

**Aanvrager e/o Gemachtigde van onderstaande aanvraag
met zaaknummer 2024OVO042433**

Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoonnummer: 0165-579 111

Roosendaal: 30 januari 2025
Ons kenmerk: 2024OVO042433 OW35
Uitslag Conceptverzoek

Onderwerp: Conceptverzoek (ow) voor het transformeren van de kerk naar een Multifunctioneel centrum op de locatie Kerkplein 1, [REDACTED] Nispen
Bijlage: -

Geachte heer/mevrouw,

Op 17 december 2024 hebben wij uw conceptverzoek om omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van de kerk naar een Multifunctioneel centrum op het perceel gelegen aan de Kerkplein 1, [REDACTED] Nispen. Met betrekking tot het conceptverzoek delen wij u het volgende mee.

Beantwoording conceptverzoek

Wij hebben uw conceptverzoek getoetst aan het ter plaatse geldende omgevingsplan en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan van onze gemeente beschrijft welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn onder andere alle bestemmingsplannen die op 31 december 2023 golden, of alle ontwerpbestemmingsplannen die op dat moment ter inzage lagen of hebben gelegen.

Op het adres Kerkplein 1, [REDACTED] Nispen zijn de regels van het bestemmingsplan "Nispen" nog van toepassing. waarbinnen het de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Hierin staat beschreven dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding 'religie', uitsluitend religieuze voorzieningen. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Tevens dient de aanvraag te voldoen aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van artikel 11.2.2. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat de maximale goothoogte 3 m mag bedragen en de goothoogtes van de nieuwe bijbehorende bouwwerken 3,495 m en 4,240 m bedragen.

Tevens dient er een positief advies van de monumentencommissie te komen om te voldoen aan de regels van het tijdelijke omgevingsplan.

Parkeren dient nog te worden getoetst. Er zijn opmerkingen over gemaakt vanuit het advies van de Omgevingskamer.

Waarde – archeologie 1

21.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m². en een grotere diepte dan 0,50 m. beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

→ indien sprake is van een grotere diepte dan 0,5 m beneden maaiveld dient er een rapport aangeleverd te worden.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

25.1.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen in het plangebied.

25.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 3 tot met 20 mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m. vanaf het hart van de molen: een bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de as van de wieken;
- b. binnen een afstand vanaf 100 m. tot 400 m. vanaf het hart van de molen: de bouwhoogte, genoemd onder a., vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, → Dit dient nog te worden aangetoond in de formele aanvraag.

met dien verstande dat:

- c. deze regels niet van toepassing zijn op bestaande bouwwerken.

De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan "Nispen";

Gelet hierop wordt uw conceptverzoek ingevolge artikelen 5.18 en 5.20 van de Omgevingswet mede aangemerkt als een conceptverzoek aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet. Beoordeeld is of we als gemeente medewerking kunnen verlenen aan uw conceptverzoek middels een afwijking van het omgevingsplan.

Ambtelijk is gezien of er mogelijkheden zijn om af te wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Hiervoor hebben wij uw plan voorgelegd aan de Omgevingskamer.

Omgevingsplan

Zij geven het onderstaande advies:

Aanhouden. De omgevingskamer heeft wel een aantal adviezen, maar weet niet hoe deze zich verhouden in het proces en de behandeling in het college en de gemeenteraad. Er is een **positieve grondhouding** voor een maatschappelijke invulling in de kerk. De omgevingskamer heeft de volgende aandachtspunten:

Stedenbouw:

Moeilijke beoordeling aangezien hier al veel over gepraat en geadviseerd is. Overall goed dat de kerk een nieuwe maatschappelijke invulling krijgt voor het dorp.

Hetgeen wat lastig is dat in het totaalvoorstel is de fysio met daarbij de uitbouw.

In de kerk vergaderzalen en andere ruimten die echt niet dagelijks gevuld zullen zijn. Fysio als 'permanente' voorziening in een zijdelinkse uitbouw, dus niet in de kerk, op historische waardevolle grond. Is dubbelgebruik in de vele m2's te vinden? Uitbouw blijkbaar nodig vanwege de toiletten (riool?) akkoord, maar fysio in de kerk heeft meer voorkeur dan buiten in een aanbouw.

- Er moet een parkeerbalans worden aangeleverd hoe om te gaan met parkeervoorzieningen in de omgeving.
- Een verkennend flora en fauna onderzoek (quick scan) is nodig om te bepalen wat de gevolgen zijn voor natuur en in het wild levende planten en dieren.

Met betrekking tot de invulling van de functie zijn er vanuit het sociaal domein de volgende opmerkingen gemaakt welke zijn opgenomen in de uitwerking van de motie over deze kerk.

De strekking van de opmerkingen is als volgt:

Het verhuizen van het dorps huis in Nispen naar de kerk geeft al vanaf 2025 een onevenredige financiële belasting op het budget voor alle dorps- en wijkhuizen.

In de huidige situatie zal de financiële disbalans vanaf 2027 (optie verwachte datum vestiging) verder toenemen. Dit vanwege het feit dat er vanaf de verhuizing nogmaals extra middelen aangevraagd worden vanuit de subsidieregeling wijk- dorpshuizen om de exploitatiebegroting sluitend te krijgen. Het is vanuit het sociaal domein niet wenselijk om het budget subsidieregeling wijk-en dorpshuizen verder onder druk te zetten voor enkel de doorontwikkeling van dorpshuis Nisipa.

Ambtelijk zal derhalve worden geadviseerd, mits de bovenstaande opmerkingen worden aangepast, wel medewerking te verlenen aan een in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan.

Noot: Bij uw aanvraag dient u een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aan te leveren.

Welstand en Monumenten

Wij hebben uw conceptverzoek voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft uw plan getoetst aan de welstandscriteria die voor uw perceel gelden.

Het bouwwerk waaraan u werkzaamheden wil uitvoeren is een gemeentelijk monument.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft hiervoor het volgende advies:

Voorliggend plan betreft de herbestemming van de kerk van Nispen naar dorpshuis.

De Heilige Maria Hemelvaartkerk werd in 1930-1931 gebouwd naar een ontwerp van [REDACTED] en zijn zoon [REDACTED] op de locatie van oudere kerkgebouwen. Vermoedelijk stond hier ook de eerste kerk van Nispen uit de 12e eeuw. De toren van de 17e-eeuwse kerk, die gesloopt werd voor de nieuwbouw, werd in het ontwerp van [REDACTED] opgenomen.

Aan het begin van de Tweede Wereldoorlog liep de kerk schade op door beschietingen die door [REDACTED] hersteld werd. Het betrof onder andere het herstel van de steunberen en nieuw glas-in-lood. In 1944 werd de toren opgeblazen door de bezetter, waarmee ook de doopkapel en het entree portaal onherstelbaar verwoest waren. Deze werden her-bouwd naar het oorspronkelijk ontwerp. In 1958 kwam de nieuwe klokkentoren gereed (architect [REDACTED]).

Het interieur is grotendeels in oorspronkelijke staat met tegelvloeren en gewelven van schoon metselwerk. De beschildering op de bogen van het pries-terkoor dateert uit 1937. De gemetselde biechtstoelen en de orgeltribune zijn van latere datum (1946). In 1981 is het priesterkoor enigszins gewijzigd door het vergroten van de vloer. Glas-in-lood is in 1999 grotendeels vervangen, conform bestaande situatie.

De initiatiefnemer en de architect lichten het plan toe:

Met de functie van dorpshuis krijgt de kerk een multifunctioneel gebruik. Gekozen is om aan de noordzijde een bijgebouw te maken, waarin toiletten, een fysiopraktijk en een ruimte voor afvalcontainers is opgenomen. De doopkapel en het entreeportaal worden vervangen door een nieuwe entree met een transparante uitstraling naar het kerkplein. Asbesthoudende leien worden vervangen door kunstleien of vlakke keramische dakpannen.

In de kerk wordt een geïsoleerde doos geplaatst met ondersteunende fundering. Centraal staat de multifunctionele ruimte met een ontmoetingsruimte en een zaal, waarbij het hoofdaltaar wordt afgescheiden door een transparante wand/gordijn. Ter plaatse van het priesterkoor komt een toneelpodium. In de rechterzijbeuk zal een deel ingericht worden als gebedsruimte waarvoor een nieuwe entree gemaakt wordt in de zijgevel. Op de verdieping van de 'doos' worden enkele zaalruimtes gecreëerd.

Advies

Allereerst is er grote waardering voor het initiatief. Een herbestemming tot dorpshuis met behoud van gebedsfunctie is een passende herbestemming voor het monumentale kerkgebouw, waarbij het samenkomen in de traditie van de kerk wordt voortgezet. Het bouwhistorisch onderzoek (BHO, Baac 2018) onderschrijft de lange historie van de kerk op deze locatie en de belangrijke rol in de gemeenschap van Nispen.

Ten aanzien van dit BHO heeft de commissie enkele opmerkingen:

In het Bouwhistorisch Onderzoek (BHO, Baac 2018) wordt alleen hoge monumentale waarde toegekend aan het priesterkoor met de gewelven, de preekstoel en het hoofdaltaar en de zijkapellen. Gevels, koor-gang, sacristie, bij-sacristie en entreeportaal worden positief gewaardeerd. De commissie onderschrijft deze waardering niet en ziet de gehele kerk als een hoog monumentaal gebouw waarbij het grotendeels gaaf bewaarde gebleven interieur geheel door het atelier van [REDACTED] werd verzorgd. Dit betreft bijvoorbeeld ook de kruiswegstatie. De herstelwerkzaamheden na de Tweede Wereld Oorlog werden ook door [REDACTED] uitgevoerd, inclusief de nieuwe orgeltribune en wellicht ook de gemetselde biechtstoelen. De toegekende indifferente monumentale waarde wordt niet onderschreven door de commissie, die ook aan deze door [REDACTED] ontworpen elementen hoge waarde toekent.

In het voorgelegde plan wordt de dakbedekking vervangen door leien of een keramische pan. In het BHO wordt aangegeven dat 'naar verluidt' de dakbedekking van keramische pannen na de oorlogsschade vervangen werd door leien. Graag nader onderzoek naar de oorspronkelijke dakbedekking/type pan, wellicht in bestek terug te vinden.

Aan de noordzijde van de kerk is de Turftuin aangelegd, waar tijdens archeologisch onderzoek funderingen van de oudere kerken werden blootgelegd. Deze zijn deels opgemetseld, deels als pad in het tuinplan opgenomen. Gevraagd wordt om meer inzicht in de huidige situatie, omdat aan deze zijde een aanbouw wordt voorgesteld, waarbij het van belang is dat de zichtbaarheid van deze funderingsresten een rol spelen in het ontwerp.

Door het maken van een nieuwe aanbouw wordt het programma in het interieur van de kerk ontlast. Deze ingreep wordt positief ontvangen, maar vergt nog wel nadere studie in de positie ten opzichte van het kerkgebouw, waarbij gestreefd wordt naar meer afstand van het monument waardoor ook een volwaardige tussenruimte kan ontstaan. Het zichtbaar houden van oudere funderingen kan hierbij een rol spelen. Als aanbeveling wordt meegegeven dat de nieuwbouw zich ook uitstekend leent voor het onderbrengen van diverse installaties. De fysiopraktijk kijkt met forse glaspuien uit op de al aangelegde tuin. De commissie verzoekt meer beeld te geven van hoe de privacy van praktijkruimte en de transparantie van de puien zich in de praktijk verhouden.

De ingreep aan de voorzijde roept enige discussie op. Ten aanzien van het monument betekent dit het verlies van het in 1946 herbouwde voorportaal. De meerderheid van de commissie kan zich echter wel voorstellen dat met het wijzigen naar buurthuis de entree meer openheid wil uitstralen. Indien dit nieuwe voorportaal wenselijk blijft, wordt geadviseerd deze meer los te houden van de toren. Het schip van de kerk vormt met het altaar, de zijbeuken en het orgelbalkon een in takt zijnde en samenhangende compositie. Het tot in het plafond doorlopende metselwerk benadrukt deze samenhang en is bijzonder gaaf en typerend voor deze bouwperiode.

In plattegrond wordt een nieuw te maken doos ten behoeve van buurtfuncties op heldere wijze losgehouden van de bestaande structuur. Ten opzichte van eerdere voorstellen is deze doos wel fors langer geworden, ten koste van ruimte voor het altaar. De noodzaak hiertoe blijft nog onduidelijk. Het programma lijkt ruim bemeten, terwijl er, zowel op het dak van de nieuwe doos (met zicht op het ambachtelijk gemetselde plafond), als in bijvoorbeeld de kerktoren en sacristie nog onbenutte ruimte lijkt te liggen. Het gebruik van de toren en orgelbalkon als entree en stijgpunt biedt kansen om de wordingsgeschiedenis van de kerk leesbaar te houden en sloop van onderdelen te voorkomen. De commissie acht hierbij van belang dat het altaar en de publieksruimte ervoor in hiërarchie de belangrijkste ruimte blijft.

De te maken doorsnede van de doos mist de helderheid die de plattegrond wel heeft. De bovenzijde met rechte hoeken komt nogal dicht bij het gewelf van het plafond. Daarnaast wordt de doos doorsneden door een forse nieuwe glas pui over de volle hoogte om thermische compartimentering te bewerkstelligen. Hiermee verliest de opzet aan helderheid. De commissie verzoekt te onderzoeken of de doos en de glas pui meer tot één geïntegreerd concept kunnen worden versmolten. Dit geldt zowel vormgeving als voor het bouwfysisch concept. De lengte van de doos is afgestemd op de maatvoering van de constructie van de kerk. Het is te overwegen de doos juist niet op deze maatvoering te laten aansluiten, om zo een meer autonome nieuwe ingreep te zijn.

Door het maken van een doosconstructie in de kerk, wordt het mogelijk de klimaatbeheersing in deze doos beter en zuiniger af te stemmen. Opgemerkt wordt dat door het dichtzetten van de ruimte boven en naast de doos, inclusief de zijbeuken ook hier ingrepen worden gedaan (transparante en dichte wanden) om het comfort en de bruikbaarheid van deze ruimten te verbeteren. In ogen van de commissie worden hiermee twee strategieën bewandeld. Met het oog op de historische waarden vraagt de commissie zich af of een éénduidige strategie niet beter past.

Het wordt gewaardeerd dat getracht wordt de gebedsfunctie in de kerk te houden. Deze is nu voorzien in een smalle strook langs het schip van de kerk. Ten behoeve hiervan wordt een dichte tussenwand voorgesteld. De commissie verzoekt te onderzoeken of deze niet meer open kan blijven. De entree naar de gebedsruimte mist een herkenbaar en-treemotief, wat wel in eerdere plannen zichtbaar was. Ten aanzien van de overige interieuronderdelen is het zowel de wens van de initiatiefnemer als van de commissie dat zoveel mogelijk op locatie bewaard blijft. De aanvrager geeft aan dat hier nog gesprekken over gaande zijn. Het interieur van deze kerk, inclusief onder andere meubilair en de kruiswegstatie zijn afkomstig van het beroemde atelier van [REDACTED] en onlosmakelijk verbonden met de monumentale waarden van de kerk. Ook voor de meer sobere toevoegingen in de sacristie en bij-sacristie, zoals de kluis, kasten, betegeling etc. wordt aandacht gevraagd.

Samenvattend is de commissie in hoofdlijnen zeer positief over het initiatiefplan en de ingetogen vormgeving van de nieuwe toevoegingen aan het exterieur. Een verdere uitwerking wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

Het ingediende plan doet vooralsnog afbreuk aan de aanwezige monumentale waarden. Voor een volgend vooroverleg wordt gevraagd om ook tekeningen van de bestaande situatie aan te leveren.

Aanvraag omgevingsvergunning

Wij adviseren u dan ook om een gewijzigde conceptverzoek, met inachtneming van bovenstaande opmerkingen, bij ons in te dienen. Indien de gewijzigde conceptverzoek niet binnen 10 weken na verzending van deze brief is ingediend zullen wij uw conceptverzoek terzijde leggen. Het spreekt voor zich dat u pas met de werkzaamheden kunt beginnen, nadat wij op uw aanvraag omgevingsvergunning positief hebben beslist.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat de geuite grondhouding geen resultaatsverplichting is en er niet toe kan leiden dat het college of gemeenteraad niet (meer) de vrijheid heeft om belangen van derden zorgvuldig te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit kan derhalve inhouden dat handelingen (moeten) worden verricht of besluiten (moeten) worden genomen, die leiden tot een aanpassing van de plannen of in het slechtste geval alsnog tot een afwijzing.

Bezwaar

Tegen deze beoordeling is geen bezwaar mogelijk. Als u het niet eens bent met deze beoordeling, dan kunt u een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Tegen een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning is wel bezwaar mogelijk.

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met [REDACTED], op maandag tot en met donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00 -14.00 uur op het nummer 0165-579 111. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk 2024OVO042433 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Mede [REDACTED] uitvoering III,