

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: P. Platen		Opgesteld door: Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Collegevergadering: 14 november 2017	Registratienummer: 17.21564	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Stationsweg 15/17 te Zevenhoven		

Korte toelichting onderwerp

In het geldende bestemmingsplan “kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Stationsweg 15-17 te Zevenhoven. De aan deze gronden toegekende bestemming is “Maatschappelijk”. Op deze gronden bevindt zich een kerkgebouw en een pastoriewoning. Volgens de wijzigingsbevoegdheid is het college bevoegd voornoemde bestemming te wijzigen in “Wonen”. Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van voornoemde wijzigingsbevoegdheid en de huidige bestemming te wijzigen in “Wonen” teneinde twee woningen te realiseren.

Het wijzigingsplan ‘Stationsweg 15/17, Zevenhoven’ heeft in ontwerp zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen die leiden tot aanpassing van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

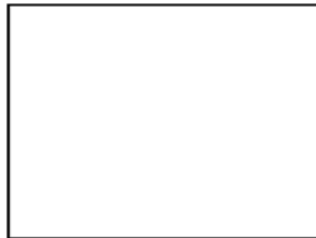
Advies:

1. Het wijzigingsplan ‘Stationsweg 15/17, Zevenhoven’ ongewijzigd vast te stellen;

**Handtekening advies
akkoord afdelingsmanager**

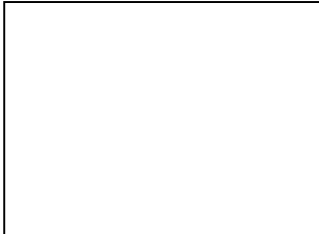


**Handtekening advies
akkoord gemeentesecretaris**



Besluit college van B&W

**Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord**



Inleiding/Aanleiding

Op 22 mei 2017 heeft de heer D. van Nuland namens het college van rentmeesters van de Protestantse Kerk te Zevenhoven een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan. Met dit verzoek heeft de Protestantse kerkgemeenschap te Zevenhoven aan het college gevraagd gevolg te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde” en een wijzigingsplan vast te stellen ten aanzien van het perceel aan de Stationsweg 15-17 te Zevenhoven. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan uw college de bestemming van de gronden op voornoemd perceel wijzigen van “Maatschappelijk” in “Wonen”.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het voorgestelde besluit wordt beoogd het omzetten van de bestemming “Maatschappelijk” in “Wonen”.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Sinds de voorbereiding van het bestemmingsplan “kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde” zijn de bouwvoornemens van de protestantse Kerkgemeenschap te Zevenhoven (hierna ook te noemen: verzoekster) bekend. Na de fusie tussen de hervormde- en de gereformeerde gemeenschap binnen de Protestantse kerk te Zevenhoven, is er behoefte aan slechts één kerkgebouw. Verzoekster heeft om die reden ervoor gekozen het gebruik van het onderhavige kerkgebouw te beëindigen en een andere bestemming hiervoor te zoeken. De Kerkgemeenschap heeft nog een kerkgebouw ter haar beschikking in de dorpskern Zevenhoven. Die behoudt zijn functie als kerkgebouw voor de diensten van verzoekster. De bestemming van het onderhavige kerkgebouw dient volgens het voorgestelde wijzigingsplan te worden omgezet in “Wonen”. De bestemming van de oude parochiewoning verandert volgens dit wijzigingsplan in een burgerwoning.

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan waren de bouwplannen van verzoekster niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan te worden meegenomen. Op deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”.

Bij het ontwikkelen van een bouwplan dient ook rekening te worden gehouden met het feit dat het onderhavige kerkgebouw een gemeentelijk monument is. In de tussentijd heeft de Monumentencommissie positief geadviseerd over de voorgestelde bestemmingswijziging (zie bijlage 3). Wel is de Monumentencommissie van oordeel dat de kap die is afgebeeld op de overlegde schets afbreuk doet aan de monumentale waarden, hetgeen onwenselijk is. De Monumentencommissie staat niet negatief tegenover een kap, maar het ontwerp moet wel eer doen aan de monumentale kerk.

Voordat er werkzaamheden worden verricht, zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning door de Monumentencommissie nogmaals worden geadviseerd over de uitvoering van de kap.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit en in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de Wet geluidhinder (Wgh) is uit de berekeningen gebleken dat er een geluidbelasting van 60 dB op de voorgevel is te verwachten. 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 Witte Kerk te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze herbestemming tot woning te kunnen realiseren, heeft de gemeente Nieuwkoop een hogere waarde van 60 dB moeten vaststellen ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Gelijktijdig met de onderhavige wijzigingsplanprocedure, is de procedure tot vaststelling van hogere geluidswaarden gestart door de Omgevingsdienst West-Holland.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Het wijzigingsplan heeft samen met besluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden ter inzage gelegen in de periode van donderdag 14 september tot en met donderdag 26 oktober 2017, zodat een ieder zijn zienswijze op het besluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden en het wijzigingsplan kon indienen. Gedurende deze termijn zijn ook de wettelijke vooroverlegpartners aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie op het plan en het besluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden in te dienen. Er zijn gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. De Omgevingsdienst zal het besluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden definitief maken voor vaststelling van het wijzigingsplan door het college.

In totaal zijn vier vooroverlegreacties binnengekomen (van de provincie Zuid-Holland, de gemeente Alphen aan den Rijn, de Veiligheidsregio Hollands Midden en Gasunie). In alle reacties is uitgelegd dat er geen bezwaren zijn tegen het wijzigingsplan.

Wel heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden de opmerking gemaakt dat de opkomsttijd van 8 minuten met drie minuten wordt overschreden. Gevraagd wordt om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van bewoners, zodat men weet hoe te handelen tijdens een incident. Dit is onder andere mogelijk door te verwijzen naar landelijke en/of regionale campagnes.

Duurzaamheidsaspecten

Varianten met argumenten voor en tegen

Voor wat betreft het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan "kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde" bestaan meerdere varianten. Het benutten van de wijzigingsbevoegdheid zorgt ervoor dat een nuttige functie wordt gevonden voor het kerkgebouw dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren. Op deze wijze wordt sloop of verval van het bouwwerk voorkomen. Verder blijven door omzetting van de bestemming in 'wonen' monumentale waarden van het bouwwerk in stand. Tot slot is verkoop van het kerkgebouw noodzakelijk om een verbouwing van het (overblijvende) kerkgebouw aan de Dorpsstraat te kunnen financieren.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de huidige bestemming wordt gewijzigd in "Tuin" en "Wonen". Er worden op het perceel maximaal twee grondgebonden woningen gerealiseerd. Tevens wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen volgens het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015. Verder wordt voldaan aan de eisen van geluidhinder. Door middel van een akoestisch onderzoek heeft verzoekster aangetoond dat het geluidsniveau op de gevel van de nieuwe woningen 60 dB bedraagt. Hiervoor is een hogere geluidswaarde bepaald. Daarnaast zijn de

woningen uit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar. Tot slot worden de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast.

In geval het college besluit geen medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan, dan is er een kans dat het kerkgebouw in verval raakt. Hierdoor bestaat er een kans dat de monumentale waarden van het bouwwerk aangetast zullen worden.

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan 'Stationsweg 15/17, Zevenhoven' ongewijzigd vast te stellen;

Met het vaststellen van het 'moederplan' (bestemmingsplan "kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde") heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel vastgesteld. Het nu voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Kantttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

Financiële, juridische en personele gevolgen

Financiële gevolgen

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met verzoekster. Reguliere behandelkosten zullen worden gedekt uit de heffing van leges. De ondertekende versie van de planschadeovereenkomst is bijgevoegd.

Juridische gevolgen

Na vaststelling van het wijzigingsplan zal het besluit tot vaststelling worden gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Tekst voor het collegepersbericht

Bijlagen

- 1) Toelichting bij het bestemmingsplan;
- 2) Planregels
- 3) Verbeelding;
- 4) Advies van de Monumentencommissie;
- 5) Ontwerpbesluit hogere geluidswaarden;
- 6) Planschadeovereenkomst in tweevoud.