

Nieuw leven in de Open Hof kerk

Stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteit
Lawijckerhof 6 te Wolfheze

S c h i p p e r B  s c h

februari 2020

1. Inleiding	3	4. Programma	10
Aanleiding	3	Woontypes	10
Doel	3	Principe plattegrond kerk	11
Leeswijzer	4	Principe plattegrond woningen	12
 2. Uitgangspunten stedenbouw	 5	 5. Beeldkwaliteit stedenbouw	 13
Het stedenbouwkundig kader	5	Architectonische eenheden	13
Inpassingsstudies	6 - 8		
 3. Stedenbouwkundig plan	 9	 6. Beeldkwaliteit bebouwing	 14
		Verhoging wooncomfort woningen Open Hof kerk	14
		Beeldbepalende elementen Open Hof kerk	15
		Gebouw massa	16
		Gevel indeling	17
		Gevelaanzicht twee-onder-een-kap woningen	18
		Gebouw contour plangebied	19
		Materiaal en kleurgebruik	20
		Detailering	20

1. Inleiding

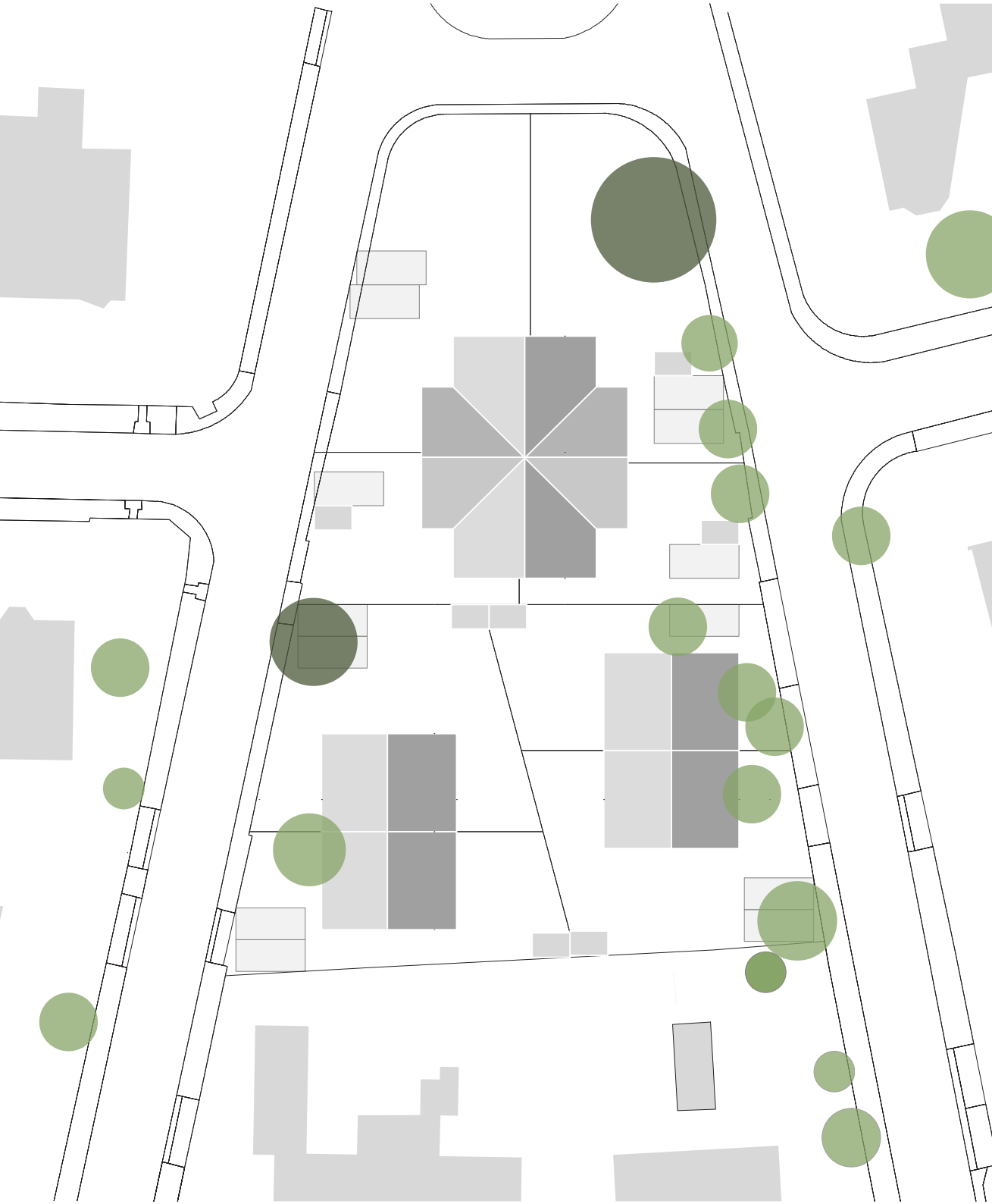
Aanleiding

De Open Hof kerk aan de Lawijckerhof 6 sloot na 91 jaar haar deuren en staat sindsdien leeg. Gelegen in een woonwijk heeft de kerk een beeldbepalende functie. Het monumentale karakter van de kerk wordt gekenmerkt door de kapvorm en de toegepaste steen. Net als de kerk is het dorps huis De Burcht gesloten en staat sinds die tijd leeg. Samen vormen deze percelen een mooie kans om deze locatie nieuw leven te geven.

Doel

Eind 2019 kochten wij de kerk inclusief het dorps huis met als doel de locatie te herontwikkelen. We zetten in op de realisatie van woningbouw in de kerk en grondgebonden nieuwbouwwoningen op de locatie van De Burcht. Hoewel de kerk geen monumentale status heeft, stellen wij ons ten doel de structuur en het karakter van de kerk te behouden.





Leeswijzer

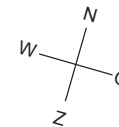
Het volgende hoofdstuk, **Uitgangspunten stedenbouw**, geeft een overzicht van de stedenbouwkundige kaders waarbinnen het stedenbouwkundig zal voldoen. Er volgen een viertal inpassingsstudies die inzicht bieden in de kwaliteit en de redenatie achter het stedenbouwkundig plan.

In het derde hoofdstuk, **Stedenbouwkundig plan**, wordt een korte samenvatting gegeven van de elementen en structuur van het plan.

In het vierde hoofdstuk, **Programma**, bieden we inzicht in de verschillende woon typologieën en de benodigde ingrepen in de Open Hof kerk.

De laatste twee hoofdstukken, **Beeldkwaliteit stedenbouw** en **Beeldkwaliteit bebouwing**, beschrijven de gewenste beeldkwaliteit op respectievelijk gebiedsniveau en gebouwniveau. Aan bod zullen komen de eenheden en oriëntatie van de bebouwing, de transformatie van de Open Hof kerk, (nieuw)bouwmassa, gevel indeling, materiaal gebruik en detaillering.

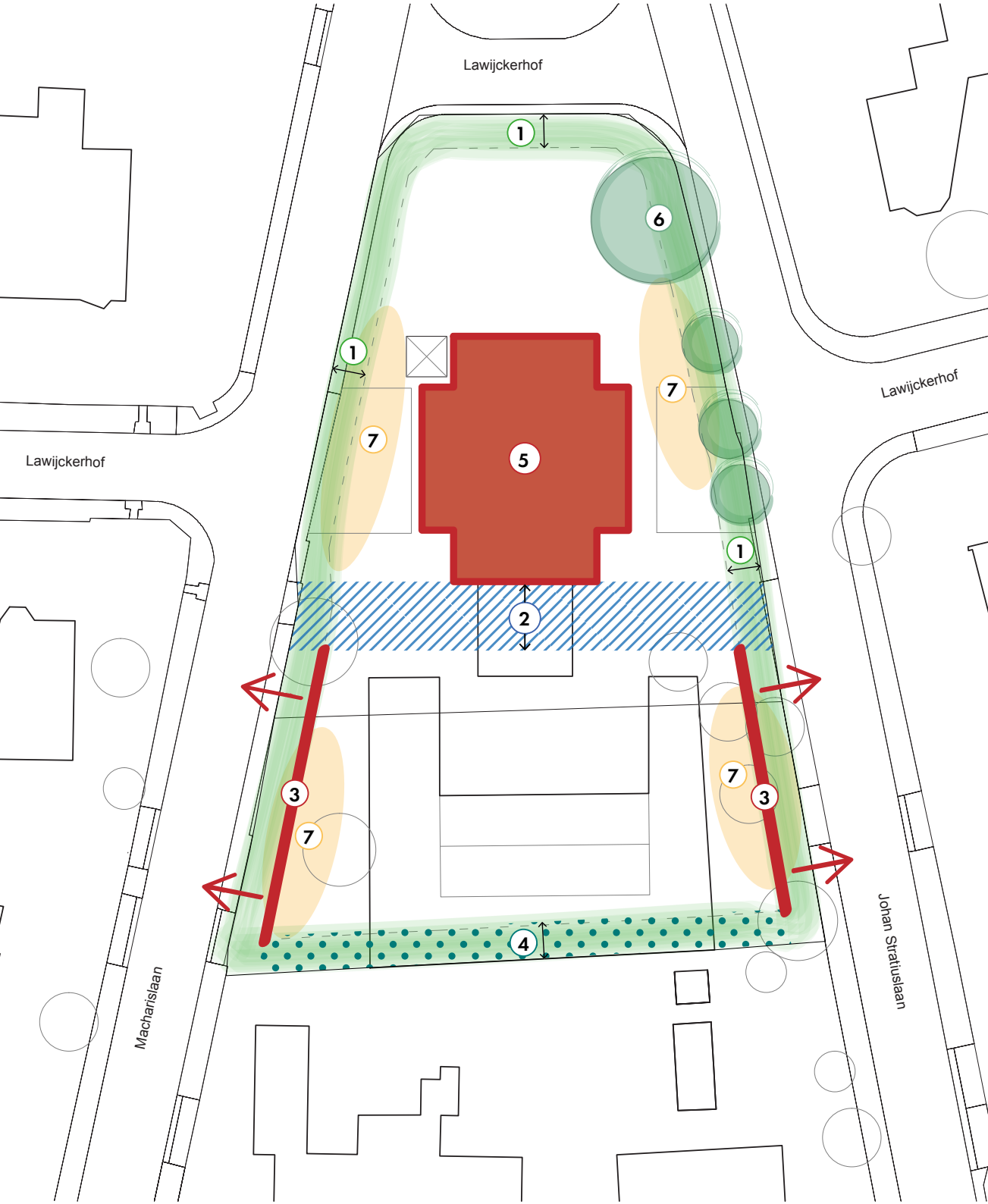
In de bijlage bevinden zich de analyses die ons geholpen hebben dit plan tot stand te brengen.



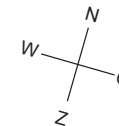
2. Uitgangspunten stedenbouw

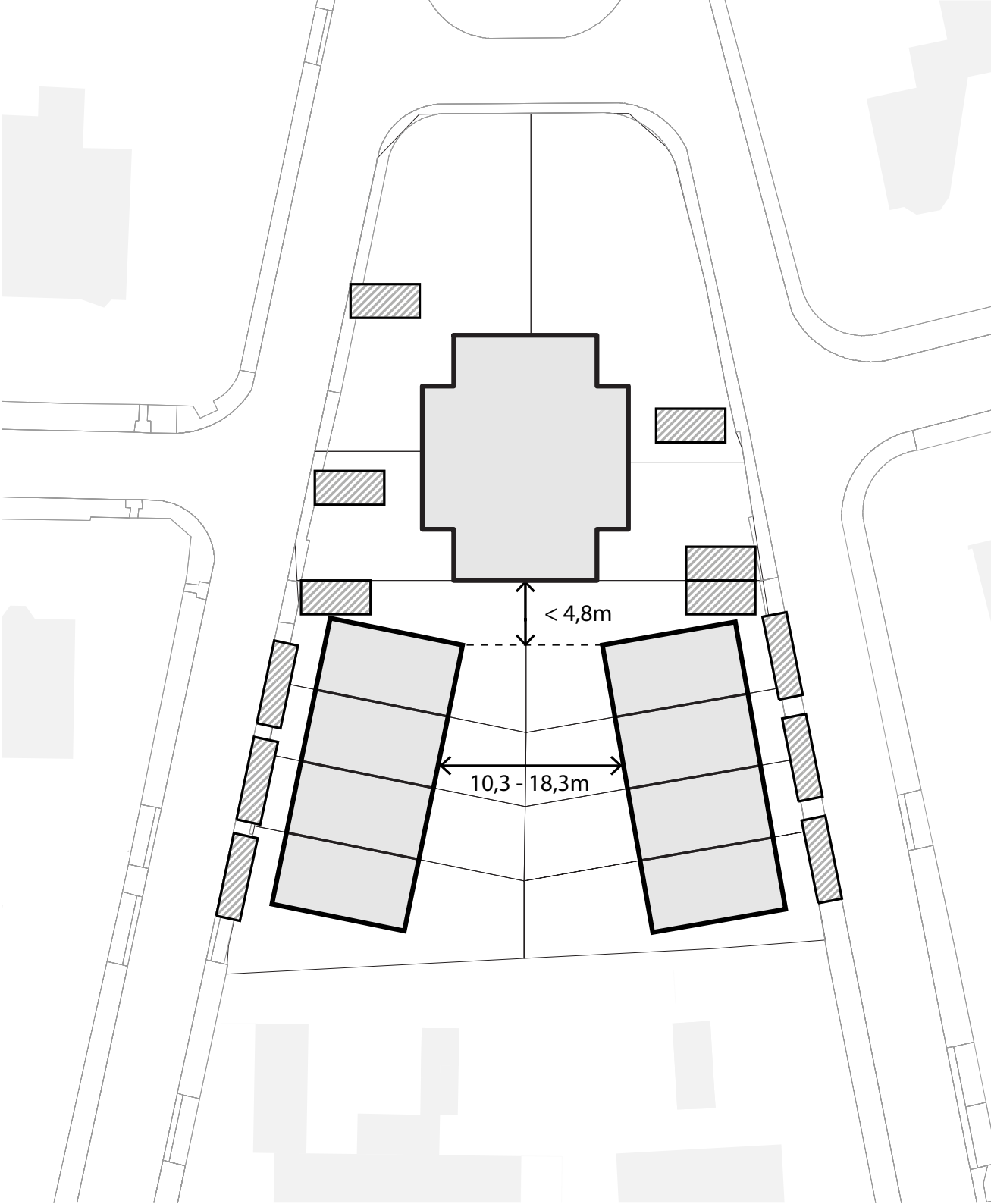
Het stedenbouwkundige kader

De bebouwing zichtbaar vanaf de Macharislaan volledig rondom tot en met de Johan Stratuslaan vormen de representatieve fronten van het plangebied. De toekomstige architectuur dient zich naar de omliggende context te oriënteren zodat er een goede aansluiting ontstaat op het bestaande straatbeeld. Zowel de representativiteit als oriëntatie dient tot uitdrukking te komen in de uitstraling, dimensionering en situering van de bebouwing. Om de bestaande Open Hof kerk en de te realiseren bebouwing leesbaar te houden als individuele elementen geldt er een minimale buffer van 5 meter. Al het benodigd parkeren zal als integraal onderdeel van de terrein inrichting volledig opgenomen worden op eigen gebied. Ten slotte wordt het waardevol groen gekoesterd en gewaarborgd.



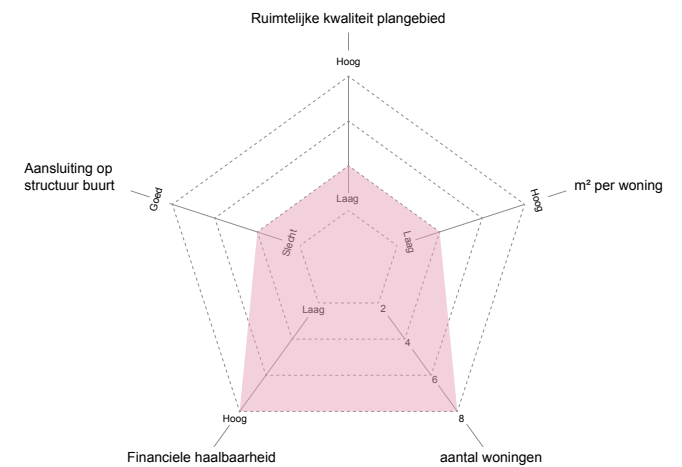
- ① Minimaal 2.5m voortuin
- ② Buffer van 5m tussen bouwdelen
- ③ Oriëntatie naar de straat
- ④ 2.5m tot de erfgrans
- ⑤ Behoud van de kerk
- ⑥ Behoud kwalitatief groen
- ⑦ Parkeren op eigen terrein

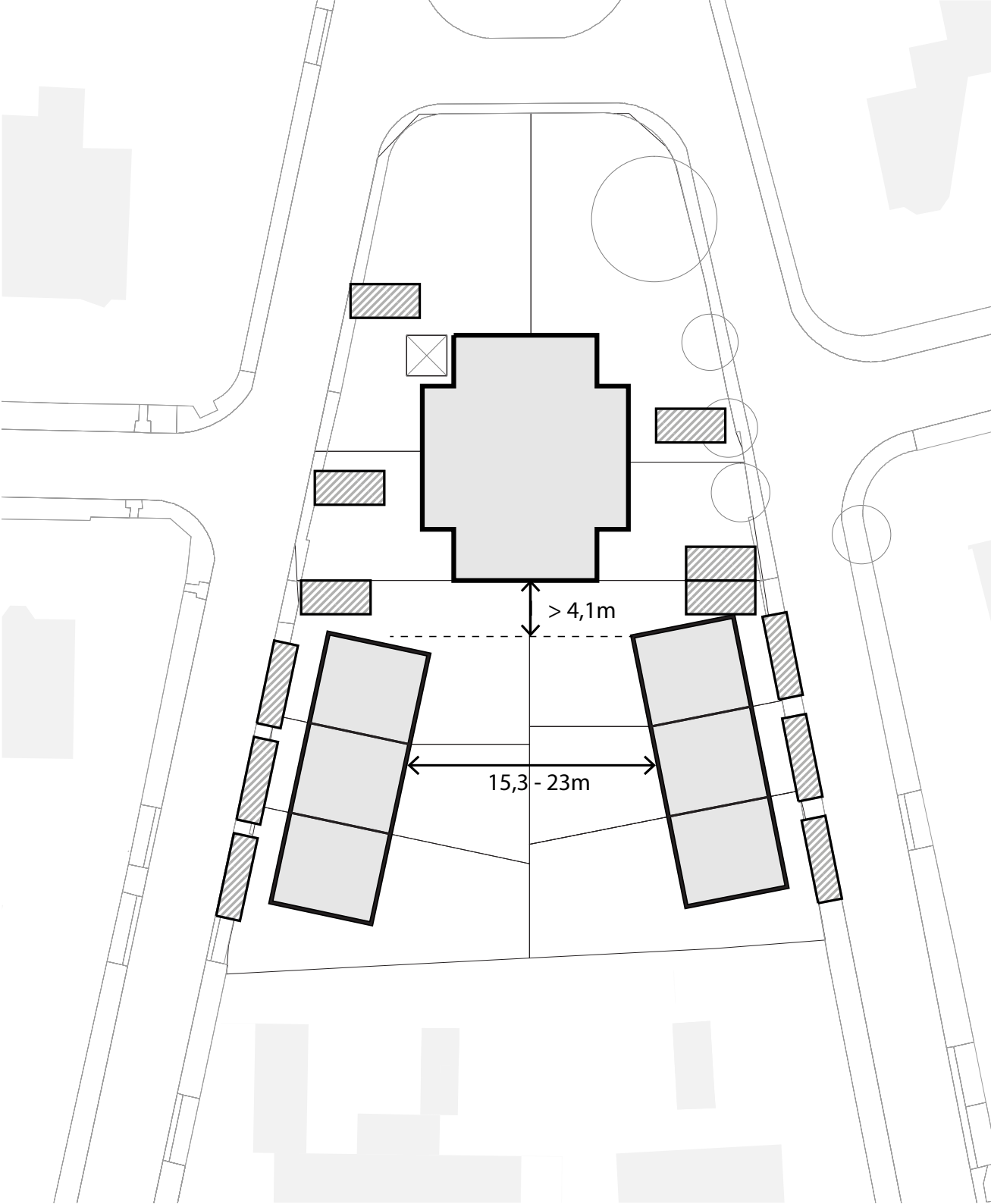




Studie 1: 8 nieuwbouwwoningen en 3 kerkwoningen

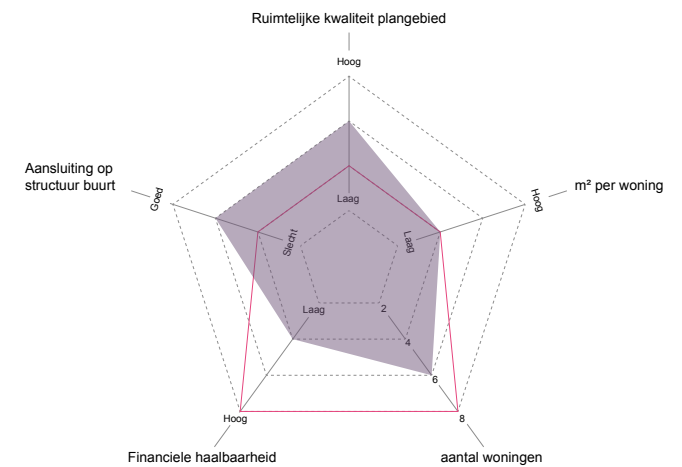
Kwaliteiten	Waardering
Groen straatbeeld	--
Ruimtelijkheid tussen gebouwdelen	--
Oriëntatie richting straat	++
Aansluiting op dorps karakter buurt	--
Zichtbaarheid kerk	--
Behoud kwalitatief groen	--
Oplossing parkeren straatbeeld	--

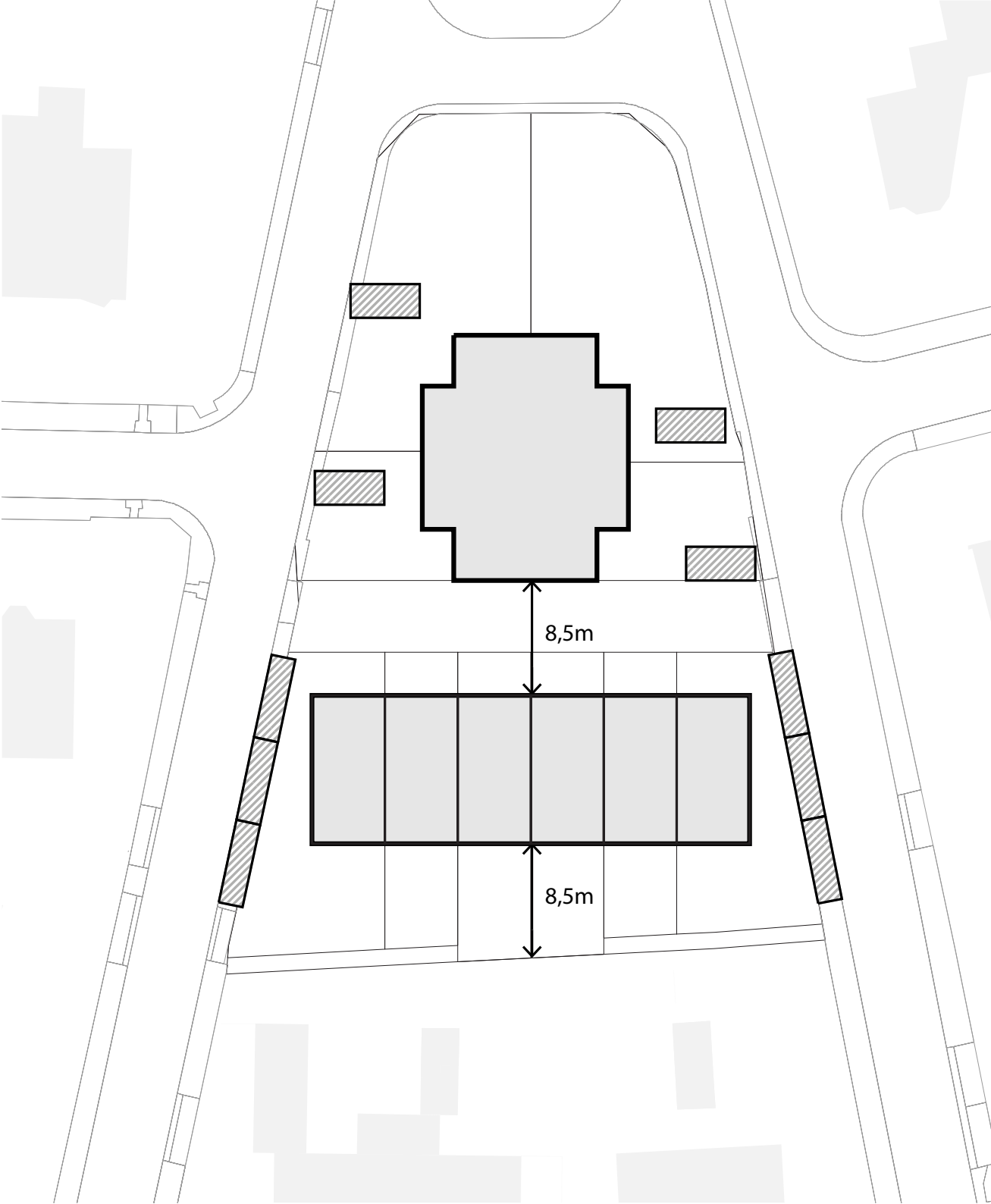




Studie 2: 6 nieuwbouwwoningen en 3 kerkwoningen

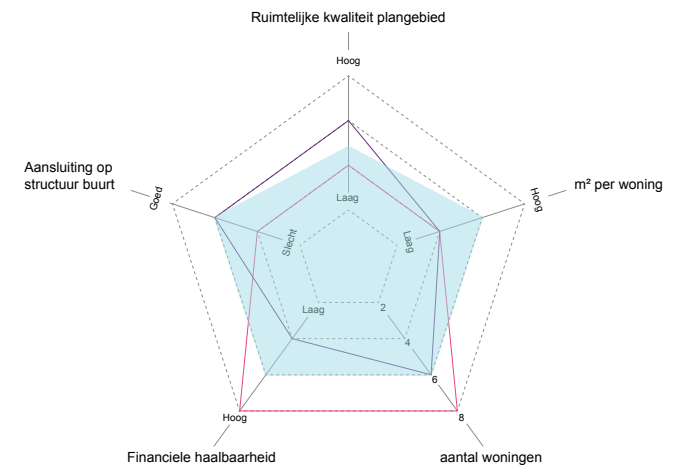
Kwaliteiten	Waardering
Groen straatbeeld	--
Ruimtelijkheid tussen gebouwdelen	+ -
Oriëntatie richting straat	++
Aansluiting op dorps karakter buurt	++
Zichtbaarheid kerk	+ -
Behoud kwalitatief groen	+ -
Oplossing parkeren straatbeeld	--





Studie 3: 6 nieuwbouwwoningen (alternatief hof) en 3 kerkwoningen

Kwaliteiten	Waardering
Groen straatbeeld	+ -
Ruimtelijkheid tussen gebouwdelen	+ -
Oriëntatie richting straat	- -
Aansluiting op dorps karakter buurt	- -
Zichtbaarheid kerk	+ -
Behoud kwalitatief groen	+ -
Oplossing parkeren straatbeeld	- -



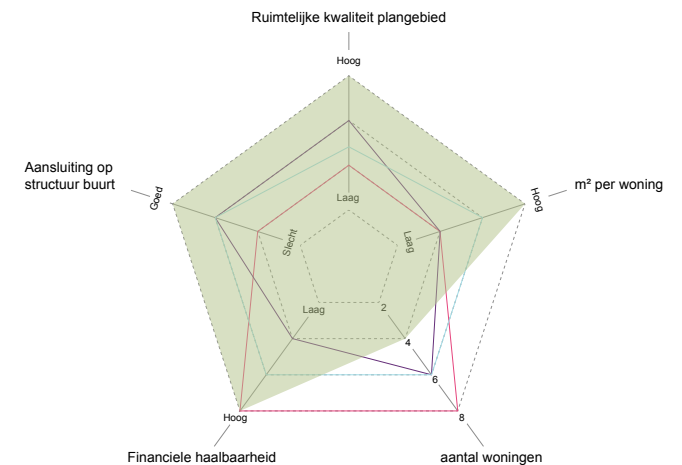


3. Stedenbouwkundig plan

4 nieuwbouwwoningen en 4 kerkwoningen

Het stedenbouwkundig plan verkiest ruimtelijkheid boven dichtheid. Door de twee-onder-een-kappers niet op de zelfde middenlijn te zetten, heeft elke woning minimaal 1 zijde met vrij uitzicht. De nieuwbouw voegt zich goed in het dorpse karakter van de buurt en biedt daarnaast een nieuw formaat van wonen. Door de ruimere percelen is het mogelijk veel kwalitatief groen te realiseren rondom de woningen en tegelijkertijd het parkeren zoveel mogelijk buiten het straatbeeld te houden. Tenslotte zorgt de situering van de bouwvolumes voor een goede zichtbaarheid van de Open Hof kerk.

Kwaliteiten	Waardering
Groen straatbeeld	++
Ruimtelijkheid tussen gebouwdelen	++
Oriëntatie richting straat	++
Aansluiting op dorpse karakter buurt	++
Zichtbaarheid kerk	++
Behoud kwalitatief groen	++
Oplossing parkeren straatbeeld	++

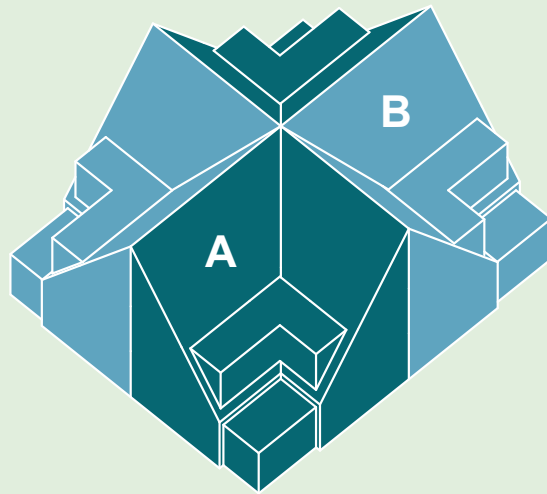


4. Programma

Woontypes

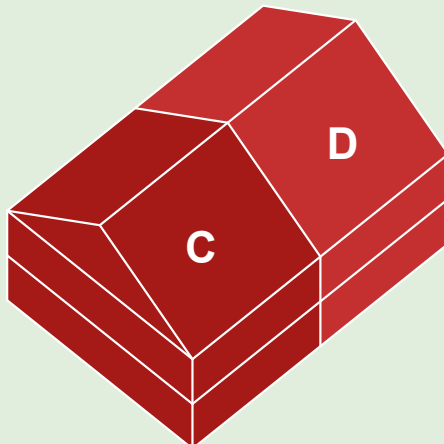
We realiseren 8 grondgebonden woningen. In typologie voegen we onderscheidend programma toe binnen de lokale markt; 4 nieuwbouw twee-onder-een-kapwoningen met een omvang van ca. 160 m² op het perceel van het dorps huis en 4 transformatiewoningen van ca. 110 m² in de kerk. In de kerk voorzien we in het segment tot EUR 350.000. Op het perceel van het dorps huis voorzien we in het vrije sector segment (vanaf EUR 350.000). Met deze mix in betaalbaarheid realiseren we een financieel haalbaar plan waarbij de structuur en identiteit van de kerk behouden blijft.

Woningen kerk



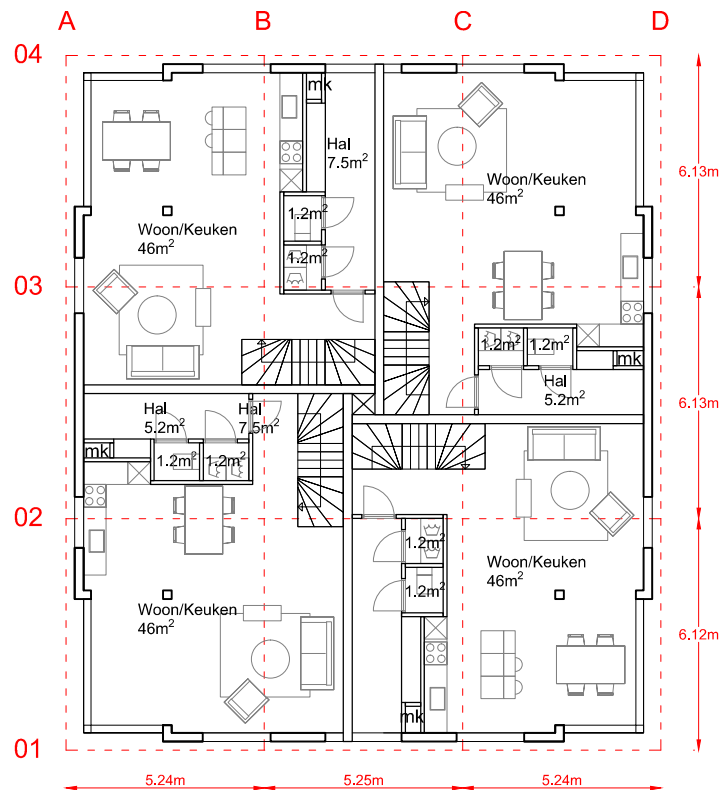
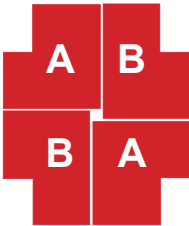
GO	Aantal
A 110 m ²	2x
B 110 m ²	2x
360m ²	4 woningen

Twee onder een kap woning

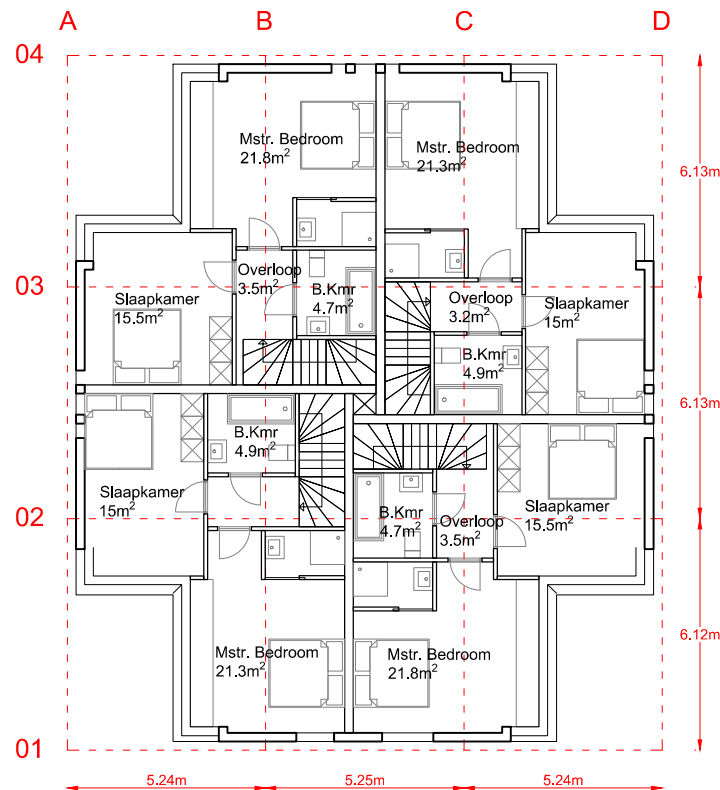


GO	Aantal
C 160 m ²	2x
D 160 m ²	2x
640m ²	4 woningen

Principe plattegronden Open Hof Kerk



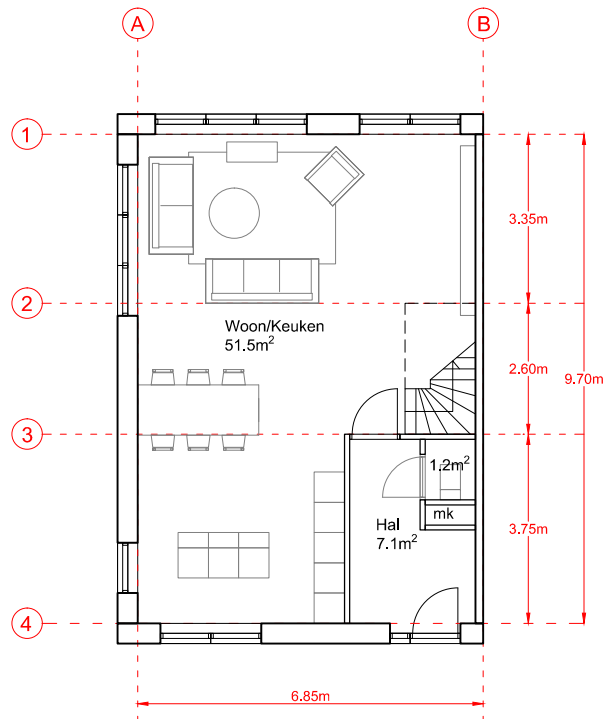
Begane grond



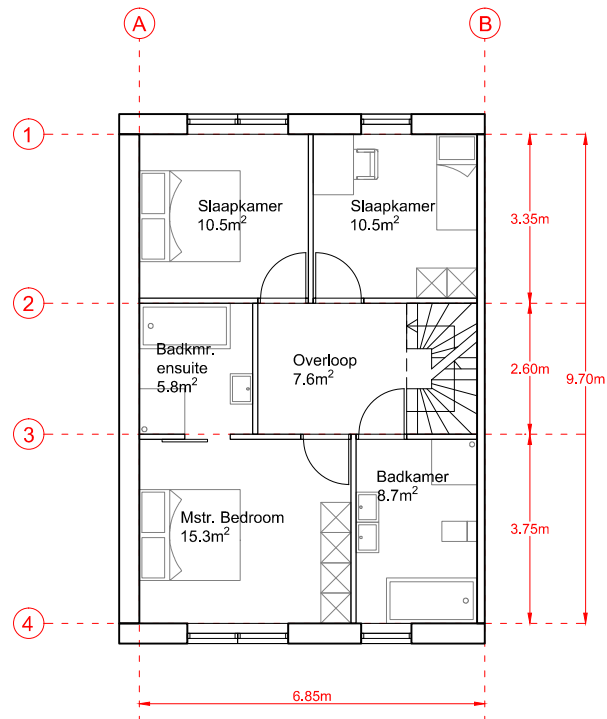
Eerste verdieping

Principe plattegronden twee-onder-een-kap

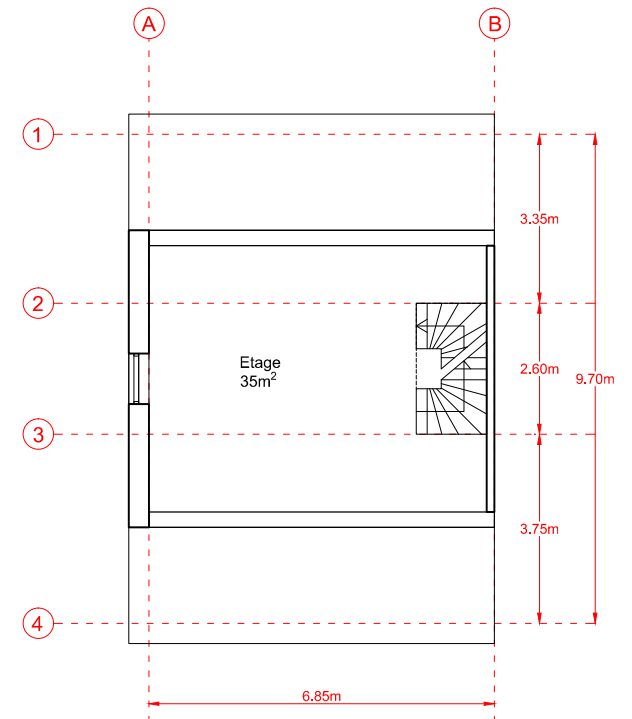
Om de alzijdige relatie met de omliggende buitenruimte te maximaliseren, worden de twee-onder-een-kappers aan de voorkant ontsloten. Hierdoor is het mogelijk de woonvertrekken te situeren aan zowel de voor- en achterzijde, alsmede de kop gevels. Dit is zichtbaar in de principe plattegrond aan de gevelopeningen die rondom de volledige buitenschil verspreid liggen.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

5. Beeldkwaliteit stedenbouw

Architectonische eenheden

Het plan is op te delen in twee architectonische eenheden:

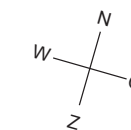
- de Open Hof Kerk
- de twee-onder-een-kap woningen

Beide eenheden vormen een aparte familie waarbinnen de woningen duidelijk een eenheid vormen.

Oriëntatie

De Open Hof kerk geldt als centraal punt binnen het plan gebied. Tezamen met de algehele bekendheid en iconische waarde resulteert dit in een alzijdige oriëntatie waarbij de Hof kerk functioneert als beeldbepalend element voor Wolfheze. De twee-onder-een-kap woningen oriënteren zich hoofdzakelijk richting de straat. De kopgevels aan kerk-zijde liggen daarnaast prominent in het zicht vanuit de omgeving. Dit maakt zowel de voor- als zijgevels beeldbepalend op buurt niveau.

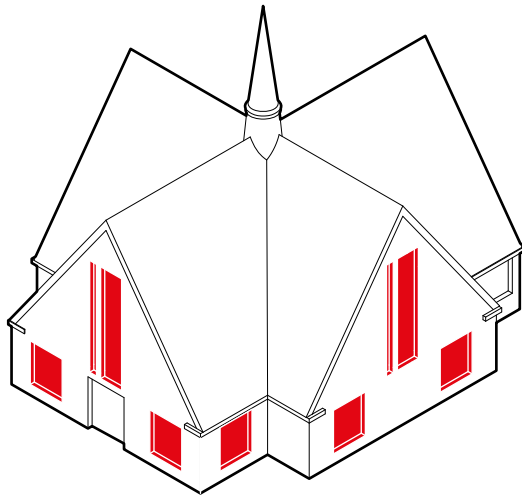
- Architectonische eenheid: Open Hof kerk
- Architectonische eenheid: twee-onder-een-kap woningen
- Beeldbepalende kwaliteit op niveau Wolfheze
- Beeldbepalende kwaliteit op niveau buurt
- Icoon



6. Beeldkwaliteit bebouwing

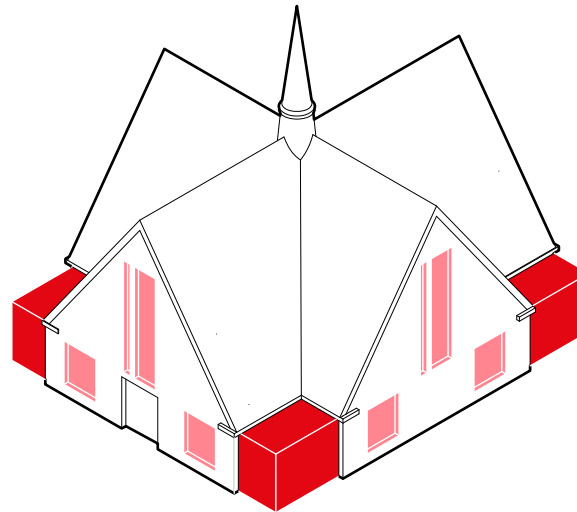
Open Hof kerk: verhoging wooncomfort woningen

Om wonen in de Open Hof kerk mogelijk te maken, doen we drie ingrepen: het vergroten van de (bestaande) gevelopeningen, een uitbreiding in de vorm van een serre om de begane grond te optimaliseren en het activeren van de verdieping onder het dak door het plaatsen van dakkapellen.



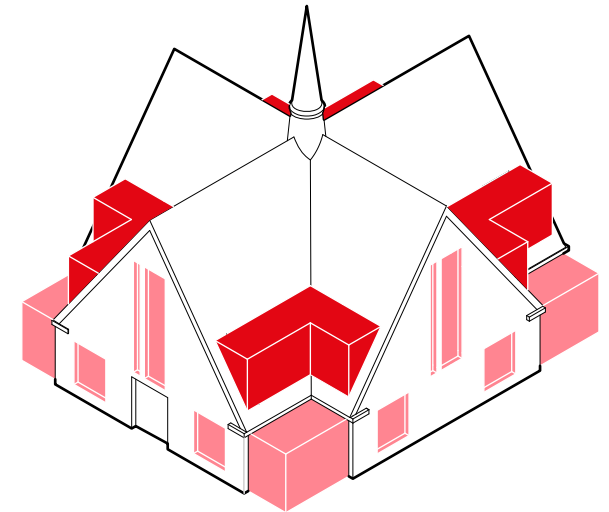
1. Ramen

De nieuwe raamopeningen volgen het bestaande gevel-ritme van de kerk. Daarbij geldt de huidige positie en vorm van de ramen als uitgangspunt en blijft de gebouw plint te alle tijde gehandhaafd.



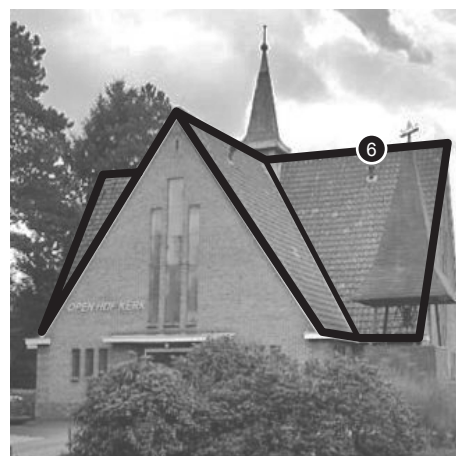
2. Serres

De serres liggen terug vanaf de bestaande gevel-lijnen. Hierdoor blijft het typerende silhouet van de kerk goed leesbaar en is de uitbreiding op de begane grond helder in haar contrast met de bestaande architectuur.



3. Dakkapellen

De dakkapellen zijn op afstand geplaatst van de dakranden om de kenmerkende dakvorm in stand te houden. De hoogte is beperkt en blijft hiermee in balans.



Open Hof kerk: beeldbepalende elementen

De Open Hof kerk is van grote beeldbepalende waarde voor Wolfheze. Er vallen een aantal typerende elementen te onderscheiden die hieraan ten grondslag liggen. Deze worden gekoesterd en zullen centraal staan in de toekomstige transformatie naar woningen.

- ① Iconische gebouw vorm
- ② Lichte, bruine steen
- ③ Helder gedefinieerde dakrand
- ④ Sterk symmetrisch gevelritme
- ⑤ Plint
- ⑥ Algeheel dak als tektonisch element
- ⑦ Koepeltje
- ⑧ Geaccentueerde dakgoot



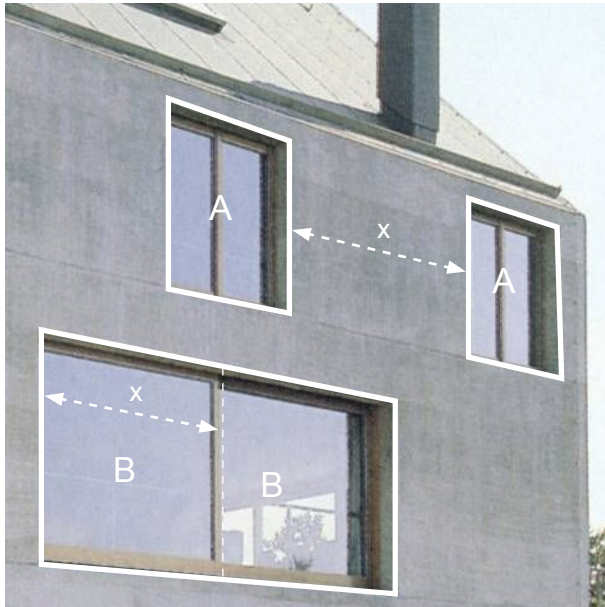
**Contrast in tektoniek kerk (compositie van gebouw delen)
en nieuwbouw (monolithisch geheel)**



**Contrast in tektoniek kerk (compositie van gebouw delen)
en nieuwbouw (monolithisch geheel)**



Samenhangende tektoniek per architectonische eenheid



Gebalanceerde compositie gevelopeningen



Helder verschil tussen gevelopening en raam



**Tweezijdige oriëntatie van de woningen,
open karakter door gevelopeningen**



Vorgevel



Kopgevel

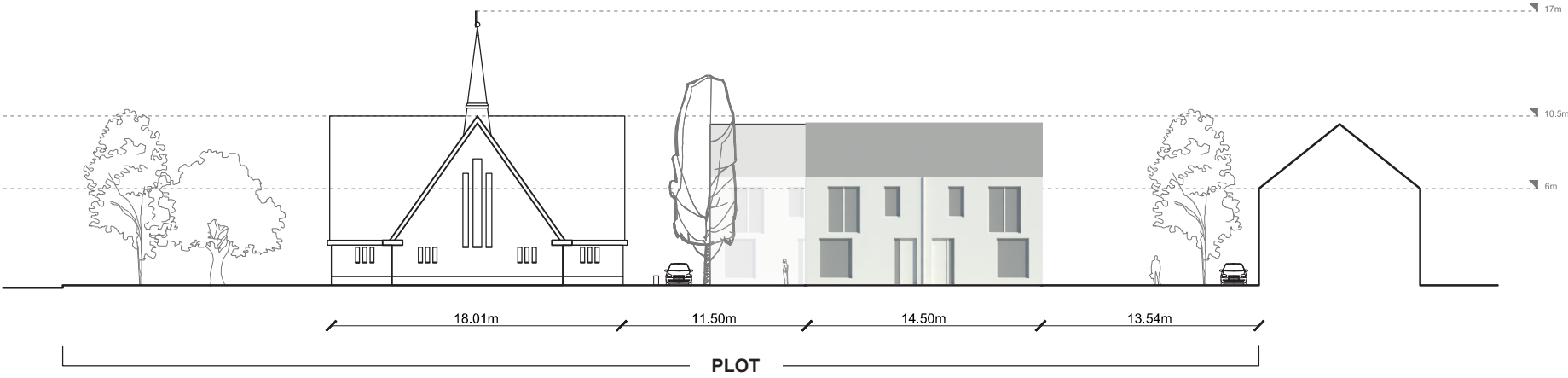
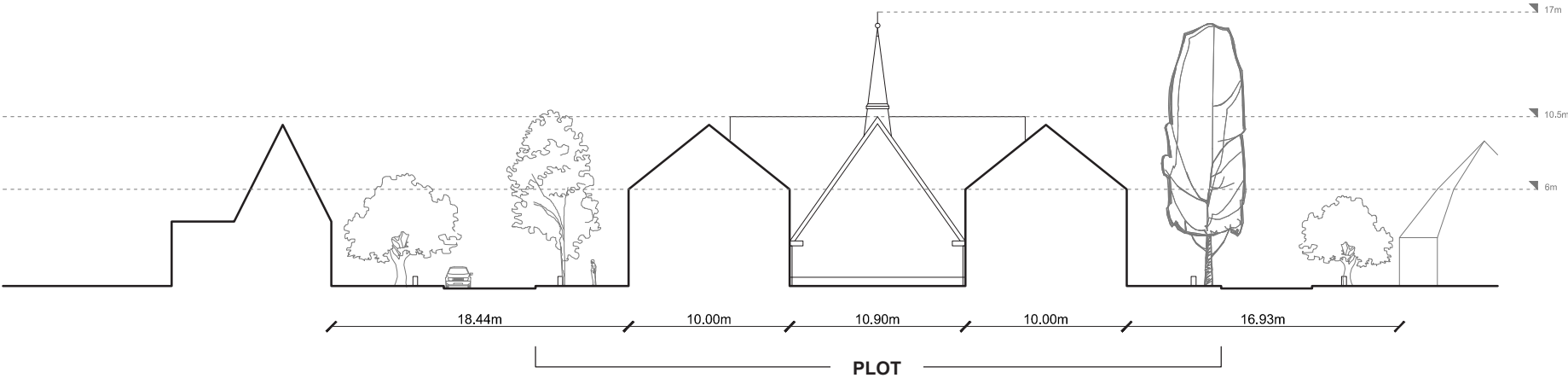


Achter gevel



Kopgevel

Gebouw contour plangebied





Contrast in materialisatie kerk en nieuwbouw



Natuurlijke kleurentaal



Dorpse elementen in detaillering en materialisering



Dorpse elementen in detaillering en materialisering

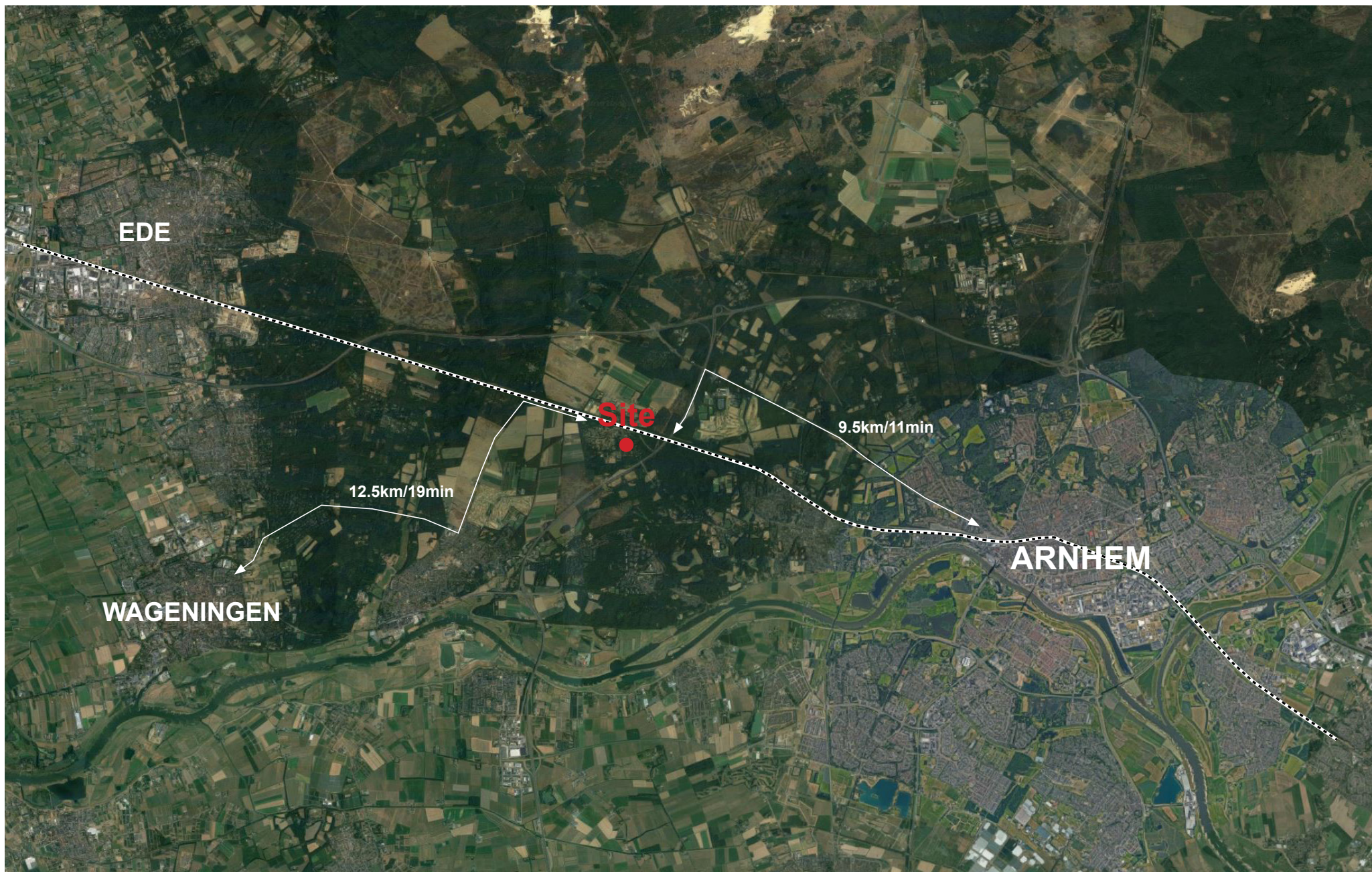


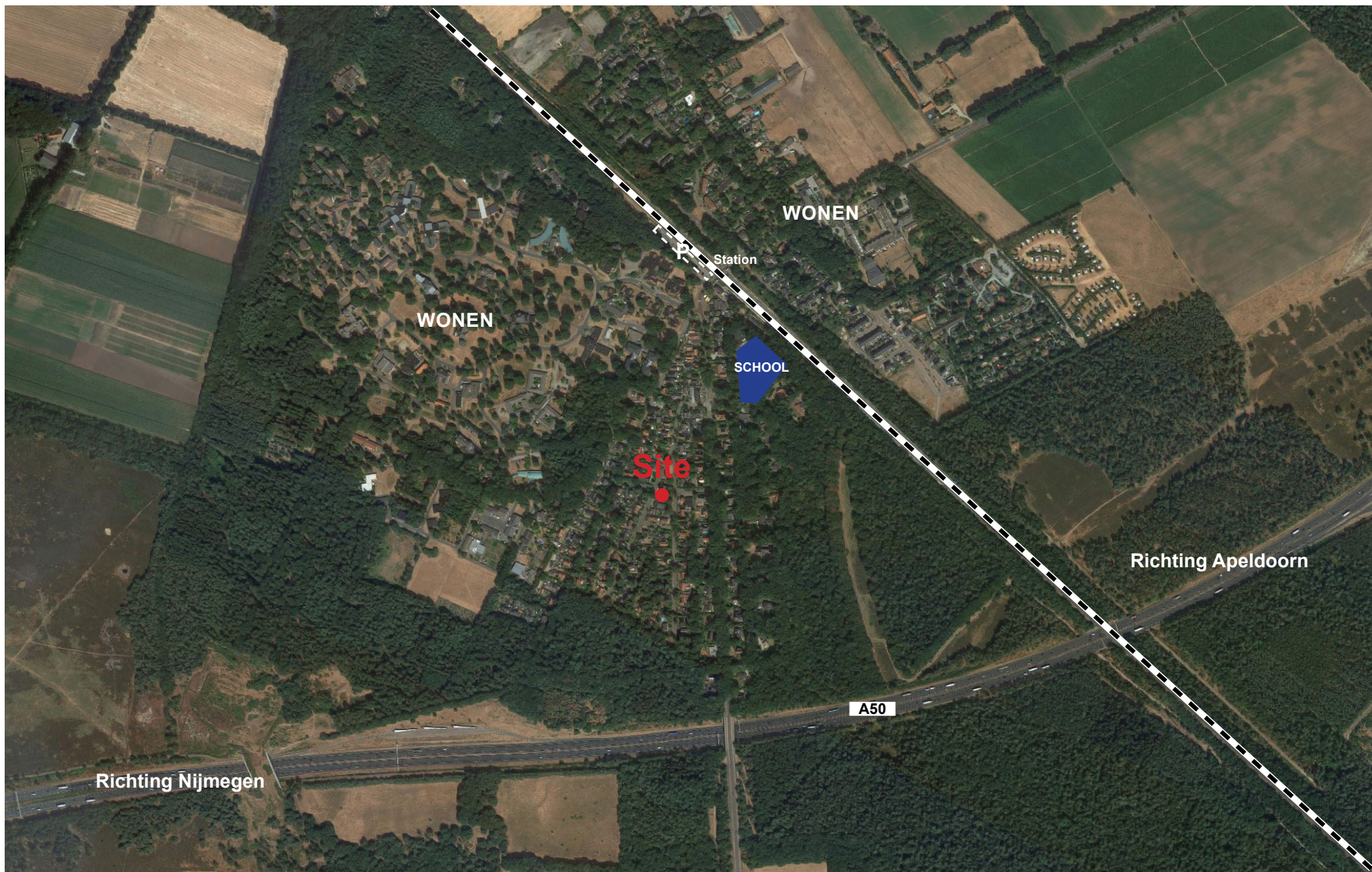
Dorpse elementen in detaillering en materialisering



Analyse

Situatie, context en historie

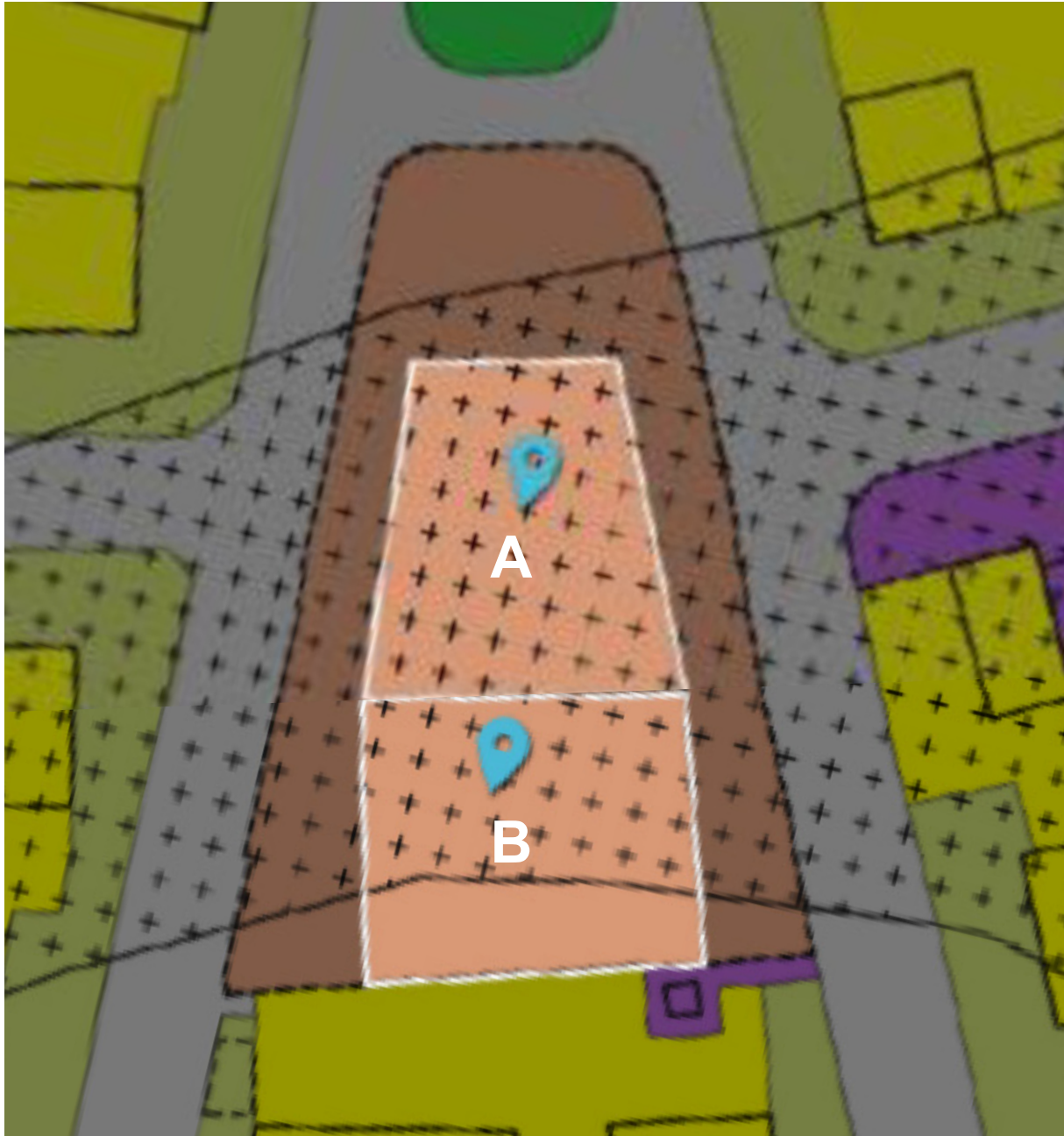




Plangebied



Bestemmingsplan



Deel A

- Functieaanduiding: gemengd
- Functieaanduiding: religie
- Maximum bouwhoogte: 12m
- Maximum goothoogte: 6m

Deel B

- Functieaanduiding: gemengd
- Functieaanduiding: religie
- Maximum bouwhoogte: 10m
- Maximum goothoogte: 6m

Feedback op startgesprek

Gemeente Renkum

Samenvatting

	Onderdeel	Beoordeling
1	Eigendom	Graag informatie verstrekken over de eigendomssituatie.
2	Planologie	Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hieraan voorafgaand zullen college en gemeenteraad het stedenbouwkundige plan als onderdeel van de kaderstelling ruimtelijke, financiële en bouwkundige randvoorwaarden goed moeten keuren.
3	Woningbouwprogramma	Graag ontvangen wij inzicht in uw woningbouwprogramma dat aansluit op het gemeentelijk beleid en de subregionale woonagenda.
4	Beleid	Bij de nadere uitwerking van het plan zal rekening gehouden moeten worden met onze uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid en de welstandaspecten.
5	Stedenbouw	De gekozen stedenbouwkundige begeleiding van de aangrenzende straten wordt ondersteund. Een nadere studie naar twee rijtjes van 3 of 4 woningen op de locatie van het voormalige buurthuis is gewenst.
6	Verkeer, inrichting openbare ruimte	Een rekengemiddelde waarvan in eerste instantie kan worden uitgegaan is 1,8 parkeerplaats per woning. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het is te overwegen een deel van het openbaar gebied te betrekken bij de ontwikkeling van de ontmoetingsplek en/of tuinen. Het uitvoeren van een klikmelding voor het gehele plangebied is aan te bevelen. Graag aandacht ervoor dat elke woning apart voorzien moet worden van een huisaansluiting op het hoofdriool. Dit geldt ook voor de woningen in de kerk.
7	Groen en landschap	De Abies staande aan de voorzijde van de kerk is een vitaal exemplaar waarvan het behouden en inpassen in het ontwerp van belang is. Voor de overige bomen (voornamelijk naaldhout en een enkele berk) is het advies deze te onderzoeken op vitaliteit en levensverwachting en afhankelijk van de uitkomsten een integraal groenplan te maken.
8	Waterhuishouding	Vanuit waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Onderwerp

Planbeoordeling Wolfheze Open Hofkerk

Datum

11 oktober 2019

Ons kenmerk

103658

Pagina

9 van 10

Randvoorwaarden en aandachtspunten

Programma

- Diversiteit in de wijk vergroten; inspelen op behoefte van verschillende doelgroepen
- In de wijken ruimte bieden aan eengezinswoningen
- Mix van prijscategorieën
- Hergebruik bestaand vastgoed

Ruimtelijk beleid

Ligging:

- De bebouwing is niet geplaatst in de rooilijn
- De bebouwing is centraal geplaatst op het perceel, omgeven door groen
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte

Massa:

- De hoofdvorm (kerk) is eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar.
- Bebouwing is individueel en afwisselend
- Wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan
- Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels

Stedenbouwkundige inpassing

- Voormalig pastorie wordt geamoveerd
- De stedenbouwkundige begeleiding van de aangrenzende straten wordt ondersteund

Verkeer, inrichting openbare ruimte

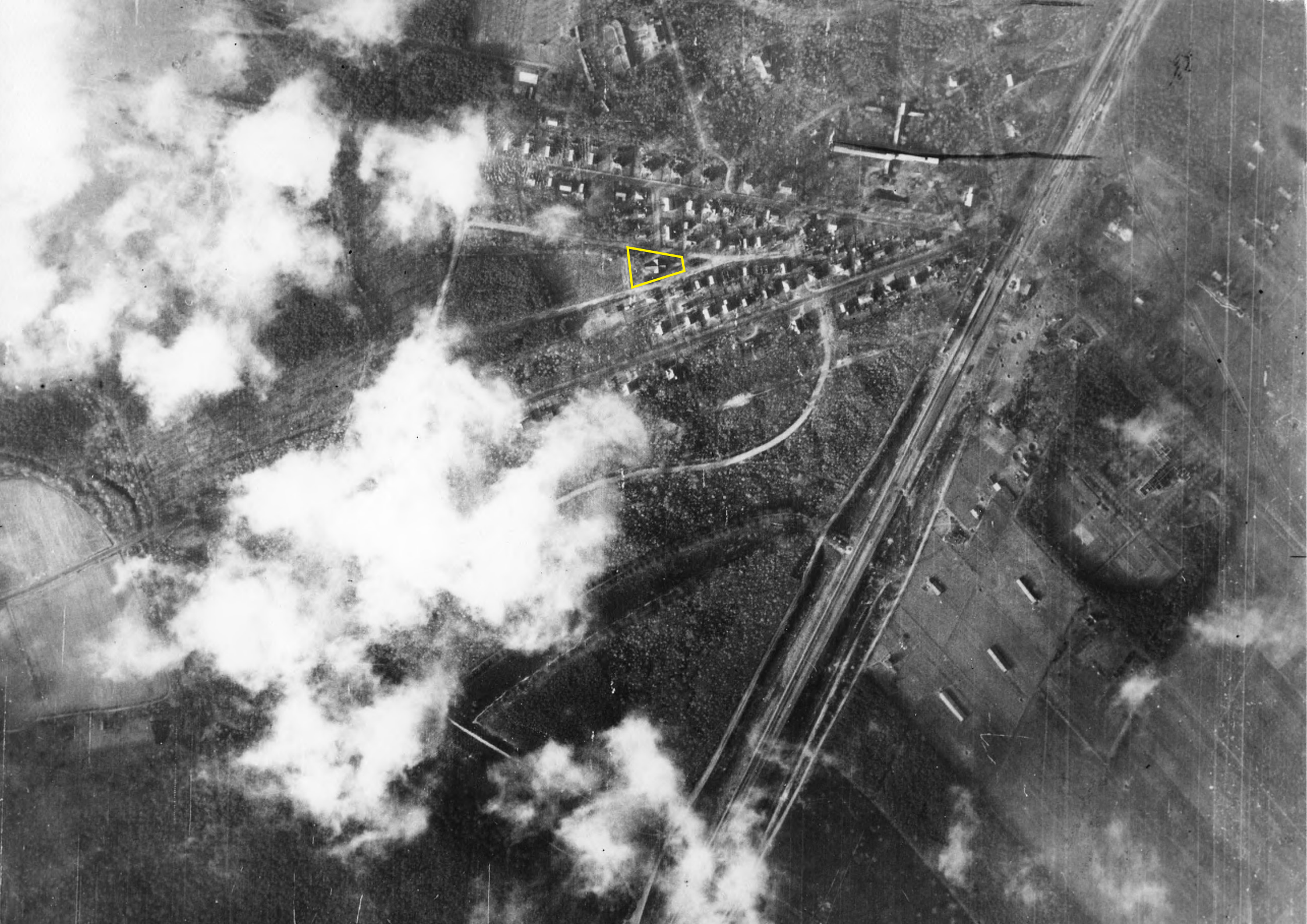
- De toe te passen parkeernormen zijn conform de CROW, afhankelijk van het type woning.
- Een rekengemiddelde waarvan in eerste instantie kan worden uitgegaan is 1,8 parkeerplaats per woning

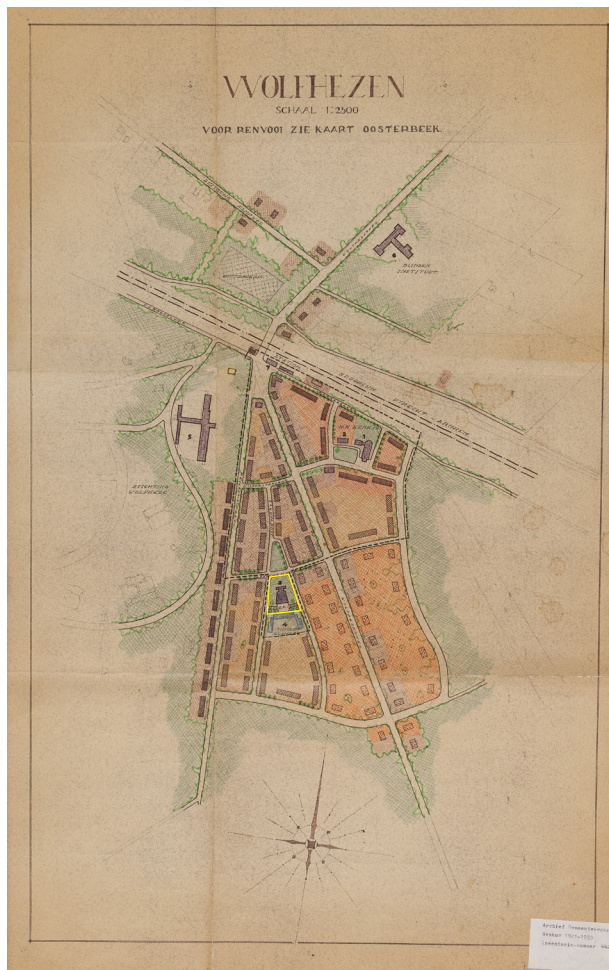
Groen en landschap

- Abies voorzijde behouden; studie inpassing overige bomen

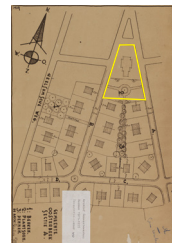


14928

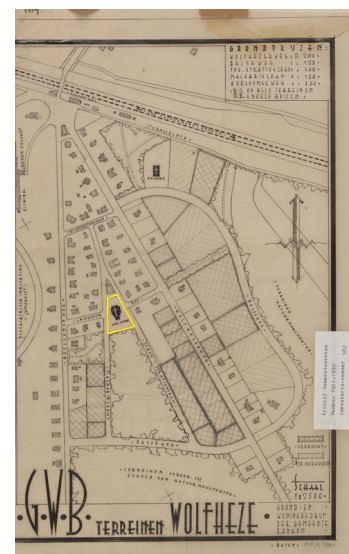




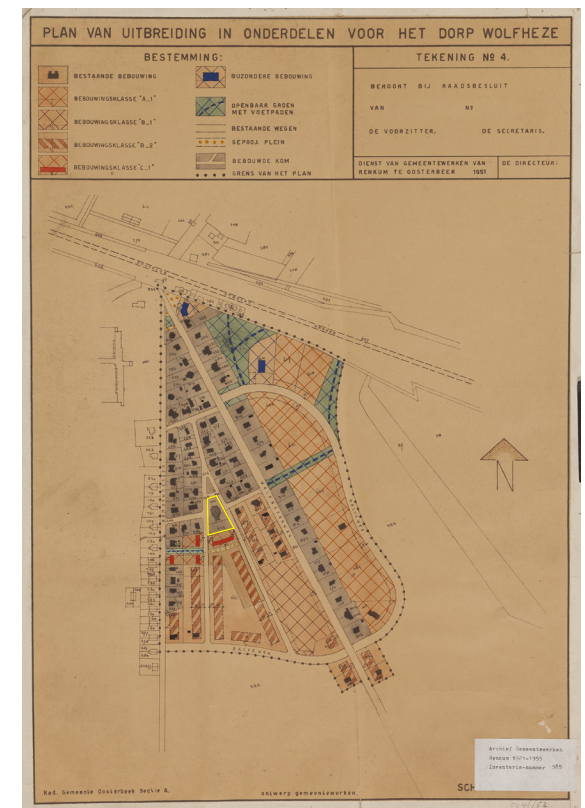
1930



1938



1950



1951

Juwelen van wolfheze



De Stichtingskerk



Station Wolfheze



Open Hofkerk Wolfheze



Tehuis voor alleenstaande blinden



Hotel De Buunderkamp



Administratie gebouw

Stedenbouwkundige observaties



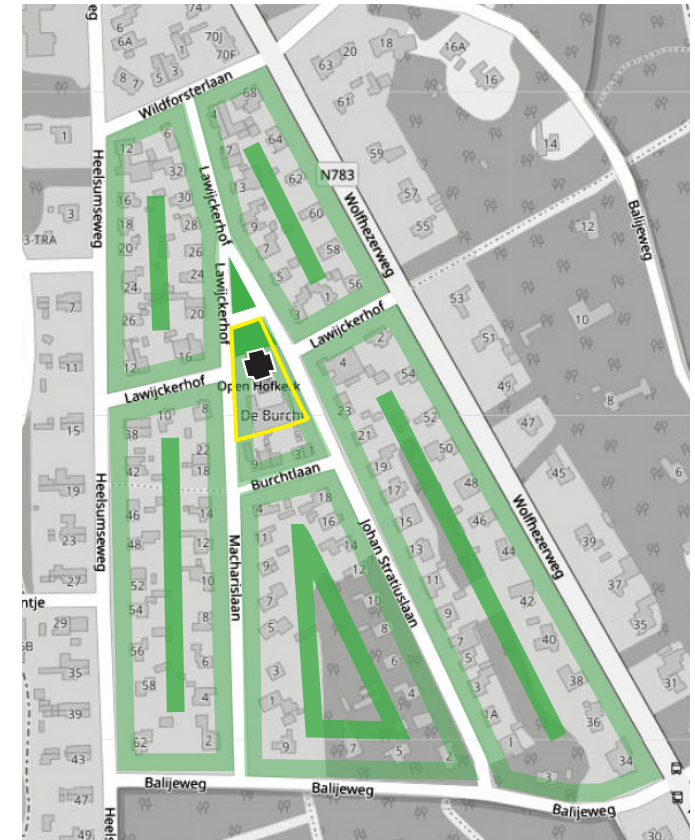
1. Korrel grote

Door de woningen op deze manier naast elkaar te zetten, wordt er rekening gehouden met de gewenste ruimte rond de woningen. Deze configuratie zorgt er wel voor dat de ruimte tussen de bebouwing minder dan 12 meter is.



2. Rooilijn

Wanneer de woningen gedraaid worden is er te weinig ruimte beschikbaar tot de erfgrans. Daarnaast vinden wij de mogelijke woningplattegronden kwalitatief minder goed.

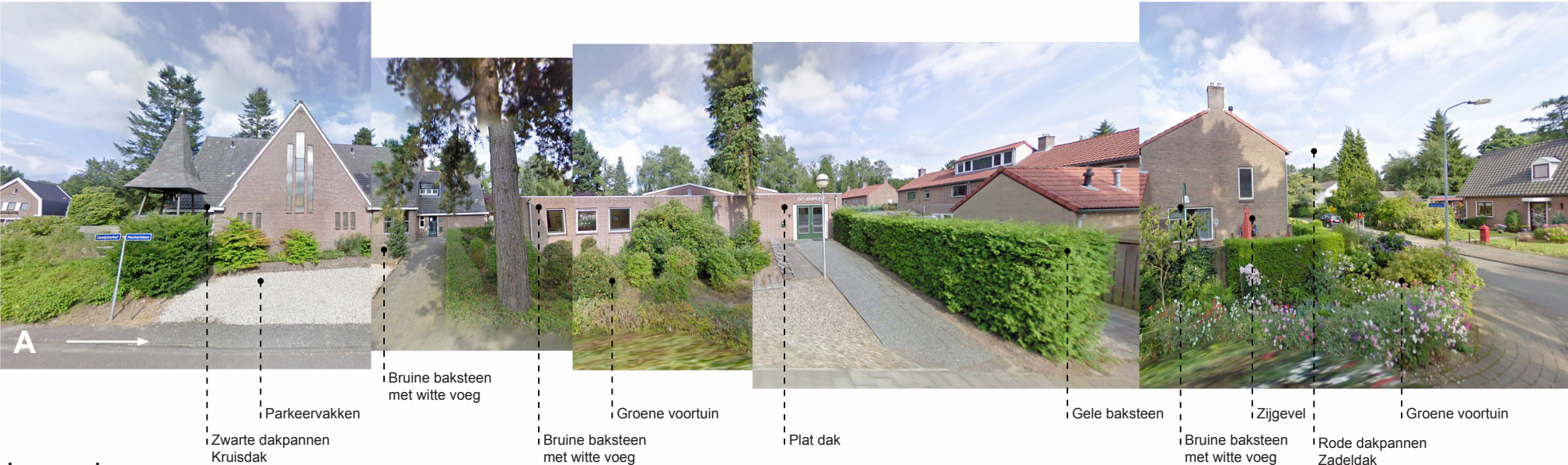


3. Groen structuur

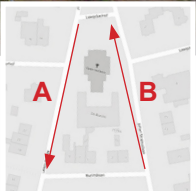
Door de woningen ten opzichte van elkaar te verschuiven is er voldoende ruimte rond de woningen. Hierdoor krijgt elke woning een ander oriëntatie ten opzichte van de kavel.

Straatbeeld plangebied

Macharislaan

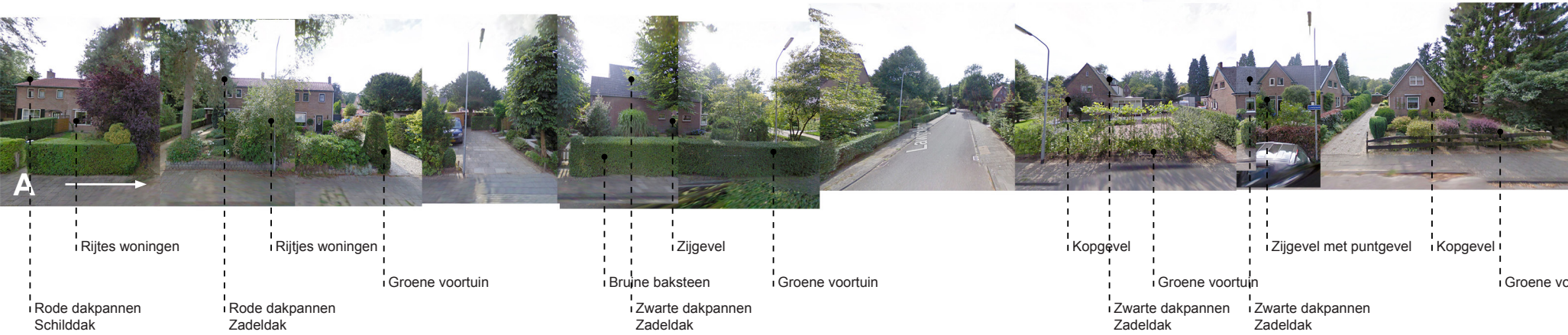


J o h a n

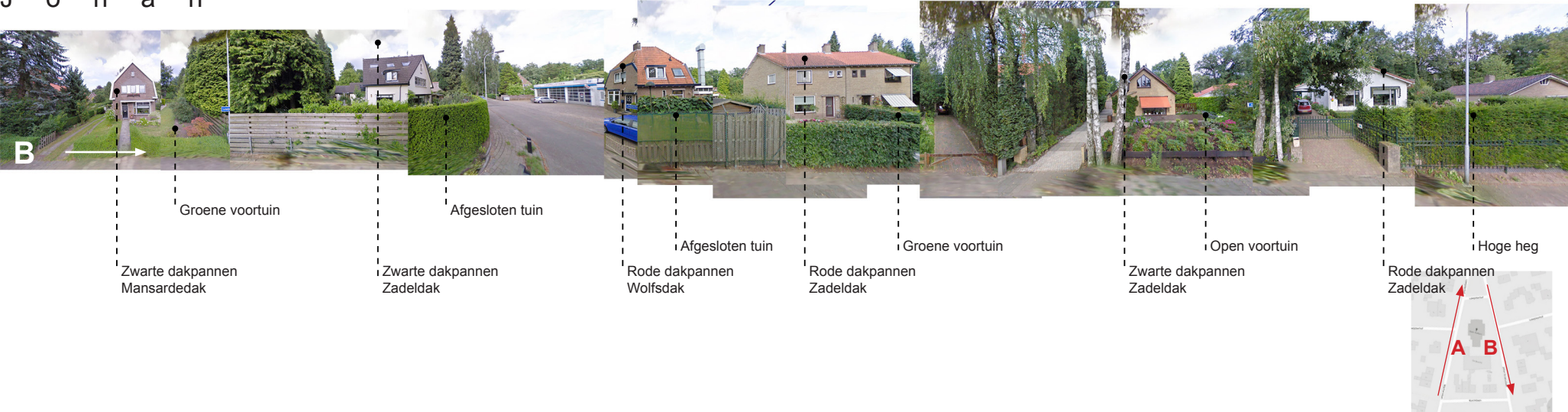


Straatbeeld context

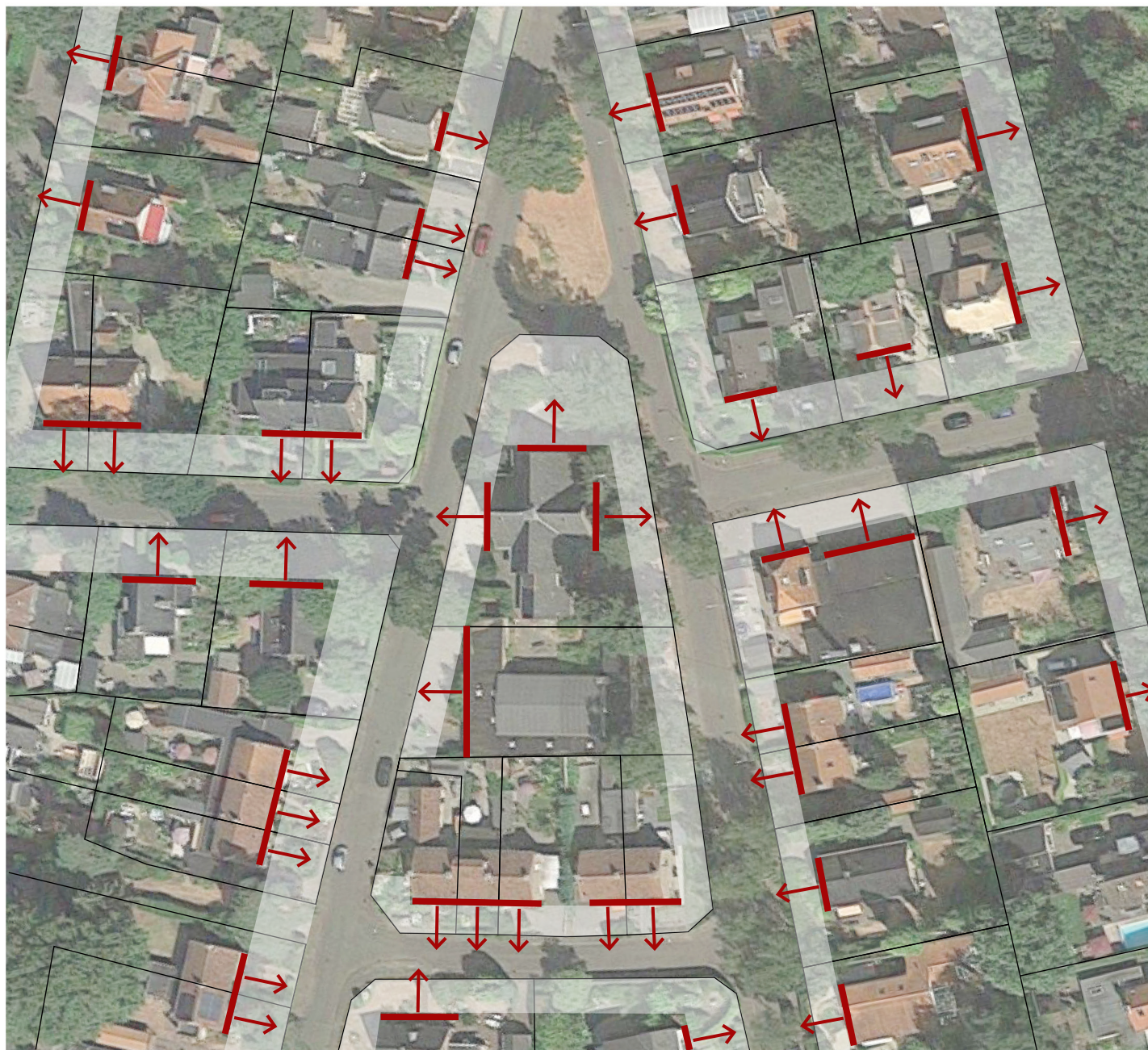
Straatbeeld Macharislaan



J o h a n



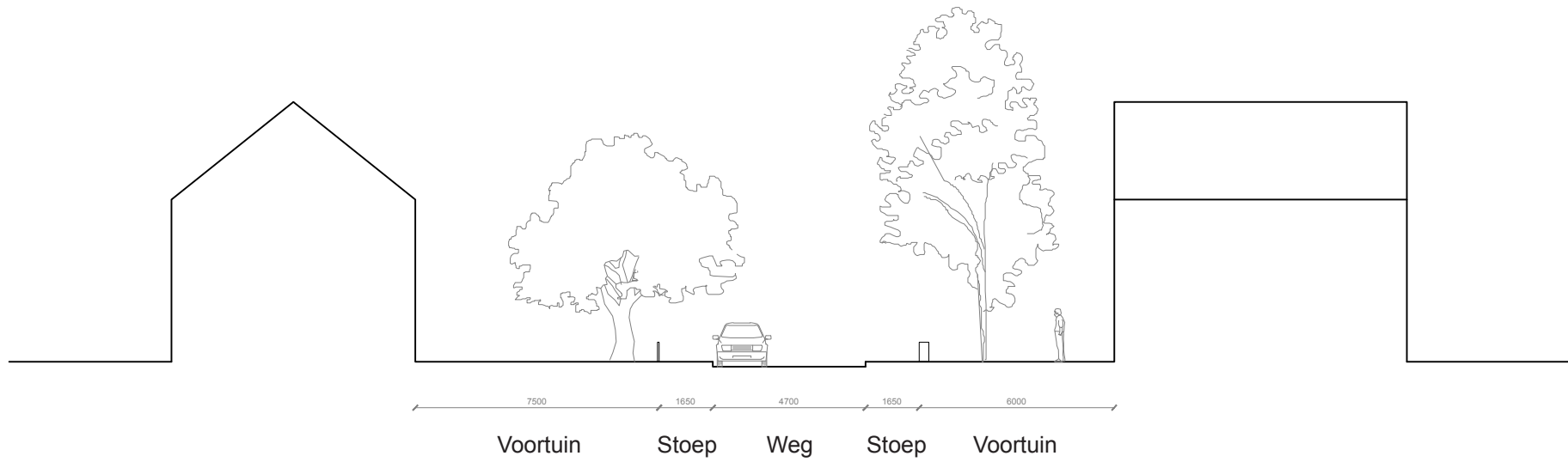
Gebouw oriëntatie



Legenda

-  Voorzijde
-  Kavelgrens
-  'Voortuin'
Open ruimte tussen
woningen en weg

Straatprofiel



Straatbeeld Macharislaan

Type

Rijteswoningen



Vrijstaand



Twee-onder-een-kap



Twee-onder-een-kap



Vrijstaand



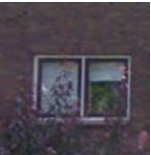
Bouwkundige elementen



Baksteen
Geel-bruine baksteen



Baksteen
Bruine baksteen, witte voeg

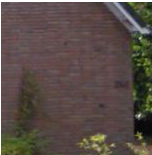


Baksteen
Donker bruine gemeleerde steen

Houten kozijnen
Zwart met witte kozijnen



Baksteen
Licht bruin gemeleerde steen



Baksteen
Licht bruin gemeleerde steen



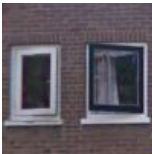
Houten kozijnen
Zwart met witte kozijnen



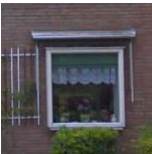
Houten kozijnen
Zwart met witte kozijnen



Zadeldak
Zwarte dakpan



Houten kozijnen
Witte kozijnen



Bloemenkozijn
Witte kozijnen



Zadeldak
Rode dakpan



Zadeldak
Zwarte dakpan



Dakkapellen



Zadeldak met nok (puntgevel)
Zwarte dakpan



Zadeldak
Zwarte dakpan



Dakraam



Uitbouw

Straatbeeld Johan Stratiuslaan

Type

Vrijstaand

Vrijstaand

Vrijstaand

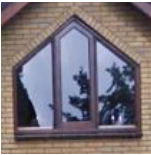
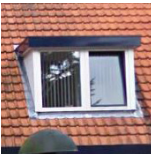
Twee-onder-een-kap

Vrijstaand

Vrijstaand



Bouwkundige elementen

 Baksteen Licht bruin gemeleerde steen, witte voeg	 Baksteen Wit gekeimd	 Baksteen Bruine geme- leerde steen, witte voeg	 Baksteen Geel bruine steen	 Baksteen Geel bruine steen	 Baksteen Wit gekeimd
 Houten kozijnen Zwart met witte kozijn- nen	 Houten kozijnen Zwart met witte kozijnen	 Houten kozijnen Donker blauw met witte kozijnen	 Houten kozijnen Witte en bruine kozijnen	 Houten kozijnen Bruine kozijnen	 Houten kozijnen Donker groen met witte kozijnen
 Mansarde- dak Zwarte dakpan, grote witte dakrand	 Zadeldak Zwarte dakpan Dakramen, dakkapel	 Zadeldak met wolfs-einden Rode dakpan	 Zadeldak Rode dakpan	 Zadeldak Zwarte dakpan	 Zadeldak Rode dakpan
 Erker	 Uitbouw	 Dakramen, dakkapel			

Transformatie Open Hof kerk



Aanpassing gevelopeningen in bestaande ritmiek

Om de kerk te kunnen transformeren naar woningen zullen nieuwe gevelopeningen gemaakt moeten worden. Dit is nodig om voldoende licht in de woningen te krijgen. Er zou voor gekozen kunnen worden om de gevel of het dak significant te maken voor de kerk, waardoor deze niet aangepast worden.

