

Mevrouw C.A.M. Welle  
Vreelandseweg 4  
3632 EP Loenen aan de Vecht

3632EP4

**Team**  
Omgevingskwaliteit  
**Behandeld door**  
J. Teters  
**Direct nummer**  
140346  
**E-mail**  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)

**VERZONDEN 27 JAN. 2020**

**Datum**  
21 januari 2020  
**Onderwerp**  
Informatie VOP  
**Bijlage(n)**  
n.v.t.

**Ons kenmerk**  
190984  
**Uw kenmerk**  
-

*Bij beantwoording graag ons  
kenmerk en datum vermelden.*

Beste mevrouw Welle,

Naar aanleiding van uw vooroverlegplan d.d. 23 oktober 2019 voor een bestemmingswijziging van een leegstaand kerkje in Vreeland, berichten wij u als volgt.

#### **Advies**

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen en de reguliere procedure op te starten na indiening van een formele aanvraag om omgevingsvergunning, mits alle toetsresultaten en adviezen positief zijn.

Wij benadrukken dat het gaat om de beoordeling van het vooroverlegplan. Een definitieve rechtsgeldige beslissing wordt pas genomen, nadat u een ontvankelijke aanvraag heeft ingediend.

Ons advies is gebaseerd op de volgende stukken:

- Aanvraagformulier OLO nr. 4695879 d.d. 23 oktober 2019
- Herbestemmingsplan en bouwkundige toestand d.d. -

#### **Toelichting**

Het vooroverlegplan betreft het verzoek de bestemming "Wonen" mogelijk te maken in Nigtevechtseweg 1 te Vreeland: een vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse zaalkerk. De eertijds gereformeerde kerk is beschermd op grond van de Erfgoedwet (nr. 520402). De bescherming geldt, zoals gangbaar, voor het gehele monument.

Het pand is enkele malen in 2019 bezocht door ambtenaren van de gemeente Stichtse Vecht. Hierbij is geconstateerd dat het exterieur nog in redelijke goede verkeert. Het interieur is echter door een halverwege gestopte renovatie danig gehavend en heeft een gedeelte van zijn waarden verloren. Dat geldt met name voor de consistorie. Desondanks is juist door het interieur sprake van een te behouden kerk: de Art Nouveau stijl is zeldzaam. Het exterieur van de kerk is namelijk vrij gangbaar, een doorsnee bescheiden zaalkerk uit rond 1900. Belangrijke te handhaven waarden in het interieur zijn de gebrandschilderde ramen, het gewelf, het bordes, het portaal en de Apostolische Geloofsbelijdenis in natuursteen.

De cultuurhistorische waarde van de kerk staat echter onder druk. Het pand staat al een decennium leeg. Door leegstand en gebrek aan onderhoud worden de historisch-bouwkundige waarden stukje bij beetje ondermijnd. Uit het door de aanvrager aangeleverde onderhoudsrapport blijkt dat de kerk op korte termijn dringend onderhoud behoeft.



Het kerkje heeft thans de bestemming "Maatschappelijk (art. 12)" in het bestemmingsplan "Vreeland". Dit wordt in de regels omschreven als: *"culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, alle met bijbehorende praktijkruimten, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen"*. De bestemming is tamelijk breed, instellingen als bijvoorbeeld gebedshuis, tandartsenpraktijk, theater en school zijn mogelijk.

De kern Nigtevecht is echter betrekkelijk klein, dat betekent dat er niet snel een behoefte aan bovenstaande voorzieningen is. Bovendien stelt de status als rijksmonument ook grenzen aan mogelijke aanpassingen aan het gebruik.

Leegstand bij een monument is een voorbode voor verval en verwaarlozing. Aangezien het monument belangrijke waarden bezit, die behoud nastrevenswaardig maken, zijn extra hergebruiksmogelijkheden wenselijk. Een invulling als wonen ligt (dan) voor de hand. De kerk kan 2 ruime woningen herbergen, is gelegen in een woongebied en het is aannemelijk (gezien de huidige woningnood) dat de woningen kunnen worden verkocht, dan wel verhuurd. Bovendien zijn er in den lande meerdere geslaagde voorbeelden van kerken en kerkjes, die tot woningen zijn omgebouwd en waarbij de monumentale waarden zijn behouden.

Het huidige bestemmingsplan kent geen mogelijkheid tot het gebruiken van de kerk als woning. Het bestemmingsplan stelt zelfs expliciet dat dienstwoningen niet zijn toegestaan (art. 12.1.2). Er zijn twee methoden om "wonen" dan toch mogelijk te maken.

De eerste manier is het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze methode vergt een uitgebreide en dus langere procedure en is betrekkelijk kostbaar. Een snellere en goedkopere methode is een aanvraag tot een omgevingsvergunning met een concreet uitgewerkt plan, in welke een beroep wordt gedaan op het "Afwijkingenbeleid Stichtse Vecht 2014". Vanwege de status als monument is dan maatwerk mogelijk en kan, mits het bouwvolume en het bouwoppervlakte niet worden vergroot, makkelijker een gebruik als "woning" worden doorgevoerd.

Daarbij zal aan het ontwerp hoge eisen worden gesteld. De in de kerk te bouwen woning of woningen zullen het monumentale karakter van het bestaande gebouw niet mogen schaden. In het bijzonder zullen de al genoemde monumentale interieuronderdelen niet mogen worden geschaad, en zullen aan het exterieur alleen beperkte wijzigingen kunnen worden doorgevoerd. Dakkapellen, het grotendeels verglazen van het dak, het aanbrengen van nieuwe en grote vensteropeningen zijn voorbeeld van ingrepen, die niet bij het bestaande monument passen.

Een woonbestemming vergt ook dat in het plan nagedacht wordt over ruimtelijke inpassing van het plan in de omgeving. Men denke hierbij aan parkeernormen, toegankelijkheid en de afbakening van het terrein naar de burens.

Per 1 januari 2021 wordt de Omgevingswet ingevoerd. Dan zal de bestaande ruimtelijke wetgeving worden vervangen. Omdat deze wetgeving in diverse details nog onduidelijk is, lijkt het raadzaam een aanvraag tot omgevingsvergunning met een uitgewerkt plan uiterlijk 31 december 2020 in te dienen.

#### **In te dienen stukken**

Een aanvraag tot omgevingsvergunning zal uit de volgende stukken moeten bestaan:

- Een ingevuld aanvraagformulier ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) met daarop aangegeven de activiteit: "bouwen", de activiteit "het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" en de activiteit "wijzigen van een rijksmonument".
- Een uitgewerkt bouwplan.
- Dit advies.

### Leges

De hieraan verbonden legeskosten bedragen ingevolge de Legesverordening:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Leges Vooroverlegplan | € 617,20 |
|                       | -----    |
| Totaal                | € 617,20 |

Binnenkort ontvangt u een nota.

### Vermindering leges

Als u binnen een jaar na verzenddatum van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning indient komt u in aanmerking voor 50% vermindering van het basis legesbedrag.

Voorwaarde is dat het om een identiek (bouw)plan moet gaan. Vermindering is niet mogelijk op de overige kosten zoals welstand- en monumentenkosten.

### Geen bezwaarmogelijkheid

Dit is geen besluit in de zin van de algemene Wet Bestuursrecht. Indien een besluit wenst waartegen bezwaar en beroep mogelijk is dan kunt u een aanvraag indienen.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer J. Teters, bereikbaar op telefoonnummer 140346.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht  
namens hen,



mr. T.J. de Smet  
Teammanager Omgevingskwaliteit

Door de heffingsambtenaar worden u leges ter hoogte van € 617,20 opgelegd.  
U ontvangt binnenkort een aparte legesfactuur waarmee de verschuldigde legeskosten kunnen worden voldaan.