

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp omgevingsvergunning "Uitbouw St. Jan de Doperkerk" te Hoeven

Registratiekenmerk: **xxxxxx**



Gemeente
Halderberge

Ter inzage termijn ontwerp omgevingsvergunning

Op 14 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten tot realisatie van het nieuwe dorpshuis inclusief uitbouw in de St. Jan de Doperkerk in Hoeven. Om de uitbouw te realiseren is een afwijgingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo noodzakelijk.

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing heeft gedurende een periode van 6 weken vanaf 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Indiener 1, d.d. 24 januari 2023, door ons ontvangen op 24 januari 2023 (ons kenmerk: 501293)

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijze en beantwoording zienswijze

Reactie 1

Bij de berekening van de toekomstige parkeerbehoefte gaat de gemeente ervan uit dat de bestaande kerk nog als zodanig in gebruik is. Er is geen sprake meer van een bestaande kerk waar diensten plaatsvinden sinds 2021. Daarom mag er niet worden gesaldeerd.

Antwoord

De Kadernota parkeren 2017-2021 biedt een mogelijkheid tot salderen bij sloop en nieuwbouw. Hoewel er in deze situatie strikt genomen geen sloop en nieuwbouw plaatsvindt kan dit wel als zodanig worden beschouwd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt in vergelijkbare gevallen (zie onder meer ECLI:RVS:NL:2018:377) dat er ook bij herbestemming slechts rekening hoeft worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Leegstand van een pand gedurende een periode is niet relevant.

Reactie 2

De kerk had een parkeerdruk van 20 parkeerplaatsen. Men dient er rekening mee te houden dat de berekende oude parkeerdruk voornamelijk een keer per week plaatsvond, met name op zondag. In de toekomst is er sprake van een hogere bezettingsgraad, met name op werkdagen overdag.

Antwoord

De berekening van de parkeerbehoefte is geschied aan de hand van de gestelde normen voor een kerk (berekening huidige situatie) en een dorpshuis (berekening nieuwe situatie) binnen de Kadernota Parkeren. Er is geen sprake van een afname, maar van een toename van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van deze ontwikkeling.

Reactie 3

Er is geen ruimte voor het realiseren van 25 nieuwe parkeerplaatsen naast de kerk als de uitbouw wordt gerealiseerd. Op deze plek en op het kerkplein waren 25 parkeerplaatsen gepland volgens het parkeeronderzoek Hoeven 2018.

Antwoord

De nieuwe parkeerplaatsen zullen voornamelijk worden gerealiseerd aan de oostzijde van de kerk.

Reactie 4

De parkeerbehoefte is niet correct uitgevoerd. Op basis van een norm van 3 parkeerplaatsen per 100m² zijn er in de nieuwe situatie 80 parkeerplaatsen nodig. Zoals op de tekening vermeld staat is de oppervlakte van het dorps huis 2647m² en niet 1500m².

Antwoord

Het bruto vloeroppervlak van de inbouw betreft 874 m². Het bruto vloeroppervlak van de uitbouw betreft 504 m². De totale oppervlakte van het dorps huis betreft dus 1.378 m². In de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met een oppervlakte van 1.500 m². Er worden dus meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan volgens het beleid nodig is.

Reactie 5

Als gevolg van de reconstructie van de Sint Janstraat zijn er ook parkeerplaatsen verdwenen. Verder moet men rekening houden met stijging van het autobezit, de stijging van het aantal inwoners van Hoeven en een waarschijnlijke toename van het aantal toeristen. Er zal een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan in Hoeven.

Antwoord

In de Kadernota Parkeren staat beschreven dat een initiatief/ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Een nieuwe ontwikkeling hoeft echter geen parkeertekorten van omliggende gebieden te compenseren, ongeacht of daar sprake van is.

Reactie 6

Er bevindt zich in tegenstelling tot wat op pagina 3 van de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven geen monumentale boom op het voorplein van de kerk.

Antwoord

Er staat inderdaad geen monumentale boom op het voorplein. Er bevinden zich meerdere monumentale bomen aan de westzijde van de kerk. De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast.

Reactie 7

Wat opvalt is dat er een beperkt aantal toiletten gepland is. Voor commerciële evenementen of feesten is dit te weinig.

Antwoord

Wij zijn van mening dat het geplande aantal toiletten voldoende is voor de functie dorps huis. Dit is afgestemd op het dagelijks gebruik. Bij grote (incidentele) evenementen is het mogelijk om toiletten bij te plaatsen in de kerk.

Reactie 8

Hoe wordt voldaan aan de eis van het Bisdom dat er geen horeca in de kerk mag komen?

Antwoord

De bestemming van de kerk wordt niet veranderd door middel van deze ruimtelijke procedure en blijft "Maatschappelijk". De functie van dorps huis past binnen deze bestemming. Ondersteunende horeca was en is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Alle geplande activiteiten in het dorps huis zijn besproken met het Bisdom van Breda.

Reactie 9

De uitbouw van de kerk beslaat geen 300m² maar 503m² en daarom moet aan de hand van de Ladder Duurzame Verstedelijking worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling noodzakelijk is.

Antwoord

Uit de ontwerp beschikking blijkt inderdaad dat de uitbouw is inderdaad 504 m² groot is. Als gevolg van voortschrijdend inzicht met betrekking tot de huisvestingsbehoefte van de partijen is de uitbouw vergroot. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt dat een voornemen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² in beginsel niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. De uitbouw valt hier niet meer binnen. Door de toevoeging van 'in beginsel' lijkt de Raad van State aan te willen geven dat er geen sprake is van een harde grens. Niettemin zal de ruimtelijke onderbouwing hierop worden aangepast.

Reactie 10

De pastorie ligt op minder dan 30 meter afstand van het dorps huis. De adviesafstand voor wat betreft gevoelige functies betreft 30 meter. De pastorie is een woning en daarmee wordt niet voldaan aan de adviesafstand.

Antwoord

De pastorie heeft in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven' de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. In de VNG-brochure over richtafstanden staat dat de richtafstandenlijsten niet zonder meer op bedrijfswoningen kunnen worden toegepast. Het gaat hier om een gevoelige functie die daar bewust is gesitueerd. Deze situaties vallen buitende kaders van de richtafstandenlijsten.

Reactie 11

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van een nieuw aan te leggen terras is minimaal 12 meter. Waarom wordt een nieuw terras aangelegd?

Antwoord

Het kerkplein wordt in de toekomst opnieuw heringericht als verblijfsgebied. Hierbij ontstaat de mogelijkheid dat iedereen (inwoners, omwonenden en gebruikers dorps huis) op het voorplein kunnen verblijven.

Reactie 12

Op pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de kerk wordt uitgebreid met een uitbouw die circa 417 m² groot is. Deze oppervlakte is toch niet juist?

Antwoord

Hier is inderdaad sprake van een onjuist genoteerde oppervlakte. De juiste oppervlakte is 504 m². De ruimtelijke onderbouwing zal hierop worden aangepast. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing over de te realiseren waterberging blijft ongewijzigd.

Reactie 13

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket, ter grootte van de kroonprojectie, worden geplaatst. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens niet toegestaan. Dit leidt tot wortelbeschadiging, met als gevolg het afsterven van de wortels. De uitbouw komt waarschijnlijk wel over het wortelpakket van de bestaande bomen. Is hier meer over bekend en bestaat er een onderzoek naar het soort bomen naast de kerk? En wat zijn de effecten van de bestrating richting het kerkhof?

Antwoord

De voorgevelijn van de uitbouw komt niet onder de kroonprojectie van de bomen. Eventuele beschadigingen aan bestrating tijdens de bouw dient door de aannemer hersteld te worden.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast naar aanleiding van reactie 6, 9 en 12 van deze zienswijze. Het college ziet verder geen aanleiding de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing 'uitbouw van de St. Jan de Doperkerk' niet te verlenen.