

Dongen

Bestemmingsplan Oude Kerk

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Oude Kerk zijn ingediend.

De zienswijzen worden uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in zijn geheel beoordeeld.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 2 november 2012 tot en met donderdag 13 december 2012 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

3. Zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oude Kerk zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. De heer W.A.J.M. van Schijndel, Hoge Ham 99, 5104 JC Dongen; brief van 12 december 2012, ontvangen 12 december 2012;
2. Diverse omwonenden, brief van 12 december 2012, ontvangen 13 december 2012:
De heer J. Verharen, Kerkstraat 45A, 5101 BB Dongen;
De heer E. van den Bosch, Kerksstraat 52G, 5101 BD Dongen;
De heer E. van Kerkhof, Kerkstraat 52B, 5101 BD Dongen;
De heer P. de Jong en mevrouw J. van Schijndel, Kerkstraat 49, 5101 BB Dongen;
De heer W. van Schijndel, Hoge Ham 99, 5104 JC Dongen;
De heer J. Toorop, Kerkstraat 45.02, 5101 BB Dongen;
De heer M. Blommaert, Kerkstraat 47, 5101 BB Dongen;
Jeffry's Healthcentre, de heer E. Spelbrink, Kerkstraat 45.01, 5101 BB Dongen;

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn ingevolge de artikelen 3:16 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

Zienswijze A

Reclamant is eigenaar van het perceel Kerkstraat 51 en maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan vanwege mogelijke geluidsoverlast, verkeersoeverlast, en mogelijk oneigenlijk gebruik van het pand en het terrein van de Oude Kerk.

Reactie A

In het bestemmingsplan is uitvoerig onderbouwd en aangetoond dat de voorgestane ontwikkeling van de Oude Kerk ruimtelijk aanvaardbaar is. De ontwikkeling past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het bestemmingsplan zijn tevens diverse milieutoetsen opgenomen, waaruit blijkt dat de verschillende sectorale aspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Ook de aspecten verkeer en parkeren zijn uitvoerig beoordeeld.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en na constructief overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen, heeft de gemeente Dongen opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluiduitstraling naar de woningen in de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteiten en het beoordelen van de geluidbelastingen aan de criteria geldend voor een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek maakt duidelijk welke activiteiten zonder meer binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit toegestaan zijn. Voor de overige activiteiten is ontheffing mogelijk. Het Activiteitenbesluit

staat niet meer dan 12 keer per jaar een ontheffing toe en geeft daarmee al een beperking aan de mogelijke activiteiten binnen de Oude Kerk.

Voor activiteiten met een openbaar karakter welke buiten de reguliere activiteiten van de Stichting vallen, dient een evenementenvergunning aangevraagd te worden. In een dergelijke vergunning kunnen ten aanzien van de aspecten verkeer / parkeren (bewegwijzering, verkeersregelaars, wegafzettingen e.d.) en geluid nadere eisen worden opgenomen.

Bovengenoemde aspecten gelden naast hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Daarnaast zal artikel 4 (Maatschappelijk) van de regels van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven.
- b. Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten.
- c. Zalenverhuur, inclusief gebruik ten behoeve van recepties, evenementen, concerten en dergelijke.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren.
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

Geen aanpassing

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik ten behoeve van concerten in het (overdekte) kerkdeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.
- b. Het gebruik ten behoeve van recepties en bijeenkomsten met een bezoekersaantal van meer dan 40 maar maximaal 150 personen met versterkte achtergrondmuziek in het ruïndeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.
- c. Het gebruik ten behoeve van bijeenkomsten als bedoeld onder 4.1 lid c is uitsluitend toegestaan tot 23.00 uur.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in 4.1. lid c maximaal 12 keer per jaar, met een maximum van 2 evenementen per maand, afwijken van de bepalingen onder 4.3, indien is aangetoond dat de omgeving hiervan geen (geluids)hinder ondervindt. Onder geluidshinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen van ten hoogste 65 dB(A) in de periode 7 tot 19 uur, ten hoogste 60 dB(A) in de periode 19 tot 23 uur en ten hoogste 40 dB(A) in de periode 23 uur tot 7 uur.

Het uitgangspunt van de Stichting is dat activiteiten tot uiterlijk 23 uur plaatsvinden. Op basis van het akoestisch onderzoek dient de Stichting redelijk snel een ontheffing aan te vragen op grond van het Activiteitenbesluit, ook voor activiteiten die plaatsvinden binnen de representatieve bedrijfssituatie.

Met omwonenden is gesproken over het beperken van overlastgevende evenementen tot 12 keer per jaar en 2 keer per maand (relatie Wet Milieubeheer, activiteitenbesluit en APV). Later is dit aangescherpt tot 12 keer per jaar en maximaal 2 keer per maand een ontheffing op grond van het Activiteitenbesluit.

Gelet op het feit dat niet elke ontheffing afgegeven wordt voor een evenement danwel een evenement dat overlast veroorzaakt, vinden we een dergelijke aanscherping de exploitatie van de Stichting te zeer beperken. Een voorbeeld: wanneer in juni gedurende twee avonden concerten in de ruïne plaatsvinden betreft dit zowel een evenement waarvoor een evenementenvergunning aangevraagd dient te worden alsmede twee ontheffingen op basis van het Activiteitenbesluit. Het resterende deel van deze maand zou de Stichting na 19.00 uur geen receptie met maximaal 150 personen in de ruïne met achtergrondmuziek meer mogen laten plaatsvinden of na 19.00 uur een kleinschalige of middelgrote bijeenkomst in de ruïne met 40 tot 75 normaal sprekende bezoekers met muziek. Nog los van de vraag óf dergelijke bijeenkomsten überhaupt na dit tijdstip plaatsvinden, beperkt het expliciet uitsluiten van zo'n bijeenkomst op voorhand te veel de mogelijkheden van de Stichting om de exploitatie van De Oude Kerk sluitend te krijgen. De bepaling is derhalve anders omschreven en wel zo dat maximaal 12 keer per jaar, met een maximum van 2 evenementen per maand een ontheffing krijgen voor het ontplooiën van activiteiten.

Zienswijze B

Reclamant is van mening dat het stichtingsbestuur geen overleg heeft gehad met de omwonenden en belanghebbenden. Reclamant wil dat de gemeenteraad maatregelen neemt ter verbetering.

Reactie B

Ten aanzien van de stelling van reclamant dat het stichtingsbestuur geen overleg met omwonenden en belanghebbenden heeft gevoerd wordt opgemerkt dat de stichting de voorgestane ontwikkeling wel degelijk met de direct omwonenden en belanghebbenden heeft besproken. Op 25 januari 2012 is een informatieavond georganiseerd, waarop onder meer het toekomstige gebruik van de kerk is toegelicht. Uit informatie van het stichtingsbestuur is gebleken dat reclamant voor deze avond is uitgenodigd en de avond ook heeft bijgewoond. Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat het altijd open staat voor overleg, indien daaraan behoefte bestaat.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

Zienswijze A

Reclamanten zijn van mening dat er sprake is van een sterke verruiming van het gebruik. Een verruiming welke aan geen enkele normering van kwaliteit of kwantiteit is gebonden. De omschrijving in het bestemmingsplan bij artikel 4.1.c luidt als volgt: "Zalenverhuur, inclusief gebruik ten behoeve van feesten, (muziek) evenementen, (theater)voorstellingen, exposities, kunstmanifestaties, en dergelijke." Deze gebruiksmogelijkheid is erg ruim.

Reactie A

Zie onze beantwoording bij reactie A bij zienswijze 1. Deze reactie wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Zienswijze B

Bij de planvorming is geen rekening gehouden met de parkeernorm en het oplossen van het parkeren op eigen terrein. Reclamanten vinden het niet goed dat de gemeente de bestaande parkeercapaciteit heeft beoordeeld als zijnde voldoende. De Kerkstraat is niet geschikt voor meer autoverkeer en parkeren dan in de huidige situatie plaatsvindt. Overleg en afstemming ten aanzien van parkeren en activiteiten heeft niet plaatsgevonden en lijkt reclamanten praktisch niet uitvoerbaar. Reclamanten vragen zich af hoe de stichting in de toekomst denkt de parkeerproblematiek in de hand te houden. Bezoekers zullen een parkeerplaats in de directe omgeving zoeken. Het is een utopie om te denken dat bezoekers zich d.m.v. bordjes laten sturen, naar bijvoorbeeld een parkeerterrein in de omgeving.

Reactie B

De wijze waarop bezoekers hun auto parkeren, te weten voor opritten en/of op stoepen, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. In het bestemmingsplan is opgenomen welke parkeerbalans van toepassing is, waar de aanwezige parkeergelegenheid zich bevindt en hoe omgegaan dient te worden met bijzondere evenementen.

Voor een kerk geldt een parkeerbehoefte, waarbij moet worden uitgegaan van het aantal zitplaatsen in de kerk. Het parkeerkencijfer bedraagt 0,1 tot 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar de reguliere wekelijkse kerkdiensten en de bijzondere diensten (Kerstmis, Pasen en bij huwelijks- en uitvaartdiensten. Bij de reguliere diensten is er sprake van maximaal 150 personen, bij bijzondere diensten van maximaal 250 personen. Dit betekent bij normale diensten een parkeerbehoefte maximaal 30 parkeerplaatsen en bij bijzondere diensten maximaal 50 parkeerplaatsen.

Rekening moet worden gehouden met een maximale parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen.

In de meeste gevallen is er sprake van een veel lagere parkeerbehoefte. Dit komt ongeveer overeen met de huidige parkeerbehoefte van de kerk.

Bij bijzondere evenementen of een combinatie van gebruik van functies waardoor een grotere parkeervraag ontstaat, is het acceptabel dat het parkeren op een grotere afstand plaatsvindt.

Zienswijze C

Reclamanten zijn verontrust over de toets op de Flora- en faunawet. Ter plaatse is een broedplaats van de kerkuil, alsmede van diverse aantallen vleermuizen. De kerkuil en nagenoeg alle zoogdieren zijn in Nederland wettelijk beschermd en staan op de rode lijst.

De inmiddels afgeronde restauratie heeft er voor gezorgd, dat de diverse rust- en verblijfplaatsen in extreme mate zijn aangetast. Het verzoek van enkele leden van de vogelwerkgroep om in de ruïne enkele verblijfplaatsen en holtes niet aan te tasten werd in de wind geslagen. Enige tijd later is de aannemer tijdens de bouw toch nog enkele leden ter wille geweest om een nieuwe broedkooi te maken, maar het kwaad is inmiddels geschied. De kerkuil vliegt nog wel rond en bezoekt de kast maar heeft het afgelopen seizoen niet gebroed. Omtrent verstoring van de vleermuizen is reclamanten op dit moment (nog) niets bekend.

Van de wettelijke zorgplicht is naar mening van reclamanten geen sprake geweest en dit zal met de verzwaring van de gebruiksmogelijkheden ook niet het geval zijn. Een nader en specifiek onderzoek naar deze wetgeving zal hieromtrent zeker uitsluitel bieden.

Reactie C

Reclamanten stellen dat bij de verbouwactiviteiten geen rekening is gehouden met ecologische waarden. De bedoelde werkzaamheden in het kader van de monumentenvergunning hebben reeds plaatsgevonden en maken geen deel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de tekst met betrekking tot de flora en fauna aangepast worden.

Zienswijze D

Bepaalde regels horen eerder thuis in een bestemmingsplan dan later in een APV, een milieu- of gebruiks- of andersoortige vergunning. Indien bepaalde gebruiksregels dus 'aan de voorkant' worden geregeld in een bestemmingsplan, zal de uitvoering van deze regels ook een meer toekomstgerichte en bestendige normering in zich moeten houden. Als de bestemming het toelaat, is er voor de gemeente geen enkel toetsingskader meer aanwezig. Het is denkbaar dat de stichting met de huidige exploitatie onvoldoende mogelijkheden ziet om middelen te werven en het aantal activiteiten zal uitbreiden. De overheid kan uitsluitend d.m.v. juiste wetgeving sturend werken.

Reactie D

Zie onze beantwoording bij reactie A bij zienswijze 1. Deze reactie wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Zienswijze E

De betreffende bestemming is zo ruim beschreven dat alle soorten activiteiten tot de mogelijkheden behoren. Het bestemmingsplan legt daarin niets aan duidelijkheid in de weg. Reclamanten zijn van mening dat op geen enkele wijze gereguleerd is dat de activiteiten een bovengrens kennen voor wat betreft geluid of andere vorm van overlast.

Immers, elke activiteit welke binnen de bestemmingsbepalingen valt (en dat is nagenoeg alles) en binnen de regelgeving van de gebruiksvergunning, behoeft naar de mening van reclamanten geen andere vergunning. Aangezien de opstallen akoestisch volledig niet geïsoleerd zijn, zal er bij het minste of geringste (versterkt) geluid sprake zijn van een vorm van overlast.

Reactie E

De zienswijze is terecht. Artikel 4 (Maatschappelijk) in de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie onze beantwoording bij reactie A bij zienswijze 1. Deze reactie wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast. De tekst in bijlage 2 ten aanzien van de flora en fauna wordt aangepast waarbij wordt ingegaan op de aanwezigheid van de kerkuil.

Lijst van wijzigingen

Toelichting

Pagina 15 – Tekst conclusie aanpassen, de omgeving van de Oude Kerk is te typeren als een rustig woongebied.

Paragraaf 2.4 – bedrijven en milieuhinder

Conclusies en aspecten van het akoestisch onderzoek van de Oude Kerk opnemen.

Bijlage 2

De tekst in bijlage 2 ten aanzien van de flora en fauna aanpassen en ingaan op de aanwezigheid van de kerkuil.

Regels

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven.
- b. Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten.
- c. Zalenverhuur, inclusief gebruik ten behoeve van recepties, evenementen, concerten en dergelijke.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren.
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

Geen aanpassing

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik ten behoeve van concerten in het (overdekte) kerkdeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.
- b. Het gebruik ten behoeve van recepties en bijeenkomsten met een bezoekersaantal van meer dan 40 maar maximaal 150 personen met versterkte achtergrondmuziek in het ruïnadeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.
- c. Het gebruik ten behoeve van bijeenkomsten als bedoeld onder 4.1 lid c is uitsluitend toegestaan tot 23.00 uur.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in 4.1. lid c maximaal 12 keer per jaar, met een maximum van 2 evenementen per maand, afwijken van de bepalingen onder 4.3, indien is aangetoond dat de omgeving hiervan geen (geluids)hinder ondervindt. Onder geluidshinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen van ten hoogste 65 dB(A) in de periode 7 tot 19 uur, ten hoogste 60 dB(A) in de periode 19 tot 23 uur en ten hoogste 40 dB(A) in de periode 23 uur tot 7 uur.

Addendum – Nota van Zienswijzen – bestemmingsplan Oude Kerk

In de Nota van Zienswijzen is het onderstaande voorgesteld voor het wijzigen van artikel 4 (Maatschappelijk) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *Bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven.*
- b. *Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten.*
- c. *Zalenverhuur, inclusief gebruik ten behoeve van recepties, evenementen, concerten en dergelijke.*
- d. *Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren.*
- e. *Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.*

4.2 Bouwregels

Geen aanpassing

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. *Het gebruik ten behoeve van concerten in het (overdekte) kerkdeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.*
- b. *Het gebruik ten behoeve van recepties en bijeenkomsten met een bezoekersaantal van meer dan 40 maar maximaal 150 personen met versterkte achtergrondmuziek in het ruïndeel is uitsluitend tot 19.00 uur toegestaan.*
- c. *Het gebruik ten behoeve van bijeenkomsten als bedoeld onder 4.1 lid c is uitsluitend toegestaan tot 23.00 uur.*

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in 4.1. lid c maximaal 12 keer per jaar, met een maximum van 2 evenementen per maand, afwijken van de bepalingen onder 4.3, indien is aangetoond dat de omgeving hiervan geen (geluids)hinder ondervindt. Onder geluidshinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen van ten hoogste 65 dB(A) in de periode 7 tot 19 uur, ten hoogste 60 dB(A) in de periode 19 tot 23 uur en ten hoogste 40 dB(A) in de periode 23 uur tot 7 uur.

Het uitgangspunt daarbij was het geven van mogelijkheden aan Stichting De Oude Kerk voor het exploiteren van het kerkgebouw en daarbij mogelijk geluidsoverlast op de gevels van omliggende panden als gevolg van nieuwe activiteiten in de Oude Kerk te beperken. De voorgestelde aanpassing is gebaseerd op het akoestisch onderzoek dat in opdracht van de gemeente is opgesteld.

Aanpassing 1

Bij nadere bestudering van artikel 4.3 lid a is gebleken dat deze bepaling te beperkend kan zijn voor het eerste uitgangspunt, namelijk het exploiteren van het kerkgebouw.

Het akoestisch onderzoek heeft op basis van normen een berekening uitgevoerd voor concerten in het (overdekte) kerkdeel. Bij deze berekening is uitgegaan van een orkest van 25 personen. Op basis van die berekening ontstaat na 19 uur een geluidsoverschrijding op de omliggende panden.

Wanneer in het (overdekte) kerkdeel een uitvoering wordt gegeven door een beperkter muziekgezelschap, bijvoorbeeld een paar violisten of een pianist, kan het in de praktijk heel goed mogelijk zijn om na 19 uur een concert te geven in het (overdekte) kerkdeel zonder dat daarbij geluidsnormen op de gevels van de omliggende panden worden overschreden. Het bestemmingsplan zou dan de activiteiten in de Oude Kerk meer beperken dan nodig zou zijn op basis van het akoestisch onderzoek.

Voorgesteld wordt om artikel 4.3. lid a als volgt te wijzigen:

- a. **Het gebruik van versterkt geluid is uitsluitend toegestaan in het (overdekte) kerkdeel.**

Aanpassing 2

In artikel 4.4. staat: 'Onder geluidshinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen van ten hoogste 65 dB(A) in de periode 7 tot 19 uur, ten hoogste 60 dB(A) in de periode 19 tot 23 uur en ten hoogste 40 dB(A) in de periode 23 uur tot 7 uur.'

Deze tekst is niet juist, de tekst moet natuurlijk zijn: 'Onder geluidshinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen **van meer dan** 65 dB(A) in de periode 7 tot 19 uur, **van meer dan** 60 dB(A) in de periode 19 tot 23 uur en **van meer dan** 40 dB(A) in de periode 23 uur tot 7 uur.'

Voorgesteld wordt om de Nota van Zienswijzen op deze twee punten aan te passen.