

Oldenzaal, November 2023



## VERSLAG

### Participatie Mariakerk

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Mariakerk is er vanaf 2021 een participatieproces opgestart. In de bijlagen zijn de verslagen toegevoegd van de volgende bijeenkomsten

| Datum    | Bijeenkomst                        |   |
|----------|------------------------------------|---|
| 3-7-2021 | Inloopmiddag Mariakerk             | Grote bijeenkomst   |
| 2-10-21  | Informatiebijeenkomst<br>Mariakerk | Grote bijeenkomst   |
|          | (Verslag + vragenlijst)            |   |
| 26-10-21 | Buurtparticipatie                  | Focusgroep participatie met<br>aantal bewoners uit de<br>Mariastraat  |
| 23-11-21 | Buurtparticipatie                  | Focusgroep participatie met<br>aantal bewoners uit de<br>Mariastraat  |
| 19-9-22  | Buurtparticipatie                  | Focusgroep participatie met<br>aantal bewoners uit de<br>Mariastraat  |
| 7-6-23   | Buurtparticipatie                  | Focusgroep participatie met<br>aantal bewoners uit de<br>Mariastraat +<br>vertegenwoordigers van het<br>winkelcentrum Zuid-<br>Berghuizen |
| 20-9-23  | Buurtparticipatie                  | Focusgroep participatie met<br>aantal bewoners uit de<br>Mariastraat +<br>vertegenwoordigers van het<br>winkelcentrum Zuid-<br>Berghuizen |

#### JOUW Wonen B.V.

Enschedesestraat 163  
7574 AC Oldenzaal  
+31 (0)541 - 570 440

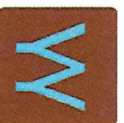
info@jouwwonen.nl  
www.jouwwonen.nl  
Kvk 60126728

Btw NL 8537.75.710.B01  
Iban NL 87 ABNA 0525 7465 60  
Bic ABNA NL2A

[jouwwonen.nl](https://www.jouwwonen.nl)

# COMMUNICATIEPLAN

## HERONTWIKKELING MARIAKERK OLDENZAAL



**WIGGERS**  
VASTGOED

ONTWIKKELING EN PROJECTMANAGEMENT

*Versie: 1 februari 2021*

# COMMUNICATIEPLAN

## Aanleiding

Wiggers Vastgoed Oldenzaal heeft het initiatief genomen om in samenspraak met meerdere projectpartners de herontwikkeling van de Mariakerk ter hand te nemen.

De locatie Mariakerk, gelegen op de kruising van de Burgermeester Wallerstraat en de Mariastraat te Oldenzaal, kenmerkt zich door een mooie, markante ligging in een driehoek vormig perceel, groot ca 6.670 m<sup>2</sup>. Het grenst aan het drukke, levendige winkelcentrum Zuid-Berghuizen.

De alzijdige kavel is bebouwd met de Mariakerk, de pastorie en rondom gelegen parkeren en veel begroeiing / groen.

De pastorie was in het verleden in gebruik als kinderdagverblijf van Columbus junior, maar sinds 2019 staat de pastorie leeg, en maakt derhalve integraal onderdeel uit van de herontwikkeling.

## Achtergrond

Onderdeel van de herontwikkeling Mariakerk is het participeren met de buurt en de Wijk Zuid Berghuizen. Wiggers heeft reeds in 2018, bij aanvang van de plannen van de herontwikkeling Mariakerk, de buurt en de wijk betrokken bij de planvorming. Voor dit doel is er een projectgroep opgericht.

De verschillende deelnemers aan deze projectgroep dienen ieder haar eigen belang in deze:

### **Stichting Kansrijk Berghuizen -**

ziet er op toe dat het wijkbelang gediend en bewaakt wordt, vanuit zijn positie als secretaris van Wijkinitiatief Kansrijk Berghuizen.

### **Geloofsgemeenschap Mariakerk Berghuizen-**

zien er op toe dat de Geloofsgemeenschap in de Mariakerk haar geloof kan blijven belijden. Het behoud van de Mariakerk stellen zij als voorwaarde in deze.

### **Winkelcentrum Zuid-Berghuizen -**

is als mede-eigenaar van Winkelcentrum Zuid-Berghuizen deelnemer aan dit overleg en zal toezien op belangen welke het Winkelcentrum Berghuizen dienen. Zaken als uitbreiding parkeren, mogelijk uitbreiding m<sup>2</sup> winkeloppervlakte, en verkeersafhandeling.

### **Wiggers Ontwikkeling & Projectmanagement -**

Initiatiefnemer / projectontwikkelaar de koper en toekomstig nieuwe eigenaar, en verantwoordelijk voor de herontwikkeling en exploitatie van de locatie Mariakerk met ondergrond.

In de overleggen welke in de periode 2018/2019 plaats hebben gevonden met de projectgroep is in samenspraak met \_\_\_\_\_, stedenbouwkundige en architect, een aantal opties behandeld en besproken. Deze opties gingen van volledige kaalslag/ sloop tot het geheel behouden van de Mariakerk.

Samenvattend zijn de volgende punten uit deze overleggen naar voren gekomen:

De herontwikkeling voorziet op diverse fronten aan de eisen en wensen van de deelnemende partijen:

- Mariakerk(-gebouw) blijft gehandhaafd;
- De Mariakerk krijgt een duurzame invulling welke recht doet aan de statuur van het gebouw;
- Toevoeging 22-24 (zorg-)huureenheden welke voorzien in een behoefte van de cliënten van de beoogde Zorginstelling;
- Toevoeging 12-13 koopeenheden met winkel zorgt een verantwoorde grondexploitatie; waarmee de Mariakerk gehandhaafd kan blijven;
- De Geloofsgemeenschap kan blijven ontmoeten in de Mariakerk, het Plechelmusbestuur huurt ca 60 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functie;
- Op de langere termijn is, door het multifunctionele karakter van dit kerkgebouw, een exploitatie mogelijk en haalbaar.
- Rekening houden met het groen en de omgeving, met verzoek tot overleg bestaande bomen.
- Toevoeging (dag-)horeca;
- Door het voeren van het gezamenlijke overleg van alle betrokken partijen, is er een goed werkbaar model ontstaan voor een succesvolle ontwikkeling.
- Door het gezamenlijke overleg en een inbreng van de partijen wordt een spoedig en soepel ontwikkel- & bestemmingsplan proces beoogd.

Door de wijze van overleg middels de projectgroep zijn er reeds grote stappen gemaakt in de planvorming voor de herontwikkeling van de Mariakerk. Dit communicatieplan heeft betrekking op het proces van deze gehele herontwikkeling.

Op 19 november 2018 heeft de Gemeente Oldenzaal goedkeuring gegeven om medewerking te verlenen aan de plannen van de Mariakerk. De direct omwonenden hebben van Wiggers Vastgoed BV op 20 mei 2020 een brief met daarin een tekening ontvangen met hierin de uitgewerkte plannen. Totaal hebben ca. 90 omwonenden deze brief ontvangen. De Tubantia heeft op 20 mei 2020 een mooi en uitgebreid artikel geschreven over de beoogde herontwikkeling.

Het vervolg traject is de afronding van het stedenbouwkundigplan voor de herontwikkeling van de Mariakerk met daarin de toekomstige invulling van de Mariakerk en haar omgeving.

# Communicatiedoelstelling

Dit communicatieplan heeft als doel alle stakeholders tijdig en realistisch over het stedenbouwkundig plan van de herontwikkeling van de Mariakerk te informeren. Daarnaast mogen bewoners en direct omwonenden participeren over de invulling van het project. De in de bijlage opgenomen planning geeft weer wat plaatsvindt. Naast de geplande communicatiemomenten is het van belang om bij incidenten snel en adequaat te handelen en te informeren.

## Stakeholders en middelen

### Gemeente Oldenzaal

Een partner in het communicatie traject is de gemeente. Het is belangrijk hen regelmatig te informeren over de stand van zaken rondom het project herontwikkeling Mariakerk. De gemeente heeft ook een communicatierol om de bewoners van Oldenzaal juist en goed te informeren over de ontwikkelingen. De Raad van de gemeente Oldenzaal zal indirect betrokken worden bij het vervolg in de vorm van toehoorder bij participatieactiviteiten. De gemeenteraad heeft de rol om mee te beslissen en uiteindelijk goedkeuring te geven aan het bestemmingsplan.

### Stichting Kansrijk Berghuizen -

Lid van de projectgroep.       ziet er op toe dat het wijkbelang gediend en bewaakt wordt, vanuit zijn positie als secretaris van Wijkinitiatief Kansrijk Berghuizen.

### Geloofsgemeenschap Mariakerk Berghuizen-

Lid van de projectgroep.       zien er op toe dat de Geloofsgemeenschap in de Mariakerk haar geloof kan blijven belijden. En behoudt van de Mariakerk stellen zij als voorwaarde in deze.

### Winkelcentrum Berghuizen -

Lid van de projectgroep.       is als mede-eigenaar van Winkelcentrum Berghuizen deelnemer aan dit overleg en zal toezien op belangen welke het Winkelcentrum Berghuizen dienen. Zaken als uitbreiding parkeren, mogelijk uitbreiding m2 winkeloppervlakte, en verkeersafhandeling.

### Direct omwonenden

De direct omwonenden vormen een belangrijke groep voor communicatie in het vervolg traject. Zij krijgen ook te maken met het nieuwe aangezicht van de nieuwbouw. Het is erg belangrijk om de groep te betrekken bij de invulling van het plangebied. Dat geeft duidelijkheid over de toekomst van het plangebied. Door middel van een bijeenkomst over de stedenbouwkundig plannen worden de omwonenden en huurders actief betrokken bij het project. In een later stadium zullen wij de bewoners blijven informeren over de voortgang van het stedenbouwkundig plan en de herontwikkeling.

## Communicatie - stakeholdersanalyse

| Belangengroep   | Meeweten                            | Meedoen                             | Meedenken                           | Meebeslissen                        | Wat is het belang?   | Aandachts-punten  | Communicatie middelen  |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|--|
| <b>Wiggers Ontwikkeling &amp; Projectmanagement –</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Initiatiefnemer / projectontwikkelaar de koper en toekomstig nieuwe eigenaar, en verantwoordelijk voor de herontwikkeling en exploitatie van de locatie Mariakerk met ondergrond.  | Onderzoek haalbaarheid, Begroting ontwikkeling en exploitatie, gespreksvoering met gemeente, overleg met betrokkenen en informeren van omwonenden         |  |
| <b>Gemeente Oldenzaal</b>                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Onderdeel van deze herontwikkeling is/was het verzoek aan de Gemeente Oldenzaal tot medewerking aan de plannen voor zover gereed, en welke voortgevloeid zijn uit de diverse overleggen van de Projectgroep.   | Inventarisatie huidige situatie inclusief eisen gemeente, medewerking aan de plannen, Intentieverklaring, Bestemmingsplan en meedoen binnen participatie. | Gespreksvoering, Collegeoverleg en besluitvorming.                             |
| <b>Stichting Kansrijk Berghuizen –</b>                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | f : ziet er op toe dat het wijkbelang gediend en bewaakt wordt, vanuit zijn positie als secretaris van Wijkinitiatief Kansrijk Berghuizen.   | Meedenken en meedoen om het wijkbelang binnen de herontwikkeling van de Mariakerk goed te behartigen.   | Gespreksvoering projectgroep   |
| <b>Geloofsgemeenschap Mariakerk Berghuizen-</b>       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | zien er op toe dat de Geloofsgemeenschap in de Mariakerk elkaar kan blijven ontmoeten. En behoudt van de Mariakerk stellen zij als voorwaarde in deze.   | Meedenken en meedoen om de geloofsgemeenschap binnen de herontwikkeling van de Mariakerk te behouden.   | Gespreksvoering projectgroep   |
| <b>Winkelcentrum Berghuizen –</b>                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | is als mede-eigenaar van Winkelcentrum Berghuizen deelnemer aan dit overleg en zal toezien op belangen welke het Winkelcentrum Berghuizen dienen. Zaken als uitbreiding parkeren, mogelijk uitbreiding m2 winkeloppervlakte, en verkeersafhandeling. | Meedenken en meedoen om het belang van het winkelcentrum Berghuizen binnen de herontwikkeling van de Mariakerk goed te behartigen.                        | Gespreksvoering projectgroep   |
| <b>Potentiële bewoners</b>                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Potentiële bewoners informeren over de ontwikkelingen van de herontwikkeling van de Mariakerk, alsmede de invulling en uitwerking van de woningen  | Informeren over de ontwikkeling en de planning van de herontwikkeling alsmede de exacte invulling van de koop- en huurwoningen.                           | Lokale krant, Brochure, Nieuwsbrief, Facebook en Project website               |
| <b>Direct omwonenden</b>                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Direct omwonenden informeren over de ontwikkelingen van de herontwikkeling van de Mariakerk.   | Informeren over de ontwikkeling en de planning van de herontwikkeling alsmede feedback vragen.  | Lokale krant, Brieven, Nieuwsbrief, Bijeenkomsten, Facebook en Project website |
| <b>Overige inwoners Oldenzaal</b>                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Alle overige inwoners van Oldenzaal die geïnteresseerd zijn in de herontwikkeling van de Mariakerk worden geïnformeerd.  | Informeren over de ontwikkeling en de planning van de herontwikkeling.  | Lokale krant, Facebook, Project website  |

#### Toekomstige bewoners

Potentiële kopers en huurders zullen geïnformeerd worden over de plannen van de herontwikkeling alsmede de indelingen van de woningen/appartementen.

#### Overige inwoners

De andere inwoners in de minder directe omgeving van de Mariakerk moeten ook geïnformeerd worden.

# Aandachtspunten bij communicatie en participatie

## Participatie Stedenbouwkundig plan

In de stakeholders/communicatie matrix wordt weergegeven welke niveau van participatie iedere stakeholder heeft. Om zorgvuldig te werk te gaan en de belangen van alle partijen zo goed mogelijk in kaart te brengen, hebben wij een projectgroep opgericht. Deze projectgroep heeft een grote rol in het meedenken en meedoen van de herontwikkeling. In samenwerking met stedenbouwkundige en architect, hebben wij een stedenbouwkundig plan opgesteld. Uitgangspunt bij dit proces is om binnen de projectgroep een open discussie te hebben met als doel zoveel mogelijk ideeën en meningen te verzamelen, en deze, waar mogelijk, te verwerken in het stedenbouwkundig plan. Binnen dit proces zijn de gezamenlijke uitgangspunten vastgelegd in de nota van uitgangspunten. Hierin staan de uitgangspunten die niet meer ter discussie staan. Het stedenbouwkundig plan zal aan de directe omwonenden gepresenteerd worden tijdens een bijeenkomst op **3 juni 2021**.

## Opzet van de bijeenkomst

Op **3 juni 2021**, worden de omwonenden uitgenodigd om een informatiebijeenkomst bij te wonen over de herontwikkeling van de Mariakerk. De eerste bijeenkomst staat vooral in het teken van informeren en bespreken van het stedenbouwkundig plan. Alle leden van de projectgroep zullen hierbij aanwezig zijn. Er is ruimte voor het stellen van vragen en aan het einde van de bijeenkomst kunnen de omwonenden hun feedback of eventuele input over het project geven. Deze punten zullen door de projectgroep worden bekeken en beoordeeld. Tijdens een tweede bijeenkomst (**oktober 2021**) volgt een terugkoppeling van de input uit de vorige avond met de aanvullingen, wijzigingen.

De terugkoppeling zal als volgt worden gegeven. Tijdens de avond worden notities gemaakt. Na de bijeenkomst wordt in een brief door Wiggers Vastgoed BV naar de betrokkenen de resultaten gecommuniceerd. Daarnaast krijgen de bewoners die aanwezig waren een terugkoppeling van de bijeenkomst via post of e-mail. Aan de bewoners zal worden aangegeven wat er met hun adviezen en suggesties gedaan is. Als de adviezen niet worden overgenomen zal er gemotiveerd moeten worden waarom dit niet is gebeurd.

Het doel is om **begin september 2021** met een stedenbouwkundig plan te komen die in de raad wordt besproken. Dit plan zal dienen om het definitieve bestemmingsplan te ontvangen.



# Kaders voor participatie

Punten die niet ter discussie staan zijn:

- De uitgangspunten zoals deze genoemd zijn in de nota van uitgangspunten.
- Overeenkomst met de gemeente
  - De uitgangspunten zoals deze door de projectgroep benoemd zijn
- Het bouwprogramma
- Het woonprogramma
- Parkeren en aantal parkeerplaatsen

Punten die wel ter discussie staan zijn:

- Groen
- Openbare ruimte in het plangebied
- Toegankelijkheid van de buurt
- Veiligheid
- Sfeer en bebouwing

## Participatie in fase bouw en start verkoop

Bij de voltooiing van het stedenbouwkundig plan en na de definitieve vergunning is duidelijk wat exact de ver-/nieuwbouw inhoudt. In deze nieuwe fase zal de communicatie en participatie zich gaan focussen op het goed informeren en organiseren van het bouw- en verkoopproces.

### Opzet

In **nntb** nodigen wij geïnteresseerden, potentiële huurders/kopers en omwonenden uit voor een bijeenkomst waarbij wij de definitieve plannen presenteren. Tijdens deze bijeenkomst zullen we verder in detail laten zien welke woningen in de verkoop of verhuur gaan. Tevens zullen we meer vertellen over de invulling van de commerciële ruimtes. Ook zullen wij de planning van de bouw nader toelichten en de eventuele overlast die de bouw zou kunnen gaan geven. Na de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De start verkoop/verhuur zullen we communiceren via onze project website. Geïnteresseerden kunnen zich via deze site aanmelden. Via de website/social media/nieuwsberichten houden we de mensen op de hoogte van onze ontwikkelingen omtrent bouw, verkoop en verhuur.

# Planning

| Fase                            | Wat   | Wie   | Communicatie<br>middel            | Wanneer<br>gereed |
|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|-------------------|
| 1. Planontwikkeling             | Onderzoek haalbaarheid  | Wiggers Vastgoed BV   |                                   | Gereed            |
|                                 | Inventarisatie huidige situatie inclusief eisen gemeente              | Wiggers Vastgoed BV   |                                   | Gereed            |
|                                 | Stedenbouwkundige studie  | Architect   |                                   | Gereed            |
|                                 | Informereren en gespreksvoering met Gemeente                          | Gemeente en Wiggers Vastgoed BV   |                                   | Gereed            |
|                                 | Projectgroep samenstellen   | Wiggers Vastgoed BV   |                                   | Gereed            |
|                                 | Collegebesluit  | Gemeente en Wiggers Vastgoed BV   |                                   | 19-11-2018        |
| 2. Voorlopig ontwerp            | Bekendmaking plan   | Omwonenden, geïnteresseerden, ondernemers etc.                          | Krant/Brief                       | 20-5-2020         |
|                                 | Presentatie plan aan directe omgeving waarbij feedback wordt gevraagd | Omwonenden, geïnteresseerden, ondernemers etc.                          | 1e Bijeenkomst                    | Februari 2021     |
|                                 | Ontwerpen ontwikkelen op basis van feedback stakeholders              | Wiggers Vastgoed BV/ Projectgroep                                       |                                   | April 2021        |
|                                 | Voorleggen van de ontwerpen aan stakeholders                          | Wiggers Vastgoed BV (in samenspraak met de projectgroep en de gemeente) | Open dag/ Interactieve website    | Mei 2021          |
|                                 | Uitwerking van het meest gekozen ontwerp                              | Wiggers Vastgoed BV   |                                   | Juli 2021         |
|                                 | Presentatie uitgewerkt ontwerp  | Omwonenden, geïnteresseerden, potentiële bewoners, ondernemers etc.     | 2e Bijeenkomst                    | Augustus 2021     |
|                                 | Definitieve vergunning project  | Gemeente en Wiggers Vastgoed BV   |                                   | September 2021    |
| 3. Bouw voorbereiding & verkoop | Opstellen gedetailleerde bouwtekeningen inclusief plattegronden       | Wiggers Vastgoed BV/ Projectgroep                                       |                                   | November 2021     |
|                                 | Start verkoop   | Potentiële bewoners   | Website/Social media/brochure     | Januari 2022      |
|                                 | Informereren proces bouw  | Omwonenden, geïnteresseerden, potentiële bewoners, ondernemers etc.     | Website/Social media/ Bijeenkomst | Januari 2022      |

| Fase                                  | Wat                    | Wie  | Communicatie<br>middel  | Wanneer<br>gereed |
|---------------------------------------|------------------------|--|-------------------------|-------------------|
| 4. Bouw<br>voorbereiding &<br>verkoop | Start Bouw             | Omwonenden,<br>geïnteresseerden,<br>potentiële bewoners,<br>ondernemers etc. | Krant/Brief             | Maart 2022        |
|                                       | Voortgang bouw/verkoop | Omwonenden,<br>geïnteresseerden,<br>potentiële bewoners,<br>ondernemers etc. | Website/Social<br>media | 2022              |