

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 27 januari 2026

Zaaknummer raadsvoorstel 1087437

Portefeuillehouder Melsen

Waar gaat het over? (onderwerp)

Aankoop voormalige kerk Arkendonk

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)

1. het college toestemming te verlenen voor de aankoop van de voormalige kerk Arkendonk 98 te Oosterhout ;
2. voor de aankoop de benodigde gelden (conform de geheime bijlage 1 en 2) ter beschikking te stellen en te activeren op de balans onder de materiele vaste activa binnen de functie grondexploitatie;
3. de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de bijlage 1, het besluit met de titel "Aankoop voormalige kerk Arkendonk" en bijlage 2, het besluit met de titel "Taxatierapport Blok Arkendonk", op te heffen per het moment van de kadastrale inschrijving van notarieel transport in de openbare registers en uiterlijk 5 jaar na het besluit op dit voorstel.

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)

In de door uw raad vastgestelde Visie Arkendonk is onder andere opgenomen dat de voormalige Protestantse kerk (de huidige Kringloopwinkel) meegenomen wordt in de herontwikkeling van het totale gebied. De bedoeling is om de voormalige kerk samen met het huidige Activiteitscentrum Dommelbergen op te laten gaan in een nieuw gebouw "het Blok". Hierin kunnen ca. 40 appartementen en 3 kleine winkels gevestigd worden. Ook de huidige zorgondernemers in het gebied zouden in de plint van het gebouw een nieuw onderkomen kunnen vinden. De kerk is eigendom van een ontwikkelaar. De afgelopen 2 jaar hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de gemeente om tot overeenstemming te komen over de ontwikkeling van "het Blok". Dit heeft geen gewenst resultaat opgeleverd. De ontwikkelaar heeft aangegeven af te zien van ontwikkeling en is bereid de voormalige kerk te verkopen aan de gemeente Oosterhout.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)

In de visie Arkendonk en het projectplan Arkendonk zijn de doelen voor de toekomst van Arkendonk bepaald. Uw raad heeft ook besloten om de visie uit te gaan voeren en vervolgstappen te maken. Een van die doelen is de herontwikkeling van de oostzijde van het gebied waar de gemeente maatschappelijk vastgoed in bezit heeft. Zo is de sporthal onlangs verbouwd en is het voormalige zwembad gesloopt. De voorbereidingen voor de ruimtelijke Bopa procedure voor "de Strip" met daarin onder andere het nieuwe activiteitscentrum en appartementen zijn in volle gang. Begin 2026 wordt deze procedure gestart. Momenteel heeft de gemeente Oosterhout bijna alle gronden in het plangebied in eigendom. Enkel de voormalige kerk is in particuliere handen. Met de koop van de voormalige kerk kan de gemeente zelfstandig verder met de ontwikkeling van "het Blok". Hierdoor kan er een belangrijke stap gezet worden in de verdere ontwikkeling van Arkendonk. Deze stap van aankoop van een aanvullende grondpositie is een vorm van actief grondbeleid.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)

1.1. *De herontwikkeling kan worden versneld door aankoop van het voormalige kerkgebouw.*
De gemeente heeft het merendeel van de gronden in bezit en kan met de aankoop van de kerk ook daadwerkelijk zelfstandig en eenvoudiger invloed uitoefenen op het te realiseren gebouw en de openbare ruimte in en rondom "het Blok";

1.2 *De ruimtelijke Bopa-procedure voor 'het Blok' kan sneller opgestart worden.*
Omdat met de aankoop van de voormalige kerk alle gronden in bezit zijn van de gemeente, zijn er geen aparte afspraken meer nodig met andere eigenaren. De Bopa procedure kan sneller opgestart worden. Dat is ook wenselijk om de voortgang van de uitvoering van de visie Arkendonk erin te houden.

1.3 Vervolgens kan de ontwikkeling door middel van aanbesteding sneller en eenvoudiger in de markt worden gezet.

Omdat na de aankoop van de voormalige kerk alle gronden in eigendom van de gemeente zijn, is het ook eenvoudiger om de ontwikkeling in de markt te brengen. De uitvoerbaarheid en daarmee financiële opbrengst is optimaler dan dat een plan om de locatie van de voormalige kerk ontwikkeld had moeten worden.

1.4 De actieve aankoop van de kerk past binnen de Nota Grondbeleid

Met de aankoop van de kerk kan de visie Arkendonk verder uitgevoerd worden. Als gemeente pakken we hier een actieve rol. Dit past binnen de verschillende rollen vanuit de Nota Grondbeleid. De gemeenteraad wenst op onderdelen een actieve grondpolitiek. De aankoop past hierin omdat we invulling geven aan een maatschappelijke opgave die door de raad is vastgesteld in de Visie Arkendonk.

1.5 Vanwege de bevoegdheid van uw raad kunnen de benodigde middelen beschikbaar worden gesteld.

De aankoop van de voormalige kerk is de bevoegdheid van ons college. Het beschikbaar stellen van budget hiervoor is een bevoegdheid van uw raad.

2.1 Op het moment van kadastrale inschrijving van het notarieel transport wordt het aankoopbedrag openbaar.

Dan is er geen belang meer bij geheimhouding.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 Actief grondbeleid brengt risico's met zich mee.

Mochten de plannen voor de ontwikkeling van 'het Blok' niet doorgaan of uitlopen, dan kan dit financiële consequenties hebben voor de gemeente. Dit risico wordt laag ingeschat omdat de aankoopwaarde van het pand, marktconform is en de omliggende gronden in bezit zijn van de gemeente. Het is niet de verwachting dat het plan geen doorgang vindt.

1.2 Na aankoop volgen extra kosten.

Het huidige gebouw (voormalige kerk) dient gesloopt te worden om plaats te maken voor herontwikkeling.

2.1 De herontwikkeling wordt bemoeilijkt indien de gemeente niet tot aankoop over kan gaan.

Wanneer uw raad niet instemt met de aankoop zal de ontwikkelaar opzoek gaan naar een ander partij die de voormalige kerk aankoopt. Met deze nieuwe koper zal de gemeente in gesprek moeten gaan om tot ontwikkeling van 'het Blok' te kunnen komen. Dit vergt veel tijd.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)

Met de eigenaar van de voormalige kerk is overeenstemming bereikt. Dit onder voorbehoud goedkeuring van uw raad. De levering vindt in overleg met de verkopende partij plaats. Er heeft een taxatie plaatsgevonden en dit bedrag past binnen de taxatie (zie bijlage 2). Het aankoopbedrag is dusdanig dat dit bedrag bij de uitgifte van het totale gebouw wordt goedge maakt. Aan uw raad wordt dan ook voorgesteld de voor de aankoop benodigde gelden conform geheime bijlage 1 ter beschikking te stellen en te activeren op de balans onder de materiele vaste activa binnen de functie grondexploitatie.

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

Na financiële goedkeuring wordt een (concept-)koopovereenkomst opgesteld en de aankoop voorbereid. Vervolgens kunnen de plannen voor 'het Blok' verder uitgewerkt worden en kan de ruimtelijke Bopa procedure ingang worden gezet.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

Bijlage 1 "Het besluit tot aankoop van de voormalige kerk Arkendonk" (geheim),

Bijlage 2 "Taxatierapport Blok Arkendonk"(geheim)

RAADSBSLUIT

Onderwerp Aankoop voormalige kerk Arkendonk
Zaaknummer 1087437

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 december 2025,

BESLUIT:

1. het college toestemming te verlenen voor de aankoop van de voormalige kerk Arkendonk 98 te Oosterhout ;
2. voor de aankoop de benodigde gelden (conform de geheime bijlage 1 en 2) ter beschikking te stellen en te activeren op de balans onder de materiele vaste activa binnen de functie grondexploitatie;
3. de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de bijlage 1, het besluit met de titel "Aankoop voormalige kerk Arkendonk" en bijlage 2, het besluit met de titel "Taxatierapport Blok Arkendonk", op te heffen per het moment van de kadastrale inschrijving van notarieel transport in de openbare registers en uiterlijk 5 jaar na het besluit op dit voorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2026,

de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}