

Onderwerp: Stedenbouwkundig kader
Locatie: Open Hof kerk Wolfheze, Lawijckerhof 6
Datum: 7 april 2020

De Open Hof kerk aan de Lawijckerhof 6 heeft na 91 jaar haar deuren gesloten en staat sindsdien leeg. Gelegen in een woonwijk heeft de kerk een beeldbepalende functie. Het dorpshuis wat tevens op het terrein gelegen is, staat ook leeg. Samen vormen ze een mooie kans om deze locatie nieuw leven te geven.

Schipper Bosch heeft eind 2019 zowel de kerk als het dorpshuis aangekocht met als doel deze locatie te herontwikkelen. Het uitgangspunt hierbij is het realiseren van woningbouw: de kerk behouden en transformeren naar vier woningen, het voormalig dorpshuis maakt plaats voor 4 nieuwbouwwoningen.

Het stedenbouwkundig kader vormt de onderlegger voor verdere planvorming en behoeft instemming van de gemeenteraad. Het kader is gestoeld op het ingediende stedenbouwkundig plan door Schipper Bosch, de daaropvolgende ambtelijke reactie, de terugkoppeling van de adviesaanvraag bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de reactienota naar aanleiding van de informatieavond voor de buurt en overige belanghebbenden.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan d.d. februari 2020

- Structuur en karakter van de kerk blijft behouden.
- Kerk transformeren naar 4 woningen.
- Toevoegen van 4 nieuwbouwwoningen: twee-onder-één-kap.
- Toekomstige architectuur oriënteert zich naar omliggende context, zodat een goede aansluiting ontstaat op het bestaande straatbeeld.
- Huidige bebouwing (kerk) en nieuwe woningen worden op minimaal 5 meter afstand van elkaar gerealiseerd.
- De voortuin van de woningen is minimaal 2,5 meter.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- Het waardevolle groen wordt behouden.

Aandachtspunten ambtelijke reactie d.d. 24 maart 2020

A. Stedenbouw:

Goede erfafscheiding openbaar privé van belang. Deze nader te ontwerpen. De studies 1, 2 en 3 spreken over 3 kerkwoningen, maar op tekening zijn 4 woningen opgenomen. Dit aanpassen. Verder beoordeling beeldkwaliteit ook aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Reactie Schipper Bosch: dit passen we aan; in eerste aanzet was er sprake van 3 woningen in de kerk, later zijn dit er 4 geworden.

B. Verkeer:

Parkeernorm

De parkeernorm in de CROW-uitgave verschilt per type woning. Als u een parkeerberekening aanbiedt aan de gemeente dan graag een onderbouwing waarom u vindt dat de woning in een bepaalde categorie valt.

Reactie Schipper Bosch: de woningen worden gerealiseerd conform parkeernorm, in het vervolg van de planvorming onderbouwen we de gehanteerde norm.

Bebouwing op grens van de openbare weg

Er is bebouwing gesitueerd direct aangrenzend aan de openbare weg. Dit is verkeersonveilig. Er is bij het verlaten geen zicht op het verkeer op de openbare weg. In het plan dient rekening gehouden te worden met een veilige zichthoek.

Reactie Schipper Bosch: dit gaat over de bergingen. Dit is oplosbaar en passen we in het vervolgonwerp aan conform eisen gemeente.

Uitritten

Een eerste beoordeling laat zien dat er in ieder geval onderdelen in het plan zitten die niet stroken met de beleidsregels. Zo zijn er uitwegen opgenomen welke breder zijn dan 3 meter. Daarnaast zijn er ook uitwegen die binnen 5 meter van een kruising gesitueerd zijn. Daarnaast is slechts 1 uitrit per perceel toegestaan.

Reactie Schipper Bosch: dit is oplosbaar en passen we in het vervolgonwerp aan conform eisen gemeente.

Openbaar gebruik voetpad

Op tekening is het plangebied uitgebreid over het huidige trottoir. Dit trottoir is al sinds jaar en dag in gebruik als openbare weg. Als dit trottoir niet beschikbaar blijft voor openbaar gebruik kunnen wij een beroep doen op verjaring. Graag het plan hierop aanpassen zodat het trottoir voor een ieder toegankelijk blijft.

Reactie Schipper Bosch: dit is oplosbaar en passen we in het vervolgonwerp aan conform wensen gemeente.

C. Waterhuishouding

Graag ontvangt de gemeente een uitgewerkt plan voor de DWA en HWA (afkoppeling en infiltratie) voor het complete projectgebied.

Reactie Schipper Bosch: de HWA laten we infiltreren (met bijv. grindkoffers op eigen terrein), en DWA op gemeenteriool. In het vervolgonwerp realiseren we een passende oplossing voor de afwatering in relatie tot de belendende percelen (i.v.m. het hoogteverschil).

D. Algemeen

Gemeentelijke uitgangspunten uit de pré toets die nog geen verder invulling hebben gekregen in het stedenbouwkundig ontwerp blijven staan. Deze nadere uitwerking wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Reactie Schipper Bosch: deze zijn oplosbaar en werken we in detail uit in het vervolgonwerp.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 9 maart 2020

- Zorg dat bij de ingrepen in de kerk het bestaande karakteristieke beeld overeind blijft en dat de nieuwe ingrepen herkenbaar blijven als een nieuwe betekenislaag in het totaalbeeld.
- Hou bij de twee woningblokken rekening met het concept van een hoek naar de openbare omgeving en een hoek naar het privégebied.
- Bij de verdere uitwerking is een zekere familiere band tussen de kerk en de woningen gewenst.

Reactie Schipper Bosch: de adviezen waarderen we als goede planverbeteringen en nemen we ter harte in vervolgonwerp.

Aandachtspunten reactienota informatieavond d.d. 5 maart 2020

De algehele reactie tijdens de informatieavond was erg positief. De aanwezigen zijn zeer content met het feit dat Schipper Bosch de kerk behoudt en zijn te spreken over de fijnmazige c.q. dorpse opzet

van de stedenbouwkundige opzet. Zo'n 2 a 3 direct omwonenden (aangrenzende bewoners aan de zuidzijde) hebben zorgen geuit omtrent privacy.

Reactie Schipper Bosch: wij gaan met de betreffende omwonenden op hun verzoek apart in gesprek voor toelichting en mogelijke optimalisaties.

Bijlagen

- Stedenbouwkundig plan d.d. 2/3/2020
- Reactienota informatieavond 5 maart jl. d.d. 5/3/2020
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 9/3/2020
- Ambtelijke beoordeling d.d. 24/3/2020