



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

121722

Raad d.d.

24-02-2021

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

J. (Joa) Maouche MSc

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

5 januari 2021

Onderwerp

**vaststellen bestemmingsplan
'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en
beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'**

Geadviseerd besluit

A. Bestemmingsplan

1. Het bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6' ongewijzigd vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

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 verzoek ingediend voor de realisatie van woningbouw in de kerk en nieuwbouwwoningen op de locatie van De Burcht. Het plan betreft de realisatie van 8 woningen, 4 in het te handhaven kerkgebouw en 4 grondgebonden woningen (twee twee-onder-één-kap-woningen op de locatie van voormalig Zalencentrum De Burcht) .

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 stedenbouwkundigplan (het ontwerp-beeldkwaliteitplan is daarin ook verwerkt), zie bijlage. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de gemeenteraad om daarmee de stedenbouwkundige kaders van het project vast te stellen. In de vergadering van 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad deze kaders vastgesteld. In de tussentijd zijn de stedenbouwkundige kaders vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Lawijckerhof 6.e.o., 2021' (zie de bijlage). Vervolgens is de samenwerkingsovereenkomst getekend en zijn het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd. Over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend.



Afbeelding: Ligging plangebied (bron: Schipper Bosch)



Afbeelding: luchtfoto plangebied, kijkrichting naar het zuiden (voorjaar 2018) (Bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

2 van 9

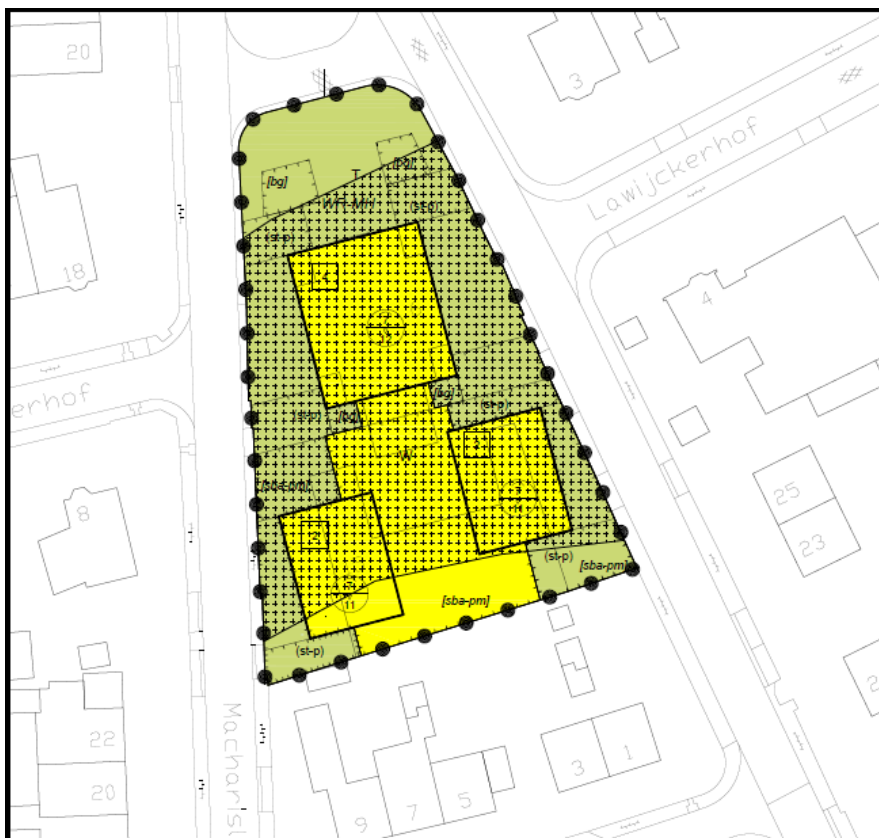
A1. Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' hebben de kerk en het zalencentrum de bestemming 'Maatschappelijk'. Wonen is daarin niet toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestemming weggehaald en vervangen door de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en is het bouwvlak aangepast aan het bestaande kerkgebouw en de twee geplande twee-onder-één-kap-woningen. Hiermee is de nieuwe ontwikkeling heel concreet bestemd.



Afbeelding: locatie plangebied in huidig bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' (plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk')



Afbeelding: plankaart ontwerpbestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021'

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

3 van 9

B2. Beeldkwaliteitplan

Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. Een beeldkwaliteitplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling.



Afbeelding: schetsen uit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Lawijckerhof 6 (bron Schipper Bosch)

Vastgestelde 'hogere grenswaarde geluid':

Voor de ontwikkeling heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan ook het ontwerpbesluit 'vaststelling hogere grenswaarden geluid' voor de ontwikkeling aan de Lawijckerhof 6 e.o. ter inzage gelegen. Hiertegen is één zienswijze ingediend, door Dorpsbelang Wolfheze. De zienswijze gaat eigenlijk niet echt over het plan zelf maar is meer een roep om aandacht / oplossing voor het door meerdere inwoners van Wolfheze ervaren geluid van de A50.

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'college') is bevoegd om over de vaststelling van een hogere grenswaarde geluid te besluiten. Op 13 januari 2021 heeft het college deze hogere grenswaarde vastgesteld en gereageerd op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het besluit.

Achtergrondinformatie:

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door wegverkeer van snelweg A50 op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woning wordt overschreden. Dit is niet op zichzelf niet problematisch voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de praktijk geldt het namelijk voor heel veel woningen in de gemeente, waaronder de bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie. Echter, uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat een maximale geluidswaarde op de gevel(s) van ongeveer 49 dB moet worden vastgesteld vanuit de A50. De voorkeurswaarde voor wegverkeer

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

4 van 9

bedraagt 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder (Wgh). Er is dus sprake van een minimale overschrijding. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen bij de bron van het geluid niet reëel is voor de realisatie van deze woningen, is het voorstel om hogere waarden vast te stellen.

Op grond van artikel 83 Wgh in combinatie met artikel 110a Wgh is het college bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen voor de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen tot maximaal 53 dB voor woningen in de bebouwde kom maar wel gelegen in een geluidszone van een autosnelweg. De voorgestelde hogere waarde valt hier ruim binnen. Het college heeft dit besluit op 12 januari 2021 vastgesteld.

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB). Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een nadere akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het eenvoudig hieraan te voldoen.

Beoogd effect

A. Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

B. Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied een goede beeldkwaliteit krijgen.

Kader

A. bestemmingsplan

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

B. Beeldkwaliteitplan

De Woningwet bepaalt dat u een welstandnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vult de bestaande welstandnota voor het gebied aan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

5 van 9

Argumenten

Voor een uitgebreide uitleg over het project wordt verwezen naar onderdeel 'Argumenten' in het bijgevoegde raadsvoorstel over vaststellen van het stedenbouwkundig kader.

A.1. Bestemmingsplan

Om de, in het stedenbouwkundig plan voorgestelde, inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (vanaf 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020). In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de voormalige kerk en de nieuw te bouwen woningen de bestemming 'Wonen'. In het bouwvlak met die bestemming is het maximum aantal woningen opgenomen. Ook is met een aanduiding het peil vastgelegd vanaf waar de goot- en bouwhoogte van de twee twee-onder-één-kap-woningen wordt gemeten. De voortuinen hebben de bestemming 'Tuin' net als in alle woningen in de gemeente. Met een aanduiding is bij de kerkwoningen aangegeven waar kleine (wettelijke verplichte) bergingen in de voortuin zijn toegestaan. Daarmee wordt geregeld dat deze alleen op die plaatsen mogen komen en de rest van de voortuin vrij blijft van gebouwen.

A.2. Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitplan

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. Een beeldkwaliteitplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. U heeft met de vaststelling van de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan (waarin het concept-beeldkwaliteitplan ook is opgenomen) van Lawijckerhof 6 op 1 juli 2020 in feite ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is iets verder uitgewerkt, mede naar aanleiding van de uitwerking van het inrichtingsplan en de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Conclusie:

Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan voldoen aan op de door u op 1 juli 2020 vastgestelde kaders. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de plannen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend over beide plannen kunnen deze door u ongewijzigd vastgesteld worden.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

6 van 9

Kanttekeningen

Geen. Het bestemmingsplan past binnen de stedenbouwkundige kaders die u op 1 juli 2020 heeft vastgesteld. U heeft toen ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend over beide plannen dus beide plannen kunnen door u ongewijzigd vastgesteld worden.

Draagvlak

Op 5 maart 2020 heeft de initiatiefnemer een goed bezochte informatieavond gehouden in de open hof kerk georganiseerd. In hoofdlijnen waren de reacties positief, het behoud van de kerk (als gebouw) droeg daar zeker aan bij. Enkele genoemde aandachtspunten zijn meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Op 26 augustus 2020 is er gesproken met de bewoners van de Burchtlaan 1-7. De bewoners van nummer 9 waren bij dit gesprek niet aanwezig. Zij hadden al eerder aangegeven akkoord te zijn met de plannen. De overige bewoners vragen vooral aandacht voor behoud van hun privacy en voor de vorm van de erfafscheiding tussen hun achtertuin en de tuinen van de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap-woningen.

Op 3 november 2020 heeft er nog een overleg plaatsgevonden (ontwikkelaar en bewoners Burchtlaan 1-7, waar de gemeente ook bij aanwezig was) waarbij de afspraak is gemaakt om een muur / afscheiding te laten staan dan wel opnieuw aan te brengen. Ook is afgesproken dat in de kopgevel van de meest zuidelijke nieuwe woning (Macharislaan) alleen ramen op de begane grond komen.

Op 28 oktober 2020 (op de dag van terinzagelegging van de stukken) hebben alle direct aanwonenden en enkele woningen in de nabijheid van het plangebied een persoonlijke brief ontvangen met daarin uitleg over de start van de procedure en het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Op de navolgende afbeelding zijn de adressen weergegeven die die brief hebben ontvangen. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



Afbeelding: adressen die op 28 oktober 2020 een brief hebben ontvangen.

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend over het plan en de gesprekken met de directe omwonenden geleid tot heldere afspraken over de uitwerking van de plannen lijkt het voldoende draagvlak te zijn voor het plan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

7 van 9

Wellicht heeft al deze communicatie en het planontwerp daaraan bij gedragen.

Aanpak/Uitvoering

Op 1 juli 2020 heeft u de stedenbouwkundige kaders vastgesteld van het project 'Open hof kerk' aan de Lawijckerhof 6 e.o. in Wolfheze. Net als het concept-beeldkwaliteitplan. De stedenbouwkundige kaders zijn uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vormen de grondslag om omgevingsvergunningen te toetsen en te kunnen verlenen voor de geplande nieuwbouw.

A. Bestemmingsplan

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking.

B. Beeldkwaliteitplan

U heeft op 1 juli 2020 het beeldkwaliteitplan in concept vastgesteld, samen met de stedenbouwkundige kaders van het plan 'Lawijckerhof 6 e.o. in 'Wolfheze. Vervolgens heeft het ontwerp-beeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de periode dat het plan ter inzage lag zijn er geen zienswijzen daarover ingediend. Daarom wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling daarvan gepubliceerd op onze website, in de Rijn & Veluwe en in de Staatscourant. Beide plannen zijn daarna voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Een analoge versie wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Verwezen wordt naar hetgeen bij het kopje 'Draagvlak' is beschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan hebben vanaf 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 ter inzage gelegen. Dit is op 28 oktober 2020 bekend gemaakt in de gebruikelijke kanalen (Staatscourant, Rijn en Veluwe en gemeentelijke website) bekend worden gemaakt. Daarnaast hebben, zoals vermeld bij het kopje 'Draagvlak' alle directe omwonenden op 28 oktober 2020 een brief ontvangen met uitleg.

Voorafgaand is op 1 juli 2020 in de 'Rijn en Veluwe' en op onze website bekend gemaakt dat voor het plan aan de Lawijckerhof 6 e.o.(Open hof kerk) in Wolfheze een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

Financiële consequenties

In de samenwerkingsovereenkomst zijn alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitplan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

8 van 9

WMO-aspecten

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

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 het raadvorstel van 1 juli 2020 is hier ook op ingegaan. Deze eis is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen (reële). U heeft op 1 juli 2020 de kaders en het stedenbouwkundige plan van het project Lawijckerhof 6 e.o. vastgesteld, net als het concept-beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben in ontwerp ter inzage gelegen. Daartegen zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom zijn er geen (ruimtelijke) redenen om beiden niet vast te stellen.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' (toelichting, regels en verbeelding);
2. Beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundigplan 'Lawijckerhof 6';
3. Raadvorstel stedenbouwkundige kaders 'Open hof kerk Wolfheze' (1 juli 2020);

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o., 2021' en beeldkwaliteitplan 'Lawijckerhof 6'

Datum

05 januari 2021

Kenmerk

121722

Pagina

9 van 9