

Buurtcomité kern Kortgene

Via e-mail: buurtckk@gmail.com

verzonden **23 DEC 2021** uw brief van : 3 december 2021
bijlage : uw kenmerk :
onderwerp : Uw brief van 3 december 2021



zaaknummer : Z21.021962
documentnummer : D21.270194
behandelaar : ██████████

Geachte leden van het buurtcomité,

In aanvulling op onze brief van 25 november jl. geven wij hieronder een antwoord op uw vragen uit uw brief van 3 december 2021.

Stappenplan Nicolaaskerk

Zoals ook in de inleiding van het stappenplan is aangegeven, is het een voorstel aan De Nieuwe Poort Zeeland 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 dat moment bij ons bekend waren. Er is ook bij vermeld dat er geen rechten aan kunnen 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.

Er wordt door het college geen andere handelswijze gevolgd dan eerder gecommuniceerd met de gemeenteraad. Ten aanzien van de overeenkomst is het proces in twee delen opgeknipt. Het is de bedoeling eerst een voorovereenkomst te sluiten, waarin De Nieuwe Poort zich verplicht om een integrale totaalvisie op te stellen. In de voorovereenkomst worden ook de uitgangspunten voor deze integrale totaalvisie opgenomen. Als de gemeente akkoord gaat met deze integrale totaalvisie, dan gaan partijen vervolgens een anterieure overeenkomst sluiten. De hoofdlijnen van de anterieure overeenkomst zijn opgenomen in de bijlage bij de voorovereenkomst. Een conceptovereenkomst is op 26 november jl. naar de gesprekspartners gestuurd met het verzoek binnen vier weken te reageren. Op het moment van schrijven van deze brief was deze reactie nog niet door ons ontvangen.

Drank- en horecaverunning/alcoholvergunning

De aanvraag om drank- en horecaverunning/alcoholvergunning is op 3 mei 2021 ingediend. In het stappenplan is vermeld dat er al een aanvraag om een drank- en horecaverunning was ingediend en dat deze op dat moment nog in behandeling was. Inmiddels is deze vergunning verleend op grond van de wettelijke kaders die daarop van toepassing zijn.

Hoofdstraat 5 en 7

Een hotelfunctie past binnen de regels voor de bestemming "Centrumdoeleinden" in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014'. Er is geen sprake van

een uitbreiding van de panden. Op basis van wat wij ter plaatse constateren, is er geen omgevingsvergunning vereist. Wel is een melding Activiteitenbesluit vereist. Dit loopt via de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). De RUD heeft in november 2021 contact gehad met de uitbater. Door de uitbater werd verteld dat er momenteel sprake is van een woonfunctie, omdat de panden worden verhuurd aan particulieren. "Wonen" is eveneens passend binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" die volgens het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' op de panden rust. Dit betekent ook dat de RUD niet binnen mag treden en dus geen controle binnen uit kan voeren. De aanblik wekte ook de indruk dat er gewoon werd. Als gemeente zijn wij hierover overigens niet door de eigenaar van de panden geïnformeerd.

Verstrekken gespreksverslag van het overleg met De Nieuwe Poort d.d. 14-9-2021

Zonder instemming van onze gesprekspartners willen wij geen gespreksverslagen aan derden verstrekken. Dit is nadrukkelijk besproken in het college. Inmiddels is er consensus bereikt over het betreffende verslag van 14 september 2021. Het verslag is op grond van de bepalingen van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) geanonimiseerd. Het verslag voegen wij hierbij.

Ons besluit om de overeenkomst inzake de Nicolaaskerk voor ondertekening eerst aan de gemeenteraad voor te leggen en uw buurtcomité en de Dorpsraad Kortgene in een gezamenlijk overleg te informeren, motiveren we hierbij als volgt:

- De gemeenteraad is het eerste orgaan die wij over onze voornemens moeten informeren;
- Wij willen de andere betrokken partijen, in dit geval uw buurtcomité en de Dorpsraad Kortgene, op gelijke wijze en gelijktijdig van dezelfde informatie voorzien, om misverstanden in de toekomst te voorkomen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

mr. B.C.C. Melis
adjunct-secretaris

drs. G.L. Meeuwisse
burgemeester



Vergaderverslag

Vergadering: Vervolgstappen Nicolaaskerk en Hoofdstraat 5-7 te Kortgene
Datum: 14 september 2021
Namens Stichting De Nieuwe Poort Zeeland: [REDACTED]
[REDACTED]
Aanwezig: [REDACTED];
Namens de gemeente Noord-Beveland: wethouder Van der Maas,
[REDACTED]
Afwezig: -
Datum verzending notulen: Definitieve versie 12 oktober 2021

Opening

De vergadering start om 11.10 uur. Wethouder Van der Maas heet iedereen welkom en er volgt een korte voorstelronde. [REDACTED] meldt dat zij per 1 oktober 2021 een nieuwe functie gaat bekleden binnen de landelijke Protestantse Kerk. [REDACTED] informeert de betrokkenen dat hij vrijwilligster [REDACTED] ook heeft uitgenodigd, maar dat zij op dit moment verhinderd is wegens doktersbezoek. Wellicht sluit zij later nog aan bij dit overleg. Wethouder Van der Maas stelt vervolgens voor om de agenda te volgen die iedereen voor zich heeft liggen.

Terugblik en stand van zaken

[REDACTED] geeft een korte terugblik op wat er is gebeurd sinds het laatste overleg met [REDACTED] op 27 juli. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de wijziging van de bestemming op het perceel Kerkgang 2 is buiten behandeling gelaten, omdat de aanvraag niet volledig was en de benodigde gegevens niet geleverd werden. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de percelen Hoofdstraat 5 en 7 is om verschillende redenen geweigerd. Voor de onderbouwing verwijst ze naar de weigeringsbrief. De aanvraag betrof het omzetten van de zelfstandige woning met bedrijfsruimte naar 6 zelfstandige woningen, een uitbreiding van het volume aan de achterzijde en het toekennen van een dubbelbestemming "Wonen" en "Recreatie". Het is jammer dat deze aanvragen zonder vooroverleg met de gemeente op deze manier zijn ingediend, omdat beide partijen hier nu veel energie in hebben gestoken.

Er zijn nog enkele gebreken geconstateerd met betrekking tot de verbouwing van de kosterij. Dit zou na de bouwvak door de aannemer worden opgepakt. Herberg De Nieuwe Poort B.V. is aangeschreven over het verblijf van personen in Hoofdstraat 5 en 7. De heer [REDACTED] heeft op 8 september jl. per e-mail aangegeven dat Hoofdstraat 5 en 7 als hotel is ingericht en dat de werknemers van een buitenlands bedrijf per 12 september elders worden ondergebracht. Verder heeft hij in de e-mail de bereidheid uitgesproken met de gemeente nadere afspraken te maken over het gebruik en eventuele andere voorwaarden.

Overeenkomst met beslispuntennotitie als uitgangspunt

Wethouder Van der Maas wil dat we aan het eind van de vergadering op één lijn zitten. De gemeente wil een overeenkomst sluiten. Hij vraagt of iedereen het ermee eens is dat de beslispuntennotitie als uitgangspunt wordt gebruikt. Als dit niet het geval is, dan zal ieder zijn eigen pad gaan bewandelen. Gelet op de maatschappelijke druk, zal er dan ook op een andere manier gekeken worden naar de initiatieven. [REDACTED] is formeel,

als bestuurder vanuit de Protestantse gemeente, alleen betrokken bij de stichting die het kerkgebouw in eigendom heeft. De Protestantse gemeente ziet wel dat exploitatie nodig is om het hele plan te laten slagen. Als stichtingsbestuurder kan ze zich erin vinden dat als hoofdlijn de beslispuntennotitie aangehouden wordt. Zich bewust van het feit dat er wel voldoende exploitatie nodig is om het plan te laten slagen, plaatst ze de kanttekening dat de invulling van Hoofdstraat 5 en 7 als hotel wellicht beter in het plan past voor iedereen dan wat hierover is opgenomen in de beslispuntennotitie.

■■■■■ vraagt of ■■■■■ wil bevestigen dat hij voor de Hoofdstraat 5-7 een hotelfunctie voor ogen heeft, zonder dat daar iets bijgebouwd wordt en zonder dat er arbeidsmigranten zullen verblijven. ■■■■■ knikt bevestigend.

In de overeenkomst zullen de afspraken en de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan duidelijk worden vastgelegd en wordt o.a. bepaald hoe er om zal worden gegaan met de gevolgen voor de omgeving, het parkeren, het creëren van de terrassen en de hotelexploitatie in relatie tot arbeidsmigranten. AKD, de huisadvocaat van de gemeente, zal een conceptovereenkomst opstellen. Vervolgens zal deze conceptovereenkomst besproken worden met ■■■■■. Indien er punten zijn waarover we het niet eens kunnen worden, dan dient hierover bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden. Wethouder van der Maas licht toe dat deze overeenkomst dan getoond kan worden aan de inwoners van Kortgene. In verband met de maatschappelijke druk is het belangrijk dat alles op een duidelijke manier vastgelegd wordt en dat daarnaast ook de juiste gegevens aangeleverd worden. ■■■■■ zegt dat Stichting De Nieuwe Poort Zeeland bereid is om afspraken op papier te zetten. Er moeten wat hen betreft nog een paar punten en komma's worden verzet, maar verder is het prima.

■■■■■ merkt - opnieuw zonder verantwoordelijkheid te dragen voor de BV, maar wel met het oog op het slagen van het plan - op dat er nog één punt in de beslispuntennotitie staat waar wellicht nog naar gekeken dient te worden met het oog op het opstellen van de overeenkomst. In de beslispuntennotitie wordt gesteld dat alle te ontplooiën activiteiten in en rondom de kerk aantoonbaar in hoofdzaak ten dienste moeten staan van een duurzame instandhouding van de kerk. ■■■■■ denkt dat het niet haalbaar is om dit op deze manier 1 op 1 per locatie van De Nieuwe Poort te doen. Een deel van de inkomsten zal ook voor De Nieuwe Poort zijn. De instandhouding van de kerk is een doel, maar niet het hoofddoel van De Nieuwe Poort. Wethouder Van der Maas geeft aan dat het gaat om de instandhouding van de Nicolaaskerk. Dat is voor de gemeente voorwaarde nummer één.

We gaan bekijken hoe we dit juridisch goed kunnen formuleren.

Communicatie

■■■■■ geeft aan dat regelmatige communicatie met elkaar – maar ook met het buurtcomité en de dorpsraad – belangrijk is om de voortgang te bewaken. De inwoners van Kortgene hebben veel vragen en er zijn verschillende klachten ingediend. Deze klachten gaan onder andere over de gang van zaken in het algemeen, afval, parkeren, het beklimmen van de kerktoren door groepen mensen en de communicatie. Een aantal van deze klachten gaat over activiteiten waar de gemeente niet van op de hoogte was, zoals een evenement in de kerk op 3 september jl. ■■■■■ vertelt dat dit een bijeenkomst was van raadsheren van het Hof Amsterdam en dat hij dit al eerder als voorbeeld van het soort activiteiten van De Nieuwe Poort heeft genoemd. Wethouder Van der Maas legt uit dat het voor de gemeente lastig is om verantwoording af te leggen aan de gemeenteraad en de dorpsbewoners als de gemeente zelf niet op de hoogte wordt gesteld door De Nieuwe Poort Zeeland. ■■■■■ vindt het lastig in te schatten wat zij dienen te communiceren met de gemeente en voor welke soort bijeenkomsten een melding gewenst is. Wethouder Van der Maas geeft aan dat er een duidelijke afspraak was dat er geen arbeidsmigranten zouden verblijven in de panden van de Hoofdstraat 5-7 en dat er geen parkeeroverlast zou ontstaan. Vervolgens krijgt de gemeente van dorpsbewoners foto's toegestuurd van geparkeerde busjes met een buitenlands kenteken. We willen duidelijke afspraken en goede communicatie. ■■■■■ vult aan dat het organiseren van een evenement zonder vooraf de gemeente te informeren en het herhaaldelijk beklimmen van de kerktoren met

groepen overkomt als provocatie richting gemeente. [REDACTED] benadrukt dat als er activiteiten plaatsvinden in of rondom de Nicolaaskerk, het belangrijk is om het vooraf te melden bij de gemeente via [REDACTED]. Op dit moment staat er veel maatschappelijke spanning op dit plan en op deze manier kan de communicatie met het dorp verbeterd worden. [REDACTED] geeft aan dat dit prima is.

[REDACTED] vraagt zich af of er een plaatselijke projectleider of plaatselijk aanspreekpunt is van Stichting De Nieuwe Poort. [REDACTED] geeft aan van niet. Zolang er geen exploitatie is, is er financieel ook geen ruimte om een projectleider aan te nemen. [REDACTED] vult aan dat ze zelf als aanspreekpunt fungeren. Er is altijd iemand van Stichting De Nieuwe Poort aanwezig in de Nicolaaskerk en [REDACTED] is het algemene aanspreekpunt. Hij kan altijd gebeld worden. [REDACTED] vertelt dat het mogelijk is dat De Nieuwe Poort gaat overwegen om een ander aanspreekpunt in te zetten. [REDACTED] bereid om een stap terug te doen. Het is op dit moment nog onduidelijk wie [REDACTED] zal vervangen. [REDACTED] geeft aan dat er al eerder is besproken dat hij eventueel het eerste aanspreekpunt kan zijn als het om de vergunningen gaat. Het college blijft op het standpunt dat [REDACTED] als projectleider het eerste aanspreekpunt is en blijft en dat het afdelingshoofd, [REDACTED], de gesprekken zo veel mogelijk bijwoont.

Integrale totaalvisie en stappenplan

[REDACTED] geeft aan dat [REDACTED] (de professional die De Nieuwe Poort inhuurt om de vergunningen aan te vragen) veel tijd heeft besteed aan de vergunningaanvragen. [REDACTED] vraagt of het klopt dat de vergunningaanvraag voor de horecabestemming op het perceel Kerkgang 2 buiten behandeling is gelaten, omdat er geen totaalvisie is aangeleverd. [REDACTED] geeft aan dat het gemeentebestuur informatie nodig heeft over de uiteindelijke invulling van de gronden en de bouwwerken, zodat beoordeeld kan worden of het aangevraagde ruimtelijk aanvaardbaar is. De effecten op de omgeving en de uitvoerbaarheid moeten getoetst kunnen worden. Deze gegevens zijn opgevraagd, maar niet geleverd.

[REDACTED] vult aan dat de vergunningaanvraag niet compleet was. Ze is bereid om samen met de persoon die de vergunningen aanvraagt te kijken naar wat er precies nodig is, maar dan moet deze persoon wel kunnen aangeven wat het einddoel is. Nogmaals, de gemeente heeft een totaalpakket nodig om de vergunningen te kunnen afgeven.

[REDACTED] geeft aan dat ze bezig zijn met het samenstellen van de integrale totaalvisie, maar heeft de indruk dat lange tijd onduidelijk is geweest wat daar precies onder wordt verstaan. [REDACTED] geeft aan dat het totaalplan de financiële onderbouwing moet bevatten van hoe de Nicolaaskerk in stand zal blijven. [REDACTED] vult aan dat de vraag om een totaalvisie al is aangegeven in de brief van de gemeente d.d. 24 december 2020 (betreffende het buiten behandeling laten van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Kerkgang 2). Ook in de planoverleggen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Erfgoed Zeeland en de gemeentelijke monumentencommissie op 10 februari en 10 maart 2021 is door de rijksdienst gevraagd om een totaalvisie en ze hebben daarbij ook aangegeven wat ze daaronder verstaan. [REDACTED]

[REDACTED] heeft daarnaast in het gesprek op 15 maart 2021 en via een e-mail op dezelfde datum aan [REDACTED] aangegeven wat de gemeente hiervan verwacht. Op verzoek van De Nieuwe Poort is dit verder uitgewerkt in het voorstel voor een stappenplan van 12 augustus 2021.

[REDACTED] deelt mee dat de gemeente in principe geen vergunningen gaat verlenen die niet in overeenstemming zijn met de beslispuntennotitie. Afgesproken wordt dat er geen nieuwe vergunningaanvragen worden ingediend tot er een ondertekende overeenkomst ligt. In de overeenkomst komt te staan welke vergunningen er aangevraagd zullen worden. De aanvragen worden opnieuw opgepakt na het opstellen van de overeenkomst. De lopende aanvraag voor een drank- en horecavergunning wordt wel doorgezet zodra de stukken compleet ingediend zijn. [REDACTED] zegt dat hij op basis van e-mails meent dat dit dossier inmiddels compleet is.

█ geeft aan dat het goed zou zijn de huidige plannen aan de gemeenteraad te presenteren. Dit lijkt █ ook een wenselijke en noodzakelijke stap.

Afspraken en verder verloop

Wethouder Van der Maas geeft aan dat de hoofdlijnen nu zijn besproken. De hoofdafpraak die in deze vergadering is gemaakt, is dat AKD een overeenkomst gaat opstellen aan de hand van de beslispuntennotitie. Het is belangrijk dat hierin afspraken worden vastgelegd die van invloed zijn op de omgeving en de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is voor zowel de Nicolaaskerk, de gemeente als de inwoners van Kortgene van belang. In de tussentijd worden er geen nieuwe vergunningaanvragen ingediend. █ neemt contact op met Stichting De Nieuwe Poort Zeeland als de conceptovereenkomst gereed is. Vervolgens bespreken we de conceptovereenkomst. █ vult aan dat we opnieuw starten met de vergunningaanvragen zodra de overeenkomst gereed is. Vervolgens gaan we nogmaals een bestuurlijk overleg aan en lichten we de raad in over de overeenkomst en welke vergunningen er precies nodig zullen zijn.

█ komt binnen om 11.55 uur. Wethouder Van der Maas heet haar welkom. █ geeft een samenvatting van de vergadering. █ vraagt zich af hoelang het gaat duren om de vergunningen rond te krijgen, aangezien de herfstvakantie in aantocht is. Ze zouden dan graag een kopje koffie, een biertje en een broodje willen verkopen aan gasten. Het is onduidelijk of de geldende regels dit toelaten. █ antwoordt dat ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk die op het perceel Kerkgang 2 rust en dat de gemeente zal onderzoeken wat er precies mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan.

Sluiting

Wethouder Van der Maas bedankt iedereen voor hun komst. We hebben geconstateerd dat we allemaal weer op dezelfde lijn zitten. Eerst afspraken maken en vastleggen in een overeenkomst, daarna trajecten doorlopen. Hij geeft aan dat hij er alle vertrouwen in heeft dat dit samen tot een goed einde gebracht kan worden.

De vergadering wordt beëindigd om 12.05 uur.