

Zuidhorn, 1 juni 2010

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' vast te stellen.

Samenvattend voorstel

De voormalige Gereformeerd Vrijgemaakte Kerk aan het Kerkpad 1 te Niezijl heeft zijn functie verloren. De heer De Vries heeft een initiatief ingediend om in de kerk een woning te realiseren. Hierbij zal de kerk alleen inpandig verbouwd worden. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Niezijl. Naar aanleiding hiervan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. U wordt verzocht het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' vast te stellen.

Bevoegdheid raad

De raad is op grond van artikel 3.1 Wro bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' past binnen de kaders van de Toekomstvisie en sluit aan bij de tweede pijler: 'Dorpse identiteit in de kleine kernen'. De kerk is een historisch element dat bijdraagt aan de identiteit van Niezijl. In overeenstemming met de Toekomstvisie wordt het vrijgekomen kerkgebouw benut voor een nieuwe functie: wonen. Hierdoor wordt voorkomen dat het pand leeg staat en in verval raakt. Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' sluit dan ook aan bij het motto: 'Behoud door ontwikkeling'.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Naast Ruimtelijke Ordening heeft voorliggend bestemmingsplan raakvlakken met Verkeer.

Wat willen we bereiken

De kerk aan het Kerkpad 1 te Niezijl heeft zijn maatschappelijke functie verloren. Voorliggend bestemmingsplan maakt de functieverandering van de kerk mogelijk. Hierdoor wordt leegstand en verval van het voormalig kerkgebouw voorkomen.

Argumenten

De voormalige Gereformeerd Vrijgemaakte Kerk aan het Kerkpad 1 te Niezijl heeft zijn functie verloren. De heer De Vries heeft een initiatief ingediend om in de kerk een woning te realiseren. Hierbij zal de kerk alleen inpandig verbouwd worden. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Niezijl. In dit bestemmingsplan heeft de kerk een maatschappelijke bestemming. Naar aanleiding hiervan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

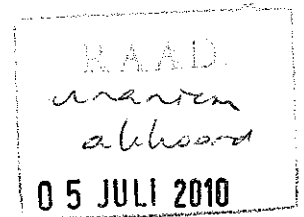
Afweging

Op het perceel van de kerk zijn geen parkeermogelijkheden. Dit betekent dat parkeren in de openbare ruimte moet worden opgelost. In de openbare ruimte van Niezijl zijn echter weinig parkeermogelijkheden. Wanneer een nieuwe functie in de kerk mogelijk wordt gemaakt, ontstaat een knelpunt met betrekking tot parkeren in de openbare ruimte. Leegstand van de kerk is echter niet gewenst. Een geringe verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie is dan ook noodzakelijk. Van alle denkbare nieuwe functies heeft wonen de minst verkeersaantrekkende werking en daardoor de minste invloed op de omgeving. Wonen is dan ook een gewenste nieuwe invulling voor de kerk.

Ruimtelijk verandert er niets aan het voormalige kerkgebouw. De kerk wordt alleen inpandig verbouwd. Verder wordt met de functieverandering van de kerk één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Binnen de nieuwbouwruijme van Zuidhorn is hier meer dan voldoende ruimte voor.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' biedt het juridisch-planologische kader om de functieverandering van de kerk mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bevat naast de verbeelding, de regels en de toelichting, een geluidsonderzoek. Dit onderzoek geeft een berekening van de geluidsbelasting van de Rijksstraatweg (N355). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning (voormalige kerkgebouw) boven de voorkeursgrenswaarde ligt. De voorkeursgrenswaarde is een wettelijk bepaald aantal dB waaraan het geluidsniveau op de gevel van bijvoorbeeld een woning moet voldoen.



Voor nieuwe woningen binnen de geluidszone van de Rijksstraatweg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde op de gevel van de woning (voormalig kerkgebouw) bedraagt 58 dB. De Wet geluidshinder biedt, zij het onder voorwaarden, de mogelijkheid om van de voorkeurswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting op de woning toe te staan. Hiertoe kan het college een hogere grenswaarde vaststellen. Het college zal, voordat u het bestemmingsplan vaststelt, een hogere waarde van 58 dB vaststellen voor de woning (voormalig kerkgebouw) aan het Kerkpad 1 te Niezijl.

Doorlopen procedure

Voorliggend bestemmingsplan heeft de formele procedure doorlopen. Als eerste is op 19 januari 2010 het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar het Ministerie van VROM, de provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en de Commissie bouwen en wonen. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen van het Ministerie van VROM en de provincie Groningen. Het Ministerie van VROM geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen en de provincie Groningen heeft geen bezwaren tegen de uitvoering van dit plan.

Hierna heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid had zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op:

1. Bouwwak van het voormalig kerkgebouw

Eén reclamant geeft aan dat het gedeelte wonen van de tekening niet klopt. De reclamant geeft aan: 'Op de rekening staan onze schuren vast aan het voormalig kerkgebouw met de vermelding woongedeelte.'

Ten noorden van het voormalig kerkgebouw staat inderdaad een schuur die hoort bij de Hoofdstraat 26. Deze schuur is onrecht opgenomen in het bouwwak van de voormalige kerk. Het bouwwak van de kerk staat een hogere goot- en bouwhoogte toe dan de afmetingen van de huidige schuur. Hierom is het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt gewijzigd. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de schuur, waarmee aangesloten wordt op de bestaande situatie.

2. Bestemming 'Verkeer' tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28

De grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemming 'Verkeer'. Twee reclamanten zijn van mening dat via deze grond de kerk niet ontsloten wordt op de Hoofdstraat en dat dit privé gebied is.

Het klopt dat de betreffende grond behoort tot het erf van Hoofdstraat 26 en niet openbaar toegankelijk is. Hierom ligt een bestemming 'Wonen' meer voor de hand dan een bestemming 'Verkeer'. Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt gewijzigd.

3. Parkeergelegenheid

Eén reclamant geeft aan dat de voorgestelde bestemmingswijziging geen rekening houdt met de beperkte parkeergelegenheid in het dorp. Het aantal te parkeren auto's in het dorp zal stijgen, maar het aantal parkeerplaatsen niet.

Dit klopt. Bij het zoeken naar een nieuwe functie voor de voormalige kerk is overwogen dat op het perceel van de kerk geen parkeermogelijkheden zijn. Van alle denkbare nieuwe functies heeft wonen echter de minst verkeersaantrekkende werking en daardoor de minste invloed op de omgeving. Omdat leegstand van de kerk niet gewenst is, wordt een toename van de parkeerdruk op de Hoofdstraat geaccepteerd ten behoeve van de uitvoering van dit plan.

De ingediende zienswijzen kunt u terugvinden in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop kunt u terugvinden in hoofdstuk 8 van de toelichting. In het bestemmingsplan zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Dit is wettelijk verplicht. Als aparte bijlage is een lijst toegevoegd met de NAW-gegevens van de reclamanten.

Financiële gevolgen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het plan en bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de heer De Vries. Verder is een planschadeverhaalovereenkomst met de heer De Vries gesloten. Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' zal verder geen financiële gevolgen hebben.



Hoe de effecten te meten

N.v.t.

Deadline

Ja, te weten de raadsvergadering van 5 juli 2010

Op grond van artikel 3.8 Wro moet u binnen 12 weken nadat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen een beslissing nemen over de vaststelling van het plan. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' heeft tot en met 12 mei 2010 ter inzage gelegen. Hierom wordt het plan op dit moment ter vaststelling aan u voorgelegd.

Behandelingsvoorstel

Wij adviseren u het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' vast te stellen. Nadat u het plan heeft vastgesteld moet dit besluit bekend gemaakt worden. Bekendmaking gebeurt door een publicatie in het Westerkwartier, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Gelijktijdig worden het vaststellingsbesluit en de publicatie langs elektronische weg toegezonden aan het Ministerie van VROM, de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Commissie bouwen en wonen. In de publicatie wordt onder andere vermeld dat het vastgestelde bestemmingplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan hebben belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor een belanghebbende die redelijkerwijs kan aantonen dat hij/zij niet in de gelegenheid was om zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' treedt in werking na afloop van de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt en beroep mogelijk is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Fennema'.

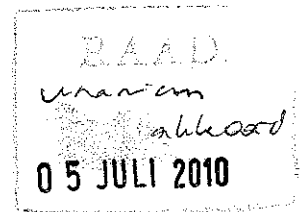
E. Fennema, burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Kootstra'.

drs. I. Kootstra, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1'
- Bijlage: NAW gegevens reclamanten



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2010 over vaststelling bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1';

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;

BESLUIT:

Het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 5 juli 2010,

E. Fennema, voorzitter

M.J. Slopsema-Ierpstra, griffier