

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [Adrie van der Maas](#); [Bas Melis](#)
Onderwerp: Voorstel stappenplan Nicolaaskerk en overleg
Datum: donderdag 12 augustus 2021 16:17:36
Bijlagen: [D21.262205 Voorstel stappenplan Nicolaaskerk eo planologie en vergunningen.pdf](#)
[image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)

Geachte heer [REDACTED],

Zoals toegezegd in ons gesprek op 27 juli 2021 hebben wij een voorstel uitgewerkt voor een stappenplan voor de Nicolaaskerk en omgeving in aanvulling op onze brief met beslispunten d.d. 1 juli 2021. Dit voorstel voegen wij hierbij.

Wij zijn teleurgesteld over de huidige gang van zaken, waarbij ons inziens voorbij wordt gegaan aan onze brief met beslispunten d.d. 1 juli 2021. Wij verkeerden in de veronderstelling dat er heldere afspraken met het bestuur van Stichting De Nieuwe Poort Zeeland en Herberg De Nieuwe Poort Zeeland B.V. zijn gemaakt. Gelet hierop vinden wij het van belang opnieuw met vertegenwoordigers van Stichting De Nieuwe Poort Zeeland en Herberg De Nieuwe Poort Zeeland B.V. het gesprek aan te gaan over de gewenste wijzigingen voor de kerk en omgeving en het gebruik van de panden aan de Hoofdstraat 5 en 7. Het secretariaat zal contact opnemen met de betrokkenen voor het maken van een afspraak. Gelet op vakanties van de betrokkenen aan beide zijden zal deze afspraak eerst in september kunnen plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
T 14 0113 E [REDACTED]@noord-beveland.nl



Bezoek ons op: Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke

Voorstel stappenplan Nicolaaskerk en omgeving Gemeente Noord-Beveland, 12 augustus 2021

Hieronder volgt een voorstel voor een stappenplan in het kader van het planologische traject en het vergunningentraject ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen in de Nicolaaskerk en omgeving. Dit overzicht is gebaseerd op de plannen zoals ze op dit moment bij ons bekend zijn. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De nadere uitwerking van het plan, afstemming met de buurt, het overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie kunnen bijvoorbeeld leiden tot aanpassing van dit overzicht.

Spoor A: integrale totaalvisie			
Spoor B: openbare ruimte			
	Spoor C: overeenkomst		
		Spoor D: omgevingsvergunningen	
		Spoor E: meldingen Activiteitenbesluit	
		Spoor F: drank- en horecaverunning	
		Spoor G: gebruiksmeldingen brandveiligheid	

Spoor A: integrale totaalvisie Nicolaaskerk en omgeving

Een integrale totaalvisie is nodig om helder in beeld te krijgen welke activiteiten u wilt ontplooiën in de Nicolaaskerk en het omliggende gebied en op welke wijze u dit wilt uitvoeren. Zo kunnen de losse planonderdelen in het totaal geplaatst worden.

De totaalvisie is de basis voor het overleg met de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie, Erfgoed Zeeland, Provincie Zeeland, omwonenden en andere belanghebbenden.

Ook vormt deze totaalvisie de basis voor de te sluiten overeenkomst tussen de betrokken eigenaren en de gemeente.

Het belang van een totaalvisie bestaat er voor de gemeente met name uit dat de gemeente inzichtelijk wil hebben welke activiteiten hier zullen plaatsvinden met het oog op het behoud en de ontwikkeling van de kerklocatie. Pas dan kan de gemeente bepalen of zij bestuurlijk bereid is tot medewerking aan het plan.

De totaalvisie dient tenminste de volgende onderdelen te bevatten:

- Situatietekeningen van de huidige en toekomstige situatie;
- Gegevens over het huidige en toekomstige gebruik;
- Beschrijving van de aard en omvang van het project en de te ontplooiën activiteiten;
- Indeling, uitvoering en ligging;

- Situatietekening bestaande en nieuwe toestand: afmetingen, bebouwd oppervlak, situering. Bij voorkeur schaal 1:1000 met noordpijl;
- Plattegronden, doorsnede en geveltekeningen nieuwe situatie en de bestaande situatie;
- Een beschrijving van de beoogde fasering;
- Een tekening met de wijzigingen op basis van de omgevingsvergunning d.d. 6-12-2018, de gewenste wijzigingen op korte termijn en de gewenste wijzigingen op lange termijn;
- Een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteiten in hoofdzaak ten dienste staan van het behoud van de Nicolaaskerk;
- Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid;
- Onderbouwing dat er kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Spoor B: overleg voorzieningen in de openbare ruimte en in of op eigendom van de gemeente

Er dient door u overleg met de gemeente en eventueel andere belanghebbenden te worden gevoerd over:

- De huurovereenkomst van het plein voor de kerk gesloten tussen de Protestantse Kerk te Kats-Kortgene en de gemeente op 14-9-2013;
- De situering en inrichting van het terras;
- De borging van de marktstandplaatsen en eventuele gevolgen voor de marktopstelling;
- Het gebruik van de kerktoren;
- Vestiging recht van opstal t.b.v. de riolering onderlangs de Torendijk.
- De middeleeuwse vloertegels van Doornikse steen
- De eventuele verplaatsing van 1 element van de bank op het plein.
- De plaatsing van de fietsenstallingen.
- De plaatsing van het fietsoplaadpunt.
- De beoogde voetgangerstrap vanaf de Torendijk.
- Eventuele andere gewenste aanpassingen in de openbare ruimte.

Spoor C: Overeenkomst

We willen met u in overleg treden over het opstellen van een anterieure overeenkomst die ziet op het totaalplan zoals beschreven onder Spoor A, waarin we afspraken met elkaar willen vastleggen. Het gaat dan onder andere om de zaken zoals genoemd in de beslispuntennotitie, het beheer van de openbare ruimte, maar ook over kostenverhaal, vergoeding van eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen/schade aan eigendommen derden en vergoeding van eventuele planschade. Deze overeenkomst willen we sluiten voordat we medewerking verlenen aan verzoeken ten behoeve van de Nicolaaskerk en daarmee verbonden activiteiten. De integrale totaalvisie moet een bijlage bij de overeenkomst zijn.

Spoor D: Omgevingsvergunningen

Een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd via Omgevingsloket online [Omgevingsloket online - Startpagina](#). Geadviseerd wordt voor het indienen van een aanvraag eerst een schetsplanoverleg te voeren.

D1. Omgevingsvergunning Nicolaaskerk Kerkgang 2:

Elke wijziging die leidt tot het wijzigen van een pand met monumentale waarden is in beginsel niet toegestaan en voor een wijziging daarvan geldt een omgevingsvergunningplicht. Bij ingrijpende wijzigingen geldt bovendien dat advies moet worden gevraagd aan de Minister van Cultuur en Onderwijs, waarbij de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van 26 weken geldt.

Er is op 30 juni 2021 door Stichting Behoud Nicolaaskerk van de Protestantse gemeente te Kats-Kortgene een aanvraag ingediend voor het toevoegen van de bestemming horeca op Kerkgang 2. Deze aanvraag is onvolledig. Op grond van de aanvraag kan geen beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid plaatsvinden.

Stichting De Nieuwe Poort Zeeland (de rechtsopvolger van Stichting Behoud Nicolaaskerk) ontvangt hierover een afzonderlijke brief. Hieruit blijkt dat in ieder geval de volgende gegevens nog ontbreken bij de aanvraag:

- Een bouwkundig getekende plattegrond, op schaal getekend en voorzien van maatvoering.
- Gegevens omtrent de bezettingsgraad, het aantal mensen dat aanwezig kan zijn.
- Gegevens omtrent de ventilatie van de ruimten, de capaciteit en wijze waarop er geventileerd zal worden.
- Gegevens omtrent de wijze waarop de trap in de kerktoren afgesloten zal worden voor publiek.

Conform onze brief van 1 juli jl. wordt de procedure in gang gezet zodra er een ondertekende anterieure overeenkomst is gesloten.

D2. Omgevingsvergunning logiesfunctie Hoofdstraat 5 en 7:

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. De aanvraag is in behandeling.

D3. Omgevingsvergunning tijdelijke mobiele keuken/foodtruck kerktuin Kerkgang 2:

Voor een tijdelijke mobiele keuken/foodtruck is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit het gebruiken van gronden/bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan (sub b Wabo, sub a waarschijnlijk ook afhankelijk van de duur hiervan). Conform onze brief d.d. 1 juli 2021 dient tegelijkertijd een aanvraag te worden gedaan voor de definitieve

horecakeuken in de Nicolaaskerk en de oude SRV-wagen, die nu in de kerktuin is gestald, dient te worden verwijderd.

Spoor E: Melding Activiteitenbesluit

Afhankelijk van het soort bedrijf en de uitgevoerde activiteiten moet een bedrijf voor het oprichten of veranderen een melding doen. Het bedrijf moet de melding uiterlijk **vier weken** voor oprichting of verandering van het bedrijf doen.

Met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) kunt u zien welke voorschriften gelden, bepalen of u een vergunning nodig heeft en kunt u de melding doen. U krijgt direct toegang tot de AIM via [Activiteitenbesluit Internet Module \(aimonline.nl\)](http://aimonline.nl). Voor het doen van de melding met de AIM hebt u eHerkenning (bedrijven) of DigID (particulieren) nodig.

De AIM geeft aan welke gegevens u moet melden. Sommige gegevens zijn altijd nodig en sommige alleen bij bepaalde activiteiten. In artikel 1.10 en verder van het Activiteitenbesluit staan de gegevens die het bedrijf moet melden.

Gegevens die de melder altijd moet aanleveren:

- Aard en omvang van de activiteiten binnen het bedrijf
- Indeling, uitvoering en ligging van het bedrijf
- e-mail adres van degene die de melding indient
- naam- en adresgegevens van de melder of diens gemachtigde
- naam van het bedrijf
- adres van het bedrijf, bouwnummer of kadastraal perceelnummer
- inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel
- voorgenomen tijdstip van oprichting of verandering van het bedrijf

Als er een omgevingsvergunning nodig is voor een project dat ook meldingsplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit, dan dient eerst een volledige melding te zijn ingediend voordat de vergunningaanvraag in behandeling kan worden genomen.

Spoor F: drank- en horecaverunning

Er is een drank- en horecaverunning nodig voor horeca waar alcohol wordt geschonken. Een toetsing in het kader van de Bibob-procedure maakt hier onderdeel van uit.

E1. Drank- en horecaverunning Kerkgang 2

Deze vergunning is aangevraagd door Stichting De Nieuwe Poort Zeeland, maar dient nog te worden aangevuld. Bij brief van 13 juli jl. (documentnummer D21.260595) is aanvrager verzocht de aanvraag binnen 4 weken aan te vullen op de volgende punten:

- De eindafrekening bij de notaris van het pand Kerkgang 2 te Kortgene. Er zaten wel 2 hypotheekakten bij alleen deze bleken niet van Kerkgang 2 te zijn. Aan deze informatie hebben wij voor het beoordelen van de aanvraag daarom ook niet voldoende informatie.
- Een investerings- en financieringsbegroting;

- Offertes en facturen van alle gedane investeringen en tevens hier een afschrift van de betalingsbewijzen van (dit kan doormiddel van een bankafschrift).

Mochten de gevraagde stukken niet overlegd kunnen worden, dan dient dit schriftelijk medegedeeld te worden met opgave van reden.

Spoor G: gebruiksmelding brandveiligheid

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor Kerkgang 2 is er een brandveiligheidstoets uitgevoerd door de Veiligheidsregio Zeeland. We hebben 25 juli 2021 een advies gekregen met betrekking tot de ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor de kerk. De aanvrager wordt hier met een afzonderlijke brief over geïnformeerd. Uit de brandveiligheidstoets blijkt dat voor de kerk een gebruiksmelding 'Brandveilig gebruik' ingediend moet worden. Hierop zijn de indieningsvereisten zoals aangegeven in artikel 1.19 Indiening gebruiksmelding (Artikel 1.18 Gebruiksmeldingsplicht) van toepassing.

Overige zaken om rekening mee te houden:

Aanvraag huisnummer(s):

We zien in correspondentie dat er een huisnummer wordt gebruikt dat niet bestaat, te weten Kerkgang 4. Een nieuw huisnummer moet schriftelijk worden aangevraagd bij de gemeente.

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.

N.B.

Middels bovenstaande worden de procedures geschetst die behoren bij de verschillende beoogde ontwikkelingen. Dit stappenplan betekent uiteraard niet dat de aangevraagde vergunningen ook worden verleend of dat hiermee uitputtend is toegelicht welke (publiekrechtelijke) toestemmingen nodig zijn. De aanvragen zullen op hun merites en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving en benodigde toetsingen worden beoordeeld.