

PLANNING

12 mei jl. is de vergunning verstrekt. Daarna is de bezwaarperiode gaan lopen van zes weken, waarin nog niet gebouwd mag worden. Op basis daarvan zal het CvK eind juni 2020 het verkoopproces van de levensloopbestendige woningen en de huidige pastorie in gang zetten. Als dit verkoopproces voorspoedig verloopt, dan kan in het najaar gestart worden met de bouwwerkzaamheden. Uitgangspunt bij de prijsvorming is een gelijktijdige bouw van de levensloopbestendige woningen en de nieuwe pastorie. De bouwperiode bedraagt ongeveer een half jaar.

BESLUITVORMING

De kerkenraad heeft in de bijzondere (digitale) kerkenraadsvergadering van 13 mei jl. haar goedkeuring gegeven aan dit plan. De kerkenraad hoopt dat de nieuwe pastorie snel bewoond zal worden door een nieuwe dominee. Een dominee die onze gemeente mag dienen als herder en leraar in de verkondiging van Gods Woord en Evangelie.

INFORMATIE

Indien u interesse heeft voor de koop van de oude pastorie of voor een levensloopbestendige seniorenwoning, dan kunt u zich wenden tot Land-Huis B.V.:

T 0183-353699 / E info@land-huis.nl

*Met vriendelijke groeten,
College van Kerkrentmeesters*



NIEUWSBRIEF | JUNI 2020

- de ontwikkeling en bouw van een nieuwe pastorie;
- verkoop van de oude pastorie;
- verkoop van grond in combinatie met bouwvergunning voor twee levensloopbestendige woningen.

AANLEIDING

Bij de presentatie van het draagvlakonderzoek in 2015 over de uitbreiding en verbouwing van ons kerkgebouw is gemeld dat ook gekeken zou gaan worden naar de functionaliteit van onze andere kerkelijke gebouwen. Daarbij is vervanging van de bestaande pastorie als optie genoemd. Belangrijke aspecten daarbij waren toen al enerzijds de hoge energiekosten voor de predikant en anderzijds de hoge exploitatiekosten van de pastorie voor onze Kerkelijke Gemeente.

ADVISERING

Om te komen tot een goede afweging en besluitvorming heeft het College van Kerkrentmeesters (CvK) zich laten adviseren door deskundigen op het vlak van projectontwikkeling en verkoop van onroerend goed. Het CvK heeft hiervoor een overeenkomst gesloten met makelaardij Land-Huis B.V. Land-Huis B.V. zal de verkoop van het onroerend goed als makelaar begeleiden. Verder heeft het CvK het Teken- en adviesbureau Langerak uit Meerkerk ingehuurd. Langerak heeft de planontwikkeling en het noodzakelijke architect- en tekenwerk verzorgd en de communicatie met de burgerlijke gemeente begeleid. Daaronder valt ook de wijziging van het bestemmingsplan en het regelen van de noodzakelijke vergunningen en diverse onderzoeken die hiervoor nodig zijn.



Voor de calculaties van de bouwkosten van de nieuw te bouwen pastorie en de levensloopbestendige woningen is gebruik gemaakt van de diensten van aannemersbedrijf P. van Leeuwen. Het aannemersbedrijf heeft als instructie meegekregen waar mogelijk gebruik te maken van onderaannemers uit het dorp en/of onderaannemers waar in het verleden naar tevredenheid mee is samengewerkt. Om de objectiviteit van de prijsvorming te borgen is door de architect een controleberekening uitgevoerd op de bouwbegrotingen.

COMMISSIE

Bij zijn vertrek uit het CvK heeft Jan Zijderveld eind 2017 aangegeven bereid te zijn dit project als projectleider verder te brengen. Het CvK heeft dankbaar gebruik gemaakt van dit aanbod. Toen plannen concreter werden heeft Jan in goed overleg met het CvK een commissie opgericht met als doelstelling een nieuwe pastorie te ontwikkelen met een optimale functionaliteit. Enerzijds vanuit de werkzaamheden van de predikant, anderzijds vanuit praktisch dagelijks gebruik van de woning. Naast Jan zelf bestaat deze commissie uit Gerdien de Leeuw-Heikoop en Erna de Jong-den Otter. Ook de familie Mijderwijk heeft hierin gezeten als (oud) bewoners, en ons geadviseerd wat een goede indeling zou zijn voor een pastorie. Vanaf deze plaats willen wij Chris en Anja hier hartelijk voor bedanken.

UITWERKING PLANNEN

De eindresultaten van de planontwikkeling waarvoor vergunning is verleend treft u aan in deze nieuwsbrief.

Na verkoop van de oude pastorie en de twee levensloopbestendige woningen met grond wordt een nieuwe pastorie gebouwd op een perceel van ca. 736 m² grond.

JAARLIJKS TERUGKERENDE EFFECTEN

WOZ-waarde en woonbijdrage door predikant

Voor onze toekomstige predikant is het om belasting-technische redenen van belang de WOZ-waarde omlaag te brengen. De WOZ-waarde van de nieuw te bouwen woning is nog niet bekend. Het CvK is van mening dat het huidige ontwerp het programma van eisen goed invult, zonder daarbij "over de top" te zijn.

Er is gekozen voor een aparte ingang met toiletfaciliteiten om bezoekers te ontvangen. Dit is ook in het belang van privacy voor de bewoners en bezoekers van de pastorie. Door deze investering te doen heeft dit deel van de WOZ-waarde geen woonfunctie. Dat is belastingtechnisch in het voordeel van de inwonende predikant.

Energie

De nieuwe pastorie en de levensloopbestendige woningen worden energiezuinig gebouwd. Naar verwachting zullen de energiekosten van de nieuwe pastorie meer dan 60% lager liggen ten opzichte van de huidige pastorie. Dit is duurzaam en in het financiële belang van de toekomstige predikant. De woningen worden zonder gasaansluiting gebouwd en voorzien van warmtepomp en zonnepanelen.

Onderhoud

De eerder genoemde commissie heeft de opdracht gekregen een onderhoudsarme en energiezuinige woning te ontwerpen. De huidige pastorie kost jaarlijks gemiddeld € 12.500 aan (tuin)onderhoud. Naar verwachting zal dit in de nieuwe situatie met meer dan 75% dalen.



Voorzijde
nieuwe pastorie



Achterzijde
nieuwe pastorie

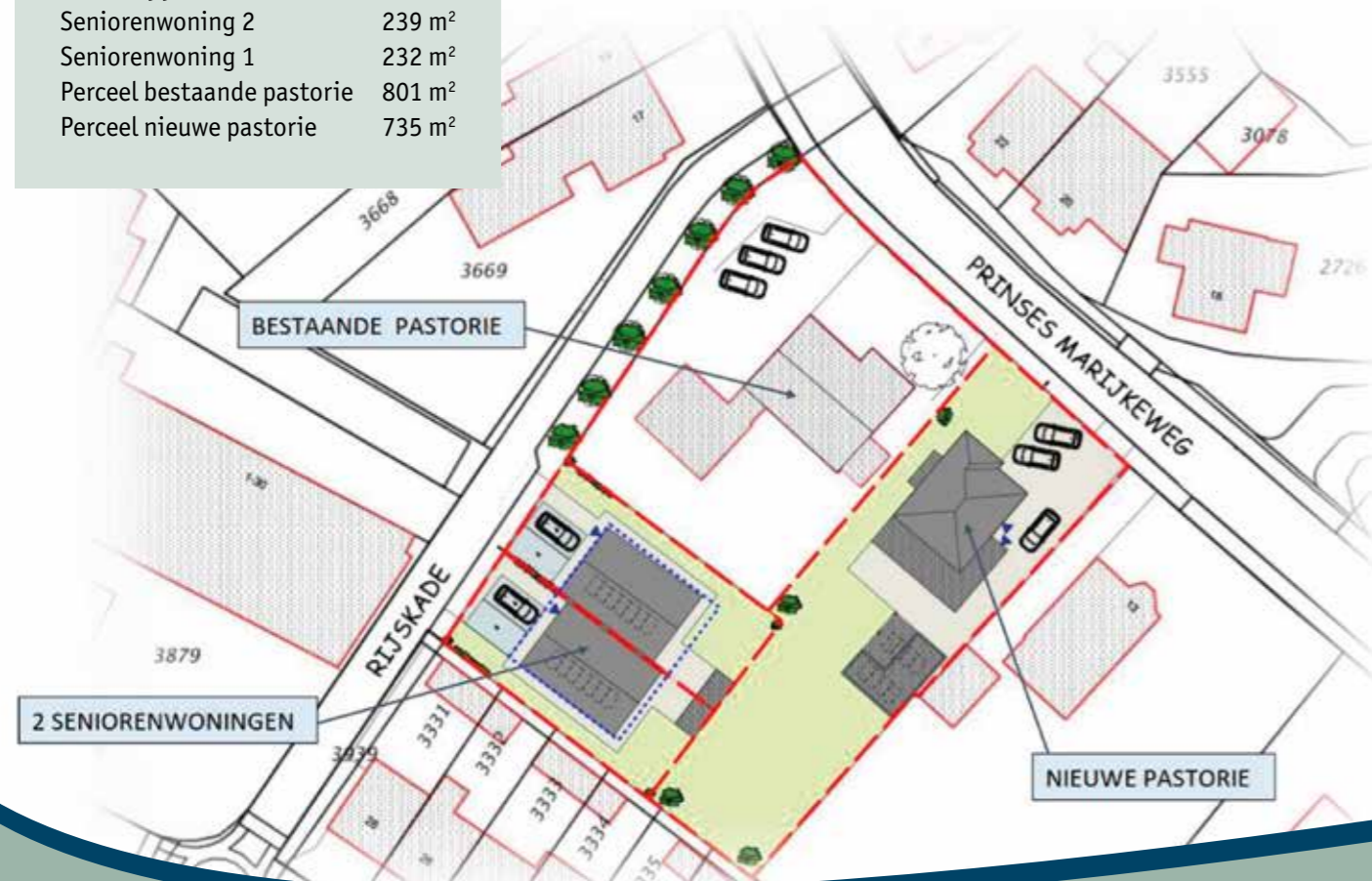


Voorzijde



Achterzijde

Totale oppervlakte	2008 m²
Seniorenwoning 2	239 m ²
Seniorenwoning 1	232 m ²
Perceel bestaande pastorie	801 m ²
Perceel nieuwe pastorie	735 m ²



SITUATIE

VERKOOPPROCES

Algemene uitgangspunten

In het proces om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag voor de vergunningen om te mogen bouwen is deze projectontwikkeling beargumenteerd als zijnde ook in het belang van de burgerlijke gemeente waarvan wij deel uitmaken. We zijn dan ook heel dankbaar dat de gemeente Vijfheerenlanden meewerkt aan dit plan en ons de vergunning heeft verleend. Mede om die reden vindt het CvK het passend de te verkopen objecten breed in de markt aan te bieden. Wel willen wij u via deze nieuwsbrief als gemeentelid informeren voordat de betreffende levensloopbestendige woningen breed in de markt wordt aangeboden.

Huidige pastorie

De pastorie wordt in de markt te koop gezet nadat de huidige predikant de pastorie heeft verlaten. Overdracht aan eventuele kopers kan snel plaatsvinden. Op die wijze kan de opbrengstwaarde gebruikt worden ter financiering van de bouw van de nieuwe pastorie.

Grond levensloopbestendige woningen

Het CvK draagt geen verantwoordelijkheid voor de bouw van de levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat door het CvK met het aannemersbedrijf gelijktijdig wordt opgetrokken in het verkoopproces. In één transactieproces tekent de koper voor aanschaf van de grond van de kerk en het laten bouwen van de woning door het aannemersbedrijf.

◀ 2 grond levensloopbestendige woningen

VERANTWOORDING EN COMMUNICATIE NAAR ONZE GEMEENTE

In oktober 2018 is een informatiebrief bij alle Gemeentelieden door de brievenbus gedaan met de naam "Ideeën projectontwikkeling rondom pastorie". Hierin is op schetsniveau het nu voorliggende plan verwoord. Verder hebben wij getracht waar zinvol u op diverse gemeenteavonden op de hoogte te houden van de planontwikkeling. Ook is dit plan onderdeel van ons meerjarenbeleidsplan 2019-2022.

GOEDKEURING CLASSICAAL COLLEGE VOOR DE BEHANDELING VAN BEHEERSZAKEN (CCBB)

Voor de uitvoering van deze plannen is goedkeuring gevraagd bij de CCBB. De CCBB houdt vanuit de PKN toezicht op het financiële reilen en zeilen van onze Kerkelijke Gemeente. Deze goedkeuring wordt op korte termijn verwacht.