Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	26 juni 2023
Commissie:	12 juni 2023
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 29 Heerde, kerkelijk centrum
Afdeling:	ROW
Opsteller:	W. Boerée
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:
1. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 29 Heerde, kerkelijk centrum' met identificatienummer NL.IMRO.0246.422Dorpsstraat29-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Inleiding
De kerkelijke gemeente van de Johanneskerk te Heerde wil een kerkelijk centrum bouwen. Dit op de locatie van de voormalige kosterswoning, aan de Dorpsstraat 29. Dit kerkelijk centrum zal direct grenzen aan de Johanneskerk en hier een vaste verbinding naartoe hebben. Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn 2 zienswijzen op binnengekomen.

Beoogd doel
De ongewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Dorpsstraat 29 Heerde, kerkelijk centrum' met identificatienummer NL.IMRO.0246.422Dorpsstraat29-VA01.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders
Op 21 september 2021 heeft het college van B&W een positieve grondhouding ingenomen ten opzichte van de ontwikkeling van een nieuw kerkelijk centrum aan de Johanneskerk, op het perceel Dorpsstraat 29 te Heerde en de ruimte tussen dit perceel en de Johanneskerk.
Op 24 januari 2023 heeft het college van B&W een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

De wens om een nieuw kerkelijk centrum te ontwikkelen, waarbij de kerk op meerdere manieren te gebruiken is, komt vooral voort uit de beperkingen die worden ervaren bij een kerkelijk centrum op afstand van de kerk, het beheer ervan door vrijwilligers, en de exploitatiekosten van het geheel. De Hervormde Gemeente Heerde wil hiermee de vitale functie van de kerk behouden voor de toekomst. Primair als thuis voor de kerkelijke gemeente. Maar ook om haar maatschappelijke rol uit te blijven dragen.

De ontwikkeling van een nieuw kerkelijk centrum aangrenzend aan de Johanneskerk draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van de zone als leefgebied, en benut kansen op het gebied van leefstijl. De maatschappelijke functie die het kerkelijk centrum vervult past beter in een gebied met centrumfuncties dan de huidige solitaire woonfunctie, en draagt bij aan de levendigheid van het centrum van Heerde.

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in zone 2, Nieuwe Zakelijkheid en Gezondheid. Deze zone is de economische zone tussen Heerde en Wapenveld. De nadruk in de ontwikkelingen binnen deze zone ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- een leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving. Deze ontwikkeling sluit aan bij de hiervoor genoemde doelstellingen.

1.2 Het initiatief past binnen de kaders van de Centrumvisie Heerde 2.0

In de Centrumvisie Heerde 2.0 wordt gestreefd naar een nieuwe langzaam verkeersverbinding tussen de Johanneskerk en de locatie Van Setten / Van Loenen. De kerk en de ruimte daaromheen worden aangeduid als “groen, rustig en sereen. Een plek voor bezinning”. Daarbij is de versterking van de relatie met het compacte centrum het uitgangspunt. Een aanbeveling daarbij is om de kerk en de ruimte eromheen in de toekomst te verbinden met de openbare ruimte in het compacte centrum, bijvoorbeeld door de toevoeging van groen en de beleefbaarheid van zowel de Johanneskerk als het kerkelijk centrum te vergroten.

Stedenbouwkundig zijn er twee belangrijke uitgangspunten: het gezicht van het kerkelijk centrum (als representant van de kerk) naar de Dorpsstraat met het plein aan de westzijde, en het gezicht van het kerkelijk centrum aan de oostzijde met het plein naar de Bonenburgerlaan. Beide pleinen zijn anders van karakter en anders van gebruik, maar het nieuwe kerkelijk centrum kan de schakel tussen beide pleinen worden. Beide kanten krijgen een duidelijke en gastvrije entree die (gelijkvloers) toegang geeft tot zowel kerkelijk centrum als de kerk zelf. Het omliggende gebied heeft hier veel baat bij. De relatie tussen de Bonenburgerlaan en de rest van het centrum zal met dit initiatief worden versterkt.

1.3 Het plan is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 14 mei 2020 is het plan besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft vervolgens een pre-advies uitgebracht.

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige wijze waarop de plannen zowel procedureel als inhoudelijk zijn voorbereid. In het plan is het gevoel voor erfgoed en omgevingskwaliteit duidelijk aanwezig. Het gepresenteerde eindbeeld is een samenhangende situatie, die meerwaarde oplevert voor initiatiefnemer, omgeving en samenleving.

De commissie constateert dat scherpe keuzes zijn gemaakt. Zo is voor de bouw de sloop van de op zich markante, maar onbeschermde kosterwoning nodig. De commissie ziet de sloop enerzijds als een verlies, anderzijds is er begrip voor deze keuze. Het verlies van dit gebouw wordt gecompenseerd door de hoge kwaliteitsambities die de initiatiefnemer en architect zich hebben gesteld om de rijksmonumentale kerk meer betekenis in de ruimte en samenleving te geven met de nieuwbouw van het kerkelijk centrum.

De gekozen plaats en massa van de nieuwbouw sluiten goed aan op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en doen mooi mee met de verdere plannen met de omgeving van de kerk. De commissie kan zich hier goed in vinden. Hetzelfde geldt voor het zachte, lichte, en ingetogen kleurbeeld van de nieuwbouw.

De commissie geeft als advies mee om de inrichting van het omliggende terrein zoveel mogelijk mee te laten lopen met de nieuwbouwplannen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de inpassing van het rijksmonumentale hek, groenelementen en straatmeubilair als verlichting, fietsenrekken, prullenbakken en verkeersborden.

De nieuwbouw zelf sluit op voldoende bescheiden wijze aan op de kerk. De eerlijke doorbraak laat kenmerkende onderdelen voldoende intact. De commissie geeft als suggestie mee om de nieuwbouw aan de ‘steegzijde’ zo uit te werken dat deze een wat kleinere maat suggereert dan nu het geval is. Deze suggestie is verwerkt in het voorgelegde ontwerp. Bij de bouwaanvraag voor het kerkelijk centrum zal er een formele beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvinden.

1.4 Er is sprake van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde
Met de initiatief wordt invulling gegeven aan de wens van de Hervormde Gemeente Heerde om de kerkelijk activiteiten op één plek te concentreren en de gebruiksmogelijkheden van zowel het centrum als de Johanneskerk te verruimen. Hiermee wordt ook de deelname van burgers aan het sociale leven bevorderd en de sociale cohesie versterkt.

Kanttekeningen
1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

1.2 De directe omgeving wordt niet direct heringericht
De inrichting van de omgeving van het kerkelijk centrum is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het kerkelijk centrum beslaat het hele plangebied. De directe omgeving maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De kwaliteitsverbetering voor de omgeving zal later moeten worden afgestemd. Hierdoor kan het aansluiten bij de Centrumontwikkeling.

1.3 Verder archeologisch onderzoek is noodzakelijk
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer er zorg voor te dragen dat er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd wordt met een dekkingsgraad van 10%. Op basis van de resultaten van dat onderzoek dient er een archeologische begeleiding plaats te vinden bij ondergrondse sloopwerkzaamheden. Voor dit onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door de gemeente Heerde. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan dienen passende archeologische dubbelbestemmingen te worden opgenomen, met bijbehorende planregels. Dit nog uit te voeren handelingen m.b.t. het aspect archeologie worden geborgd in de anterieure overeenkomst.

1.4 Zienswijze
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 2 van dit voorstel.

Geld
Met de initiatiefnemer is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waarmee gemeentelijke belangen als dekking van gemeentelijke kosten en eventuele planschade worden geborgd. Het gaat onder andere om bepalingen over (leges)kosten, planschade, realisatie en archeologie.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering
Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 23 mei 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 29 Heerde
2. Nota beantwoording Zienswijzen GA
3. t en r_Dorpsstraat 29 Heerde, kerkelijk centrum_vastgesteld
4. v_Dorpsstraat 29 Heerde_kerkelijk centrum_vastgesteld_26 juni 2023
5. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven
6. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Bodemonderzoek
7. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Watertoets
8. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie
9. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Quickscan ecologie
10. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Vervolgonderzoek ecologie
11. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
12. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 PvE archeologie

Ter inzage:
Geen