



ADVIES COLLEGE

**Onderwerp: Vaststellen vernieuwde stedenbouwkundige kaders herontwikkeling
Laurentiuskerk**

Opgesteld door:	E. Stomphorst
Telefoonnummer:	(0294) 491 300
Datum:	27 juni 2016
Registratienummer:	Z.46904/D.3051

Persbericht:	Nee
WKPB:	Nee
Portefeuillehouder:	Dhr. P. Eijking
Datum gesprek:	d.d.
Status openbaarheid:	Vertrouwelijk
Raad:	Ter besluitvorming

Bijlage(n): Ja, eerste kolom bevat de hyperlink

Z.46904/D.71264	1. Memo Van Riezen & Partners
Z.46904/D.30083	2. publicatie erfgoedvereniging Heemschut

Ambtelijk voorstel

- In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel

Besluit:

Datum:

Toelichting voorstel

Voor de toelichting verwijzen wij u naar het raadsvoorstel

RAADSVOORSTEL

Registratienummer	Z.46904/D.3051
Onderwerp	<i>Vaststellen vernieuwde stedenbouwkundige kaders herontwikkeling Laurentiuskerk</i>
Portefeuillehouder	Dhr. P. Eijking
Contactpersoon + tel.nr	E. Stomphorst Tel (0294) 491 300

Ter advisering naar commissie		Datum commissie	
Ter besluitvorming naar raad		Datum raad	

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Het intrekken van de huidige vastgestelde kaders Z.46904/D.2317

De volgende vernieuwde stedenbouwkundige kaders vast te stellen voor de ontwikkeling van de locatie van de Laurentiuskerk:

2. Het casco van de kerk alsmede de kerktoren blijven behouden. De kerk krijgt een commerciële bestemming ten behoeve van bijvoorbeeld werkruimte, een hotelkamer in de kerktoren en een stadsbrouwerij, alsmede een woonbestemming. De pastorie krijgt een woonbestemming;
3. Het aanzicht vanaf de Herengracht blijft behouden;
4. De wijzigingen in de gevel in verband met daglichttoetreding (conform bouwbesluit) moeten op functionele en esthetisch verantwoorde wijze worden verwerkt;
5. Parkeren voor de woningen in de kerk wordt integraal opgenomen in het bouwvolume van de kerk;
6. Voor parkeren ten behoeve van de commerciële functies zal het gemeentelijk beleid uitgangspunt zijn;
7. Wanneer technisch en esthetisch verantwoord, alsmede passend bij het monumentale karakter, zal de kerk door middel van zonnepanelen een duurzaam karakter krijgen;
8. Er worden 3 stadsboerderijen in de tuin gesitueerd, passend in de omgeving en met als stedenbouwkundige bouwsteen de omliggende stadsboerderijen;
9. Goothoogte van de stadsboerderijen grotendeels 3 meter, nokhoogte tussen de 7 tot 9,5 meter. Bij de uitwerking mag een marge van 10% gehanteerd worden om de flexibiliteit in het ontwerp te behouden;

10. Per kavel is het bebouwd oppervlakte maximaal 40%;
11. Per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
12. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om de gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven;
13. Voor elk van de te vervangen gezonde bomen geldt een herplantingsplicht van een boom met hoogte en omvang die minimaal gelijk is zoals toegepast op de Herengracht;
14. Er is een looproute voor voetgangers tussen de Kerklaan en Blomstraat, welke van zonsopgang tot zonsondergang toegankelijk is.

Samenvatting

Aanleiding

Op 1 juli 2015 heeft u de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van de Laurentiuskerk vastgesteld (Z.46904/D.2317). Daarna is de initiatiefnemer doorgegaan met de verdere uitwerking van de planvorming. Eind 2015 is de heer Van Vliet officieel eigenaar geworden van de locatie. De geluiden van omwonenden zijn hem niet ontgaan en de heer Van Vliet heeft besloten de plannen te heroverwegen, het funderingsonderzoek opnieuw te laten doen en te bekijken of er mogelijkheden zijn om de gehele kerk te behouden. Hoewel de initiatiefnemer meent dat het behoud van de gehele kerk niet rendabel is, wil hij toch de uitdaging aangaan en nieuwe functies in de kerk realiseren. Eind mei 2016 heeft de heer Van Vliet in een gesprek met het college zijn gewijzigde plannen verder toegelicht. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is vervolgens gekeken naar een andere ruimtelijke inpassing van de bebouwing in de tuin.

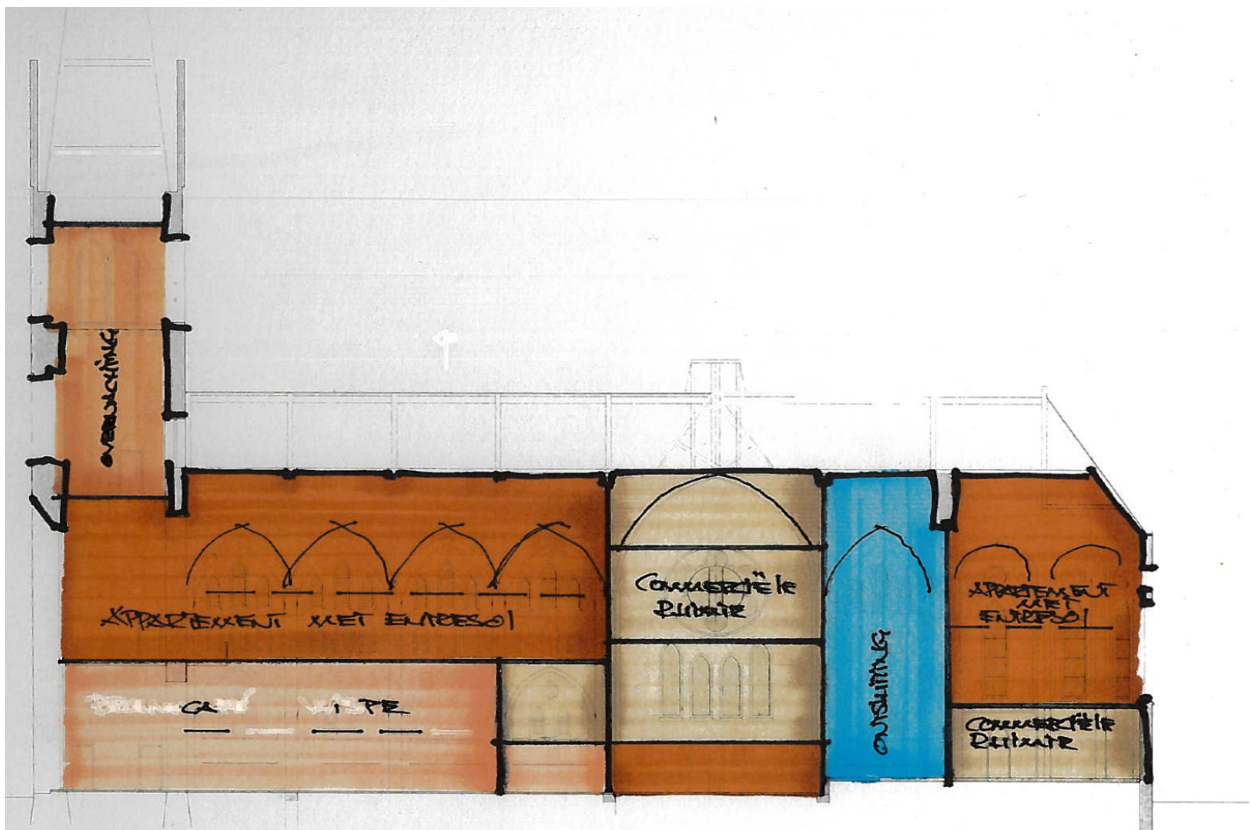
Omdat het voornemen is de kerk zo goed als geheel te behouden en het bouwvolume in de tuin aanmerkelijk naar beneden is bijgesteld (van 10 a 12 stadswoningen naar 3 stadsboerderijen), zijn de plannen voor herontwikkeling dusdanig gewijzigd, dat de kaders dienen te worden aangepast.

Het nieuwe concept plan met referentiebeelden

Nu het voornemen is om de kerk zo goed als geheel te behouden, is er een nieuw ontwerp gemaakt van zowel de kerk met de beoogde functies zoals een yogastudio, een overnachtingsmogelijkheid in de toren, 2 appartementen en in het voorste deel van de kerk stadsbrouwerij Wispe, als ook van de bebouwing in de tuin. Voor de tuin is gekozen voor 3 stadsboerderijen, passend in de omgeving. Daarmee is het aantal woningen in de tuin in vergelijking met het oorspronkelijke plan aanmerkelijk naar beneden bijgesteld van 10 á 12 naar 3 woningen. De sfeer- en referentiebeelden geven u een indruk van de het nieuw te creëren woonmilieu en de mogelijkheden die de kerk biedt voor nieuwe functies.



Bovenaanzicht schetsplan met de kerk, pastorie en 3 stadsboerderijen



Doorsnede langs zijde kerk met nieuwe functies wonen, commerciële ruimte en stadsbrouwerij Wispe



Referentiebeelden wonen in een kerk



Referentiebeelden commerciële ruimten in een kerk



Voorbeeld van een stadsbrouwerij in een kerk



Referentiebeelden boerderijen

De stedenbouwkundige kaders

Het college legt uw raad de volgende stedenbouwkundige kaders ter besluitvorming voor.

1. Het casco van de kerk alsmede de kerktoren blijven behouden. De kerk krijgt een commerciële bestemming ten behoeve van bijvoorbeeld werkruimte, een hotelkamer in de kerktoren en een stadsbrouwerij, alsmede een woonbestemming. De pastorie krijgt een woonbestemming;
2. Het aanzicht vanaf de Herengracht blijft behouden;
3. De wijzigingen in de gevel in verband met daglichttoetreding (conform bouwbesluit) moeten op functionele en esthetisch verantwoorde wijze worden verwerkt;
4. Parkeren voor de woningen in de kerk wordt integraal opgenomen in het bouwvolume van de kerk;
5. Voor parkeren ten behoeve van de commerciële functies zal het gemeentelijk beleid uitgangspunt zijn;

6. Wanneer technisch en esthetisch verantwoord, alsmede passend bij het monumentale karakter, zal de kerk door middel van zonnepanelen een duurzaam karakter krijgen;
7. Er worden 3 stadsboerderijen in de tuin gesitueerd, passend in de omgeving en met als stedenbouwkundige bouwsteen de omliggende stadsboerderijen;
8. Goothoogte van de stadsboerderijen grotendeels 3 meter, nokhoogte tussen de 7 tot 9,5 meter. Bij de uitwerking mag een marge van 10% gehanteerd worden om de flexibiliteit in het ontwerp te behouden;
9. Per kavel is het bebouwd oppervlakte maximaal 40%;
10. Per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
11. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om de gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven;
12. Voor elk van de te vervangen gezonde bomen geldt een herplantingsplicht van een boom met hoogte en omvang die minimaal gelijk is zoals toegepast op de Herengracht;
13. Er is een looproute voor voetgangers tussen de Kerklaan en Blomstraat, welke van zonsopgang tot zonsondergang toegankelijk is.

Memo Van Riezen & Partners, conform motie

Naar aanleiding van uw motie ZM2015/10 waarin wordt verzocht om voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning betreffende de Laurentiuskerk een externe partij te vragen te adviseren over de juridische houdbaarheid in de beroepsprocedure, treft u bijgaand een memo aan van Van Riezen & Partners.

Er ligt op dit moment nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor, maar wel dient zich de situatie aan dat de initiatiefnemer graag aanvragen wil indienen, in afwijking van de vastgestelde kaders. De memo gaat daarom in op de procedurele stappen die in dat verband aan de orde zijn. Zodra uw de gewijzigde kaders heeft vastgesteld en de vergunningsaanvraag in zicht komt, zal Van Riezen & Partners een advies opstellen betreffende de juridische houdbaarheid in de beroepsprocedure.

Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut

Recent heeft de heer Van Vliet zijn voornemens tot behoud van de kerk en bebouwing in de tuin, gedeeld met de heren Vervat en Dirkx van Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut. Naar ons is verteld, zijn beiden partijen enthousiast over de voorgenomen plannen en hebben aangeboden altijd bereid te zijn mee te denken in de verdere planvorming. Ook bouwen in tuin is voor hen zeker bespreekbaar als dit het behoud van de kerk mede mogelijk maakt.

De heer Van Vliet heeft met deze partijen besproken hen te informeren over de ontwerp tekeningen en waar mogelijk gezamenlijk op te lopen.

Erfgoedvereniging Heemschut heeft hierover recent een artikel op haar website gepubliceerd, <https://www.heemschut.nl/nieuws/actueel/bericht/?bericht=146>.

Stichting kerk en stadspark Weesp

Zoals uw raad bekend heeft de Stichting een 'relaas feitenonderzoek naar de dreigende gedeeltelijke sloop van de Laurentiuskerk en de daarbij behorende kerktuin', d.d. 19 februari 2016 opgesteld alsmede bijna 2700 handtekeningen aan de burgemeester aangeboden in april 2016 van burgers die tegen de sloop van de kerk zijn en het volbouwen van de kerktuin.

Doel en resultaten

De plannen voor de herontwikkeling zijn door de initiatiefnemer aangepast, met als doel de Laurentiuskerk grotendeels te behouden en te laten voortbestaan met nieuwe functies, alsmede de realisatie van 3 stadsboerderijen in de tuin.

Reden bespreking in de raad

De kaders zijn reeds op 1 juli 2015 vastgesteld voor de herontwikkeling van de Laurentiuskerk, echter de initiatiefnemer heeft de planvorming heroverwogen.

Context en kaders

Nadat de heer Van Vliet eigenaar is geworden van de locatie, heeft hij de oorspronkelijke plannen heroverwogen, nadat hij onder meer het funderingsonderzoek opnieuw heeft laten uitvoeren. Ook heeft hij de geluiden van omwonenden zo goed mogelijk geprobeerd mee te nemen in de gewijzigde planvorming.

Alternatieven voor oplossing en advies college

De vernieuwde kaders waarbij het behoud van de kerk met daarin opgenomen nieuwe functies het uitgangspunt is, met bebouwing in de tuin van 3 stadsboerderijen, is een wenselijk alternatief op de eerder vastgestelde kaders van juli 2015. De wensen van de Stichting kerk en stadspark Weesp om de kerk te behouden zijn daarmee ingewilligd. Ook had de Stichting als wens de tuin geheel vrij van bebouwing te houden. De afweging is hier echter gemaakt dat het huidige bestemmingsplan ook ruimte in de kerktuin geeft met een bouwvlak waarbinnen 80% bebouwd mag worden met een goot- en nokhoogte gelijk aan de huidige hoogte van de kerk. De invulling op deze wijze wordt niet wenselijk geacht. Er is daarom gekozen voor een sterk gereduceerde bebouwing in de tuin ten opzichte van de vorige kaders, waarbij de typologie 'stadsboerderij' goed past in de omgeving.

Betrokkenheid burgers en instellingen; burgerparticipatie

Tijdens het vormen van de oorspronkelijke plannen voor herontwikkeling in 2015 zijn er reeds diverse bijeenkomsten geweest met omwonenden en direct belanghebbenden. Ook zijn er 2700 handtekeningen aan de burgemeester aangeboden van burgers die tegen de sloop van de kerk zijn en het volbouwen van de kerktuin. De kaders waren destijds niet voor iedereen even bevredigend. De initiatiefnemer heeft in de verdere uitwerking van zijn plannen ook de geluiden meegewogen van belanghebbenden. Dit proces heeft mede daarom geleid tot het verzoek om vernieuwde kaders vast te stellen. De initiatiefnemer heeft besloten de uitdaging aan te gaan, waarbij getracht wordt als uitgangspunt aan te houden dat de kerk grotendeels behouden blijft. Omwonenden en Weespers hebben zich hier ook sterk voor gemaakt. Het behoud van de kerktuin, om hier een openbare tuin van te maken, staat echter op gespannen voet met behoud van de kerk. Ten eerste is de kerktuin in het verleden nooit openbaar toegankelijk geweest. Ten tweede is de kerktuin tezamen met de kerk verkocht. De investering die gemoeid gaat met behoud en renovatie van de kerk, moet zoveel mogelijk worden terug verdiend met woningbouw in de tuin. Voor wat betreft het woningbouw programma in de tuin, heeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer zich ingespannen om dit programma zoveel mogelijk te reduceren. Het programma is dan ook bijgesteld van 10 a 12 woningen naar 3 stadsboerderijen. We kunnen ons dan ook goed indenken dat ook op dit punt zoveel als mogelijk rekening is gehouden met belanghebbenden en omwonenden.

Financiële paragraaf

nvt

Uitvoering

Wanneer uw raad de kaders heeft vastgesteld, zal het schetsplan verder worden uitgewerkt binnen de gestelde kaders. Tevens zal een vergoeding voor te maken en gemaakte gemeentelijke kosten in een anterieure overeenkomst worden verzekerd. Daarna zal de initiatiefnemer over gaan tot aanvraag van de benodigde omgevingsvergunningen. De diverse benodigde onderzoeken zullen eveneens uitgevoerd dan wel geactualiseerd worden. Zoals u bekend, hebben belanghebbenden in dit proces ook de mogelijkheid tot het indienen van beroep en bezwaar. Na afgifte van de omgevingsvergunning wordt een en ander verwerkt in het bestemmingsplan.

Terugkoppeling/evaluatie

De portefeuillehouder zal u met regelmaat bijpraten over de voortgang.

Communicatie

De initiatiefnemer zal na het besluit van de raad worden geïnformeerd.

Bijlagen

Meegestuurd:

1. [Memo Van Riezen & Partners](#)

2. [publicatie erfgoedvereniging Heemschut](#)

Commissieadvies:

Raadsbesluit

Onderwerp: **vaststellen vernieuwde stedenbouwkundige kaders herontwikkeling Laurentiuskerk**

Behoort bij het raadsvoorstel registratienummer Z.46904/D.3051

De raad van de gemeente Weesp;

Gelezen het voorstel van het college d.d. 12 juli 2016 (beoogde behandeldatum college)

Gezien (relevante wet- en regelgeving)

BESLUIT:

1. Het intrekken van de huidige vastgestelde kaders Z.46904/D.2317

De volgende vernieuwde stedenbouwkundige kaders vast te stellen voor de ontwikkeling van de locatie van de Laurentiuskerk:

2. Het casco van de kerk alsmede de kerktoren blijven behouden. De kerk krijgt een commerciële bestemming ten behoeve van bijvoorbeeld werkruimte, een hotelkamer in de kerktoren en een stadsbrouwerij, alsmede een woonbestemming. De pastorie krijgt een woonbestemming;
3. Het aanzicht vanaf de Herengracht blijft behouden;
4. De wijzigingen in de gevel in verband met daglichttoetreding (conform bouwbesluit) moeten op functionele en esthetisch verantwoorde wijze worden verwerkt;
5. Parkeren voor de woningen in de kerk wordt integraal opgenomen in het bouwvolume van de kerk;
6. Voor parkeren ten behoeve van de commerciële functies zal het gemeentelijk beleid uitgangspunt zijn;
7. Wanneer technisch en esthetisch verantwoord, alsmede passend bij het monumentale karakter, zal de kerk door middel van zonnepanelen een duurzaam karakter krijgen;
8. Er worden 3 stadsboerderijen in de tuin gesitueerd, passend in de omgeving en met als stedenbouwkundige bouwsteen de omliggende stadsboerderijen;
9. Goothoogte van de stadsboerderijen grotendeels 3 meter, nokhoogte tussen de 7 tot 9,5 meter. Bij de uitwerking mag een marge van 10% gehanteerd worden om de flexibiliteit in het ontwerp te behouden;

10. Per kavel is het bebouwd oppervlakte maximaal 40%;
11. Per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
12. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om de gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven;
13. Voor elk van de te vervangen gezonde bomen geldt een herplantingsplicht van een boom met hoogte en omvang die minimaal gelijk is zoals toegepast op de Herengracht;
14. Er is een looproute voor voetgangers tussen de Kerklaan en Blomstraat, welke van zonsopgang tot zonsondergang toegankelijk is.

Noot van de griffier:

Dit besluit is genomen met de aantekening dat (toezegging, aanpassing, afspraak, nuancering van de argumenten e.d.)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (beoogde behandeldatum raad)

De raad voornoemd,

drs. M. Frensel,
griffier

B.J. van Bochove,
voorzitter

Amendementen:

Moties: