

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 48902-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	16 december 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Exploitatiemodel Dorpskerk ☒ Portfolio Dorpskerk Olst ☒ Aanvraagformulier ☒ Voorlopig ontwerp interieur en exterieur Dorpskerk
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ Portefeuillehouder
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel over principebesluit voor het verzoek de gebruiksmogelijkheden van de kerk in Olst uit te breiden op het adres Kerkplein 1-3 in Olst

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan het verzoek de gebruiksmogelijkheden van de kerk in Olst uit te breiden ten behoeve van sociaal-culturele evenementen aan het Kerkplein 1-3 in Olst;
2. Het verder in procedure brengen van de formele aanvraag mits kan worden aangetoond dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie (Etfal);
 - Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die door de aanvrager moet worden ondertekend;
 - De Monumentencommissie moet akkoord geven op de voorgestelde aanpassingen aan de kerk;

SAMENVATTING

De Kerkraad van de Dorpskerk in Olst hebben een verzoek ingediend voor het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden van de kerk. Deze uitbreiding ziet op het mogelijk maken van verschillende sociaal-culturele activiteiten buiten de reguliere kerkdiensten. Het verzoek is in principe akkoord.

AANLEIDING

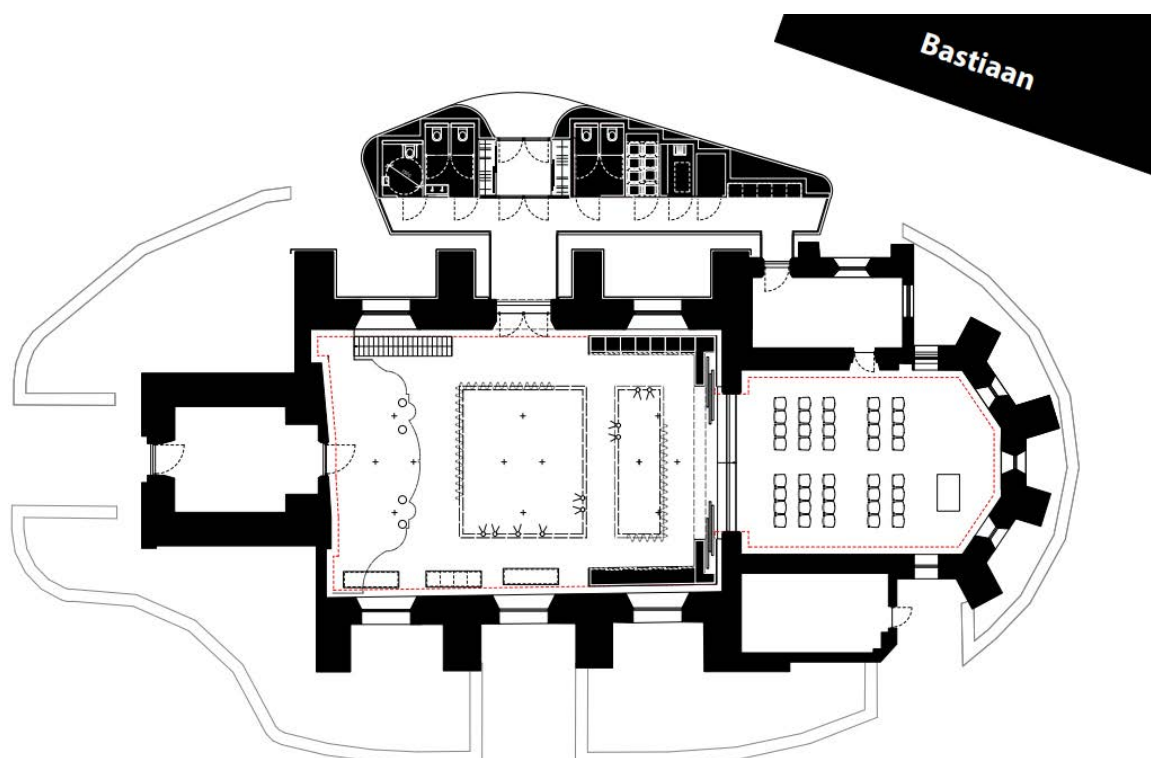
Op 15 augustus 2025 is een verzoek ingediend voor het gedeeltelijk herbestemmen van de kerk in Olst ten behoeve van het kunnen faciliteren van sociaal-culturele evenementen op het adres Kerkplein 1-3 in Olst. Het verzoek heeft betrekking op het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden van de kerk zodat er meer inkomsten zijn waarmee het gebouw kan worden onderhouden. Zo blijft het behoud van een rijksmonument in Olst verzekerd.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in het mogelijk maken van onder andere exposities, heidagen en andere sociaal-culturele activiteiten in de Dorpskerk in het centrum van Olst. Dit gebeurt dan naast de reguliere kerkdiensten. Het bestuur van de kerk is op zoek naar aanvullende geldstromen om het onderhoud van de kerk te kunnen opbrengen. Als onderdeel van het plan wordt een voorportaal gebouwd op gemeenteground waar onder andere een technische ruimte en een toiletruimte in gerealiseerd worden.

De initiatiefnemers hebben twee varianten aangeleverd. De initiatiefnemer is nog werkende aan een definitief voorstel. De gemeentelijke adviescommissie en de RCE zijn in de basis positief over het verzoek en hebben verzocht om hun opmerkingen te verwerken in het definitieve ontwerp. Dat definitieve ontwerp wordt nog nader beoordeeld.

In Olst is in de vorm van het Holstohus al een sociaal-culturele voorziening aanwezig. Het Holstohus richt zich voornamelijk op bijeenkomsten, theater en concerten. De voorgenen invulling van de kerk richt zich voornamelijk op exposities en soortgelijke activiteiten. De initiatiefnemers zijn in gesprek met het Holstohus om n.a.v. het marktonderzoek om te bespreken hoe men elkaar kan aanvullen.



Afbeelding 1: Mogelijk nieuwe situatie Kerkplein 1-3 Olst

Om de aanvraag compleet te maken worden een aantal aanvullende gegevens opgevraagd:

- Motivering etfal;
- Quicksan ecologie;
- Stikstofberekening;
- Akoestisch onderzoek bedrijfs- en industrielaawaai;
- Definitieve situatietekening;

- Marktonderzoek naar behoefte aan ruimte voor sociaal-culturele activiteiten
- Verslag van wijze van participatie.

Met dit voorstel vragen wij om een principetoezegging zodat wij de initiatiefnemer kunnen vragen om aanvullende informatie aan te leveren zodat de formele procedure in gang kan worden gezet. In de paragraaf 'Kader' onder het onderdeel Omgevingswet gaan wij in op de te volgen procedure.

KADER

Omgevingswet

Dit plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor dit adres geldt het onderdeel "bestemmingsplan Olst". Op de betrokken locatie geldt de functie 'Maatschappelijk'. Het plan heeft betrekking op het organiseren van sociaal-culturele evenementen. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functie. Ook wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa).

Omgevingsvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "bestemmingsplan Olst"

Het plan past niet binnen het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege. Op deze locatie is het onderdeel "bestemmingsplan Olst" van toepassing en er geldt de functie 'Maatschappelijk'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op het kunnen faciliteren van sociaal-culturele evenementen. Daarnaast wordt de uitbreiding aan de noordzijde van de kerk buiten het bouwvlak gebouwd. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk;

1.2 Het plan draagt bij aan het behoud van een rijksmonument;

De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden in de kerk zorgen ervoor dat de kerk ook buiten de reguliere kerkdiensten gebruikt wordt en dus inkomsten genereert. Deze inkomsten kunnen worden aangewend om het kerkgebouw te onderhouden.

2.1 Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) mag alleen worden verleend als er sprake is van Etfal;

Wij mogen geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunnen als geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Om die reden is het belangrijk dat de initiatiefnemer goed onderbouwt waarom er in dit geval sprake is van Etfal.

2.2 Een anterieure overeenkomst is nodig om zaken als kostenverhaal zeker te stellen

Wij zijn verplicht om kostenverhaal zeker te stellen. Ook is het nodig om afspraken over het gebruik van gemeentegrond in het plan in een overeenkomst vast te leggen. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is een harde voorwaarde voor medewerking;

2.3 De kerk is een rijksmonument. Hierdoor is het nodig dat de Monumentencommissie akkoord gaat met de plannen;

De kerk in Olst is een rijksmonument. Hierdoor mogen niet zomaar veranderingen worden aangebracht aan de binnen- of buitenkant van het gebouw. De plannen zullen daarom worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. Dit is in concept al gebeurd. De Monumentencommissie zal akkoord moeten gaan om medewerking te kunnen verlenen.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

RISICO'S

Niet van toepassing

FINANCIËN

De kosten voor dit conceptverzoek worden gedekt door het heffen van leges. De kosten voor een eventueel hierop volgende formele procedure worden ook gedekt door het heffen van leges. De leges komen te boek

als Algemene bouwleges (WBS element U6.823.01.01). Voor zaken als nadeelcompensatie en andere kostenverhaalskwesties wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de kerk zal gepaard gaan met aanpassingen aan de kerk zelf. Hierbij zal ongetwijfeld een slag worden gemaakt in de verduurzaming van het gebouw. De precieze invulling daarvan is op dit moment nog niet duidelijk. Hier heeft de Kerkraad een subsidie voor gekregen. Ook die plannen worden nog tot nadere beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

PARTICIPATIE

De wijze van participatie zal op een later moment worden ingevuld. Hier wordt een verslag van aangeleverd.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Bij het verzenden van de akkoordbrief zal ook een onderzoekslast worden opgelegd. De initiatiefnemer zal deze aanvullende gegevens moeten aanleveren ter beoordeling voordat de formele procedure kan worden opgestart.