

**Nota ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
“Maria Boodschapkerk”**

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 14 september 2021
Mij bekend,**

De griffier

**Gemeente Goirle
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUD

A. INLEIDING	3
B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	4
1. Verbeelding t.a.v. aanduiding “Waarde- cultuurhistorische bebouwing”	4
2. Redactionele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan	

A. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Maria Boodschapkerk” heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (tot en met 24 februari 2021). In deze periode zijn er zeven zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad.

De zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Echter, Het ontwerpbestemmingsplan moet op een aantal punten wel ambtshalve marginaal gewijzigd worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om een redactionele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan en de uitbreiding van het gebied met de aanduiding dubbelbestemming “Waarde- cultuurhistorische bebouwing”. In deze *“Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Maria Boodschapkerk”*” worden deze ambtelijke wijzigingen nader genoemd en beschreven.

In het volgende hoofdstuk komen deze zogenaamde ambtshalve wijzigingen, waar nodig vergezeld van een toelichting, aan de orde. Voor alle duidelijkheid wordt er op gewezen, dat de fragmenten van de plankaart die in deze nota zijn gebruikt afkomstig zijn uit het ontwerpbestemmingsplan “Maria Boodschap”, zoals het ter inzage heeft gelegen.

B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Met betrekking tot het volgende onderwerp worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

1. Aanvulling op de verbeelding mbt de aanduiding “Waarde- cultuurhistorische bebouwing”.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft informeel een opmerking geplaatst over het gebied rondom de kerk. Zij vinden het waardevol en logisch dat het gebied rondom de kerk eveneens de nadere aanduiding krijgt “Waarde- cultuurhistorische bebouwing” omdat daar ook (groen) elementen in liggen die enige cultuurhistorische waarde heeft en behouden moet blijven.

Gevolgen voor het plan.

- De verbeelding wordt ten aanzien van het gebied met de nadere aanduiding “Waarde- cultuurhistorische bebouwing” uitgebreid. Niet alleen de kerk maar ook het gebied rondom de kerk zal de nadere aanduiding “Waarde- cultuurhistorische bebouwing” krijgen (bestemmingen ‘groen’ en ‘tuin’.

2. Redactionele aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan.

De RCE geeft als tweede punt (eveneens informeel) aan dat, de herbestemming zoals die nu voorligt, qua bestemming en programma, de enige mogelijkheid is om het kerkgebouw als monument te behouden, vooralsnog niet is aangetoond. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hier uitvoeriger op worden ingegaan. Rekening houdend met de overige zienswijzen en het vergunningsproces dat er nog aankomt.

Gevolgen voor het plan.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de volgende tekstpassage toegevoegd:

SITUATIE BIJ AANKOOP

Op het moment dat de initiatiefnemer (HERMON Erfgoed) de kerk aankocht (december 2016) stond de kerk al een flink aantal jaren leeg. Er was een plan van een lokale ontwikkelaar om circa 55 kleine appartementen in het gebouw te realiseren om met de opbrengsten de verbouwing en de aanzienlijke technische onderhoudsbehoefte te kunnen financieren. Het plan zou echter een te grote impact hebben op het exterieur van de kerk (veel gevelopeningen) en strandde op procedurele problemen.

HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN

De initiatiefnemer heeft een studie verricht naar andere invullingen. Zo is onder andere gekeken naar een huisartsen-onder-één-dak centrum, kantoorinvulling, en ook een invulling binnen de religieuze bestemming (moskee). Deze varianten bleken niet te passen binnen de technische of financiële beperkingen die met de instandhoudingsopgave van het gebouw samenhangen. De enige kansrijke variant was (en bleef) daarom een transformatie naar woningen.

BESCHERMING VAN HET MONUMENT

Om een verdere technische achteruitgang van het gebouw te minimaliseren, heeft de initiatiefnemer een subsidie aangevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de noodzakelijke dakreparatie in 2017 uit te voeren. Deze subsidie beperkte zich tot een deel van de onderhoudskosten en moest aangevuld worden door een forse storting uit het eigen vermogen van de initiatiefnemer.

BOUWPLAN

Het door HERMON uitgewerkte bouwplan gaat uit van het minimaal noodzakelijk aantal woningen (19) om het hele project financieerbaar te maken. Een enorme beperking van de oorspronkelijke 55 units. Desalniettemin staat het project onder grote financiële druk. Door de lange voorbereidingstijd in het besluitvormingsproces en bezwaren lopen de renteverliezen in het plan enorm op.