



Datum: Mei 2023
Plaats: Oostburg

Ruimtelijke onderbouwing

voormalige kerk Molenberg

Project nummer	20-028
Betreft	Herbestemming
Versie	2.4
Begeleiding door	Paras Concepts





1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en geldende bestemming	3
2. Beschrijving van het project	5
2.1 Projectomschrijving en doelstelling	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Bodem	12
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Flora en fauna	17
4.7 Geur	18
4.8 Verkeer	18
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	20
4.10 Kabels en leidingen	21
4.11 Overige belemmeringen	21
4.12 Waterparagraaf	21
4.13 Besluit MER	23
5. Omgevingsaspecten	24
5.1 Omgevingsvergunning	24
5.2 Planmethodiek en verbeelding	24
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
6.3 Planning	25



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige kerk is aangekocht door een welbekende kunstenaar. Samen met zijn gezin is er gekozen voor Oostburg omdat de regio een bijzondere aantrekkingskracht heeft wat ze koesteren en van overtuigd zijn dat het hun werk en leven verrijkt.

De voormalige kerk helpt hen in de volgende fase van hun leven. De kunstenaar heeft nog veel ambitie om mooie dingen te produceren en de omgeving daarvoor te ontdekken.

De kerk wordt gebruikt als een woon-werkatelier.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldend bestemmingsplan aangepast te worden.

1.2 Ligging en geldende bestemming

Het perceel is gelegen in het centrum van Oostburg, aan de Molenberg 3.



AFBEELDING 2: LOCATIE

Kadastraal bekend als Sectie E, Perceel 4740 in de kadastrale gemeente Oostburg. De huidige bestemming is maatschappelijk.

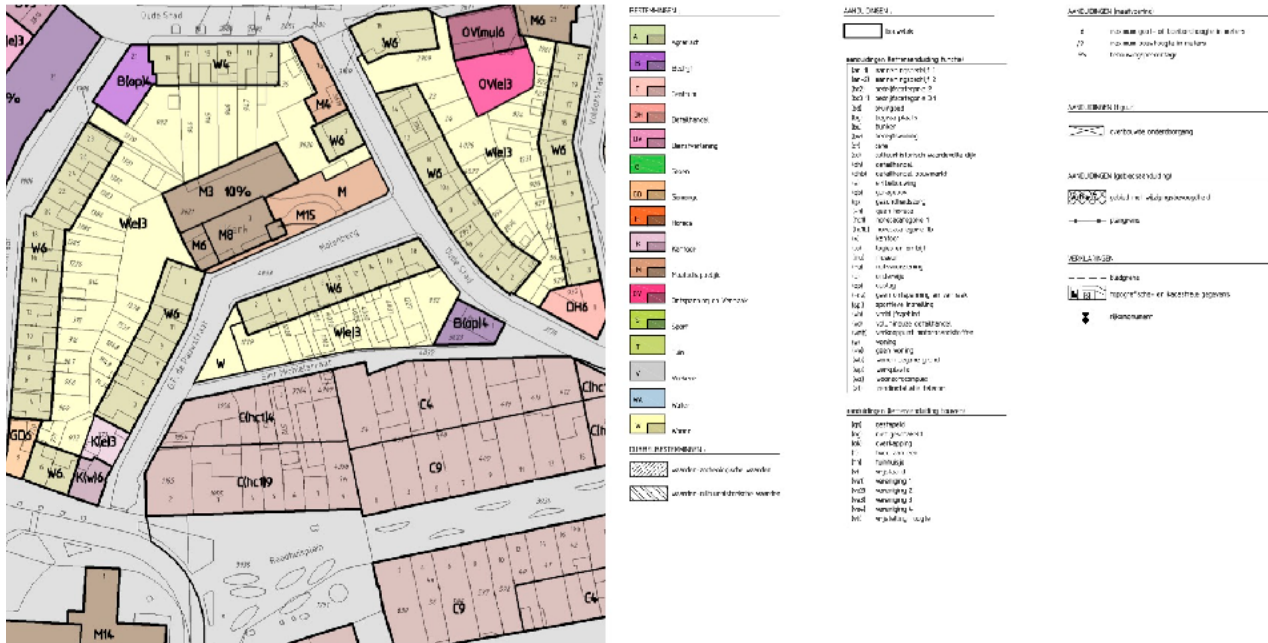
Voor dit perceel geldt de mogelijkheid om de stappen te doorlopen volgens WABO artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onderdeel 3°

A. Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

B. Regels:

In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat past binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.



AFBEELDING 3: HUIDIGE BESTEMMING

C. Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslagliggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.



2. Beschrijving van het project

2.1 Projectomschrijving en doelstelling

Steeds meer kerken komen leeg te staan omdat het gebruik en bezoekersaantallen mindert. De kerken hebben een historisch belang en hadden vaak een centrumfunctie.

De voormalige gereformeerde kerk aan de Molenberg 3 te Oostburg is een kerk wat al een paar jaar leeg staat en heeft een architectonische waarde binnen het centrum van Oostburg.

Oostburg ligt in de gemeente Sluis en is een krimpregio. De sluiting van kerken gaat in een hoog tempo. De religieuze functies zijn komen te vervallen, echter dienen de kerken nog wel als een oriëntatiepunt omdat zij een bijzonder positie in het dorp innemen. Kerken kleuren het straatbeeld met hun opvallende torens, bijzondere architectuur, hun ligging of ouderdom.

De kerk is daardoor gekenmerkt als een gemeentelijk monument. Het is een beeldbepalend gebouw binnen Oostburg en levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het stadsbeeld. Bijkomend gegeven is dat de kerk is gebouwd in de wederopbouwperiode met een specifieke architectuur: functioneel en doelmatig met traditionele hoofdvormen. Ook wordt er veel met betonelementen in combinatie met metselwerk gewerkt.

De kerk wacht op een nieuwe functie. Door de leegstand is er een slechte staat van onderhoud ontstaan en vraagt dit met spoed een aanpassing om te voorkomen dat het een negatieve bijdrage gaat leveren aan de kwaliteit van het stadsbeeld.

Bij het herbestemmen hoort ook het verduurzamen van het gebouw. Respect voor de detaillering en de uitstraling van de kerk is een vast gegeven. Dit draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgeving.

Herbestemmen van bestaande gebouwen geeft een kans om de kwaliteit van de regio te verhogen met het behoud van erfgoed.

Herbestemmen tot een woning in combinatie met een atelier ligt het meest voor de hand.

De kerk is niet al te groot, maar groot genoeg voor een woning met een atelier en geeft een meerwaarde aan de omgeving in kader van leefbaarheid, maar ook in kader van culturele ontwikkelingen binnen de regio.

Dhr. Rezvani wilt met de kerk een voorbeeldfunctie stellen door ook de typische kenmerken van de kerk te behouden. De lichtinval is fantastisch en geeft een extra dimensie aan het nieuwe gebruik van de kerk. Licht is zeer belangrijk en is de hoofddrager van de beleving en materialisaties worden contrasten: licht in combinatie met donker, hard in combinatie met zacht.

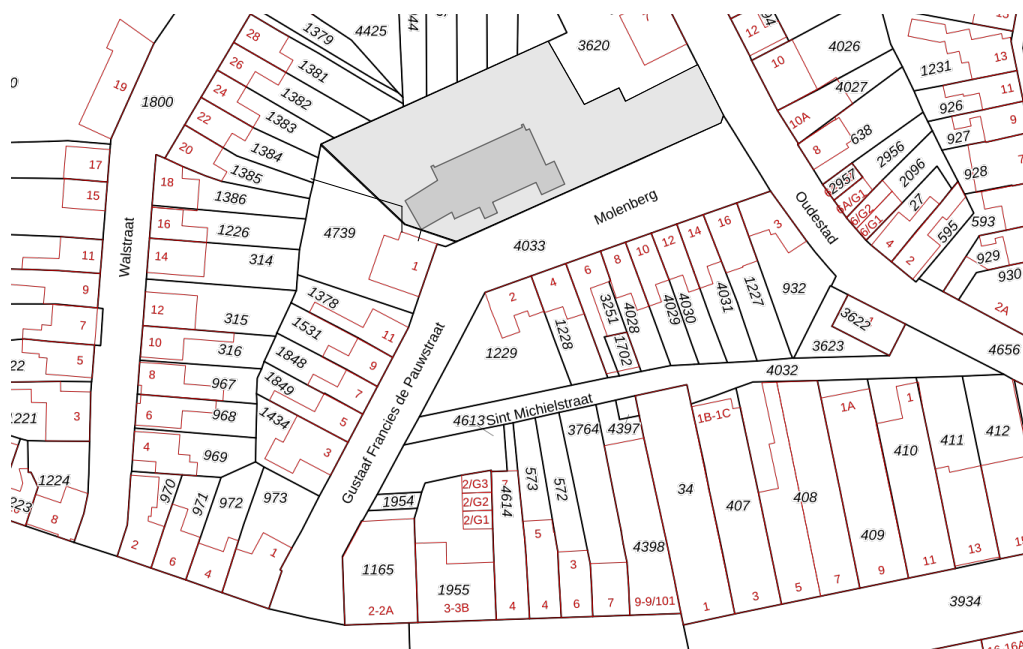
De plek voor Rahi Rezvani studio. De kerk wordt een item, een object, een begrip. Het bouwwerk wordt opgewaardeerd naar een inspirerende woonplek met atelier waar het o.a. ook samenwerkingen zal aangaan met ambacht, kunst en cultuur.

Daarbij ziet hij het als een nieuwe thuis voor zijn gezin. De regio biedt vele voordelen om zijn werk naar een hoger niveau te brengen. Bijkomstig voordeel is dat het vrij centraal ligt binnen Europa met een hoge kwaliteit van leven. De kerk wordt daarom gebruikt als permanente bewoning.



2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het centrum van Oostburg midden in een woonwijk, vlakbij het Gemeentehuis. In de buurt ligt het winkelgebied. Er zijn geen bedrijven in de omgeving met een hoge milieucategorie. De minimale afstand tot het eerstvolgende bedrijf met een hoge milieucategorie is 0,3 km.



AFBEELDING 4: SITUATIE KERK (KAART IS NOORDGERICHT)

De kerk is gebouwd in 1949, na de oorlog en heeft de status van een Gemeentelijk Monument. In de jaren 50 is de toren pas afgebouwd omdat het geld op was. De kerk is gedeeltelijk gebouwd op de Molenberg en gedeeltelijk op een moddersloot. Daardoor zijn er scheuren ontstaan in het bouwwerk. In 1982 is dit hersteld en ondersteund dmv een buis onder de fundering.



AFBEELDING 5: VOORMALIG KERKGEBOUW



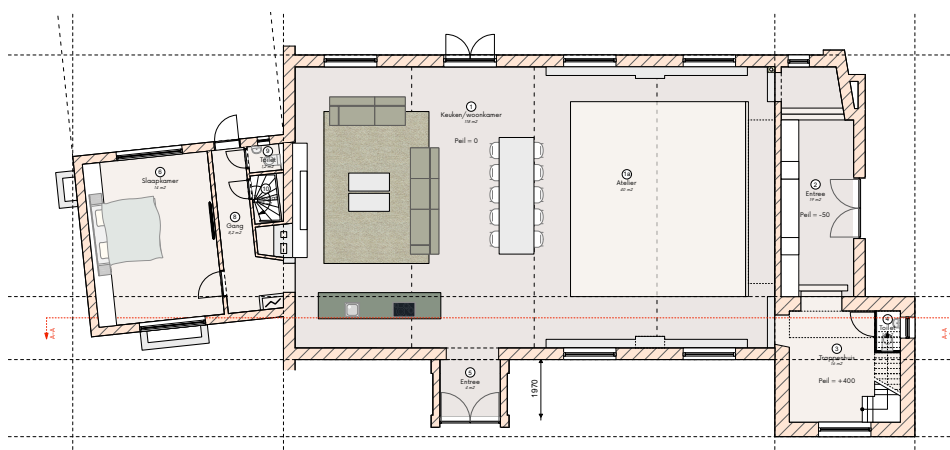
AFBEELDING 6: VOORMALIG INTERIEUR KERK



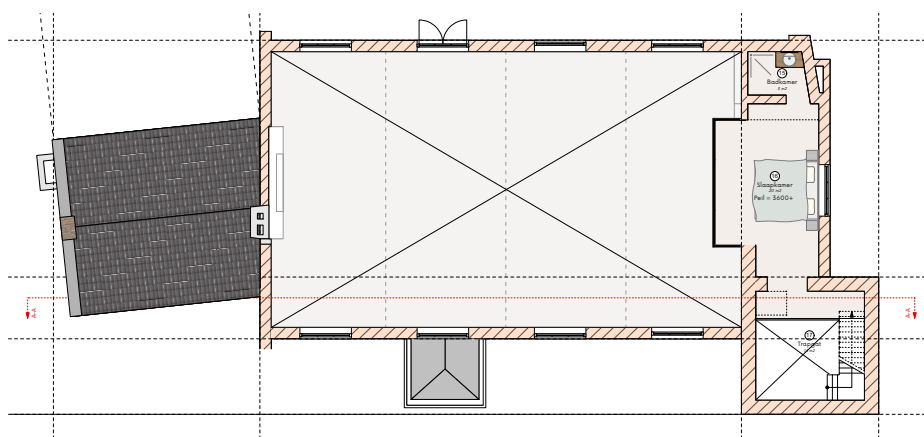
Doordat de kerk een aantal jaren leeg heeft gestaan is de conditie van het gebouw sterk achteruit gegaan. De eerste stappen die zijn gemaakt is het aanvragen van een vergunning voor het vernieuwen van de kozijnen, het isoleren van de vloer en het isoleren van het dak. De omgevingsvergunning is in januari 2022 afgegeven. De werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

2.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de voormalige kerk gebruikt als woning met atelierruimte. Het atelier en een gedeelte van de woning bevindt zich in het 'schip' van de kerk. Er worden geen extra verdiepingen aan toegevoegd. De ruimte wordt behouden en zelfs door zijn eenvoud versterkt. Ter plaatse van de oude consistorie wordt een slaapkamer gerealiseerd, alsook op het oude balkon waar vroeger het orgel heeft gestaan. De ruimten in de toren worden gebruikt ten behoeve van het atelier. De kelder bevat de installaties en de sanitaire ruimten. De voormalige kerktuin wordt een privétuin.



AFBEELDING 7: NIEUWE PLATTEGROND



Eerste verdiepingsvloer peil = +3600

AFBEELDING 8: NIEUWE PLATTEGROND



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving.

Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

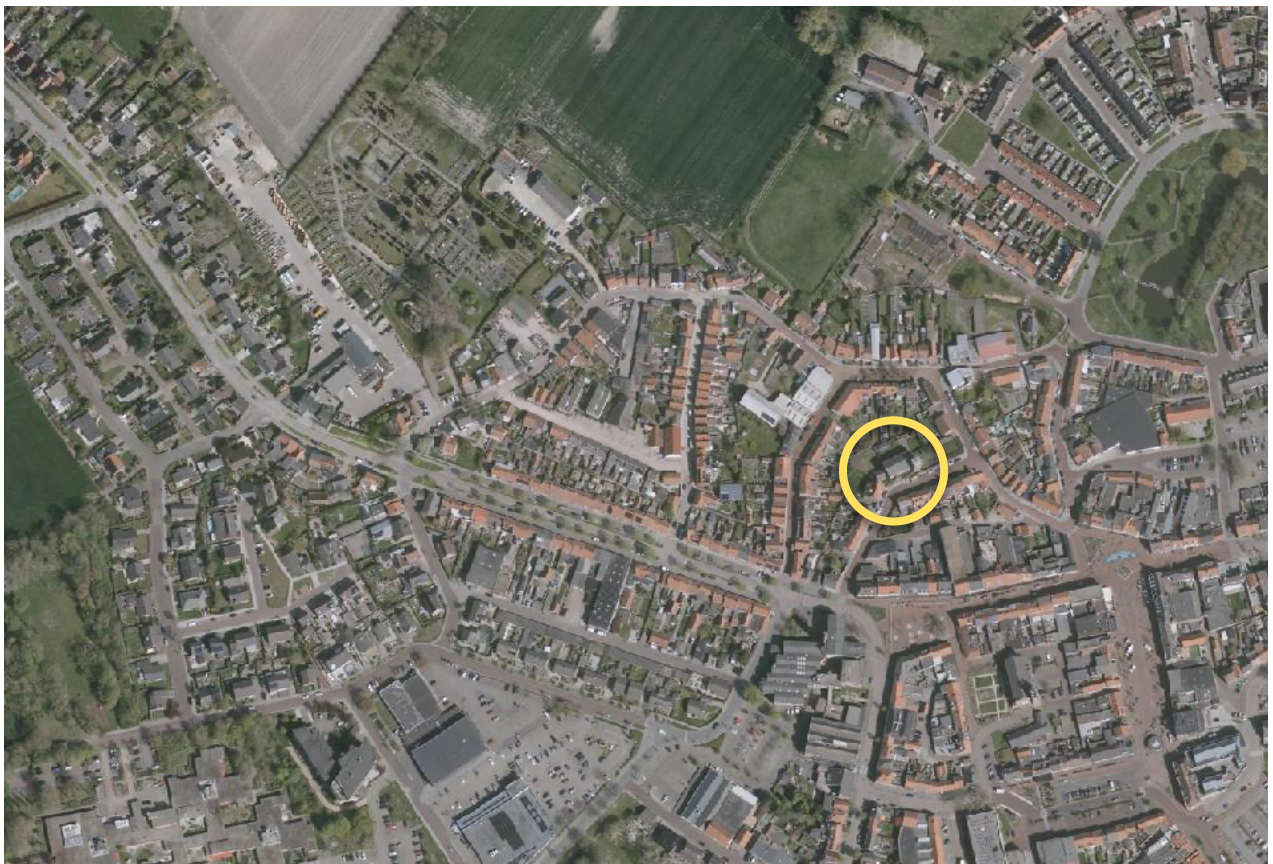
Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn de volgende nationale belangen van toepassing:



Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is een onderdeel van het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland. Afgezien van een smalle kuststrook (strand, duinenrij, binnenduinrand) en een kleinschalig zandgebied langs de Belgische grens bestaat dit deelgebied vooral uit een open polderlandschap, dat in stappen is ingedijkt. De indicatoren voor kernkwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- Historische landschapselementen: geulen en dijken en verdedigingswerken van de Staats-Spaanse Linies;
- Schaalcontrast tussen open polderland, kuststrook en kleinschalig dekzandlandschap.



AFBEELDING 9: DEEL SATELLIETKAART OOSTBURG

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.



Gezien er gebruik gemaakt wordt van een bestaand gebouw en dit geen extra ontwikkeling geeft wordt hiermee voldaan.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Gekeken wordt of het woonatelier in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoet aan de marktvraag. Anders gezegd, het woonatelier moet in een behoefte voorzien qua bestemming.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar woning met atelier, waarbij uitsluitend inpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Het volledige plangebied blijft behouden in de huidige staat. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Daarnaast is er 'in beginsel' pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m². Onderhavig planvoornemen blijft onder de gestelde ondergrens van 500 m². Hierdoor is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Laddertoets.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan.

Het kerkgebouw is in de huidige situatie sinds kort niet meer in gebruik, waardoor een functiewijziging ten goede komt aan de leefbaarheid en leidt tot een zorgvuldige herinrichting van het plangebied. De mogelijk te vestigen functies binnen het plangebied zijn beperkt, aangezien de bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument. Hierdoor zijn fysieke ingrepen aan het uiterlijk vertoon van de bebouwing niet toegestaan. Een woning met atelier past prima in dit historische pand en versterkt zelfs het karakter.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De hoofdlijnen van het beleid richt zich op het volgende:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
- Duurzame en innovatieve economie
- Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland



De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van 'nee tenzij' naar 'ja, mits' en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

In de Omgevingsvisie wordt er gesproken over zorgvuldig gebruik van beschikbare ruimten. In stedelijk gebied verliezen steeds meer vormen van vastgoed hun functie, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visiedocument Krachtig Verbonden.

In 2020 is het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021-2025 door de raad vastgesteld. In paragraaf 1.1.4 Cultureel erfgoed worden een aantal aspecten benoemd wat een positieve bijdrage levert aan het herbestemmen van de kerk:

Waar heeft de gemeente mee te maken?

- De gemeente Sluis heeft een Erfgoedvisie (2013) en een Kerkenvisie (2018) vastgesteld.
- In 2016 is de Erfgoedverordening gemeente Sluis vastgesteld en in werking getreden.
- In 2017 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit is in 2019 vertaald naar een zogenoemd paraplubestemmingsplan Archeologie.
- Vanaf 2017 is – verdeeld over vijf fasen – overgegaan tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De laatste fase is naar verwachting afgerond in 2021.
- In 2020 wordt gestart met de actualisering van de Kerkenvisie, in provinciaal verband.
- Het belang van het behoud van cultureel erfgoed neemt toe, gelet op maatschappelijke ontwikkelingen zoals ontkerkelijking. Behoud van erfgoed is niet alleen belangrijk voor de eigen inwoners maar in toe- nemende mate ook voor de toeristisch-recreatieve sector.

Wat wilt de gemeente bereiken?

- In het algemeen streeft de gemeente naar behoud van het cultureel erfgoed, zowel het gebouwde als het archeologische en het landschappelijke erfgoed.
- Behoud, ontwikkeling en exploitatie van erfgoed dat eigendom is van de gemeente.



- Faciliteren van behoud, ontwikkeling en exploitatie van erfgoed dat in handen is van particulieren en andere (semi-)overheidsinstanties. Bijzondere aandacht verdienen het religieus erfgoed en de molens, die de uithangborden van de gemeente zijn.
- Een positieve grondhouding ten aanzien van het herbestemmen van gebouwen.
- Borging van de waarde van cultureel erfgoed.

Een woning met atelier in een voormalige kerk met een gemeentelijke monumentenstatus past perfect binnen deze visie.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij het wijzigen van een bestemming dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving.

Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar woning met atelier. Aangezien het huidige gebouw behouden blijft en alleen de functie wijzigt lijkt een volledig verkennend bodemonderzoek vooralsnog niet noodzakelijk. Eventuele verbouwingen zullen uitsluitend in pandig plaats vinden. Wellicht dat er in de nabije toekomst een uitbouw ten dienste van het wonen wordt gerealiseerd, maar ook dit geeft geen risico op de bodemkwaliteit.

Conclusie:

Het planvoornemen geeft geen risico op de bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.



Met de wijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen met atelier worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit-eisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteit-eisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke over dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteit-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied



Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse kleiner dan 18 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse van het plangebied kleiner dan 10 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.b.v. toename aantal verkeersbewegingen

De functiewijziging naar woning met atelier draagt 'in betekende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekent dat in principe nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels de NIBM-tool.

In het geval van voorliggend planvoornemen vindt echter een functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen met atelier plaats. Het voornemen leidt daarmee tot een afname in verkeersbewegingen, waardoor geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".



Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Het planvoornemen voorziet in functiewijziging naar woning met atelier. In de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' wordt een atelier in dit geval geschaard onder de functie 'uitgeverij' en 'grafische afwerking'. Voor een dergelijke functie wordt uitgegaan van milieucategorie 1.

De nabije omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied met ruimte voor onder andere (kleinschalige) bedrijven, burgerwoningen, detailhandel en horeca. Daarbij ligt het plangebied nabij het centrumgebied van Oostburg (± 100 meter).

Hierdoor kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. Dit betekent dat voor activiteiten behorend bij milieucategorie 1 een afstand van 0 meter tot gevoelige objecten, zoals woningen, kan worden aangehouden. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Alle gevoelige objecten vallen buiten de geldende richtafstanden, aangezien een richtafstand van 0 meter geldt voor de beoogde functies. Daarbij is in de bestaande situatie reeds een milieubelastende activiteit toegestaan, waarvoor een richtafstand is opgenomen. In de bestaande situatie is een kerkgebouw aanwezig. Kerkgebouwen vallen, volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009', onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt (binnen gemengd gebied) een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen.



De milieubelastende functies binnen het plangebied liggen op voldoende afstand van de nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Het realiseren van een woonfunctie met atelier is een kwetsbaar object op basis van BEVI. In de directe omgeving zijn er diverse bedrijven die voor nu, maar ook in de toekomst geen gevolgen geven voor het gebruik. Propaantanks hebben een risicotour van 20 meter. De minimale afstand tot die bedrijven is 300 meter.

Op basis van de BEVT zijn er geen belemmeringen.

Het object ligt meer dan 300 m van de N253, een belangrijke transportroute. Bij een ongeval, explosie of andere ramp hebben de bewoners van de woonfunctie voldoende tijd en ruimte om zich veilig te stellen.





Conclusie:

De ontwikkeling kan uit oogpunt van externe veiligheid daarom als aanvaardbaar worden gesteld.

4.6 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.



NATURA 2000 KAART ZEEUWS VLAANDEREN

4.6.1 Gebiedsbescherming

De ontwikkeling ligt in de buurt van de Westerschelde en nabij Verdrongen Land van Saeftinghe en Zwin en Kievittepolder, maar heeft weinig of geen impact op de genoemde gebieden.

4.6.2 Soortenbescherming

De ontwikkeling is in een stedelijk gebied. Doordat het gebouw in stand blijft, er nauwelijks sloopwerkzaamheden plaatsvinden, en er rekening gehouden wordt met de authentieke elementen zullen dier- en plantensoorten beschermd worden.



Daarnaast vindt er een opwaardering van het tuin op het perceel plaats. De ambitie is om de tuin in te richten met streekeigen plantgoed zoals meidoorn, ligusters, kers en vlier.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mensen en milieu tegen negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van de projectlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Belemmering van agrarische bedrijven in de omgeving is niet aan de orde, omdat er in de kern van Oostburg geen agrarische bedrijven voorkomen.

4.8 Verkeer

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van iedere bebouwingstype en functie bijhorende bij die bebouwing zijn onderzocht en vastgelegd in de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018'. De verkeersgeneratie behorende bij een woonhuis is volgens de CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren 2018' in een niet stedelijk gebied maximaal 2,30 verkeersbeweging per woning per etmaal. Lettende op het kleinschalige karakter en het niet openbare karakter van het atelier wordt de verkeersaantrekkende werking van het atelier als zodanig gering ingeschat dat deze onder de verkeersaantrekkende werking van de woning geschaard kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat de het perceel Molenberg 3 te Oostburg ontsloten is richting de verbindingsweg door Oostburg, zijnde Nieuwstraat. Binnen de bestaande wegen kan de verkeersaantrekkende werking worden opgevangen. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat hiervoor een kerk aanwezig was in het desbetreffende object. Nu deze activiteiten stopgezet zijn is de verkeersaantrekkende werking van deze functie komen te vervallen.

Ontsluiting.

De kerk ligt direct aan de straat en is toegankelijk. Tevens ligt er een inrit naar eigen terrein. De maximum snelheid in de straat is 50 km/h. Echter in de praktijk wordt hier met lagere snelheden gereden.

Parkeerbehoefte initiatief

De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 het parkeernormenbeleid vastgesteld voor de gemeente Sluis welke planologisch verankerd is in de parapluherziening 'parkeren' (beheersverordening) voor de kern Oostburg. Aan de hand van het geldend



parkeernormenbeleid wordt de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling bepaald. Hierbij geldt als hoofdregel dat de parkeerbehoefte volgend uit een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein aangelegd dient te worden.

Door de raad is voor de kern Oostburg een specifiek parkeernormenbeleid opgenomen dat afwijkt van het parkeernormenbeleid dat geldt voor de rest van de gemeente Sluis (met uitzondering van Cadzand-Bad en het Havengebied Breskens). Door de raad is gekozen voor de voortzetting van het eerder vastgestelde parkeernormenbeleid voor de kern Oostburg. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning is abusievelijk getoetst aan het algemene parkeernormenbeleid in plaats van het specifieke kader voor de kern Oostburg.

Op grond van het geldende parkeernormenbeleid Oostburg wordt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. In het parkeernormenbeleid Oostburg is een vrijstelling opgenomen voor de aanleg van de parkeerplaatsen voor aan-huis-gebonden beroepen in een woning indien de parkeerbehoefte onder de drie parkeerplaatsen blijft. Het atelier valt onder de categorie 'kantoor zonder balie, waarvoor een parkeernorm van 2,35 parkeerplaatsen per 100m² BVO wordt gehanteerd. Lettende op het oppervlakte van het atelier leidt dit tot een parkeerbehoefte van (afgerond) één parkeerplaats ($2,35 * (40/100) = 0,94$). Dit valt zodoende onder de vrijstelling voor aan-huis-gebonden beroepen onder het parkeernormenbeleid Oostburg, waardoor voor het atelier geen verplichting is om parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor deze ontwikkeling geldt zodoende een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden vijf parkeerplaatsen aangelegd, waardoor wordt voldaan aan de eisen die het parkeernormenbeleid stelt aan deze ontwikkeling.



PARKEREN OP EIGEN TERREIN



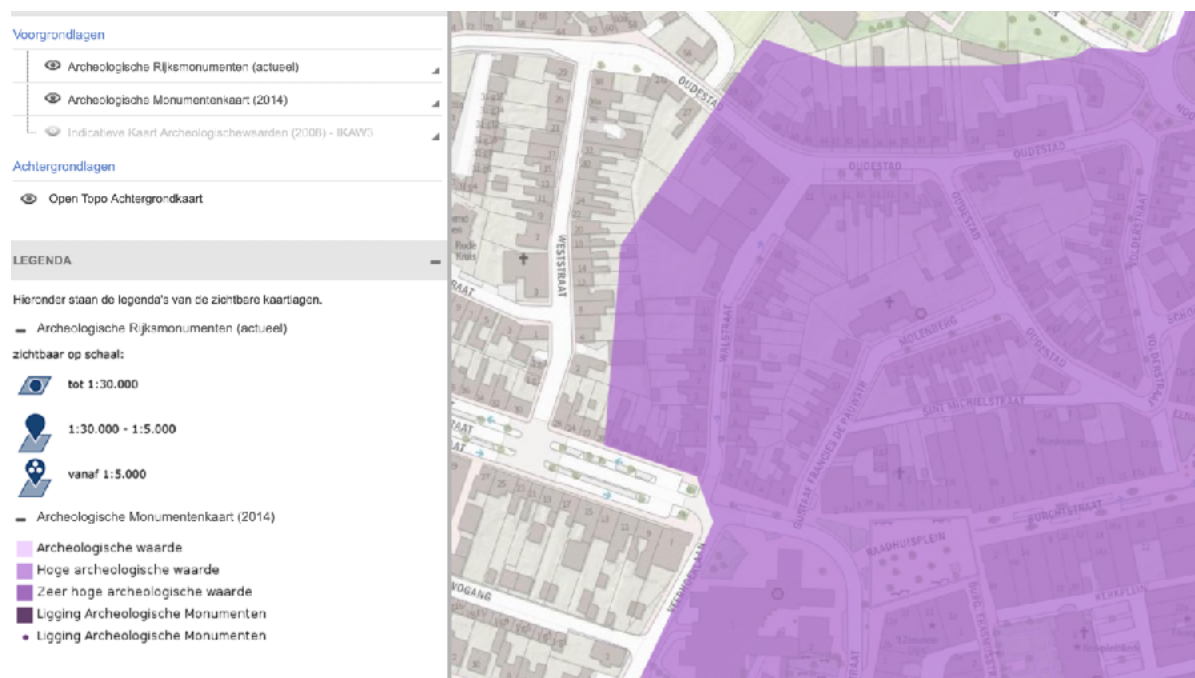
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden:

Op 31 januari 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis' vastgesteld. Voor het plan aan de Molenberg 3 geldt Artikel 4 Waarde-Archeologie-1A.

Er vinden geen grondwerken plaats dieper dan 0,4 meter buiten de bestaande funderingen en bouwwerken. Er wordt gebruik gemaakt van het huidig bouwwerk.

Tevens is er gekeken naar de kaarten AMK en IKAW. Daaruit blijkt dat de kerk op een zeer hoge archeologische waarde staat.



AFBEELDING: KAART ARCHEOLOGIE IN NEDERLAND

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 50 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m².

Cultuurhistorie:

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



De gemeente Sluis heeft samen met de gemeenten Terneuzen en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden. De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden.
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie.
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

De herbestemming van de kerk met een maatschappelijk functie naar een wonen met atelier past binnen de regel van behoud.

Conclusie:

Het planvoornemen geeft een sterke waarde van behoud van de cultuurhistorie.

4.10 Kabels en leidingen

Er liggen binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.12 Waterparagraaf

Conform het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

M.b.t. waterbeheer zijn er verschillende stromen:

- rioolwaterafvoer (door meer gebruik van water na ontwikkeling)
- regenwaterafvoer



Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid Waterkeringen: Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	Het betreft een bestaande locatie waar niets gewijzigd wordt.
Wateroverlast: (vanuit oppervlaktewater) Bij de verbouw wordt de huidige hoogte aangehouden waarbij instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) voorkomen wordt. Daarbij biedt het plan voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er vinden hoofdzakelijke interne verbouwingen plaats.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater: Waarborgen van optimale werking van zuiveringen.RWZI's en van de gemeentelijke rioleringen	Aan de huidige situatie verandert er niets. Het betreft alleen een in pandige functiewijziging.
Watervoorziening/- aanvoer: Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De bestaande functie van grondwater wijzigt niet, bestaande aan- en afvoeren blijven behouden.
Grondwaterkwantiteit en verdroging: Tegenaan/verhelpen van grondwateroverlast- en tekort	Er wordt een nieuw tuinplan gemaakt ten gunste van het wonen waarbij rekening gehouden wordt met verduurzaming en ook opslag van regenwater waardoor de grondwateroverlast of verdroging wordt beperkt.
Grondwaterkwaliteit: Behoud/realisatie van goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	D.m.v. een nieuw tuinplan waarbij er meer groen wordt voorzien blijft de grondkwaliteit behouden ten opzichte van de oude situatie.
Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater- kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.



Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Volksgesondheid: Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.
Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.
Natte Natuur: Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Door nieuwe aanplant wordt de natte natuur in ere hersteld.
Onderhoud oppervlaktewater (o.a. waterlopen): Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt. De waterlopen zijn niet in directe omgeving van het object en heeft geen invloed op het lopende onderhoud.
Relatie met eigendom waterbeheerder: Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.
Scheepvaart en/of wegbeheer: Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.

4.13 Besluit MER

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject MER beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De ontwikkeling van de woonatelier valt niet onder de MER beoordelingsplicht. Er zullen ook geen belangrijke milieugevolgen optreden.



5. Omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 3.6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 1 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het plangebied gemaakt.

Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit), inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, vormt namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van B&W wordt gevraagd medewerking te verlenen voor een binnenplanse ontheffing in kader van behoud van cultureel erfgoed.

Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing en tekeningen voor de omgevingsvergunning worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren worden gebracht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plan is op eigen initiatief van de eigenaar.

Het volgende wordt geïnvesteerd:

- Onderhoud van de kerktoren en vernieuwen van daklijsten
- Onderhoud van gevelmetselwerk door schoonmaak en herstelwerk (er zijn al proeven gemaakt)
- Vernieuwen van ramen en raamlijsten in kader van behoud en verduurzaming
- In ere stellen van het uurwerk (indien mogelijk)

De investeringen worden mede mogelijk gemaakt middels een toekenning van een monumentenlening.

Hiermee is het verhaal van grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



6.3 Planning

Omschrijving	Start	Gereed
Verduurzamen pand	reeds gestart	doorlopend gedurende 1 jaar
Daklijst vernieuwen	reeds gestart	juli 2022
Kwaliteitsverbetering gebouw	start binnenkort	december 2022
Ingebruikname	Najaar 2023	