



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer

—

Kenmerk
116878

Raad d.d.
24-06-2020

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
J.L.C. (Claudius) van Unen

Datum
16 april 2020

Onderwerp
Wolfheze Open Hofkerk

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met het Kaderstellend document met ruimtelijke, financiële en bouwkundige randvoorwaarden/Stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan (bijlage 1)

Inleiding

Nieuwbouw 4 laagbouwoningen en 4 woningen in de voormalige Open Hofkerk

Door Schipper Bosch Vastgoedprojecten (verder: Schipper Bosch) is voor de voormalige Open Hofkerk aan de Lawijckerhof in Wolfheze en de ten zuiden van de kerk gelegen locatie van het voormalig Zalencentrum De Burcht een principeverzoek ingediend voor de realisatie van woningbouw in de kerk en nieuwbouwoningen op de locatie van De Burcht.

In september 2019 is het principeverzoek ingediend voor de realisatie van 7 woningen, 3 in de kerk en 4 ten zuiden van de kerk. Op 14 oktober 2019 zijn de resultaten van de (ambtelijke) planbeoordeling toegestuurd aan de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is het plan aangepast en uitgewerkt in het aangepast principeverzoek, november 2019 met 8 woningen, 4 in het te handhaven kerkgebouw en 4 grondgebonden woningen.

Er is met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om onder andere de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Dit heeft geleid tot het opstellen van een stedenbouwkundig plan van februari 2020 (bijlage 1) als uitwerking van het (aangepast) principeverzoek uit 2019.

Eigendomssituatie

Door Schipper Bosch is de locatie, bestaande uit de kadastrale percelen OTB00A395, OTB00A396, OTB00A624 (Open Hofkerk) en OTB00A625 (De Burcht) in december 2019 verworven. Schipper Bosch zal het project zelfstandig voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.

Argumenten

1.1 De locatie is toe aan een nieuwe invulling

Met het sluiten van de Protestantse Open Hofkerk en het er achter gelegen zalencentrum De Burcht is deze locatie beschikbaar gekomen voor een andere invulling. Door Schipper Bosch is een plan ontwikkeld voor realisatie van woningbouw met behoud van het kerkgebouw.

1.2 Initiatiefnemer heeft het ambtelijke advies uit de pré-toets opgevolgd en verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan

In september 2019 is er een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 7 woningen, 3 in de kerk en 4 op de locatie van het voormalige zalencentrum. De kerk blijft in de plannen behouden. Op 14 oktober 2019 zijn de resultaten van de (ambtelijke) planbeoordeling toegestuurd aan de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is het plan aangepast en uitgewerkt in het aangepast principeverzoek, november 2019 met 8 woningen, 4 in het te handhaven kerkgebouw en 4 grondgebonden woningen op de locatie van het voormalige zalencentrum en verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitsimpuls

Het huidige terrein en bebouwing wordt niet meer actief gebruikt als kerk en zalencentrum. De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

1.4 Het stedenbouwkundig plan past binnen het woningbouwprogramma voor Renkum

In de actuele Nota Wonen (vaststelling september 2019) is aangegeven dat de gemeente heeft gekozen voor vraaggericht bouwen. Daarvoor is in de Nota Wonen per kern het gewenste woningbouwprogramma opgenomen.

Wolfheze is een klein dorp met een behoorlijke middelduur en dure koopwoningvoorraad. In Wolfheze leggen wij de nadruk op het toevoegen van woningen vooral in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 950). In Wolfheze zijn er relatief weinig meergezinswoningen (appartementen) dus toevoeging daarvan is gewenst.

De actuele verkaveling en indicatieve woningbouwprogrammering van 8 woningen in de woningbouwcategorieën 4 stuks tussen € 200.000 en 350.000 v.o.n. (in de te handhaven kerk), 4 grondgebonden woningen vanaf € 350.000 v.o.n. geeft invulling aan de actuele Nota Wonen. Het betreft hier een herontwikkelingslocatie waarbij er een gedifferentieerd programma wordt gerealiseerd. Deze differentiatie draagt ook bij aan de haalbaarheid van het plan.

1.5 Er is een intentieovereenkomst gesloten

De wederzijds gemaakte afspraken voor het project zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Met het aangaan van de intentieovereenkomst (IOK) zijn de gemeentelijke kosten gedurende de initiatieffase geborgd. Een onderdeel van de intentieovereenkomst is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgewerkt en aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling ervan.

1.6 Er heeft participatie met de buurt plaatsgevonden

In overleg met Schipper Bosch is een aanpak voor de participatie van en communicatie naar de omwonenden en andere stakeholders opgesteld. Er is door SchipperBosch op 5 maart 2020 een informatiebijeenkomst georganiseerd. De reactienota is als bijlage 4 opgenomen. Er zal door SchipperBosch aanvullend nog advies ingewonnen worden bij de Vereniging Vijf Dorpen in het Groen, Dorpsplatform Wolfheze, de WoonadviesCommissie Renkum en de Adviesraad Sociaal Domein.

1.6 Na instemming met de stedenbouwkundige kaders kan de samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld en de bestemmingsplanprocedure worden gestart.

Nadat het Kaderstellend document met ruimtelijke, financiële en bouwkundige randvoorwaarden/Stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad is vastgesteld zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld. Deze is onder andere nodig om de procedure op te starten voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt, op advies van het college, door de gemeenteraad vastgesteld. Deze kaderstelling biedt de raad de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor dit project.

1.7 Het stedenbouwkundig- en het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn afgestemd op de locatie en haar omgeving.

Onderwerp

Wolfheze Open Hofkerk Stedenbouwkundige Kaders

Datum

16 april 2020

Kenmerk

116878

Pagina

2 van 5

De plannen zijn op 5 maart 2020 gepresenteerd aan omwonenden. Aanvullend wordt door SchipperBosch advies ingewonnen bij de Vereniging Vijf Dorpen in het Groen, Dorpsplatform Wolfheze, de WoonadviesCommissie Renkum en de Adviesraad Sociaal Domein.

Het stedenbouwkundig plan stelt de raad vast als basis voor de uitwerking daarvan in een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdopzet aan, het is echter geen blauwdruk die letterlijk vertaald wordt in het bestemmingsplan. Het kan namelijk zo zijn dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan kleine wijzigingen/verschuivingen van de opzet kunnen worden doorgevoerd (bijvoorbeeld door de fysieke situatie ter plaatse of inspraakreacties op het bestemmingsplan).

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan dat voor de locatie is opgesteld is opgenomen in bijlage 1. Het stedenbouwkundig plan is ambtelijk beoordeeld (bijlage 2) en besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 3).

Voor het stedenbouwkundig plan en de verwerking ervan in het bestemmingsplan betekent dit dat de ambtelijke beoordeling en de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als voorwaarden voor de verdere uitwerking worden meegenomen. SchipperBosch heeft hierover een notitie opgesteld. Deze is als bijlage 5 opgenomen.

Vast te stellen ruimtelijke kaders project

Wij stellen voor de volgende kaders voor het project vast te stellen:

1. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen, bouwen en verkeer zijn van toepassing.
2. Alle kosten, dus inclusief de ambtelijke uurloonkosten, maken onderdeel uit van de projectexploitatie en worden vergoed vanuit het project. Dit wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
3. Het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitplan februari 2020 vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
4. Aantal woningen 8;
5. Woningbouwprogramma:
4 stuks tussen € 200.000 en 350.000 v.o.n. (in de te handhaven kerk),
4 grondgebonden woningen vanaf € 350.000 v.o.n.
6. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG eisen.
7. Duurzaam bouwen (Thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Om te borgen dat de aangedragen uitgangspunten en randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen op grond van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders worden uitgevoerd, is het nodig ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het bijgevoegde ontwerp beeldkwaliteitsplan (onderdeel van bijlage 1) bevat een uitwerking van beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn ook ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 9 maart 2020 heeft de initiatiefnemer zijn plannen

Onderwerp

Wolfheze Open Hofkerk Stedenbouwkundige Kaders

Datum

16 april 2020

Kenmerk

116878

Pagina

3 van 5

toegelicht en op heeft de commissie haar advies uitgebracht. Het advies is opgenomen als bijlage 3. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt in de verdere uitwerking opgenomen.

Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitplan vast te stellen ontstaan de kaders voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De raad stemt dan in met de (her)ontwikkeling naar woningbouw binnen het plangebied.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitplan start het college met de voorbereidingen voor het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure.

Door het stedenbouwkundig plan vast te stellen oefent de raad invloed uit op afspraken die voor het project van belang zijn. Deze kaders vormen de basis voor de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst).

Draagvlak

Zie onder 1.6.

Aanpak/Uitvoering

Nadat de raad het geadviseerd besluit heeft vastgesteld worden de voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan gestart.

Eerst zullen we met initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst opstellen. Deze overeenkomst wordt twee weken voor de raad ter inzage gelegd voordat deze door partijen ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan dan kennisnemen van het plan en eventueel een zienswijze indienen. Tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het definitieve bestemmingsplan en het definitieve beeldkwaliteitsplan worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Omwonenden/ belanghebbenden worden hierover actief geïnformeerd.

Communicatie

In overleg met Schipper Bosch is een aanpak voor de participatie van en communicatie naar de omwonenden en andere stakeholders opgesteld. Er is door SchipperBosch op 5 maart 2020 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Financiële consequenties

Bij het opstellen van samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

Juridische consequenties

Bij het opstellen van de koop- en samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

Personele consequenties

Niet van toepassing.

WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zullen worden vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Onderwerp

Wolfheze Open Hofkerk Stedenbouwkundige Kaders

Datum

16 april 2020

Kenmerk

116878

Pagina

4 van 5

Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. In de ruimtelijke kaders uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

De in de gemeenteraad op 19 februari 2020 aangenomen motie Duurzame en circulaire bouw in de gemeente Renkum is onder de aandacht gebracht van de projectontwikkelaar.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet instemmen met het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. De initiatiefnemer kan dan niet verder met zijn plannen en er zal de komende tijd geen realisatie en toevoeging van woningbouw in Wolfheze locatie Open Hofkerk plaatsvinden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan, februari 2020
2. Ambtelijke beoordeling 24 maart 2020 stedenbouwkundig plan februari 2020
3. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, 9 maart 2020
4. Reactienota infoavond 5 maart 2020
5. Verwerking reacties V2 7 april 2020