

Stichting De Nieuwe Poort Zeeland  
Kerkgang 2  
4484 CT KORTGENE

verzonden : 01 JUL 2021 uw brief van :  
bijlage : 2 uw kenmerk :  
onderwerp : Beslispunten Nicolaaskerk en omgeving



zaaknummer : Z21.021962  
documentnummer : D21.259520  
behandelaar : [REDACTED]

Geachte mevrouw, heer,

De verbouwing van de Nicolaaskerk ten behoeve van multifunctioneel gebruik en de verbouwing van de kosterij tot logiesruimte zijn in volle gang. Daarnaast bent u bezig met de verdere planvorming voor de kerk, de kerktuin en de recent door Herberg De Nieuwe Poort Zeeland BV aangekochte panden aan de Hoofdstraat 5 en 7.

### **Verleende vergunningen**

Op 6 december 2018 is door ons aan uw stichting (destijds nog onder de naam Stichting Behoud Nicolaaskerk Kortgene) een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de kerk. Deze vergunning omvat het vernieuwen van het kerkinterieur (o.a. verplaatsing preekstoel, banken vervangen door stoelen, nieuwe vloer, schilderen van muren in een andere kleur) en het verplaatsen van de hoofdingang naar de toren. Op 24 juli 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een logiesfunctie in de kosterij aan de Kerkgang 6 en het plaatsen van een dakkapel. Op 10 november 2020 is vergunning verleend voor het plaatsen van 2 dakkapellen en het realiseren van 4 logiesverblijven in de kosterij.

### **Integraal totaalplan**

Bij brief van 24 december 2020 hebben we verzocht een totaalplan in te dienen met daarin alle wijzigingen, renovatieplannen en gewenste functies. Dit totaalplan hebben we nog niet van u ontvangen. We hebben wel schetsplannen/massastudies/grove schetsen ontvangen voor de verschillende planonderdelen. We hebben verschillende gesprekken gehad met u en nog telkens blijken de plannen aan verandering onderhevig te zijn en ook de prioritering wijzigt telkens. Voor ons is daardoor nog onvoldoende duidelijk hoe de planonderdelen zich tot elkaar verhouden, wat de fasering is en hoe deze planonderdelen bijdragen aan een duurzame instandhouding van de kerk.

### **Beslispuntennotitie**

Dit heeft ons er dan ook toe gebracht om, vooruitlopend op het door u in te dienen integrale totaalplan, standpunten in te nemen over de plannen zoals die op dit moment bij ons bekend zijn gemaakt. Ons besluit is verwoord in bijgevoegde beslispuntennotitie. Deze notitie maakt integraal deel uit van deze brief.

### **Duurzame instandhouding**

Want die duurzame instandhouding van de Nicolaaskerk staat voor ons voorop! Wij stellen dan ook als belangrijkste randvoorwaarde dat alle activiteiten die door De Nieuwe Poort en alle aanverwante rechtsvormen in de Nicolaaskerk en omgeving worden ontplooid aantoonbaar ten dienste moeten staan van de duurzame instandhouding van de Nicolaaskerk.

Op zowel de kerk als de kerktoren rust de status van rijksmonument. De kerktoren is eigendom van de gemeente. De kerk heeft een centrale positie in het dorp en de samenleving. De monumentale status van kerk en toren en de ligging in het centrumgebied en de oude middeleeuwse (verdrongen) kern van Kortgene en de betrokkenheid van de bewoners van Kortgene brengen extra randvoorwaarden met zich mee.

### **Cofinanciering**

Het multifunctioneel gebruik van de kerk kan in belangrijke mate bijdragen aan de toekomstige instandhouding ervan. Wij hebben dan ook op 12 februari 2019 het besluit genomen om onder voorwaarden cofinanciering toe te zeggen van maximaal 56.500 euro (30% van € 188.326) in het kader van POP 3-subsidie voor het multifunctioneel maken van de kerk. Wij wijzen u nogmaals op de voorwaarden die aan deze subsidie gekoppeld zijn.

### **Overzicht benodigde vergunningen en meldingen**

Daarnaast hebben we in beeld gebracht welke vergunningen moeten worden aangevraagd voor de planonderdelen zoals die op dit moment bij ons bekend zijn gemaakt. Dit overzicht is als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

### **Anterieuere overeenkomst**

We willen met u in overleg treden over het opstellen van een anterieuere overeenkomst, waarin we afspraken met elkaar willen vastleggen. Het gaat dan onder andere om de zaken zoals genoemd in bijgaande beslispuntennotitie, maar ook over herstel en vergoeding van eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen en vergoeding van eventuele planschade. Deze overeenkomst willen we sluiten voordat we medewerking verlenen aan verzoeken ten behoeve van de Nicolaaskerk.

### **Communicatieplan**

Voor dit project is het van bijzonder groot belang dat er regelmatig wordt gecommuniceerd over het plan, de aanpak en de voortgang. Niet alleen met de gemeente, maar vooral ook met omwonenden en andere inwoners en ondernemers van Kortgene, de dorpsraad en het recent opgerichte buurtcomité kern Kortgene.

Wij adviseren hiervoor een communicatieplan op te stellen. Wij kunnen hierbij ook ondersteuning leveren.

### **Tot slot**

Met deze standpunten en een overzicht van de te nemen stappen hopen we met u te komen tot een invulling van de Nicolaaskerk die bijdraagt aan de duurzame instandhouding van de kerk en de monumentale waarden, een positieve impuls geeft aan het dorp en heel Noord-Beveland en die geen onevenredige hinder met zich meebrengt voor de omgeving.

Met vriendelijke groet  
burgemeester en wethouders van Noord-Beveland.

mr. B.C.C. Meelis  
adjunct-secretaris

drs. G.L. Meeuwisse  
burgemeester

# Beslispuntennotitie verbouw en aanpassing Nicolaaskerk e.o. Kortgene

Gemeente Noord-Beveland, definitieve versie 1 juli 2021

Behoort bij brief gemeente Noord-Beveland aan Stichting De Nieuwe Poort Zeeland d.d. 1 juli 2021

## 1. Inleiding

De Protestantse Gemeente te Kats-Kortgene en de Protestantse Gemeente te Wissenkerke-Geersdijk zijn in 2020 gefuseerd. De kerkelijke gemeente was niet meer in staat om de Nicolaaskerk aan de Kerkgang 2 in Kortgene te onderhouden. De Nicolaaskerk is op 24 december 2020 voor een symbolisch bedrag van 1 euro overgedragen aan Stichting De Nieuwe Poort Zeeland. De kosterij aan de Kerkgang 6 is verkocht aan Herberg De Nieuwe Poort Zeeland B.V. De Protestantse Gemeente te Kats-Kortgene heeft met De Nieuwe Poort afgesproken dat de kerk haar religieuze functie behoudt voor onbepaalde tijd. De kerkelijke gemeenschap kan hier op zondag blijven kerken.

Stichting De Nieuwe Poort is een landelijke en internationaal werkende organisatie die er een "Huis van Ontmoeting & Inspiratie" van wil maken. De Nieuwe Poort wil de toekomst van het kerkgebouw en haar positie in de samenleving veiligstellen. Ze wil dit bereiken door realisatie van haar exploitatieplan voor de kerk. Dit plan gaat uit van een open, uitnodigende uitstraling van het gebouw, multifunctionele gebruiksmogelijkheden en professioneel geschikt voor horeca en programmering. De Nieuwe Poort beschouwt zichzelf als een "social enterprise". Door een deel van haar activiteiten, zoals bijvoorbeeld horeca, kan een andere programmering financieel mogelijk gemaakt worden. Winst maken is dus geen doel op zichzelf, maar met het operationeel resultaat worden doelstellingen van de stichting bekostigd. De multifunctionele ruimte van de Nicolaaskerk kan dienen voor open en besloten programmering en voor exploitatie voor meetings van organisaties (met al dan niet een aanvullend inspiratieonderdeel vanuit De Nieuwe Poort). Met de herbestemming wil men ook de gemeenschap meer bij de kerk betrekken, o.a. door de kerk letterlijk aan meer zijden te openen, een verbinding met de markt te maken en ook de tuin mooi vorm te geven.

Voor het multifunctioneel maken is door het kerkbestuur enkele jaren geleden een Stichting Behoud Nicolaaskerk opgericht met als doelstelling het in stand houden van het rijksmonument. De stichting heeft inmiddels een nieuwe naam gekregen, namelijk Stichting De Nieuwe Poort Zeeland. Dit is juridisch vastgelegd.

De Stichting Behoud Nicolaaskerk heeft op 6 december 2018 een omgevingsvergunning gekregen voor de verbouwing van de kerk. Dit omvat het vernieuwen van het kerkinterieur (o.a. verplaatsing preekstoel, banken vervangen door stoelen, nieuwe vloer, het schilderen van de muren) en het verplaatsen van de hoofdingang naar de toren.

Daarnaast heeft de gemeente in december 2018 onder voorwaarden een cofinanciering van 56.500 euro toegezegd in het kader van POP3-subsidie voor het multifunctioneel maken van de kerk.

Op zowel de kerk als de kerktoren rust de status van rijksmonument. De kerktoren is eigendom van de gemeente. De monumentale waarden van kerk en toren zijn vanwege de beschermde status leidend in de planvorming.

Ook de centrale positie van de kerk in het dorp en de samenleving moeten in het oog worden gehouden. De ligging in het centrumgebied en de oude middeleeuwse (verdronken) kern van Kortgene en de betrokkenheid van de bewoners brengen extra randvoorwaarden met zich mee.

Op 2 juli 2020 is er een presentatie gegeven aan de gemeenteraad door [REDACTED] en [REDACTED]. Hiertoe is ook een ambtelijke raadsmemo opgesteld met een globale toetsing van het destijds voorliggende plan. Dit plan had toen nog een relatief kleinschalige omvang.

Op 23 juli 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [REDACTED] en [REDACTED], een afvaardiging van de dorpsraad Kortgene, wethouder van der Maas en een ambtenaar van de gemeente.

Op 6 oktober 2020 heeft [REDACTED] een e-mail aan de gemeente gestuurd dat er voortschrijdend inzicht was ten aanzien van de kosterij en nieuwe appartementen.

Op 10 november 2020 is er door Stichting De Nieuwe Poort Zeeland een onvolledige aanvraag ingediend voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een uitbreiding van de horecafunctie. Bij brief van 24 december 2020 hebben we aangegeven deze aanvraag om verschillende redenen niet in behandeling te nemen. De beoogde horeca-activiteiten worden niet beschreven in de aanvraag. Evenmin is onderbouwd hoe de horeca-activiteiten bijdragen aan het behoud van het kerkgebouw. Verzocht is om een volledige aanvraag met een totaalplan waarin alle wijzigingen, renovatieplannen en functies zijn meegenomen. Op basis hiervan kan de gemeente de aanpassingen integraal afwegen en overleg plegen met belanghebbenden en omwonenden.

Op 30 november 2020 heeft [REDACTED] een e-mail aan de gemeente gestuurd met 7 aanvullende wijzigingen boven op het vergunde plan van 6 december 2018:

- Een professionele horecakeuken. Deze zou moeten komen tussen de Herberg (oude kosterij) en Nicolaaskerk aan de Kerkgang. De keuken wordt middels eenzelfde uitsparing in de kerkmuur als eerder is gedaan richting de wc's, verbonden aan het kerkgebouw.
- Een vide / balkon in het kerkgebouw lopend over de gehele zijde aan de Spuikomkant/Tuinzijde,
- Een ingang middels twee openslaande deuren naar de Spuikomkant/Tuinzijde. Geheel in stijl van de kerk, waarbij de stichting voor elk advies van Erfgoed Zeeland en andere experts open staat.
- Een ingang middels twee openslaande deuren naar de Hoofdstraat aan de andere zijde. Geheel in stijl van de kerk, waarbij ook hier de stichting voor elk advies van

Erfgoed Zeeland en andere experts open staat. Op de beoogde plek onder het tweede raam van rechts vanaf de straatzijde moeten gegeven de zichtbare modernere stenen iets dergelijks reeds hebben gezeten. Daarbij moet ook de inrichting voor deze ingang aan de Hoofdstraat iets worden aangepast voor een uitnodigend karakter en een klein terrasmogelijkheid. De markt moet immers blijven bestaan op de zaterdagmorgen voor de deur, maar niet meer met de rug naar de kerk maar in een cirkel mét de kerk.

- Zes tot acht hotelkamers/aparthotelkamers in het dak van de kerk. D.w.z boven het plafond van de kerkzaal en onder het huidige dak boven de kerk.
- Ten behoeve van deze kerkslaapkamers zijn nodig: naast de bestaande ingang van de Toren een extra ingang naar de kamers vanaf de zijde van de Kerkgang via het dak van de beoogde keuken tussen de Herberg (oude kosterij) en het Kerkgebouw.
- Eveneens ten behoeve van deze kerkslaapkamers is lichtinval nodig middels: vier glasplaten op iedere zijde van het dak van de kerk en een driemaalige herhaling van reeds bestaande dakkapelletjes aan iedere zijde van de kerk.

Helaas is de stichting er tot op heden niet in geslaagd een integraal totaalplan te ontwikkelen. De planonderdelen, de omvang en de fasering zijn telkens aan verandering onderhevig.

Inmiddels zijn door Herberg De Nieuwe Poort Zeeland BV de panden Hoofdstraat 5 en 7 aangekocht ten behoeve van logies. Hierover is vooraf geen overleg gepleegd met de gemeente en er is op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor aangevraagd. Ook is er optie van 1<sup>e</sup> koop verkregen op de panden Hoofdstraat 1 en 3 en mag er in de tussentijd gebruik worden gemaakt van de tuinen van deze panden. Deze panden aan de Hoofdstraat hebben de bestemming 'Centrumdoeleinden', waarbinnen de gronden zijn aangewezen voor: detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en wonen.

Recent is ook een oude SRV-wagen aangeschaft en deze is inmiddels in de tuin achter de kerk geplaatst. Hierover is vooraf geen overleg gepleegd met de gemeente. Mondeling is door initiatiefnemer aangegeven dat deze SRV-wagen als foodtruck en mobiele keuken gebruikt zal gaan worden. In het kader van de drank- en horecaverunning is eind mei 2021 mondeling gemeld waar deze wagen in de tuin zou komen te staan.

Er zijn regelmatig telefoontjes, brieven en e-mails van bezorgde bewoners van Kortgene aan de gemeente gericht. Mede op basis daarvan zijn herhaaldelijk controles uitgevoerd. Op 17 juni jl. heeft een integrale controle plaatsgevonden van de werkzaamheden aan de Kerkgang 2. De conclusie van al deze controles is dat de werkzaamheden conform de verleende omgevingsvergunning worden verricht.

Het voorstel is nu om vooruitlopend op het indienen van een integraal plan standpunten in te nemen met betrekking tot de plannen zoals die nu bij ons bekend zijn en deze te communiceren met Stichting De Nieuwe Poort Zeeland. Het plan zoals dat nu bij ons bekend is, wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de beslispunten en de overwegingen die daarbij horen uitgewerkt.

## 2. Planomschrijving

Hieronder worden kort de beoogde plannen van Stichting De Nieuwe Poort Zeeland en Herberg De Nieuwe Poort Zeeland B.V. zoals ze op dit moment bij ons bekend zijn gemaakt, opgesomd:

### Reeds vergunde ingrepen in de kerk en kosterij:

- Op 6-12-2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de kerk. Dit omvat het vernieuwen van het kerkinterieur (o.a. verplaatsing preekstoel, banken vervangen door stoelen, nieuwe vloer, schilderen van muren in een andere kleur) en het verplaatsen van de hoofdingang naar de toren.
- Op 24-7-2020 is vergunning verleend voor het realiseren van een logiesfunctie in de Kosterij aan de Kerkgang 6 en het plaatsen van een dakkapel. Op 10-11-2020 is vergunning verleend voor het plaatsen van 2 dakkapellen en het realiseren van 4 logiesverblijven.

### Voorgenomen ingrepen kerk:

- Het uitoefenen van horeca-activiteiten, op basis van een nog te verlenen drank- en horecaverunning:
  - Vergader- en conferentielocatie met landelijke en internationale programmering door De Nieuwe Poort;
  - Gelegenheid tot tijdelijk slaapverblijf voor eigen programmering, maar in de tijd om de programmering heen ook voor toeristische verhuur;
  - Verstrekken van maaltijden, dranken en/of kleine etenswaren, voor eigen programmering, maar ook openbaar.
- Het voorzien in een professionele horeca keuken in een bijgebouw tussen kosterij en kerk met een doorbraak door de zuidgevel (dijkzijde).
- Het maken van een doorgang tussen kerkzaal en tuin aan de zuidzijde waardoor de tuin visueel en functioneel bij de (kerk)zaal kan worden betrokken.
- Het maken van een ingang in de noordgevel in de zichtlijn van de Hoofdstraat.
- Het aanbrengen van een balkon-galerij in de kerkzaal tegen de zuidgevel (dijkzijde).
- Hotelkamers / overnachtingsvoorzieningen in de kapverdieping (6 tot 8) inclusief reversibele trap, vier glasplaten en extra dakkapelletjes.

### Voorgenomen ingrepen toren:

- Permanente plaatsing van 2 vlaggen op/aan de toren.

### Voorgenomen ingrepen in de kerktuin en de aangrenzende openbare ruimte:

- Realisering terrassen rondom de kerk: voor het plein en in de tuin zijkant en achterzijde kerk (ca. 40 couverts).
- Plaatsing 2 grote stenen pizzaovens in de kerktuin.
- Een voetgangerstrap vanaf de Torendijk naar de kerktuin.

- Een plateau voor fietsen op de Torendijk tussen voetpad en trap.
- Verplaatsing van de lange uitgestrekte bank op het plein van de kerk:
  - Een deel van de lange uitgestrekte bank voor de Kerk wordt hergebruikt op het gras voor de toren. Los uit elkaar.
  - Een ander deel van de lange uitgestrekte bank voor de Kerk wordt hergebruikt op de rand van de cilindervormige grijze plein. Los uit elkaar.
  - Nog een ander deel van de lange uitgestrekte bank voor de Kerk wordt hergebruikt op de rand van de cilindervormige grijze plein. Los uit elkaar.
- Voorstel tot wijziging opstelling zaterdagmarkt: een enkele wijziging (kar poelier anders situeren) in de indeling van de kramen maakt meer ruimte naar de Toren en de tuin mogelijk.
- Realiseren fietsoplaadpunt aan het plein (7 fietsen).
- Plaatsing oude SRV-wagen als mobiele keuken/foodtruck in de kerktuin (gemeld in het kader van de drank- en horecaverunning in mei 2021).

#### Naastgelegen panden Hoofdstraat 1-3-5-7

- Hoofdstraat 5 en 7 verbouwen tot logiesruimte. Het ontwerp voor de Hoofdstraat 5 en 7 bevat in totaal 6 studio's, welke variëren in grootte. De kleinste heeft een oppervlakte van ca. 25 m<sup>2</sup>, de grootste ca. 45 m<sup>2</sup>. Deze zullen worden gebruikt voor retraites, maar zeker in de zomer ook voor recreatief gebruik.
- Er is 1e recht op koop van Hoofdstraat 1 en 3, waarbij overeengekomen is dat er alvast gebruik kan worden gemaakt van de tuinen.
- Er worden tiny houses beoogd in de achtertuinen van Hoofdstraat 1, 3, 5 en 7. Hiervoor is een massastudie ontwikkeld d.d. 2-2-2021 met optie A en B. Deze opties lopen nogal uiteen qua massa. Deze tiny houses zijn eveneens bedoeld voor gebruik als retraites, maar zeker in de zomer ook voor recreatief gebruik.
- In een gesprek op 30 april 2021 heeft initiatiefnemer gemeld 40 afgesloten slaapeenheden nodig te hebben voor een gezonde exploitatie.



Figuur 1: Ligging Nicolaaskerk en Hoofdstraat 5 en 7 in Kortgene

### 3. Besluiten

Het College van burgemeester en wethouders wil vooruitlopend op het indienen van een integraal plan standpunten innemen over de plannen, zoals die op 15 juni 2021 bij de gemeente bekend waren. Deze plannen worden door het college beoordeeld in het licht van een duurzame instandhouding van de Nicolaaskerk.

#### Besluiten:

##### 1. In principe medewerking verlenen aan:

- A. het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een horecagelegenheid in de Nicolaaskerk in de categorie 1 volgens de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014" en niet meer vasthouden aan het beperkt gebruik van de kerk zoals dat is besloten door het college op 8 mei 2012 (het gebruik was beperkt tot kerkelijke bijeenkomsten, culturele exposities, concerten, huwelijksluitingen, lezingen en begrafenissen);
- B. het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een logiesfunctie in de kerk (appartementen op zolder), mits het aantoonbaar noodzakelijk is voor een duurzame instandhouding van de Nicolaaskerk en er toestemming is verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie;
- C. het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 6 studio's met een logiesfunctie in de panden Hoofdstraat 5 en 7, mits er op eigen terrein wordt voorzien in de hiervoor benodigde parkeerplaatsen;
- D. het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het tijdelijk plaatsen van een mobiele keuken in de kerktuin, hoogstens voor één seizoen ter overbrugging van de realisering van een horecakeuken in de Nicolaaskerk zoals door de stichting benoemd bij e-mail van 30-11-2020, mits er een aanvraag om vergunning wordt ingediend voor de horecakeuken in de Nicolaaskerk, de SRV-wagen wordt verwijderd en aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan;
- E. het realiseren van een terras aan de zijkant en achterzijde van de kerk en alleen medewerking verlenen aan het realiseren van een terras aan de pleinzijde als er geen hinder optreedt voor de markt die elke zaterdag wordt gehouden op het plein voor de kerk;
- F. de plaatsing van een fietsoplaadpunt en fietsenstalling op basis van nadere voorwaarden en in goed overleg met de gemeente;
- G. het realiseren van een openbaar toegankelijke voetgangerstrap vanaf de Torendijk naar de kerktuin, waarbij de vormgeving en de locatie in overleg met de gemeente bepaald moeten worden en onder voorwaarde van het sluiten van een gebruiksovereenkomst waar ook beheer en onderhoud en aansprakelijkheid wordt beschreven.



## **2. Geen medewerking verlenen aan:**

- a. Het plaatsen van een permanente mobiele keuken in de kerktuin;
- b. het realiseren van tiny houses of andere onderkomens in de tuinen van Hoofdstraat 1, 3, 5 en 7;
- c. het huisvesten van arbeidsmigranten;
- d. het realiseren van een plateau voor fietsen op de Torendijk.

## **Randvoorwaarden**

### **3. De volgende randvoorwaarden stellen:**

- a. Alle te ontplooiën activiteiten in en rondom de kerk moeten aantoonbaar in hoofdzaak ten dienste staan van een duurzame instandhouding van de kerk;
- b. Aan ingrepen in en aan het kerkgebouw, de kerktoren en de kerktuin dient een integrale totaalvisie met fasering ten grondslag te liggen op basis waarvan overleg gevoerd kan worden met de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke monumentencommissie en welstandscommissie, Erfgoed Zeeland en de Provincie Zeeland. Als er met genoemde partijen consensus is bereikt over de integrale totaalvisie en de gemeente Noord-Beveland heeft ingestemd met de integrale totaalvisie, kan overgaan worden tot het indienen van een ontwerp met uitwerkingen, inclusief tekening vergunde situatie, slooptekeningen en plan na verbouwingen;
- c. Er moet door de initiatiefnemer aantoonbaar worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de diverse te ontplooiën activiteiten (inclusief parkeerruimte voor het personeel) op basis van de geldende parkeernormen (in principe vervat in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').
- d. De standplaatsen op de weekmarkt die iedere zaterdag plaatsvindt dienen te worden gehandhaafd;
- e. Er mag geen gebruik worden gemaakt van de kerktoren zonder toestemming van de gemeente;
- f. Er mogen geen permanente vlaggen op of aan de toren worden bevestigd;
- g. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de stedenbouwkundige setting van de kerk in zijn omgeving;
- h. De samenhang en balans van de kerk, het kerkinterieur, de kerktoren en kerktuin dienen in stand te blijven (er moet geen rommeltje ontstaan);
- i. Er moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de akoestiek in de ruimte in relatie tot het orgel;
- j. De middeleeuwse vloertegels van Doornikse steen dienen bewaard te blijven en bij voorkeur opnieuw een plek te krijgen in de kerk, waarbij bekend blijft wat de oorsprong van deze tegels is;
- k. Ingrepen in de kerktuin mogen alleen plaatsvinden als ze de monumentale waarde van de kerk en de kerktoren en de archeologische en bouwhistorische waarden (vanaf maaiveld) niet onevenredig aantasten of zonder voorafgaand onderzoek

vernietigen. Er dient naar gestreefd te worden de openheid te behouden en bodemingrepen te voorkomen;

- l. De Kerkgang en het voetpad naar de Torendijk zijn openbare wegen en dienen te allen tijde openbaar toegankelijk te zijn en blijven;
- m. Er mag, indien dit noodzakelijk is voor de duurzame instandhouding van de kerk, maximaal 1 element van de bank op het plein worden verplaatst;
- n. De putdeksels van de riolering onderlangs de Torendijk dienen bereikbaar te blijven en toegankelijk gemaakt te worden;
- o. Er dient recht van opstal gevestigd te worden ten behoeve van de riolering onderlangs de Torendijk (de panden vanaf Kaaistraat 2 tot en met de Graaf van Buren zijn hierop aangesloten) en de putdeksels bereikbaar en toegankelijk maken.

## Overwegingen bij beslispunten

### Bestemmingsplan

Ter plaatse van de Nicolaaskerk en omgeving vigeert het **bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014'** (vastgesteld op 26 februari 2015). De kerk, de kosterij en de kerktuin hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. De omliggende panden aan de Hoofdstraat en Kaaistraat hebben de bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde horecafunctie in de kerk is echter van een omvang die niet meer ondergeschikt te noemen is. Afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de horecafunctie is mogelijk met toepassing van de 'kruimelgevallenregeling' als bedoeld in Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven;
- c. kantoren;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 voor zover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- e. wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c en d als zelfstandig;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesfunctie op de verdieping', tevens logies op de eerste verdieping van het bijgebouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend voor bergingen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 ter hoogte van de planlocatie

### Monumentenstatus toren en kerk

De kerk en de toren zijn rijksmonumenten (nr. 23769 toren, nr. 23770 kerk). De parochie Kortgene bestond al in 1247. De kerk, gewijd aan de H. Maagd en waarschijnlijk dochterkerk van Welle, behoorde aan het kapittel van St.-Pieter te Utrecht. Philips van Borssele verhiel Kortgene in 1413 tot stad en liet wallen, poorten en een nieuwe kerk bouwen. Het stadje en de nog in aanbouw zijnde kerk gingen al een jaar later in vlammen op, maar werden snel herbouwd. De kerktoren heeft als enige bouwwerk op Noord-Beveland de stormvloed van 1530 en 1532 doorstaan. Met de aanleg van de Stadspolder in 1684 kwamen de resten van het middeleeuwse Kortgene weer binnendijs te liggen. Men bouwde een nieuwe kerk en de oude kerktoren werd van een nieuw omhulsel voorzien. Op 14 april 1688 werd er de eerste dienst gehouden. In de oostelijke sluitmuur bevindt zich een laatgotische poort met kraallijst, wellicht vervaardigd in navolging van eenzelfde portiek in de onderbouw van de toren. In dezelfde gevel een wapenstein met opschrift 'Anno 1684'. Inwendig: preekstoel met hermen.

Na de Watersnoodramp in 1953 heeft er lange tijd water in de kerk gestaan, het hoogste peil was 3,5 meter. Met hulp uit binnen- en buitenland is de kerk na de ramp hersteld en in 1954 weer in gebruik genomen.

De zware klok 'Suzanne' (900 kg) dateert van 1661 en werd door admiraal Tromp in 1674 als krijgsbuit uit Noirmoutier in Frankrijk meegevoerd en geschonken aan Kortgene. In 1942 werd deze klok per schip door de Duitsers weggevoerd, maar het schip zonk in het IJsselmeer. Na de bevrijding werd deze Franse klok weer opgevist en in de toren teruggehangen.

De kerk is in 2008 vernoemd naar de St. Nicolaaskapel, die oorspronkelijk net buiten de smalstad in het buurtschap 'die Streke' stond. Het altaar en de andere voorwerpen zijn in 1515 naar de parochiekerk van Kortgene overgebracht.

De monumentale waarden zijn vanwege de beschermde status leidend in de planvorming. De gemeentelijke monumentencommissie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en Erfgoed Zeeland dienen te worden betrokken bij de planvorming. Er hebben planoverleggen plaatsgevonden op 10 februari en 10 maart 2021. Naar aanleiding van het 1<sup>e</sup> planoverleg is in opdracht van de initiatiefnemer een bouwhistorische verkenning opgesteld (zie bijlage 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling kerk met toren, Kerkgang 2 Kortgene' van BWZ Adviseurs & Architecten d.d. 26 februari 2021). Dit rapport geeft een overzicht met waardestelling van de aangetroffen zaken die voor de bouw- en gebruikshistorie van meer- of minder grote waarde zijn. De RCE vindt het een uitstekend rapport en onderschrijft het ook. Daarbij wijzen ze erop dat ook de archeologische randvoorwaarden van belang zijn en de bijzondere stedenbouwkundige situering van de kerk, met name de ligging in een voorstraatdorp.

De notitie 'Verbouw en aanpassing kerkgebouw Kerkgang 2 Kortgene' d.d. 22 maart 2021 van BWZ Adviseurs & Architecten wil met respect voor de waardevolle onderdelen van het monument een richting bieden voor realisatiemogelijkheden van het exploitatieplan.

Geconcludeerd is dat terughoudendheid is geboden bij de drie voorziene doorbraken in het historisch metselwerk van de gevels. Er is al één doorbraak in de zuidgevel naar de toiletgroep aanwezig (vergunning 2014). Voorkomen moet worden dat het oorspronkelijke gesloten karakter van het gevelgedeelte onder de vensters teniet wordt gedaan en dat het verlies van historisch materiaal zo veel mogelijk wordt beperkt. Dit vraagt om creatieve oplossingen en waar mogelijk combineren van het gebruik van doorbraken. Een nieuwe doorbraak, indien onvermijdelijk, dient van zo beperkt mogelijke afmetingen te zijn en het muur beeld zo weinig mogelijk te verstoren.

De vloertegels die bij de verbouwing aangetroffen zijn onder de vloer van de kerk, zijn door ons voor onderzoek naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gestuurd. De deskundigen kunnen met redelijk veel zekerheid zeggen dat het, gelet op de kleur, structuur en verweringskleur, gaat om Doornikse steen. Vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw is Doornikse steen via de Schelde onder andere naar Zeeland aangevoerd en in de eeuwen daarna in gebruik gebleven, vooral voor vloeren in kerken. Doornikse steen werd vooral in de 13<sup>e</sup> en 14<sup>e</sup> eeuw als bouwsteen gebruikt (zie Slinger, Berends en Janse 1981 'Natuursteen in Monumenten'). Aan het eind van de 15<sup>e</sup> eeuw nog als vloertegel in Utrecht, maar daarna droogt de stroom op. Dit betekent dat de vloertegels beter te situeren zijn in de periode dat het middeleeuwse kerkgebouw is gebouwd dan in de periode na het opnieuw indijken van Kortgene in 1684. Geadviseerd wordt om de vloertegels opnieuw een plek te geven in de kerk, waarbij bekend moet blijven wat de oorsprong van deze tegels is.

#### De situering van de kerk

Een voorstraatdorp zoals Kortgene ontwikkelde zich planmatig, voornamelijk in de nieuwlandpolders, georiënteerd op een polderdijk waar doorgaans ook een haven was. Een kerk werd dan ter zijde van de voorstraat of aan het andere uiteinde van de voorstraat gebouwd zoals in Colijnsplaat. In Kortgene echter werden niet zo zeer de dijk en de haven, maar de kerk met de oude toren als oriëntatiepunt voor de voorstraat gekozen. Juist deze bijzondere en ongebruikelijke positie van de kerk in dit voorstraatdorp is van wezenlijk belang voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp: niet het dorp ontwikkelde zich, waarna een kerk werd toegevoegd, maar de kerk was het uitgangspunt en mogelijk het eerste gebouw in de ontwikkeling van het dorp. Gedurende een deel van de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw was dit beeld verstoord door de vóór de kerk gebouwde gemeenteschool. Maar sinds de sloop van de school in 1954 toont de kerk zich weer als beëindiging van de voorstraat (Hoofdstraat) met rondom open ruimte van het voormalige kerkhof, zoals de kerk bedoeld was en welk beeld van grote waarde is (bron: "Verbouw en aanpassing kerkgebouw Kerkgang 2 Kortgene" d.d. 22-3-2021).

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van een planologische procedure dient getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', als genoemd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder verplicht gemeenten ertoe om nieuwe stedelijke ontwikkelingen van enige omvang te toetsen aan de actuele regionale behoefte, zulks ter voorkoming van

leegstand. De provincie heeft in het regulier overleg met de gemeente met betrekking tot dit initiatief gewezen op de overcapaciteit van hotelkamers in de regio. Uit onderzoek door ZKA in opdracht van de provincie d.d. 28-4-2020 is gebleken dat de harde plancapaciteit voor hotelkamers veel hoger is dan de markt vraag. Met name in Goes worden veel hotelkamers gerealiseerd.

#### Concurrentie met betrekking tot dorps huis

Op 8 mei 2012 heeft uw college besloten om beperkt gebruik toe te staan na verbouwing van de kerk vanwege de concurrentie t.o.v. het dorps huis. De activiteiten van het dorps huis zijn daarbij geïventariseerd. Besloten is om na de verbouwing het volgende gebruik in de Nicolaaskerk toe te staan:

- Kerkelijke bijeenkomsten
- Culturele exposities
- Concerten
- Huwelijkssluitingen.
- Lezingen
- Begravenissen

Wettelijk mag de gemeente niet in concurrentieverhoudingen treden.

#### Verkenning extra logieseenheden

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet een verblijfsruimte een oppervlakte van minimaal 11 m<sup>2</sup> bij een minimale breedte van 3 meter hebben. Uitgaande van deze oppervlakte biedt de zolder van de kerk ruimte aan 24 logieseenheden (266 m<sup>2</sup>/ 11 m<sup>2</sup>). In de bebouwing aan de Hoofdstraat 5 en 7 wordt volgens de voorliggende plannen beoogd maximaal 6 logieseenheden te realiseren. Dit geeft een totaal van 30 logieseenheden in deze bebouwing en de zolder van de kerk.

De gevraagde 40 logieseenheden kunnen, rekening houdende met de wettelijk vereiste minimale oppervlakte, niet gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing. Nieuw ruimtebeslag is nodig om het voorziene aantal logieseenheden te realiseren. Daar is nog geen plan voor. De ruimte rondom de kerk en de woningen aan de Hoofdstraat 5 en 7 is beperkt. De kerk grenst aan de dijk rondom Kortgene. Bebouwing tussen de kerk en de dijk kan de relatie tussen de kerk en dijk verstoren en gevolgen hebben voor het zicht op Kortgene vanuit de polder die grenst aan het Veerse Meer. Een zorgvuldige en breed gedragen inpassing van bebouwing in deze historische context is een vereiste.

Parkeren is een belangrijk knelpunt. Er is nu al te weinig ruimte aan de Hoofdstraat. Nieuwe functies en extra ruimtebeslag zullen dit probleem vergroten.

Een te verkennen mogelijkheid is het bestaande hotel De Korenbeurs-Willem V aan de Kaaistraat, maar dan blijft het parkeren ook hier een belangrijk aandachtspunt.

#### Tiny houses

De situering van de 9 tiny houses zoals in de massastudie voorzien (ontwerp A en B) in de tuinen van Hoofdstraat 1-7 en de kerktuin vereisen meer landschappelijke/

stedenbouwkundige inpassing, mede gezien het feit dat de tiny houses zijn voorzien in het gebied tussen de kerk en de dijk, waardoor mogelijk de 'relatie' tussen de kerk en de dijk verstoord kan worden.

Op dit moment is er ook geen ruimte voor een toevoeging aan de woningbouwplanning. De beoogde locatie voor tiny houses dient eerder benut te worden voor het creëren van parkeerplaatsen.

### Arbeidsmigranten

Een nieuw plan dat tijdens de controle op 17 juni jl. mondeling is medegedeeld, is de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de panden aan de Hoofdstraat 5 en 7. Dit wordt niet wenselijk geacht. In de Notitie Regionale Afspraken huisvesting arbeidsmigranten zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden hiervoor vastgelegd. Hierbinnen is geen ruimte voor nieuwe initiatieven.

### Eigendomssituatie

Er is sprake van een vrij ingewikkelde eigendomssituatie ter plaatse. Zie onderstaande kaart en tabel. De toren is eigendom van de gemeente. In de toren worden soms ook rondleidingen gegeven. Dit moet mogelijk blijven. Dit betekent dat er goede afspraken moeten worden vastgelegd in een te sluiten overeenkomst. Een deel van het plein voor de kerk (468 m<sup>2</sup>) wordt sinds 2013 door de gemeente voor een periode van 30 jaar gehuurd van de kerk onder voorwaarden dat deze locatie alleen als openbare ruimte gebruikt wordt. Herberg De Nieuwe Poort Zeeland BV heeft een stuk Torendijk in erfpacht van de gemeente.



Figuur 3: uitsnede kadastrale kaart Kortgene kerk en omgeving

Kad. Nr.		Eigenaar	Opp. (m <sup>2</sup> )
F2996	kerktoren	Gemeente Noord-Beveland	44
F2997	kerk	Stichting De Nieuwe Poort Zeeland	125
F1767	bijgebouw	Stichting De Nieuwe Poort Zeeland	24
F3089	kosterij	Herberg De Nieuwe Poort Zeeland BV	290
F1388	Trafo	Enduris B.V.	10
F1390	Trafo	Enduris B.V.	7
F3091	Stukje dijk	Gemeente Noord-Beveland, erfpacht Herberg De Nieuwe Poort Zeeland BV	44
F1757	kerkgang	Gemeente Noord-Beveland	145
F2328	Torendijk	Gemeente Noord-Beveland	20.430
F2331	Plein (deel)	Gemeente Noord-Beveland	195
F3001	Hoofdstraat	Gemeente Noord-Beveland	14.047

Tabel 1: eigendomssituatie van de Nicolaaskerk en omliggende gronden in Kortgene.

### Verkeersafwikkeling en parkeren

Gelet op de ligging aan de Hoofdstraat in het centrum, worden geen knelpunten verwacht voor de verkeersafwikkeling. Ook qua laden en lossen niet. Het parkeren is wel een knelpunt. Uit recent parkeeronderzoek (maart 2021) blijkt dat er in de Hoofdstraat in Kortgene op dit moment al sprake is van meer vraag naar parkeerruimte dan er beschikbaar is. Zie onderstaand kaartje.



Figuur 4: kaart met parkeerdruk in Kortgene, maart 2021

Met horeca en overnachtingsplekken en parkeren door personeel zal de parkeerdruk in de Hoofdstraat en directe omgeving verder toenemen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden bepaald met behulp van de kentallen van het CROW. Het geldend bestemmingsplan bepaalt dat de parkeergelegenheid bij woningen in principe bepaald moet worden op basis van CROW-publicatie 317 uit 2012 of een opvolger daarvan. Voor andere functies dan wonen wordt geen gebruik van een specifieke CROW-publicatie voorgeschreven.



De CROW-publicatie 317 dateert van 2012 en is inmiddels opgevolgd door een recentere publicatie, namelijk de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Een vergelijking van de kentallen voor de hoeveelheid parkeerplaatsen in beide publicaties leert dat de kentallen voor parkeren en verkeersgeneratie in beide publicaties gelijk zijn. Daarbij zijn de kentallen voor de volgende functies vergeleken:

- Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw.
- Buurt- en dorpscentrum.
- Hotel (in diverse gradaties van comfort).
- Religiegebouw.

Omdat de kentallen voor parkeren en verkeersgeneratie gelijk zijn in beide publicaties en omdat het initiatief niet voorziet in woningbouw, wordt voor het vervolgtraject de CROW-publicatie 381 als uitgangspunt gehanteerd.

Een kanttekening bij de CROW-publicatie 381 is dat 'gebouwen met een sterke regionale functie vaak beduidend meer capaciteit nodig hebben dan gebouwen met een zeer lokale functie. De Nicolaaskerk zal in de toekomstige situatie een sterke regionale en/of bovenregionale functie vervullen. Om die reden wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van de hoogste kentallen.

Op basis van CBS-cijfers ten aanzien van omgevingsadressendichtheid is de gemeente Noord-Beveland aangeduid als niet-stedelijk gebied. De omgeving van de Nicolaaskerk is daarbij gecategoriseerd als 'rest bebouwde kom'. De oppervlakte van de Nicolaaskerk is op basis van de BAG-viewer 266 m<sup>2</sup>. Het totale aantal vierkante meters aan bruto vloeroppervlak (BVO) dat met het initiatief gerealiseerd wordt, is vooralsnog onbekend. Om die reden wordt bij het bepalen van de indicatieve hoeveelheid parkeerplaatsen uitgegaan van het oppervlak van alleen de Nicolaaskerk.

Functie	Aantal parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO, rest bebouwde kom, hoogste kental	Vierkante meters BVO Nicolaaskerk	Benodigde parkeerplaatsen
Evenementenhal/beursgebouw/ Congresgebouw	11,0	266	24
Buurt- en dorpscentrum,	5,1	266	52
Functie religiegebouw	Aantal zitplaatsen, rest bebouwde kom, hoogste kental	Aantal zitplaatsen	Benodigde parkeerplaatsen
	0,2	Onbekend	n.t.b.
Hotelfunctie	Aantal parkeerplaatsen per 10 kamers, rest bebouwde kom, hoogste kental	Aantal kamers (verblijfseenheden)	Benodigde parkeerplaatsen
1*-hotel	2,6	40	10
2*-hotel	4,5	40	18
3*-hotel	5,7	40	23
4*-hotel	8,0	40	32
5*-hotel	11,8	40	47

Tabel 2: kentallen parkeerplaatsen voor de diverse functies

De bovenstaande behoefte aan parkeerplaatsen is een eerste indicatie. Als het initiatief concreter wordt, kan de exacte behoefte aan parkeerplaatsen berekend worden. Opgemerkt wordt dat het aantal zitplaatsen van de religiefunctie nog niet bekend is. Op dat vlak kan de behoefte aan parkeerplaatsen nog niet bepaald worden. Daarnaast is in het initiatief sprake van een menging van functies, waardoor het bepalen van de parkeerbehoefte een maatwerkbenadering behoeft. Op basis van het voorgaande vraagt het initiatief in ieder geval tussen de 10 en de 52 parkeerplaatsen.

Zoals gezegd is er in de Hoofdstraat op dit moment, zonder deze planontwikkeling, al onvoldoende ruimte voor het parkeren van de voertuigen van aanwonenden. In de Hoofdstraat is al sprake van een 100%-bezetting van de parkeerplaatsen. Er zijn derhalve geen (minimaal) 10 parkeerplaatsen vrij beschikbaar zonder dat er sprake zal zijn van een verdringingseffect dat negatief kan zijn voor aanwonenden. De initiatiefnemer is voornemens om men voor het parkeren te verwijzen naar de bestaande parkeerplaats bij de haven en een fiets te verstrekken. Dit is echter lastig te borgen/te verplichten. De omgang met de parkeerbehoefte is dan ook een belangrijk aandachtspunt en afwegingscriterium. Fietsparkeerverlast dient eveneens voorkomen te worden. Dit kan bijvoorbeeld door een aantal (geclusterde) fietsparkeervoorzieningen te realiseren. Dit zal gemonitord moeten worden.

Er is een herinrichting van de Hoofdstraat in voorbereiding, waarvoor momenteel een enquête voor inbreng van ideeën is uitgezet.

### Bedrijven en milieuzonering

Het centrum van Kortgene bestaat uit een gemengd gebied. Dat betekent dat rondom de kerk sprake is van een menging van woonfuncties met andere functies (zoals horeca, detailhandel en kantoren). Een gemengd gebied kent meer afwisseling tussen functies en daarmee meer dynamiek. Als gevolg daarvan mag op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de kleinst mogelijk afstand aangehouden worden tussen woningen en milieubelastende functies zoals horeca. De aan te houden afstanden per milieucategorie staan in de navolgende tabel.

<b><i>Milieucategorie</i></b>	<b><i>Richtafstand woonomgeving in meters</i></b>	<b><i>Richtafstand gemengd gebied in meters</i></b>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie voor woonomgeving en gemengd gebied (in meters)

In het bijzonder aan de Hoofdstraat en de Kaaistraat is de woonfunctie sterk vertegenwoordigd. Daarom moet onderzocht worden of de activiteiten die de Nieuwe Poort in de Nicolaaskerk uit wil voeren belemmerend kunnen zijn voor deze woonfunctie. De afstand tussen de kerk en de dichtst bij gelegen woning is circa 6 meter. Deze afstand vormt in het gebiedstype 'gemengd gebied' geen probleem. Verder geldt dat de activiteiten die de Nieuwe Poort in de Nicolaaskerk uit wil voeren deels aansluiten bij het huidige gebruik van de kerk. Wel wil de stichting een logiesfunctie toevoegen en de frequentie alsmede de omvang van activiteiten intensiveren. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe dit milieuplanologisch past in de omgeving. Op voorhand lijken er op dit vlak geen belemmeringen te zijn die niet met technische maatregelen weg te nemen zijn.

Ten aanzien van de logiesfunctie die de stichting wil realiseren geldt dat voor de bedrijvencategorie 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk geldt. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter. Dit betekent dat de logiesfunctie past in het centrum van Kortgene.

#### Archeologie

In opdracht van de gemeente Noord-Beveland heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2005 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de bebouwde kom van Kortgene. Hieronder een uitsnede van de zone rond de kerk.



Figuur 5: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart bebouwde kom Kortgene

De kerk en omgeving liggen in zone 4 (roze) met de volgende archeologische verwachting:

- Oude en moderne bebouwing en open terrein met daaronder vanaf 0 m -Mv mogelijk een hoge archeologische verwachting voor goed geconserveerde archeologische resten van de middeleeuwse kerk en het kerkhof met mogelijk graven uit de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw.

- Vanaf circa 1,50 m -Mv een hoge archeologische verwachting voor goed geconserveerde archeologische resten uit de Late Middeleeuwen tot 1530 na Chr.
- Tussen circa 2,90 en 4,25 m -Mv een middelhoge archeologische verwachting voor mogelijk goed geconserveerde vindplaatsen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd.

In deze zone bevindt zich de kerktoren: het enige gebouw van Kortgene van vóór 1530. Het schip van de kerk zou zijn gebouwd op de fundamenten van de middeleeuwse kerk(fasen). Onder en in de nabijheid van de kerk kunnen zich dus nog resten bevinden van de middeleeuwse voorganger. Uit de boringen 1 en 14 die naast de kerktoren zijn gezet blijkt dat een archeologische laag aanwezig is die verband houdt met de verdronken stad. Tegenwoordig bevindt de begraafplaats van Kortgene zich ten noorden van de oorspronkelijke historische stadskern langs de Hoofdstraat. Hoewel het kaartmateriaal hierover geen aanwijzingen geeft, kan niet worden uitgesloten dat het in de 17<sup>e</sup> eeuw en een gedeelte van de 18<sup>e</sup> eeuw gebruikte kerkhof zich bevindt op dezelfde plaats als de oorspronkelijke begraafplaats van voor 1530. Omdat de omvang van het oorspronkelijke kerkhof niet bekend is, is de grens tot op zekere hoogte arbitrair. De aanwezigheid van graven buiten deze zone kan dan ook niet worden uitgesloten. Omdat de kerk ook voor 1530 op deze plaats stond, worden ook graven uit de Middeleeuwen verwacht. De onzekere begrenzing van zone 4 geldt nog veel sterker voor de Middeleeuwen. De aanwezigheid van middeleeuwse graven buiten deze zone kan zeker niet worden uitgesloten. Tot slot kunnen op het Hollandveen (vanaf circa 2,90 m -Mv) nog resten uit de IJzertijd en/of de Romeinse tijd voorkomen. Deze resten zullen geen verband houden met de kerk.

#### Aanbevelingen:

- Vanaf 0 m -Mv een zorgvuldige omgang met archeologische waarden.
- Streven naar behoud van openheid en bodemingrepen voorkomen. Er dient naar gestreefd te worden de zone zoveel mogelijk in de huidige staat te behouden.
- In geval van ruimtelijke planvorming is vroegtijdig archeologisch vervolgonderzoek nodig. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek zal in overleg met het bevoegd gezag het vervolgtraject moeten worden bepaald. Er moet naar gestreefd worden de door onderzoek verkregen gegevens te gebruiken als een van de uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwe ruimtelijke inrichting. Waar mogelijk kan dit gecombineerd worden met streven naar behoud van archeologische en bouwhistorische waarden.

In 2012 zijn bij het graven van proefsleuven voor kabels en leidingen onder de Kerkgang en het plein voor de kerk sporen en resten aangetroffen van de vroegere school, menselijke begravingen en een ronde waterput. Deze vondsten zijn in situ bewaard.

#### Markt

Er is een zaterdagse weekmarkt op het plein voor de kerk. In de APV is opgenomen dat men zonder vergunning of melding op zaterdag een standplaats kan innemen op deze locatie.

De zaterdagse weekmarkt op het plein voor de kerk dient te worden gehandhaafd. Dit betekent dat een verplaatsing van de markt niet in overweging wordt genomen.

#### Openbare ruimte rondom de kerk

De openbare ruimte in de Kaaistraat en het plein voor de kerk is in 2012 heringericht volgens een plan van Bosch Slabbers te Middelburg. Het ontwerp is participatief tot stand gekomen met alle betrokken partijen, omwonenden en ondernemers.

De riolering is tegelijk met de herbestrating aangepakt. Beschadiging dient te worden voorkomen. Herstel en vergoeding van eventuele schade moet opgenomen worden in de te sluiten overeenkomsten.

De bank maakt ruimtelijk onderdeel uit van het plein. Als de bank helemaal of grotendeels verwijderd wordt, dan is de natuurstenen vorm een loos element. Wat wel mogelijk is om een knip in de bank maken. Dus 1 tussenliggend element ervantussen en de twee westelijke elementen nog iets opschuiven.

De bank is onderdeel van het openbaar gebied, dus iedereen mag daar zitten.

Bij het verplaatsen van een deel van de bank richting de Hoofdstraat ontstaat risico op schade. Op het plein draaien bijvoorbeeld ook vrachtwagens. Wel kan in het ontwerp van de Hoofdstraat gezien worden of en wat hieraan te doen is met een vorm van een permanente afscheiding.

Een fietsenstalling aan de Torendijk wordt niet verantwoord geacht met het oog op verkeersveiligheid en de beperkte beschikbare ruimte.

#### Communicatie en participatie

Er is intensieve afstemming nodig met de gemeente, de Dorpsraad Kortgene en alle omwonenden en ondernemers, met name in de Hoofdstraat, Kaaistraat, Torendijk, Spuikom. Hiervoor zou met de initiatiefnemer een communicatieplan opgesteld kunnen worden.

## **Bijlage 2 Overzicht van benodigde vergunningen en meldingen Nicolaaskerk en omgeving Kortgene**

- Er is een omgevingsvergunning nodig voor alle activiteiten en ingrepen in en aan de Nicolaaskerk, wabo art 2.1 sub a en f;
- Er is een drank- en horecavergunning nodig voor horeca waar alcohol wordt geschonken. Een toetsing in het kader van de Bibob-procedure maakt hier onderdeel van uit;
- Voor een mobiele keuken/foodtruck is een omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan (sub b wabo, sub a waarschijnlijk ook afhankelijk van de duur hiervan) nodig.
- Ook moet er een melding worden gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit voor het bedrijfsmatig bereiden van maaltijden.
- Voor het realiseren van studio's met een logiesfunctie is een omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan (sub b wabo en sub d wellicht ook afhankelijk van de hoeveelheid personen, > 10) nodig. Hiervoor kan de kruimelgevallenregeling conform het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4 worden toegepast. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.
- Voor het realiseren van overnachtingsmogelijkheden in de kerk dient een omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan (sub b wabo en sub d wellicht ook afhankelijk van de hoeveelheid personen, > 10) nodig. Hiervoor kan de kruimelgevallenregeling conform het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4 worden toegepast. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.