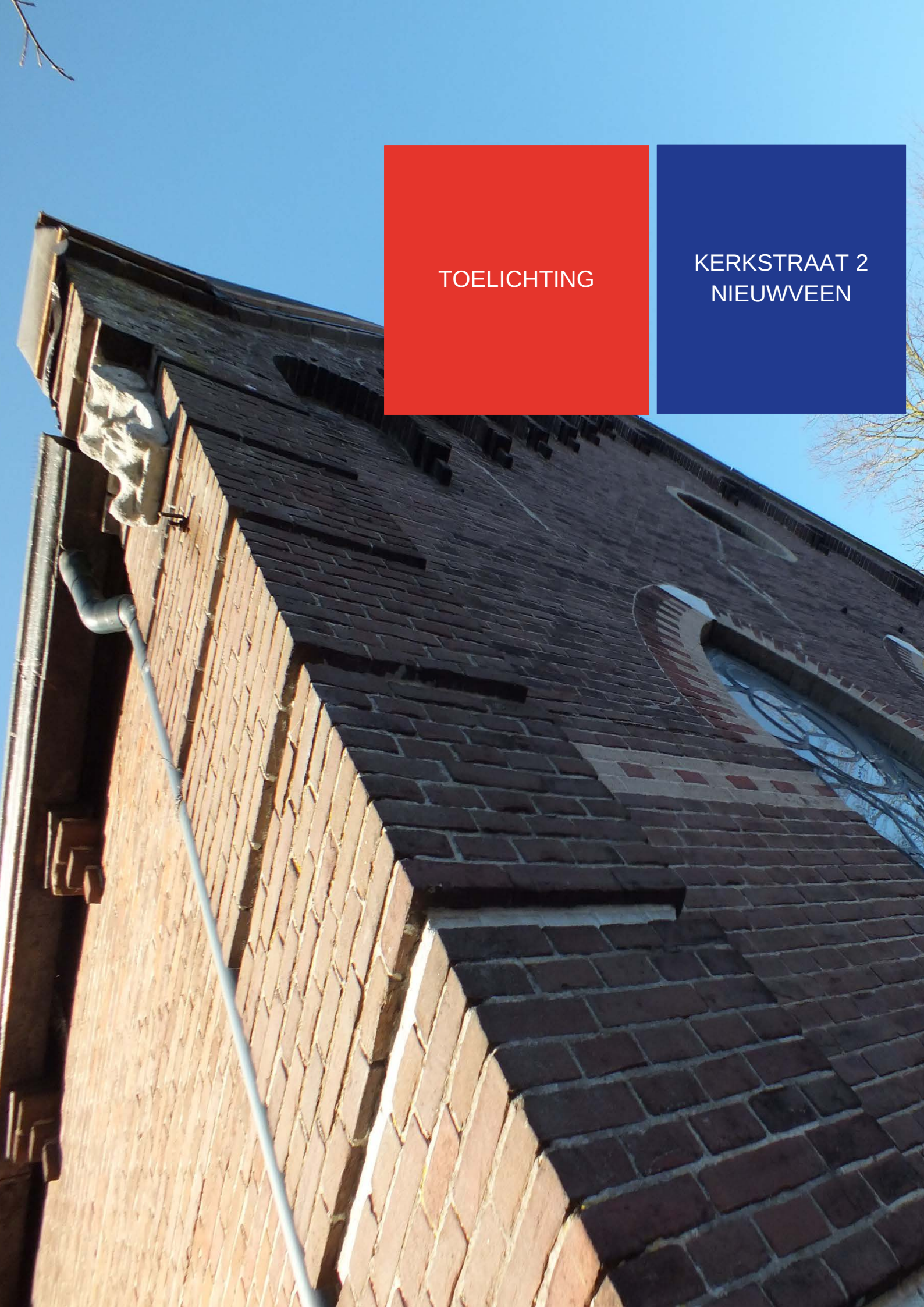


A low-angle, upward-looking photograph of a brick building facade. The image shows two distinct brickwork patterns: a lighter, reddish-brown brick on the left and a darker, more uniform brick on the right. A white downspout runs vertically along the left side. The sky is a clear, bright blue. Overlaid on the upper right portion of the image are two solid-colored rectangles: a red one on the left and a blue one on the right, both containing white text.

TOELICHTING

KERKSTRAAT 2
NIEUWVEEN

Toelichting

Kerkstraat 2 Nieuwveen

aanvrager
Stichting Kerkherstel Nieuwveen
Kerkstraat 2
2441 CD Nieuwveen

Agra-Matic B.V.
drs. Dirk van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 10 september 2019
Status: VASTGESTELD

INHOUD

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Noodzaak Functiewijziging	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan “kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”	6
2.4	Gewenste situatie	7
3.	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 01-04-2019)	9
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 1-4-2019)	10
3.2.3	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib)	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025	14
3.3.2	Structuurvisie Nieuwkoop 2040 – Structuurvisie deel 2	15
3.3.3	Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2018	16
3.3.4	Bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde	17
3.3.	Conclusie	20
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.1.1	Archeologie	21
4.1.2	Cultuurhistorie	22
4.2	Waterparagraaf	23
4.2.1	Waterkeringen	23
4.2.2	Watertoets	24

4.2.3	Riolering	24
4.2.4	Conclusie	25
4.3	Ecologie	25
4.3.1	Gebiedsbescherming	25
4.3.2	Soortbescherming	25
4.4	Verkeer en parkeren	27
4.4.1	Verkeer	27
4.4.2	Parkeren	28
4.5	Kabels en Leidingen	29
4.6	Externe veiligheid	29
5.	Milieu Aspecten	32
5.1	Milieuozonering	32
5.1.1	Onderzoek	32
5.1.2	Conclusie	34
5.2	Milieu Aspecten	34
5.2.1	Geurhinder	34
5.2.2	Geluid	35
5.2.3	Luchtkwaliteit	38
5.2.4	Bodem	39
6.	Juridische planbeschrijving	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Verbeelding	41
6.3	Planregels	41
6.3.1	Inleidende regels	41
6.3.2	Bestemmingsregels	42
6.3.3	Algemene regels	42
6.3.4	Overgangs- en slotregels	42
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.2	Economische uitvoerbaarheid	43

Bijlage 1: Advies monumentencommissie.....	44
Bijlage 2: Watertoets	45
Bijlage 3: Quick Scan ecologie.....	46
Bijlage 4: Geluidonderzoek wegverkeerslawaaï	47

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De voorliggende toelichting van het wijzigingsplan: "Kerkstraat 2 Nieuwveen" heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor de herbestemming van de Gereformeerde Kerk van Nieuwveen naar woning. De maatschappelijke bestemming van de kerk wordt gewijzigd naar de bestemming wonen zodanig dat er in de kerk mag worden gewoond. De maatschappelijke bestemming van de naastgelegen gemeentelijke parkeerplaats wordt gewijzigd naar 'tuin', hieronder valt het gebruik in de vorm van parkeerplaats.

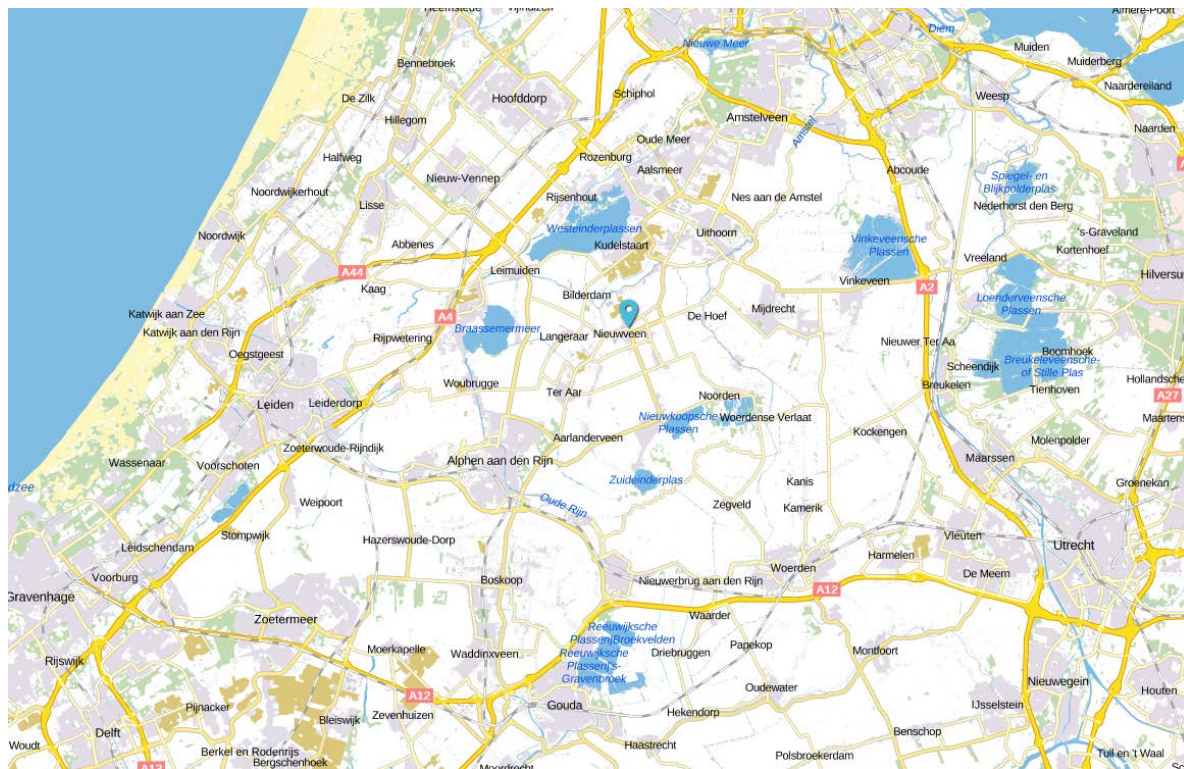
De aanleiding hiervoor is gelegen in het feit dat het Kerkgebouw sinds de laatste dienst in 2009 niet langer als kerkgebouw in functie is. Gemeente en de initiatiefnemers (Stichting Kerkherstel Nieuwveen) willen het monumentale gebouw voor de toekomst behouden. Hiervoor is een verbouwing en herbestemming noodzakelijk.

Op 5 april 2016 heeft de gemeentelijke monumentencommissie reeds ingestemd met de functiewijziging. De bestemming wonen wordt gezien als een bestemming die recht doet aan het monumentale gebouw en zijn omgeving. Het is een duurzame functie met respect voor de historische betekenis van het gebied.

De gemeente Nieuwkoop heeft naar aanleiding hiervan bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingswijziging van de kerk naar wonen, te faciliteren. In deze toelichting wordt ingegaan op de voorwaarden die zijn gesteld door de gemeente voor het wijzigen van de bestemming.

Het doel is om te komen tot een bestemmingswijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en 'tuin' waarna de kerk intern kan worden verbouwd en worden gebruikt als woning.

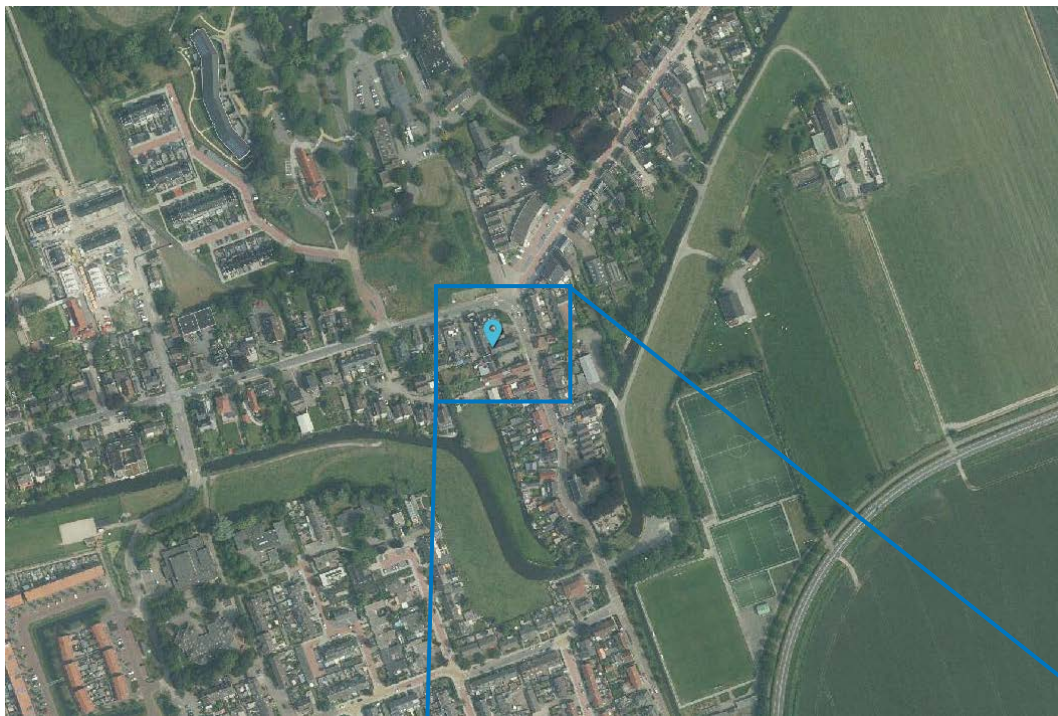
De Gereformeerde Kerk aan de Kerkstraat 2 is gelegen in het dorp Nieuwveen, in de gemeente Nieuwkoop te Zuid-Holland, zie onderstaande figuur. Nieuwkoop betreft een landelijk gemeente in het Groene Hart tussen Alphen aan den Rijn – Amsterdam - Utrecht.



Figuur 1-1 T kaart van de omgeving van de locatie aan de Kerkstraat 2 te Nieuwveen (bron: ruimtelijkeplannen)

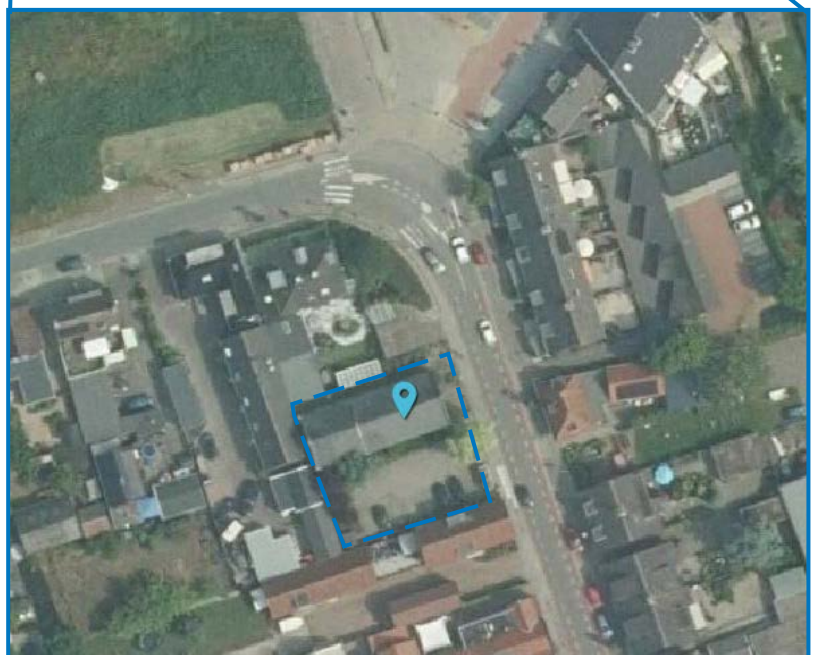
1.2 PLANGEBIED

Het plangebied betreft de Gereformeerde Kerk (Kerkstraat 2) en de naastgelegen gemeentelijke parkeerplaats. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Nieuwveen, Sectie A nr. 1242 en 1243. Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Nieuwveen aan de Kerkstraat. De luchtfoto in figuur 1-2 toont de ligging van het plangebied in het midden van het dorp. De Gereformeerde Kerk is een Gemeentelijk monument en in gebruik genomen in 1895. Het plangebied heeft grofweg een omvang van 610 m². Hiervan is 300 m² eigendom van Stichting Kerkherstel en de overige grond (parkeerplaats en groen) is eigendom van de gemeente Nieuwkoop.



Figuur 1-2 Luchtfoto omgeving
plangebied (○ = Kerkstraat 2)

Plangebied: 





Figuur 1-3 Aanzicht hoofdgebouw Gereformeerde Kerk

1.3 LEESWIJZER

Deze toelichting omvat naast dit hoofdstuk, zes andere hoofdstukken. Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie. In hoofdstuk drie komt het relevante beleid aan bod. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van de relevante ruimtelijke aspecten. Hoofdstuk vijf gaat in op de milieuaspecten. In hoofdstuk zes wordt de juridische planomschrijving gegeven. Afsluitend komen in hoofdstuk zeven de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie van het plangebied bestaat uit de 'Gereformeerde Kerk' en de aan de zuidzijde van de kerk gelegen gemeentelijke parkeerplaats. De gemeentelijke parkeerplaats was voorheen in gebruik ten behoeve van het kerkbezoek maar wordt nu gebruikt voor parkeren in algemene zin. Aan de voorzijde van de kerk is een laag ommuurd voorterrein. Aan de noordzijde is een klein privé terrein. In onderstaande figuur 2.1 is het vooraanzicht van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 2-1 Vooraanzichten Gereformeerde Kerk en naastgelegen parkeerplaats met groenvoorzieningen en bushokje (Bron: Streetview, Google)

Het gebouw is gelegen aan de Kerkstraat, een doorgaande weg. Ter hoogte van de parkeerplaats ten zuiden van de kerk is een bushalte voor de zuidelijke richting. Zie onderstaande figuur 2-2.



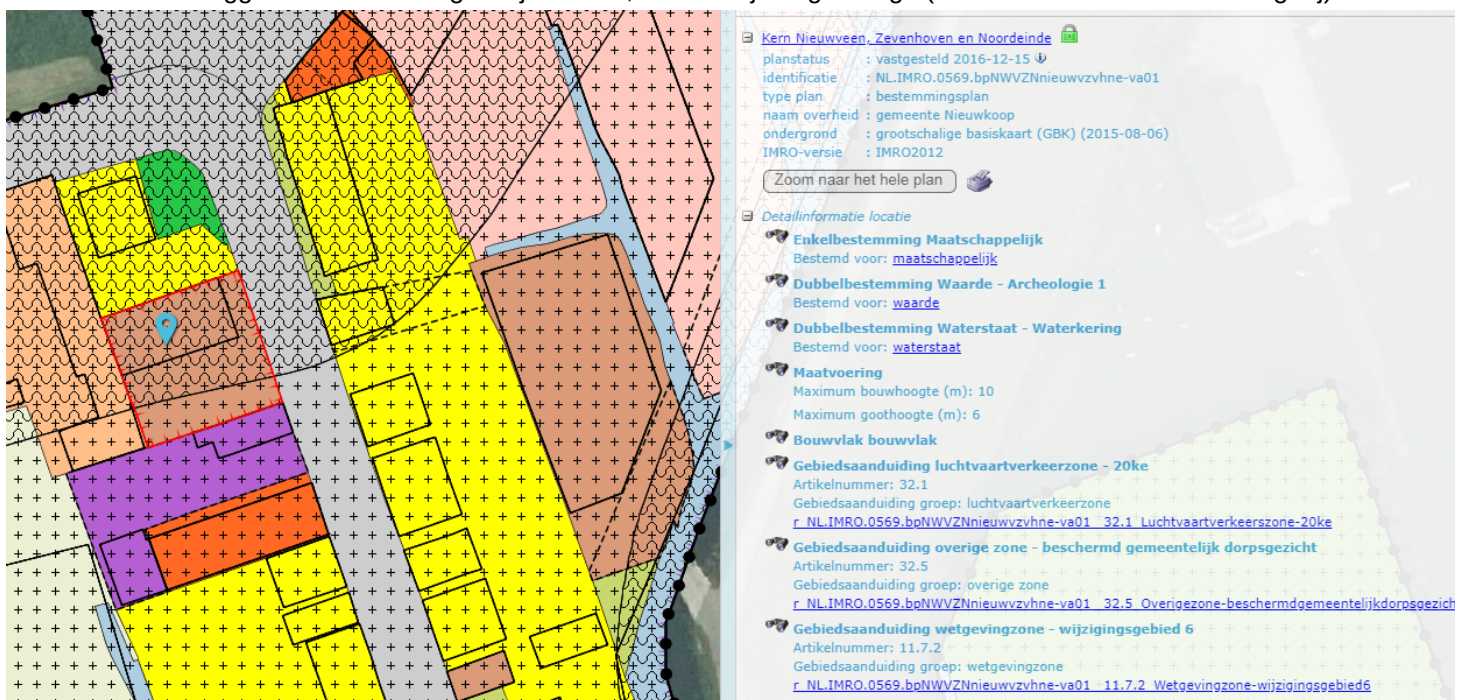
Figuur 2-2 Straatbeeld ter hoogte van plangebied (Bron: Streetview, Google Earth)

2.2 NOODZAAK FUNCTIEWIJZIGING

Op 6 september 2009 is de laatste kerkelijke dienst gehouden in de Gereformeerde Kerk. Op 6 februari 2011 zijn de gereformeerde en hervormde kerkgemeenten in het dorp Nieuwveen formeel gefuseerd tot de Protestantse gemeente Nieuwveen. Sinds 7 oktober 2011 is de kerk eigendom van Stichting Kerkherstel Nieuwveen. Sinds die tijd is de kerk zoveel mogelijk opengesteld voor gebruik door dorpsbewoners. Bijvoorbeeld ten behoeve van exposities, ook zijn er vergaderingen/bijeenkomsten gehouden. Deze activiteiten zijn onvoldoende gebleken voor de duurzame instandhouding van het gebouw. De initiatiefnemers hebben daarom de keuze gemaakt de bestemming te wijzigen naar wonen. Waarbij er met zorg voor het gebouw kan komen tot een passende bestemming die recht doet aan de historie van het gebouw.

2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN “KERN NIEUWVEEN, ZEVENHOVEN EN NOORDEINDE”

De gemeenteraad heeft op 15 december 2016 het bestemmingsplan ‘Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde’ vastgesteld. In figuur 2-3 is de verbeelding van het plangebied en de omgeving weergegeven. Hieruit blijkt dat het gehele plangebied de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ heeft. Er is één bouwvlak strak rondom de grenzen van het bestaande gebouw aangeduid met de zwarte lijn. Er is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen en op een deel van het gebied de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Er zijn gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerzone – 20ke’ en ‘Overige zone – beschermd gemeentelijk dorpsgezicht’ opgenomen. De rode lijn geeft aan dat voor het plangebied een wijzigingsgebied 6 is opgenomen. In artikel 11.7.2 is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om de gronden ter plaatse van deze aanduiding op de verbeelding te wijzigingen in de bestemming ‘tuin’ en ‘wonen’. Omliggende bestemmingen zijn wonen, een bedrijf en gemengd (o.a. ten behoeve van een slagerij).



Figuur 2-3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde

2.4 GEWENSTE SITUATIE

In de gewenste situatie wordt het maatschappelijk gebruik van het plangebied gewijzigd naar 'wonen' en 'tuin'. De bestemming dient overeenkomstig gewijzigd te worden. De gemeente ziet de Gereformeerde Kerk het liefst een passend gebruik krijgen met respect voor de historie en het vroegere gebruik van het pand. De kerk is een Gemeentelijk Monument en een beeldbepalend gebouw in het dorp. Het handhaven van dit gebouw is een maatschappelijk belang, een woonbestemming aan de kerk geven zorgt ervoor dat dit gebouw gehandhaafd kan blijven.

De voormalige parkeerplaats naast de kerk wordt herbestemd naar 'tuin'. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Nieuwkoop en het huidige gebruik als parkeerplaats zal niet worden gewijzigd.

3. BELEID

In dit hoofdstuk zullen we het beleid bespreken voor zover dat invloed heeft op dit project. We zullen van globaal rijksbeleid inzoomen via het provinciale naar het gemeentelijke beleid.

3.1 RIJKSBELEID

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

3.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een activiteit is die terug te vinden is in lijst D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien dit het geval is moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden uit de 2e kolom van de lijst D overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' van de Gereformeerde Kerk te Nieuwveen naar de bestemming 'wonen' waardoor het kerkgebouw inpandig verbouwd kan worden tot een gebouw met een woonfunctie (1 woning). Aangezien in de huidige situatie reeds een kerkgebouw aanwezig is, met het plan het bestaande kerkgebouw blijft behouden en met het plan het bestaande kerkgebouw kan worden gebruikt als woning (1 woning), is hier geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject D11.2, zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

Conclusie

De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid. Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing. Het rijksbeleid dat van toepassing is op de functiewijziging van kerk naar woning is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit initiatief is van een dermate kleinschalige schaal dat er geen nationale belangen in het geding zijn. Het rijksbeleid is daarom niet verder uitgewerkt.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 01-04-2019)

Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Het betreft een beleidsneutrale consolidatie van het ruimtelijk beleid van de provincie ter voorbereiding op de Omgevingswet in 2021, inhoudelijk is het beleid van de voormalige Structuurvisie niet gewijzigd. De structuurvisie van de provincie Zuid-Holland is op 1 juli 2014 vastgesteld. Op 30 mei 2018 is de meest recente actualisering van de structuurvisie vastgesteld en deze is in werking getreden op 29 juni 2018. De geconsolideerde versie is geraadpleegd op ruimtelijkeplannen.nl, deze geeft de inhoud weer van de originele structuurvisie alsmede de actualisatie in een integraal document. Onderhavig initiatief dient rekening te houden met de uitgangspunten in de structuurvisie van de provincie.

Bij de omgevingsvisie horen een set aan kaarten. Het gaat te ver om alle kaarten te bespreken. Het is belangrijk te constateren dat de locatie is gelegen in 'bebouwd gebied'. Overige kaarten behoeven geen bespreking. Er is bijvoorbeeld geen natuur of specifieke recreatie opgave aangegeven in de structuurvisie voor het plangebied. Ook is er geen sprake van een provinciaal monument.

Ten aanzien van het bebouwde gebied heeft de provincie zich ten doel gesteld om dit beter te benutten. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. In de omgevingsvisie staat ten aanzien van functieverandering het volgende: *"Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat".*

De provincie wil aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen in Zuid-Holland. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu. Het accent van de bouwbehoefte op stads-en dorpscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt (HOV), de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte worden gespaard.

De ontwikkeling van herbestemming van de kerk naar woning sluit aan bij de provinciale ambities om woningbouw te realiseren in centrumdorps milieus. Naast de woningbouwopgave wil de provincie ook sturen op ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor voert ze een 'ja, mits' beleid. Er wordt door de provincie onderscheid gemaakt in de drie soorten ruimtelijke ontwikkeling.

- Inpassen
- Aanpassen
- Transformeren

De herbestemming van kerk naar woning is een ontwikkeling in de categorie van inpassen:

"Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknopbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing

veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten”.

Gezien het feit om een herbestemming van een kerk in een bestaand dorp is de rol van de provincie beperkt zo blijkt uit de Structuurvisie, wel dient dit bestemmingsplan getoetst te worden aan de provinciale verordening. Dat gebeurt in paragraaf 3.2.3.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 1-4-2019)

Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Het betreft een beleidsneutrale consolidatie van het ruimtelijk beleid van de provincie ter voorbereiding op de Omgevingswet in 2021, inhoudelijk is het beleid van de voormalige Verordening Ruimte 2014 niet gewijzigd.

De Verordening Ruimte 2014 (vanaf nu: verordening) is vastgesteld op 1 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland. Later zijn een aantal maal wijzigingen doorgevoerd in de provinciale verordening. Voor dit wijzigingsplan is getoetst aan de meest recente geconsolideerde versie van de provinciale verordening inclusief de laatste wijziging van de verordening van 29 juni 2018.

Het moederplan 'kern Nieuwveen, Zevenhoven en Nooreinde' is getoetst aan de verordening. Ook dit wijzigingsplan moet echter getoetst worden aan de regels van de verordening op basis van artikel 1.2 lid 1 van de verordening. Centraal in de provinciale verordening staan de regels voor ruimtelijke kwaliteit zoals neergelegd in paragraaf 6.9 van de verordening:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*

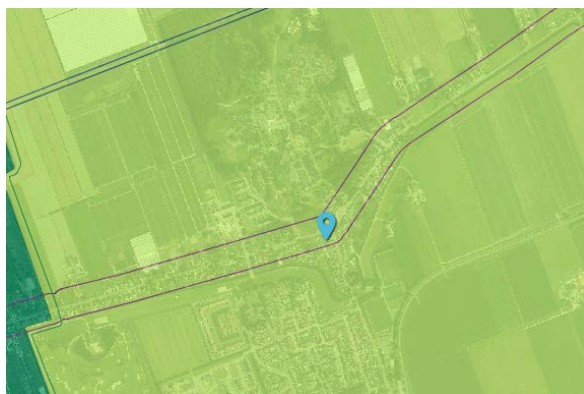
- ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

In paragraaf 3.2.1. is geconcludeerd dat de ruimtelijke ontwikkeling (functiewijziging kerk) gezien kan worden als een vorm van inpassen. Oftewel een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en een ontwikkeling die geen wijziging op structuurniveau met zich mee brengt en past bij de aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling moet daarnaast passen bij de relevante richtpunten op de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart is opgenomen bij de Visie ruimte en mobiliteit en bestaat uit vier lagen:

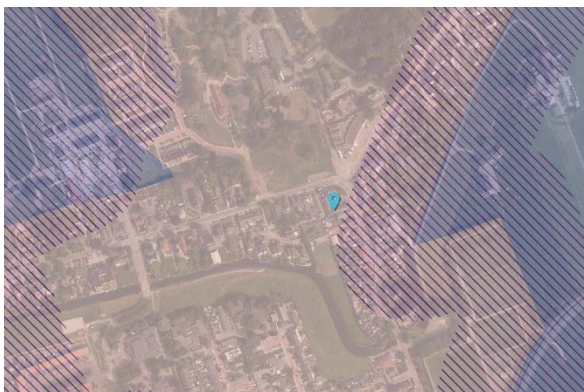
- ▶ Laag van de ondergrond
- ▶ Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- ▶ Laag van de stedelijke occupatie.
- ▶ Laag van de beleving

Op de volgende pagina zijn de uitsneden opgenomen van de vier kaartlagen. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen op een ondergrond van veen. In een cultuurlandschap dat wordt omschreven als een droogmakerij. De locatie is gelegen aan een dorpslint midden in het dorp Nieuwveen. Linten zijn beschermd tegen grootschalige ontwikkelingen, alleen onder voorwaarden kan nieuwe bebouwing worden toegevoegd. In dit geval is geen sprake van nieuwe bebouwing maar van een herbestemming van een bestaand kerkgebouw. Het uiterlijk en de verschijningsvorm van het gebouw wijzigen niet, waardoor deze herbestemming geen afbreuk doet aan de kernkwaliteit van het lint. De locatie is niet gelegen in de buurt van een gebied dat wordt aangemerkt op de kaart beleving.

Op basis van artikel 6.9 lid 4 bevat elke toelichting bij een wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf waarin wordt ingegaan op de effecten van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet hierbij minstens gelijk blijven als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding komen of dien zijn gelegen in een zogenaamde beschermingscategorie. Het dorp Nieuwveen is niet gelegen in een beschermingscategorie die is aangeduid op kaart 7 behorende bij de Visie Ruimte en mobiliteit.



-  lint
-  droogmakerij (klei)



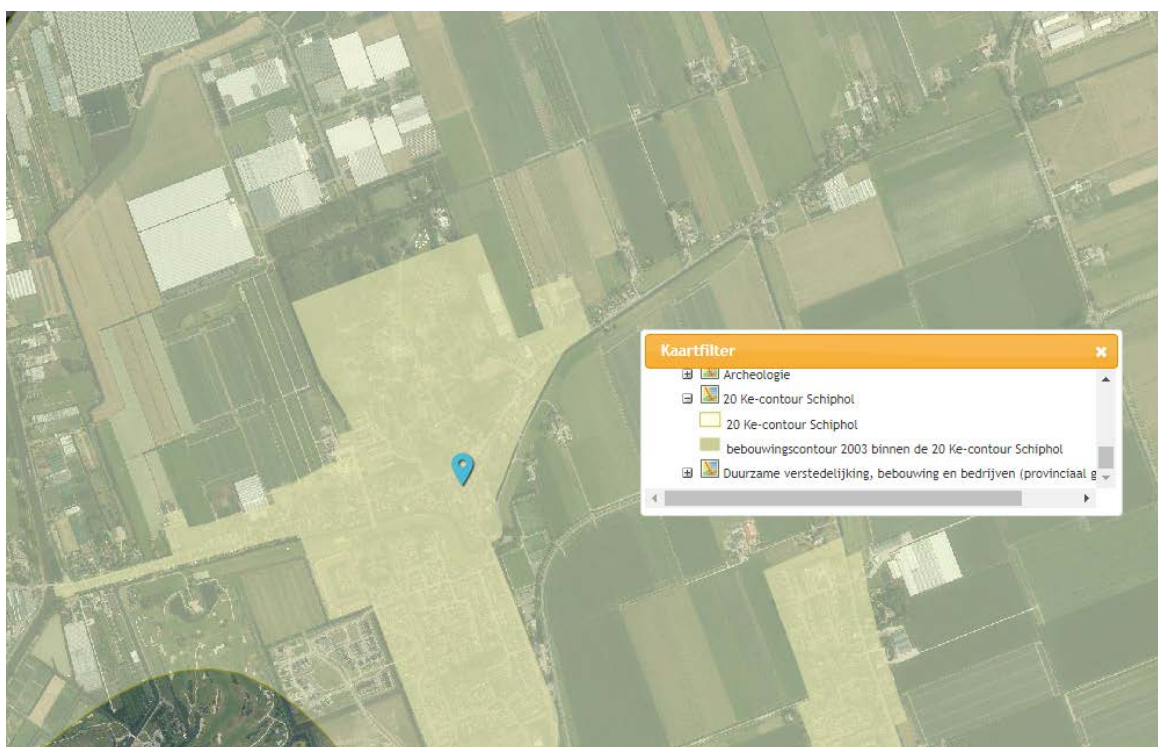
-  stads- of dorpsrand
-  steden en dorpen



Figuur 3-1 Uitsneden Kwaliteitskaart voormalige Visie ruimte en mobiliteit bestaande uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving (blauwe pijl = plangebied)

3.2.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib)

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied als bedoeld in bijlage 2 bij het Lib en binnen de Lib 5 zone als bedoeld in bijlage 3 bij het Lib (voorheen de 20Ke-contour van Schiphol). Uit onderstaande figuur blijkt dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingscontour die in 2003 reeds aanwezig was. In de Verordening Ruimte is hierover bepaald in artikel 1.2.2.2 lid 1 dat binnen deze gronden een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen. Er kan worden voorzien in woningen omdat deze gronden zijn gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Wel dient er extra aandacht te zijn voor externe veiligheid en de manier waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij dient ook de gemeentelijke beleidsregel te worden betrokken, onder figuur 3-2 zal hier nader op worden ingegaan.



Figuur 3-2 Uitsnede kaart '20 Ke-contour Schiphol' Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 2018)

Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol

De 20 Ke-contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. Deze contour is berekend op basis van Kosteneenheden (Ke), wat een andere maat is voor het berekenen van geluid. Binnen de 20 Ke-contour van Schiphol is in bebouwd gebied nieuwbouw van woningen toegestaan. Buiten bebouwd gebied mag nieuwbouw alleen als er een groter aantal bestaande woningen wordt gesloopt, dus als het saldo van sloop en nieuwbouw niet positief is. In dit geval gaat om reeds bestaan bebouwd gebied waarbij een bestaand gebouw wordt herbestemd.

Het plan draagt bij aan het verminderen van de risico's omtrent externe veiligheid van een mogelijk vliegtuigongeval. Het maatschappelijke gebruik en hierdoor de concentratie van mensen in het gebouw wordt beëindigd. In plaats daarvan wordt het gebruik toegestaan van één huishouden binnen de bestaande bouw. Hierdoor neemt het groepsrisico ter plaatse van het te herbestemmen gebouw

af. Er worden niet meer bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt, hierdoor ontstaat er niet meer bebouwd oppervlakte binnen het plangebied dat invloed kan hebben op een mogelijk ongeval. Dit aspect staat niet in de weg voor de herbestemming van het kerkgebouw tot woning.

Er zal in de anterieure overeenkomst die in het kader van de herbestemming van de kerk naar woning tussen initiatiefnemer en gemeente wordt gesloten een zogenaamd kettingbeding worden opgenomen ten aanzien van luchtvaartlawaai. In dit kettingbeding is de initiatiefnemer verplicht bij verkoop van het pand ook weer een bepaling op te nemen in het koopcontract waaruit blijkt dat ook de nieuwe bewoner bekend is met de hoger dan gemiddelde geluidbelasting veroorzaakt door vliegverkeer.

Conclusie

In paragraaf 3.2.3. zijn de vier lagen van de kwaliteitskaart in beeld gebracht. Er liggen in het plangebied geen provinciale waarden waar de functiewijziging van kerk naar woning invloed op heeft. Het cultuurhistorische waardevolle lint heeft niet te lijden onder de herbestemming naar wonen. De locatie is niet gelegen in een beschermingscategorie en de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet toegepast te worden. Afsluitend is geconstateerd dat de locatie reeds in 2003 een bestaand dorpsgebied was en het 'toevoegen' van een nieuwe woning binnen de dorpskern, niet in strijd is met het Lib beleid. Het plan is in lijn met de voorwaarden van het provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025

Samen met lokale partijen heeft de gemeente Nieuwkoop een nieuwe woonvisie opgesteld. De woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. De woonvisie 2016-2025 is op 6 oktober 2016 vastgesteld.

De gemeente streeft een vitaal en hoogwaardig leefklimaat na in de 13 dorpen. Het dorp Nieuwveen wordt gezien als een zogenaamde A-kern. Het op peil houden van de leefbaarheid in de dorpen is een belangrijk speerpunt van het gemeentelijke beleid. Vitale dorpen moeten voldoende draagvlak hebben voor voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, winkels en zorg. Er wordt daarom gericht een keuze gemaakt tussen dorpen op basis van een driedeling (A-B-C). In A-kernen wordt de zwaartepunt van nieuwbouw geconcentreerd om het voorzieningen niveau op peil te houden waar ook bewoners van B- en C- kernen gebruik van kunnen maken. Dit betekent niet dat er in B-kernen een bouwstop is. De gemeente wil de vitaliteit van kleine dorpen stimuleren maar gebruikt hiervoor geschiktere middelen dan nieuwbouw of actief grondbeleid.

Benutten van leegstand wordt ook met name gezien als een kans. Transformatie van leegstaande panden, zoals de kerk aan de Kerkstraat 2, wil de gemeente onder voorwaarden faciliteren. In het actieprogramma van de woonvisie staat dat er in de gemeente tot 2025 circa 1.100 extra woningen nodig zijn. De gemeente wil deze opgave realiseren met corporaties, ontwikkelaars en particulieren.

Conclusie

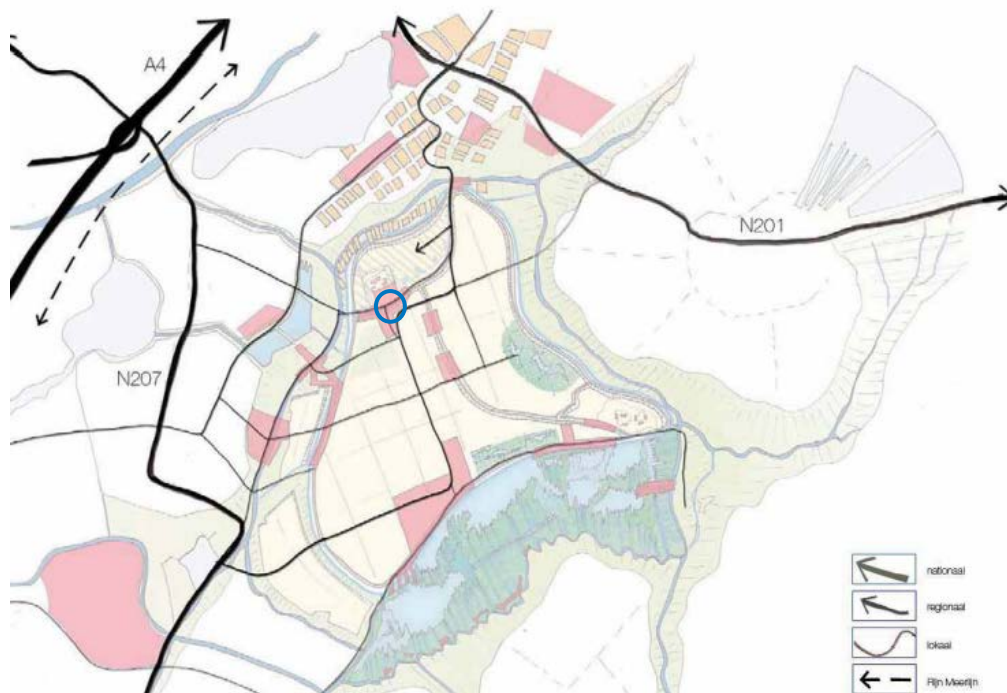
Een transformatie van een bestaand leegstaand gebouw naar woning is hierbij bij uitstek een geschikte ontwikkeling in deze A-kern en in lijn met de woonvisie van de gemeente Nieuwkoop.

Op 15 september 2011 is de Structuurvisie deel 2 vastgesteld nadat al eerder op 16 juli 2009 de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vastgesteld. Hierin wordt een toekomstbeeld geschetst voor de gemeente Nieuwkoop richting 2040. Hieraan zit een realisatiestrategie gekoppeld. In figuur 3-3 is het toekomstbeeld visueel weergegeven.



Ten aanzien van transformatie en woningbouw wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt:

“Het realiseren van een aantal woningbouwplannen aan enkele bestaande vitale dorpskernen is nodig om de bovenstaande transformatie deels te financieren en om deze dorpskernen levendig te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. De dorpskernen in Nieuwkoop hebben te maken met migratieverlies omdat de woningbouw binnen de toegestane contouren trager verloopt vanwege de complexe herstructureringsproblematiek, proceduredruk en door de afname van de woningbezetting” (Gemeente Nieuwkoop, p. 69).



Figuur 3-4 Uitsnede kaart infrastructuur (Bron: Nieuwkoop 2040 gemeentelijke structuurvisie, p. 39) (O = plangebied)

Bovenstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer. De Kerkstraat is in deze figuur aangeduid als een weg van lokaal belang. Een ontsluitingsweg van het dorp Nieuwveen en omgeving.

Conclusie

Het transformeren van de kerk naar woning draagt bij aan een vitale dorpskern en geeft een kleine impuls aan het aanbod en de diversiteit van woningen in het dorp Nieuwveen.

3.3.3 Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2018

Op 26 juli 2018 is de nieuwe Erfgoedverordening in werking getreden zoals vastgesteld door de raad in de vergadering van 12 juli 2018. Belangrijkste wijziging betreft de opheffing van de gemeentelijke monumentencommissie en de overdracht van hun taken naar de vereniging 'Dorp, Stad en Land'.

Het gebouw is aangewezen als een gemeentelijk monument en onderdeel van het beschermde Dorp- en stadsgezicht van Nieuwveen. Er is reeds een positief advies gegeven tot de herbestemming van de kerk naar woning door de voormalige monumentencommissie, zie bijlage 1. Op basis van dit advies is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het moederplan om de bestemming te kunnen wijzigen.

Op basis van artikel 12 lid 2 onder b is geen omgevingsvergunning vereist voor het inpandig verbouwen van het monument. Voor zover de eigenaar van oordeel is dat de inpandige veranderingen niet cultuurhistorisch waardevol zijn. Indien wijzigingen aan het dak noodzakelijk zijn dan zal hiervoor een omgevingsvergunning op grond van deze erfgoedverordening worden

aangevraagd. De vereniging 'Dorp, Stad en Land' zal dan het College van Burgemeester en Wethouder adviseren in de vraag of deze vergunning kan worden verleend.

Op basis van artikel 18 lid 1 is verboden om een bouwwerk te slopen zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2. lid 1 aanhef en onder c van de Wabo. Deze omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd als niet aannemelijk is dat ter plaatse van het te slopen deel een ander bouwwerk kan worden gebouwd.

Onderhavig plan betreft de herbestemming van de Gereformeerde kerk naar woning. Dit gaat in ieder geval gepaard met in pandige verbouwingen. De initiatiefnemers streven er nadrukkelijk na om de cultuurhistorische waarde van het pand in stand te houden. Indien er sprake is van noodzakelijke verbouwing van bijvoorbeeld het dak, dan zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd zoals bedoeld in deze gemeentelijke erfgoedverordening.

Sloop van (een deel) van het gebouw behoort nadrukkelijk niet tot de plannen en zou in strijd zijn met de gemeentelijke erfgoedverordening.

3.3.4 Bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde

Op 15 december 2016 is het bestemmingsplan van de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. In paragraaf 2.3 is de vigerende bestemming van het plangebied en de omgeving weergegeven. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ook expliciet ingegaan op het plangebied in paragraaf 4.4.8. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente op de hoogte is van de wens om de bestemming van de Kerkstraat 2 te wijzigen naar wonen.

In het moederplan is op pagina 66 aangegeven welke afweging de Gemeenteraad heeft gemaakt om de wijzigingsbevoegdheid 6 op te nemen in het plan. Een belangrijk onderdeel van de afweging is hierbij het advies van de monumentencommissie geweest. Deze commissie heeft een functiewijziging naar woning als passend beoordeeld. Zie bijlage 1 voor het volledige advies.

De voorwaarden om mee te werken aan de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en 'Tuin' op de verbeelding, zijn neergelegd in artikel 11.7.2 van het bestemmingsplan. De volgende voorwaarden worden genoemd en er zal kort worden ingegaan op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden.

- a. er in totaal maximaal 1 woning is toegestaan;*

De transformatie van kerk naar woning levert in totaal 1 woning op, geschikt voor 1 huishouden. Door de borging van maximaal één wooneenheid op de verbeelding van dit wijzigingsplan voldoet het onderhavige plan aan deze voorwaarde.

- b. er op de desbetreffende gronden wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen volgens het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;*

Er bevindt zich voldoende parkeergelegenheid aan de zuidzijde van de kerk. In paragraaf 4.4 zal dit nader worden toegelicht.

c. dient te worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;

Om te kunnen voldoen aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van met name verkeershinder is een geluidsonderzoek 'wegverkeerslawaaï' uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau. Door de gemeente zijn verkeersgegevens aangeleverd. Aan de hand van deze meetgegevens is de geluidbelasting berekend en zijn eventuele eisen gesteld aan het geschikt maken van de kerk tot woning. In paragraaf 5.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

d. de woningen vanuit milieu hygiënisch oogpunt inpasbaar dienen te zijn;

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu hygiënische inpasbaarheid, onder meer door het kijken naar de externe milieuzonering.

e. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

In figuur 3-5 zijn de omliggende bestemmingen van aangrenzende gronden en bouwwerken weergegeven. Hieruit blijkt dat het een zogenaamd gemengd gebied is met woonbestemmingen, een bedrijfbestemming en enkele gemengde bestemmingen aan diverse zijden van het plangebied. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de milieuzonering van omliggende bestemmingen. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen inzake milieuzonering. Het transformeren van de kerk naar woning heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Direct aangrenzende gronden zijn ten oosten van het plangebied de bestemming 'verkeer' ter plaatse van de Kerkstraat. Doordat de verkeersaantrekkende werking van de kerk en de pastoriewoning, tijdens activiteiten en diensten, wordt beëindigd gaat het woon- en leefklimaat er voor omwonenden op vooruit ten aanzien van verkeersveiligheid en geluid. De leefbaarheid van het dorp wordt niet onevenredig geraakt doordat de bestaande activiteiten niet worden beëindigd maar is voortgezet in een andere kerk van het dorp.



Figuur 3-5 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (O = plangebied)

Door behoud van de karakteristiek van het monumentale gebouw zal het straatbeeld niet wijzigen.

f. na wijziging het bepaalde in de artikelen 15 en 19 van toepassing is.

In artikel 15 zijn de regels omtrent de bestemming 'Tuin' weergegeven. Hierin staat aangegeven dat deze gronden zijn bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor onder andere parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de zogenaamde voorerven voorzien van een bestemming 'Tuin'. Deze voorerven betreffen het gehele gebied voor de betreffende woningen tot aan een meter achter de voorgevel van de woningen. Conform het beleid omtrent vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) waarin een zelfde systematiek wordt gehanteerd.

In artikel 19 zijn de regels omtrent de bestemming 'Wonen' weergegeven. Hieruit blijkt de plansystematiek van bouwvlakken per hoofdgebouw. Op basis van artikel 19.2.1 onder c mag de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m². In dit geval gaat het om een voormalige kerk met een oppervlakte (bouwvlak) van 220 m². Het gebouw is in twee fasen gebouwd. Het voorstel deel is gebouwd in 1895. Omdat het kerkgebouw uiteindelijk te klein bleek

voor de groeiende kerkgemeenschap is in 1926 het gebouw met 8 meter verlengd. Dit is goed te zien aan het dakvlak van het gebouw, zie onderstaande figuur:



Figuur 3-6 Aanzicht hoofgebouw Kerkstraat 2 bestaande uit twee delen, zie de uitsnede in het dakvlak

Het gehele kadastrale perceel (eigendom van Stichting Kerkherstel) is 300 m². Er mag daarom op basis van artikel 19.2.2. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebruikt. Bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken mogen alleen in het achtererfgebied worden opgericht. Dat is alleen onder voorwaarden mogelijk ten noorden van het bestaande gebouw in een smalle zone.

Er kan voldaan worden aan de regels zoals opgenomen in artikel 19 van het moederplan met één uitzondering. De uitzondering betreft de totale oppervlakte van het gebouw. Aangezien het bestaande gebouw 211 m² groot is zal er afgeweken dienen te worden van de bepaling in artikel 19.2.1 onder c dat een hoofdgebouw maximaal 150 m² groot mag zijn. Omdat het in deze gaat om een gemeentelijk monument, in een beschermd dorpsgezicht, is slopen van (een deel van) het gebouw geen optie. Zie de vorige paragraaf.

Om de grotere oppervlakte van deze bijzondere woonvorm te regelen, wordt een speciale planregel toegevoegd aan dit wijzigingsplan in afwijking van de regels uit het moederplan. Omdat de afwijking ondergeschikt is, wordt binnen de wijzigingsbevoegdheid gebleven.

3.3. CONCLUSIE

De aanvraag past binnen de voorwaarden voor wijziging van het vigerende bestemmingsplan zoals neergelegd in artikel 11.7.2, voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidsplannen.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

In de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is onder meer de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. De gemeente Nieuwkoop heeft hier bij het opstellen van het gemeentelijke archeologische beleid rekening mee gehouden zo blijkt uit de toelichting bij het moederplan. Ten aanzien van het plangebied is de volgende archeologische verwachtingswaarde op de provinciale kaart opgenomen: 'geen tot lage trefkans op archeologische waarden'.

In het moederplan is een zonering van het archeologiebeleid opgenomen van drie zones:

<i>Te onderscheiden beleidscategoriën</i>	<i>Dubbelbestemming</i>
• Zeer grote kans op archeologische sporen	Waarde – Archeologie 1
• Redelijke kans op archeologische sporen	Waarde – Archeologie 2
• Kleine kans op archeologische sporen	Waarde – Archeologie 3

Figuur 4-1 Drie beleidszones omtrent archeologie in het moederplan 'kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'

Het plangebied is gelegen in 'Waarde – Archeologie 1' en heeft daarom de gelijknamige dubbelbestemming. Er is een zeer grote kans op archeologische sporen in de bodem in het plangebied. In artikel 24 van het moederplan is bepaald dat indien de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m² er een archeologisch rapport dient te worden uitgevoerd. In dit geval is voor zover nu bekend geen sprake van bouwwerkzaamheden die leiden tot een verstoring van dieper dan 50 cm. Het gaat in deze om een herbesteding waarbij de kerk intern geschikt gemaakt wordt voor woning. Het benodigde leidingwerk zal niet dieper dan 50 cm onder peil worden aangelegd. Er hoeft waarschijnlijk niet geheid te worden of

funderingswerkzaamheden te worden uitgevoerd. De ondergrond onder de kerk wordt dus niet verstoord.

Als dergelijke funderingswerkzaamheden wel dienen te worden uitgevoerd, naar oordeel van een constructeur en/of architect, dan zal hiervoor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd bij de gemeente (indien noodzakelijk). Onderdeel van deze omgevingsvergunning kan een archeologisch onderzoek zijn. De basis voor de omgevingsvergunning is artikel 24 van het moederplan.

Conclusie

Op basis van het gemeentelijke en provinciale beleid mag worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek in het kader van de bestemmingswijziging, kan worden gedelegeerd naar een eventuele omgevingsvergunning om te handelen in strijd met het bestemmingsplan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De 'Gereformeerde Kerk' is een cultuurhistorisch waardevol object. De gereformeerde kerk is gebouwd in 1895 en vervolgens verlengd in 1926. Het betreft een gemeentelijk monument, aangewezen op 5 november 2002 (Nummer: 2002.036). Het monument wordt in het Besluit als volgt omschreven:

"De kerk is in oorsprong vier traveeën lang en is na de Tweede Wereldoorlog verlengd. De scheiding is zowel in het metselwerk als in het dak zichtbaar. De oorspronkelijke gevels zijn gebouwd van rode baksteen in kruisverband en het verlengde deel in rode baksteen in halfsteensverband. Het dak van de kerk is gedekt met gesmoorde kruispannen. De kerk is door een hekwerk met gemetselde kolommen van de weg gescheiden"

De 'Gereformeerde Kerk' betreft een gemeentelijk monument dat is beschermd op basis van de gemeentelijke 'Erfgoedverordening 2018'. Dit betekent dat het gebouw niet zomaar mag worden veranderd of worden gesloopt. In het voortraject is daarom de gemeentelijke monumentencommissie betrokken bij de beoogde functiewijziging van de kerk naar woning. In de toelichting bij het moederplan is hier reeds het een en ander over geschreven.

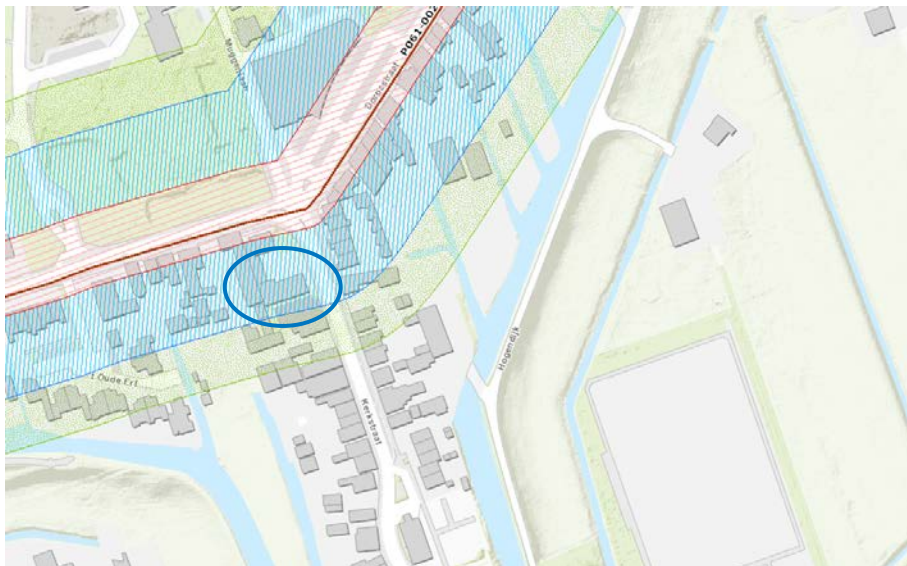
De gemeentelijke monumentencommissie heeft geoordeeld dat een toekomstige bestemming recht moet doen aan de voormalige functie als kerk en aan de historische betekenis van het gebouw. De commissie heeft geconcludeerd dat een woonbestemming hier het meeste recht aan doet. Het advies is bijgevoegd in bijlage 1, alsmede de beschrijving van het monument. Bij verbouwplannen van de kerk die verder gaan dan inpandig, zal door de toekomstige gebruikers mogelijk een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

4.2 WATERPARAGRAAF

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. In het moederplan is een dubbelbestemming opgenomen om de Waterkering (Hogendijk) ten noorden van het plangebied te beschermen. Ten zuiden van het plangebied ligt ook een waterkering. De noordelijke waterkering wordt beheerd door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De zuidelijke waterkering door Hoogheemraadschap Rijnland. Beide waterkeringen omvatten een specifiek beschermingsregime, neergelegd in de Keur. Deze regimes worden in navolgende subparagraaf besproken.

4.2.1 Waterkeringen

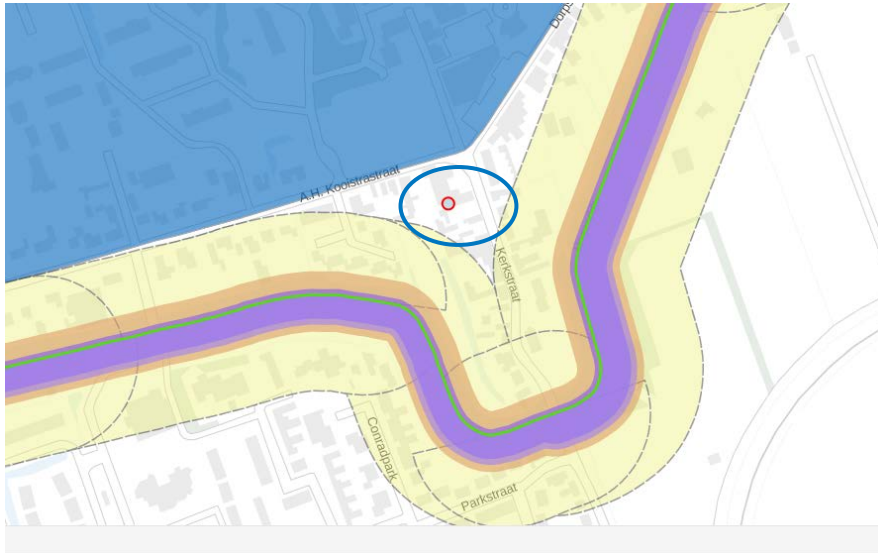
Op de legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de waterkering en bijbehorende beschermingszones is beeld gebracht:



Figuur 4-2 Uitsnede digitale legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (30-7-2018) (O = plangebied)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de locatie is gelegen ten zuiden van de regionale waterkering. De locatie is gelegen buiten de kernzone, wel is de locatie gelegen in de binnenbeschermingszone. Dit is een reserveringszone waar in de Keur strenge eisen worden gesteld aan werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de waterkering. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een vergunningsystematiek opgenomen. Er is in dit geval geen sprake van werkzaamheden zoals heiwerkzaamheden die invloed kunnen hebben op deze waterkering. Het herbestemmen van dit bestaande en cultuurhistorisch waardevolle gebouw heeft geen invloed op de beschermingsfunctie van deze waterkering. Als er funderingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd dan is hiervoor watervergunning vereist door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd om te mogen afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 28.3 van het moederplan.

In de legger van de regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap van Rijnland is de beschermingszone van de zuidelijke regionale waterkering aangegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de binnenste en buitenste beschermingszones is gelegen. De herbestemming heeft daarmee niet te maken met het beschermingsregime voor deze waterkering.



Figuur 4-3 Uitsnede legger regionale waterkeringen Hoogheemraadschap Rijnland (30-07-2018) (O = plangebied)

4.2.2 Watertoets

Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte gegevens wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding.

In bijlage 2 zijn de uitkomsten van de digitale watertoets opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen belangen zijn voor het Hoogheemraadschap Rijnland die door de functiewijziging worden beïnvloed.

4.2.3 Riolering

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Op dit moment is het kerkgebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering. Dit blijft zo. Het gebouw is voorzien van dakgoten. Naar alle waarschijnlijkheid zijn deze dakgoten aangesloten op het gemeentelijke riool. Afkoppelen hiervan op een schoonwater riool is niet mogelijk in de kern van Nieuwveen. Infiltratie zou de fundering van het gemeentelijke monument kunnen aantasten en is daarom niet mogelijk.

4.2.4 Conclusie

Aangezien er voor zover bekend geen bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zoals het aanleggen van funderingen of slaan van heipalen, is er geen negatieve invloed op de nabijgelegen waterstaatswerken. Indien dergelijke werkzaamheden wel dienen te worden uitgevoerd zal voorafgaand overleg plaats vinden met het betrokken Waterschap. Uiteraard zal dan een omgevingsvergunning dienen te worden verleend op basis van artikel 28.3 van het moederplan.

Uit de uitgevoerde digitale watertoets blijkt dat er geen directe belangen zijn voor het Hoogheemraadschap Rijnland. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is in het kader vooroverleg geïnformeerd op het voornemen.

4.3 ECOLOGIE

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving en -beleid. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In de wet wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming, soortenbescherming en de bescherming van houtopstanden. Naast de wetgeving bestaat er ook provinciaal ecologisch beleid waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals het Natuurnetwerk Nederland, gebieden uit de strategische reservering natuur en het weidevogelgebied. Dit is vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Voor een verdere uitwerking verwijzen wij naar bijlage 3.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Besuursrechtspraak Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Uit de uitspraak volgt dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan het mogelijk maken van projecten of besluiten die mogelijk tot significant negatieve effecten kunnen leiden op omliggende Natura-2000 gebieden. Het gaat hierbij om effecten van gebruik maar ook om effecten door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Er is daarom onderzocht of dit plan tot mogelijke effecten kan leiden. Hiervoor is ook de factsheet van Binnenlandse zaken gebruikt van 2 juli 2019.

Onderzoek mogelijke effecten omliggende Natura 2000 gebieden

Het wijzigingsplan voorziet in het gebruiken van een leegstaand kerkgebouw in woonruimte door het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen' en 'tuin'. Het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' draagt bij aan het verminderen van de stikstofuitstoot, omdat de planologische wijziging zal leiden tot het afnemen van het aantal verkeersbewegingen (ten aanzien van de huidige planologische situatie).

Bij een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. Dit kan worden aangetoond door het overleggen van een Aerius berekening.

Conclusie

Het initiatief voorziet in het gebruik van een leegstaand kerkgebouw als woonruimte. Het perceel Kerkstraat 2 ligt binnen de invloedssfeer van het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Het betreft reeds bestaande bebouwing. Het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijk'

in 'Wonen' en 'Tuin' draagt bij aan de vermindering van de stikstofdepositie, omdat ten aanzien van de huidige planologische situatie naar verwachting het aantal verkeersbewegingen zal afnemen bij het wijzigen van de functie van de kerk in wonen.

4.3.2 Soortbescherming

Er is een QuickScan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd door een gespecialiseerd ecologisch adviesbureau, zie bijlage 3. De QuickScan bestaat uit een veldonderzoek en voorbereidende bureauonderzoeken. Een gespecialiseerde veldecoloog van *Fopma NatuurAdvies* heeft op 20 juli 2018 het plangebied geïnspecteerd. Er is gericht gezocht naar (sporen van) beschermde soorten. Het ecologisch bureau concludeert ten aanzien van de soortenbescherming het volgende:

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en de aanbevelingen uit tabel 7 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op broedvogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk. In de tabel zijn de effecten samengevat. Wij adviseren wel om deze conclusie (het rapport) door het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning (Gemeente Nieuwkoop) te laten bevestigen. Het is ook raadzaam, maar geen wettelijke verplichting, om het rapport voor te leggen ter beoordeling aan de provincie Zuid Holland (Omgevingsdienst Haaglanden).

In naastgelegen tabel zijn per soorten de conclusies van de ecooloog opgenomen. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen ecologische waarden aanwezig zijn die in de weg staan voor het realiseren van het voornemen. Wel moet er rekening worden gehouden met diverse soorten indien er gewerkt zal worden aan het dak met behulp van steigers.

Figuur 4-4 Conclusies FopmaNatuuradvies p. 20 tabel 7 zoals opgenomen in bijlage 3,

Tabel 7. Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Ingrep verstoring	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb- ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits..	Nee, mits..	Nee	De aanvang van de bouw moet buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart – 15 juli (zie voetnoot hoofdstuk 5). Zie verder paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Mitigatie is niet noodzakelijk, maar een vleermuizenkast aan de zijkant van het pand (zuidzijde) zou voor de omgeving wel een meerwaarde hebben. Dit advies is vrijblijvend.
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	-
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	-
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	-
Reptielen		Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	-
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	-
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	-

In de struiken naast de kerk worden geen vroeg of laat broedende vogels verwacht, daarnaast moeten de vooraf geplaatste werende maatregelen (kunstof linten) ervoor zorgen dat er ook geen vogels gaan broeden. Zijn de steigers éénmaal geplaatst en begint men met werken dan is de kans dat vogels zich daar alsnog gaan vestigen uitgesloten. Wel moet er rekening worden gehouden met het normale broedseizoen van 15 februari -15 augustus bij het plannen van de werkzaamheden aan

bijvoorbeeld het dak (indien nodig). Met het treffen van deze in overleg met de omgevingsdienst afgesproken maatregelen zijn significant negatieve effecten op soorten te voorkomen.

4.4 VERKEER EN PARKEREN

4.4.1 Verkeer

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Kerkstraat. De Kerkstraat sluit via de W.P. Speelmanweg aan op de N231. In noordelijke richting kan via de Kerkstraat de Oude Nieuwveenseweg en de Geerweg de N207 worden bereikt. Deze weg sluit aan op de A4. De weg is ter plaatse van het plangebied een 50 km/uur zone. De functiewijziging zal een afname van het verkeer naar het plangebied genereren. Het houden van diensten en activiteiten in de kerk trekt verkeer naar het plangebied. Het wijzigen van de bestemming naar woning zal deze verkeer aantrekkende werking beëindigen. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat van omwonenden en aan de verkeersveiligheid.

In het kader van het geluidsonderzoek 'wegverkeerslawaaai' zoals opgenomen in bijlage 4 zijn de verkeersgegevens opgevraagd bij de gemeente. Uit de verkeersgegevens blijkt na modellering het volgende beeld voor het jaar 2028 op de Kerkstraat, Anne Hendrik Kooistrastraat, Dorpsstraat en Muggenlaan. Zie onderstaande uitsneden van de verkeersgegevens in tabel 2-1 t/m 2-4 op deze en volgende pagina.

Tabel 2.1

Verkeersgegevens
Kerkstraat

Parameter			
Maximum snelheid	50 km/uur		
Type wegdek	W0 - Referentiewegdek		
Etmaalintensiteit 2028	3957		
Voertuigcategorie	Daguur: 6,5%	Avonduur: 3,2%	Nachtuur: 1,2%
	Dag	Avond	Nacht
Licht	91,1	94,1	87,5
Middelzwaar	5,8	3,1	7,0
Zwaar	3,1	2,8	5,5

Tabel 2.2

Verkeersgegevens
Anne Hendrik Kooistrastraat

Parameter			
Maximum snelheid	50 km/uur		
Type wegdek	W0 - Referentiewegdek		
Etmaalintensiteit 2028	4665		
Voertuigcategorie	Daguur: 6,5%	Avonduur: 3,2%	Nachtuur: 1,2%
	Dag	Avond	Nacht
Licht	89,4	92,8	84,5
Middelzwaar	6,2	3,3	7,5
Zwaar	4,4	3,9	7,9

Tabel 2.3

Verkeersgegevens Dorpsstraat

Parameter			
Maximum snelheid	30 km/uur		
Type wegdek	W9a - Elementenverharding in keperverband		
Etmaalintensiteit 2028	2470		
Voertuigcategorie	Daguur: 6,5%	Avonduur: 3,2%	Nachtuur: 1,2%
	Dag	Avond	Nacht
Licht	91,1	94,1	87,5
Middelzwaar	5,8	3,1	7,0
Zwaar	3,1	2,8	5,5

Tabel 2.4

Verkeersgegevens Muggenlaan

Parameter			
Maximum snelheid	30 km/uur		
Type wegdek	W9a - Elementenverharding in keperverband		
Etmaalintensiteit 2028	1744		
Voertuigcategorie	Daguur: 6,5%	Avonduur: 3,2%	Nachtuur: 1,2%
	Dag	Avond	Nacht
Licht	91,1	94,1	87,5
Middelzwaar	5,8	3,1	7,0
Zwaar	3,1	2,8	5,5

Tabel 4-1 Verkeersintensiteit omliggende straten (Bron: Gemeente Nieuwkoop en G&O research)

Uit tabel 4-1 blijkt dat het grootste deel (>87%) van het verkeer op de Kerkstraat in het maatgevende jaar van 2028 licht verkeer bedraagt. Op de Anne Hendrik Kooistrastraat is sprake van meer verkeersbewegingen dan aan de Kerkstraat, het aandeel licht verkeer is ook iets lager maar nog steeds hoog (>84%). Op de op grotere afstand gelegen wegen Dorpsstraat en Muggenlaan is het lichte verkeer boven de 90%, behalve in de nachtperiode. De aantallen verkeersbewegingen zijn niet ongebruikelijk voor deze wegen en staan niet in de weg voor het realiseren van het voornemen. In paragraaf 5.2.2. gaan we in op de geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer op de Kerkstraat 2.

4.4.2 Parkeren

De Gereformeerde Kerk en naastgelegen parkeerplaats worden ontsloten op de Kerkstraat. De enige inrit is gelegen ten zuiden van het gebouw. Het plangebied omvat een parkeerplaats met 7 parkeervakken. Dit betreft een parkeervoorziening voor het voormalige kerkgebouw en is gelegen binnen het plangebied. In het plangebied kunnen voertuigen op eigen terrein worden geparkeerd aan de zuidzijde van het hoofdgebouw. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeernorm van de richtlijnen van het CROW 2012 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek), op grond waarvan 2 parkeerplaatsen per woning zijn voorgeschreven.

Het gemeentelijke beleid inzake parkeren geeft bij nieuwe ontwikkelingen het volgende aan:

“Uitgangspunt voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente, waarbij functies worden toegevoegd, is dat een project, of dat nu gaat om een in- of uitbreidingslocatie voor meerdere woningen of individuele woning of bedrijf, zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid binnen de grenzen van het project. Voor een woningbouwlocatie betekent dit dat parkeervoorzieningen, binnen de plangrenzen, zowel in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd als op eigen terrein of in een combinatie daarvan”.

Door het realiseren van de parkeerbehoefte binnen het plangebied, in de openbare ruimte, kan worden voldaan aan de gemeentelijke eisen.

Het is niet wenselijk en niet mogelijk een extra inrit aan te leggen met parkeervoorzieningen voor het voormalige kerkgebouw. In dat geval zou afbreuk gedaan worden aan het gemeentelijke monument door het toevoegen van een storend element (2 parkeerplaatsen) voor de voorgevel. Tevens zou dit afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht. Hiervoor zou dan een aantasting moeten worden gedaan aan het hekwerk, een kenmerkend onderdeel van de kerk.



Figuur 4-5 Links: inrit parkeerplaats en rechts aanzicht inrit komende vanaf noordelijke richting op de Kerkstraat (Google Earth)

Conclusie

Er kan voldaan worden aan de richtlijnen die worden gesteld in de CROW 2012. Er zijn meer dan voldoende parkeergelegenheden binnen het plangebied om in totaal 7 auto's te kunnen plaatsen. Deze parkeervoorziening met de bestemming tuin maakt onderdeel van het plangebied in de gewenste situatie. Deze bestemming is mede bedoeld voor het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Het aspect parkeren staat niet in de weg voor het wijzigen van de bestemmingen.

4.5 KABELS EN LEIDINGEN

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen leidingen die als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan of via de provinciale verordening. Denk hierbij aan zware rioolleidingen, gasleidingen, waterleidingen.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de

transporten van gevaarlijke stoffen mogelijk over de N231 zal gaan. Dit transport leidt gezien de afstand tot het plangebied niet tot belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg voor het wijzigen van de bestemming van de kerk naar woning.

5. MILIEU ASPECTEN

Op 28 juni 2011 is op verzoek van de toenmalige eigenaar van de Gereformeerde Kerk (College van Kerkrentmeesters) aan de Omgevingsdienst west-Holland gevraagd om advies uit te brengen over de milieuaspecten van een herbestemming van het kerkgebouw naar woning. Hier kwam een positief advies uit naar voren. In dit hoofdstuk worden dezelfde aspecten tegen het licht gehouden op basis van de actuele situatie in 2018 en de huidige wet- en regelgeving.

5.1 MILIEUZONERING

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van een gevoelig object zoals een woning.

5.1.1 Onderzoek

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de lijst gelden ten opzichte van het omgevingstype “rustige woonwijk” dan wel “gemengd gebied”. In dit geval is sprake van een gemengd gebied met: wonen, detailhandel, bedrijvigheid en horeca. Tevens is de locatie gelegen aan de hoofdinfrastructuur, zo bleek uit figuur 3-4. Om beide redenen kan worden uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

In onderstaande figuur is de afstand van de her te bestemmen Gereformeerde Kerk tot de meest dichtbij gelegen bestemmingen met een milieuzoneringen gelegen. Hierbij wordt in het kader van milieuzonering gemeten vanaf het hoofdgebouw (huidig bouwvlak) waar na de herbestemming in gewoond mag worden. Er liggen aan drie zijden bestemmingen met een milieuzonering. Aan de westzijde een slagerij met een detailhandel bestemming in milieucategorie 1. Aan de zuidzijde een bedrijf in (maximaal) milieucategorie 2 en in het noordoosten een horeca gelegenheid in milieucategorie 1.



Figuur 5-1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met afstanden

Voor horeca (SBI2008:561) en detailbedrijven (SBI2008: 4722) gelden de volgende richtafstanden:

- voor het aspect 'geurhinder' => 10 meter,
- voor het aspect 'stofhinder' => 0 meter,
- voor het aspect 'geluidhinder' => 10 meter,
- voor het aspect 'gevaar' => 10 meter.

Voor het veehandelsbedrijf (SBI 2008: 0162) > 500 m² gelden de volgende richtafstanden:

- voor het aspect 'geurhinder' => 30 meter,
- voor het aspect 'stofhinder' => 10 meter,
- voor het aspect 'geluidhinder' => 50 meter,
- voor het aspect 'gevaar' => 10 meter.

Omdat het een gemengd gebied betreft mogen echter de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Hierdoor worden de richtafstanden van de horeca/detailhandelsbedrijven in een gemengd gebied verlaagd naar 0 meter. De richtafstanden van de veehandel kunnen worden verlaagd naar 10 meter voor geurhinder en 30 meter voor geluidhinder. De overige richtafstanden voor stofhinder en gevaar kunnen worden verlaagd naar 0 meter. De redenatie hierachter is dat in een gemengd gebied er meer verschillende typen bedrijvigheid is, waardoor verlaging van de richtafstanden geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. In deze paragraaf onderzoeken we in het vervolg of voldaan kan worden aan de verlaagde richtafstanden, of dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Inzake de Slagerij op de A.H. Kooistrastraat 7 is op 24 mei 2011 een bezoek gebracht aan de locatie door de voormalige milieudienst West-Holland. Hierin is ten aanzien van de milieuzonering op pg 3 van het advies, het volgende geconstateerd:

De werkelijke afstand tussen het koel/vrieshuis en de kerk bedraagt ongeveer 1 meter. Daarbij kan worden opgemerkt dat het rooster van de koeling zich bevindt op een afstand van ongeveer 5 meter. Hierbij zorgt het koel/vrieshuis voor een afschermende werking naar de kerk. Op 24 mei jl. is de situatie ter plaatse beoordeeld. Op basis hiervan kan bovendien worden geconstateerd dat er, aan de zijde van de kerk, geen aanwijzingen zijn voor mogelijke geluidsafstraling, afkomstig van het koel/vrieshuis. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Eventuele hinder ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten kunnen via het Activiteitenbesluit op voldoende wijze worden ondervangen. De werkelijke afstand van ongeveer 1 meter is, in deze situatie, dan ook voldoende groot.

Ten opzichte van de toen geconstateerde situatie zijn er geen wijzigingen in de bedrijfssituatie van de slagerij. De afstand ten opzichte van het kerkgebouw is daardoor nog steeds voldoende in het kader van de milieuzonering in een gemengd gebied. Nader milieu onderzoek is niet noodzakelijk.

De afstand tot de horecagelegenheid is meer dan voldoende om te voldoen aan de normen inzake geluidhinder (10 meter). Nader milieu onderzoek is niet noodzakelijk

Ten zuiden van het plangebied ligt het veehandelsbedrijf aan de Kerkstraat 6. Dit bedrijf heeft een bedrijfsbestemming en hier mogen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 worden geëxploiteerd in de vorm van een veehandelsbedrijf. Dit betekent dat hier geen agrarisch bedrijf is toegestaan en hier dus geen dieren mogen worden gehouden voor langere tijd. Wel mogen er tijdelijk dieren worden gestald en is er een vaste mest opslag. Uit de meest recente milieucontrole (7-7-2015) is het volgende aangegeven:

- *de inrichtinghouder is over het algemeen alleen vrijdags op het bedrijf aanwezig;*
- *De inrichtinghouder is veehandelaar en daarom staan de 2 stallen over het algemeen leeg. Alleen op momenten dat de dieren niet direct kunnen worden doorgezet wordt voor overnachting gebruik gemaakt van de stallen. Er zijn dus niet permanent dieren aanwezig binnen de inrichting.*

In het kader van de milieuzonering is het een bedrijf dat valt onder de milieucategorie 3.1: 'dienstverlening voor de landbouw' met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² (sbi-2008: 016). De grootste afstanden in het kader van milieuzonering zijn 30 meter voor geur. Aangezien het meest dichtbij gelegen bedrijfsgebouw op 14 meter vanaf het kerkgebouw staat kan niet voldaan worden aan de milieuzonering afstand van 30 meter. Hier voldoet de huidige als toekomstige situatie aan.

5.1.2 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging van maatschappelijk naar 'wonen' zodat er in de kerk door een huishouden kan worden gewoond. Omdat er sprake is van een gemengd gebied en een ligging aan een drukke weg kan niet geheel voldaan worden aan de afstanden inzake de milieuzonering rondom omliggende bestemmingen. Ten aanzien van het nabijgelegen veehandelsbedrijf kan niet worden voldaan aan de richtafstanden inzake geurhinder. Er zal daarom aanvullend gekeken worden naar mogelijke geurhinder afkomstig van dit veehandelsbedrijf in de volgende paragraaf. Vanuit de milieuzonering bestaan ten opzichte van de andere omliggende bedrijvigheid (detailhandel en horeca) geen belemmeringen voor dit plan.

5.2 MILIEU ASPECTEN

In het kader van dit bestemmingsplan is de gewenste situatie onderzocht, namelijk de functiewijziging van een kerk naar woning. Er is bureau onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geur, fijn stof en bodemkwaliteit. Er is door een gespecialiseerd milieubureau onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de kerk vanaf het wegverkeerslawaaai. De uitkomsten van de (bureau)onderzoeken worden besproken in onderstaande sub paragrafen.

5.2.1 Geurhinder

Het naast het (voormalig) kerkgebouw gelegen perceel Kerkstraat 6 heeft een bedrijfsbestemming. Op dit adres is een veehandel gevestigd. Een bedrijfsgebouw op het perceel is ingericht als stal voor het tijdelijk huisvesten van vee (rundvee, kalveren en schapen) dat wordt verhandeld. Deze stal is gelegen op 14 meter vanaf het kerkgebouw aan de Kerkstraat 2. Voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf gelden de voorschriften uit paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit. De voorschriften zijn niet van toepassing op inrichtingen waar minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden (artikel 3.111 lid 2 Activiteitenbesluit).

Het kerkgebouw aan de Kerkstraat 2 is in zowel de bestaande vorm als met de toekomstige bestemming een geurgevoelig object. De afstand van het dierenverblijf tot het geurgevoelige object blijft na herbestemming gelijk. Daarnaast is het pand op Kerkstraat 10 op kortere afstand van de stal gelegen (9 meter). Als gevolg hiervan heeft de veehandel op deze locatie geen ontwikkelingsruimte.

Er zijn in de bestaande situatie geen klachten over geurhinder bekend. Er wordt daarom voor bestaande situatie vanuit gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De veehandel wordt door de herbestemming van het kerkgebouw niet verder beperkt in de bedrijfsvoering.

Naast het houden van dieren kan ook opslag van ruwvoer of vaste mest leiden tot geurhinder. In paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften gegeven. Deze regels gelden niet als er sprake is van een totaal volume van meer dan 3 m³. Er is sprake van een vaste mestopslag op het bedrijf aan de Kerkstraat 6. Deze ligt op circa 40 meter vanaf het voormalig kerkgebouw. Op deze locatie kan niet worden voldaan aan de volgens voorschrift 3.46 vereiste afstand van 100 m. Op grond van lid 2 van dit artikel kan van deze afstand worden afgeweken, omdat het opslaan reeds voor 1 januari 2013 plaatsvond. Hierbij is de veehandelaar verplicht om maatregelen te nemen om de geurhinder zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

Op het bedrijfsperceel aan de Kerkstraat 6 worden incidenteel landbouwhuisdieren gehouden. Door de wijziging van de bestemming van het kerkgebouw op Kerkstraat 2 wordt de veehandel niet verder in de bedrijfsvoering beperkt. Verder is zowel in de bestaande situatie als na herbestemming van het kerkgebouw sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee vormt agrarische geurhinder geen belemmering voor de herbestemming van het kerkgebouw.

5.2.2 Geluid

In het kader van milieuzonering is aangetoond dat de afstand ten opzichte van omliggende bedrijven voldoende is om geluidhinder door industrielawaai te voorkomen. In deze paragraaf wordt overig geluid beoordeeld die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatste van het plangebied. Dat is het wegverkeerslawaaai. Eerder is al geconstateerd dat de geluidscontour van Schiphol niet in de weg staat voor het realiseren van de herbestemming tot woning.

Wegverkeerslawaaai

Door G&O research (d.d. 15-04-2019) is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd voor het wijzigen van de bestemming van maatschappelijk naar wonen aan de Kerkstraat 2. In bijlage 4 is onderzoeksrapport bijgevoegd.

Het onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd middels het modelleren van de geluidsbelasting van de weg (met name de Kerkstraat en Anne Hendrik Kooistrastraat) op de gevel. Hierbij wordt getoetst aan de normen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Bouwbesluit. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat op basis van de Wet ruimtelijke ordening beoordeeld. De conclusie van G&O luidt als volgt:

“Ter hoogte van het de te bestemmen woning bedraagt de geluidbelasting inclusief aftrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 59 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden”.

Voor het verlenen van hogere waarden dient toetsing plaats te vinden aan het rapport “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder” van de omgevingsdienst West-Holland. Op grond van het geluidbeleid van de Omgevingsdienst bedraagt de maximale hogere waarde in principe 58 dB voor wegverkeerslawaaï. Bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van hogere waarden tot de, in de Wet geluidhinder vastgelegde, maximale hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï.

Er zijn diverse maatregelen onderzocht door het onderzoeksbureau. Bijvoorbeeld het aanleggen van stil wegdek, dit kan leiden tot een reductie van 4-5 dB. Dit is onvoldoende om te kunnen voldoen aan de streefwaarde van 48 dB. De kosten van het aanbrengen van een nieuw wegdek staan tevens niet in verhouding tot het omzetten van een bestaande maatschappelijke naar woonbestemming. Naast het aanpassen van het wegdek is gekeken naar de mogelijkheid tot het verder van de geluidsbron (de Kerkstraat o.a.) verplaatsen van de bebouwing. Dit is niet mogelijk omdat het gaat om bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarvan de herbestemming juist bedoeld is om het bestaande gebouw te kunnen behouden.

Om het geluidniveau op de gevels middels een scherm terug te brengen dient een scherm een hoogte te hebben van minimaal 5 meter. De afstand tussen de weg en de bebouwing is beperkt. Dergelijke schermen worden in deze omgeving op een korte afstand van zowel de weg als de woning in zijn algemeenheid niet wenselijk geacht.

Conform de “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder” dient gestreefd te worden naar tenminste een geluidluwe gevel (minder dan 48 dB). In onderhavig geval gaat om een bestaande situatie waarbij het om een cultuurhistorisch waardevol pand. Vanaf de openbare weg is het pand goed zichtbaar. Het plaatsen van schermen, voorzetwanden of loggia's doet afbreuk aan de zichtbaarheid van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Omdat het om een bestaand pand gaat in een bestaande omgeving is het niet mogelijk om een geluidluwe gevel te creëren.

Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend zo blijkt uit het maatregelen onderzoek danwel leveren deze bezwaren op van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard, waardoor middels een hogere waarde met de voorgenomen wijziging van de bestemming kan worden ingestemd door het bevoegd gezag.

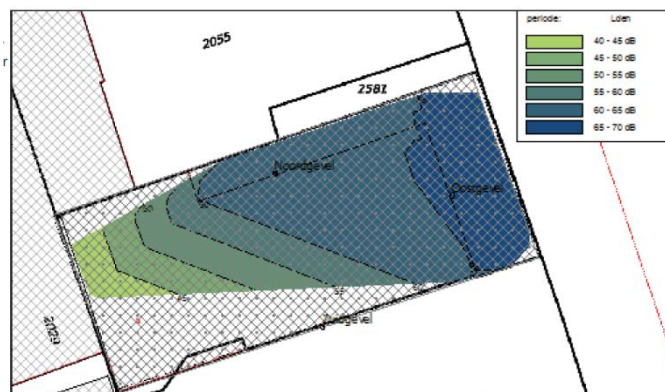
Ten aanzien van het Bouwbesluit wordt het volgende geconcludeerd door G&O:

“Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) ten minste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd ten opzichte van een te verlenen hogere waarde.

Bij de te bestemmen woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110g ten hoogste 64 dB. Met een standaard gevelwering van 20 dB zal het geluidniveau binnen ten hoogste 44 dB bedragen. Hiermee wordt de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voor nieuwbouw overschreden”.

Voor onderhavige situatie is geen sprake van nieuwbouw maar van bestaande bouw. Hierdoor is het van rechtens verkregen niveau van toepassing.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin (terras) aan de oostelijke voorzijde en noordelijke zijkant blijkt uit de modelleringen dat er sprake zal zijn van een overwegend 'slecht' tot 'tamelijk slechte' milieukwaliteit op het aspect geluidhinder. Zie onderstaande uitsnede uit het rekenkundige model:



Figuur 5-4 Uitsnede geluidscontour rapport G&O pg. 14

Het is niet de bedoeling de ruimte voor de kerk te gebruiken voor een langer verblijf. Een langer verblijf mag worden verwacht op het terras aan de noordzijde. Hier is een slecht woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de omstandigheden van de situatie, een gemengd dorpscentrum met veel omliggende winkels, ook de omgeving dient betrokken te worden in de afweging omtrent een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Leidend bij dergelijke afwegingen is een goede ruimtelijke ordening. In de afweging gaat het om een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de nieuwe functie enerzijds en om het niet onredelijk inperken van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bestemmingen anderzijds.

Daarbij is de vraag wat een aanvaardbaar akoestisch buitenklimaat is. Dit hangt af van de aard van de functie en de omgeving. Dit zal voor een begraafplaats, een vakantiepark of een stedelijke tuin telkens anders zijn. In deze ruimtelijke afweging speelt de bestaande omgeving van een dorpscentrum langs een doorgaande weg een grote rol en is de invloed van het aspect akoestisch klimaat kleiner. Het buitengebied bij de kerk is zeer beperkt en zal naar verwachting weinig gebruikt worden voor het daadwerkelijk buiten zitten. Ook al omdat dit om de noordkant van het gebouw gaat waar relatief weinig licht is. Het 'slechte' tot 'tamelijk slechte' woon- en leefklimaat is daardoor toch ruimtelijk aanvaardbaar.

Het binnenklimaat zal worden verbeterd door het toepassen van geluid reducerende maatregelen zoals het enkele glas aan de voorzijde vervangen door dubbelglas. Overige maatregelen die genomen kunnen worden om het binnenklimaat te verbeteren, zoals bijvoorbeeld aanvullende isolatie, komen aan bod in het gevelweringsonderzoek.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan nog niet kan worden voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit. Ten aanzien van de Wet geluidhinder (Wgh) is uit de berekeningen gebleken dat er een geluidbelasting van 59 dB op de voorgevel is te verwachten (met aftrek van artikel 110g Wgh). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Gezien de situatie ter plaatse en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de te herbestemmen Gereformeerde Kerk te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze herbestemming tot woning te kunnen

realiseren, kan de gemeente Nieuwkoop een hogere waarde van 59 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaaï, vaststellen en vastleggen in het kadaster. Eenzelfde besluit is genomen bij de herbestemming van de voormalige Witte Kerk aan de Stationsweg te Zevenhoven. Doordat beide kerkgebouwen relatief dicht op de weg staan is een dergelijk besluit noodzakelijk om te kunnen komen tot herbestemming naar woning. Dit besluit maakt onderdeel van deze procedure.

Gelijktijdig met de wijzigingsprocedure zal de procedure voor hogere geluidswaarden doorlopen worden. Het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp HW-besluit dienen gelijktijdig ter inzage te worden gelegd.

Er zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels om te borgen dat in het kader van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw er een gevelweringsonderzoek dient te worden uitgevoerd om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen van het binnenklimaat.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld. Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Met de herbestemming van een kerkgebouw naar woning zal de 3% grens naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een NIBM-project. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen aan de Kerkstraat 2 in Nieuwveen ruim onder de grenswaarden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

5.2.4 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/beoordeling

Het plangebied aan de Kerkstraat is gelegen in een drooggemalen polder. Nadat het veen is weggestoken/weggebaggerd is de polder drooggemalen in de 13^e eeuw. De bodem bestaat ter plaatse uit veen. In onderstaande uitsnede van het bodemloket blijkt dat er in de directe omgeving bij omliggende bedrijven reeds verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is gebleken, zie onderstaande figuur. Bijvoorbeeld bij de naastgelegen Slagerij aan de A.H. Kooistrastraat 6. Hieruit bleek dat er in geen bodemverontreiniging aanwezig was. Hetzelfde geldt voor de bedrijfsbestemming ten zuiden van het plangebied aan de Kerkstraat 6. Ook hier is geen sprake gebleken van bodemverontreiniging.

Kaart



Figuur 5-5 Uitsnede bodemloket (O = plangebied)

In beide onderzoeken is een buffergebied van 25 meter opgenomen. De Kerkstraat 2 ligt binnen beide bufferzones. Uit beide uitgevoerde onderzoeken op nabijgelegen percelen, blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn op deze locatie als binnen de 25-meter buffer.

Het plangebied bestaat uit twee 'grondgebruiken', enerzijds het voormalige kerkgebouw met buitenruimten aan noord en oostzijde en anderzijds de parkeerplaats met bijbehorend groen van de gemeente. Beide gebruiken hebben nu de bestemming 'maatschappelijk' en worden gewijzigd naar een, bodemkundig gezien, gevoeliger bestemming in de vorm van wonen of tuin. Deze bestemmingen komen voort uit de opzet van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan waar middels dit plan gebruik van wordt gemaakt. Beide gebruiken worden afzonderlijk beoordeeld.

Parkeerplaats gemeente

Het gebruik van de parkeerplaats wijzigt niet, er worden geen bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. Er zijn geen aanwijzingen voor mogelijke bodemverontreiniging. De parkeerplaats blijft in gemeentelijk eigendom en wordt niet als tuin betrokken bij het voormalige kerkgebouw. Verkennend bodemonderzoek voor de gronden van de gemeente worden niet noodzakelijk geacht.

Kerkgebouw en buitenruimte

Er zijn geen bodembedreigende activiteiten geweest ter plaatse van de Gereformeerde Kerk zo blijkt uit navraag bij de eigenaar Stichting Kerkherstel. Dit blijkt ook uit de conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken aan de A.H. Kooistrastraat 7 en Kerkstraat 6, waar uit de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken (incl. 25 meter bufferzone) geen verontreiniging naar voren is gekomen. Het is dan ook een onverdachte locatie ten aanzien van mogelijk bodemverontreiniging.

Het kerkgebouw en de buitenruimte aan de noordzijde krijgen de bestemming 'wonen'. De geschiktheid van dit gebruik moet formeel met een verkennend bodemonderzoek worden aangetoond aangezien het gaat om verblijfsruimte. Echter omdat het kerkgebouw het grootste deel van het woongebied omvat en de verbouwing van de kerk in pandig zal geschieden, wordt een bodemonderzoek ter plaatse van het kerkgebouw niet noodzakelijk geacht. Het buitengebied ten noorden van de kerk wordt planologisch gewijzigd naar een meer gevoelig gebruik. Maar fysiek zal er geen wijziging optreden, dit wordt ook planologisch geborgd in dit bestemmingsplan. Omdat er geen fysieke wijzigingen zijn aan de buitenruimte wordt verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van het feit dat het gaat om een onverdachte locatie en er geen nieuwe bouw mogelijkheden worden geboden, is er voor beide deelgebieden (parkeerplaats en voormalig kerkgebouw met buitenruimten) geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het aspect bodem is voldoende onderzocht en staat niet in de weg voor de herbestemming van het plangebied.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

6.2 VERBEELDING

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:250, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan met een specifiek bouwvlak. Het bouwvlak biedt aan de noordzijde ruimte voor uitbouw in de vorm van een bijbehorend bouwwerk. Omdat het in deze een gemeentelijk monument betreft kan de uitbouw niet bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd. Hiervoor zal de gemeente een bouwvergunning dienen af te geven, hierbij zal dan ook de vereniging Dorp, Stad en Land worden betrokken.

Er is één specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding ten aanzien van de maatvoering. Dit is conform de bestaande situatie.

6.3 PLANREGELS

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' worden de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' nader omschreven omdat deze afwijken van het moederplan (Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde). Voor het overige zijn de begrippen uit het moederplan van toepassing. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald. Hierin wordt direct verwezen naar de systematiek uit het moederplan.

6.3.2 Bestemmingsregels

Aangezien de wijziging van het moederplan (Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde) voor het plangebied alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar artikel 15 (Tuin) en artikel 19 (wonen) van dat plan. Aangezien de verbeelding in de gewenste situatie alleen betrekking heeft op de bestemmingen 'tuin' en 'wonen' wordt hiermee planologisch juridisch geregeld dat deze regels van toepassing zijn op het plangebied.

Aan artikel 19 wordt een specifieke planregel toegevoegd om af te kunnen wijken van artikel 19. Aangezien het bestaande gebouw 220 m² groot is zal er afgeweken dienen te worden van de bepaling in artikel 19.2.1 onder c dat een hoofdgebouw maximaal 150 m² groot mag zijn. Omdat het in deze gaat om een gemeentelijk monument, in een beschermd dorpsgezicht, is slopen van (een deel van) het gebouw geen optie. Zie de vorige paragraaf. Hiervoor wordt in artikel 19.1 een speciale planregel toegevoegd aan dit wijzigingsplan om dit gebruik, in afwijking van het moederplan, te regelen.

De overige regels uit het moederplan hebben betrekking op bestemmingen die niet in dit plangebied zijn opgenomen, hier hoeft dus niet naar verwezen te worden.

6.3.3 Algemene regels

Aangezien de wijziging van het moederplan (Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde) voor het plangebied alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar hoofdstuk 3 (artikel 29-34) van dat plan.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Aangezien de wijziging van het moederplan (Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde) voor het plangebied alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar hoofdstuk 4 (artikel 35-36) van dat plan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.
3. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
3. Regio Holland Rijnland

De initiatiefnemers Stichting Kerkherstel Nieuwveen heeft aan de gemeente Nieuwkoop in een vroeg stadium de wensen kenbaar gemaakt om de 'Gereformeerde Kerk' van bestemming te wijzigen. In overleg met de gemeentelijke monumentencommissie is in 2016 geconcludeerd dat een toekomstige woonbestemming het meeste recht doet aan het voormalige gebruik van het gebouw als kerk en de historische betekenis hiervan.

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft moet liggen. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen vanaf 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019. Tevens is in deze termijn ook het hogere grenswaardenbesluit ter inzage gelegd. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerp of het besluit hogere grenswaarden. Er is dan ook geen nota van zienswijzen opgesteld.

Er is in het kader van het formele vooroverleg wel gereageerd door de omgevingsdienst en de provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding hiervan is het vastgestelde plan ambtshalve gewijzigd. De wijzigingen hebben betrekking op de planregel: 4.1 om te borgen dat het binnenklimaat qua geluidhinder maximaal 33 dB mag zijn en op de toelichting omtrent gebiedsbescherming naar aanleiding van de PAS-uitspraak van 29-5-2019. Hieruit volgt dat de PAS-uitspraak geen effect heeft op dit plan omdat gezien de afstand tot omliggende Natura-2000 gebieden en de afname van verkeersbewegingen significant negatieve effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten.

7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden, zijn eigendom van de initiatiefnemers (Stichting Kerkherstel) en de gemeente Nieuwkoop. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de procedure worden verhaald op de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin het voorgaande is verzekerd.

BIJLAGE 1: ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE

BIJLAGE 2: WATERTOETS

BIJLAGE 3: QUICK SCAN ECOLOGIE

BIJLAGE 4: GELUIDONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI