strategie, er is slechts een bestemmingsplanwijziging nodig. Ten vierde speelt deze strategie in op de maatschappelijke trend van zelfredzaamheid in de zorg. Tot slot zijn er een aantal sterke punten van het Mariakerkcomplex voor de herbestemming naar zorgwoningen met een ontmoetingsruimte, te weten: De aanwezigheid van vele voorzieningen in de buurt van het Mariakerkcomplex, de bouwkundige staat van het kerkgebouw, de bereikbaarheid en het dorpse karakter van de wijk. De invulling van de visie zou er globaal als volgt uit kunnen zien:

- Het hele perceel van het Mariakerkcomplex kan worden verkocht aan (een) investeerder(s).
- De gehele ruimte van de aan de eredienst onttrokken kerk kan worden gebruikt voor het ombouwen tot zorgwoningen. De ruimte kan in verdiepingen worden opgedeeld, zodat de gehele ruimte kan worden benut.
- Het parochiecentrum van het Mariakerkcomplex kan als ontmoetingsruimte worden ingericht waar ook plaats is voor een pastoraal steunpunt.

Met het onderzoek is een eerste inzicht in de (on)mogelijkheden van herbestemming van de Mariakerk op basis van de wensen van betrokkenen en belanghebbenden, de relevante kaders als gevolg van wet- en regelgeving, de kansen en bedreigingen in de omgeving en de sterkten en zwakten van de kerk. Als zodanig geven de resultaten een basis voor vervolgstappen. Daarin is het vooral van belang dat de financiële en bouwtechnische haalbaarheid van de voorkeursoptie inzichtelijk wordt. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: Een eerste mogelijkheid betreft het polsen van interesse bij ontwikkelaars voor het (onder voorwaarden) overnemen en herontwikkelen van de Mariakerk. Een tweede mogelijkheid is het (in samenspraak met een architect en/of ontwikkelaar) onder gezamenlijke regie van het parochiebestuur en locatieraad uitvoeren van een haalbaarheidsstudie.¹

Gezien het stadium waarin het proces verkeert, lijkt het echter aan te bevelen allereerst contact te zoeken met de gemeente Oldenzaal. Tot nu toe is de discussie over de toekomst van het

¹ Het Rijk stelt via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed subsidies beschikbaar om de kosten van

Mariakerkcomplex vooral intern gevoerd tussen het parochiebestuur en de locatieraad. De gemeente Oldenzaal heeft waarschijnlijk een beeld van ruimte-vragende functies, waardoor vraag en aanbod mogelijk dicht bij elkaar kunnen worden gebracht. Daarnaast dient er vanuit de gemeente draagvlak te zijn voor een wijziging van het bestemmingsplan voor herbestemming.

Het onderzoek heeft de zienswijze van betrokken partijen ten aanzien van de toekomst van de Mariakerk inzichtelijk gemaakt. Hoewel het wenselijke toekomstbeeld van een vitale geloofsgemeenschap breed wordt gedeeld, roept de wijze waarop dit gestalte kan krijgen (in dit geval de mogelijkheid van sluiting van de Mariakerk en herbestemming) veel discussie op. Die discussie kan als positief worden opgevat indien het bijdraagt aan het gezamenlijke zoeken naar oplossingen voor de problematiek. Om die reden is afgesloten met enkele aanbevelingen voor het vervolgproces:

- Start een aparte commissie/werkgroep op om het vervolgproces vorm te geven. De samenstelling van de groep zal minimaal moeten bestaan uit leden van het parochiebestuur en de locatieraad, eventueel aangevuld door parochianen of derden. Bij derden kan worden gedacht aan afgevaardigden van de gemeente of betrokken wijkbewoners. Een onafhankelijke voorzitter/procesbegeleider kan de discussie en vervolgstappen coördineren en structureren.
- Het is belangrijk dat het parochiebestuur en de locatieraad in een vroeg stadium gaan praten met de gemeente Oldenzaal.
- Communiceer op transparante wijze over te nemen stappen, overwegingen en gemaakte keuzes, bijvoorbeeld via de periodiek van de parochie (Kerktijd). Dit zorgt voor duidelijkheid bij parochianen en kan moeilijke beslissingen helpen legitimeren. Gun parochianen ook de tijd om te wennen aan de plannen.
- Zorg ervoor dat het proces om de Mariakerk aan de eredienst te onttrekken zorgvuldig gebeurt om op die manier oponthoud te voorkomen.
- Schakel deskundige partijen in bij de herbestemming, zodat irreële plannen en tijdsverlies worden voorkomen.

II. VOORWOORD

Voor u ligt het eindrapport 'Een visie op de toekomst van het Mariakerkcomplex'. Gedurende de tien weken die ik vanuit het parochiecentrum van de Mariakerk aan dit rapport heb gewerkt heb ik veel gelezen, informatie verzameld en met verschillende mensen gesproken. Ik heb ondervonden dat het onderwerp gevoelig ligt en dat het emoties oproept als men over eventuele sluiting van de Mariakerk praat. Ik hoop met het opstellen van een toekomstvisie voor de Mariakerk bij te hebben gedragen aan de toekomst van de Mariakerk en dat deze visie gebruikt kan worden door het parochiebestuur en de locatieraad van de Mariakerk.

De opdracht sprak mij erg aan gezien ik bekend was met de problematiek omtrent het sluiten van kerken. Daarnaast ben ik bekend met de regio Twente en ken ik de stad Oldenzaal en de wijk Zuid-Berghuizen. Deze zaken hebben er toe geleid dat ik de opdracht goed kon uitvoeren.

Ik wil graag het parochiebestuur van de Plechelmusparochie en de locatieraad van de Mariakerk bedanken en met name Jan Siemerink, Carla Boerrigter en Herman Stegeman. Zij hebben mij vanuit de parochie en de locatieraad geholpen bij zowel het opstellen van dit rapport als bij het beschikbaar stellen van informatie voor het onderzoek. Daarnaast wil ik mijn begeleider van de Universiteit Twente, Marnix Smit, bedanken voor zijn advies over het komen tot een onderzoeksplan en ondersteuning bij het uitvoeren van het onderzoek. Tot slot wil ik me wenden tot alle mensen die elke dag op vrijwillige basis in touw waren voor de Mariakerk en de parochie in het algemeen. Ik werd elke dag gastvrij onthaald en het was nooit saai om in het parochiecentrum van de Mariakerk te zitten.

Robin Kuipers
Enschede
04-08-2014

III. LEESWIJZER

Dit onderzoeksrapport is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk beschrijft de probleemstelling, doelstelling, onderzoeksvragen en gehanteerde onderzoeksaanpak. In hoofdstuk twee worden de onderzoeksvragen in achtereenvolgende paragrafen beantwoord. Bij elke onderzoeksvraag zijn het doel, de methode, de resultaten en de conclusies beschreven. De centrale onderzoeksvraag zal tenslotte in hoofdstuk drie worden beantwoord. De visie op de toekomst van het Mariakerkcomplex en enkele concrete aanbevelingen staan in hoofdstuk vier beschreven. In hoofdstuk vijf worden de onderzoeksresultaten kort bediscussieerd.

IV. INHOUDSOPGAVE

I. SAMENVATTING	3
II. VOORWOORD	6
III. LEESWIJZER	7
IV. INHOUDSOPGAVE	8
HOOFDSTUK 1 ONDERZOEKSPLAN	10
1.1 INLEIDING	10
1.2 DOELSTELLING	12
1.3 HET ONDERZOEKSMODEL	13
1.4 VRAAGSTELLING	14
1.5 VERDUIDELIJKING BEGRIPPEN	15
HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN	17
2.1 WIE ZIJN DE INITIATIEFNEMERS?	17
2.2 BELANGHEBBENDEN	19
2.3 KADERS ALS GEVOLG VAN WET- EN REGELGEVING	24
2.4 KANSEN EN BEDREIGINGEN VOOR DE HERBESTEMMING	27
2.5 STERKE EN ZWAKKE PUNTEN VAN HET MARIAKERKCOMPLEX	31
2.6 STRATEGISCHE KWESTIES	35
2.7 MOGELIJKE STRATEGIEËN	38
HOOFDSTUK 3 EEN TOEKOMSTVISIE VOOR DE MARIAKERK	41
3.1 BELANGRIJKSTE CONCLUSIES DEELVRAGEN	41
3.2 BEANTWOORDING HOOFDVRAAG	42
3.3 EEN TOEKOMSTVISIE VOOR DE MARIAKERK	43
3.4 AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLG	44
HOOFDSTUK 4 DISCUSSIE	46
HOOFDSTUK 5 BIBLIOGRAFIE	47
BIJLAGE 1: DE STAPPEN UIT HET ONDERZOEKSMODEL	50
BIJLAGE 2: PROCES SLUITING KERKEN EN EENWORDING PAROCHIES	52
BIJLAGE 3: ENQUÊTE ONDER PAROCHIANEN	56
BIJLAGE 4: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	60
BIJLAGE 5: VERGELIJKBARE CASES	63
BIJLAGE 6: HET ONTTREKKEN VAN EEN KERKGEBOUW AAN DE GODDELIJKE EREDIENST	65

BIJLAGE 7: KOPPELING SWOT	67
BIJLAGE 8: SAMENVATTING INTERVIEWS HERBESTEMDE KERKEN.	69
BIJLAGE 9: LIJST MET GEÏNTERVIEWDE PERSONEN	73

HOOFDSTUK 1 ONDERZOEKSPLAN

1.1 INLEIDING

De maatschappelijke trend van ontkerkelijking zorgt ervoor dat steeds meer kerken hun religieuze functie verliezen. In de periode van 1975 tot 2011 zijn in Nederland 1340 kerkgebouwen buiten gebruik geraakt. Van die 1340 kerken hebben ruim duizend gebouwen een nieuwe functie gekregen, de rest is gesloopt. In 2008 waren nog 8323 kerken in gebruik, zowel protestantse als rooms-katholieke (Bisdom van Haarlem, 2008; Bisdom Rotterdam, 2008; Projectbureau Belvédère, 2008). De verwachting is dat de vermindering van het aantal kerkgebouwen met een religieuze functie zal doorzetten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (2011) schatte in dat van 2011 tot 2021 zo'n 600 à 700 protestantse en zo'n 400 à 500 rooms-katholieke kerken vrij zullen komen. Dit komt neer op gemiddeld twee kerken per week. De opgave om nieuwe bestemmingen te vinden voor deze kerken wordt de aankomende jaren dus alleen nog maar groter.

De zoektocht naar oplossingen is een gecompliceerd proces. Kerken zijn gebouwen met unieke kenmerken en met grote emotionele waarde voor de lokale gemeenschap. Derhalve is het in de meeste gevallen controversieel om een kerk te sluiten en de suggestie van sloop stuit vrijwel altijd op sterke weerstand. Omwonenden zien een kerk, een gebouw met een iconische uitstraling, liever niet uit het straatbeeld verdwijnen. Als alternatieven worden daarom veelal nevenactiviteiten aangedragen of wordt geopperd het kerkgebouw te herbestemmen en het daarmee (een) nieuwe functie(s) te geven. De vraag is dan welke mogelijkheden tot herbestemmen er zijn en in hoeverre die in het specifieke geval aansluiten bij de kenmerken van gebouw en omgeving en de wensen van betrokken partijen.

1.1.1 AANLEIDING

De hiervoor beschreven problematiek speelt ook in de Plechelmusparochie in Twente. Het aantal kerkbezoekers is in de afgelopen jaren afgenomen, waardoor overcapaciteit is ontstaan en de inkomsten zijn gedaald. Ook de Mariakerk heeft te maken met teruglopende bezoekersaantallen, zo is te zien in grafiek 1. Zonder verandering in deze situatie zal het voor de Plechelmusparochie problematisch worden om het huidige aantal kerken binnen de parochie, in totaal acht, te blijven bekostigen.



Grafiek 1 Bezoekersaantallen van de Mariakerk

Binnen de gemeente Oldenzaal heeft de Plechelmusparochie momenteel vier Rooms-Katholieke kerken. Met het oog op de overcapaciteit en bekostigingsproblematiek denkt het parochiebestuur de religieuze activiteiten in de toekomst te moeten concentreren in twee van de vier kerken; de Plechelmusbasiliek en de Antoniuskerk. Dit zou betekenen dat de Drieëenhedskerk en de Mariakerk de deuren zouden moeten sluiten. Geconfronteerd met de dreigende sluiting heeft de locatieraad van de Mariakerk in Zuid-Berghuizen het initiatief genomen om samen met het parochiebestuur te

kijken of het (gedeeltelijk) toewijzen van een nieuwe functionele bestemming aan de kerk een alternatief voor sluiting kan zijn.

Zoals in figuur 1 te zien is bevindt de Mariakerk zich in stedelijk gebied. De kerk dateert uit 1954 en staat op een perceel dat zich als een eiland tussen drie wegen in bevindt. De Mariakerk staat midden in een woonwijk en in de buurt van de kerk bevinden zich onder andere een park en een klein winkelcentrum.



Figuur 1 Een satellietfoto van het Mariakerkcomplex en een deel van de omgeving.

1.1.2 PROBLEEMSTELLING

Er zijn reeds diverse onderzoeken verricht naar het herbestemmen van kerkgebouwen en monumentale panden. Het herbestemmen van een gebouw is echter in alle opzichten een uniek proces. Elk object heeft unieke belanghebbenden, een eigen omgeving en bouwkundige kenmerken, dit is bij kerken niet anders. Inzicht in de mogelijkheden voor herbestemming van een individuele kerk kan dan ook niet gebaseerd worden op enkel generieke kennis.

De Plechelmusparochie ziet zich geconfronteerd met de hiervoor geschetste problematiek. Het ontbreekt haar echter aan kennis en ervaring met betrekking tot het herbestemmingsproces. Het parochiebestuur hecht daarnaast grote waarde aan de zienswijze van de parochianen, de wijkbewoners en andere belanghebbenden omtrent de mogelijke toekomstige maatschappelijke en/of economische dienstbaarheid van het Mariakerkcomplex. Het ontbreekt haar echter aan gestructureerd inzicht daarin.

Hier vloeit de volgende vraagstelling voor het onderzoek voort:

Wat zijn de passende toekomstige (neven)functies voor het Mariakerkcomplex te Oldenzaal?

Het begrip 'passende functies' is een subjectief begrip. Als er gesproken wordt over passende en niet-passende functies kunnen de ideeën daarover verschillend zijn. De locatieraad en parochiebestuur beschouwen een functie passend als deze bijdraagt aan de maatschappelijke dienstbaarheid en geen afbreuk doet aan de karakteristieken van het gebouw. Door middel van dit onderzoek dient duidelijk te worden welke functies dit kunnen betreffen. Het onderzoek zal zich niet alleen toespitsen op enkelvoudig gebruik, maar ook op meervoudig gebruik.

Dit wil zeggen: Kan het Mariakerkcomplex naast een religieuze functie bijvoorbeeld ook maatschappelijke of culturele functies vervullen?

1.2 DOELSTELLING

De discussie over de mogelijke sluiting van de Mariakerk speelt reeds enige tijd. Vrij recent heeft het parochiebestuur in samenspraak met de locatieraad van de Mariakerk het idee opgepakt om naar mogelijkheden van (gedeeltelijke) herbestemming te kijken. Het parochiebestuur en de locatieraad zouden graag zien dat de Mariakerk behouden blijft voor religieuze doeleinden, eventueel gecombineerd met maatschappelijke functies waarbij recht wordt gedaan aan het karakter van het Mariakerkcomplex en diens omgeving. Dit vormt het uitgangspunt maar betreft geen harde randvoorwaarde voor deze studie. Gezien de fase waarin het proces op dit moment verkeert heeft het onderzoek vooral een verkennend karakter. Het moet worden gezien als eerste stap die ondersteunend is voor de besluitvorming over de toekomst van de Mariakerk. De doelstelling van het onderzoek luidt als volgt:

Het ontwikkelen van een visie op de toekomst van het Mariakerkcomplex in Oldenzaal, door:

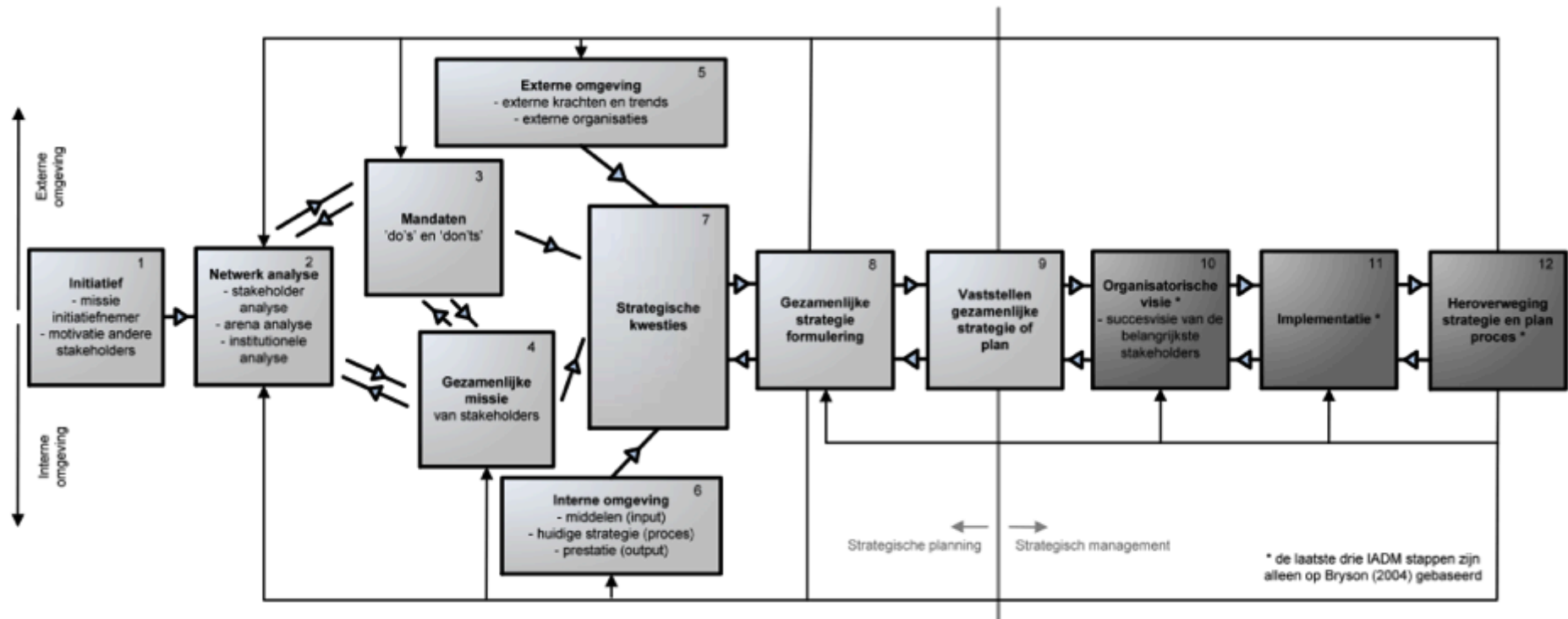
- het inventariseren van de zienswijzen van belanghebbenden
- het inventariseren van de planologisch-juridische randvoorwaarden
- het bestuderen van vergelijkbare cases
- het uitvoeren van een SWOT-analyse

Deze visie wordt ontwikkeld door gebruik te maken van de stappen in het Integrated Area Development & Management (IADM) model, een aangepaste versie van het model van *Strategische Planning* van Bryson (De Kort, 2009).

1.3 HET ONDERZOEKSMODEL

Voor de uitvoering van het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van het IADM-model. Dit is een model welke middels het doorlopen van een aantal stappen strategieontwikkeling ondersteunt. Met het oog op de doelstelling van het onderzoek en de nadruk die in het model wordt gelegd op de verbinding met de omgeving is dit model goed bruikbaar voor het onderzoek naar het Mariakerkcomplex.

In figuur 2 is het model weergegeven. Dit onderzoek zal de stappen van het IADM-model volgen tot en met stap tien. Een beschrijving van de stappen uit het IADM-model is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2 Het IADM-model (De kort, 2009).

1.4 VRAAGSTELLING

Het IADM-model vormt de basis voor de formulering van de onderzoeksvragen. De nummering van de vragen loopt in grote lijnen synchroon met de nummering van stappen in het model.

1.4.1 HOOFDVRAAG

De hoofdvraag kwam al aan bod bij de probleemstelling en is als volgt geformuleerd:

Wat zijn de passende toekomstige (neven)functies voor het Mariakerkcomplex te Oldenzaal?

Om tot een antwoord op deze hoofdvraag te komen zijn er deelvragen opgesteld. Onder de deelvragen is summier beschreven welke aanpak is gebruikt voor de beantwoording van de vraag.

1.4.2 DEELVRAGEN

1. Wie zijn de initiatiefnemers voor de (gedeeltelijke) herbestemming van het Mariakerkcomplex en wat is hun belang, doel en positie?

Deze vraag wordt beantwoord door gesprekken met het parochiebestuur en de locatieraad.

2. Wat zijn de eisen en wensen van verschillende belanghebbenden ten aanzien van de toekomst van de Mariakerk?
 - a. Wie zijn de belanghebbenden bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex?
 - b. Wat is de positie en zienswijze van deze belanghebbenden ten aanzien van de toekomst van het Mariakerkcomplex en de mogelijke herbestemming?

De eerste vraag zal worden beantwoord door middel van een brainstorm en gesprekken met de locatieraad. Voor de tweede vraag worden de parochianen en wijkbewoners geënquêteerd. Daarnaast worden vertegenwoordigers van belanghebbende organisaties geïnterviewd.

3. Welke kaders gelden voor eventuele herbestemming van het Mariakerkcomplex als gevolg van wet- en regelgeving en beleid?

Om een beeld te krijgen kaders als gevolg van wet- en regelgeving zal literatuur worden bestudeerd over het proces van herbestemming van kerken en zullen interviews worden gehouden met de gemeente Oldenzaal, het aartsbisdom Utrecht en een juridisch adviseur.

4. Welke kansen en bedreigingen voor herbestemming van het Mariakerkcomplex zijn er in de omgeving?
 - a. Welke omgevingsfactoren kunnen worden aangemerkt als een kans of bedreiging voor de herbestemming van de Mariakerk?
 - b. Welke kansen en bedreigingen speelden bij reeds herbestemde kerken?

Vraag 4a zal worden beantwoord door middel van interviews met belanghebbenden, de locatieraad en door middel van deskresearch.

Vraag 4b zal worden beantwoord door middel van deskresearch en het uitvoeren van interviews bij reeds herbestemde kerken.

5. Wat zijn de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex?
 - a. Wat is de vitaliteit van de Mariakerk?
 - b. Wat zijn de kenmerken van het Mariakerkcomplex?

Deze vragen zullen worden beantwoord door het afnemen van interviews met de locatieraad een brainstorm en eigen observatie. Daarnaast zullen gegevens van de Plechelmusparochie als aantal kerkgangers, de jaarafrekening en begroting worden bestudeerd.

6. Welke strategische kwesties dienen te worden opgelost om de ideeën/visie van de/het locatieraad/parochiebestuur ten aanzien van de toekomst van de Mariakerk te realiseren.

Deze vraag wordt beantwoord door middel van confrontatie van de resultaten uit voorgaande deelvragen.

7. Wat zijn de mogelijke strategieën voor het oplossen van de strategische kwesties die spelen Mariakerkcomplex?

Het ontwikkelen van strategieën is een creatief proces waarbij de strategische kwesties van deelvraag zes als input worden gebruikt. Daarnaast worden een brainstorm, gesprekken met betrokken partijen en belanghebbenden gebruikt om tot mogelijke strategieën te komen. Tot slot wordt er een workshop georganiseerd om tot strategieën te komen.

8. Wat is een mogelijke toekomst voor het Mariakerkcomplex?

Deze vraag zal worden beantwoord aan de hand van de resultaten uit voorgaande deelvragen.

1.5 VERDUIDELIJKING BEGRIPPEN

In dit rapport worden een aantal begrippen gebruikt die verduidelijking behoeven.

HERBESTEMMING

Een begrip waarmee een wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming van een vastgoedobject of gedeelte daarvan, wordt aangeduid, uit het oogpunt van een beoogde (hoger) renderende exploitatie en als het resultaat van een aanpassing van het eerdere prestatieniveau van dat object, zodat voldaan kan worden aan de (aangenomen) vraag van de nieuwe (potentiële) doelgroep(en), dan wel invulling gegeven kan worden aan de (eventueel) toegekende maatschappelijke functie. (Keeris, 2001)

STRATEGISCHE PLANNING

Een concept op het gebied van planning dat is gebaseerd op het interactieproces tussen de belanghebbenden die nodig zijn om gemeenschappelijk inzicht te creëren over een ruimtelijk probleem, de relevante strategische kwesties in het planningsproces en de manier om tot een oplossing te komen. (Bryson, 2011)

VITALITEIT

In het rapport wordt gesproken over vitaliteit van een geloofsgemeenschap/kerk. Aan de hand van vijf criteria (financiën, bezoekersaantallen, vrijwilligers, koor en locatieraad) wordt de vitaliteit van de kerken in Oldenzaal getoetst.

LITURGIE

Liturgie: li-tur-gie (de; v; meervoud: liturgieën) het geheel van voorgeschreven plechtige handelingen van een kerkdienst of mis (Van Dale Uitgevers, 2014)

PROFAAN

Onder een profaan gebouw wordt volgens de adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het aartsbisdom Utrecht een gebouw verstaan dat niet (meer) kerkelijk is. Gevolg hiervan is dat het aan de gemeentelijke wetten en regels moet voldoen. Een kantoorgebouw is een voorbeeld van een profaan gebouw.

COADJUTOR

Een coadjutor is kortgezegd een hulpbisschop die tevens opvolger van de bisschop is.

KASKI

Onderzoekscentrum Religie en Samenleving verbonden aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Zij volgen de godsdienstige en levensbeschouwelijke ontwikkelingen binnen de samenleving. (Kaski, 2014) Daarnaast zorgen ze voor een overzicht van data van bijvoorbeeld de Plechelmusparochie. Dit is data over bijvoorbeeld het aantal kerkbezoekers, vrijwilligers tot het aantal doopsels.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN

In dit hoofdstuk worden per paragraaf de onderzoeksvragen beantwoord die in hoofdstuk 1.4 zijn geformuleerd.

2.1 WIE ZIJN DE INITIATIEFNEMERS?

Een ingreep in de fysieke ruimte, zoals de herbestemming van een kerk, komt voort uit het feit dat er voor een of meerdere partijen sprake is van een discrepantie tussen de bestaande en een gewenste situatie. Dit vormt veelal de start van een (plan)proces waarin wordt bekeken wat er nodig is om dichterbij de gewenste situatie te komen. De eerste stap uit het IADM-model betreft een beschrijving van het doel, het belang en de positie van de initiatiefnemers. Dit kan helpen te bepalen welke acties noodzakelijk zijn om de gewenste situatie te bereiken.

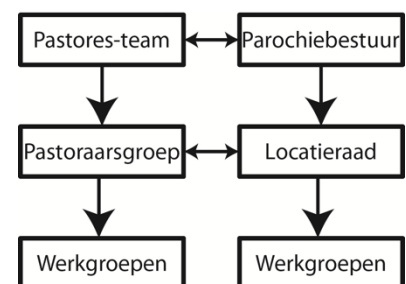
Om inzicht te krijgen in het doel, het belang en de positie van de initiatiefnemers is gekeken naar het proces dat heeft geleid tot het voornemen van het parochiebestuur van de Plechelmusparochie om twee van de vier kerken in Oldenzaal te sluiten. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met diverse leden van de locatieraad van de Mariakerk en het bestuur van de Plechelmusparochie. Op basis van deze gesprekken zijn de achtergrond van het initiatief, de organisatie van de Plechelmusparochie en de initiërende partijen beschreven.

2.1.1 ACHTERGROND

Aan het besluit om eventueel kerken in Oldenzaal te gaan sluiten gaat een lang proces aan vooraf. Een uitgebreide beschrijving van het proces is opgenomen in bijlage 2. Het is moeilijk een exact startpunt voor het proces aan te wijzen. Reeds een decennium zijn er studies uitgevoerd naar het eventueel sluiten van kerken in Oldenzaal. Steeds werd er echter teruggekomen op conclusies door óf een nieuw onderzoek óf de inmenging van belanghebbenden. Een proces dat parallel liep met de studies en de discussie omtrent kerkensluitingen was het proces van samenvoeging van de parochies van Oldenzaal en omgeving. Dit proces is in 2008 afgerond waardoor uit de zogenaamde WORDS-samenwerking (kerken uit Weerselo, Oldenzaal, Rossum, Deurningen en Saasveld) één parochie ontstond; de Plechelmusparochie. Direct na de samenvoeging van de parochies was er geen eenduidig beleid omtrent het sluiten van kerken. Tot op heden is het niet duidelijk wat er gaat gebeuren met een deel van de kerken in Oldenzaal. Wel is duidelijk dat het steeds verder teruglopende aantal kerkgangers binnen de parochie voor overcapaciteit in bestaande kerken zorgt. Dit problematiseert de duurzame bekostiging van de instandhouding van de kerken.

2.1.2 ORGANISATIE PLECHELMUSPAROCHIE

Het schema in figuur 3 geeft de parochiële organisatiestructuur weer. De parochie wordt geleid door het parochiebestuur en het pastores-team. Het parochiebestuur is verantwoordelijk voor de 'zakelijke' kant en het pastores-team is verantwoordelijk voor de pastorale zorg (vieringen, doopsels, bruiloften etc.). Het pastores-team wordt buiten beschouwing gelaten gezien zij niet beslist over de gebouwen.



Figuur 3 De organisatiestructuur van de kerk

2.1.3 PAROCHIEBESTUUR PLECHELMUSPAROCHIE

Het parochiebestuur beslist over de kerken in de parochie. Daarnaast is het parochiebestuur verantwoordelijk voor het oprichten en openhouden van gebouwen, het opstellen van een meerjarenplan voor het onderhoud van gebouwen en een meerjarenbegroting. Tevens stelt de penningmeester de financiële jaarafrekening op.

Hoewel het initiatief om de mogelijkheden van (gedeeltelijke) herbestemming te verkennen door de locatieraad is genomen, staat het parochiebestuur achter het onderzoek en de herbestemming van de Mariakerk. Het parochiebestuur ziet zich genoodzaakt maatregelen te nemen om de vitaliteit van de gehele Plechelmusparochie te waarborgen. Daarop gaat het parochiebestuur parochie breed een toekomstvisie opstellen. Herbestemming van het Mariakerkcomplex kan in de visie van het parochiebestuur mogelijk helpen om de financiële situatie van de parochie te verbeteren.

Dit sluit aan bij het algemene belang van het parochiebestuur om een zo vitaal mogelijke parochie te zijn. Die vitaliteit wordt door het parochiebestuur aan de hand van de volgende criteria beoordeeld: financiën, bezoekersaantallen, voldoende vrijwilligers en de aanwezigheid van een koor en een locatieraad. Er bestaat echter geen heldere meetmethode om aan de hand van deze criteria de vitaliteit van een kerk te bepalen. Dit kan de discussie omtrent mogelijke kerkensluiting verhevigen.

2.1.4 INITIATIEFNEMER: LOCATIERAAD MARIAKERK

Idealiter heeft elke geloofsgemeenschap binnen de Plechelmusparochie een locatieraad. In een locatieraad zit onder andere een locatieraadslid die is belast met het gebouwenbeheer. Dit lid is verantwoordelijk voor het opstellen van het onderhoudsplan en de uitvoering daarvan. De penningmeester van een locatieraad stelt de locatiebegroting op. De locatieraden zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de jaarlijkse actie Kerkbalans voor het innen van de kerkbijdrage in de eigen geloofsgemeenschap, voor het jaarlijkse collecterooster en alle overige werving van (extra) inkomsten voor activiteiten en beheer in de geloofsgemeenschap.

De locatieraad van de Mariakerk behartigt de belangen van de geloofsgemeenschap en hecht derhalve grote waarde aan de religieuze en maatschappelijke dienstbaarheid van de Mariakerk voor de wijk Zuid-Berghuizen. Om die reden staat zij negatief tegenover een mogelijke sluiting van de Mariakerk. Geconfronteerd met de discussie over mogelijke sluiting, heeft zij besloten de mogelijkheden tot (gedeeltelijke) herbestemming te verkennen. Daarmee wil de locatieraad bijdragen aan de toekomst voor de Mariakerk, zodat het gebouw als maatschappelijk en religieus middelpunt van de wijk Zuid-Berghuizen kan worden behouden.

2.1.5 CONCLUSIE

Er is nog steeds veel onduidelijkheid over wanneer en wat er gaat gebeuren met twee van de vier katholieke kerken in Oldenzaal. De initiatiefnemers zijn het eens dat de tendens van ontkerkelijking noodzaakt tot handelen. Met dit onderzoek hopen de initiatiefnemers een eerste inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) herbestemming van één van de kerken binnen de parochie; de Mariakerk. Herbestemming, al dan niet gedeeltelijk, wordt hierbij als middel gezien om de vitaliteit van de Plechelmusparochie te vergroten.

2.2 BELANGHEBBENDEN

Diverse partijen kunnen een proces om tot een fysiek-ruimtelijke ingreep te komen beïnvloeden of de gevolgen hiervan ondervinden. Stap 2 in het IADM-model (en daarmee onderzoeksvraag 2) betreft het in beeld brengen van de diverse belanghebbenden bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex. Inzicht in hun positie en zienswijze kan het draagvlak voor (neven)functies en mogelijke samenwerkingspartners inzichtelijk maken.

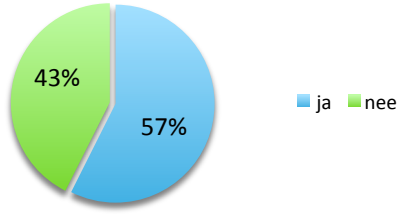
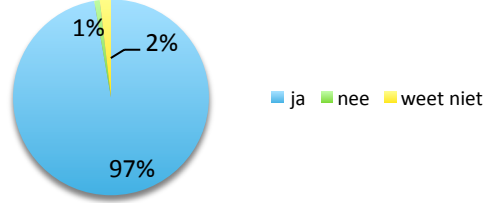
Middels een brainstorm en gesprekken met leden van de locatieraad is een lijst van belanghebbenden opgesteld. Per belanghebbende is vervolgens gekeken welke methode het meest geschikt zou zijn om de positie en zienswijze van die belanghebbende ten aanzien van de mogelijke herbestemming van de Mariakerk te achterhalen. Besloten is om vertegenwoordigers van organisaties te interviewen en de inwoners van de wijk Zuid-Berghuizen en parochianen te enquêteren. De lijst met geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage 9. De enquête voor de parochianen (zie bijlage 3) is bijgevoegd in de periodiek van de geloofsgemeenschap van de Mariakerk. Voor de enquête voor wijkbewoners zijn de voor hen relevante vragen uit de enquête voor parochianen gebruikt. De inwoners zijn op twee willekeurige vrijdagmiddagen in juni benaderd in het winkelcentrum van de wijk Zuid-Berghuizen dat direct grenst aan het perceel van het Mariakerkcomplex.

2.2.1 POSITIE EN BELANG BELANGHEBBENDEN

Parochianen

De parochianen zijn onderverdeeld in vrijwilligers en kerkgangers. In totaal zijn 1050 exemplaren van de enquête bijgevoegd en er was een respons van 110 binnen drie weken na uitgave. Dit is een responspercentage van 10,5%.

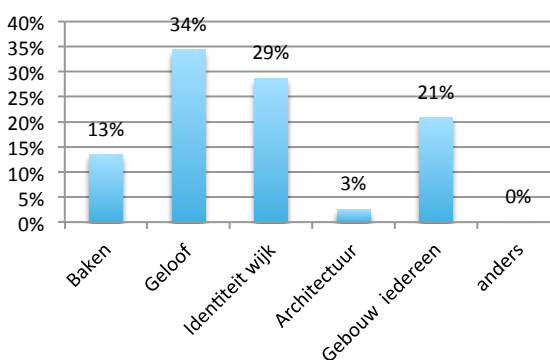
Bij enkele vragen is middels statistiek naar de betrouwbaarheid van de resultaten gekeken. Als er een oneindig aantal steekproeven worden genomen van telkens 110 willekeurig gekozen parochianen is de verwachting dat de antwoorden tussen de gegeven percentages ligt. Deze percentages zijn telkens berekend met een betrouwbaarheidsinterval van 95%. Er kan worden gezegd dat de mening van de gehele populatie (1050 parochianen) tussen de gegeven percentages ligt.

Bent u vrijwilliger voor de Mariakerk?							
In totaal was 57% van de respondenten vrijwilliger en de overige 43% was geen vrijwilliger. Het algemene beeld is dat de meningen van vrijwilligers dicht bij die van niet-vrijwilligers liggen. Alleen bij de laatste vraag was er een verschil in antwoorden.	 <table><tr><td>ja</td><td>57%</td></tr><tr><td>nee</td><td>43%</td></tr></table>	ja	57%	nee	43%		
ja	57%						
nee	43%						
Bepaalt de Mariakerk voor een belangrijk deel het gezicht van de wijk Zuid-Berghuizen?							
Van alle geënquêteerde parochianen vindt maar liefst 97% dat de kerk een deel van het gezicht van de wijk bepaalt. Er kan worden gezegd dat 93% tot 100% van alle parochianen 'ja' antwoordt op deze vraag.	 <table><tr><td>ja</td><td>97%</td></tr><tr><td>nee</td><td>1%</td></tr><tr><td>weet niet</td><td>2%</td></tr></table>	ja	97%	nee	1%	weet niet	2%
ja	97%						
nee	1%						
weet niet	2%						

Wat vindt u met name van belang bij de Mariakerk 'als gezicht van de wijk'?

De meeste parochianen vinden de kerk vooral belangrijk als uiting en plaats van geloof (34%).

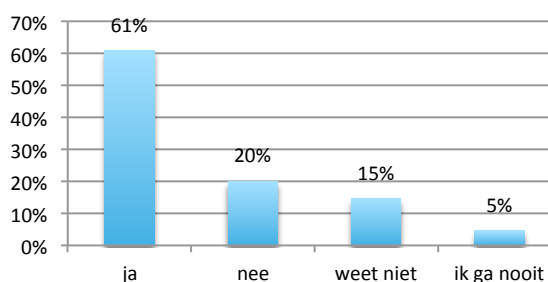
Als tweede (29%) zeggen de respondenten dat de Mariakerk een deel uitmaakt van de identiteit van de wijk. Als derde wordt het gebouw voor iedereen genoemd (21%) en als vierde (13%) wordt de kerk als baken benoemd. Vrijwel niemand (3%) vindt dat de architectuur het beeld bepaalt.



Als er in de Mariakerk ruimte is voor vieringen zonder communie, zou u dan gaan?

De meerderheid (61%) van de respondenten geeft aan dat ze naar de kerk zouden gaan als er geen communie zou worden uitgedeeld. 20% Van de respondenten zegt dat ze niet naar de kerk zouden gaan als dat het geval zou zijn. De overige 19% zegt ofwel het antwoord niet te weten ofwel nooit te gaan.

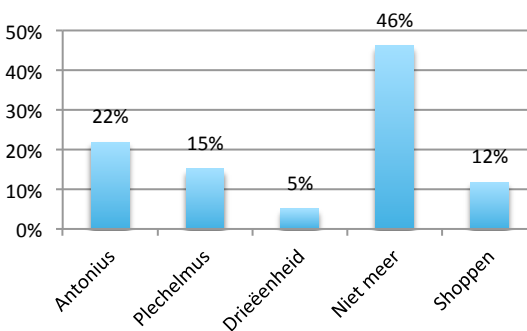
Er kan worden gezegd dat 46% tot 65% van alle parochianen 'ja' antwoordt op deze vraag. Dit is alle gevallen de meerderheid.



Als de Mariakerk wordt gesloten en er dus geen vieringen meer plaatsvinden, naar welke kerk gaat u dan?

De relatieve meerderheid (46%) van de respondenten zegt niet meer naar de kerk te gaan als de Mariakerk wordt gesloten en er dus geen vieringen meer plaatsvinden. De rest gaat naar andere kerken binnen Oldenzaal of 'shoppen'. Deze optie was geen keuzemogelijkheid, maar werd vaak als kanttekening bij de vraag gezet.

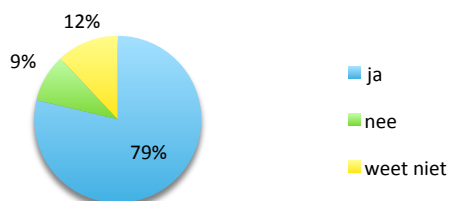
Er kan worden gezegd dat 41% tot 59% van de parochianen niet meer naar de kerk zal gaan.



Vindt u dat het kerkgebouw koste wat kost behouden moet blijven?

De ruime meerderheid (79%) vindt dat het kerkgebouw koste wat kost behouden moet blijven. Van die 79% zegt op zijn beurt 82% dat ze financieel willen bijdragen aan het behoud van de kerk. Van de mensen die financieel willen bijdragen zegt wederom 82% dat die bijdrage jaarlijks zal zijn.

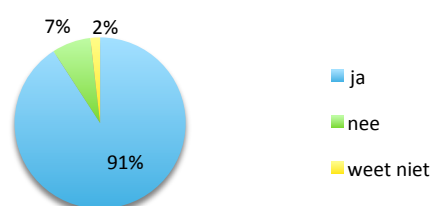
Er kan worden gezegd dat tussen de 69% en 85% van alle parochianen op deze vraag 'ja' zal antwoorden.



Als herbestemming van (een deel van) de Mariakerk de enige mogelijkheid is om het gebouw te behouden, is dat aanvaardbaar voor u?

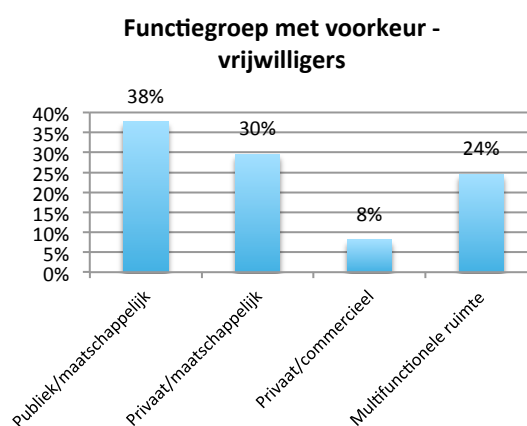
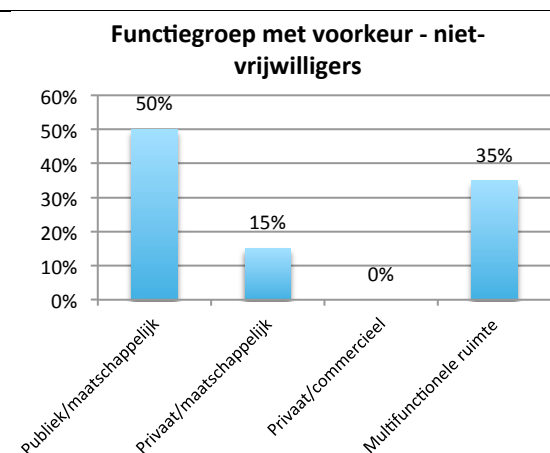
Voor 91% van de parochianen is herbestemming van (een deel van) de Mariakerk aanvaardbaar om op die manier het kerkgebouw te behouden. 79% Van die 91% wil het liefst een multifunctioneel gebouw met het behoud van een zekere kerkfunctie.

Van alle parochianen zal tussen de 84% en 96% op deze vraag 'ja' antwoorden.



Welke van de onderstaande functies zou u in dat geval het liefst in (een gedeelte van) de Mariakerk zien?

De helft van de niet-vrijwilligers wil het liefst een publiek-maatschappelijke functie. Een commerciële functie is niet aan de orde (0%). Voor 8% van de vrijwilligers is een commerciële functie daarentegen wel bespreekbaar. Een publiekmaatschappelijke functie heeft echter de voorkeur (38%). Zie de grafieken hieronder voor de exacte percentages.

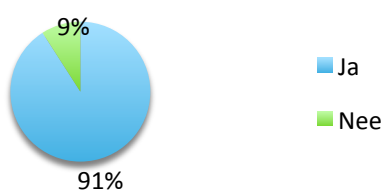
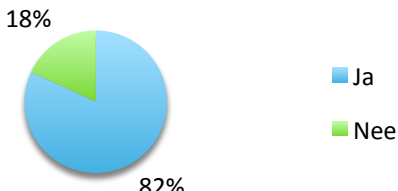


Tabel 1 Antwoorden op de onder parochianen verspreide enquête

Er was tevens ruimte om opmerkingen te plaatsen onder de enquête. Termen als 'tot de laatste snik' en 'het gebouw moet blijven bestaan' werden geschreven. Daarnaast stonden er ook suggesties in het opmerkingenveld. Zo stond er bijvoorbeeld: "Maak er ouderenwoningen van met een kapel" en "Kleine kerk met daar omheen ouderenwoningen met zorg" en er werd gezegd: "Geen winkel of horeca".

Inwoners Zuid-Berghuizen

Op twee willekeurige vrijdagmiddagen in juni zijn er in totaal 117 mensen tussen 12.00 uur en 14.00 uur aangesproken in het winkelcentrum van de wijk Zuid-Berghuizen. Daarvan hebben 21 mensen aangegeven vragen te willen beantwoorden. Van die 21 mensen waren 11 mensen niet woonachtig in Zuid-Berghuizen of parochiaan van de Mariakerk. Er zijn derhalve in totaal 10 bruikbare enquêtes afgenomen, de resultaten van deze enquêtes staan weergegeven in tabel 2.

Vindt u het belangrijk dat er een plek is om samen te komen voor vieringen zoals die er nu zijn?	
De bewoners van Zuid-Berghuizen geven bijna unaniem (91%) aan dat ze het belangrijk vinden dat er een plek is voor mensen om samen te komen om te vieren.	 91% Ja, 9% Nee
Vindt u dat het kerkgebouw koste wat het kost behouden moet blijven?	
82% van de bewoners geeft aan dat het gebouw koste wat het kost behouden moet blijven. 64% Van die mensen geeft vervolgens aan daar niet financieel aan te willen bijdragen.	 82% Ja, 18% Nee

Tabel 2 Antwoorden op twee vragen uit de enquête onder wijkbewoners.

Door het geringe aantal respondenten moet een kanttekening worden geplaatst bij de statistische betrouwbaarheid van de uitkomsten van de enquête. Het aantal respondenten is echter voldoende om een indicatie te geven van de zienswijze van de wijkbewoners op de toekomst van het Mariakerkcomplex.

Aartsbisdom Utrecht

De Plechelmusparochie valt onder het aartsbisdom Utrecht. Binnen het aartsbisdom Utrecht adviseert de Dienst Vastgoedbeheer de bisschop over het vastgoed van de parochies. De dienst is betrokken bij alle herbestemmingen die er binnen het aartsbisdom Utrecht spelen. Daarnaast adviseert de Dienst Vastgoedbeheer de bisschop om al dan niet een decreet te tekenen voor het onttrekken van een kerk aan de eredienst. Het bisdom kan op die manier in belangrijke mate de mogelijkheid van herbestemming beïnvloeden. Het aartsbisdom heeft belangen op het gebied van het zielenheil van de geloofsgemeenschap. Zo moet er een degelijk pastoraal-beleidsplan zijn, zodat de pastorale zorg en daarmee de zielenheil van de geloofsgemeenschap gewaarborgd blijft.

Gemeente Oldenzaal

De gemeente kan het herbestemmingsproces onder meer beïnvloeden door middel van regelgeving (zie hoofdstuk 2.3.1). In algemene zin geldt dat de gemeente de belangen van de inwoners van Oldenzaal behartigt. Derhalve zal een herbestemming zonder draagvlak onder de inwoners van Zuid-Berghuizen moeilijk worden. Daarnaast heeft de gemeente belang bij een nieuwe (neven)functie die geen overlast voor de omwonenden oplevert.

Breedwijs Zuid-Berghuizen

Breedwijs Zuid-Berghuizen is een samenvoeging van vijf kernpartners; Basisschool De Leemstee, kindercentrum Columbus Junior, Stichting Impuls, FC Berghuizen en scouting Peerke Donders. De eerste drie genoemde partners zitten samen in een multifunctioneel gebouw in de wijk Zuid-Berghuizen waar zij activiteiten organiseren en waar hun werkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast verhuren zij ruimtes voor onder andere vergaderingen en het geven van bijvoorbeeld bewegings- of computerlessen. Samen zorgen de kernpartners voor kennisuitwisseling en eenduidige beleid omtrent kinderen en jongeren. De aanwezigheid van het multifunctionele gebouw van Breedwijs kan

samen met de aanwezigheid van de multifunctionele boerderij Stakenboer de herbestemmingsmogelijkheden van het Mariakerkcomplex beperken. Nog een multifunctionele ruimte wordt door Breedwijs als een 'overkill' gezien waardoor ongewenste, onderlinge concurrentie kan ontstaan.

Kindercentrum Columbus Junior, onderdeel van Breedwijs, zit met een dependance in het parochiecentrum van de Mariakerk. Zij gebruiken naast de bovenverdieping ook de tuin. Het eventueel verdwijnen van de tuin wordt door de directie van Columbus Junior als zeer spijtig beschreven. Zij zeggen het liefst de tuin te willen behouden.

Ondernemers in de buurt²

Tegenover de Mariakerk ligt het winkelcentrum Zuid-Berghuizen. Bij en rondom het winkelcentrum zijn parkeerplekken. Op sommige momenten kunnen deze parkeerplekken de parkeerbehoefte echter niet aan. Verder is er bij ondernemers de behoefte om een plek op het perceel van de Mariakerk te creëren voor bijvoorbeeld kraampjes met regionale producten. Naast het winkelcentrum ligt het park Stakenkamp. Het park vormt samen met Breedwijs, het winkelcentrum, de Mariakerk en het gezondheidscentrum de 'vijf iconen' van de wijk. Ruimtelijke verbondenheid tussen deze iconen is volgens het bestuurslid van Stichting Park Stakenkamp belangrijk voor een leefbare wijk. Er zijn drie belangen vanuit de ondernemers: extra parkeerplekken voor bezoekers van het winkelcentrum, een plek voor kraampjes met regionale producten en integratie en behoud van de vijf iconen van de wijk Zuid-Berghuizen.

WBO Wonen

Woningbouwcorporatie WBO Wonen heeft in de wijk Zuid-Berghuizen veel vastgoed in bezit. Dit betreft vooral sociale huurwoningen, maar ook boerderij Stakenboer tegenover de Mariakerk. WBO ziet een mogelijke rol voor zich als er in de kerk DEAB-activiteiten (bijvoorbeeld huurwoningen met een kale huur lager dan €652,52 per maand (Finance Ideas, 2014)) worden ontplooid. WBO geeft aan dat er waarschijnlijk geen rol voor hen is weggelegd bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex en dat hun belangen slechts indirect zijn. De grote vertegenwoordiging van WBO in de wijk en de relatief lage mogelijke inkomsten geven ze als reden hiervoor.

2.2.2 CONCLUSIE

In deze paragraaf is op basis van interviews en uitkomsten van enquêtes de zienswijze van belanghebbenden ten aanzien van de herbestemming van de Mariakerk beschreven. De resultaten laten een aantal conclusies toe.

- De parochianen, wijkbewoners, gemeente Oldenzaal en de ondernemers uit de buurt vinden dat het kerkgebouw koste wat kost behouden moet blijven.
- Indien andere mogelijkheden ontbreken, vinden parochianen van de Mariakerk (gedeeltelijke) herbestemming een acceptabel middel om het gebouw te behouden.
- De meerderheid van de parochianen wil nog steeds samenkomen om te vieren, ook als er geen communie wordt uitgedeeld in de Mariakerk.

² Er is gesproken met één van de eigenaren van winkelcentrum Zuid-Berghuizen B.V. en een bestuurslid van Stichting Park Stakenkamp.

- De meerderheid van de parochianen gaat niet meer naar de kerk als de Mariakerk wordt gesloten voor alle vieringen.
- De wijkbewoners willen dat er een ruimte blijft bestaan voor mensen om samen te komen om te vieren.
- Breedwijs heeft bij voorkeur geen multifunctionele ruimte in de Mariakerk.
- Volgens het aartsbisdom Utrecht moet de pastorale zorg voor de geloofsgemeenschap van de Mariakerk hoe dan ook gewaarborgd blijven, ook na sluiting van de Mariakerk.
- De ondernemers in de buurt hebben behoefte aan extra parkeerplekken voor onder andere het winkelcentrum Zuid-Berghuizen en hebben behoefte aan een locatie voor kraampjes.
- WBO Wonen heeft weinig tot geen belang bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex.

2.3 KADERS ALS GEVOLG VAN WET- EN REGELGEVING

Er zijn diverse vereisten, begrenzingen, verwachtingen, vormen van druk en beperkingen die invloed hebben op de mogelijkheden voor herbestemming (De Kort, 2009). De derde stap van het IADM-model (en daarmee onderzoeksvraag 3) betreft een omschrijving daarvan. Deze kaders dienen bekend te zijn, zodat de herbestemming volgens de regels verloopt en de (on)mogelijkheden duidelijk zijn.

Voor het beantwoorden van deze onderzoeksvraag is gebruik gemaakt van deskresearch en interviews. De interviews zijn gehouden met de adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het aartsbisdom Utrecht, de beleidsadviseur op het gebied van ruimte en wonen van de gemeente Oldenzaal en een juridisch adviseur.

2.3.1 WETGEVING EN WETTELIJKE PROCEDURES

Van overheden in Nederland wordt verwacht dat zij vorm geven aan een ‘goede ruimtelijke ordening’. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geven ze leiding aan de ruimtelijke ordening van een gebied ‘teneinde het ontstaan van een voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel te bevorderen’ (Memorie van Toelichting Wro 28 916, nr. 3, blz. 9). In de praktijk betekent dit een afweging van alle relevante, soms tegenstrijdige belangen. De verschillende overheidslagen hebben daarvoor diverse beleidsinstrumenten voorhanden. Op gemeentelijk niveau zijn dit naast een structuurvisie vooral het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Aangezien regelgeving vanuit het rijk en provincie doorwerkt in het gemeentelijke regels wordt de beschrijving hier tot de laatste beperkt.

Bestemmingsplan

De huidige bestemmingsplanfunctie van het Mariakerkcomplex is ‘maatschappelijk’. De definitie van ‘maatschappelijk’ is het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, waaronder begrepen begraafplaatsen (Gemeente Borne, 2014). Naast religieuze doeleinden zijn dus diverse andere functies mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan, zoals een bibliotheek, begraafplaats, dierenasiel en jongeren ontmoetingsplek onder (Geonovum, 2012). Deze lijst is niet uitputtend. Herbestemming voor (neven)gebruiken die onder de bestemmingsplanfunctie ‘maatschappelijk’ kunnen worden geschaard, behoeven geen wijziging van het bestemmingsplan. Het aanvragen van een wijziging in het bestemmingsplan voor één pand kost doorgaans veertien weken en ook nevenfuncties kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan (Van der Staak,

2013). Daarnaast is het mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid voor het bestemmingsplan aan te vragen. Dit wordt gedaan als de wijziging niet per direct aan de orde is, maar in de toekomst naar verwachting gaat plaatsvinden (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2011).

Omgevingsvergunning

Indien herbestemming van het kerkcomplex fysiek-ruimtelijke ingrepen vraagt, zoals aanbouw, sloop of kap, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De aanvraag van een omgevingsvergunning kan in eerste instantie maximaal acht weken duren, maar de gemeente heeft het recht om eenmalig die termijn te verlengen met zes weken. (Van der Staak, 2013)

2.3.2 GEMEENTELIJK BELEID

Naast de wettelijke instrumenten zoals die hierboven staan beschreven, heeft de gemeente Oldenzaal ook twee beleidsdocumenten opgesteld die in dit kader mogelijk relevant kunnen zijn, de structuurvisie en de stadsvisie 2025 (Gemeente Oldenzaal, 2008). In de stadsvisie 2025 staan twee ambities die kunnen terugslaan op de Mariakerk. Die twee ambities worden aangeduid met de slogans 'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft' en 'Verbinden en samenwerken, sleutel tot succes'

In die twee ambities suggereert de gemeente positief tegenover een maatschappelijke functie voor de Mariakerk te staan. Aanwijzingen hiervoor zijn demografische ontwikkelingen, individualiseren, vereenzaming en in kwaliteit teruglopende woonwijken en de maatregelen die worden genoemd om te investeren in de sociale en fysiek infrastructuur.

In de structuurvisie van de gemeente Oldenzaal is het benutten van het bestaande een belangrijk speerpunt. Dit wordt benadrukt door de beleidsadviseur op het gebied van ruimte en wonen van de gemeente Oldenzaal. Hij geeft expliciet aan dat de gemeente het zonde vindt om de Mariakerk te slopen. De gemeente geeft daarnaast aan dat ze initiatieven voor nieuwe (neven)functies steunen als deze draagvlak hebben onder de wijkbewoners.

2.3.3 KERKELIJK BELEID

Naast gemeentelijk beleid heeft de Plechelmusparochie ook te maken met kerkelijk beleid vanuit het aartsbisdom Utrecht. Het aartsbisdom bepaalt grotendeels de strategie die de parochiebesturen moeten volgen en kan derhalve adviseren om een kerk aan de eredienst te onttrekken. Het aartsbisdom heeft de vermindering van kerkgangers en daarmee gemoeide dalende inkomsten opgemerkt en heeft beleid geschreven over de toekomst van kerken in een parochie (Aartsbisdom Utrecht, 2011).

Eucharistische centra

In de Plechelmusparochie is de H. Plechelmus basiliek aangewezen als eucharistisch centrum. Hier wordt elke zondag de eucharistie gevierd. Daarnaast wordt door het toewijzen van deze status de Plechelmusbasiliek beschermd tegen het onttrekken aan de eredienst.

Liturgisch en pastoraal steunpunt

In het beleid van het aartsbisdom staan ook de begrippen pastoraal en liturgisch steunpunt beschreven. Een liturgisch steunpunt is een locatie waar voor een periode van maximaal twee jaar liturgische vieringen gehouden mogen worden. Dit mag nadrukkelijk niet in een aan de eredienst

onttrokken kerk, waardoor het instellen van een steunpunt in de Mariakerk niet mogelijk is. Het inrichten van een steunpunt mag bijvoorbeeld wel in het parochiecentrum van de Mariakerk, gezien dit geen gewijd gebouw is. Na de twee jaar kan een liturgisch steunpunt worden omgezet tot een pastoraal steunpunt. Hier mogen geen liturgische vieringen plaatsvinden, maar dit steunpunt mag wel van permanente aard zijn. Voor beide steunpunten is toestemming nodig vanuit het bisdom.

Eisen en randvoorwaarden bij herbestemming

De Rooms-Katholieke kerk hanteert een aantal richtlijnen met betrekking tot de herbestemming van een kerkgebouw.³

- De vitaliteit van een individuele kerk is doorslaggevend bij de selectie van een kerk om aan de eredienst te worden onttrokken. Het sluiten van een vitale kerk omwille het behoud van een niet-vitale kerk is onbespreekbaar.
- Als een kerk door het parochiebestuur is geselecteerd om aan de eredienst te worden onttrokken, moet hiervoor een decreet komen vanuit het bisdom. Hiervoor dient de procedure worden doorlopen die in bijlage 6 staat beschreven.
- Het gedeeltelijk aan de eredienst onttrekken van een kerk is binnen het aartsbisdom Utrecht sinds 2008-2009 niet meer mogelijk.⁴ Dit is een trendbreuk ten opzichte van het besluit van alle Rooms-Katholieke bisschoppen om 'naast liturgische ook andere functies in het verlengde daarvan' mogelijk te maken. Dit besluit werd genomen door een vergadering op 9 september 2008 (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2011). Een kerk is een plek voor eucharistie, stilte en gebed en derhalve kunnen er geen muziekvoorstellingen of kunstexposities plaatsvinden in een kerk. Een multifunctionele ruimte is daardoor niet aan de orde als daarnaast liturgie wordt gegeven.
- Als de kerk niet voor de eredienst kan worden behouden, is overname door een ander geloofsgenootschap niet bezwaarlijk. Dat genootschap moet wel lid zijn van de Raad van Kerken.
- In het geval de kerk wordt gesloten is een degelijk pastoraal beleidsplan nodig om de pastorale zorg in de geloofsgemeenschap te waarborgen.
- Een profane functie is denkbaar zolang deze 'waardig' is. De voorkeur gaat uit naar een sociale functie (bibliotheek, brede schoolvoorziening, gezondheidscentrum, hospice, opvanghuis) en in mindere mate naar een culturele (museum, expositie).
- Sloop verdient de voorkeur boven een 'niet-waardige' bestemming. Maar omdat sloop onherroepelijk is en de toekomst ongewis, valt er volgens de Rooms-Katholieke kerk veel voor te zeggen de kerk in eigendom te houden en een waardige (tijdelijke) bestemming te geven.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen rooms-katholieke kerken dus een nieuwe functie krijgen, zelfs een profane, maar in geval van een onwaardige bestemming, zoals een nachtclub, casino of winkel in seksartikelen, verdient het de voorkeur de 'heilige plaatsen' te slopen.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het decreet om een kerk aan de eredienst te onttrekken. Dit gebeurt in eerste instantie bij de bisschop, maar er kan ook naar de Congregatie voor

³ De richtlijnen zijn gebaseerd op de beleidsnota van het Bisdombestuur (2011), de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (2011) en een interview met de adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het aartsbisdom Utrecht.

⁴ Uit interviews met de adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het aartsbisdom Utrecht en een programmamanager van Het Oversticht.

de Clerus te Rome worden gestapt als eerstgenoemde het bezwaar verwerpt. Als de procedure goed wordt doorlopen zijn er geen problemen, maar als belanghebbenden niet goed worden betrokken of gegevens niet zorgvuldig zijn opgesteld, kan een individuele parochiaan bezwaar maken. Op basis van gevoerde gesprekken lijkt het niet kansrijk om deze procedure te winnen, maar het kan wel zorgen voor vertraging waardoor een mogelijke koper afhaakt.⁵

2.3.4 CONCLUSIE

Het huidige bestemmingsplan laat enkel maatschappelijke functies toe op het perceel van het Mariakerkcomplex. Dit impliceert dat het toewijzen van andere functies zoals wonen, kantoor, horeca of detailhandel aan het Mariakerkcomplex een wijziging van het bestemmingsplan vraagt. Als concrete initiatieven daartoe draagvlak hebben bij de omwonenden is het redelijkerwijs te verwachten dat dit geen onoverkomelijke problemen geeft.

Vanuit het aartsbisdom Utrecht zijn er een aantal inhoudelijke regels opgesteld die moeten worden nageleefd bij herbestemming en er is een procedure voor het onttrekken van een kerk aan de eredienst. Daarnaast moet voor alles dat de vermogenspositie van een parochie verandert een decreet, oftewel goedkeuring, vanuit het bisdom komen.

2.4 KANSEN EN BEDREIGINGEN VOOR DE HERBESTEMMING

Nu duidelijk is wat men wil met betrekking tot de toekomst van het Mariakerkcomplex (2.1 en 2.2) en wat qua wet- en regelgeving mogelijk is met betrekking tot toekomstige (neven)functies van het Mariakerkcomplex (2.3) is het zaak inzicht te krijgen in de mogelijkheden tot (gedeeltelijke) herbestemming van het Mariakerkcomplex. Hiervoor is het belangrijk dat de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex en de kansen en bedreigingen in de omgeving worden verkend (De Kort, 2009). Het maken van een SWOT-analyse helpt om strategieën voor de toekomst van het Mariakerkcomplex op te stellen. Herbestemming zal in deze strategieën een centrale rol spelen om de gewenste situatie, een vitale Mariakerk en daarmee een vitale Plechelmusparochie, te bewerkstelligen. Bij kansen en bedreigingen in de omgeving gaat het om factoren of ontwikkelingen in de omgeving die herbestemming van de Mariakerk in positieve of negatieve zin kunnen beïnvloeden. In deze paragraaf worden deze kansen en bedreigingen beschreven.

Om breed inzicht te krijgen in de omgevingsfactoren die de herbestemming van de Mariakerk in positieve of negatieve zin kunnen beïnvloeden, zijn twee aanpakken gevolgd. Er is allereerst deskresearch gedaan en er zijn gesprekken gevoerd met de locatieraad en belanghebbenden. Ten tweede is gebruik gemaakt van ervaringen bij reeds herbestemde kerken die qua fysiek-ruimtelijke kenmerken vergelijkbaar zijn met de Mariakerk. Bij vier van deze kerken zijn interviews afgenomen.

2.4.1 *WELKE OMGEVINGSFACTOREN KUNNEN DE HERBESTEMMING VAN HET MARIAKERKCOMPLEX POSITIEF OF NEGATIEF BEÏNVLOEDEN?*

Factoren in de omgeving die een kans of bedreiging kunnen vormen voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex, kunnen volgens De Kort (2009) worden opgedeeld in politiek, economisch, sociaal, technisch en fysiek. De omgevingsfactoren worden in tabel 3 beschreven, als kans (K) of bedreiging (B) benoemd en kunnen generiek (G) of locatie specifiek (L) van aard zijn.

⁵ Uit een gesprek met een advocaat en juridisch adviseur.

Omgevingsfactor			K/B	G/L
Politiek	Terughoudendheid woningbouwcorporaties	Door de financiële crisis sinds 2009 zijn de regels voor woningbouwcorporaties aangescherpt (Rijksoverheid, 2014). Hierdoor kan het zijn dat woningbouwcorporaties niet willen investeren in de Mariakerk, waardoor het een bedreiging voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex is.	B	G
Economisch	Terughoudendheid kredietverstrekking banken	Doordat projectontwikkelaars moeilijker aan krediet komen vanuit banken, is de kans aanwezig dat zij geen krediet krijgen om een eventuele aankoop en verbouw van het Mariakerkcomplex te bekostigen. Derhalve is dit een bedreiging voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex.	B	G
	Woningmarkt	Wonen zal volgens het H-team (2011) een belangrijk programma blijven voor herbestemming, waardoor wonen een kans vormt voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex. Initiatieven van onderop gaan een belangrijke bijdrage zijn aan de ontwikkeling van een gebied.	K	G
	Zelfredzaamheid in de zorg	Zelfredzaamheid wordt volgens H-team (2011) hét thema in de (thuis)zorg voor ouderen en chronisch zieken. De verzorgingstehuizen met hun uniforme zorg zullen plaats maken voor tal van woon/zorgarrangementen. Hier ligt een kans voor de herbestemming voor het Mariakerkcomplex.	K	G
	Leegstand gebouwen	De leegstand van kantoorpanden is in Oldenzaal gestegen. In andere Twentse steden is het aanbod van kantoorruimte juist gedaald, wat kan betekenen dat Oldenzaal minder in trek is bij ondernemers (Twente Actueel, 2013). Dat laatste kan een bedreiging zijn voor het zoeken naar een toekomstige eigenaar of investeerder en dus voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex.	B	L
	Plannen winkelcentrum	Vanuit het winkelcentrum bestaat er de behoefte voor extra parkeerplekken. De parkeerbehoefte zal naar verwachting alleen maar groter worden bij het ombouwen van de C1000 naar een Albert Heijn in de toekomst. Verder leeft er het plan om op het perceel van de Mariakerk een pleintje te creëren voor kraampjes met regionale producten. Er ligt een kans een financiële bijdrage te krijgen voor het verhuren van grond aan het winkelcentrum. Dit kan bijdragen aan de vitaliteit van de Mariakerk.	K	L
Sociaal	Negatief imago katholieke kerk	Het negatieve imago dat de katholieke kerk de afgelopen jaren heeft gekregen, kan mensen, gelovig of niet, ervan weerhouden om naar de kerk te gaan. Of dat nu voor liturgie is of voor een andere activiteit. Dit kan een bedreiging zijn voor zowel de vitaliteit van de Mariakerk als het slagen van de herbestemming van het Mariakerkcomplex.	B	G
	Vergrijzing	Vergrijzing is ook in Oldenzaal aan de orde. Door de vergrijzing ontstaat er een grotere vraag naar ouderenwoningen, hier ligt een kans voor de Mariakerk. Vergrijzing kan daarentegen ook negatief bijdragen aan de vitaliteit van de Mariakerk, derhalve is vergrijzing ook een bedreiging voor diezelfde vitaliteit.	K/B	L

	Toekomstige stijging aantal huishoudens	Ondanks bevolgingskrimp in de gemeente Oldenzaal wordt door de gemeente Oldenzaal een stijging in het aantal huishoudens verwacht. Er komen de komende jaren zo'n 1000 huishoudens bij. Hier liggen kansen voor een nieuwe (neven)functie van het Mariakerkcomplex.	K	L
	Leegstaan Mariakerk	Als het kerkgebouw leeg zou komen te staan is er een kans dat er krakers of hangjongeren in het gebouw komen. Dit kan een bedreiging zijn als er niet meteen na het onttrekken aan de eredienst een investeerder wordt gevonden en de Mariakerk wordt gesloten.	B	L
Technisch	Goederenvervoer Twente	In de toekomst gaan meer goederentreinen door Oldenzaal rijden. Meer spoorvervoer zorgt onomstotelijk voor meer overlast voor omwonenden van de spoorlijn door Oldenzaal. Het gevolg hiervan kan zijn dat omwonenden binnen de stad Oldenzaal willen verhuizen. Hier ligt een kans voor de (neven)functie 'wonen' op het Mariakerkcomplex.	K	L
Fysieke aanpassing	Oldenzaal Centraal	Er zijn plannen voor nieuwbouw langs het spoor in de wijk Zuid-Berghuizen. In dit project, Oldenzaal Centraal, wordt rond het station een hoogwaardig woongebied gecreëerd. (Gemeente Oldenzaal, 2013) Hierdoor verwacht basisschool De Leemstee meer kinderen in de toekomst. Als hierdoor ruimtetekort ontstaat liggen er kansen in de Mariakerk om die ruimte aan te bieden.	K	L
	Boerderij Stakenboer	In het park Stakenkamp tegenover de Mariakerk, wordt de oude boerderij Stakenboer gerenoveerd. De inrichting van de boerderij als multifunctionele ontmoetingsruimte bedreigt het slagen van de herbestemming van het Mariakerkcomplex als de nieuwe (neven)functie ook multifunctioneel wordt.	B	L
	Gezondheidscentrum	Naast het winkelcentrum Zuid-Berghuizen is sinds een paar jaar een gezondheidscentrum gesitueerd. Hier zitten onder andere twee huisartsen, een podoloog, een verloskundige en een fysio. Dit is een kans voor de herbestemming van de Mariakerk gezien de vele voorzieningen in de wijk. Een bedreiging is daarentegen dat de aanwezigheid van de vele voorzieningen, zoals het gezondheidscentrum, de mogelijkheden voor nieuwe (neven)functies beperkt.	K/B	L

Tabel 3 Omgevingsfactoren die de herbestemming van het Mariakerkcomplex positief of negatief kunnen beïnvloeden

2.4.2 WELKE KANSSEN EN BEDREIGINGEN SPEELDEN BIJ REEDS HERBESTEMDE KERKEN?

Om kansen en bedreigingen voor herbestemming in beeld te krijgen, is tevens gekeken naar ervaringen bij kerken die reeds zijn herbestemd of in de toekomst worden herbestemd. Na voorselectie van 15 kerken zijn er vijf kerken geselecteerd met vergelijkbare fysiek-ruimtelijke kenmerken om nader te onderzoeken, dit zijn de kerken in tabel 4. Er zijn drie kerken geselecteerd die geheel zijn herbestemd en twee kerken die een nevenfunctie hebben gekregen of krijgen in de toekomst.

#	Naam kerk	Plaats	Functies
1	Zuiderkerk	Apeldoorn	Gehele herbestemming tot woningen
2	Dominicanenkerk	Maastricht	Gehele herbestemming tot boekhandel
3	Kerk van het Heilige Hart van Jezus	Hengelo (Ov)	Gehele herbestemming tot basisschool
4	Heilige Blasiuskerk	Beckum	Nevenfunctie met drie opties
5	Leonarduskerk	Helmond	Nevenfunctie als gezondheidscentrum

Tabel 4 Kerken die zijn herbestemd of nog worden herbestemd die qua fysiek-uiteerlijke kenmerken vergelijkbaar zijn met de Mariakerk.

Er zijn vier interviews afgenomen. De organisatie achter het gezondheidscentrum in de Leonarduskerk in Helmond heeft niet willen meewerken. Drie van de vier geïnterviewde partijen gaven op alle vragen een antwoord en één partij heeft een aantal vragen beantwoord.

In tabel 5 staan de samengevatte antwoorden op de vragen over kansen en bedreigingen bij herbestemming. De nummers voor de antwoorden corresponderen met de nummers voor de kerken in tabel 4. Bij drie van de vier kerken werd het initiatief tot herbestemming door het kerkbestuur genomen. De reden voor de herbestemming was in alle gevallen de dalende vitaliteit van de kerken/parochies in kwestie. Dit is in lijn met de situatie zoals die nu in de Plechelmusparochie is. De kerken zijn allemaal herbestemd in de periode tussen 2001 en 2010, behalve de Heilige Blasiuskerk in Beckum, die zal nog worden herbestemd. De volledige weergave van de antwoorden op alle vragen staat in bijlage 8.

Welke kansen qua (neven)functies ziet u voor de herbestemming van andere kerken, zoals de Mariakerk?

1. -
2. Kijk in de omgeving naar kansen voor mogelijke (neven)functies, elke omgeving is anders en derhalve heeft ook elke kerk andere kansen voor herbestemming.
Crowdfunding is bij ons een kans gebleken voor financiën en betrokkenheid bij belanghebbenden. Toegepast voor de instandhouding van de boekhandel, waarbij mensen een lening konden afsluiten in ruil voor ambassadeurschap en invloed op de besluitvorming omtrent de boekhandel. Meer dan twee keer zoveel opgehaald dan het doel en dus succesvol.
3. -
4. Er kan heel veel in een kerk, meer dan de meeste mensen zouden zeggen. Er liggen dus heel veel kansen bij de herbestemming van een kerk. Geen nevenfunctie, tenzij een groepje helemaal niet ergens anders naar toe wil.

Welke zaken bemoeilijkten de herbestemming van de kerk?

1. De monumentenstatus van de kerk en het feit dat lichtinval altijd een probleem is in kerken.
2. De monumentenstatus en de vraag vanuit een partij die de kerk jaarlijks gebruikte voor het organiseren van de kindercarnaval. Zij raakten door de herbestemming die plek kwijt.
3. De parochianen waren niet blij met het feit dat 'hun' kerk werd gesloten.

4. Het feit dat je vanuit het bisdom geen nevenfunctie mag hebben naast de religieuze functie. Daarnaast is financiële haalbaarheid van de plannen niet duidelijk.
Hoe zijn deze moeilijkheden overwonnen/opgelost?
1. Door overleg met monumentencommissie. Constructief werken! Voor het daglicht hebben we uiteindelijk voor een goede oplossing gekozen.
2. Door goede communicatie hebben we betrokkenheid gekregen bij betrokken partijen. Daarnaast feiten goed onderbouwen, zodat je reële plannen krijgt. Irreële plannen kunnen een bedreiging zijn de haalbaarheid van de herbestemming.
3. -
4. Ze zijn nog aan het bedenken hoe ze de nevenfuncties kunnen implementeren in combinatie met de religieuze functie.
Welke zaken zijn naar uw mening van belang om de herbestemming van een kerk te laten slagen?
1. Gelijkgezindheid, samenwerking en deskundige partners.
2. Betrokkenheid en een gezamenlijke visie van betrokken partijen. Daarnaast is er niet alleen naar de korte, maar ook naar de lange termijn gekeken. Tot slot is de uniciteit van het project van doorslaggevende waarde voor het slagen van de herbestemming. Als je project een lage uniciteit heeft kan dat een bedreiging zijn voor de herbestemming.
3. Geef de parochianen de tijd om te wennen aan het feit dat 'hun' kerk wordt gesloten.
4. De functie moet draagvlak hebben en financieel haalbaar zijn. Verder moeten de partijen zorgvuldig zijn en de omgeving moet bij het project worden betrokken.

Tabel 5 Kansen en bedreigingen bij reeds herbestemde kerken.

2.4.3 CONCLUSIE

Er zijn een aantal trends, zoals de terughoudendheid van woningbouwcorporaties, die herbestemming van het Mariakerkcomplex kunnen bemoeilijken. Daarnaast bieden sommige omgevingsfactoren kansen voor herbestemming. Zo kunnen de toenemende nadruk op zelfredzaamheid in de zorg en de verwachte groei van het aantal huishoudens in Zuid-Berghuizen juist kansen bieden voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex. De resultaten van deze deelvraag worden in het vervolg van het onderzoek meegenomen voor het ontwikkelen van strategische kwesties.

2.5 STERKE EN ZWAKKE PUNTEN VAN HET MARIAKERKCOMPLEX

Naast kansen en bedreigingen (2.4) is ook inzicht in sterke en zwakke punten van belang voor strategieontwikkeling. In deze paragraaf worden de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex met het oog op herbestemming geïdentificeerd.

Om gehoor te geven aan de wens van de initiatiefnemers om de Mariakerk als maatschappelijk en religieus middelpunt van de wijk Zuid-berghuizen te behouden, is het van belang om de huidige prestaties van de Mariakerk in beeld te brengen. De huidige prestaties uiten zich in de vitaliteit van de Mariakerk. Herbestemming, al dan niet gedeeltelijk, kan namelijk worden gezien als een middel om de vitaliteit te bevorderen, vooral in financieel-economische zin. Gegevens over de gebouw- en omgevingskenmerken zijn verzameld door middel van een brainstorm, gesprekken met de locatieraad, eigen observatie en een workshop. Om de vitaliteit van de Mariakerk in kaart te brengen zijn gegevens van het Kaski⁶ en de Plechelmusparochie gebruikt.

⁶ Onderzoekscentrum Religie en Samenleving verbonden aan de Radboud Universiteit Nijmegen dat onder andere de godsdienstige ontwikkelingen binnen de samenleving volgt.

2.5.1 WAT IS DE VITALITEIT VAN DE MARIAKERK?

Het bepalen van de vitaliteit van de Mariakerk leidt tot het definiëren van sterke en zwakke punten ten aanzien van het huidige functioneren. Deze sterke en zwakke punten kunnen worden gebruikt bij het opstellen van strategische kwesties bij deelvraag 2.6.

De vitaliteit van de Mariakerk en andere individuele kerken binnen de Plechelmusparochie bepaalt de vitaliteit van de Plechelmusparochie als geheel. Voor het bepalen van de vitaliteit worden de volgende criteria gebruikt: financiën, bezoekersaantallen, voldoende vrijwilligers en de aanwezigheid van een koor en locatieraad.

Financiën Mariakerk

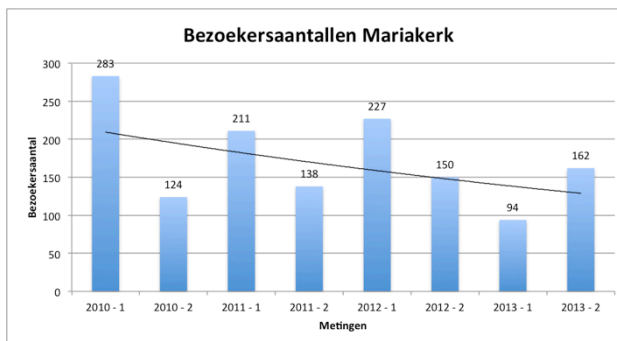
De drie grootste lasten voor de Mariakerk zijn kosten voor onroerend goed (bijvoorbeeld onderhoudskosten), kosten voor personen in loondienst (berekend aan de hand van een verdeelsleutel voor de kosten van het centraal parochiesecretariaat en het pastoraal team) en verplichte en vrijwillige afdrachten (bijvoorbeeld de bijdrage aan het aartsbisdom Utrecht). Tegenover deze kosten staat de bijdrage van parochianen als grootste inkomstbron. Deze bijdrage bestaat met name uit de jaarlijkse actie 'Kerkebalans' en de baten uit bijzondere vieringen zoals huwelijken en uitvaarten. Ook de huur van ruimte in het parochiecentrum door Columbus Junior is een inkomstenbron voor de Mariakerk.

Het saldo van de begrotingen van de Mariakerk over de jaren 2010 t/m 2012 was gemiddeld positief. Het saldo voor 2014 is begroot op -€173,-. In financiële zin lijkt de Mariakerk dan ook vitaal. Dit lijkt in mindere mate het geval te zijn voor de Plechelmusparochie als geheel. Hoewel over de boekjaren 2010 t/m 2012 elk jaar een positief saldo is gerealiseerd, nam dit wel elk jaar sterk af (van ruim €120.000 in 2010 tot €32.000 in 2012). In 2014 is het saldo op de begroting -€23.500,-. Deze negatieve tendens roept automatisch de vraag op hoe lang er door de Plechelmusparochie op het eigen vermogen (eind 2012 €1.878.927,22) kan worden ingeboet.

Bezoekersaantallen Mariakerk

Elke dinsdagochtend vindt een viering plaats in een zaaltje tussen de kerk en het parochiecentrum. De opkomst tijdens een dergelijke viering varieert tussen de 10 en 20 personen.

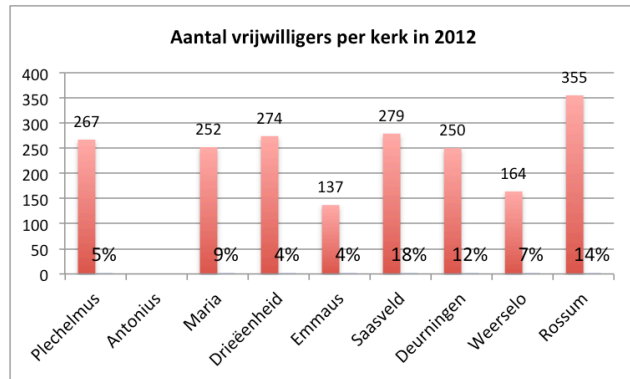
Elke zaterdagavond is er een viering in de kerk en ongeveer eens in de vier weken is dit een eucharistieviering. De bezoekersaantallen van twee willekeurige vieringen in 2010 t/m 2013 zijn te zien in grafiek 2. Er is een dalende trend te zien in het aantal bezoekers. De kerk heeft een capaciteit van 674 zitplaatsen en achterin de kerk en aan de zijkanten is er plaats om te staan. Dit is soms het geval bij bijzondere vieringen (lees: begrafenissen of trouwerijen). Er waren verder in 2012 2 huwelijksvieringen, 34 uitvaartvieringen, 23 doopsels, 24 eerste communies en 17 vormsels.



Grafiek 2 Bezoekersaantallen van de Mariakerk, jaarlijks geteld tijdens twee willekeurige vieringen in 2010 t/m 2013

Vrijwilligers Mariakerk

Op 31 december 2012 had de geloofsgemeenschap Mariakerk 252 vrijwilligers die samen 396 functies vervulden. In totaal is ongeveer 9 procent van de parochianen van de Mariakerk vrijwilliger. Dit percentage is in grafiek 3 weergegeven.



Aanwezigheid koren en locatieraad Mariakerk

De Mariakerk heeft in de huidige situatie nog drie koren en een locatieraad. Door nieuw beleid van de Plechelmusparochie, waarin men voornemens is voor de gehele parochie nog maar vier koren te hebben, zal het hebben van een koor in de toekomst niet meer meetellen in de vitaliteit van een individuele kerk.

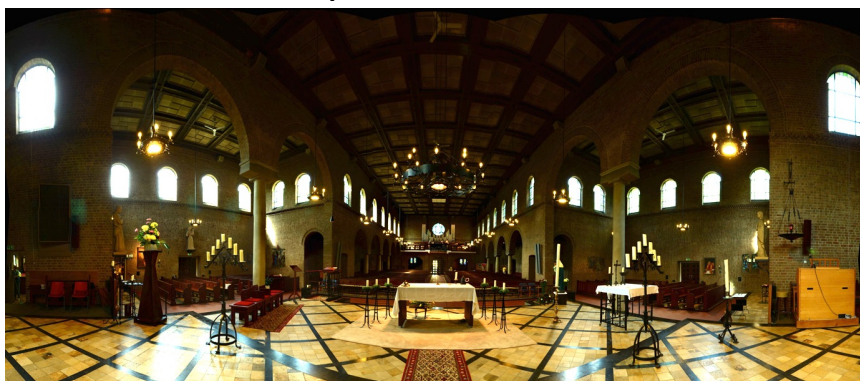
Grafiek 3 Aantal vrijwilligers per kerk in 2012, onderaan de kolom is het percentage vrijwilligers t.o.v. het aantal parochianen gegeven

Wat opvalt is dat de vitaliteit van de Mariakerk in enkele opzichten beter is dan de vitaliteit van de gehele Plechelmusparochie. Door de dalende tendens in de bezoekersaantallen zal de vitaliteit van de Mariakerk in de toekomst echter waarschijnlijk dalen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het sluiten van een vitale kerk ten behoeve van niet-vitale kerken onbespreekbaar is vanuit het aartsbisdom Utrecht. Het is derhalve de vraag of de Plechelmusparochie er verstandig aan doet om de Mariakerk te sluiten.

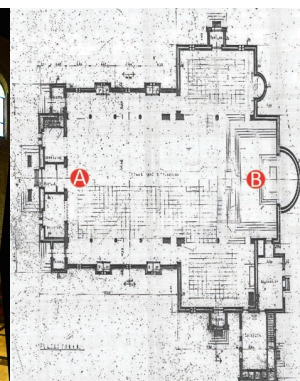
2.5.2 WAT ZIJN DE KENMERKEN VAN HET MARIAKERKCOMPLEX?

Er zal in deze paragraaf eerst naar de gebouw- en perceelkenmerken worden gekeken, waarna de installaties in kaart worden gebracht die op het Mariakerkcomplex aanwezig zijn. Tot slot worden de ligging van het Mariakerkcomplex en de kenmerken van de wijk Zuid-Berghuizen bekeken. Op deze manier komen sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex met het oog op herbestemming naar voren.

Gebouwkenmerken en perceel



Figuur 4 Een 180-gradenfoto vanaf het koor van de Mariakerk



Figuur 5 Een plattegrond van de Mariakerk

De Mariakerk is in 1954 geopend. Het gebouw is kruisvormig met een middenschip en twee zijbeuken. De Mariakerk wordt vanuit de binnenkant verder getypeerd door het vlakke, horizontale

plafond, zie figuur 4 en 5. In veel kerken is het plafond gewelven. Tussen het dak en het plafond bevindt zich een zolder. De oppervlakte van de Mariakerk is 1181 m².

De kerk heeft geen monumentenstatus, waardoor er fysieke aanpassingen aan het gebouw mogen worden gedaan ten einde een nieuwe (neven)functie in te passen. Bij enkele reeds herbestemde kerken gaf de monumentenstatus moeilijkheden bij verbouw van de kerk.⁷

Gezien verschillende functies (bijvoorbeeld wonen) andere eisen aan een kerkgebouw stellen, is in bijna alle gevallen van herbestemming een verbouwing en daarmee een investering nodig om het gebouw een nieuwe functie te geven. Denk hierbij aan de inval van daglicht tot de indeling van ruimten. (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2011)

Zowel leden van het parochiebestuur als de locatieraad geven aan dat de bouwkundige staat van de Mariakerk goed is. Dit wordt ondersteund door de relatief lage jaarlijkse onderhoudskosten van gemiddeld €5000,- per jaar in de jaren 2009 tot en met 2013.

Verder wordt het Mariakerkcomplex omringd door groen. De tuin wordt door Columbus Junior gebruikt als speelplaats en wordt door hen aangemerkt als een sterk punt van het Mariakerkcomplex. Daarnaast draagt dit groen bij aan de 'parkachtige' omgeving. Dit sterke punt van het Mariakerkcomplex kwam bij de workshop naar voren. Tijdens de workshop werd ook gesteld dat de Mariakerk een exclusief gebouw is. Zowel de parkachtige omgeving als het exclusieve gebouw kunnen sterke punten zijn voor bepaalde toekomstige functies, zoals horeca of wonen.

Het feit dat een deel van het parochiecentrum van de Mariakerk reeds is verhuurd aan Columbus Junior geeft aan dat er op het Mariakerkcomplex mogelijkheden zijn voor functies anders dan de religieuze. Daarnaast is er voor een toekomstige eigenaar al één huurder van een deel van het complex. De verhuur van een deel van het parochiecentrum kan dus als sterk punt worden bestempeld voor de mogelijke herbestemming van het Mariakerkcomplex.

Installaties

De Mariakerk heeft een aantal specifieke installaties; een heteluchtverwarming, een klokkensysteem, centraal geregelde lampen en een audiosysteem. Met name aan de heteluchtverwarming is de komende tien jaar aan groot onderhoud nodig. Dit zal ongeveer €80.000 gaan kosten. Afhankelijk van de nieuwe (neven)functie van de Mariakerk zal de heteluchtverwarming moeten worden aangepast/vervangen.

Ligging Mariakerkcomplex

Het Mariakerkcomplex ligt centraal in de wijk Zuid-Berghuizen zoals te zien is in figuur 6.

De bereikbaarheid is goed door parkeerplekken op het Mariakerkcomplex en bij het winkelcentrum en door de bushalte direct bij de Mariakerk.

De drukke Burgemeester Wallerstraat wordt door zowel de directie van Columbus Junior als de ondernemers uit de buurt als een zwak punt



Figuur 6 Satellietfoto van de Mariakerk (rood) met aan de andere kant van de Burg. Wallerstraat (blauw) het park Stakenkamp (groen) en het winkelcentrum Zuid-Berghuizen (oranje).

⁷ De monumentenstatus van de Dominicanenkerk in Maastricht bemoeilijkte onder andere de inpassing van een klimaatsysteem dat benodigd was voor het bewaren van boeken.

gekenmerkt. Oversteken van de Mariakerk naar het winkelcentrum of het park wordt door deze drukke straat bemoeilijkt.

Kenmerken Zuid-Berghuizen

De wijk is goed ontsloten door de nabije ligging van de A1, dit is een sterk punt voor toekomstige (neven)functies zoals kantoren of wonen.

Er zijn veel voorzieningen in de wijk zoals het winkelcentrum en het gezondheidscentrum. Deze voorzieningen zijn een sterk punt voor bijvoorbeeld de (neven)functies wonen of ouderenwoningen, gezien de korte afstand van het Mariakerkcomplex tot deze voorzieningen.

Een veelgehoorde uitspraak is dat de wijk een dorps karakter heeft en het eigenlijk een dorp binnen de stad is. Noaberschap, of nabuurschap, is een belangrijk aspect voor dit dorps karakter en de sterke sociale cohesie. Dit kan een sterk punt zijn met het oog op herbestemming van het Mariakerkcomplex gezien er door nabuurschap initiatieven kunnen ontstaan vanuit de commune. Daarnaast zeggen wijkbewoners graag in de wijk te willen blijven wonen, waardoor er bijvoorbeeld vraag kan zijn naar ouderenwoningen. Deze ouderenwoningen zijn schaars in Zuid-Berghuizen.

De lijst in tabel 8 is niet uitputtend, maar vormt een indicatie van de belangrijkste sterke en zwakke punten met het oog op herbestemming van het Mariakerkcomplex.

#	Sterke punten (S)	#	Zwakke punten (W)
1	Parkeerplaatsen bij de Mariakerk	1	Investering nodig voor nieuwe functie
2	Deel parochiecentrum verhuurd	2	Drukke Burgemeester Wallerstraat
3	Bouwkundige staat	3	Onderhoud heteluchtverwarming
4	Tuin		
5	Bereikbaarheid		
6	Veel voorzieningen dichtbij		
7	Dorps karakter wijk		
8	Exclusief gebouw		
9	Parkachtige omgeving		
10	Geen monumentenstatus Mariakerk		

Tabel 6 Overzicht van de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex met het oog op herbestemming.

2.6 STRATEGISCHE KWESTIES

In voorgaande paragrafen is aandacht besteed aan de zienswijze van belanghebbenden (2.2), de geldende kaders (2.3), mogelijke kansen/bedreigingen (2.4) en sterkten/zwakten van de Mariakerk (2.5) met het oog op herbestemming. Confrontatie van deze onderdelen leidt tot een aantal strategische kwesties die aandacht behoeven om de door initiatiefnemers gewenste situatie dichterbij te brengen. In deze paragraaf worden deze kwesties geformuleerd.

Allereerst zullen conflicterende en meewerkende belangen worden besproken. Vervolgens zullen de zienswijzen van belanghebbenden worden beschouwd in het licht van de geldende wettelijke en beleidskaders. Tot slot zullen de kansen en bedreigingen worden gekoppeld aan de sterke en zwakke punten in een SWOT-matrix.

2.6.1 CONFLICTERENDE EN MEEWERKENDE BELANGEN VOOR HERBESTEMMING

Door het in kaart brengen van de conflicterende en meewerkende belangen wordt inzichtelijk gemaakt waar kwesties kunnen ontstaan omtrent de herbestemming van het Mariakerkcomplex. De resultaten van het onderzoek onder belanghebbenden laat echter weinig conflicterende en meewerkende belangen zien.

Als 'meewerkend' kan worden beschouwd dat de parochianen zeer uitgesproken zijn in hun wens om het gebouw te behouden. Dat sluit aan bij de zienswijze van de wijkbewoners, de gemeente Oldenzaal en de ondernemers uit de buurt. Een conflict in zienswijze doet zich voor tussen Breedwijs en de parochianen. Waar de parochianen graag herbestemming tot een multifunctionele ruimte voor incidenteel gebruik zien, ontstaat er volgens Breedwijs in zo'n situatie juist een 'overkill' aan multifunctionele ruimtes.

2.6.2 BELANGEN EN WET- EN REGELGEVING

Naast onderlinge conflicten in zienswijze tussen belanghebbenden is het ook mogelijk dat deze strijdig zijn met geldende wettelijke en beleidskaders. Ook dit kan 'kwesties' geven die dienen te worden opgelost met het oog op herbestemming.

- De parochianen willen het liefst een nevenfunctie (multifunctioneel gebouw) met behoud van een zekere kerkfunctie. Het gedeeltelijk ontwijden van een kerk is vanuit het bisdom in de huidige situatie echter niet aan de orde.
- De inwoners van Zuid-Berghuizen vinden het belangrijk dat er een plek is voor mensen om samen te komen om te vieren. Net als eerder staat beschreven is gedeeltelijke ontwijding van de kerk in de huidige situatie niet aan de orde vanuit het bisdom.
- De parochianen willen zoals hierboven staat aangegeven in geval van herbestemming graag een multifunctioneel gebouw met behoud van een zekere kerkfunctie. Hierbij wordt naast een religieuze functie een publiek/maatschappelijke nevenfunctie als meest wenselijk bestempeld. Voor de andere opties (privaat/maatschappelijk en multifunctioneel) zijn ook voorstanders. Hiervoor moet het bestemmingsplan echter worden gewijzigd van maatschappelijk naar bijvoorbeeld 'wonen' of 'cultuur en ontspanning'.
- De directie van Columbus Junior geeft aan dat er een kans is dat zij het hele parochiecentrum wil huren ten behoeve van de uitbreiding van hun dependance op het Mariakerkcomplex. Een pastoraal steunpunt mag volgens het beleid van het bisdom niet worden gesitueerd in de kerk zelf en zal dus eventueel in het parochiecentrum moeten worden gesitueerd als men dit steunpunt in het Mariakerkcomplex wil houden. Dit kan betekenen dat het huurcontract met Columbus Junior moet worden herzien.

2.6.3 SWOT-MATRIX

SWOT-matrix		#	Sterke punten (S)	#	Zwakke punten (W)
		1	Parkeerplaatsen bij de Mariakerk	1	Investering nodig voor nieuwe functie
		2	Deel parochiecentrum verhuurd	2	Drukke Burgemeester Wallerstraat
		3	Bouwkundige staat	3	Onderhoud heteluchtverwarming
		4	Tuin		
		5	Bereikbaarheid		
		6	Veel voorzieningen dichtbij		
		7	Dorps karakter wijk		
		8	Exclusief gebouw		
		9	Parkachtige omgeving		
		10	Geen monumentenstatus		
#	Kansen (O)	Gebruik sterke punten om kansen te benutten		Minimaliseer zwakke punten door gebruik kansen	
1	Plannen winkelcentrum	Plannen winkelcentrum		Investeringen voor nieuwe functie(s)	
2	Stijging aantal huishoudens	O(1 + 2) --> S(5 + 6)		W1 --> O(1 + 9)	
3	Vergrijzing	Wonen in de Mariakerk		Onderhoud verwarming	
4	Goederenvervoer Twente	O(2 + 3 + 4) --> S(3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9 + 10)		W3 --> O(1 + 2 + 4 + 7 + 8 + 9)	
5	Oldenzaal Centraal	Uitbreiding kinderopvang			
6	Gezondheidscentrum	O(2 + 5) --> S(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 9)			
7	Woningmarkt	Zorgwoningen			
8	Zelfredzaamheid in de zorg	O(3 + 6 + 8) --> S(1 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)			
9	Crowdfunding				
#	Bedreigingen (T)	Gebruik sterke punten om bedreigingen te verkleinen		Minimaliseer zwakke punten en ontwikkel bedreigingen	
1	Leegstand gebouwen	Terughoudendheid ontwikkelaars en banken		Financieringsproblemen	
2	Vergrijzing	T(6 + 7) --> S(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9)		W1 --> T(1 + 3 + 6 + 7 + 11)	
3	Leegstaan Mariakerk	Leegstand kantoren		Plotselinge sluiting	
4	Boerderij Stakenboer	T1 --> S(3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9 + 10)		W3 --> T(3 + 10 + 11)	
5	Gezondheidscentrum	Leegstand van de Mariakerk			
6	Terughoudendheid woningbouwcorporaties	T3 --> S(6 + 7)			
7	Terughoudendheid kredietverstrekking banken				
8	Negatief imago katholieke kerk				
9	Geen nevenfunctie vanuit bisdom				
10	Parochianen werken herbestemming tegen				
11	Haalbaarheid				
12	Uniciteit				
13	Lichtinval				

Tabel 7 SWOT-matrix

Een uitgebreide beschrijving van de koppeling van de sterke en zwakke punten met de bedreigingen en kansen staat beschreven in bijlage 7.

2.6.4 CONCLUSIE

Vooral de wens om te blijven vieren in een gedeelte van de Mariakerk conflicteert met de eis van het aartsbisdom dat een kerkgebouw niet gedeeltelijk aan de eredienst kan worden onttrokken.

Vanuit de SWOT-analyse zijn een aantal strategische kwesties opgesteld die zullen worden meegenomen bij het opstellen van de strategieën voor de toekomst van de Mariakerk. De lijst met strategische kwesties is niet uitputtend, maar geeft wel inzicht in enkele belangrijke kwesties. De strategische kwesties als resultaat van confrontatie van de kansen vanuit de omgeving en de sterke punten van het Mariakerkcomplex kunnen als beste de basis dienen voor mogelijke strategieën, gezien de kansen in de omgeving kunnen worden benut door de sterke punten. Dit zijn (1) plannen winkelcentrum, (2) wonen in de Mariakerk, (3) uitbreiding kinderopvang en (4) zorgwoningen.

Van de strategische kwesties als gevolg van confrontatie van de zwakke punten van het Mariakerkcomplex en de bedreigingen uit de omgeving moet het parochiebestuur kennis nemen om ze in de toekomst te voorkomen, gezien er vanuit de Mariakerk geen middelen zijn om de bedreigingen tegen te gaan. Dit zijn (1) financieringsproblemen en (2) plotselinge sluiting.

2.7 MOGELIJKE STRATEGIEËN

Om tot de gewenste toekomstige situatie, een vitale geloofsgemeenschap van de Mariakerk, te komen, wordt (gedeeltelijke) herbestemming als middel gezien. In deze paragraaf worden op basis van een brainstorm, gesprekken met betrokken partijen, de uitkomsten van workshop en de strategische kwesties (2.6) mogelijke strategieën voor herbestemming beschreven.

2.7.1 MOGELIJKE STRATEGIEËN VOOR DE TOEKOMST VAN HET MARIAKERKCOMPLEX

1. Doorgaan met huidige functie

Een eerste mogelijkheid is het huidige gebruik van de Mariakerk voort te zetten. Het parochiebestuur geeft echter aan dat de financiën van de Plechelmusparochie in de toekomst problematisch kunnen worden. Er zal bij deze optie derhalve moeten worden gekeken naar mogelijkheden om het exploitatiesaldo van de Mariakerk te verhogen ten einde een vitalere Mariakerk en daarmee Plechelmusparochie te creëren. Er zijn drie alternatieven die daar mogelijk aan bij kunnen dragen:

1. Verhuren van grond voor parkeerplekken en/of kraampjes voor regionale producten.
2. Vergroten van huuropbrengsten uit verhuur parochiecentrum.
3. Combinatie van alternatieven 1 en 2.

Er zijn een aantal voor- en nadelen verbonden aan deze strategie. Het voordeel is dat er op korte termijn weinig tot niets verandert aan het functioneren van de Mariakerk als maatschappelijk middelpunt van de wijk. Er kan 'gewoon' elke dinsdagochtend en zaterdagavond worden gevierd en de pastorale zorg voor de geloofsgemeenschap is gewaarborgd. De dalende trend van bezoekersaantallen zou doorbroken kunnen worden door de stijging in huishoudens door de ontwikkeling van woningbouwproject Oldenzaal Centraal.

Het nadeel van deze strategie is de blijvende onzekerheid over het voortbestaan van de Mariakerk. Van het spreekwoordelijke afstel is in deze strategie wellicht geen sprake. De dalende trend van bezoekersaantallen en de daaraan gekoppelde inkomsten van de Mariakerk en de Plechelmusparochie kan doorzetten. Het is eveneens onduidelijk in hoeverre woningbouwlocatie 'Oldenzaal Centraal' zal bijdragen aan extra bezoekers voor de vieringen in de Mariakerk.

2. Woningen met pastoraal steunpunt

Een tweede optie is het realiseren van woningen in de Mariakerk. Hierbij kan gedacht worden aan ouderenwoningen of woningen voor de vrije markt. De woningen kunnen in de kerk worden gesitueerd met in het parochiecentrum een pastoraal steunpunt. Er zal naar een investeerder of projectontwikkelaar moeten worden gezocht om de woningen te realiseren. Het is vooralsnog onduidelijk of er in de markt interesse bestaat voor deze strategie.

Er zijn een aantal voordelen bij deze strategie. De kerk en de grond kan worden verkocht aan een investeerder of projectontwikkelaar waardoor de Plechelmusparochie als geheel een kapitaalinjectie krijgt en onderhoudslasten worden bespaard. Mogelijkerwijs kan in de verkoop overeen worden gekomen dat de Plechelmusparochie een deel van het parochiecentrum huurt voor het instellen van het pastorale steunpunt, een zogenaamde sale en lease-back constructie.

Daarentegen zijn er ook nadelen bij deze strategie. De marktvraag is onduidelijk evenals de kosten die gemoeid zijn met de ombouw van de kerk tot woningen. Verder is het niet de eerste voorkeur van belanghebbenden en impliceert deze strategie een bestemmingsplanwijziging. Indien een investeerder of projectontwikkelaar geïnteresseerd zou zijn, kan het proces snel gaan waardoor de strategische kwestie 'plotselinge sluiting' zich kan voordoen. Hierdoor kan er weerstand ontstaan tegen de plannen. Tezamen zorgen deze factoren ervoor dat deze strategie omgeven is met meerdere onzekerheden.

3. Zorgwoningen met ontmoetingsruimte

In de Mariakerk kunnen naast 'normale' woningen ook zorgwoningen worden gesitueerd. Deze strategie heeft dezelfde voor- en nadelen als de strategie met 'normale' woningen. Naast de zorgwoningen kan ook een ontmoetingsruimte worden gecreëerd waar bijeenkomsten plaats kunnen vinden. Deze bijeenkomsten kunnen variëren van feestjes van bewoners tot kleinschalige vieringen door parochianen. Deze ontmoetingsruimte krijgt op die manier een meer 'open' karakter dan een pastoraal steunpunt.

Het voordeel van zorgwoningen ten opzichte van 'normale' woningen is dat deze functie dichterbij de originele functie van de kerk ligt. De functie van zorgwoningen ligt daarnaast dichterbij de functie publiek/maatschappelijk dan 'normale' woningen en sluit beter aan bij de uitgesproken voorkeur van de parochianen.

4. Bibliotheek met stilteruimte

Deze optie werd tijdens de workshop door diverse betrokkenen als meest kansrijk gezien. De bibliotheek in Oldenzaal zoekt naar een andere ruimte waar de huren laag zijn. Hierbij zijn ze afhankelijk van gelden vanuit de gemeente Oldenzaal. Deze functie kan goed gecombineerd worden met een stilteruimte waar plaats is voor stilte en gebed.

Voordeel van deze strategie is dat er een plek blijft voor de geloofsgemeenschap waar men kan samenkomen. Verder is de plek voor de bibliotheek goed bereikbaar door de aanwezigheid van parkeerplekken. Voor deze functie hoeven geen grote aanpassingen aan het gebouw te worden gedaan. Tot slot sluit deze functie aan bij de wens van parochianen voor een publiek/maatschappelijke functie in de Mariakerk. Het nadeel is dat de Mariakerk niet centraal in

Oldenzaal ligt. De beleidsadviseur op het gebied van ruimte en wonen van de gemeente Oldenzaal heeft echter aangegeven de het verplaatsen van de bibliotheek naar de Mariakerk niet haalbaar is.

5. Horeca voor hoge segment

Tijdens de workshop kwam ook het idee naar voren om horeca in het hogere segment in de Mariakerk te laten vestigen. Ook deze strategie werd door meerdere betrokkenen als kansrijk voor de toekomst van het Mariakerkcomplex gezien. Er werd aangegeven dat een investeerder wellicht mogelijkheden ziet doordat het Mariakerkcomplex een exclusieve uitstraling kan bieden voor horeca in het hogere segment. De optie voor de functie privaat/commercieel (horeca) werd echter door de parochianen als minst wenselijk beschouwd. Hierdoor zal deze strategie weinig draagvlak vinden onder parochianen. Het inpassen van een stilte- en gebedsruimte behoort tot de mogelijkheden in deze strategie.

HOOFDSTUK 3 EEN TOEKOMSTVISIE VOOR DE MARIAKERK

In dit hoofdstuk worden de antwoorden op de deelvragen samengevat weergegeven (3.1) en wordt de hoofdvraag van het onderzoek beantwoord (3.2). Om aan de doelstelling te voldoen is op basis van de voor- en nadelen van mogelijke herbestemmingsopties een visie op de toekomst opgesteld (3.3). Het hoofdstuk wordt afgesloten met enkele aanbevelingen ten aanzien van vervolgstappen (3.4).

3.1 BELANGRIJKSTE CONCLUSIES DEELVRAGEN

De aanleiding voor dit onderzoek lag in het gegeven dat de Plechelmusparochie zich geconfronteerd ziet met een dalende vitaliteit van de individuele kerken in de parochie en daarmee de vitaliteit van de gehele parochie. De locatieraad van de Mariakerk wil voorbereid zijn op een toekomst als de kerk zou worden gesloten. Hierop heeft zij gevraagd om inzicht te verschaffen middels onderzoek in de mogelijkheden tot herbestemming van het Mariakerkcomplex ten einde het creëren van een vitale Mariakerk en daarmee Plechelmusparochie. Hierbij ligt de voorkeur voor de herbestemming bij het behouden van het gebouw met een zekere kerkfunctie. Daarnaast moet het gebouw als maatschappelijk middelpunt kunnen blijven dienen. In dit onderzoek is gekeken hoe men van de bestaande situatie naar de gewenste situatie kan gaan.

Het onderzoek laat allereerst zien dat belanghebbenden grote waarde hechten aan het behouden van het kerkgebouw. Daarvoor is herbestemming geaccepteerd als middel. Indien de Mariakerk wordt gesloten, moet er een duidelijk pastoraal-beleidsplan zijn om de pastorale zorg in de geloofsgemeenschap te waarborgen. Een ruimte voor multifunctioneel gebruik is volgens Breedwys niet wenselijk. Als wordt gekeken naar samenwerkingsmogelijkheden, is samenwerking met WBO Wonen niet kansrijk, maar met het winkelcentrum Zuid-Berghuizen wel. Zij willen namelijk parkeerplaatsen creëren op het Mariakerkcomplex.

Er dient op allerlei niveaus rekening te worden gehouden met kaders als gevolg van wet- en regelgeving. Hieronder vallen onder andere het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Verder zijn er vanuit het aartsbisdom Utrecht een aantal inhoudelijke regels en procedures die moeten worden nageleefd bij het onttrekken van een kerk aan de eredienst. Tot slot kan het betrekken van belanghebbenden en zorgvuldigheid bij het uitvoeren van procedures het risico op bezwaren verminderen.

Door het maken van een SWOT-analyse zijn de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex en de kansen en bedreigingen met het oog op herbestemming in kaart gebracht. Sterke punten zijn onder andere de goede bereikbaarheid en de centrale ligging in de wijk. Dit kan het complex aantrekkelijk maken voor andere gebruiken. Zwakke punten zijn onder andere de benodigde investering voor herbestemming en het toekomstig onderhoud aan de heteluchtverwarming. Bij bedreigingen vanuit de omgeving moet men denken aan vergrijzing en de terughoudendheid van banken en woningbouwcorporaties. Kansen zijn onder andere de plannen voor extra parkeerplekken vanuit het winkelcentrum Zuid-Berghuizen en de zelfredzaamheid in de zorg.

De strategische kwesties als resultaat van confrontatie van de kansen vanuit de omgeving en de sterke punten van het Mariakerkcomplex hebben als de basis voor mogelijke strategieën gediend, gezien de kansen in de omgeving kunnen worden benut door de sterke punten van het Mariakerkcomplex met het oog op herbestemming. Deze strategische kwesties zijn 'plannen winkelcentrum', 'wonen in de Mariakerk', 'uitbreiding kinderopvang' en 'zorgwoningen'. Van de strategische kwesties als gevolg van confrontatie van de zwakke punten van het Mariakerkcomplex en de bedreigingen uit de omgeving moet het parochiebestuur kennis nemen om ze in de toekomst te voorkomen, gezien er vanuit de Mariakerk geen middelen zijn om de bedreigingen tegen te gaan. Deze strategische kwesties zijn 'financieringsproblemen' en 'plotselinge sluiting'.

Tot slot zijn er op basis van een brainstorm, gesprekken met betrokken partijen, de uitkomsten van workshop en de belangrijkste strategische kwesties mogelijke strategieën voor de toekomst van het Mariakerkcomplex opgesteld:

1. Doorgaan met huidige functie
2. Woningen met pastoraal steunpunt
3. Zorgwoningen met ontmoetingsruimte
4. Bibliotheek met stilteruimte
5. Horeca voor hoge segment

De functies in de vijf mogelijke strategieën worden niet door alle belanghebbenden als passend beschouwd. Zo is er door de parochianen aangegeven dat zij horeca liever niet als nieuwe (neven)functie van het Mariakerkcomplex zien. Bij het kiezen van een voorkeursstrategie als een toekomstvisie voor het Mariakerkcomplex zullen derhalve de bovengenoemde mogelijke strategieën met de passende functies moeten worden vergeleken. Daarvoor is het zaak de hoofdvraag te beantwoorden.

3.2 BEANTWOORDING HOOFDVRAAG

De hoofdvraag van het onderzoek luidt; 'wat zijn passende toekomstige (neven)functies voor het Mariakerkcomplex te Oldenzaal?'. Deze vraag is beantwoord door op basis van de resultaten uit de deelvragen een aantal mogelijke opties te schetsen. Deze staan hieronder beschreven per functiegroep uit het bestemmingsplan.

Wonen

- Woningen
Woningen voor een specifieke doelgroep of voor de vrije markt.
- Zorgwoningen
Zelfstandige woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is; de woningen zijn geschikt voor rolstoelgebruik, eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer en er is zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum. (Thesaurus Zorg en Welzijn, 2014)

Maatschappelijk

- Religieus
De huidige functie.

- Bibliotheek
De centrale bibliotheek van Oldenzaal.
- Ontmoetingsruimte
Een ontmoetingsruimte is een plek waar mensen kunnen samenkomen zoals bijvoorbeeld een wijkcentrum. In een ontmoetingsruimte is naast een plaats om samen te komen ook de mogelijkheid tot het organiseren van (niet-religieuze) activiteiten.
- Kinderopvang
Een kindercentrum voor kinderen tot 13 jaar. Columbus Junior biedt dit nu al aan in het parochiecentrum.

Op basis van de resultaten van de onderzoeksvragen (3.1 en 3.2) kan een toekomstvisie worden ontwikkeld voor het Mariakerkcomplex.

3.3 EEN TOEKOMSTVISIE VOOR DE MARIAKERK

Stap 9 uit het IADM-model is het vaststellen van de gezamenlijke strategie. Deze stap is de laatste stap in dit onderzoek. De gezamenlijke strategie is in dit onderzoek de toekomstvisie op het Mariakerkcomplex. De toekomstvisie voor het Mariakerkcomplex is samengesteld door input van alle gevoerde gesprekken, een brainstorm, de input van een workshop en eigen inzicht.

3.3.1 KEUZE STRATEGIE

De derde strategie is uitgewerkt tot een toekomstvisie op het Mariakerkcomplex. Deze strategie lijkt het meest passend, gegeven de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Het herbestemmen van het Mariakerkcomplex tot zorgwoningen met een ontmoetingsruimte sluit allereerst aan bij de wens van de parochianen voor een publiek/maatschappelijke (neven)functie. Ten tweede conflicteert deze strategie niet met de zienswijze van overige belanghebbenden en de initiatiefnemers (het behouden van het kerkgebouw met een zekere kerkfunctie en als maatschappelijk middelpunt van de wijk Zuid-Berghuizen). Ten derde vormt relevante wet- en regelgeving geen onoverkomelijke belemmering voor het uitvoeren van deze strategie, er is slechts een bestemmingsplanwijziging nodig. Ten vierde speelt deze strategie in op de maatschappelijke trend van zelfredzaamheid in de zorg. Tot slot zijn er een aantal sterke punten van het Mariakerkcomplex voor de herbestemming naar zorgwoningen met een ontmoetingsruimte te weten: De aanwezigheid van vele voorzieningen in de buurt van het Mariakerkcomplex, de bouwkundige staat van het kerkgebouw, de bereikbaarheid en het dorps karakter van de wijk.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er door de gemeente Oldenzaal een initiatief is goedgekeurd waarbij een kantoorpand wordt omgebouwd tot een complex met zorgwoningen. Hier is uiteindelijk plaats voor tien dementerende ouderen (Twentefm, 2014). Dit wil niet per definitie zeggen dat dit initiatief negatieve invloed heeft op deze toekomstvisie op het Mariakerkcomplex. Om onder andere achter de behoefte naar zorgwoningen te komen zal er een haalbaarheidsstudie voor deze visie moeten komen.

3.3.2 UITWERKING VISIE

De visie om het Mariakerkcomplex te herbestemmen tot zorgwoningen met een ontmoetingsruimte kan er als volgt uit gaan zien.

- Het hele perceel van het Mariakerkcomplex kan worden verkocht aan (een) investeerder(s). Dit kunnen private investeerders zijn die een deel van de gehele investering op zich nemen of ondernemers zijn die hier kansen in zien.
- De gehele ruimte van de aan de eredienst onttrokken kerk kan worden gebruikt voor het ombouwen tot zorgwoningen. De ruimte kan in verdiepingen worden opgedeeld, zodat de gehele ruimte kan worden benut.
- Het parochiecentrum van het Mariakerkcomplex kan worden gebruikt, al dan niet na verbouwing, als de ontmoetingsruimte. Dit zaaltje kan door bewoners van het complex worden gereserveerd voor het vieren van verjaardagen et cetera, maar ook door de geloofsgemeenschap om samen te komen.
- De toekomstige eigenaar van het Mariakerkcomplex kan het contract met Columbus Junior opzeggen of overnemen. In deze visie is er plek voor een kinderdagverblijf in de huidige vorm.

3.4 AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLG

Nu dit verkennende onderzoek is verricht moet er door de initiatiefnemers verder worden gewerkt naar de toekomst van het Mariakerkcomplex. Er is draagvlak bij de initiatiefnemers en belanghebbenden om het Mariakerkcomplex te behouden middels herbestemming en derhalve zijn vervolgstappen nodig. Er zijn een aantal aanbevelingen voor het vervolgproces:

Instellen commissie/werkgroep

Start een aparte commissie/werkgroep op om het vervolgproces vorm te geven. Dit zorgt ervoor dat er daadwerkelijk stappen worden gezet om tot de gewenste situatie te komen. De samenstelling van de werkgroep of commissie zal minimaal uit leden van het parochiebestuur en de locatieraad moeten bestaan en eventueel worden aangevuld met parochianen of derden. Derden kunnen in dit geval afgevaardigden van de gemeente zijn of betrokken wijkbewoners. Een onafhankelijke voorzitter/procesbegeleider kan de discussie en vervolgstappen coördineren en structureren.

Contact met de gemeente

Het is belangrijk dat het parochiebestuur van de Plechelmusparochie en de locatieraad van de Mariakerk in een vroeg stadium in gesprek gaan met de gemeente Oldenzaal. Tot nu toe is de discussie over de toekomst van het Mariakerkcomplex vooral intern gevoerd tussen het parochiebestuur en de locatieraad. De gemeente Oldenzaal heeft waarschijnlijk een beeld van ruimte-vragende functies, waardoor vraag en aanbod mogelijk dicht bij elkaar kunnen worden gebracht. Dit is tevens een aanbeveling die wordt gedaan vanuit Het Oversticht en ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (2011) beveelt aan in een vroeg stadium met de gemeente in gesprek te gaan om mogelijke alternatieve bestemmingen in kaart te brengen. Daarnaast dient er vanuit de gemeente draagvlak te zijn voor een wijziging van het bestemmingsplan voor herbestemming

Transparante communicatie

Gezien de vele emoties die bij een kerksluiting komen kijken is het belangrijk dat er voor de parochianen duidelijkheid is omtrent de herbestemming. De aanbeveling is tweeledig; communiceer op transparante wijze richting de parochianen en gun ze daarna de tijd om ze te laten wennen aan het feit dat 'hun' kerk wordt herbestemd en wordt gesloten voor reguliere vieringen.

Het is aan te bevelen om voor de communicatie naar betrokken partijen en belanghebbenden gebruik te maken van beeldmateriaal dat is opgesteld door een architect. Dit zorgt volgens Het Oversticht voor beeldvorming en betrokkenheid bij belanghebbenden. Bij de architect moet duidelijk zijn dat het gebouw zoals dat er nu staat behouden moet blijven.

Koopovereenkomst onder voorbehoud

Indien er een geïnteresseerde partij is gevonden die het Mariakerkcomplex wil herbestemmen is het aan te bevelen om zo snel mogelijk naar een notaris te gaan voor een koopovereenkomst onder voorbehoud.⁸ Hiermee wordt vastgelegd dat de potentiële koper serieuze belangstelling heeft voor het Mariakerkcomplex, waardoor het traject voor het onttrekken aan de eredienst van de Mariakerk in gang kan worden gezet. De koopovereenkomst onder voorbehoud biedt daarnaast enige zekerheid voor de toekomstige herbestemming, waardoor wordt voorkomen dat de Mariakerk leeg komt te staan na het onttrekken aan de eredienst.

Zorgvuldigheid

Het proces om de Mariakerk aan de eredienst te onttrekken moet zorgvuldig worden doorlopen.⁹ Indien er onduidelijke of onjuiste gegevens worden gebruikt kan hierop door een individu bezwaar worden aangetekend. Door dit bezwaar kan het langer duren voor de kerk aan de eredienst wordt onttrokken. Hierdoor kan een eventuele koper afzien van koop, waardoor de herbestemming in gevaar kan komen.

Deskundigheid

In meerdere gesprekken met organisaties achter reeds herbestemde kerken kwam naar voren dat de kans van slagen van een herbestemming van een kerk wordt bevorderd als er deskundige partijen worden ingeschakeld. Dit wordt tevens gesteld door Van der Staak (2013). Deze deskundige partijen kunnen daarnaast zorgen voor een haalbare planning en financiële doorrekening. Dit zorgt op zijn beurt weer voor zekerheid bij de herbestemming en voorkomt tijdsverlies door irreële plannen.

⁸ Uit een interview met een juridisch adviseur

⁹ Uit een interview met een juridisch adviseur

HOOFDSTUK 4 DISCUSSIE

Tijdens het onderzoek zijn een aantal zaken naar voren gekomen die wellicht discussie kunnen oproepen. Deze worden in dit hoofdstuk besproken.

Andere kerken in Oldenzaal

Het is de vraag of de Mariakerk wel de beste kerk is om te herbestemmen. Wellicht liggen er bij andere kerken in de parochie meer kansen tot herbestemming. Hierbij gaat het niet alleen om kansen op het gebied van fysiek-uitelijke kenmerken, maar ook op het gebied van vitaliteit. Als puur naar de vitaliteit wordt gekeken van de kerken binnen Oldenzaal is het onverstandig om de Mariakerk te sluiten. Dit wordt gesteund door het aartsbisdom Utrecht dat stelt dat het sluiten van een vitale kerk onbespreekbaar is.¹⁰

Herbestemming en vitaliteit

Het valt te betwijfelen of de herbestemming van de Mariakerk bijdraagt aan een vitalere Plechelmusparochie. Het probleem dat nu speelt kan, ook bij een sluiting en herbestemming van de Mariakerk, blijven spelen als gevolg van de dalende bezoekersaantallen. Dit wordt ondersteund door enquêteresultaten waaruit blijkt dat een grote groep parochianen meer naar de kerk zal gaan als de Mariakerk wordt gesloten. Er kan derhalve niet worden gesteld dat de andere kerken binnen Oldenzaal meer bezoekers en inkomsten zullen krijgen naar aanleiding van sluiting van één of meerdere kerken. Het is zelfs niet onlogisch te veronderstellen dat het de neerwaartse trend zal versnellen.

Regels aartsbisdom Utrecht

Het aartsbisdom Utrecht heeft strenge regels omtrent activiteiten die mogelijk zijn in een kerk. Daarnaast stellen ze dat het gedeeltelijk onttrekken van een kerk aan de eredienst niet mogelijk is. Door deze regels worden herbestemmingsmogelijkheden van kerken beperkt. Een combinatie van religie en een nevenfunctie zou een herbestemming minder emotioneel maken. Dit gezien er feitelijk alleen iets wordt veranderd aan de grootte van de ruimte waarin gevierd wordt. De protestantse kerk in Nederland is minder strikt in deze regels, waardoor wordt verondersteld dat het herbestemmen van een Rooms-Katholieke kerk gevoeliger ligt dan het herbestemmen van een protestantse kerk. (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2011)

Lijst met passende functies

Wellicht zijn er meer functies die door belanghebbenden als passend worden omschreven. Door het verkennende karakter van het onderzoek en de beperkte onderzoeksperiode is de lijst met passende functies niet uitputtend. De lijst met passende functies geeft echter een goede indicatie welke functies men als passend beschouwd. Het is daarnaast de vraag of een uitgebreidere lijst met passende functies de uitkomst van het onderzoek zou veranderen.

¹⁰ Uit een interview met de adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het aartsbisdom Utrecht.

HOOFDSTUK 5 BIBLIOGRAFIE

Van Dale Uitgevers. (2014). Opgehaald van

<http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=liturgie&lang=nn#.U3HtYF7yuTc>

Van der Staak, M. (2013). *Een procesanalyse van de herbestemming van katholieke kerken*.

Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.

Verschuren, P., & Doornewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Boom Lemma.

Aartsbisdom Utrecht. (2011). *Het pastoraal-liturgisch beleid in de parochies van het Aartsbisdom Utrecht*. Aartsbisdom Utrecht.

Bisdom van Haarlem, Bisdom Rotterdam, & Projectbureau Belvédère. (2008). *Onderzoek herbestemming kerken en kerklocaties*.

Bisdombestuur aartsbisdom Utrecht. (2013). *Analecta aartsbisdom Utrecht*. Utrecht: Bisdombestuur aartsbisdom Utrecht.

Bryson, J. (2011). *Strategic Planning for Public and Nonprofit organizations*. Wiley.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2013). *Demografische kerncijfers per gemeente*. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2005). *Gemeente Op Maat - Oldenzaal*. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Commissie van Drie. (2006). *Advies betreffende de kerklocaties in Oldenzaal*.

Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal. (2005). *Rapport Onderzoek Kerklocaties Parochies Oldenzaal*. Zenderen.

De Weekkrant - Nieuwsblad Oldenzaal. (2014, Januari 18). *Presentatie van plannen renovatie De Stakenboer*. Opgehaald van De Weekkrant : <http://www.deweekkrant.nl/pages.php?page=2887485>

De Kort, I. (2009). *DESIGNING A STRATEGIC PLAN DEVELOPMENT APPROACH FOR INTEGRATED AREA DEVELOPMENT PROJECTS*. Universiteit Twente.

Demmers, R., & Blaas, E. (2013). *Verwerking herijkte goederenprognose PHS*. ProRail Vervoer en Dienstregeling.

Finance Ideas. (2014). *DEAB activiteiten en niet-DEAB activiteiten*. Opgeroepen op Juli 1, 2014, van <http://www.eu-proof.nl>: <http://www.eu-proof.nl/afb/DAEB%20en%20niet-DEAB%20activiteiten.pdf>

Gemeente Borne. (2014). *Bestemmingsplanwijziging buitengebied Borne*. Opgehaald van Gemeente Borne: http://ruimtelijkeplannen.borne.nl/NL.IMRO.0147.BpBGhz009-ow02/r_NL.IMRO.0147.BpBGhz009-ow02_1.1.html

Gemeente Oldenzaal. (2013). *Bestemmingsplan Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.* Oldenzaal: Gemeente Oldenzaal.

Gemeente Oldenzaal. (2014). *Omgevingsvergunning*. Opgehaald van Digitaal loket gemeente Oldenzaal: <https://dloket.oldenzaal.nl/loket/producten-en-diensten/omgevingsvergunning-0>

Gemeente Oldenzaal. (2008). *Stadsvisie 2025*. Oldenzaal: Gemeente Oldenzaal.

Geonovum. (2012). *Functielijst SVBP2012 - Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen*. Geonovum.

H. Plechelmusparochie. (2013). *Contourennota H. Plechelmusparochie*. Oldenzaal: H. Plechelmusparochie.

Hebbink, G., Kruidhof, M., & Slingenberg, J. (2014). *Kredietverlening en bancaire kapitaal*. Amsterdam: De Nederlandse Bank.

Het Oversticht. (2014). *Herbestemde Kerken in Overijssel*. Opgehaald van Herbestemde kerken in Overijssel: <http://www.herbestemdekerkeninoverijssel.nl>

H-team. (2011). *Notitie #3 - Herbestemming in de toekomst / interviews, trends en ontwikkelingen*. Nationaal Programma Herbestemming.

Kaski. (2012). *Kaski 2012 totaal*. Kaski.

Kaski. (2013). *Kaski 2013 totaal*. Kaski.

Kaski. (2014). *Radboud Universiteit Nijmegen*. Opgehaald van <http://www.ru.nl/kaski/>

Keeris, W. (2001). *Vastgoedbeheer Lexicon*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid. (2007). *Bijlagen Marktontwikkelingen in het personenvervoer er spoor 1991-2020*. Opgehaald van <http://www.kimnet.nl/sites/kimnet.nl/files/filemanager/bijlagen/marktontwikkelingen-in-het-personevervoer-per-spoor-1991-2020-bijlagen.pdf>

Ministerie van Infrastructuur en Milieu & Kadaster. (2014). *BAG-viewer*. Opgehaald van BAG-viewer: <http://bagviewer.geodan.nl>

Olander, S., & Landin, A. (2004). *Evaluation of stakeholder influence in the implementation of construction projects*. Lund University. Lund, Zweden: Elsevier.

Quinten, A. (2006). *Bijeenkomst rondom rapport inzake 'Oldenzaalse kerken'*.

Provincie Overijssel. (2014). http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/cwk_discipline/v1. Opgehaald van http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/cwk_discipline/v1

ProRail. (2014, Februari 6). <http://www.prorail.nl>. Opgehaald van Oldenzaal schittert op groene looper: <http://www.prorail.nl/nieuws/oldenzaal-schittert-op-groene-loper>

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (2011). *Een toekomst voor kerken*. Amersfoort: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Rijksoverheid. (2014). *Wat is een bestemmingsplan en wanneer kan ik bezwaar maken tegen een bestemmingsplan?* Opgehaald van Ruimtelijke Ordening:
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/wat-is-een-bestemmingsplan-en-wanneer-kan-ik-bezwaar-maken-tegen-een-bestemmingsplan.html>

Rijksoverheid. (2014). *Activiteiten Woningcorporaties*. Opgehaald van Woningcorporaties:
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>

Rijksoverheid. (2014). *Kan ik bezwaar maken tegen de bouwplannen of omgevingsvergunning van mijn burel?* Opgehaald van Bouwregelgeving:
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-de-bouwplannen-of-omgevingsvergunning-van-mijn-buren.html>

Tubantia. (2013, December 9). *Ontslag Locatieraad Drieëenheid Oldenzaal*. Opgehaald van Tubantia:
<http://www.tubantia.nl/regio/oldenzaal/ontslag-locatieraad-drieëenheid-oldenzaal-1.4132684>

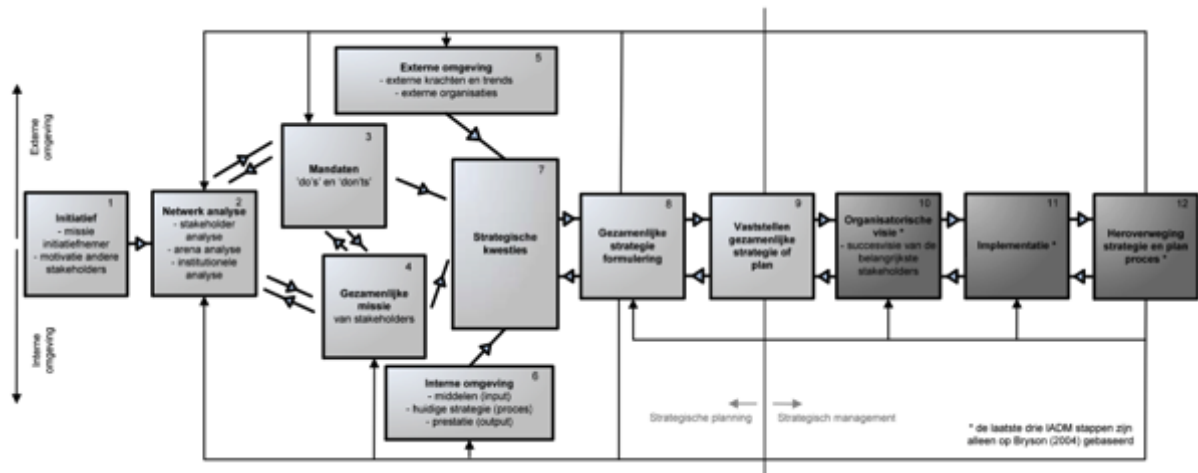
Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2003). *Nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening)*. Den Haag: SDU.

Twente Actueel. (2013, Februari 22). *Twente@ctueel*. Opgehaald van Oldenzaal kampt ook met schrikbarende kantorenleegstand:
http://www.twenteactueel.nl/index.php?rubriek=politiek&artikel_ID=7211

Twentefm. (2014, 9 Juli). *Oldenzaal akkoord met zorgcentrum*. Opgehaald van Twentefm:
<http://www.twentefm.nl/streeknieuws/39978/0/oldenzaal-akkoord-met-zorgcentrum.html>

Thesaurus Zorg en Welzijn. (2014). *Begrippenlijst*. Opgehaald van Thesaurus Zorg en Welzijn:
<http://www.thesauruszorgenwelzijn.nl/tr258.htm>

BIJLAGE 1: DE STAPPEN UIT HET ONDERZOEKSMODEL



Figuur 7 Het IADM-model visueel gemaakt (De Kort, 2009).

1. Initiatief

In deze stap wordt bepaald wie het initiatief heeft genomen tot het onderzoek naar de herbestemming van het Mariakerkcomplex. Doel van deze stap is daarnaast het in kaart brengen van de gewenste situatie vanuit de initiatiefnemers.

2. Netwerkanalyse

Met de netwerkanalyse wordt de stakeholderanalyse en de analyse van de omgeving bedoeld. Hierbij gaat het dus om een analyse van de belanghebbenden van de herbestemming van het Mariakerkcomplex en een analyse van de omgeving van het complex. Die analyse is nodig om de belanghebbenden bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex te bepalen.

3. Mandaten

Mandaten kunnen veel verschillende zaken inhouden, maar hier gaat het vooral om de kaders als gevolg van relevante wet- en regelgeving. Daarnaast zijn zaken als gemeentelijk en kerkelijk beleid belangrijke zaken om mee te nemen.

4. Gezamenlijke missie

Uit de voorgaande stappen kan een gezamenlijke missie worden gedestilleerd. Op de casus van het Mariakerkcomplex is dit het uiteindelijke doel van het project, wil men (gedeeltelijk)herbestemmen of wil men bijvoorbeeld slopen of verkopen?

5. Externe omgeving

Welke externe krachten en trends zijn er die de herbestemming van het Mariakerkcomplex positief of negatief kunnen beïnvloeden. Denk hierbij aan een verslechterde economische situatie, waardoor bepaalde strategieën minder goed werken in deze tijden. Uit deze analyse komen de kansen en bedreigingen voor de herbestemming van het Mariakerkcomplex.

6. Interne Omgeving

Over welke middelen beschikt de Plechelmusparochie? Welke functies vervult het Mariakerkcomplex op dit moment en welke prestatie leveren deze functies? Denk hierbij aan aantallen kerkgangers et cetera. Uit deze analyse komen de sterke en zwakke punten van het Mariakerkcomplex.

7. Strategische kwesties

In deze stap worden de visies van belanghebbenden, de mandaten, de mogelijkheden en bedreigingen van het project en de sterke en zwakke punten aan elkaar gekoppeld. Op die manier komen de strategische kwesties naar voren. Met deze strategische kwesties moet worden omgegaan om tot de gewenste situatie te komen.

8. Gezamenlijke strategie formulering

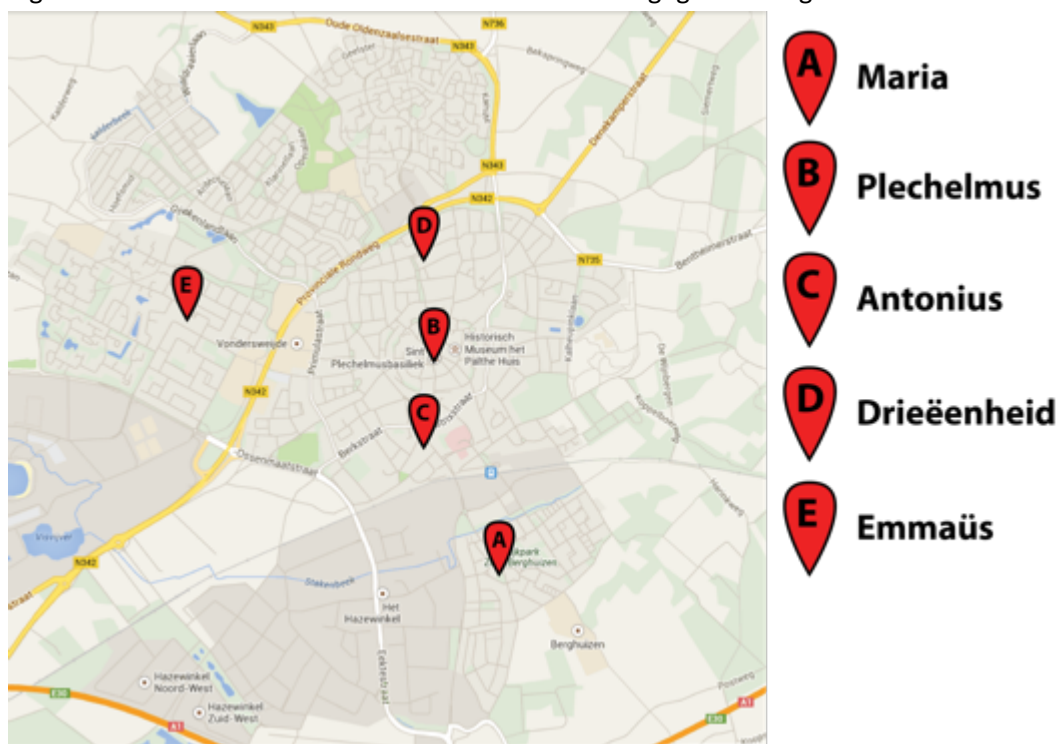
Bij deze stap wordt zoals in hoofdstuk 1 aangegeven niet één strategie uitgewerkt, maar meerdere. Deze strategieën zijn haalbare opties die kunnen worden gebruikt om tot de gewenste situatie te komen.

9. Beschrijving visie voor de toekomst

In deze stap wordt de visie voor de toekomst van het Mariakerkcomplex uiteengezet die uit de voorgaande stappen is voortgekomen. Deze visie zal zijn gebaseerd op de mogelijke strategieën die zijn opgesteld in de vorig stap. Met de visie kan het parochiebestuur over gaan tot acties die tot het uiteindelijke resultaat moeten leiden.

BIJLAGE 2: PROCES SLUITING KERKEN EN EENWORDING PAROCHIES

Oldenzaal bestond sinds de oprichting van de Emmaüsparochie in 1970 uit vijf parochies met elk hun eigen kerklocatie. De locaties in Oldenzaal staan weergegeven in figuur 6.



Figuur 8 Kerklocaties in Oldenzaal, de Emmaüs is inmiddels verkocht en geen officiële kerklocatie meer.

WORDS

De parochiebesturen hadden altijd veel onderling contact en er was ook veel samenwerking tussen de parochies, onder andere op pastoraal gebied. Dit samenwerkingsverband van de parochies werd ook wel WORDS genoemd naar de kerklocaties in respectievelijk Weerselo, Oldenzaal, Rossum, Deurningen en Saasveld. Tijdens een vergadering in 2005 van de parochiebesturen werd duidelijk dat er op termijn geen vijf locaties in Oldenzaal konden blijven bestaan. Dit kwam voort uit twee kernproblemen:

- Financieel was het moeilijk, vooral de Emmaüskerk had hier mee te maken gezien de kerk verliesgevend was.
- Een vermindering van de pastoresgroep, waardoor de frequentie van vieringen omlaag moest.

Tijdens die vergadering is er consensus ontstaan over het laten uitvoeren van een onderzoek naar welke locaties het best behouden konden blijven. Dit onderzoek vond plaats in 2005 en werd uitgevoerd vanuit de commissie onderzoek kerklocaties Oldenzaal. De commissie bestond uit afgevaardigden vanuit het dekenaat Twente en het aartsbisdom Utrecht. Het doel van het onderzoek was het 'ontwikkelen van een visie op hoofdlijnen met betrekking tot de in de toekomst benodigde kerklocaties in stad Oldenzaal in relatie tot de visie op het pastoraat.' (Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal, 2005; Stegeman, 2014)

De conclusie van het onderzoek is het benoemen van drie hoofdvestigingen voor kerklocaties respectievelijk in:

- Oldenzaal-Centrum

Hiervoor wordt de Antoniuskerk als hoofdvestiging genoemd en de H. Plechelmus als nevenvestiging waar, indien noodzakelijk, vieringen plaats zullen vinden. Er kan in het oude stedelijke gebied van Oldenzaal worden volstaan met één parochiekerk. De Antoniuskerk leent zich beter voor liturgie dan de H. Plechelmus. Die laatste is beter voor een bestemming op cultureel, museaal en maatschappelijk gebied. (Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal, 2005)

- Oldenzaal-Noord

Zowel de Drieëenheidkerk en de Emmaüskerk te sluiten en een nieuwe locatie te openen op een centrale locatie in Oldenzaal-Noord. Dit komt voort uit het feit dat beide kerken decentraal in de parochies liggen. Daarnaast is de financiële situatie van de Emmaüs niet goed, waardoor die sowieso moet worden gesloten. (Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal, 2005)

- Oldenzaal-Zuid

De Mariakerk als huidige plaats van de parochiekerk als hoofdvestiging te continueren. De wijk Zuid-Berghuizen kenmerkt zich als een afzonderlijk gelegen, groot en afgerond stadsdeel. De parochie heeft een groot draagvlak binnen dit stadsdeel. Daarnaast biedt de huidige locatie goede mogelijkheden voor traditionele liturgie. (Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal, 2005)

Het onderzoek werd over het algemeen goed ontvangen door de vijf parochies, maar op 23 februari 2006 stuurde de Personeelsdienst en Pastorale Organisatie vanuit het Bisdom een brief met daarin de opmerking dat de Plechelmusbasiliek niet aan de eredienst mag worden onttrokken. Hierdoor kwamen de conclusies uit het rapport op losse schroeven te staan. Tijdens een bijeenkomst rondom rapport inzake 'Oldenzaalse kerken' op dinsdag 11 april 2006 werd dit bevestigd: "De Plechelmus blijft en staat niet langer ter discussie." (Quinten, 2006)

Tijdens die bijeenkomst werd ook door de vertegenwoordigers van het Bisdom sterk geadviseerd om de parochies samen te voegen.

ONRUSTIGE PERIODE

Er leek door het rapport van (Commissie Onderzoek Kerklocaties Oldenzaal, 2005) rust te komen in de parochiebesturen en de geloofsgemeenschappen van Oldenzaal. Het rapport en de daaropvolgende reactie van het bisdom was echter aanleiding voor een onrustige periode.

In de documentatie van de locatieraad van de Mariakerk is te vinden dat er twee partijen zijn die tegenover elkaar staan. De binnenstedelijke parochies van de Plechelmus en Antoniuskerk willen die twee kerken behouden en de Emmaüs sluiten alsmede de Drieëenheidkerk of de Mariakerk. De besturen van de Drieëenheidkerk, de Mariakerk en de Emmaüskerk stelden echter dat de Antonius en Plechelmus moeten fuseren om zo de driedeling uit het rapport van de C.O.K.O. (2005) te waarborgen.

Om alle feiten en meningen op een rij te krijgen wordt er een commissie ingesteld ter ondersteuning van het besluit over gewenste kerklocaties in Oldenzaal: de Commissie van Drie. De commissie bestond uit W. van Dorst, J. Troch en de oud-deken van Enschede J. Nibbelke. In het rapport van de commissie staat dat “alle parochies pleiten om de Plechelmusbasiliek en de Mariakerk voor de eredienst te blijven gebruiken.” (Commissie van Drie, 2006)

De conclusie van de commissie was uiteindelijk om op basis van een onafhankelijk rapport de keuze tussen de Antoniuskerk en de Mariakerk te maken, waarbij de financiële haalbaarheid het zwaarst zou wegen. Hierbij was de gedachte vanuit het toenmalige parochiebestuur van de Mariakerk dat de Antoniuskerk hier beter uit zou komen daar het een monument betreft met alle financiële mogelijkheden (lees: subsidies) ten gevolge.

SAMENVOEGEN PAROCHIES

Het samenvoegen van de vijf parochies in Oldenzaal stond op het punt te gebeuren op 16 oktober 2006. Het parochiebestuur van de Mariakerk had daarvoor (13 oktober 2006) een uitgebreide brief gestuurd naar de andere parochies met enkele argumenten waarom de Mariakerk niet kon worden gesloten en waarom er nog te veel onduidelijk was voor het samenvoegen van de parochies. Het tekenen van de fusieovereenkomst ging uiteindelijk niet door omdat het parochiebestuur van de Mariakerk weigerde.

Gezien de weigering van de Mariakerk werd op 15 november 2006 telefonisch contact gelegd tussen het dekenaat en het parochiebestuur van de Mariakerk met het dringende verzoek te tekenen. Mocht dit niet worden gedaan zou het parochiebestuur buitenspel worden gezet. Hierop heeft het parochiebestuur van de Mariakerk alsnog getekend en de aanzet tot de Plechelmusparochie was geboren.

Vanaf 1 januari 2008 vormden de vijf voormalige parochies in Oldenzaal één grote parochie en was er sprake van vier tot vijf geloofsgemeenschappen (de Antonius en de Plechelmus vormden samen één geloofsgemeenschap). Tegelijk met de vorming van één parochie ging een nieuw parochiebestuur aan de slag en onder leiding van dit parochiebestuur werd wederom onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om één kerk in het noorden van Oldenzaal te vormen. In het uiteindelijke rapport van die studie werd en passant een uitspraak gedaan over de Antoniuskerk. Waar deze namelijk eerst zou worden gesloten, kwam de kerk nu ineens weer in beeld om toch door te gaan voor liturgie.

Kort na de vorming van de Plechelmusparochie fuseerden de parochies uit de dorpen Deurningen, Weerselo, Rossum en Saasveld met de Plechelmusparochie. Hierdoor ontstond één grote parochie met in totaal negen kerken.

SLUITING AFGEWEND

In de jaren na het oprichten van één parochie, de Plechelmusparochie, was er geen eenduidig beleid omtrent het sluiten van enkele kerken in Oldenzaal. “Telkens als er werd geprotesteerd tegen sluiting werd het beleid weer aangepast” (Stegeman, 2014). Hierdoor bleef het onduidelijk wat de toekomst van de Mariakerk en de andere kerken in Oldenzaal was.

In februari 2013 werd een zogenaamde contourennota (H. Plechelmusparochie, 2013) gepresenteerd die was opgesteld door een werkgroep bestaande uit afgevaardigden vanuit het parochiebestuur en de locatieraden. Hierin werd duidelijk gesteld: “Er volgen de komende jaren geen verzoeken meer richting het aartsbisdom Utrecht tot het onttrekken aan de eredienst van kerken binnen de parochie H. Plechelmus, tenzij financiële of pastorale redenen ons daartoe noodzaken.” (H. Plechelmusparochie, 2013). Dit uitgangspunt werd door het parochiebestuur nogmaals bevestigd in een brief aan de locatieraden van 1 september 2013.

Toch is er eind 2013 door het parochiebestuur gezegd dat er op termijn twee kerken in Oldenzaal moeten sluiten. Hier is echter geen termijn genoemd. Toen er om een termijn werd gevraagd kwam er een helder antwoord dat er nog niet zeker is of en wanneer er kerken gaan sluiten. De communicatie is en was op het gebied van kerksluitingen niet eenduidig en helder.

BIJLAGE 3: ENQUÊTE ONDER PAROCHIANEN

Secretariaat Mariakerk
Burgemeester Wallerstraat 88
7574 AT Oldenzaal
0541 - 513114

Oldenzaal, 16 mei 2014

Beste heer/mevrouw,

Misschien heeft u gehoord of het artikel gelezen in de Twentsche Courant Tubantia (dd. 3 mei jl.) dat er onderzoek wordt gedaan naar de toekomst van de Mariakerk. Ik ben op woensdag 7 mei jongstleden begonnen met dit onderzoek als afstudeeropdracht voor de bacheloropleiding civiele techniek aan de Universiteit Twente.

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek is het in kaart brengen van de meningen van de belanghebbenden rondom de Mariakerk. Het bestuur van de Plechelmusparochie en de Locatieraad van de Mariakerk willen graag weten hoe zij de toekomst van de Mariakerk zien. Hierbij heb ik uw hulp nodig, want u bent betrokken bij de Mariakerk en daarmee automatisch een belanghebbende. In alle exemplaren van Kerktijd, die zijn verspreid in de wijk Zuid-Berghuizen, is deze brief en een enquête bijgevoegd om de meningen van de parochianen van de Mariakerk te peilen en u leest nu één van die brieven.

Ik vraag u hierbij de bijgevoegde enquête in te vullen, zodat ik een helder beeld krijg van de mening van parochianen van de Mariakerk. Het invullen van de enquête zal ongeveer 5 minuten van uw tijd vragen. De resultaten zullen volledig anoniem worden verwerkt.

U kunt de ingevulde enquête inleveren bij het parochiecentrum van de Mariakerk of met de post naar het bovenstaande adres sturen. Mocht u vragen hebben kunt u mij altijd persoonlijk mailen, telefonisch contact opnemen via 0541 – 513114 of in de ochtenden langskomen bij het parochiecentrum van de Mariakerk.

Ik bedank u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Robin Kuipers
Student civiele techniek
Universiteit Twente
r.b.kuipers@student.utwente.nl

ENQUÊTE PAROCHIANEN MARIAKERK

- Bent u een man of een vrouw?
 - ☐ Man
 - ☐ Vrouw

- In welke leeftijdscategorie valt u?
 - ☐ 20 en jonger
 - ☐ 20 - 30 jaar
 - ☐ 30 - 40 jaar
 - ☐ 40 - 50 jaar
 - ☐ 50 - 60 jaar
 - ☐ 60 - 70 jaar
 - ☐ 70 en ouder

- Bent u een vrijwilliger voor de Mariakerk?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee

- Vindt u dat de Mariakerk een belangrijk deel van het gezicht van de wijk Zuid-Berghuizen bepaalt?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet niet

- Indien ja, wat vindt u met name van belang? (meer dan 1 antwoord mogelijk)
 - ☐ kerk als baken
 - ☐ kerk als uiting en plaats van geloof
 - ☐ kerk als deel van identiteit van de wijk
 - ☐ de architectuur en/of kunst van de kerk
 - ☐ de kerk als gebouw voor iedereen (maatschappelijke functie)

 - ☐ Anders, nl

- Als er in de Mariakerk ruimte is voor vieringen zonder communie, zou u dan gaan?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet ik niet
 - ☐ Ik ga nooit naar de kerk

- Als de Mariakerk wordt gesloten en er dus geen vieringen meer plaatsvinden, naar welke kerk gaat u dan:
 - ☐ Antoniuskerk
 - ☐ Plechelmus
 - ☐ Drieëenheid
 - ☐ niet meer naar de kerk

- Vindt u dat het kerkgebouw koste wat het kost behouden moet blijven?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet niet
- Bent u bereid om financieel bij te dragen aan de instandhouding van de Mariakerk?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet niet

Indien ja, in welke categorie zou u uw bijdrage dan plaatsen?

	Eenmalig	Jaarlijks
0 – 10 euro		
10 – 25 euro		
25 – 50 euro		
50 – 75 euro		
Meer dan 75 euro		

- Als herbestemming van (een deel van) de Mariakerk met een andere functie de enige mogelijkheid is om het kerkgebouw in stand te houden, is dat aanvaardbaar voor u?
 - ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet niet

Indien ja, welke vorm van herbestemming heeft in dat geval uw voorkeur?

- ☐ publieke (maatschappelijke) functies, voor iedereen toegankelijk
- ☐ private functie, bijv. kantoor of woningen
- ☐ multifunctioneel, liefst met behoud van zekere kerkfunctie
- ☐ multifunctioneel, zonder behoud van kerkfunctie

Z.O.Z.

➤ Welke van de onderstaande functies zou u in dat geval het liefst in (een gedeelte van) de Mariakerk zien?

☐ Publiek/maatschappelijk

Voorbeelden:

- Theater
- Museum
- Bibliotheek
- Wijkcentrum

☐ Privaat/maatschappelijk

Voorbeelden:

- Woningen
- Ouderenwoningen
- Gezondheidscentrum

☐ Privaat/commercieel

Voorbeelden:

- Winkel
- Horeca
- Sport-/fitnesscentrum
- Kantoren

☐ Multifunctionele ruimte voor incidenteel gebruik

Voorbeelden:

- Kunstexposities
- Muziek en dansvoorstellingen
- Rommelmarkten

☐ Anders, namelijk:

Heeft u nog opmerkingen of suggesties voor de Mariakerk?

Bedankt voor uw medewerking!

BIJLAGE 4: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Politiek

Instrumenten in de bouw

Nederland is in vijftig jaar van negen miljoen inwoners naar zeventien miljoen inwoners gegaan. Vroeger werden er grote nieuwe woonwijken gebouwd en de politiek heeft hier destijds op ingespeeld. Alle instrumenten - bestemmingsplan, structuurvisie, vergunningen, het hele fiscale systeem - die toentertijd zijn bedacht door de politiek, zijn gebaseerd op groei. De bevolkingsgroei is eruit, de komende vijftig jaar zal de bevolking namelijk maar met 500.000 mensen toenemen tot 17,5 miljoen. De huidige instrumenten zijn dus verouderd en er moeten nieuwe instrumenten komen, maar dat kan nog wel even op zich laten wachten. (H-team, 2011)

De politieke instrumenten zijn iets waar rekening mee moet worden gehouden bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex.

Woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties zijn mogelijk geïnteresseerden in panden als de Mariakerk. WBO wonen uit Oldenzaal heeft de Emmauskerk aangekocht om te ontwikkelen en ook de boerderij Stakenboer is aangekocht door de WBO. Door de financiële crisis sinds 2009 zijn de regels voor woningbouwcorporaties aangescherpt (Rijksoverheid, 2014). Woningcorporaties moeten wel blijven investeren in hun maatschappelijke taken, zoals het voorzien in ouderenwoningen.

Economische

Terughoudendheid kredietverstrekking banken

De financiële crisis vanaf 2009 heeft de kredietverstrekking door banken negatief beïnvloed. Al veel eerder, sinds 2007, zijn de verstrekkingvoorwaarden van leningen geregeld aangescherpt. Bedrijfsleningen en hypotheekleningen zijn voor banken risicovoller dan in de periode voor de crisis. Een indicatie daarvan vormen de toegenomen problemleningen. Vooral het MKB kent relatief veel betalingsachterstanden. Dit leidt ertoe dat banken het aanbod van krediet beperken en op nieuwe leningen een hogere rente vragen. (Hebbink, Kruidhof, & Slingenberg, 2014).

Doordat projectontwikkelaars alsmede MKB moeilijker aan krediet komen vanuit banken, is de kans aanwezig dat zij geen krediet krijgen om een eventuele verbouw van het Mariakerkcomplex te bekostigen. Het gaat hier wel om een algemeen beeld, een financieel gezond(e) projectontwikkelaar of bedrijf kan alsnog met succes krediet aanvragen en krijgen.

Woningmarkt

Wonen zal een belangrijk programma blijven voor herbestemming. Dit is in de huidige woningmarkt misschien een vreemd feit, want kwantitatief is er slechts beperkte groei. Kwalitatief is er daarentegen behoefte aan een ander aanbod. Waarom zou je niet kunnen wonen in een museum of boven een school? Verder hechten mensen sterker aan hun wijk of dorp, zoals blijkt uit het opkomend nabuurschap (of noaberschap in Twente). Initiatieven van onderop gaan een belangrijke bijdrage zijn aan de ontwikkeling van een gebied. (H-team, 2011)

Wonen in de Mariakerk zou een mogelijke functie voor herbestemmen zijn, vandaar dat het veranderen van de woningmarkt een ontwikkeling van belang is.

Zelfredzaamheid in zorg

De zorg is onder andere door de vergrijzing een belangrijk thema in de maatschappij. Het gaat hier dan niet om het beter maken van mensen, maar de zorg voor ouderen. Zelfredzaamheid wordt hét thema in de (thuis)zorg voor ouderen en chronisch zieken. Dit komt niet alleen door de financiële noodzaak, maar ook omdat de nieuwe generatie ouderen zich niet de regie over het eigen leven laat ontnemen. De verzorgingstehuizen met hun uniforme zorg zullen plaats maken voor tal van woon/zorgarrangementen. Vooral de wat beter gesitueerde oudere zal in groepsverband de eigen woonomgeving creëren. Het voortouw ligt in dit geval bij particulieren en bij groepen gelijkgezinden. (H-team, 2011).

Deze manier van de toekomstige zorg kan een belangrijk thema zijn bij de herbestemming van het Mariakerkcomplex.

Leegstand gebouwen

In veel Twentse steden is er leegstand als het gaat om kantoorpanden. De leegstand van kantoorpanden in Oldenzaal van 5.910 in 2011 gestegen tot 7.805 vierkante meter in 2012. In andere Twentse steden is het aanbod van kantoorruimte juist gedaald, wat kan betekenen dat Oldenzaal minder in trek is bij ondernemers (Twente Actueel, 2013).

Dit zou kunnen betekenen dat het eventueel verbouwen van de Mariakerk, zodat deze ruimte biedt voor kantoren, weinig kansen biedt voor toekomstige exploitatie.

Sociaal

Demografie

Oldenzaal is weliswaar een stad met rond de 30.000 inwoners, maar het is een kleine stad in vergelijking met de steden in de randstad. Verstedelijking gaat in die zin ook niet op bij Oldenzaal en daarom zullen mensen weg trekken vanuit Oldenzaal. Op 1 januari 2005 kende Oldenzaal 31.373 inwoners en op 1 januari 2013 waren dit er 32.200 (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2005; Centraal Bureau voor de Statistiek, 2013). Er is dus in deze periode sprake geweest van bevolkingsgroei, maar in de toekomst verwacht de gemeente een bevolkingskrimp tot 31.275 inwoners (Gemeente Oldenzaal, 2008). Ondanks deze krimp in de bevolking wordt er door de gemeente Oldenzaal wel een stijging in het aantal huishoudens verwacht. Er komen de komende jaren zo'n 1000 extra huishoudens bij. (Van Uum, 2014)

De vergrijzing, oftewel de stijging van de gemiddelde leeftijd, is ook in Oldenzaal aan de orde. Op 1 januari 2005 was 15,1% van de Oldenzaalse bevolking ouder dan 65 en acht jaar later was dit 19,0% (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2005; Centraal Bureau voor de Statistiek, 2013). De gemeente Oldenzaal zegt in Stadsvisie 2025 dat het aantal 65-plussers in 2025 op 22,9% ligt (Gemeente Oldenzaal, 2008). Dit betekent een stijging vanaf 1 januari 2013 met 3,9 procentpunt. Het aantal jongeren onder de 19 gaat daarnaast van 7.691 (23,9%) naar 7.107 (22,7%), een daling met 1,2 procentpunt (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2013; Gemeente Oldenzaal, 2008).

Er moeten de komende jaren extra huizen worden bijgebouwd, hier ligt een kans voor de Mariakerk. Daarnaast is er een kans om ouderenwoningen te bouwen door de vergrijzing.

Negatief imago katholieke kerk

Het feit dat het gebouw een kerk is, kan voor niet gelovige mensen zijn een drempel om bijvoorbeeld naar een theatervoorstelling of expositie te gaan die plaats vindt in een kerk. Verder is het misbruik binnen de katholieke kerk de afgelopen jaren veelvuldig in het nieuws geweest. Het negatieve imago dat de katholieke kerk heeft gekregen, kan mensen, gelovig of niet, ervan weerhouden om naar de kerk te gaan. Of dat nou is voor een viering of voor een andere activiteit.

Technische

Goederenvervoer Twente

In de toekomst moeten er meer goederentreinen door Nederland rijden ten gevolge van de toenemende reizigersaantallen en de economische groei van Nederland en buurlanden (Demmers & Blaas, 2013; Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2007; Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2007). Om het Nederlandse spoor hier op voor te bereiden is het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) opgesteld. In dit programma worden een aantal mogelijkheden genoemd om het spoor in de Randstad te ontlasten en toch meer goederentreinen mogelijk te maken. Eén van die mogelijkheden is door meer goederentreinen naar de grensovergang bij Oldenzaal rijden. Meer spoorvervoer zorgt onomstotelijk voor meer overlast voor omwonenden van de spoorlijn die door Oldenzaal gaat.

Het gevolg van meer goederenvervoer over het spoor in Oldenzaal kan zijn dat omwonenden willen verhuizen. Sommige mensen zullen niet graag buiten Oldenzaal willen verhuizen, wat betekent dat deze mensen naar niet aan het spoor grenzende locaties binnen Oldenzaal gaan kijken.

Fysieke aanpassingen

Groene loper en nieuwbouw

In 2005 is het Masterplan Stationspark Oldenzaal opgesteld door de gemeente Oldenzaal. Hierin staat onder andere de aanleg van de 'Groen Loper', een tunnelverbinding die het centrum van Oldenzaal beter bereikbaar moet maken vanuit de wijk Zuid-Berghuizen. De groene loper is op 6 februari 2014 in gebruik genomen (ProRail, 2014). Naast de realisatie van de groene loper zijn er ook plannen voor nieuwbouw langs het spoor in de wijk Zuid-Berghuizen. In dit project, Oldenzaal Centraal, wordt rond het station een hoogwaardig woongebied gecreëerd. (Gemeente Oldenzaal, 2013)

Door deze nieuwbouw, verwacht basisschool De Leemstee meer kinderen in de toekomst. Als hierdoor ruimtetekort ontstaat liggen er kansen in de Mariakerk.

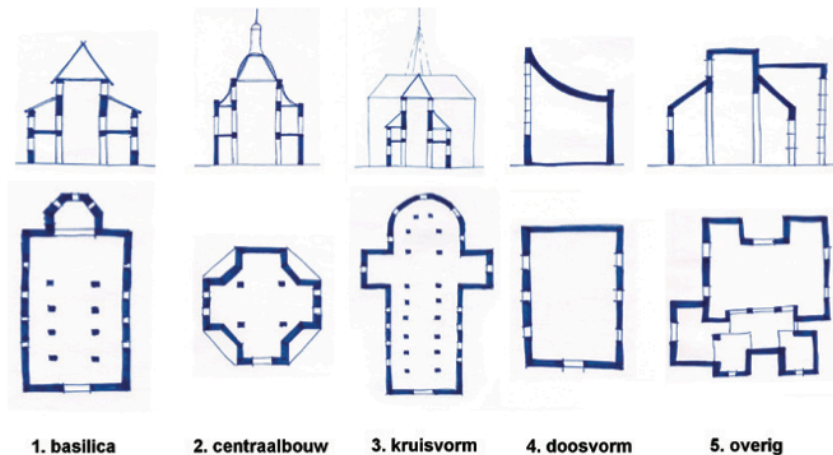
Boerderij Stakenboer

Het park tegenover het Mariakerkcomplex is het park van Zuid-Berghuizen. Het park wordt in drie stappen gerenoveerd met als tweede stap de renovatie van de oude boerderij Stakenboer. De boerderij werd sinds de begin jaren '60 gebruikt als clubhuis van de scouting van Zuid-Berghuizen (Peerke Donders) en wordt nu gerenoveerd om naast het clubhuis ook te dienen als multifunctionele ontmoetingsruimte voor inwoners van de wijk. (De Weekkrant - Nieuwsblad Oldenzaal, 2014)

De inrichting van de boerderij als multifunctionele ontmoetingsruimte beïnvloedt de herbestemming van de Mariakerk.

BIJLAGE 5: VERGELIJKBARE CASES

In tabel 8 op de volgende pagina staan vijftien kerken die zijn herbestemd of nog worden herbestemd. De classificering van de vorm evenals de definiëring van de maten is afkomstig uit (Bisdome van Haarlem, 2008, Bisdome Rotterdam, 2008, & Projectbureau Belvedere, 2008). Er zijn vijf vormen van kerken, te zien in figuur 9.



Figuur 9 De vijf vormen van kerken

De maat van een kerk wordt in de volgende categorieën geplaatst:

- S (klein) 0-250 m² BVO
- M (middelgroot) 250-500 m² BVO
- L (groot) 500-1000 m² BVO
- XL (zeer groot) meer dan 1000 m² BVO

De maten zijn afkomstig uit de BAG viewer (Basisregistratie Adressen en gebouwen), een tool ontwikkeld door het (Ministerie van Infrastructuur en Milieu & Kadaster, 2014).

Herbestemde kerken

#	Naam	Plaats	Functie	Geheel/Nevenfunctie	Vorm	BVO	Maat
1	Heilige Blasiuskerk	Beckum	drie opties; ➤ Multifunctionele ruimtes ➤ School met kinderdagverblijf ➤ Buurtvoorziening	Neven	Kruisbasiliek	1019 m ²	XL
2	Oude Calixtuskerk	Groenlo	Multifunctioneel	Neven	Basiliek	763 m ²	L
3	Kerk van het Heilige Hart van Jezus	Hengelo (Ov)	Basisschool	Geheel	Overig (rechthoek zonder toren)	850 m ²	L
4	Antonius Abtkerk	Bergen op Zoom	Multifunctioneel sociaal cultureel centrum	Geheel	Overig (vierkant)	1487 m ²	XL
5	Leonarduskerk	Helmond	Gezondheidscentrum	Neven	Kruis	1374 m ²	XL
6	Zuiderkerk	Apeldoorn	Wonen	Geheel	Overig	1266 m ²	XL
7	Boerenkerk	Zwolle	Muzikaal centrum	Geheel	Basiliek	668 m ²	L
8	Sint Annakerk	Breda	Kantoor	Geheel	Kruisbasiliek	952 m ²	L
9	Lourdeskerk	Zuidermeer	Wijkcentrum	Neven (door gedeelte sloop nu twee gebouwen)	Overig (rechthoek zonder toren)	535 m ²	L
10	Bernadettekerk	Helmond	Supermarkt	Geheel	Kruis	1728 m ²	XL
11	Sint Jacobskerk	Brielle	Huisartsenpraktijk	Geheel	Basiliek	270 m ²	M
12	Heilige Hartkerk	Utrecht	Wonen	Geheel	Kruisbasiliek	834 m ²	L
13	Dominicanenkerk	Maastricht	Boekhandel	Geheel	Basiliek	1002 m ²	L
14	Pelgrimvaderskerk	Rotterdam	Multifunctioneel	Neven	Kruis	764 am ²	L
15	Pius-X kerk	Alkmaar	Hospice met devotiekapel	Neven	Doos	1565 m ²	XL
-	Mariakerk	Oldenzaal	-	-	Kruis	1181 m ²	XL

Tabel 8 Herbestemde kerken.

BIJLAGE 6: HET ONTTREKKEN VAN EEN KERKGEBOUW AAN DE GODDELIJKE EREDIENST

PROCEDURE IN HET AARTSBISDOM UTRECHT (BISDOMBESTUUR AARTSBISDOM UTRECHT, 2013)

Voor de onttrekking van een kerkgebouw aan de goddelijke eredienst dient het parochiebestuur zorgvuldig de procedure te volgen die hieronder beschreven wordt.

Een kerk kan worden gesloten in twee verschillende situaties, beschreven in canon 1222/ CIC1983:

1. Als een kerk op geen enkele wijze nog voor de goddelijke eredienst gebruikt kan worden en de mogelijkheid niet bestaat om ze te herstellen, kan zij door de diocesane Bisschop teruggebracht worden tot een profaan en niet onwaardig gebruik.
2. Waar andere ernstige redenen het raadzaam maken dat een kerk niet lang voor de goddelijke eredienst gebruikt wordt, kan de diocesane Bisschop, na de prieterraad gehoord te hebben, deze terugbrengen tot een profaan en niet onwaardig gebruik, met toestemming van hen die wettig rechten op de kerk laten gelden, en mits het zielenheil er geen enkele schade door lijdt.

De procedure

- | | |
|--------|---|
| Stap 1 | Bevindingen van het parochiebestuur worden overlegd met vicaris en het economaat van het aartsbisdom. Er worden concrete afspraken gemaakt over het proces dat aansluitend gaat starten. |
| Stap 2 | Het parochiebestuur stelt een concreet concept-werkplan op met bijbehorend tijdpad. |
| Stap 3 | Het concept-werkplan wordt besproken met het pastoraal team. |
| Stap 4 | Overleg met de vicaris en het economaat van het aartsbisdom over het concept-werkplan. |
| Stap 5 | Hoorzittingen voor de parochianen waarin door het parochiebestuur het concept-werkplan schriftelijk en mondeling wordt gepresenteerd. Los daarvan worden ook de locatieraad, de pastoraatsgroep en de vrijwilligers van de desbetreffende kerk over het concept-werkplan gehoord. |
| Stap 6 | Het parochiebestuur dient een schriftelijk verzoek in bij de aartsbisschop om het kerkgebouw aan de goddelijke eredienst te onttrekken. Hiervoor zijn noodzakelijke stukken (lees: voorwaarden) nodig die het parochiebestuur moet meezenden. In deze stap wordt ook canon 1222 §2/ CIC1983 onderuit gehaald door te stellen: "Er wordt door de kerksluiting geen schade toegebracht aan het zielenheil." |
| Stap 7 | De aartsbisschop hoort, voor hij een definitief besluit neemt, de prieterraad van het aartsbisdom. |

- Stap 8 Het parochiebestuur neemt drie besluiten:
1. vanaf welke datum het kerkgebouw feitelijk niet meer voor de goddelijke eredienst wordt gebruikt.
 2. Op welke datum de laatste liturgische viering in het kerkgebouw zal plaatsvinden.
 3. Welke voorzieningen er moeten worden getroffen betreffende het interieur in afwachting van de verkoop/herbestemming van het kerkgebouw.
- Stap 9 In overleg met het economaat worden concrete plannen gemaakt voor de verkoop of herbestemming van het kerkgebouw en over de aanwezige inventaris.
- Stap 10 Het parochiebestuur komt een concept-koopovereenkomst overeen met de koper. Hierna zal het parochiebestuur verzoek indienen voor een machtiging tot verkoop van het kerkgebouw.
- Stap 11 Het parochiebestuur maakt in samenspraak met het economaat afspraken over de verwijdering en herbestemming van het kerkelijk kunstbezit.
- Stap 12 Het parochiebestuur ontvangt de schriftelijke machtiging tot verkoop en levering aan de koper.
- Stap 13 Het parochiebestuur informeert het economaat zo spoedig mogelijk over de precieze datum over wanneer de overeenkomst zal worden gesloten met de koper.
- Stap 14 Veertien dagen voordat het parochiebestuur de overeenkomst zal sluiten tot verkoop en levering van het kerkgebouw stuurt het aartsbisdom het gemotiveerde decreet tot onttrekking aan de goddelijke eredienst van het betreffende kerkgebouw. Het decreet bepaalt ook de termijn en bij wie er bezwaar kan worden ingediend tegen dit decreet.
- Stap 15 Het parochiebestuur draagt er zorg voor dat het decreet van de aartsbisschop zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt bij de parochianen.
- Stap 16 Het kerkgebouw is canoniekrechtelijk aan de goddelijke eredienst onttrokken zodra het decreet onherroepelijk is geworden (lees: als er geen beroep meer kan worden aangetekend).
- Stap 17 Het parochiebestuur sluit de overeenkomst tot verkoop van het kerkgebouw en levert het gebouw zo spoedig mogelijk aan de koper.

BIJLAGE 7: KOPPELING SWOT

Gebruik sterke punten om kansen te benutten

Plannen winkelcentrum

$O(1 + 2) \rightarrow S(5 + 6)$

Door de stijging van het aantal huishoudens wordt de huidige vraag naar extra parkeerplekken nog groter dan nu. Door de vele nabije voorzieningen en de bereikbaarheid kan een deel van het Mariakerkcomplex worden gebruikt voor parkeerplekken.

Wonen in de Mariakerk

$O(2 + 3 + 4) \rightarrow S(3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9 + 10)$

Het aantal huishoudens gaat stijgen en mensen gaan wellicht verhuizen door extra goederenvervoer op het spoor. Daar komt bij dat er vraag is naar woningen in een kerk. De kansen kunnen worden benut door de bouwkundige staat, de tuin, de bereikbaarheid en de aanwezigheid van veel voorzieningen op loopafstand. Daarnaast is de Mariakerk een exclusief gebouw met een parkachtige omgeving wat kopers kan aantrekken. Door de afwezigheid van een monumentenstatus wordt het inpassen van woningen niet beperkt door regels die daarmee samenhangen.

Uitbreiding kinderopvang

$O(2 + 5) \rightarrow S(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 9)$

Door de uitbreiding van de wijk komen er wellicht meer kinderen in de wijk te wonen. Hierdoor komt De Leemstee wellicht ruimte tekort en gebruiken meer mensen de kinderopvang. Uitbreiding in/naar de Mariakerk behoort tot de mogelijkheden. Door onder andere de tuin en de bereikbaarheid van het Mariakerkcomplex is het complex geschikt voor uitbreiding.

Zorgwoningen in de Mariakerk

$O(3 + 6 + 8) \rightarrow S(1 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)$

Er komen meer ouderen in Oldenzaal en die willen wellicht niet meer in traditionele bejaardenhuizen wonen. Daarbij is er een gezondheidscentrum dicht bij de Mariakerk. Door de bereikbaarheid kunnen bezoekers makkelijk bij het complex komen en door de nabijheid van voorzieningen is het voor ouderen mogelijk een boodschap te doen. Tel daar de tuin, het dorpse karakter, het exclusieve gebouw en de parkachtige omgeving bij op en de Mariakerk kan voorzien in zorgwoningen voor de oudere inwoners van Zuid-Berghuizen. Het inpassen van dergelijke woningen wordt ook hier niet belemmerd door regels die zijn verbonden aan een monumentenstatus van de Mariakerk.

Minimaliseer zwakke punten door gebruik kansen

Investerings voor nieuwe functie(s)

$W1 \rightarrow O(1 + 9)$

Om het gebouw gebruiksklaar te maken voor een andere functie moeten er investeringen worden gedaan. Naast de conventionele manier van financiering kan hier ook gebruik worden gemaakt van crowdfunding. Daarnaast kan een deel van de grond worden verhuurd om extra parkeerplekken te creëren. Door een functie met een hoge uniciteit te kiezen is er een hogere potentie tot succes.

Onderhoud verwarming

$W3 \rightarrow O(1 + 2 + 4 + 7 + 8 + 9)$

Voor veel functies zal er een ander klimaatsysteem moeten worden aangebracht. Hierdoor moet de heteluchtverwarming worden vervangen, waardoor onderhoud sowieso zal moeten worden gedaan.

Gebruik sterke punten om bedreigingen te verkleinen

Terughoudendheid ontwikkelaars en banken

$T(6 + 7) \rightarrow S(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9)$

De gedeeltelijke verhuur van het parochiecentrum zorgt voor meer financiële zekerheid. Daarnaast kan de ligging van het complex huurders of bezoekers aantrekken. De gunstige ligging wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van parkeerplaatsen, de tuin, de bereikbaarheid, de vele voorzieningen in de buurt, het exclusieve gebouw en de parkachtige omgeving. Door het gemiddelde positieve exploitatiesaldo van de Mariakerk kan de Mariakerk in de huidige situatie nog een aantal jaren blijven bestaan. Er is dus geen haast geboden bij het vinden van een partij die wil investeren.

Leegstand kantoren

$T1 \rightarrow S(3 + 4 + 5 + 6 + 8 + 9 + 10)$

De Mariakerk kan een potentieel interessante locatie zijn om een kantoor in te vestigen. Dit komt door de omgeving van het Mariakerkcomplex. De locatie is voor ondernemers wellicht unieker en aantrekkelijker dan een kantoor op een industrieterrein. Dit komt met name door het exclusieve gebouw met de parkachtige omgeving. Door de afwezigheid van een monumentenstatus is het verbouwen van de Mariakerk ook makkelijker en goedkoper dan bij een kerk met een monumentenstatus.

Leegstand van de Mariakerk

$T3 \rightarrow S(6 + 7)$

Het mogelijke leegstaan van de Mariakerk wordt als een bedreiging gezien. Door de activiteit in het parochiecentrum door de aanwezigheid van Columbus Junior, het drukke winkelcentrum en de vele vrijwilligers zal de Mariakerk waarschijnlijk niet worden gekraakt.

Minimaliseer zwakke punten en ontwijk bedreigingen

Financieringsproblemen

$W1 \rightarrow T(1 + 3 + 6 + 7 + 11)$

Voor een nieuwe functie van het Mariakerkcomplex is waarschijnlijk een investering nodig. Door terughoudendheid van banken en woningbouwcorporaties kunnen financieringsproblemen ontstaan. Daarnaast zullen potentiële eigenaars door de economische crisis eerder een leegstaand kantoorpand huren in plaats van een investering doen in de Mariakerk. Tot slot moet er worden voorkomen dat er irreële plannen worden gemaakt om een investeerder te krijgen.

Plotselinge sluiting

$W3 \rightarrow T(3 + 10 + 11)$

Als de kerk plotseling zal worden gesloten door negatieve financiële vooruitzichten of grote uitgaven loopt het parochiebestuur een aantal risico's. Zo kan de kerk zonder bestemming leeg komen te staan met mogelijke verpaupering tot gevolg. Daarnaast kunnen parochianen de procedure tegenwerken om te voorkomen dat de kerk wordt onttrokken aan de eredienst. Tot slot kunnen overhaaste plannen irreëel zijn waardoor de haalbaarheid en continuïteit van een toekomstige functie niet gegarandeerd is.

BIJLAGE 8: SAMENVATTING INTERVIEWS HERBESTEMDE KERKEN.

In tabel 9 staan de vragen die zijn gehanteerd bij het interviewen van de benaderde partijen van reeds herbestemde kerken. Onder elke vraag is per kerk aangegeven wat hun antwoord was op de vraag. De kerken zijn:

1. Zuiderkerk in Apeldoorn.
2. Dominicanenkerk in Maastricht
3. Heilige Blasiuskerk in Beckum
4. Heilige Hart van Jezuskerk in Hengelo

De geïnterviewde organisaties van de eerste drie kerken hebben antwoord gegeven op alle vragen. De vierde kerk heeft slechts op een aantal vragen antwoord gegeven.

Kunt u aangeven wanneer de kerk is herbestemd?
1. 2001 – 2005 2. 2001 – 2006 3. Nog niet herbestemd 4. 2004 – 2010
Kunt u aangeven wat de reden was voor de herbestemming van de kerk?
1. Volgens mij i.v.m. gedateerd zijn kerken en weinig kerkgangers 2. Projectontwikkelaar had grond gekocht voor ontwikkeling, daar hoorde de kerk ook bij en die moest contractueel worden ontwikkeld. 3. Vitaliteit kerk daalt 4. Vitaliteit daalde
Wat was het doel van de herbestemming?
1. Gelden creëren voor nieuwe kerk voor kerkbestuur, wij zagen een verdienmodel om hier woningen van te maken. Sionkerk is gesloopt, zuiderkerk behouden. 2. Gemeente wilde een functie waar ze geld aan konden verdienen. 3. Kerk moest als maatschappelijk middelpunt behouden blijven voor het dorp. 4. Kerk verkocht om een andere te verbouwen.
Wie / welke partij heeft het eerste initiatief genomen tot herbestemming van de kerk?
1. Kerkbestuur 2. Gemeente 3. Kerkbestuur 4. Kerkbestuur
Kunt u aangeven hoe het proces na dit eerste initiatief is verlopen?
1. Kerkbestuur i.o.m. gemeente, vervolgens marktpartij, Kondor Wessels Projecten (KWP) gevonden plannen te realiseren 2. Boekhandelsgroep kwam kijken en zag de potentie voor de kerk, daarna is met vier partijen gestart met de herbestemming. Dat proces is uitstekend verlopen, te zien aan korte doorlooptijd 3. Het Oversticht is gebeld om regie op zich te nemen. Gesprek geweest met belanghebbenden, subsidie voor onderzoek aangevraagd, architect in handen genomen, omwonenden op de hoogte gesteld van scenario's. 4. -
Wanneer kwam uw bedrijf in beeld bij de herbestemming en welke rol heeft zij gehad in het proces?
1. Bij zoektocht van kerkbestuur naar marktpartij die risico wilde nemen door verwerving zonder bestemming wonen 2. Meteen, wij hadden de rol van opdrachtgever voor de herbestemming

3. Meteen, wij hadden de regie over het onderzoek.
4. -

Welke partijen hebben - naast de partijen die hiervoor al aan bod zijn gekomen – een belangrijke rol gespeeld in het proces?

1. Bouwbedrijf Ufkes Apeldoorn om als bouwteampartner de bouwkundige risico's in beeld te brengen en Ernst Havermans als architect en ervaring met herontwikkeling van kerken. Tevens makelaar Hunink en Holtrigter uit Apeldoorn om marktvisie te bepalen. Tevens monumentencommissie, maar ook dit traject was positief en meewerkend
2. De TU Eindhoven heeft geholpen bij het berekenen van de luchtverversing in de kerk. Dat is namelijk niet makkelijk want je mag eigenlijk niets doen aan een rijksmonument. Daarnaast zijn er muur en plafondschilderingen, waarvoor klimaateisen zijn opgesteld. Gelukkig voor ons zijn die eisen precies hetzelfde als de eisen voor drukwerk.
De Provincie Limburg heeft subsidies verstrekt en is in die zin ook een belangrijke partij geweest.
Stichting Restauratie Atelier Limburg, verbonden aan de UvA.
Satijn+ Architecten was de architect in het proces, maar eigenlijk had deze partij drie petten op. Zij waren namelijk vanuit de gemeente de architect, vanuit monumentenzorg contactpersoon en vanuit de boekhandelsgroep ingesteld als projectleider. Door deze rol hadden ze de verantwoordelijkheid dat er geen bouwfouten zouden ontstaan en zorgden ze ervoor dat er goede communicatie was tussen de verschillende partijen.
3. Architect en subsidiegevers (gemeente Hengelo en provincie Overijssel)
4. -

Hadden de betrokken partijen een zelfde visie op de toekomst van de kerk of was er veel verschil van mening over de herbestemming?

1. Nee, zelfde visie.
2. Gezamenlijke visie, veel aandacht geweest om dit te creëren om op die manier tijd te besparen.
3. Geen verschil van mening, ook parochianen niet.
4. -

Was er samenwerking tussen de voormalig eigenaar van de kerk – het parochiebestuur bijvoorbeeld – en de nieuwe eigenaar en hoe verliep deze samenwerking?

1. Nee
2. Er was goede samenwerking met de gemeente
3. Ja, verliep goed.
4. -

Zijn er voorbeelden te benoemen waar een conflict over was? Hoe werd dat opgelost?

1. Niet echt. Door woningen in kerk te situeren heb je altijd problematiek van realisatie raampartijen voor daglicht. Dit taste het dak aan. Uiteindelijk goede oplossing gevonden.
2. Eén conflict, over de isolering van de ramen. Opgelost door te praten met de partij en argumenten uit te leggen.
3. Geen conflict, komt door goede communicatie.
4. -

Hoe zou u de samenwerking tussen de betrokken partijen typeren/omschrijven?

1. Open, constructief
2. Constructief, actief en open. Prestigeproject en win-winsituatie voor alle partijen.
3. Leuke samenwerking, constructief, enthousiast en er was een goede sfeer.
4. -

De kerk heeft nu een andere functie, waarom is gekozen voor deze nieuwe functie?

1. Superplek om te wonen voor mensen die buiten burgerlijke kaders denken. Kans!
2. Functie als boekhandel staat dicht bij het gebouw, daarnaast geen andere keus voor gemeente

3. Bijeenkomst geweest met de gemeente, woningbouwcorporatie, mensen uit het dorp, het parochiebestuur en de locatieraad om te kijken wat men wilde in de kerk. Hier is een lijst uitgekomen met allemaal mogelijke functies die de partijen in de kerk zouden willen zien.
4. -

**Hoe is die keuze tot stand gekomen? Zijn er nog andere functies overwogen, zo ja, welke?
Waarom viel toch de keuze op de huidige functie?**

1. Ja, eventueel kantoor of restaurant. Woningen leverde de beste opbrengstpotentie op
2. Nee, jarenlang gezocht door gemeente
3. Het openbare karakter dat de kerk moest houden. Daarom is bijvoorbeeld niet voor woningbouw gekozen.
4. -

Welke kansen qua (neven)functies ziet u voor de herbestemming van andere kerken, zoals de Mariakerk?

1. -
2. Kijk in de omgeving naar de kansen. Crowdfunding is een kans voor financiën en betrokkenheid
3. Er kan heel veel in een kerk, meer dan de meeste mensen zouden zeggen. Mijn advies is: geen nevenfunctie, tenzij een groepje helemaal niet ergens anders naar toe wil.
4. -

Welke zaken bemoeilijkten de herbestemming van de kerk?

1. Monumenten status van de kerk
2. Monumentenstatus en de vraag vanuit kindercarnaval, omdat zij hun plek kwijt raakten
3. Het feit dat je vanuit het bisdom geen nevenfunctie mag hebben naast de religieuze functie. Daarnaast is financiële haalbaarheid de vraag.
4. Het feit dat de parochianen niet blij waren dat hun kerk werd gesloten.

Hoe zijn deze moeilijkheden overwonnen/opgelost?

1. Door overleg met monumenten cie. Constructief werken!
2. Communicatie om op die manier commitment te krijgen. Daarnaast feiten goed onderbouwen, zodat je reële plannen krijgt.
3. Daar zijn ze nog mee bezig om dat te bedenken.
4. -

Welke zaken zijn naar uw mening van belang om de herbestemming van een kerk te laten slagen?

1. Gelijkgezindheid en samenwerking + deskundige partners (gemeente, aannemer, architect en makelaar)
2. Commitment en visie van betrokken partijen. Verder kijken naar de korte en de lange termijn. Tot slot is de uniciteit van het project van doorslaggevende waarde voor het slagen van de herbestemming.
3. De functie moet draagvlak hebben en financieel haalbaar zijn. Verder moeten de partijen zorgvuldig zijn en de omgeving moet bij het project worden betrokken.
4. Geef de parochianen de tijd om te wennen aan het feit dat hun kerk wordt gesloten.

Bent u van mening dat de herbestemming van de kerk een succes is? En zo ja: waar uit dat succes zich in?

1. Ja! Plan is verkocht met rendement, blijde bewoners, blijde omwonenden en tevreden gemeente omdat kerk is behouden.
2. Ja, we zijn uitgeroepen tot mooiste boekhandel ter wereld.
3. Dat moeten we afwachten, ze hebben wel goede motivatie en dat is belangrijk voor het mogelijke succes.
4. -

Welke beslissingen zou u nu anders doen als het herbestemmingsproces zou kunnen worden overgedaan?

1. Ik denk zelfde aanpak. Denk wel dat de grondwaarde bepaald zou worden na verkrijgen bestemming en kopers. Was nu volledig risico KWP.
2. Koeling aan laten brengen, voor het proces was dit een voorbeeld van hoe het moet.
3. Dan hadden we laten doorrekenen wat de herbestemming financieel zou opleveren. Nu adviseer ik altijd om dit wel te doen.
4. -

Welke tips zou u willen meegeven aan (andere) kerkbesturen, zoals van de Mariakerk, die aan het begin van het herbestemmingsproces staan?

1. KWP inschakelen!
2. Ontwikkel een heldere toekomstvisie waarbij er draagvlak is bij belanghebbenden. Kies voor een financieel zelfstandige en solide functie. Neem de tijd om zorgvuldig te handelen.
3. Maak een goede analyse van het gebouw en de omgeving; wat is belangrijk en wat wil je benutten/veranderen. Verder moet duidelijk zijn hoe je aan geld komt.
4. Geef parochianen de tijd om te accepteren dat er wat met hun kerk gaat gebeuren en dat de kerk gaat sluiten.

Heeft u nog andere opmerkingen of relevante zaken die niet aan bod zijn gekomen?

1. Nee, dank je
2. Er is een actie vanuit Het Oversticht waarin we een aantal kerken kunnen helpen. Dat komt wellicht op een goed moment voor de kerk waar jij onderzoek naar doet. Ik zal je een brief meegeven.
3. Nee
4. Nee

Tabel 9 Vragen die gesteld zijn tijdens interviews met betrokken partijen bij reeds herbestemde kerken. Onder elke vraag staan de antwoorden per kerk beknopt weergegeven.

BIJLAGE 9: LIJST MET GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

Hélène Meelissen (08-07-2014)

Programmamanager Het Oversticht en tevens projectleider bij het onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van de Heilige Blasiuskerk in Beckum.

Ton Harmes (30-06-2014)

Directeur boekhandel Dominicanen in Maastricht in de herbestemde Dominicanenkerk in Maastricht.

Marcus Wieringa (30-06-2014)

Projectleider bij KondorWessels Projecten ten tijde van de herbestemming van de Zuiderkerk in Apeldoorn.

Leo van der Stappen (19-06-2014)

Vicevoorzitter parochiebestuur De Goede Herder in Hengelo. Vanuit het parochiebestuur betrokken bij de herbestemming van kerken in Hengelo.

René Rorink (13-16-2014)

Advocaat huurrecht en juridisch adviseur. Geïnterviewd inzake het onttrekken van een kerk aan de eredienst.

Hennie Olde Scholtenhuis (14-05-2014)

Lid van de pastoraatsgroep van de locatie Mariakerk.

Dick Tolsma (14-05-2014)

Betrokken bij de Drieëenhedskerk in Oldenzaal en voormalig lid van het parochiebestuur.

Ben Velthuis (25-06-2014)

Eigenaar Winkelcentrum B.V. dat veel vastgoed van het winkelcentrum Zuid-Berghuizen in bezit heeft. Tevens eigenaar van Velthuis Assurantiën B.V..

Jan Olde Kalter (25-06-2014)

Betrokken bij de herinrichting van park Stakenkamp en betrokken bij de wijk.

George in het Veld (13-06-2014)

Directeur basisschool De Leemstee, onderdeel van Breedwijs Zuid-Berghuizen.

Gineke Annink (26-06-2014)

Leidinggevende bij Stichting Impuls in Oldenzaal, onderdeel van Breedwijs Zuid-Berghuizen.

Hans oude Hengel en Mirjam Kuiper (17-06-2014)

Vormen samen de directie van Kindercentrum Columbus Junior, onderdeel van Breedwijs Zuid-Berghuizen.

Huub van Uum (17-06-2014)

Beleidsadviseur van de gemeente Oldenzaal op het gebied van ruimte en wonen.

Ruud van Heijst (23-05-2014)

Adviseur van de Dienst Vastgoedbeheer van het Aartsbisdom Utrecht.

Jan Siemerink (19-05-2014)

Functionaris gebouwen van het parochiebestuur van de Plechelmusparochie

Rudy Ligtenberg (01-07-2014)

Manager Woonontwikkeling van WBO wonen