



> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Gemeente Velsen
De
Postbus 465
1970 EN IJMUIDEN

B.O
G.O
INGEK NR
DocInfo
GEMEENTE VELSEN
07 NOV. 2016

Rijksvastgoedbedrijf

Datum 26 oktober 2016
Betreft Verkoop voormalig Missiehuis te Velsen

BTW nummer

Kvk nummer

Iban nummer

Inlichtingen

Geachte

In reactie op uw mail aan CON-C van 1 augustus j.l., deel ik u mee dat het Rijksvastgoedbedrijf afziet van het door de gemeente Velsen laten opstellen van een startdocument of het anderszins gezamenlijk vastleggen van ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwbouw aan weerszijde van het voormalig Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis. Reden voor dit besluit is een naar mijn mening te lang lopend proces zonder zicht op succesvolle afronding. In bijlage 1 bij deze brief heb ik de procesgang uiteengezet.

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

De gemeente Velsen en het RVB hebben in 2012 gesproken over welke functies mogelijk zijn voor het voormalig Missiehuis en terrein na verkoop. Daarnaast is er overleg geweest over mogelijkheden voor aanpassingen van het voormalige Missiehuis als gemeentelijk monument. In de bijlagen 2 en 3 zijn de eerdere afspraken omtrent de mogelijke functies respectievelijk de monumentale waarde bijgevoegd. Bij de verkoop van het object zal deze informatie aan gegadigden worden verstrekt. De koper van het object kan te zijner tijd met de gemeente nadere afspraken maken over transformatie.

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

Naar verwachting zal het object over een aantal weken echter in verkoop worden gebracht.

Vooruitlopend op de start van de verkoop is het object op www.biedboek.nl geplaatst onder "verwacht".

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met de te bereiken op telefoonnummer



Met vriendelijke groet,

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
26 oktober 2016

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

Bijlagen:

1. **Procesverloop op hoofdlijnen.**
2. **Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis, Gemeente Velsen, Besproken in het college op 6 maart 2012.**
3. **Bespreking Mogelijkheden aanpassingen gemeentelijk monument Missiehuis, 3 februari 2014.**

Bijlage 1 | Procesverloop op hoofdlijnen vanaf oktober 2013 tot december 2015

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
26 oktober 2016

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

Start samenwerking en opstellen gezamenlijk gebiedsconcept

Sinds juli 2012 zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente Velsen en het Rijksvastgoedbedrijf, vanwege het vertrek van Defensie in dat jaar uit het voormalig Missiehuis. In oktober 2013 is het Rijksvastgoedbedrijf op uitnodiging van de gemeente Velsen aan tafel gegaan met de gemeente Velsen en het Woningbedrijf Velsen. De urgentie werd bepaald door het Woningbedrijf die tot nieuwe uitgangspunten voor hun locatie Velserduin wilde komen omdat het bestemmingsplan uit 2008 door hen niet meer marktconform werd geacht. De gemeente Velsen zag kans de vraag van het Woningbedrijf te koppelen aan de beoogde verkoop van het voormalige Missiehuis. Met beide eigenaren aan tafel zou perspectief ontstaan voor uitgangspunten en randvoorwaarden voor een groter gebied, op basis waarvan nadere planvorming voor beide gebieden tot stand zou kunnen komen. Op basis van dit initiatief is door partijen op 29 november 2013 ingestemd met de hoofdlijnen (ambities) voor een campus als gebiedsconcept.

Woningbedrijf ziet bestemmingsplan als leidend

Begin 2014 is door het Woningbedrijf Velsen aangegeven dat voor de commissarissen van het Woningbedrijf ook de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan uit 2008 nog steeds uitgangspunt waren. Men wilde intern onderzoek doen om het (financiële-) resultaat van november 2013 en het bestemmingsplan met elkaar te vergelijken. Daarvoor wilde men enkele maanden de tijd. In de zomer van 2014 hebben de gemeente en de twee eigenaren getracht om met elkaar tot gezamenlijke c.q. gedragen ruimtelijke- en financiële uitgangspunten te komen. Dit overleg heeft niet tot een gezamenlijk standpunt geleid. Ook heeft het Woningbedrijf aangegeven geen startdocument te willen laten opstellen door de gemeente. Uiteindelijk heeft het Woningbedrijf in oktober 2014 besloten om Velserduin te verkopen op basis van het bestemmingsplan. Deze verkoop heeft ook plaatsgevonden.

Transformatie locatie Missiehuis geen sleutelproject meer voor gemeente

Voor de gemeente Velsen was het besluit van het Woningbedrijf Velsen om niet verder met de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf samen te werken (aan een gemeenschappelijk gebiedsconcept) aanleiding om de mogelijke transformatie van beide gebieden niet meer als sleutelproject te zien. De projectleiding en inbreng van de betrokken landschapsarchitect\stedenbouwkundige werden door de gemeente beëindigd. Een voorstel vanuit het Rijksvastgoedbedrijf met een 'stand-alone' invulling op basis van de uitgangspunten van november 2013 is door de gemeente niet meer beoordeeld, terwijl deze studie is opgesteld op basis van een overleg met de projectleider en landschapsarchitect\stedenbouwkundige op 8 juli 2014.

Opstellen startdocument transformatie locatie Missiehuis door gemeente

In april 2015 is het overleg tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf opgestart om tot een startdocument te komen. Als input voor een startdocument hebben wij de naar onze mening relevante documenten verstrekt en toegelicht in een memo Dossier Voormalig

Missiehuis Driehuis van 22 april 2015. Op 4 juni 2015 heeft een informatiebijeenkomst met omwonenden en andere stakeholders plaatsgevonden. Deze bijeenkomst en het lopende overleg met de gemeente in die periode gaf ons weer wat vertrouwen in het vervolg. Echter met het opstellen van twee eerste versies van het startdocument werd dat vertrouwen in augustus 2015 al snel weer teniet gedaan. Naar aanleiding van het eerste concept hebben wij bij onze inhoudelijke reactie per mail op 24 augustus 2015 al aandacht gevraagd voor de kwaliteit en consistentie van proces en document. Het tweede voorstel voor het startdocument was voor ons opnieuw een teleurstelling. Dat heeft het Rijksvastgoedbedrijf, naast een eerste inhoudelijke reactie op het concept-startdocument, in milde bewoordingen aangegeven in onze mail van 23 september. Na een gesprek met de gemeente op 28 september heeft het Rijksvastgoedbedrijf telefonisch via onze adviseur CON-C onze ontevredenheid, zowel inhoudelijk als procesmatig, uitgebreid in een e-mail van 30 september 2015 verwoord. Het gesprek van 28 september was voor het Rijksvastgoedbedrijf zoals toen ook aangegeven een bevestiging dat het niet goed gaat. Inhoudelijk hanteert de gemeente naar onze mening landschappelijk en stedenbouwkundig andere uitgangspunten dan eerder gezamenlijk besproken, of in ieder geval door het Rijksvastgoedbedrijf al langer geleden met de gemeente en het Woningbedrijf gedeeld. De ruimtelijke onderlegger die de gemeente ter tafel heeft gebracht, biedt naar de overtuiging van het Rijksvastgoedbedrijf geen meerwaarde voor de verkoopbaarheid c.q. de verkoopprijs van het object. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is het dan ook niet zinvol tijd en geld te besteden aan het formeel vastleggen hiervan. Verder lijkt het alsof de gemeente ambtelijk vooral het algemene gemeentelijk beleid, de inbreng vanuit de participatiebijeenkomst en het gegeven van het bestemmingsplan Velsersduin als basis en ambitie neemt. Dit terwijl het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente met elkaar vanaf 2013 locatie-specifieke studies hebben gedaan en meerdere malen door partijen is vastgesteld dat het plan van Velsersduin uit 2008 niet (meer) de juiste kwaliteiten heeft.

Besluit af te zien van startnotitie

Naar aanleiding van de mail van 30 september 2015 is verschillende keren contact geweest tussen de gemeente en CON-C, op basis waarvan op 17 december 2015 een gesprek met de gemeente heeft plaatsgevonden. Op basis van dit gesprek heeft het Rijksvastgoedbedrijf besloten om geen startdocument te laten opstellen en ook niet met de gemeente de ruimtelijke onderlegger voor transformatie op te stellen. Het object zal binnenkort te koop worden aangeboden.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
26 oktober 2016

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

M E M O

Onderwerp : Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis

1. Doel van dit memo

De gemeente heeft geen formele visie op functiewijziging van het voormalige missiehuis in Driehuis, maar het college wil daar wel op voorsorteren in verband met de afweging mee te werken aan een wijziging van de huidige bestemming "maatschappelijke doeleinden". Ook geeft een visie een aanknopingspunt voor een bestemming die in het belang is van de kern Driehuis.

In dit memo geeft het college aan welke toegevoegde waarde de functie van het missiehuis zou kunnen hebben in de ontwikkeling van Driehuis, dit mede met het oog op de Visie 2025.

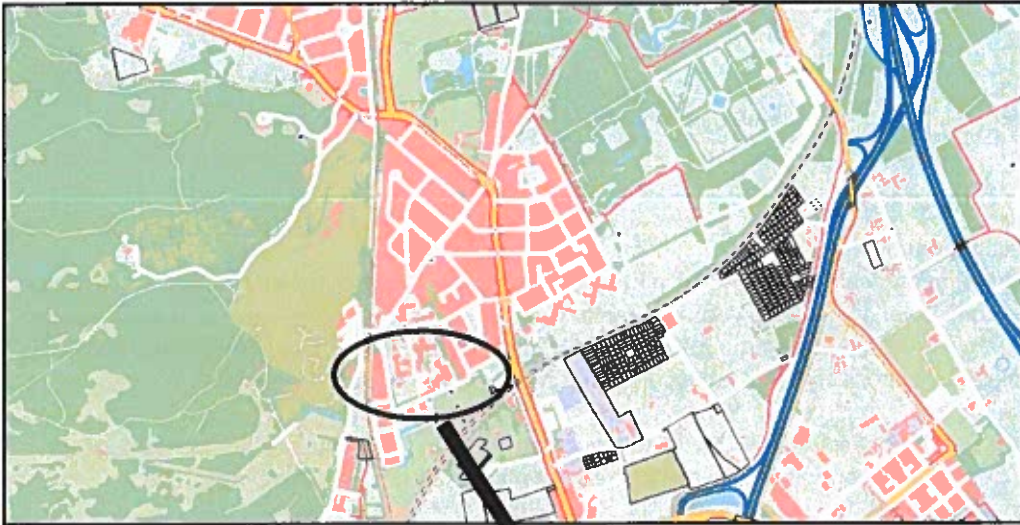
2. Driehuis

Geschiedenis

Driehuis is in de 16^e eeuw een gehucht bestaande uit drie hofsteden en enkele kleine huisjes. Eén van die boerderijen is een Rooms katholieke boerderijkerk. In de 17^e en 18^e eeuw komen er enkele buitenplaatsen, waaronder Westerveld. In 1888 verandert deze buitenplaats in een begraafplaats. In de 2^e helft van de 19^e eeuw wordt de eeuwenoude verbindingsweg, de Driehuizerkerkweg een dorpsstraat met overwegend kleinschalige bebouwing. De oude boerderijkerk wordt dan gesloopt en vervangen door het huidige neo gothische kerkgebouw. Bij de kerk ontstond een Roomse enclave met school, internaat en missiehuis (1920). De opleidingsfunctie van het missiehuis verandert en gaat in 1971 op in het Ichthuscollege. In 1973 neemt de sociaal medische dienst van de marine het gebouw in gebruik. In de jaren 70 ontstaan in Driehuis enkele grote bouwblokken in de vorm van een verpleeghuis, een serviceflat en een verzorgingshuis.



Context voormalig Missiehuis



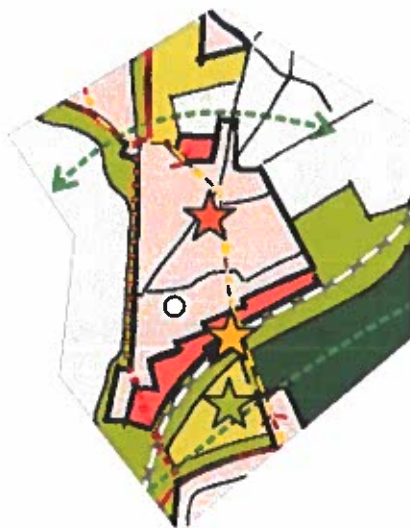
Het object Missiehuis ligt aan de zuidwest rand van de kern Driehuis. De ontsluiting van het missiehuis is goed. Voor autoverkeer is er een goede ontsluiting naar de randweg Haarlem via de gebiedsontsluitingsweg Van den Vondellaan. Het treinstation op hemelsbreed 350 meter afstand waar 2 maal



per uur een trein stopt zowel richting Uitgeest als richting Haarlem is voor een woonkern van 5000 inwoners een luxe. Daarnaast is het HOV-traject gestart. Op korte afstand komt een halte voor deze snelbuslijn van het centrum van IJmuiden naar Haarlem vice versa. De krappe wegprofielen direct rondom het missiehuis zijn niet gemaakt om structureel vrachtverkeersbewegingen aan te kunnen.

Context van de woonkern

De kern Driehuis kenmerkt zich door de omsluiting door verschillende landschapstypen, zoals het zuidelijk gelegen landelijk gebied, het westelijk gelegen jonge duingebied (Nationaal Park Zuid-Kennemerland) en de buitenplaatsen aan de noord- en oostzijde. Driehuis bestaat voor een groot deel uit villa-bebouwing. Mede door de ligging is de kern te typeren als een landelijk-dorps woonmilieu. De bebouwing is langs gebogen straten ontwikkeld en is kleinschalig van opzet. Het zuidelijke deel van Driehuis is recenter tot stand gekomen. De ruimtelijke opzet en architectuur zijn hier eentoniger. In het zuidelijk deel is er verder vrij veel bijzondere bebouwing aanwezig zoals scholen en een verzorgingstehuis. Ruim driekwart van de woningen in Driehuis bestaat uit eengezinswoningen. Zowel in het zuiden



als in het noorden van deze kern bevinden zich sportparken. In het zuiden de voetbalvelden en in het noorden voetbal- en hockeyvelden.

Bevolkingopbouw

De woonkern Driehuis telt ruim 5.000 inwoners. De stedenbouwkundige structuur is groen en ruim van opzet. Het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek Velsen 2009 geeft aan dat de bevolking van Velsen vergrijsd. De bevolkingsofbouw van Velsen wordt gekenmerkt door een relatief grote groep huishoudens in de leeftijdscategorie 35-54 jaar (41%) en ouder dan 55 jaar (46%). De kern Driehuis is al een stap verder in het vergrijzingproces. De bevolkingsofbouw van Driehuis/Velsen-Zuid wordt gekenmerkt door een relatief grote groep huishoudens in de leeftijdscategorie ouder dan 55 jaar (65%) (leeftijdscategorie 35-54 jaar: 33%).

Woningbestand

De woningmarkt van Velsen wordt gekenmerkt door een verhouding van 63% eengezinswoningen en 37% meergezinswoningen. In Driehuis ligt die verhouding anders, namelijk op 83% eengezinswoningen en 17% meergezinswoningen. Bij ongewijzigd beleid is voor 2025 een oplopend tekort aan nultredenwoningen voorzien. Hiervoor is aanvullende nieuwbouw nodig. In de Visie 2025 is opgenomen dat het huidige dorps karakter van Driehuis behouden zal blijven, zodat de mogelijkheden hiervoor beperkt zijn.

Gegevens woningbestand per 1-1-2005, bron: Woningmarktonderzoek 2005

		Driehuis en Velsen-zuid	Gemeente Velsen
Totaal aantal woningen		1.994 woningen	28.626 woningen
Eigendomssituatie	Eigenaar/bewoner	79%	51%
	Particuliere huur	17%	10%
	Sociale huur	4%	39%
Woningtype	Rijwoning	38%	50%
	2-onder-1 kap / vrijstaand	45%	13%
	Seniorenwoning	7%	2%
	Meergezinswoning	10%	35%

Prognose capaciteit voor geschikt wonen Driehuis en en Velsen-Zuid: bron SOAB onderzoek 2011

Saldo tekort 2025 op basis van meting van huidige geschiktheid	Indicatie nieuwbouw volgens de huidige plannen
Beschermde wonen 40 tekort	175 woningen
Verzorgde wonen 4 tekort	
Levensloopgeschikte woningen 233 tekort	
0-treden woningen 544 tekort	

Doorstroming in de wijk

Over het algemeen daalt de verhuiscapaciteit naar mate men ouder wordt. Als gevolg hiervan ligt de verhuiscapaciteit onder 55 plussers in Nederland rond de 10%.

In Velsen blijft de verhuisgeneigd van ouderen opvallend genoeg op peil rond de 19% (gemeente totaal = 23%; Woningmarkt- en woonwensenonderzoek Velsen 2009). De verhuisgeneigdheid van ouderen in Driehuis is 15%. Daarnaast wijst het onderzoek uit dat de ouderen in Velsen vaker dan andere leeftijdsgroepen beslist in de gemeente willen blijven waarbij de huidige woonkern de voorkeur geniet (69% van de verhuisgeneigde ouderen).

Het doorstromingsonderzoek in het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek laat zien dat nieuwbouw in Velsen een belangrijke functie heeft voor de lokale woningmarkt. Er wordt wooncarrière gemaakt en vrijgekomen woningen verderop in de verhuisketen worden meest betrokken door eenpersoonshuishoudens. De realisatie van ouderen(senioren)huisvesting in Driehuis zou een verhuisketen (in de wijk/kern) op gang kunnen brengen en gewilde grondgebonden (eengezinswoningen) vrij kunnen maken voor bijvoorbeeld gezinnen en expats. Gezien de sterke binding met de eigen woonkern, de bevolkingsamenstelling en woningmarkt in Driehuis, zou dit effect goed zijn in de ontwikkeling van Driehuis.

Doordat het prijspeil van de koopwoningen in Driehuis relatief hoog is maakt dit de drempel hoog voor starters. Veel starters en jongeren die in Driehuis geboren zijn verlaten daarom de wijk. Ook voor deze groep is toevoeging van betaalbare appartementen in het belang van Driehuis.

Voorzieningen: wonen, zorg, scholen, welzijn en sport

In de wijk zijn ouderenvoorzieningen geconcentreerd in de vorm van een verpleeghuis met 140 verzorgingsplaatsen, een verzorgingshuis met 154 verzorgingsplaatsen en een serviceflat met 113 appartementen. Deze voorzieningen hebben een bovenwijkse functie. Het verpleeghuis zal op termijn worden verplaatst naar IJmuiden. De bestemming op de locatie van het verpleeghuis is gewijzigd van maatschappelijk in wonen. Woningbedrijf Velsen zal hier 97 nulredenwoningen realiseren. Verder is in Driehuis het algemeen maatschappelijk werk van Socius ondergebracht en beschikt de wijk over een welzijnsaccommodatie in dorps huis De Driehoek. Aangrenzend aan de locatie Missiehuis is het Ichthuslyceum gevestigd. De basisschool Jan Campert zit in een relatief nieuw pand waarin ook naschoolse opvang plaatsvindt. Tussen de locatie Missiehuis en de spoorlijn bevinden zich sportvelden.

Voorzieningen: winkels

Het winkelbestand in Driehuis is beperkt en voor de aankoop van veel dagelijkse boodschappen is de inwoner van Driehuis georiënteerd op IJmuiden en Santpoort. In het recente verleden is er interesse getoond voor vestiging van een supermarkt op de locatie Missiehuis. Dat heeft niet geleid tot een formeel verzoek. Ambtelijk is toen aangegeven dat vestiging hier van een supermarkt niet in het huidige beleid valt. Daarnaast versterkt een vestiging van een supermarkt niet de winkels aan de Driehuizerkerkweg en zorgt evenmin voor een duidelijke concentratie van een gevarieerd aanbod. Verder zal het gevolg zijn dat meer autoverkeer ontstaat op en rond het missiehuis. Een detailhandelsbestemming op deze locatie ligt dan ook niet direct voor de hand.

3. Het voormalige missiehuis; feiten en ontwikkelingen

Vanaf begin 1900 is in het gebouw een interne priesteropleiding gevestigd om studenten voor te bereiden op uitzending naar het buitenland. Na afname van aantal interne priesterstudenten is de kerkelijke opleidingsfunctie beëindigd en is het gebouw verkocht aan het rijk. Vervolgens is het in gebruik genomen als sociaal-medische dienst van de Koninklijke Marine. In 2011 is ook dit gebruik beëindigd en op dit moment staat het gebouw leeg. Het beheer van het gebouw met de omliggende percelen is in handen van het RVOB, het Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf, onderdeel van het ministerie van financiën.

Het is voormalige missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument.

Omdat het gebouw leeg staat is door de gemeente met het RVOB tijdelijk gebruik overeengekomen van de parkeerterreinen ten behoeve van tijdelijke onderwijshuisvesting en van de sportzaal in het gebouw in verband met de nieuwbouw van een gymzaal in Driehuis.

De gemeente heeft op dit moment geen gebruiksbestemming voor de lange termijn. Daarom wordt aankoop van het perceel niet overwogen. Bij de wooncorporaties is belangstelling gepeild.

4. Ruimtelijke uitgangspositie locatie missiehuis

Het monumentale gebouw staat centraal in een groene omgeving. Uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom. Aan weerszijden van het gebouw is het toevoegen van enig bouwvolume op beperkte schaal mogelijk. Deze dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en daarom op ruime afstand hiervan te worden gepositioneerd. In opzet dient aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan aansluiting gezocht te worden bij de toekomstige bebouwing van Velsersduin. Aan zijde van de Driehuizerkerkweg springt de rooilijn terug t.o.v. het hoofdgebouw zodat de prominente positie hiervan behouden blijft. Parkeren kan en moet worden opgelost op eigen terrein en mag eveneens geen afbreuk doen aan het monumentale en groene karakter van het gebied. Behoud van het parkeerterrein aan de zuidzijde van het terrein lijkt daarom voor de hand te liggen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat de nieuwe bestemming geen afbreuk doet aan de monumentale uitstraling van het gebouw en de omgeving, zoals hiervoor beschreven.

Ruimtelijke kansen zijn:

- Woonfuncties vanwege de parkeermogelijkheden rondom het pand en de uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer.
- Werkfuncties mits het geen vrachtverkeer trekt
- Maatschappelijke functies zowel als verbreding van de naastliggende school als zelfstandige maatschappelijke functies die goed bereikbaar zijn voor de ouderen en verzorgingsfuncties in de wijk of volslagen solitair kunnen functioneren
- Combi van de 3 bovenstaande functies waarbij dubbel gebruik van bijvoorbeeld parkeerplaatsen niet nader onderzochte kansen biedt

5. Programmatische voorkeuren college

1. De eerste voorkeur is vestiging van een conferentiecentrum in combinatie met hotelfaciliteiten (horecabestemming).
2. Een tweede voorkeur vloeit voort uit de Visie 2025 en betreft de vestiging van een kennisinstelling zoals een hoge school of een hotelschool met studentenaccommodatie.
3. Een derde voorkeur sluit aan bij de visie op Velsen 2025, namelijk de huisvesting van expats en kenniswerkers in een groene omgeving. Het bevorderen van doorstroming uit eengezinswoningen door het toevoegen van appartementen vergroot dit aanbod.
4. Transformatie van maatschappelijke doeleinden naar wonen. Daarbij kan worden gedacht aan een appartementengebouw, geschikt voor ouderen, die op deze manier binnen de wijk door

kunnen stromen vanuit een eengezinswoning met daarnaast betaalbare woningen voor starters, die in hun wijk kunnen blijven wonen.

De omvang van het perceel maakt een combinatie van deze functies goed mogelijk.

Besproken in het college op 6 maart 2012.

Driehuis Missiehuis

Aan

|

Onderwerp | P13-40 | Bespreking mogelijkheden voormalig Missiehuis te Driehuis

Datum

|

Inleiding en doel bespreking

Het RVOB (Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) heeft de locatie van het Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 in Driehuis overtollig gesteld gekregen door Defensie. Het RVOB heeft aan CON- gevraagd een conceptstudie te maken om zo de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van het terrein in beeld te krijgen. Op basis van, onder andere, deze conceptstudie zal een vervolgtraject worden ingegaan om het terrein te vervreemden. Achter de locatie van het RVOB ligt het terrein Velsersduin. Dit terrein is eigendom van Woningbedrijf Velsen en wordt eveneens herontwikkeld. De afgelopen periode is door de gemeente Velsen, Woningbedrijf Velsen en CON- het gehele gebied nader bestudeerd om op deze wijze een totaal visie op hoofdlijnen voor het geheel op te stellen. In het kader van deze visie is het van belang om een beter gevoel te ontwikkelen van de herontwikkelingsmogelijkheden van het Missiehuis. Daarbij is het van belang om te weten hoe de gemeente wenst om te gaan met het aanpassen van het gemeentelijk monument ten behoeve van een nieuwe functie.

Uitgangspunten herontwikkeling Missiehuis

Het Missiehuis staat op de gemeentelijke monumentenlijst. De oorspronkelijke opzet van het gebouw is echter van beperkte historische betekenis. Dit wordt met name ingegeven door de slecht uitgewerkte aansluitingen van de zijvleugels en de kapel op de hoofdmassa. Ook is de gevelindeling, met de verlaagde raampartijen, niet meer origineel. Wel wordt de waarde gezien van de situering van het gebouw met de voorruimte aan de Driehuizerkerkweg en de specifieke details bij bijvoorbeeld de entreepartij en baksteendecoraties van de gevel. Vanuit deze gedachte wordt aangegeven dat het Missiehuis in aanzet behouden dient te blijven maar op verschillende manieren mag worden aangepast om een nieuwe functie mogelijk te maken. Belangrijk bij deze aanpassingen is dat er wordt ontworpen vanuit de gedachte 'contrast zonder conflict'.

Concreet worden de volgende uitgangspunten voor het aanpassen van het Missiehuis geformuleerd:

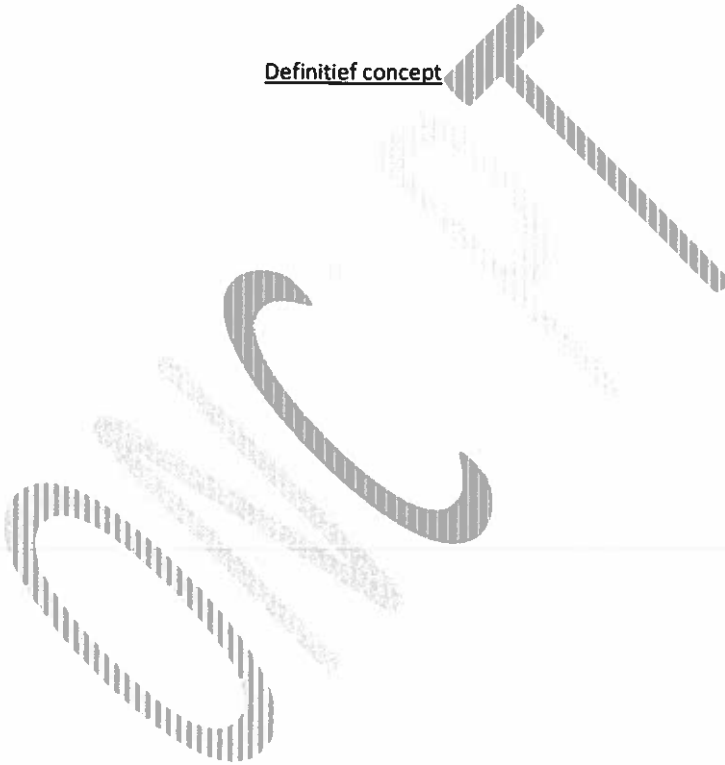
- Het Missiegebouw blijft vanaf de Driehuizerkerkweg in zijn hoofdvorm behouden.
- Het daklandschap van het hoofdgebouw en de kapel blijft zoveel mogelijk intact. Aan de achterzijde van de hoofdmassa mogen wel extra raamopeningen/dakkapellen of inpandige terrassen in de kap worden toegevoegd ten behoeve van de bruikbaarheid van de zolderverdieping.
- De eenlaagse zuidelijk vleugel mag gesloopt worden. Eventueel wordt in de uitwerking, als verwijzing naar de oorspronkelijke opzet, de oorspronkelijke buitencontour van deze vleugel benadrukt met bv. een pergola.
- Het eenlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel wordt, indien mogelijk, behouden.
- Het is mogelijk om de verbinding tussen het hoofdgebouw en de kapel te slopen om zo de kapel los te koppelen.
- In de gevel van de kapel mogen openingen worden toegevoegd om hiermee de relatie met de omgeving te leggen. Hierbij wordt onder ander gedacht aan een deur richting het Brevierlaantje.
- Aanpassingen aan de gevels ten behoeve van de nieuwe functie, zoals verlagen raamopeningen ten behoeve van deuren c.q. het door glas vangen van grote geveldelen tussen de bastenen penanten is mogelijk. Aan de achtergevel zijn daarbij meer vrijheden, zoals voor bijvoorbeeld het plaatsen van balkons/liften, dan aan de voorzijde.
- Het interieur heeft geen bijzondere waarde en mag geheel aangepast c.q. vernieuwd worden om zo het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie.

Startdocument

Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123

Driehuis

Definitief concept



Vastgesteld door college :
Behandeld door raad :
Vastgesteld door raad :

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Voorgeschiedenis.....	4
1.4 Het voorgestelde programma.....	4
2. Startpunt.....	5
2.1 Huidig bestemmingsplan.....	5
2.2 Structuurvisie Velsen 2025	5
3. Kaderstelling	6
3.1 Wonen.....	6
3.2 Stedenbouw	6
3.3 Verkeer en parkeren	12
3.4 Monumenten	14
3.5 Groen, water, openbare ruimte en afval	14
3.6 Verlichting, kabels en leidingen.....	<u>16</u> 16
3.7 Milieu	<u>16</u> 16
3.8 Duurzaamheid.....	<u>18</u> 18
3.9 Archeologie	<u>18</u> 18
3.10 Overzicht uitgangspunten	<u>19</u> 19
4. Planning, Financiën en Communicatie	<u>21</u> 21
4.1 Planning	<u>21</u> 21
4.2 Financiën.....	<u>21</u> 21
4.3 Communicatie / Participatiedocument	<u>21</u> 21

1. Inleiding

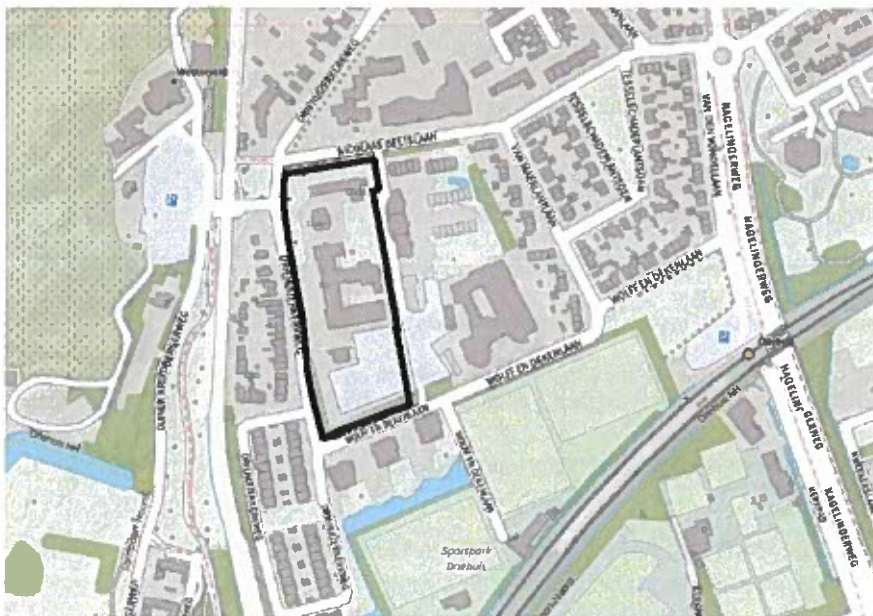
1.1 Aantekening

Eind 2017 is na jaren van leegstand het voormalig Missiehuis in Driehuis per openbare inschrijving verkocht. De nieuwe eigenaar, Missiehuis Driehuis B.V., is voornemens op deze locatie voornamelijk woningbouw (in de kapel eventueel andere functies, omdat dit moeilijk met wonen in te vullen is) te realiseren en heeft de gemeente gevraagd om hier medewerking aan te verlenen. Het college staat positief tegenover herontwikkeling van de locatie. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken moet de huidige bestemming 'maatschappelijke doeleinden' hoofdzakelijk worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen'. Dit startdocument is het startpunt om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan. In het startdocument worden namelijk de ruimtelijke kaders beschreven die gelden bij herontwikkeling van de locatie. Op dit document kan worden ingesproken.

1.2 Het plangebied

De locatie van het Missiehuis ligt aan de zuidwestrand van dorpskern Driehuis (zie figuur 1). Op het parkachtige terrein van circa 19.616 m² staat het in opdracht van de Missionarissen van het Heilig Hart gebouwde Missiehuis uit 1924. Hieraan vast gebouwd is een lagere zuidvleugel met koppaviljoen (stalgebouw) en een kapel (1928). Verder bevinden zich op het terrein een eenlaags gebouw met werkruimtes (circa 1990), een drielaags legeringsgebouw (circa 2000) en een tweetal bunkers uit de Tweede Wereldoorlog. Een deel van het terrein wordt als parkeerterrein gebruikt.

Aan de voorzijde (westen) van het huidige plangebied bevindt zich de Driehuizerkerkweg met tegenover het Missiehuis de lintbebouwing met vrijstaande particuliere woningen. Aan de zuidzijde wordt de locatie ingesloten door de Wolff en Dekenlaan, waar zich de sportvelden van RKVV Velsen en enkele appartementencomplexen van vijf bouwlagen bevinden. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Nicolaas Beetslaan en de Duin en Kruidberg mavo. Ten oosten van het Missiehuis ligt de nieuwbouwlocatie Nieuw Velseduin. Hier wordt woningbouw gerealiseerd, met direct langs de grens van de locatie twee appartementengebouwen van eveneens vijf bouwlagen.



Figuur 1: Het plangebied



Figuur 2: Huidige situatie

1.3 Voorgeschiedenis

Eerder heeft de voormalige eigenaar van de locatie, het Rijksvastgoedbedrijf, in overleg met de gemeente onderzoek gedaan naar herontwikkeling van de locatie. In dit kader is er op 4 juni 2015 een informatieavond georganiseerd. Tijdens twee sessies zijn omwonenden en belanghebbenden langsgekomen om hun ideeën over een eventuele nieuwe invulling te laten horen. De vluchtelingencrisis onderbrak dit proces, omdat het Missiehuis een geschikte locatie leek voor de tijdelijke opvang van statushouders. Dit bleek uiteindelijk financieel onhaalbaar. Vervolgens heeft het Rijksvastgoedbedrijf de beslissing genomen om over te gaan tot verkoop van de locatie.

1.4 Het voorgestelde programma

De nieuwe eigenaar, initiatiefnemer Missiehuis Driehuis B.V., heeft de gemeente gevraagd om ruimtelijke kaders te stellen voor de locatie. Met inachtneming van deze kaders stelt de initiatiefnemer het volgende programma voor:

- Een woonbestemming en/of maatschappelijke bestemming in het monumentale Missiehuis.
- Een woon- en/of werkbestemming in de kapel.
- Grondgebonden woningen aan de noordzijde, tussen het Missiehuis en de Nicolaas Beetslaan.
- Grondgebonden woningen aan de zuidzijde, tussen het Missiehuis en de Wolff en Dekenlaan. Aan de zuidzijde bestaat de mogelijkheid een vier- of vijflaags appartementengebouw met sociale huurwoningen te realiseren.

De initiatiefnemer stelt daarnaast voor om parkeerplaatsen te realiseren aan de randen van het plangebied, in de woonhoven en op het entreeplein.

2. Startpunt

2.1 Huidig bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid uit 2008 heeft de locatie hoofdzakelijk de bestemming 'maatschappelijk' en deels 'groen' (zie figuur 5). Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast, waarbij de huidige bestemmingen hoofdzakelijk worden gewijzigd naar 'wonen'. Dit startdocument is het startpunt om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk worden per beleidsveld de ruimtelijke kaders beschreven die gelden bij herontwikkeling van de locatie. Deze kaders moeten ervoor zorgen dat er bij de herontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 3: Bestemming

2.2 Structuurvisie Velsen 2025

Driehuis behoort binnen het ruimtelijk raamwerk van de Structuurvisie tot de categorie Land-Goed. Binnen het 'Land-Goed' blijven de dorpen de dorpen. Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid behouden hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. In Driehuis wordt ingezet op:

- Het behoud van de diversiteit aan karakteristieke woonmilieus.
- Het behouden en versterken van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden moeten daarnaast toegankelijker worden.

Tegelijkertijd heeft de provincie in het Regionaal Actieprogramma Wonen (2016-2020) de woningbehoefte voor Velsen vastgesteld op 872 woningen. Om tegemoet te komen aan de behoefte zijn in de Structuurvisie op Velsen verschillende potentiële woningbouwlocaties aangewezen. De locatie Missiehuis is één van de aangewezen locaties:

- Er moeten woningen beschikbaar zijn voor iedere portemonnee.
- Nieuwe woningbouw moet voorzien in de kwalitatieve vraag, moet duurzaam zijn, divers (onder meer seniorenwoningen, zorg-woningen en starterswoningen) én dient de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu te vergroten.

3. Kaderstelling

3.1 Wonen

Driehuis is een vergrijzende kern, terwijl veel (eengezins-)woningen niet levensloopgeschikt zijn. Maatregelen om langer zelfstandig thuis wonen en/of doorstroming te faciliteren zijn daarom noodzakelijk. Een voordeel van doorstroming is dat de vrijgekomen woningen door nieuwe gezinnen betrokken kunnen worden. Differentiatie in de woningvoorraad is dus gezien de ontwikkeling van de wijk en de daarmee samenhangende woonvraag gewenst.

De Woonvisie 2025 gaat bij nieuwbouw uit van een woonoppervlak van gemiddeld 80 m² GBO. De Woonvisie 2025 stelt zich ten aanzien van woningen met een kleiner woonoppervlak terughoudend op in IJmuiden en Velsen-Noord, en ziet in de andere kernen ruimte voor dit segment. Mits gerelateerd aan de marktvraag. In de bestaande woningvoorraad in Driehuis heeft slechts 7% van de woningen een oppervlakte kleiner dan 80 m². Dat is minder dan het Velsense gemiddelde (23%) en ook minder dan bijvoorbeeld Santpoort (gemiddeld 16%). 10% van de woningen heeft een oppervlakte tussen de 80 en 100 m² (Velsen 28%). Op basis hiervan is er in Driehuis ruimte voor minder ruime woningen.

Voor uitbreidingslocaties gaat de Woonvisie 2025 uit van een woonprogramma met 30% sociale huur en 70% markthuurland en/of koop zonder specifieke onderverdeling in prijssegment.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van wonen aldus de volgende kaders van toepassing:

- Het gemiddelde vloeroppervlak van de woningen moet minimaal 80 m² zijn.
- Minimaal 30% van de woningen moet sociaal verhuurd worden.

Functionele invulling

Omdat het naar verwachting lastig is om woningen te realiseren in de voormalige kapel, mag dit gebouw ook een andere functie krijgen. Deze functie moet passend zijn binnen de rustige woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken. De gemeente vindt een functionele invulling met een kleine selectie van categorie A functies uit de VNG bedrijvenlijst voor functiemenging passend. Het gaat dan om kantoren, zakelijke dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg (waaronder artsen en consultatiebureaus), apotheken, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten en overige persoonlijke dienstverlening.

Opmerking [D.J.F.1]: Nog een laatste check op doen!

3.2 Stedenbouw

3.2.1 Historische ontwikkeling

Driehuis

De binnenduinstrand en dus ook de omgeving van Driehuis was in de 17^e en 18^e eeuw een gewild gebied voor vermogende Amsterdamse kooplieden om weelderige buitenplaatsen aan te leggen. In de 19^e eeuw ging het met de grote welvaart bergafwaarts. Het onderhoud van de buitenplaatsen kon niet langer bekostigd worden en velen werden verlaten en gesloopt.

De aanleg van het Noordzeekanaal aan het eind van de 19^e eeuw bracht een omwenteling teweeg. Met de stichting van industrieën langs het Noordzeekanaal groeide de werkgelegenheid. De tuinbouw veranderde doordat de bollencultuur opleefde. Hiervoor werden grote stukken landbouwgrond afgegraven. Daarnaast werd de infrastructuur uitgebreid met wegen, maar ook met de realisatie van de spoorlijn Haarlem – IJmuiden en later ook richting Alkmaar. Dit leidde tot de opkomst van de forens, die de mogelijkheid kreeg zich verder van zijn werk te vestigen dan voorheen. Zuid-Kennemerland werd een gewilde vestigingsplaats. In de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw werd veel gebouwd in Driehuis en er werd een grootse uitbreiding van villabebouwing voorzien. Tevens ontstond er in de omgeving van de Engelmunduskerk een katholiek complex met een internaatsschool en een missiehuis met seminarie. Met het wederopbouwplan van Driehuis werd de uitbreiding beteugeld en kreeg Driehuis aan de zuidkant een duidelijke begrenzing.

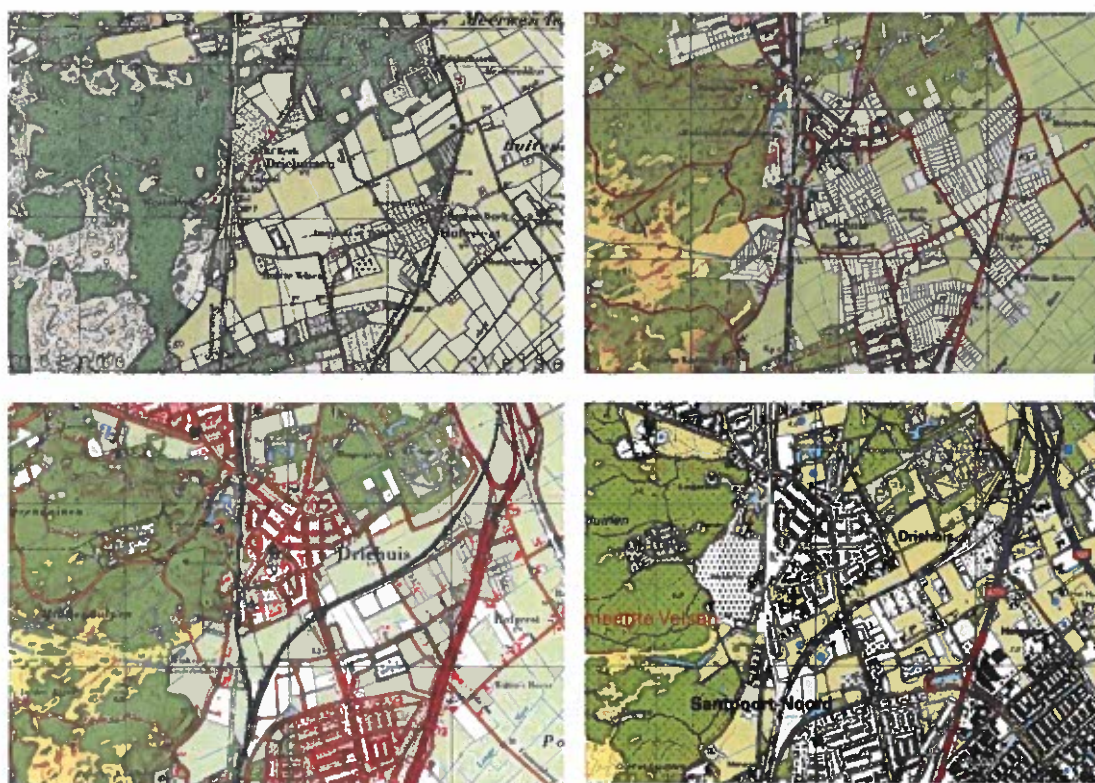
De kern Driehuis bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. De stedenbouwkundige structuur is groen en ruim van opzet en bestaat hoofdzakelijk uit 2-onder-1-kapwoningen en naar het zuiden toe wat

Status: Concept

Startdocument Missiehuis, Driehuis

meer rijwoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit twee lagen met kap. Langs de zuidzijde van Driehuis zijn een aantal meer grootschalige functies, zoals verzorgingstehuizen, scholen en het Missiehuis.

De Driehuizerkerkweg is dominant in de ruimtelijke structuur van Driehuis. Direct ten zuiden van Driehuis bevond zich vroeger het kasteel Huis te Velsen. Ongeveer op de kruising Van den Vondellaan – P.C. Hooftlaan zijn mogelijk nog de fundamenten van een ander middeleeuws huis in de bodem aanwezig. Eén veronderstelling is dat hier Huis ter Hagen heeft gestaan; één van de drie voorname huizen (Huis te Velsen, Huis ter Hagen en Huis te Wissen) waaraan Driehuis haar naam te danken zou hebben. Een andere verklaring voor de naam Driehuisen (voor het eerst genoemd in 1557) is de aanwezigheid van drie boerenhofsteden nabij de huidige Engelmunduskerk (bron: Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid, 2008).

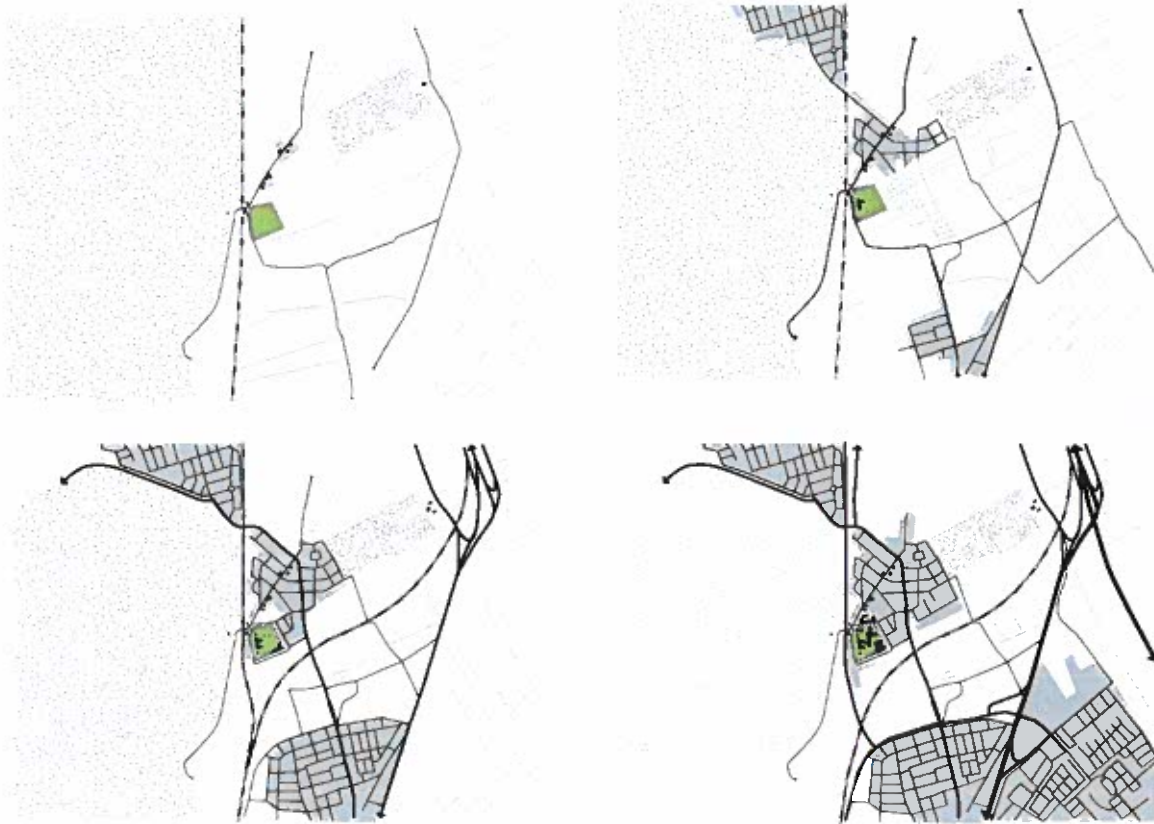


Figuur 4: Historische ontwikkeling Driehuis (1905, 1955, 1970 en 2016)

Missiehuis

De locatie van het Missiehuis ligt nu in de bebouwde omgeving van Driehuis, maar van oudsher was het een groen opgezet terrein omringd door weilanden en landgoederen. Op de kaart van 1910 is de spoorlijn te zien ten westen van het plangebied, op de locatie zelf liggen nog steeds weilanden. In de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw is de orthogonale structuur van het terrein van het Missiehuis met het Missiehuis zelf, het Brevierlaantje en de Lindenlaan goed zichtbaar. Het Missiehuis is gebouwd in 1924. Met de komst van het verzorgingstehuis Velsersduin (1978) en het Ichthuscollege (1982) is het groen opgesplitst en kleiner geworden. Met de woningbouwontwikkeling van Nieuw Velsersduin is dit deels hersteld door de groene inrichting en het herstellen van het Brevierlaantje.

Startdocument Missiehuis Driehuis



Figuur 5: Historische ontwikkeling locatie Missiehuis (1905, 1955, 1970 en 2016)

3.2.2 Ruimtelijk concept

Ook al is het terrein in het verleden opgesplitst en komen de twee delen nu los van elkaar tot ontwikkeling, de huidige doelstelling is om de oorspronkelijke samenhang tussen de twee terreindelen weer te herstellen. Daarmee dient de oude sfeer van een kloostertuin weer zo veel mogelijk tot leven te komen (zie figuur 6).

Daarbij zijn de hoofduitgangspunten:

- De omlijsting van het terrein met een duidelijke rand met continu karakter, bestaande uit groen en bebouwing.
- Het in stand houden van het Missiehuis als hoofdmoment.
- Het maken van een luw en groen hart rondom de kapel.

Startdocument Missiehuis, Driehuis



Figuur 6: Ruimtelijk concept herontwikkeling locatie Missiehuis

Te behouden: groen en bebouwing

Vanuit het hierboven geschetste streefbeeld moeten een aantal elementen op het terrein van het Missiehuis behouden blijven. De te behouden elementen zijn bouwkundige- en groenelementen (zie figuur 7).

Te behouden bouwkundige elementen sluiten aan op de kaders die vanuit monumenten zijn gesteld:

- Het missiehuis.
- Het koppaviljoen ('stalgebouw').
- De kapel.
- Zo mogelijk de KAP bunker.

De verbindende delen tussen missiehuis en kapel en missiehuis en koppaviljoen mogen worden verwijderd.

De te behouden groenelementen zijn:

- De doorlopende groene omlijsting van lindebomen.
- De boomgaard voor een substantieel deel van het huidige oppervlak.
- Het Brevierlaantje; dit komt weer in de as van de kapel te liggen. In het kader van de ontwikkeling Velsersduin zal de beplanting van het Brevierlaantje voor een deel weer worden aangevuld.
- De bomen langs het Lindenlaantje.

Startdocument Missiehuis, Driehuis



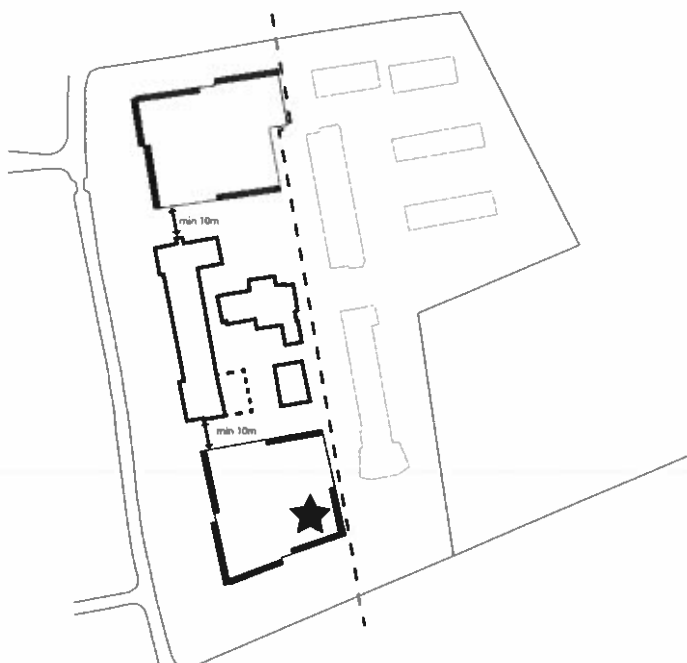
Figuur 7: Te handhaven bebouwing en te behouden groen

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Randvoorwaarden toe te voegen bebouwing

Omwillen van de continue rand langs de buitenzijde (Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolff en Dekenlaan) wordt de bebouwing van Velsersduin aan de Nicolaas Beetslaan in karakter en korrelgrootte doorgezet. Er is sprake van relatief korte rijen geschakelde woningen met een verspringende rooilijn. De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap of een terugliggende 3^e laag, met maximale bouwhoogte van 10 meter. Er dient samenhang te zijn in materialisering en vormgeving van deze randbebouwing.

De zuidoosthoek van het terrein vormt hierop een uitzondering. Op deze hoek wordt een relatie gelegd met de hogere bebouwing op het terrein van Velsersduin en de aan de overzijde van de Wolff en Dekenlaan gelegen appartementengebouwen. Dit betreft bebouwing van 5 verdiepingen. In de zuidoosthoek (bij de ster in figuur 8) is daarom een bouwhoogte van 4 lagen mogelijk (maximale bouwhoogte 14 meter).



Figuur 8: Rooilijnen en oriëntatie van de toe te voegen bebouwing

Het Missiehuis moet duidelijk zichtbaar het hoofdvolume blijven. Daarom liggen de voorgevels van de nieuwbouw aan de westzijde achter de voorgevel van het Missiehuis (het lange deel). Op de noordwest- en zuidwesthoeken van het terrein mag de rooilijn weer iets naar voren springen. De nieuwe bebouwing komt op voldoende afstand te liggen van de groene rand en de kroonprojectie van de bestaande bomen, zodat verhardingen en bebouwing de levensomstandigheden van de bomen niet beperken.

Het is belangrijk dat de woningen hun voorzijde richten naar de buitenkant van het terrein, te weten naar de Wolff en Dekenlaan, de Driehuizerkerkweg en de Nicolaas Beetslaan. Ook naar het monumentale cluster in het midden van het terrein toe moeten voorzijden worden georiënteerd. Dit betekent dat voordeuren aan deze zijden geplaatst worden.

Er dient aandacht te zijn voor de 'confrontatie' van hoog- en laagbouw aan weerszijden van het Lindenlaantje.

Aan weerszijden van het centrale deel met te handhaven gebouwen (Missiehuis, kapel en koppaviljoen) ontstaat op deze wijze ruimte voor elk één cluster woningen in hofvorm (figuur 8).

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Om de relatie tussen het centrale deel en de nieuwe bebouwing te optimaliseren wordt het tussendeel tussen het Missiehuis en het koppaviljoen verwijderd. Als compensatie kan aan het hoofdgebouw (Missiehuis) een beperkte bouwmassa worden toegevoegd.

Buitenruimte

De gehele buitenruimte moet zo groen mogelijk worden ingericht om het beeld van het 'groene hart' en de kloostertuin te versterken. De buitenruimte van beide terreindelen, van het Missiehuis en Velsersduin, moeten in samenhang met elkaar worden ingericht en als één geheel worden ervaren. De hekken tussen beide terreindelen verdwijnen en mogen niet vervangen worden door andere fysieke, scheidende elementen.

De 'groene omlijsting' van het terrein aan drie zijden wordt in stand gehouden en waar nodig versterkt in de vorm van lindebomen op een kruidenvegetatie of gazon.

De boomgaard dient door heraanplant van fruitbomen weer in ere hersteld te worden en wordt als bijzonder onderdeel van de groenstructuur uitgewerkt.

In het buitenruimteontwerp voor het Missiehuisterrein moet gekeken worden hoe de beleving van het Lindenlaantje weer (gedeeltelijk) kan worden versterkt. De beplanting kan bijvoorbeeld bij het begin- en eindpunt van het laantje worden aangevuld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid en toekomstige bebouwing in de zin van lichtinval en uitzicht van woningen.

Voor het Missiehuis wordt een (groen) 'ontvangstplein' gecreëerd dat de status van het pand versterkt (figuur 7).

Parkeervoorzieningen moeten goed in de groene buitenruimte worden ingepast en zelf met groen worden aangekleed.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van stedenbouw aldus de volgende kaders van toepassing:

- Het Missiehuis, de kapel en het koppaviljoen moeten behouden blijven; het tussendeel tussen het Missiehuis en het koppaviljoen wordt verwijderd.
- De groene omlijsting van het gebied dient behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt.
- De boomgaard dient voor een substantieel deel van het huidige oppervlak behouden te blijven en door heraanplant van fruitbomen weer in ere hersteld te worden.
- De bomen langs het Lindenlaantje worden zoveel mogelijk aangevuld.
- Nieuw te realiseren bebouwing bestaat uit relatief korte rijen geschakelde woningen met een verspringende rooilijn. Bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap of een terugliggende 3^o laag, met maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De op het Missiehuis aansluitende voorgevels van de nieuw te realiseren bebouwing langs de Driehuizerkerkweg liggen achter de voorgevel van het Missiehuis. Het Missiehuis moet duidelijk zichtbaar het hoofdvolume blijven.
- Er dient samenhang te zijn in materialisering en vormgeving van de nieuwe randbebouwing met de randbebouwing van Velsersduin aan de Nicolaas Beetslaan.
- In de zuidoosthoek van het terrein is een bouwvolume van 4 lagen mogelijk (maximale bouwhoogte 14 meter).
- Aan het hoofdgebouw mag aan de zuidzijde een beperkt bouwvolume worden toegevoegd.
- De voorzijde (voordeuren) van de nieuwe, toe te voegen bebouwing richt zich naar de buitenkant van het terrein of naar het centrale gedeelte met de historische bebouwing.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeersbewegingen

In het Lokaal Verkeer- en Vervoerplan zijn de omliggende wegen niet benoemd als wegen waar capaciteitsproblemen spelen. De afwikkeling van de extra verkeersbewegingen vormt naar verwachting daarom geen probleem. In de directe nabijheid van de locatie bevindt zich daarnaast de HOV busbaan tussen Haarlem en IJmuiden: de HOV bushalte Westerveld ligt op circa 100 meter afstand van de locatie. Verder bevindt het NS station Driehuis zich op circa 400 meter van de locatie. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is daarmee erg goed.

Parkeren

In het Parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen is vastgesteld in welke parkeerbehoefte een

Status: Concept

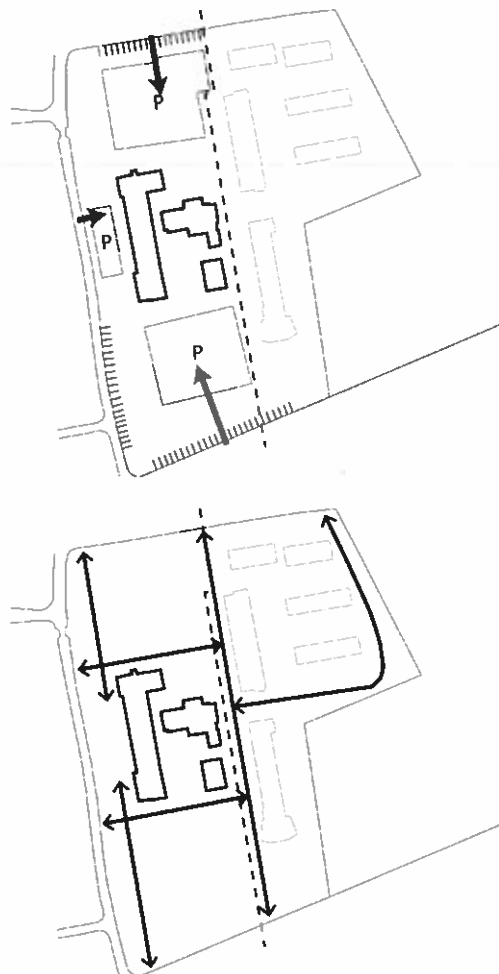
Startdocument Missiehuis, Driehuis

nieuwe ontwikkeling moet voorzien. Uitgangspunt daarbij is dat de benodigde parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

De parkeerplaatsen aan de zuidzijde (circa 80 plaatsen) van het plangebied worden, ondanks dat er sprake is van privéterrein van Missiehuis Driehuis BV, informeel gebruikt door bezoekers van begraafplaats Westerveld en door bezoekers van de sportvelden. Bij herontwikkeling vallen deze parkeerplaatsen naar verwachting weg, waardoor het risico op parkeeroverlast voor omwonenden ontstaat. Door omwonenden en de sportvereniging is hiervoor al aandacht gevraagd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid. Hierop is de voorbije jaren al ingespeeld door een uitbreiding van het parkeerterrein bij Westerveld en een uitbreiding van het parkeerterrein bij station Driehuis. Bij herontwikkeling van de locatie Missiehuis dient vanwege het ervaren parkeerprobleem een groter aantal parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn dan op basis van het parkeernormenbeleid verplicht is.

De ontsluiting van het terrein voor autoverkeer gebeurt op 3 punten van buitenaf en leidt meteen naar parkeerruimten binnen de twee nieuwe woonhoven en aan de voorzijde van het Missiehuis (zie figuur 9). Er is één ontsluiting mogelijk voor autoverkeer vanaf de Nicolaas Beetslaan, één vanaf de Driehuizerkerkweg en één vanaf de Wolff en Dekenlaan.

Om te kunnen voorzien in een groter aandeel openbare parkeerplaatsen kunnen er aan de rand van het gebied aan alle drie de aanliggende wegen haakse parkeervakken worden gerealiseerd (zie figuur 9). Het is daarbij echter van belang dat de bomen in de groene rand niet worden aangetast en dat de parkeervakken op regelmatige afstanden worden onderbroken door groen en bomen. Aan de noordwestzijde van het terrein is het niet mogelijk om parkeervakken langs de weg te realiseren in verband met de aanwezige, waardevolle laanbeplanting van de Driehuizerkerkweg.



Figuur 9: randvoorwaarden ontsluiting en parkeren

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Langzaam verkeer

Voor het overige wordt het terrein ontsloten voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers), waarbij de orthogonale opzet wordt geaccentueerd. Deze routes zorgen voor een goede ontsluiting van de groene ruimtes in het hart van het terrein en voor verbinding tussen de twee terreindelen. Zo takken de langzaam verkeersroutes aan op het Linden- en Brevierlaantje en de boomgaard (figuur 9).

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van verkeer de volgende kaders van toepassing:

- Het plan moet op het moment van vergunningaanvraag voldoen aan het dan geldende parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen.
- In aanvulling op het parkeernormenbeleid dient minimaal 50% van de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn.
- De ontsluiting van parkeergelegenheid op eigen terrein mag vanaf de drie omliggende wegen plaatsvinden (maximaal één toegang per zijde).
- De parkeervakken worden op regelmatige afstanden onderbroken door bomen.
- De binnenzijde van de locatie wordt ontsloten voor langzaam verkeer.

3.4 Monumenten

Het Missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat hierbij met name om het hoofdgebouw met kapel, het koppaviljoen en de boomgaard. De bescherming van het complex is niet gebaseerd op alleen architectuurhistorische overwegingen. Het gaat ook om (cultuur)historische waarden die van lokaal belang zijn voor de gemeente Velsen, zoals het feit dat het een vestiging was van de Missionarissen van het Heilig Hart en dat het één van de twee nog resterende missiehuizen in de provincie Noord-Holland is.

In de loop der tijd hebben er aan de buiten- en binnenkant van het gebouw verschillende ingrepen plaatsgevonden. Om een monument functioneel bruikbaar te maken en houden, zullen aanpassingen noodzakelijk zijn. Dit is in principe geen probleem, als daarbij de monumentale waarden worden gerespecteerd. Hierbij kan worden aangetekend dat het interieur geen bijzondere monumentale waarde heeft en aangepast c.q. vernieuwd mag worden om zo het gebouw geschikt te maken voor een nieuwe functie. Dit geldt alleen voor het hoofdgebouw en niet voor de kapel. Afhankelijk van de plannen kan er een bouwhistorisch onderzoek gevraagd worden. Alle wijzigingen aan in- en exterieur zijn omgevingsvergunningplichtig.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van monumenten de volgende kaders van toepassing:

- Het Missiehuis blijft vanaf de Driehuizerkerkweg in zijn hoofdvorm behouden.
- Het daklandschap van het hoofdgebouw en de kapel blijft zoveel mogelijk intact (aan de achterzijde van de hoofdmassa mogen wel extra raamopeningen/dakkapellen of inpandige terrassen worden toegevoegd ten behoeve van de bruikbaarheid van de zolderverdieping).
- De eenlaagse zuidelijke vleugel mag gesloopt worden.
- Het eenlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel (stalgebouw) wordt behouden.
- De verbinding tussen het hoofdgebouw en de kapel mag gesloopt worden.
- In de gevel van de kapel mogen openingen worden toegevoegd om hiermee de relatie met de omgeving te leggen.
- Aanpassingen aan de gevels ten behoeve van de nieuwe functie, zoals het verlagen van raamopeningen ten behoeve van deuren of het door glas vervangen van grote geveldelen tussen de bakstenen penanten, is mogelijk (aan de achtergevel zijn daarbij meer vrijheden dan aan de voorzijde).
- Het interieur van het hoofdgebouw heeft geen bijzondere waarde en mag geheel aangepast en/of vernieuwd worden om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie.

3.5 Groen, water, openbare ruimte en afval

Groen

Op het groengebied zijn het Groenbeleidsplan 2009, het Landschapsbeleidsplan 2009, de Ecologische groenvisie 1997, de actualisatie van het Bomenbeleidsplan 2003 en het beleid Monumentale bomen 2013 van toepassing. De locatie grenst aan een Natura 2000 gebied en ligt tussen/grenst aan de ecologische verbindingzone tussen de duinen en Spaarnwoude. De locatie is daarmee een belangrijke ecologische stapsteen. Oftewel, de locatie is belangrijk in de verbinding van de flora en fauna van de duinen en Spaarnwoude.

Status: Concept

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Op de locatie staan veel monumentale bomen die behouden moeten blijven. Ingeval er voor de bouw bemaling nodig is, dan is een bemalingsadvies noodzakelijk gericht op het behoud van deze bomen. Ook moet rekening gehouden worden met de afstand tot bebouwing, bescherming van de kroon, wortels en stam (bijvoorbeeld door middel van hekken, steigers 2 meter buiten de kroonprojectie, geen opslag op de wortels, bescherming/ voldoende afstand van de kruin van de boomkroon tijdens hijsvluchten etc.) Kortom, er moeten bijzondere maatregelen genomen worden om de te behouden bomen te sparen. Het ontwerp voor het bouwplan moet hier al rekening mee houden. Het is van belang dat de basiskaart op schaal is getekend met daarin de juiste boomkroon afmetingen.

Voor elke houtopstand op de locatie die wordt gekapt is op grond van de APV een kapvergunning vereist.

Betreffende de nieuwbouw hanteert de gemeente de richtlijn dat in de nabijheid van elke woning tussen de 70 en 80 m² groen gewenst is. Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn immers 'bewegen in de openbare ruimte', voldoende speelruimte en meer biodiversiteit. Voor het plangebied is relevant dat de richtlijn is dat er minimaal 5 m² per nieuw te bouwen woning voor blok en buurtgroen in de directe woonomgeving (tot 400 m vanaf de woning) aanwezig is.

Afhankelijk van de woningen die gebouwd gaan worden, zou het wenselijk zijn om een kleine speelgelegenheid voor kinderen van 0-6 jaar op te nemen.

(Grond)water / riool

Het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat minimaal bui08, met een neerslagintensiteit van bijna 20 mm in 1 uur, ter plaatse geborgen kan worden. Daarbij wordt gerekend met het totale aangesloten verhard oppervlak (dak- en terrein oppervlak). De lokale omstandigheden ter plaatse van het Missiehuis zijn voldoende voor infiltratie van het hemelwater in de bodem.

Als een noodoverloop naar het gemeentelijke hemelwaterriool gewenst/noodzakelijk is, dan kan dat op de Nicolaas Beetslaan. Hemel- en afvalwater dient gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens.

Infiltratie in de bodem stelt randvoorwaarden ten aanzien van het materiaalgebruik. Emissie van verontreinigingen moet worden vermeden, waardoor met name koper, lood en zink niet (in excessieve mate) toegepast mogen worden.

Watercompensatie

Als in de nieuwe situatie sprake is van toename van het verhard oppervlak van meer dan 500m², dan dient dit te worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. Volgens de regels van het Hoogheemraadschap Rijnland is dan 15% oppervlaktewater nodig, gerekend over de totale toename van het verhard oppervlak (Uitvoeringsregels op grond van de Keur Rijnland 2015 voor handelingen in het watersysteem uit 2017). Waar de compensatie plaats kan vinden moet in overeenstemming met Rijnland en de gemeente bepaald worden. Dit zal in ieder geval in hetzelfde bemalingsgebied plaats moeten vinden.

Openbare ruimte

Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbaar gebied/openbaar groen dat in eigendom en/of beheer komt van de gemeente Velsen, zijn over het algemeen de eisen van het L.I.O.R en het handboek Bomen 2018 van het Norminstituut Bomen van toepassing. Bij uitwerking van het verkavelingsplan en het plan voor de openbare ruimte kunnen nadere eisen van toepassing zijn.

De gemeente is bereid de openbaar toegankelijke ruimte over te nemen tegen in de anterieure overeenkomst op te nemen voorwaarden.

Afval

Er dient rekening te worden gehouden met de afvalinzameling middels ondergrondse containers en opstelplaatsen voor containers aan huis. De vuistregel is dat voor elke 25 appartementen één ondergrondse container nodig is. Bij grondgebonden woningen wordt in Driehuis gewerkt met een systeem met 3 of 4 minicontainers aan huis: voor gft, plastic, restafval en indien gewenst papier. De exacte hoeveelheid containers en de precieze locatie dienen in een later stadium te worden afgestemd in overleg met de gemeente en HVC.

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van groen en water de volgende kaders van toepassing:

- Monumentale bomen dienen behouden te blijven.
- Er dient een kapvergunning te worden aangevraagd voor elke te vellen houtopstand.
- Er dient een bemalingsadvies te worden overlegd gericht op behoud monumentale bomen.
- In de nabijheid van elke woning is tussen de 70 en 80 m² groen gewenst.
- Hemelwater dient op de locatie geïnfiltreerd te worden in de bodem.
- Hemel- en afvalwater dient gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens.
- Emissie van verontreinigingen moet worden vermeden.
- Als sprake is van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m², dan dient dit te worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. De locatie moet in overeenstemming met Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente bepaald worden.
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbaar gebied/openbaar groen dat in eigendom en/of beheer komt van de gemeente Velsen, zijn over het algemeen de eisen van het L.I.O.R en bomenhandboek van toepassing.
- De hoeveelheid en de locatie van containers dient te worden afgestemd met de gemeente en HVC.

3.6 Verlichting, kabels en leidingen

Verlichting

In overleg met de gemeente wordt bepaald waar openbare verlichting (OVL) moet komen. De gemeente bepaalt per te verlichten gebied de verlichtingsklasse. In overleg met de ontwerper wordt een stippenplan opgesteld en wordt het mast-type en armatuur-type gekozen. Hierbij zal worden gekozen voor duurzame verlichting. (Het L.I.O.R. is op dit punt achterhaald).

3.7 Milieu

Geluid

Ter hoogte van het plangebied heeft de spoorlijn Uitgeest – Haarlem een zonebreedte van 200 meter. Het plangebied ligt echter buiten deze zone. De planlocatie ligt wel in de zone van de HOV-busbaan IJmuiden Haarlem, maar de voorkeurgrenswaarde wordt niet overschreden. De planlocatie ligt ook binnen de zone van de Duin en Kruidbergerweg, maar ook daar wordt voorkeurgrenswaarde wordt niet overschreden. De 30-kilometerwegen rondom de locatie vormen ook geen belemmering. Het aspect geluid vormt aldus geen belemmering voor de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Gezien de omvang van het plan hoeft er niet getoetst te worden wat de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit is. Op grond van de NSL monitoringstool kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Nader onderzoek en of verantwoording van de risico's is niet nodig.

Ecologie

Uit eerder onderzoek is gebleken dat het Missiehuis geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied is noodzakelijk.

Het dichtstbij gelegen beschermde natuurgebied (Kennemerland Zuid) ligt op ca. 300 meter. De invloed van het project op dit gebied moet bepaald worden. Hiervoor is het nodig een Aeriusberekening te maken. Hierbij wordt de stikstofdepositie gemeten, de mogelijke verzuring van de grond in het natuurgebied.

Bodem

Voor de bouwvergunning van woningen is bodemonderzoek nodig. Op basis van bodemonderzoek uit 2010 kan geconcludeerd worden dat er sprake is van bodemverontreiniging in het plangebied. Voor de herontwikkeling zal opnieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Status: Concept

Startdocument Missiehuis, Driehuis

Milieuozonerings

Voor de onderbouwing van het plan wordt gebruik gemaakt van de publicatie bedrijven en milieuozonerings. In de planlocatie is sprake van een rustige woonwijk. Direct naast de planlocatie zijn scholen gelegen (paarse vlakken op afbeelding). Op grond van de publicatie wordt er 30 meter aangehouden tussen scholen en woningen (rode contour, zie figuur 11). De verwachting is dat dit geen belemmering voor het plan veroorzaakt.

MER

Sinds 16 mei 2017 is het verplicht om bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie in te dienen. Dit geldt voor ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., maar onder de drempelwaarde blijven. Voor het indienen van een aanmeldnotitie geldt geen ondergrens. Van belang is of de activiteit valt onder de beschrijving uit kolom 1 van onderdeel D. Als de gemeente initiatiefnemer is hoeft er geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Als het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is neemt deze in een zo vroeg mogelijke stadium, maar voordat het ontwerpbesluit ter inzage gelegd wordt een besluit over de m.e.r.-plicht.



Figuur 11: Milieuozonerings scholen

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen is genoemd op de D-lijst van het Besluit m.e.r. (Categorie D 11.2). Het project valt mogelijk onder deze omschrijving. Op basis van de milieuonderzoeken die voor het bestemmingsplan nodig zijn, zal er besluit genomen worden over de m.e.r.-plicht van het plan. De verwachting is dat het plan niet m.e.r.-plichtig is.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van milieu de volgende kaders van toepassing (niet limitatief):

- Er moet nader onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het Missiehuis. Meer onderzoek naar de flora en fauna is noodzakelijk.
- De invloed van de ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland Zuid moet onderzocht worden.
- Er moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.
- Er moet nader onderzocht worden of de ontwikkeling m.e.r.-plichtig is.

3.8 Duurzaamheid

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. "Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen". Indien de aanvraag omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2020 wordt ingediend, wordt ernaar gestreefd dat de nieuw te realiseren woningen een 50% betere EPC score hebben dan in het bouwbesluit."

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van duurzaamheid de volgende kaders van toepassing:

- De nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van BENG.

Aardgasvrije nieuwbouw

Per 1 juli 2018 is de wet VET van kracht die stelt dat dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van aardgasvrije nieuwbouw de volgende kaders van toepassing:

- De woningen mogen geen aardgasaansluiting hebben.

3.9 Archeologie

Velsen is een gemeente met een rijke archeologische bodem, waarin zich de sporen van vijftig eeuwen menselijke aanwezigheid hebben opgestapeld. Om dit bodemarchief optimaal te beschermen is behoud in situ (in de bodem) het uitgangspunt. De Beleidsnota Archeologie Velsen met bijbehorende beleidskaart is hierbij leidend. Voor dit betreffende gebied is volgens de Beleidsnota Archeologie Velsen categorie 3 van toepassing, dit betekent dat bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden > 100 m² en dieper dan 40 cm dient een archeologisch waardestellend rapport te worden overgelegd. Een dergelijk verkennend rapport is eerder in 2012 overlegd, maar deze is inmiddels verjaard.

Voor de locatie Missiehuis zijn op het gebied van milieu de volgende kaders van toepassing:

- Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat de resultaten uiteindelijk vertaald kunnen worden in de bestemmingsplanregels.

3.10 Overzicht uitgangspunten

Wonen

- Minimaal 30% van de woningen moet sociaal verhuurd worden.
- Het gemiddelde vloeroppervlak van de woningen moet minimaal 80 m² zijn.
- De kapel kan ruimte bieden voor een maatschappelijke functie en/of kleinschalige (zakelijke) dienstverlening, mits kleinschalig en behorende tot milieucategorie 1.

Functionele invulling

- Voor de kapel is een functionele invulling met een kleine selectie van categorie A functies uit de VNG bedrijflijst voor functiemenging passend: kantoren, zakelijke dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg (waaronder artsen en consultatiebureaus), apotheken, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten en overige persoonlijke dienstverlening.

Stedenbouw

- Het Missiehuis, de kapel en het koppaviljoen moeten behouden blijven; het tussendeel tussen het Missiehuis en het koppaviljoen wordt verwijderd.
- De groene omlijsting van het gebied dient behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt.
- De boomgaard dient voor een substantieel deel van het huidige oppervlak behouden te blijven en door heraanplant van fruitbomen weer in ere hersteld te worden.
- De bomen langs het Lindenlaantje worden zoveel mogelijk aangevuld.
- Nieuw te realiseren bebouwing bestaat uit relatief korte rijen geschakelde woningen met een verspringende rooilijn. Bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap of een terugliggende 3^o laag, met maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De op het Missiehuis aansluitende voorgevels van de nieuw te realiseren bebouwing langs de Driehuizerkerkweg liggen achter de voorgevel van het Missiehuis. Het Missiehuis moet duidelijk zichtbaar het hoofdvolume blijven.
- Er dient samenhang te zijn in materialisering en vormgeving van de nieuwe randbebouwing met de randbebouwing van Velsersduin aan de Nicolaas Beetslaan.
- In de zuidoosthoek van het terrein is een bouwvolume van 4 lagen mogelijk (maximale bouwhoogte 14 meter);
- Aan het hoofdgebouw mag aan de zuidzijde een beperkt bouwvolume worden toegevoegd.
- De voorzijde (voordeuren) van de nieuwe, toe te voegen bebouwing richt zich naar de buitenkant van het terrein of naar het centrale gedeelte met de historische bebouwing.
- De buitenruimte van het Missiehuis en Velsersduin in samenhang met elkaar inrichten, als één geheel. Geen hekken of andere fysieke, scheidende elementen tussen beide.
- Voor het Missiehuis wordt een (groen) 'ontvangstplein' gecreëerd dat de status van het pand versterkt.
- De ontsluiting van parkeergelegenheid op eigen terrein mag vanaf de drie omliggende wegen plaatsvinden (maximaal één toegang per zijde).
- Er kunnen aan alle drie de aanliggende wegen haakse parkeervakken worden aangelegd; waardevolle bomen in de groene rand mogen daarbij niet worden aangetast; parkeervakken dienen op regelmatige afstanden te worden onderbroken door bomen.
- Het terrein wordt ontsloten voor langzaam verkeer; daarbij wordt de orthogonale opzet geaccentueerd en worden de groene ruimtes in het hart van het terrein ontsloten.

Verkeer en parkeren

- Het plan moet op het moment van vergunningaanvraag te voldoen aan het dan geldende parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen.
- In aanvulling op het parkeernormenbeleid dient minimaal 50% van de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn.

Monumenten

- Het Missiehuis blijft vanaf de Driehuizerkerkweg in zijn hoofdvorm behouden.
- Het daklandschap van het hoofdgebouw en de kapel blijft zoveel mogelijk intact (aan de achterzijde van de hoofdmassa mogen wel extra raamopeningen/dakkapellen of inpandige terrassen worden toegevoegd ten behoeve van de bruikbaarheid van de zolderverdieping).
- De eenlaagse zuidelijke vleugel mag gesloopt worden.

Startdocument Missiehuis, Driehuis

- In de gevel van de kapel mogen openingen worden toegevoegd om hiermee de relatie met de omgeving te leggen.
- Aanpassingen aan de gevels ten behoeve van de nieuwe functie, zoals het verlagen van raamopeningen ten behoeve van deuren of het door glas vervangen van grote geveldelen tussen de bakstenen penanten, is mogelijk (aan de achtergevel zijn daarbij meer vrijheden dan aan de voorzijde).
- Het interieur van het hoofdgebouw heeft geen bijzondere waarde en mag geheel aangepast en/of vernieuwd worden om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie.

Groen, water, openbare ruimte en afval

- Monumentale bomen dienen behouden te blijven.
- Er dient een kapvergunning te worden aangevraagd voor elke te vellen houtopstand.
- Er dient een bemalingsadvies te worden overlegd gericht op behoud monumentale bomen.
- In de nabijheid van elke woning is tussen de 70 en 80 m² groen gewenst.
- Hemelwater dient op de locatie geïnfilteerd te worden in de bodem.
- Hemel- en afvalwater dient gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens.
- Als sprake is van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m², dan dient dit te worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. De locatie moet in overeenstemming met Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente bepaald worden.
- Infiltratie in de bodem stelt randvoorwaarden ten aanzien van het materiaalgebruik. Emissie van verontreinigingen moet worden vermeden, waardoor met name koper, lood en zink niet (in excessieve mate) toegepast mogen worden.
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbaar gebied/openbaar groen dat in eigendom en/of beheer komt van de gemeente Velsen, zijn over het algemeen de eisen van het L.I.O.R en bomenhandboek van toepassing. Bij uitwerking van het verkavelingsplan en het plan voor de openbare ruimte kunnen nadere eisen van toepassing zijn.
- De exacte hoeveelheid containers en de precieze locatie dienen in een later stadium te worden afgestemd in overleg met de gemeente en HVC.

Verlichting, kabels en leidingen

- In overleg met de gemeente wordt bepaald waar openbare verlichting (OVL) moet komen. De gemeente bepaalt per te verlichten gebied de verlichtingsklasse. In overleg met de ontwerper wordt een stippenplan opgesteld en wordt het mast-type en armatuur-type gekozen.

Milieu

- Er moet nader onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het Missiehuis. Meer onderzoek naar de flora en fauna is noodzakelijk.
- De invloed van de ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland Zuid moet onderzocht worden.
- Er moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.
- Er moet nader onderzocht worden of de ontwikkeling m.e.r.-plichtig is.

Duurzaamheid

- De nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van BENG.
- De woningen mogen geen aardgasaansluiting hebben.

Archeologie

- Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4. Planning, Financiën en Communicatie

4.1 Planning

Ter facilitering van inspraak op dit document wordt een bijeenkomst georganiseerd. De reacties worden verzameld en opgetekend in een zogenoemd participatiedocument. Waar nodig vinden aanpassingen in het startdocument plaats. Beide documenten worden vervolgens ter vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. Vervolgens kan aangevraagd worden met de ontwerpfase, waarin voor de locatie een bestemmingsplan wordt opgesteld.

4.2 Financiën

Voordat de gemeente start met het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat, op basis van de Grondexploitatiewet, de gemeente verplicht is om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente zal daarvoor een zogenaamde anterieure overeenkomst sluiten waarin naast kostenverhaal eveneens onder meer de locatie-eisen, taken en verantwoordelijkheden en planning worden vastgelegd. Hiervoor is het wel nodig dat een nieuw ontwerp en bestek door de ontwikkelaar geleverd wordt.

In het geval de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken zal de gemeente een exploitatieplan opstellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien de ontwikkelaar en de gemeente, na het opstellen van het exploitatieplan, toch nog overeenstemming bereiken kan er een zogenaamde posterieure overeenkomst worden gesloten. De te verhalen kosten volgen dan uit het exploitatieplan.

De kostensoortenlijst van het Bro zal door de gemeente als leidend worden gebruikt voor het verhaal van kosten op de ontwikkelaar voor zover deze kosten de door de wetgever gestelde criteria, te weten profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit doorstaan. De planschadeafwikkeling maakt eveneens onderdeel uit van de overeenkomst.

Indien sprake is van verkoop van gemeentegrond is het uitgangspunt dat de grond marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming. De vervreemding van grond gebeurt conform de door de gemeenteraad in 2013 vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden.

4.3 Communicatie / Participatiedocument

Initiatiefnemer en de gemeente trekken samen op in de communicatie richting betrokkenen. Initiatiefnemer is hierbij voornamelijk verantwoordelijk voor de communicatie over planinhoudelijke aspecten. De gemeente is verantwoordelijk voor communicatie rondom het proces en de beoordeling van de plannen.

<Participatiedocument>

Van:
Verzonden: woensdag 24 augustus 2016 13:30
Aan:

CC:
Onderwerp: Verslag 1 Missiehuis / Velsersduin

Verslag 1 - werkgroep Missiehuis/Velsersduin, 23 augustus 2016

Aanwezig:

We heten van harte welkom

Hij is op ons verzoek aanwezig is en wij spreken de wens uit om met enige regelmaat, afhankelijk van nieuwe agendapunten, met hem van gedachten te wisselen.

Na een korte kennismakingsronde bespreken we de aanleiding voor deze bijeenkomst:

1. De aanvraag van Thunnissen voor de bouw van 99 woningen aan de Nicolaas Beetslaan;
2. Het plan van Dimitri Arpad + partner en de verwachting dat het Missiehuis opnieuw in de verkoop gaat.

Missiehuis

in 2009 is het Missiehuis door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aangeboden aan de gemeente Velsen. Vanwege o.a. de financiële risico's heeft de gemeente het aanbod geweigerd. In 2012 werden de plannen voor Velsersduin bekend, het Woningbedrijf werd benaderd, maar toonde geen interesse. Na een eerste overleg met de buurtbewoners (2014) over de ruimtelijke randvoorwaarden is gestart met het opstellen van een concept startdocument. Dit proces werd doorkruist door het plan om 80 statushouders te huisvesten in het Missiehuis. Na het mislukken van dit laatste plan is de RVB gestopt met het startdocument en naar verwachting zal het pand vanaf september voor een periode van 3 maanden in de verkoop gaan. Een eventuele nieuwe eigenaar zal daarna in overleg met de gemeente en de buurtbewoners een nieuw startdocument opstellen.

Wij brengen het 'plan Arpad' ter sprake, in onze ogen een prachtig plan: zoveel mogelijk behoud van de oude situatie met respect voor 'ons' cultureel erfgoed, een gevarieerde mix van starterswoningen en duurdere appartementen, een kleinschalige horecagelegenheid, onderdak voor de Schoolwerkplaats, servicepunt en kunstenaars, aanvulling Bunkermuseum, behoud van bomenlaantjes en binnentuin + parkeergelegenheid.

staat ook positief t.a.v. het plan, verwacht weinig weerstand bij realisatie, helaas ontbreekt een duidelijke businesscase. B&W hebben kennisgenomen van het 'plan Arpad', maar hebben de bestuurlijke keuze gemaakt om geen medewerking te verlenen in de vorm van een aankoopconstructie. Vanwege deze opstelling van de gemeente zal de Provincie, die ook positief staat t.a.v. het plan, geen stappen ondernemen om het plan te promoten of te ondersteunen.

Wij uiten onze teleurstelling over deze gemiste kans en spreken de vrees uit dat een meer commercieel ingestelde projectontwikkelaar ons culturele erfgoed ernstig zal aantasten en dat onze 'groene oase' zal veranderen in appartementencomplexen.

Volgens zal het zo'n vaart niet lopen, het hoofdgebouw is 'heilig' en blijft volgens hem behouden.

Wel is het mogelijk dat de groene ruimte wordt opgevuld met appartementencomplexen.

Wij zullen toekomstige ontwikkelingen met argusogen volgen.

Velserduin

Het bestemmingsplan van Verserduin is in 2008(?) aangepast. De plannen van de nieuwe eigenaar Thunnissen voldoen volgens geheel aan het bestemmingsplan, er hoeft geen nieuw startdocument opgesteld te worden. Inmiddels heeft Thunnissen een 'principeverzoek' ingediend.

Belangrijk: er komen parkeerkelders onder de 2 geplande appartementencomplexen, de bunker op de grens met het Ichthus College blijft behouden.

heeft Thunnissen verzocht contact met ons op te nemen, maar hij verwacht dat een dergelijk verzoek pas na afronding van het principebesluit. Wij zijn nieuwsgierig en zullen Thunnissen zelf via de reeds bestaande contacten van benaderen om ons op de hoogte te stellen van de plannen.

Sloop en nieuwbouw zouden ± maart 2017 van start kunnen gaan.

zegt toezending toe van 'stukken bestemmingsplan' en contact Thunnissen, hetgeen inmiddels in dank is ontvangen. Verder zal hij ons op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen.

wordt bedankt voor zijn positieve en constructieve opstelling. Wordt vervolgd.

Driehuis, 24-08-2016

Vragen & antwoorden

Object: Voormalig Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis

Vraag: 01. (12.02.2017) Zijn er mogelijkheden om visies en plannen te bespreken met de gemeente Velsen?

Antwoord:

Het Rijksvastgoedbedrijf doet geen uitspraken over beleid en/of visies van de gemeente Velsen. Belangstellenden worden evenwel door de gemeente Velsen in de gelegenheid gesteld om een inschatting te maken van de haalbaarheid van hun plannen in een persoonlijk gesprek met de gemeentelijk projectleider de heer [naam]. Aan dit gesprek, het aldaar besprokene en alle andere door de gemeente Velsen verstrekte informatie en gedane mededelingen kan een belangstellende op geen enkele wijze rechten ontfemen jegens het Rijksvastgoedbedrijf en/of de gemeente Velsen. Voorts heeft de gemeente Velsen te kennen gegeven dat de wenselijkheid en haalbaarheid van transformatie en (her)ontwikkeling samenhangt met de uitwerkingen en de details die door initiatiefnemer worden verstrekt. Als het initiatief past binnen de strategie voor het gebied en binnen de juridisch planologische kaders, wordt de te doorlopen procedure door de gemeente Velsen zo goed mogelijk gefaciliteerd. Partijen kunnen hun interesse voor een afspraak kenbaar maken via [naam].

Alle aldus door de belangstellende ingewonnen informatie is ter uitsluitende interpretatie en beoordeling van de belangstellende. Het Rijksvastgoedbedrijf aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid ten aanzien van deze informatie, noch kan hierop in rechte een beroep worden gedaan door een belangstellende of andere derden. De aldus door een belangstellende ingewonnen informatie maakt op geen enkele wijze onderdeel uit van de verkoopprocedure en van de voorgenomen verkoop.

Vraag: 02. (12.02.2017) Zijn er nog meer tekeningen van het object beschikbaar?

Antwoord:

Uit het archief van de gemeente Velsen zijn een aantal tekeningen en documenten beschikbaar gesteld. Deze zijn aan het biedboek (onder "Bijlage C Aanvullende Informatie") toegevoegd. Op deze tekeningen en documenten is het bepaalde in de op deze verkoopprocedure van toepassing zijnde "vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer" onverkort van toepassing.

Vraag: 03. (01.03.2017) In het rapport Bouwkundige Quickscan vm. Missiehuis te Driehuis van Inspectrum wordt op een aantal plaatsen verwezen naar een gedigitaliseerde tekening. Klopt het dat deze niet bij het rapport en de tekeningen is opgenomen?

Antwoord:

Dat klopt inderdaad. De gedigitaliseerde tekening is aan de beschikbare informatie toegevoegd. De tekening is opgenomen in het biedboek onder Bijlage C Aanvullende Informatie.

Vraag: 04. (01.03.2017) Zijn er doorsneden van het Missiehuis te Driehuis beschikbaar?

Antwoord:

Nee, deze zijn niet beschikbaar.

Van:
Verzonden: donderdag 14 september 2017 18:00
Aan:
Onderwerp: RE: Gunning Missiehuis

Beste

Het verkoopproces van het vm. Missiehuis in Driehuis is in eerste instantie soepel verlopen, maar de uitkomst en beoordeling van de ingediende biedingen lag ingewikkeld. Veel biedingen die bovendien dicht bij elkaar liggen.

Hierbij bleek overlap van vakanties eveneens vertragend te werken op de besluitvorming. Het wachten is thans op de uitkomst van het integriteitsonderzoek, waarna definitieve gunning zal plaatsvinden. Ik zal je over de gunning zsm informeren. Ook zal de gunning door middel van een persbericht bekendgemaakt worden. Tot zover de update. Indien je vragen hebt, dan verneem ik deze graag.

Met vriendelijke groeten

Rijksvastgoedbedrijf
Afdeling Verkoop

Van:
Datum: donderdag 14 sep. 2017 9:32 AM
Aan:
Onderwerp: RE: Gunning Missiehuis

Hallo

Alles goed?

Op 26 juni 2017 heb je mij geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de verkoop van de locatie Missiehuis in Driehuis. We zijn inmiddels bijna 3 maanden verder. Kun je mij een update geven van de huidige stand van zaken?

Ik hoor het graag van je!

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:
Verzonden: maandag 26 juni 2017 20:48
Aan:
Onderwerp: RE: Gunning Missiehuis

Dank voor je bericht. Wij hebben de verkoop van het vm. Missiehuis in Driehuis nog niet gegund. De selectie heeft zich inmiddels vernauwd naar de biedingen van 3 partijen. De overige inschrijvers zijn ontslagen van hun biedingen en de daaraan verbonden verplichtingen. Naar verwachting zullen wij binnen een week na heden de verkoop gunnen. Of voor de gunning overleg met jullie noodzakelijk is, valt in dit stadium niet aan te geven. Dat hangt af van de door bieders al dan niet gestelde voorwaarden aan hun bieding.

Ik hoop je snel nader te informeren. Indien je nog vragen hebt, dan verneem ik deze graag.

Met vriendelijke groeten

Van:

Datum: maandag 26 jun. 2017 8:54 AM

Aan:

Onderwerp: Gunning Missiehuis

Kan het RVB ons al iets melden over de gunning van de locatie Missiehuis. Wij ontvangen veel vragen over wie de nieuwe eigenaar wordt.

Ik hoor het graag van je!

Met vriendelijke groet,

[\[cid:image001.jpg@01CFFCBA.E8B3AE40\]\[cid:F2269408C8C68846B089FB4C5E4F370B@Velsen.nl\]](#)

De proclaimer van e-mail van de gemeente Velsen vindt u op:

The e-mail proclaimer can be found here:

<http://www.velsen.nl/Proclaimer>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van:
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 16:03
Aan:
Onderwerp: Missiehuis

Geachte

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de verkoop van het Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis aan Acteum Group gegund. Naar aanleiding van ons korte gesprek van afgelopen woensdag in het Gemeentehuis Velsen waarin ik dit heugelijke nieuws aankondigde, verneem ik graag van u op welke termijn wij een presentatie kunnen geven van de ideeën die wij hebben met betrekking tot de ontwikkeling van missiehuis-terrein.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

inhoud van deze brief het verslag van de gesprekken met de omwonenden en kunnen onderstaande punten meegewogen worden in het startdocument.

RVG: Het Missiegebouw dient vanaf de Driehuizerkerkweg in zijn hoofdvorm behouden te blijven.

Wij: Het vrijstaande karakter van het Missiehuis dient behouden te blijven.

We hechten geen waarde aan de gebouwen die later door de Marine zijn toegevoegd, die mogen wat ons betreft verdwijnen. We kunnen ons voorstellen dat de kostbare restauratie en herbestemming van het pand financieel gecompenseerd wordt door nieuwbouw elders op het perceel, maar wij hechten er zeer aan dat niet alleen de westgevel, maar ook de noord- en zuidgevels vanuit de Wolff en Dekenlaan en de Nicolaas Beetslaan duidelijk in beeld blijven.

RVG: Aanpassingen aan de gevels ten behoeve van de nieuwe functie, zoals verlagen raamopeningen ten behoeve van deuren c.q. het door glas vervangen van grote geveldelen tussen de bakstenen penanten is mogelijk.

Wij: Aanpassingen aan de gevels zijn mogelijk, met als uitgangspunt een goede balans tussen restauratie van de oorspronkelijke gevel van 1924 om het historische karakter te benadrukken, en daarnaast een noodzakelijke renovatie van gevel en pand om een nieuwe functie en comfortabele bestemming te realiseren. Het spreekt voor zich dat het inschakelen van een toparchitect, die aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met dit soort projecten, onontbeerlijk is voor het welslagen van dit project.

RVG: Het éénlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel dient, indien mogelijk, behouden te blijven.

Wij: Het éénlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel dient behouden te blijven.

Eventuele nieuwbouw aan de Nicolaas Beetslaan en op het huidige parkeerterrein dient aan meerdere voorwaarden te voldoen:

Wij: Maximaal 3 bouwlagen om het zicht op het hoofdgebouw en het uitzicht vanuit de appartementen van Nieuw-Velserduin te waarborgen;

De nieuwbouw moet harmoniëren met het Missiehuis en de kapel;

De nieuwbouw aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan moet ook aansluiten bij de nieuwbouw van de herenhuizen van Nieuw-Velserduin.

De huidige parkeerterreinen van het Missiehuis worden dagelijks gebruikt om de vele piekmomenten in parkeerdruk op te vangen (Begraafplaats & Crematorium Westerveld, 3 scholen en een peuterspeelzaal en RKVV Velsen). Onze omgeving biedt geen andere mogelijkheden om de grote aantallen voertuigen te parkeren. Om veelvuldig verkeerschaos te voorkomen vragen wij medewerking aan de nieuwe eigenaar van het Missiehuis, RKVV Velsen en de gemeente Velsen

Wij: De nieuwe eigenaar van het Missiehuis, RKVV Velsen en de gemeente Velsen creëren voldoende extra parkeerplaatsen om de toenemende parkeerdruk in de wijk te verlichten. Dit is niet alleen in het belang van de omwonenden, maar ook voor de nieuwe gebruikers / bewoners van het Missiehuis en zeker voor de scholieren van het Ichthus College en de Duin en Kruidberg Mavo.

Ons voorstel: creëer rondom het terrein en in de wijk 'dwarsparkeerplaatsen' waar dat mogelijk is.

Het pand en de aangrenzende terreinen vormen nog altijd een prachtige, rustieke plek. Gelukkig heeft de Marine, die van 1973 tot 2010 het pand heeft gebruikt, de bomenlaan en de boomgaard onaangetast gelaten en goed onderhouden.

Wij: De nieuwe eigenaar van het Missiehuis zal zich tot het uiterste inspannen om in zijn ontwikkelplannen de bomenlaan en de boomgaard te ontzien, om deze kwetsbare en karakteristieke natuurelementen te sparen en te gebruiken als een fraaie, groene omlijsting van het gehele project.

Tot slot:

Wij stellen het zeer op prijs, als vertegenwoordigers van de omwonenden, om vanaf de start van het project betrokken te worden bij alle planvorming.

Met vriendelijke groeten,

Wijkcomité Driehuis Z/W

Email:

Betreft: aankoop Missiehuis;

Zeer geachte

Via de van de gemeente Velsen en via de IJmuider Courant hebben wij vernomen dat de Acteeum Group eigenaar is geworden van het Missiehuis. Allereerst wil het Wijkcomité Driehuis Z/W u feliciteren met uw aankoop van dit monumentale pand plus bijbehorend perceel.

Het Wijkcomité Driehuis Z/W bestaat uit zeven personen, vertegenwoordigers van alle bewoners rondom het Missiehuis en Nieuw-Velserduin en een vertegenwoordiger van RKVV Velsen. Wij overleggen regelmatig met projectleider Gebiedsontwikkeling van de gemeente Velsen en met projectontwikkelaar van Thunnissen Ontwikkeling bv. Dankzij de uitstekende contacten met beide partijen voelen wij ons zeer betrokken bij alle planvorming en ontwikkelingen van Nieuw-Velserduin. De omwonenden worden door ons via nieuwsbrieven op de hoogte gebracht van actuele ontwikkelingen.

Wij stellen het zeer op prijs om vanaf de start ook betrokken te worden bij de planvorming en ontwikkelingen van de Acteeum Group met het Missiehuis. Wij willen u graag zo spoedig mogelijk ontmoeten om van u te vernemen wat uw plannen zijn met het pand en het perceel en om onze ideeën en wensen kenbaar te maken. Onderstaande brief hebben wij eerder verstuurd naar de gemeente Velsen en daarin kunt u vernemen wat onze betrokkenheid is bij het Missiehuis en wat onze wensen zijn ten aanzien van toekomstige planvorming.

Wij spreken de hoop uit dat de Acteeum Group een goede verstandhouding met de omwonenden nastreeft en zien uit naar een spoedige ontmoeting om de voor ons zeer spannende ontwikkelingen te bespreken.

Met een vriendelijke groet,
Namens Wijkcomité Driehuis Z/W,

Aan de afdeling Gebiedsontwikkeling Gemeente Velsen

t.a.v.

Als naaste burens willen wij ons zeer betrokken bij alle planvorming tijdens en na de verkoop van het Missiehuis, een van de kroonjuwelen van Driehuis. Het betreft hier één van de slechts twee Missiehuizen die Noord-Holland rijk is. Een uniek en karakteristiek gebouw dat niet alleen getuigt van de rijke Rooms-Katholieke historie van deze streek en ons land, maar dat ook qua gebruik een rijke geschiedenis kent. Het gebouw was tot 1970 een Missiehuis, met een onderbreking gedurende de Tweede Wereldoorlog, toen de Duitsers het gebouw overnamen. In die periode werden drie bunkers gebouwd. In 1948 werd de beeldengroep boven de entree vernieuwd. De gemeente Velsen waardeert het gebouw en heeft het de status 'gemeentelijk monument' verleend.

Uiteraard zijn wij Driehuisenaren zeer gehecht aan dit beeldbepalende en monumentale gebouw, het verrijkt ons dorp en wij zijn erg zuinig en trots op dit historische pand.

Daarom zijn wij ook blij dat Rijksvastgoed (RVG) in het biedboek allerlei voorwaarden en aanbevelingen heeft opgenomen om het behoud van het hoofdgebouw en de kapel zoveel mogelijk te garanderen. Het wachten is nu nog op het startdocument van de gemeente Velsen. Twee jaar geleden heeft de Gemeente overleg gevoerd met de omwonenden en helaas ontbreekt nog steeds een schriftelijk verslag van deze bijeenkomsten, een verslag dat belangrijke bouwstenen aanlevert voor het vereiste startdocument. Wij stellen het zeer op prijs om dit document zo spoedig mogelijk te ontvangen, voordat bekend is wie de nieuwe eigenaar / projectontwikkelaar van het Missiehuis wordt.

Wij nemen als Wijkcomité Driehuis Z/W inmiddels de vrijheid om de voorwaarden en aanbevelingen van Rijksvastgoed nog enigszins aan te scherpen en te verduidelijken en aan te vullen met wensen van de direct omwonenden. Wellicht overlapt de

Van:
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2017 18:16
Aan:
CC: Nieuw Velserduin Missiehuis;
Onderwerp: RE: verzoek spoedig gesprek over Missiehuis

Geachte

Hartelijk dank voor uw uitgebreide mail. Aan Acteeum Groep is inderdaad het Missiehuis gegund en wij streven zeker een goede verstandhouding met de omwonenden na. Maar de overdracht van gebouw en gronden vindt pas rond 1 December plaats. Tot die tijd zijn wij druk bezig met het afronden van alle formaliteiten rond de koop.

Wij stellen voor om in de loop van November contact met u op te nemen om voor begin December een afspraak te maken.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

From:
Sent: woensdag 4 oktober 2017 10:24
To:
Cc: Nieuw Velserduin Missiehuis;
Subject: verzoek spoedig gesprek over Missiehuis

Driehuis, 4 oktober 2017

Wijkcomité Driehuis Z/W

Aan: de Acteeum Group;
T.a.v.:

Van:
Verzonden: zondag 8 oktober 2017 10:39
Aan:
CC: Nieuw Velserdun Missiehuis; 1
Onderwerp: Re: verzoek spoedig gesprek over Missiehuis

Geachte

Dank voor uw reactie. Het pleziert ons dat u in uw mail benadrukt een goede verstandhouding met de omwonenden na te streven. Wij begrijpen dat afwikkeling van de formaliteiten komende periode veel tijd in beslag neemt. U heeft uit onze brief op kunnen maken dat wij vanaf de schets-fase graag bij de bouwplannen betrokken willen worden. Wij wachten uw uitnodiging af.

Met een vriendelijke groet,

Op 6 okt. 2017 om 18:15 heeft

het volgende geschreven:

Geachte

Hartelijk dank voor uw uitgebreide mail. Aan Acteeum Groep is inderdaad het Missiehuis gegund en wij streven zeker een goede verstandhouding met de omwonenden na. Maar de overdracht van gebouw en gronden vindt pas rond 1 December plaats. Tot die tijd zijn wij druk bezig met het afronden van alle formaliteiten rond de koop.

Wij stellen voor om in de loop van November contact met u op te nemen om voor begin December een afspraak te maken.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

From:
Sent: woensdag 4 oktober 2017 10:24
To:
Cc: Nieuw Velserduin Missiehuis;
Subject: verzoek spoedig gesprek over Missiehuis

Driehuis, 4 oktober 2017

Wijkcomité Driehuis Z/W

Aan: de Acteeum Group;
T.a.v.:
Betreft: aankoop Missiehuis;

Zeer geachte

Via de van de gemeente Velsen en via de IJmuider Courant hebben wij vernomen dat de Acteeum Group eigenaar is geworden van het Missiehuis. Allereerst wil het Wijkcomité Driehuis Z/W u feliciteren met uw aankoop van dit monumentale pand plus bijbehorend perceel.

Het Wijkcomité Driehuis Z/W bestaat uit zeven personen, vertegenwoordigers van alle bewoners rondom het Missiehuis en Nieuw-Velserduin en een vertegenwoordiger van RKVV Velsen. Wij overleggen regelmatig met , projectleider Gebiedsontwikkeling van de gemeente Velsen en met projectontwikkelaar van Thunnissen Ontwikkeling bv. Dankzij de uitstekende contacten met beide partijen voelen wij ons zeer betrokken bij alle planvorming en ontwikkelingen van Nieuw-Velserduin. De omwonenden worden door ons via nieuwsbrieven op de hoogte gebracht van actuele ontwikkelingen.

Wij stellen het zeer op prijs om vanaf de start ook betrokken te worden bij de planvorming en ontwikkelingen van de Acteeum Group met het Missiehuis. Wij willen u graag zo spoedig mogelijk ontmoeten om van u te vernemen wat uw plannen zijn met het pand en het perceel en om onze ideeën en wensen kenbaar te maken. Onderstaande brief hebben wij eerder verstuurd naar de gemeente Velsen en daarin kunt u vernemen wat onze betrokkenheid is bij het Missiehuis en wat onze wensen zijn ten aanzien van toekomstige planvorming.

Wij spreken de hoop uit dat de Acteeum Group een goede verstandhouding met de omwonenden nastreeft en zien uit naar een spoedige ontmoeting om de voor ons zeer spannende ontwikkelingen te bespreken.

Met een vriendelijke groet,
Namens Wijkcomité Driehuis Z/W,

Aan de afdeling Gebiedsontwikkeling Gemeente Velsen

t.a.v.

Van:
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2017 16:51
Aan:
CC:
Onderwerp: Missiehuis
Bijlagen: 20171018 - Persbericht Missiehuis Driehuis DEF.pdf

Geachte

We hebben gisteren het koopcontract met het Rijksvastgoedbedrijf in Den Haag ondertekend.

Acteeum Groep is van plan om het Missiehuis en het daar bijgelegen terrein samen met _____) te gaan ontwikkelen. _____ al daarbij de architect zijn. Ik stuur u daarom alvast het conceptpersbericht toe ter informatie. Dit is vertrouwelijk omdat we het bericht pas willen uitsturen nadat we met u en uw collega's van gedachten hebben gewisseld over onze ideeën.

Is het mogelijk om het geplande overleg te laten plaatsvinden op 30 Oktober (middag), 31 Oktober, 1 November (tot 11 uur of na twee uur) of 2 November?

Ik begreep dat u maandag aanstaande weer op kantoor bent en ik hoop dat u ons snel kan laten weten naar welke voorkeursdatum uw gedachte uitgaat.

Met vriendelijke groet,

From:
Sent: dinsdag 10 oktober 2017 8:59
To:
Subject: RE: Missiehuis

Beste

Het lijkt mij goed dat u de plannen van Acteeum binnenkort presenteert aan de gemeente. In eerste instantie zullen de betrokken ambtenaren daarbij aanwezig zijn. Hierbij moet u onder andere denken aan een stedenbouwkundige, een beleidsmedewerker wonen en een beleidsmedewerker Openbare Ruimte. Naar aanleiding van uw presentatie zullen we een afweging maken of uw plan voldoende aanleiding geeft om het ruimtelijk planvormingsproces met elkaar te starten.

Concreet zal ik de betrokken ambtenaren bijpraten over de stand van zaken rondom de locatie Missiehuis en ik zal een overleg inplannen waarin u uw plannen uiteen kunt zetten. Ik kom hier snel op terug met een aantal datavoorstellen.

Indien u vragen heeft dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 16:03
Aan:
Onderwerp: Missiehuis

Geachte

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de verkoop van het Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis aan Acteem Group gegund. Naar aanleiding van ons korte gesprek van afgelopen woensdag in het Gemeentehuis Velsen waarin ik dit heugelijke nieuws aankondigde, verneem ik graag van u op welke termijn wij een presentatie kunnen geven van de ideeën die wij hebben met betrekking tot de ontwikkeling van missiehuis-terrein. Als ik het goed begrepen heb laat u ons nog weten of een dergelijke presentatie in het bijzijn van de wethouder zal plaatsvinden.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

De proclaimer van e-mail van de gemeente Velsen vindt u op:
The e-mail proclaimer can be found here:

<http://www.velsen.nl/Proclaimer>

Allereerst de beste wensen voor 2018!

Vanwege ziekte van mijn collega jurist gaat het helaas niet lukken om de intentieovereenkomst deze week aan te leveren. Deze komt zo snel mogelijk jullie kant op. Het is wellicht een idee om van de ondertekening een persmoment te maken.

In onze overleggen heeft Missiehuis BV aangegeven dat het in hun beleving moeilijk is om aan alle door de gemeente genoemde randvoorwaarden voor de locatie te voldoen. Hierbij heeft Missiehuis BV met name zorgen over de stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de randvoorwaarden die gelden voor het woonprogramma (meer specifiek het inpassen van 30% sociale huur). Deze spanning wordt op zichzelf niet veroorzaakt door de ambtelijke beleidsterreinen, maar ontstaat op het moment dat de gemeentelijke randvoorwaarden worden afgezet tegen de projectexploitatie die door Missiehuis BV is bedacht. We hebben naar elkaar uitgesproken dat het een goed idee is dat Missiehuis BV deze spanning beschrijft en beredeneert waarom het inpassen van zowel de stedenbouwkundige randvoorwaarden als de randvoorwaarden ten aanzien van het woonprogramma in hun ogen niet realistisch is op deze specifieke locatie. Kun je aangeven op welke termijn die tekst kan worden aangeleverd?

De gemeente houdt zelf de regie op het opstellen van het startdocument. Het is uiteraard prima als Missiehuis BV op basis van de eerder toegezonden voorbeelddocumenten een concept-startdocument aanlevert. Dat stuk kan worden gebruikt (of daarop kan worden voortgebouwd) om tot het definitieve document te komen.

Met vriendelijke groet,

<content://com.samsung.android.email.attachmentprovider/1/84218/RAW>

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp: Volgende stappen Missiehuis

Geachte

Ik vat voor de volledigheid nog even het gesprek samen dat wij vorige week hadden na de presentatie van enige dagen daarvoor, op 19 December.

Het gesprek van afgelopen dinsdag 19 December is prettig verlopen. Het besprokene kan als basis voor de verdere ontwikkeling fungeren.

De Gemeente wil op korte termijn (eerste week Januari) de intentieovereenkomst tussen de Gemeente en Missiehuis Driehuis BV voorbereiden en aan ons voorleggen.

Missiehuis BV wordt gevraagd om een korte uiteenzetting over vanuit de ontwikkelaar tegen de ontwikkeling wordt aangekeken, met name tegen de spanning tussen intensiteit van bebouwing en het inpassen van sociale woningbouw. Deze spanning wordt door de gemeente herkend als een tussen de ambtelijke beleidsterreinen.

Mogelijk kan de situatie in Januari aan de bestuurlijk verantwoordelijke wethouder (de heer worden voorgelegd. De Gemeente bereidt daarvoor een notitie voor, waarvoor bovengenoemde uiteenzetting een voorzet kan zijn. Wellicht is er een compromis mogelijk, al ligt dat politiek gevoelig.

Missiehuis BV kan de startnotitie in concept voorbereiden. De Gemeente zal dan beoordelen in welke mate op een dergelijk document kan worden voortgebouwd. Als Missiehuis BV midden Januari kan aanleveren, houden we de vaart erin.

Daan zal een aantal data voorstellen rond midden Januari voor het volgende overleg.

Graag horen we of het bovenstaande overeenkomt met jouw beleving.

Met vriendelijke groet,

De proclaimer van e-mail van de gemeente Velsen vindt u op:
The e-mail proclaimer can be found here:

<http://www.velsen.nl/Proclaimer>

Van:
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 09:47
Aan:
Onderwerp: RE: Volgende stappen Missiehuis

Voorafgaand aan het persmoment kunnen we inderdaad een kennismaking met de wethouder inplannen.

Ik kan komende dinsdagochtend tussen ergens tussen 10 en 12u even kort overleggen.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 9:06
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Volgende stappen Missiehuis

Hallo

Dank voor je mail en de beste wensen voor 2018 eveneens voor jou.

We kijken met spanning uit naar de concept intentie-overeenkomst en zullen daar snel op reageren. Aan een persmoment zal naar alle waarschijnlijkheid een kennismaking met de wethouder voorafgaan, correct?

We verwachten binnen een week de notitie gereed te hebben. In de notitie worden de spanningen beschreven waarmee de integratie van het gemeentelijk wensenpatroon met de vereisten van een gezond rendement gepaard gaan.

We trachten een aantal varianten te beschrijven op basis waarvan beleidskeuzes gemaakt kunnen gaan worden.

Met behulp van de gemeentelijke reactie op de bovengenoemde notitie zouden we graag een concept-startnotitie voorbereiden. We begrijpen dat het de gemeente vrijstaat deze notitie geheel of gedeeltelijk of geheel niet te integreren in de definitieve startnotitie.

Zou ik aanstaande vrijdagmiddag of aanstaande maandag of dinsdag even kunnen langskomen voor een kort gesprek?

Met vriendelijke groet,

Sent from my Samsung Galaxy smartphone.

----- Original message -----

From:

Date: 03/01/2018 14:30 (GMT+01:00)

To:

Subject: RE: Volgende stappen Missiehuis

MISSIEHUIS DRIEHUIS: UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

JANUARI 2018

Het Missiehuis in Driehuis is eind 2017 aangekocht door de ontwikkelaar Missiehuis Driehuis BV teneinde een duurzaam woningbouwproject te ontwikkelen waarbij ingespeeld wordt op de wensen en behoeften van alle betrokkenen.

Na de aankoop is de ontwikkelaar in overleg getreden met de Gemeente Velsen teneinde vast te stellen op welke wijze de beoogde ontwikkeling vorm kan krijgen. De ontwikkelaar heeft een aantal ontwikkelvarianten gepresenteerd op basis waarvan de Gemeente een aantal uitgangspunten en wensen heeft verwoord. Deze wensen worden in dit memo onder woorden gebracht en er zal worden aangegeven waar voor wat betreft de ontwikkelaar de knelpunten zitten. Vervolgens zal worden aangegeven op welke wijze een compromis kan worden gevonden. Een aantal evenwichtige varianten is uitgewerkt. De varianten komen tegemoet aan een belangrijk aantal van de door de Gemeente verwoorde wensen en tegelijkertijd de ontwikkelaar een aanvaardbaar rendement opleveren.

De uitgangspunten van de Gemeente hebben betrekking op de handhaving van de monumentale elementen van het Missiehuis, openbare toegankelijkheid van het terrein, het opvangen van de aan het toekomstige woningbouwprogramma gerelateerde parkeerbehoefte op de eigen locatie, het waar mogelijk in samenwerking met de gemeente verlichten van de parkeerdruk in de omgeving en het indien mogelijk opnemen van sociale woningbouw tot 30% van het aantal woningen.

Monumentaal karakter Missiehuisterrein

Ook de ontwikkelaar hanteert het monumentale karakter van het Missiehuisterrein als uitgangspunt bij de planvorming. Dit betekent dat met name voor het hoofdgebouw, het stallingsgebouw en de kapel een nieuwe bestemming dient te worden gevonden en dat een passend ontwerp en verbouwingsplan daarvoor dient te worden bedacht. De ontwikkelaar is daar reeds mee begonnen en de eerste bevindingen suggereren dat de uitdaging ligt in het vinden van passende gebruikers die een kasstroom kunnen opbrengen die een uiteindelijke verkoop aan een institutionele belegger mogelijk maakt. Idealiter is er een bestemming die een symbiose met de kapel in zich draagt, bijvoorbeeld wanneer zorgappartementen in (een deel van) het hoofdgebouw komen en in de kapel ondersteunende voorzieningen worden ondergebracht. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort bestaat een alternatief uit het geschikt maken van de kapel voor bewoning.

De resterende bestaande bebouwing komt in aanmerking voor sloop en nieuwbouw van woningen en/of appartementen: de boerderij en de garage, het legeringsgebouw, de bunker en de verbindingsbebouwing tussen hoofdgebouw en stallingsgebouw. Het duurzame behoud van het monumentale karakter van het Missieterrein is direct gerelateerd aan de toegestane hoeveelheid bebouwing inclusief parkeren op/ aan de rand van het terrein.

Net als de Gemeente wil de ontwikkelaar dat de belangrijkste elementen van de landschapsstructuur, te weten de boomgaard, de rij lindenbomen aan de Driehuizerkerkweg en in algemene zin het groene karakter van het terrein zo veel mogelijk behouden. Aangezien zich een aantal bomen in slechte staat bevindt, zal er ook gerooid gaan worden. Hiertoe wordt thans een externe analyse uitgevoerd. Met name aan de noord- en de zuidkant van het terrein zal het daarnaast nodig zijn om een aantal bomen te rooien teneinde aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Toegankelijkheid van het terrein

De Gemeente heeft een voorkeur uitgesproken voor het toegankelijk maken van het gebied. Hoewel een gesloten karakter van het plangebied voor de ontwikkelaar naar alle waarschijnlijkheid hogere opbrengsten laat zien, is de ontwikkelaar in principe bereid om het gebied een open karakter te geven, mits er overeenstemming kan komen over de parkeeroplossingen; het parkeren van de auto bij de woning enerzijds en privé parkeerplaatsen aan de randen van het terrein anderzijds.

Parkeerbehoefte

In en rondom het plangebied is sprake van een forse parkeerdruk, die onder meer samenhangt met piekdruktes in het bezoek aan het nabijgelegen crematorium, de voetbalvereniging en de scholen. In principe zal de parkeerbehoefte die ontstaat door de woningbouw op de locatie dan ook op de locatie, bij de woningen dienen te worden opgelost. De Gemeente zou in aanvulling daarop een aantal publieke parkeerplaatsen willen toevoegen aan de bestaande voorraad. Met name de noordrand, het zuidelijke deel van de westrand, en de zuidrand lenen zich voor toevoeging van privé en publieke parkeerplaatsen. Daarbij zal de Gemeente medewerking dienen te verlenen in de aanpassing van de huidige wandel- en parkeersituatie aan de randen van het plangebied.

Sociale woningbouw

De Gemeente heeft recentelijk aangegeven bepaald dat voor uit- of inbreidingslocaties in principe 30% van het aantal woningen uit sociale woningbouw zal moeten bestaan. In combinatie met de in het bovenstaande uitgangspunten met betrekking tot handhaving van monumentale elementen, handhaving van de groenstructuur, openbaarmaking van het terrein en het opvangen van de parkeerbehoefte op het terrein, tast deze beleidsdoelstelling de winstgevendheid van de ontwikkeling aan. Daarnaast leiden de door de woningcorporatie gewenste appartementen tot additionele parkeerdruk, die ongunstig is voor het gewenste plan van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar werkt momenteel een aantal varianten uit waarbij zowel Gemeente als ontwikkelaar wordt uitgenodigd concessies te doen.

Ontwikkelvarianten

De ontwikkelaar zou bij voorkeur woningen (met parkeren bij de woning) willen creëren op het Missieterrein en het Missiehuis willen invullen met particuliere ouderenzorg om daarmee een drager te hebben voor de kapel, aangevuld met zogenaamde aanleunappartementen. Mocht het zorgconcept niet haalbaar zijn op de locatie dan zouden het Missiehuis en de kapel, net als het stallingsgebouw, getransformeerd kunnen worden in appartementen cq. woningen, waarbij de kapel wellicht een woon/werk bestemming kan krijgen.

Indien er een appartementengebouw moet worden ingepast ten behoeve van sociale woningbouw, moet het woonprogramma aan de rechterzijde van het Missiehuis verder worden geïntensiveerd met een of meer appartementengebouwen; meer volume is nodig om half verdiept parkeren mogelijk te maken.

Van:
Verzonden: donderdag 18 januari 2018 13:19
Aan:
Onderwerp: Anterieure exploitatieovereenkomst fase 1 (intentieovereenkomst) Missiehuislocatie

Hallo

Na het gezamenlijk overleg van 19 december 2017 hebben gemeente en Missiehuis Driehuis BV naar elkaar uitgesproken dat de eerste gesprekken voldoende aanleiding geven om met elkaar het proces in te gaan om te komen tot een startdocument voor de locatie Missiehuis. Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten te verhalen op de ontwikkelaar. Hiertoe hebben we een *anterieure exploitatieovereenkomst fase 1* (ook wel intentieovereenkomst) opgesteld. In de bijlage is deze overeenkomst terug te vinden, alsmede een onderbouwing van de kosten die aan de zijde van de gemeente worden gemaakt. Ik hoor graag of de adressering juist is, zodat we de overeenkomst kunnen toezenden.



[Redacted signature text]

Met vriendelijke groet,

Betreft startdocument bestemmingsplan Driehuis en Velsen Zuid

Geacht

Er is geen wijk in geheel Velsen, waar de komende jaren zoveel woningen gerealiseerd worden als op die ene vierkante kilometer in Zuidwest Driehuis.

Wij hebben begrip voor de grote behoefte aan meer woningen in deze regio, maar maken ons tegelijk grote zorgen over de concentratie van deze nieuwbouwprojecten op een relatief klein oppervlak binnen de gemeente.

Na de realisatie van Nieuw Velsersduin, het Missiehuis, het Witte Huis en de aanpalende grond van de Engelmundusparochie zal het aantal inwoners, woningen en auto's van Zuidwest Driehuis over enkele jaren meer dan verdubbeld zijn.

Wij zullen de honderden nieuwe bewoners van Driehuis van harte welkom heten, maar de daarmee gepaard gaande toename van 350 tot 400 auto's vraagt om een drastische aanpassing van de infrastructuur, omdat onze bijzondere woonwijk totaal niet berekend is op een dergelijke uitbreiding.

Bijzondere woonwijk

Een bijzondere woonwijk, hoezo?

Op minder dan een vierkante kilometer treft u aan:

- 4 scholen met 2000 (!) leerlingen
- RKVV Velsen, de grootste voetbalclub van Velsen
- Begraafplaats en Crematorium Westerveld, het drukste crematorium van Kennemerland
- NS station Driehuis met een gratis parkeerterrein, waar het elk jaar drukker wordt
- Lijn 5 en VSO het Molenduin
- de r.k. Engelmunduskerk

Wij hoeven niet meer te benadrukken, dat het parkeren in onze woonwijk nu reeds problematisch is door piekbelasting van bovengenoemde locaties en voorzieningen.

Tijdens de raadszitting over het startdocument bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid op 8 februari j.l. werd ons duidelijk, dat alle raadsleden en de portefeuillehouder er voorstander van zijn om de parkeerproblematiek en de verkeersveiligheid in goed overleg met de omwonenden te bespreken en afdoende te regelen.

Startdocument vraagt om integrale visie

Wat wij in algemene zin missen in dit startdocument zijn de voorwaarden om de drie grote bouwprojecten succesvol in te passen in onze woonwijk.

U schrijft, dat u voor deze locaties aparte bestemmingsplan procedures wilt volgen om de planning en de daarbij behorende risico's niet met elkaar te vervlechten. Ook richting omwonenden wordt dit als een transparantere werkwijze beschouwd.

Wij zijn een andere opvatting toegedaan. Door deze locaties als losse puzzelstukken uit het startdocument te 'tillen' lopen we het risico, dat de grote gevolgen van deze bouwplannen

voor onze woonwijk onvoldoende worden onderkend of gebagatelliseerd.

Als u straks woonvergunningen gaat verstrekken aan de nieuwe bewoners van de drie grote projecten zonder in het startdocument nu reeds de parkeerproblematiek, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in onderlinge samenhang voor de huidige bewoners (en de nieuwkomers) te benoemen, te waarborgen en te garanderen, dan is het startdocument o.i. onvolledig.

Dorps karakter

Het wijkcomité Driehuis Zuidwest zal zich ook tot het uiterste inspannen om aantasting van het dorpse karakter te voorkomen. Wij voelen ons daarbij gesteund door de bewoners in onze wijk, die wij vertegenwoordigen.

In dit verband maken wij ons zorgen over de bouwplannen voor de parochietuin naast de r.k. Engelmunduskerk.

Deze groene oase met waardevolle bomen in het hart van Driehuis vormt een onverbreekelijk geheel met de naastgelegen monumentale kerk aan de ene kant en de witte boerderij aan de andere kant. Beide objecten staan op de monumentenlijst en vormen met de tuin een waardevol ensemble, dat het authentieke en dorpse karakter van Driehuis onderstreept.

Eventuele bebouwing op deze delicate plek zal dan ook in bescheiden mate en met de grootst mogelijke zorg (b.v. grondgebonden woningbouw) dienen te geschieden..

Graag willen wij van het begin af aan betrokken worden bij de planvorming.

Wij hopen en verwachten, dat het College en de Raad ons ondersteunen in ons streven om het dorpse karakter en waardevolle groen in ons mooie dorp te behouden, de verkeersveiligheid te optimaliseren., de grote parkeerdruk te verlichten en de leefbaarheid te waarborgen.

Meedenken/Suggesties

Vooruitlopend op ons overleg willen wij alvast enkele suggesties doen m.b.t. parkeerdruk, infrastructuur en verkeersveiligheid van de eerder door ons genoemde locaties 'op de vierkante kilometer'.

Ons inziens bestaan er duidelijke richtlijnen over het aantal wenselijke parkeerplekken bij scholen, voetbalcomplexen, begraafplaatsen en crematoria. Deze kunnen als leidraad dienen ter vaststelling van de parkeerbehoefte in de nabije toekomst in relatie tot het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de woningen.

Het betrekken van begraafplaats Westerveld in de plannen voor een betere parkeersituatie kan tot een win-win situatie leiden. Laat Westerveld investeren in voldoende parkeeraccommodatie en maak een einde aan het 'wildparkeren' op de weg langs de begraafplaats.

Verplaatsing van de ingang van RKVV Velsen naar het parkeerterrein bij het NS station zou de parkeerdruk op de Wolff en Dekenlaan verlichten en de verkeersveiligheid vergroten. Deze suggestie ondervond instemming bij een aantal raadsleden tijdens de bespreking van het startdocument.

De Driehuizerkerkweg ter hoogte van het Missiehuis is qua breedte totaal niet berekend op de stormachtige groei van de wijk. Overleg met de nieuwe eigenaar van het Missiehuis om hiervoor een adequate oplossing te realiseren is dringend gewenst.

De verkeersveiligheid in de wijk staat regelmatig onder grote druk op piekmomenten van RKVV Velsen en Westerveld. Bezoekers komen in groten getale naar voetbalwedstrijd of crematie/uitvaart en parkeren hun voertuig her en der in de wijk. File vorming en opstoppingen zijn het gevolg. Auto's kunnen elkaar niet meer passeren. Sommige wegen zijn dan ook niet of nauwelijks toegankelijk voor de hulpdiensten. Deze situatie is ongewenst en vraagt om verbetering.

Dagelijks zoeken circa 2.000 leerlingen -veelal op de fiets- hun weg naar de vier door ons genoemde scholen. Verkeersregels worden daarbij vaak niet in acht genomen met gevaarlijke situaties voor de scholieren zelf en het overige verkeer tot gevolg. Wellicht kan aanleg van fietspaden langs de Driehuizerkerkweg en de Wolff en Dekenlaan hierin verbetering brengen.

Wij willen er bij uw sterk op aandringen om aandacht te schenken aan de door ons in deze brief opgesomde punten en bezwaren, ten aanzien hiervan een visie te ontwikkelen en deze op te nemen in het startdocument.

Te allen tijde zijn wij bereid over de door ons geschetste problematiek met u of de portefeuillehouder in overleg te treden en gezamenlijk naar oplossingen te zoeken, desgewenst met inschakeling van externe specialisten.

**In afwachting op uw reactie,
Met vriendelijk groet,**

Uw kenmerk **Ons kenmerk** **Voor informatie** **Bijlagen** **Datum**
22 januari 2018

Onderwerp Anterieure overeenkomst fase 1 (locatie Missiehuis)

Geachte

Missiehuis Driehuis B.V. is eigenaar van het perceel grond gelegen aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, kadastraal bekend, gemeente Velsen, , hierna te noemen "locatie Missiehuis". U heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een ruimtelijke herontwikkeling teneinde op die locatie woningbouw met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen en openbare ruimte te realiseren.

Ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente staat voorsnog niet afwijzend tegenover een ruimtelijke (her)ontwikkeling van de locatie Missiehuis. Ten behoeve van de door u voorziene (her)ontwikkeling dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente zal ten behoeve van de ruimtelijke (her)ontwikkeling onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden planologische medewerking aan de realisering van de (her)ontwikkeling mogelijk is. Hiertoe zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een zogenaamd startdocument. In dit startdocument zullen de kaders worden aangegeven waarbinnen de ruimtelijke (her)ontwikkeling dient plaats te vinden. Het startdocument zal uiteindelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Wij wijzen u erop dat het opstellen van een startdocument derhalve niet automatisch inhoudt dat medewerking zal worden verleend aan de (her)ontwikkeling.

Kostenverhaal fase 1

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten die verband houden met de (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente kan het verhalen van haar kosten vooraf verzekeren door het sluiten van zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst. Van deze mogelijkheid wenst de gemeente gebruik te maken. De gemeente wil daarbij de anterieure exploitatieovereenkomst in twee fasen opsplitsen. Het vorenstaande betekent dat de gemeente in eerste instantie alleen voor de kosten verbonden aan het onderzoek naar de planologische medewerking met u een anterieure exploitatieovereenkomst wil aangaan. Dit betreffen onder andere de kosten verbonden aan het adviseren, opstellen, coördineren, vaststellen van het conceptstartdocument en de te houden informatiebijeenkomst.

De gemeentelijke kosten tot en met de besluitvorming door de gemeenteraad over het startdocument vallen in fase 1. Op deze wijze heeft de gemeente het verhaal van de tot dan toe door haar gemaakte kosten verzekerd.

Totstandkoming exploitatieovereenkomst fase 1

De exploitatieovereenkomst met betrekking tot fase1 komt tot stand wanneer u de onderhavige brief voor akkoord ondertekent. Op basis van deze overeenkomst draagt de gemeente zorg voor het onderzoek naar de planologische medewerking en het adviseren, opstellen, coördineren en vaststellen van het startdocument, waar tegenover u er mee instemt de daaraan verbonden kosten aan de gemeente te voldoen, te weten exclusief btw. Voor het voldoen van deze exploitatiebijdrage zal aan u een factuur gezonden worden. Zolang de factuur niet is voldaan, zal de gemeente niet aanvangen met haar werkzaamheden.

Indien u uw plannen tot (her)ontwikkeling om wat voor reden dan ook beëindigt voordat het startdocument ter vaststelling is voorgelegd aan de gemeenteraad, heeft u geen recht op restitutie van de exploitatiebijdrage fase 1. Recht op restitutie heeft u ook niet, indien de gemeenteraad niet instemt met het aan haar voorgelegde startdocument en de gemeente derhalve niet haar medewerking zal verlenen aan de (her)ontwikkeling.

Kostenverhaal fase 2

Wanneer de gemeenteraad instemt met het startdocument en de gemeente de voor uw (her)ontwikkeling benodigde planologische procedure wenst te voeren, zal met u een anterieure exploitatieovereenkomst fase 2 dienen te worden aangegaan. Daarin zal naast het verhaal van de kosten van de totale planologische procedure ook het verhaal van eventueel andere kosten worden geregeld, zijnde de kosten zoals onder meer genoemd in de kostensoortenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ondertekening

Wanneer u met het vorenstaande kunt instemmen, verzoeken wij u deze brief (exploitatieovereenkomst fase 1) voor akkoord te ondertekenen en binnen twee weken na dagtekening van deze brief aan ons te retourneren. Graag ontvangen wij daarbij een kopie van het legitimatiebewijs van de persoon die deze brief voor akkoord heeft ondertekend, alsmede, een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt.

Hoogachtend,

Voor akkoord:

Naam bedrijf:

Dhr./mevr.:

Functie:

Plaats:

Datum:

.....
(handtekening)

Uw kenmerk **Ons kenmerk** **Voor informatie** **Bijlagen** **Datum**
15 maart 2018

Onderwerp Anterieure overeenkomst fase 1 (locatie Missiehuis)

Geachte

Missiehuis Driehuis B.V. is eigenaar van het perceel grond gelegen aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, kadastraal bekend, gemeente Velsen, sectie H, nummer 7441, hierna te noemen "locatie Missiehuis". U heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een ruimtelijke herontwikkeling teneinde op die locatie woningbouw met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen en openbare ruimte te realiseren.

Ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente staat vooralsnog niet afwijzend tegenover een ruimtelijke (her)ontwikkeling van de locatie Missiehuis. Ten behoeve van de door u voorziene (her)ontwikkeling dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente zal ten behoeve van de ruimtelijke (her)ontwikkeling onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden planologische medewerking aan de realisering van de (her)ontwikkeling mogelijk is. Hiertoe zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een zogenaamd startdocument. In dit startdocument zullen de kaders worden aangegeven waarbinnen de ruimtelijke (her)ontwikkeling dient plaats te vinden. Het startdocument zal uiteindelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Wij wijzen u erop dat het opstellen van een startdocument derhalve niet automatisch inhoudt dat medewerking zal worden verleend aan de (her)ontwikkeling.

Kostenverhaal fase 1

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten die verband houden met de (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente kan het verhalen van haar kosten vooraf verzekeren door het sluiten van zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst. Van deze mogelijkheid wenst de gemeente gebruik te maken. De gemeente wil daarbij de anterieure exploitatieovereenkomst in twee fasen opsplitsen. Het vorenstaande betekent dat de gemeente in eerste instantie alleen voor de kosten verbonden aan het onderzoek naar de planologische medewerking met u een anterieure exploitatieovereenkomst wil aangaan. Dit betreffen onder andere de kosten verbonden aan het adviseren, opstellen, coördineren, vaststellen van het conceptstartdocument en de te houden informatiebijeekomst.

Zaaknummer:

De gemeentelijke kosten tot en met de besluitvorming door de gemeenteraad over het startdocument vallen in fase 1. Op deze wijze heeft de gemeente het verhaal van de tot dan toe door haar gemaakte kosten verzekerd.

Totstandkoming exploitatieovereenkomst fase 1

De exploitatieovereenkomst met betrekking tot fase 1 komt tot stand wanneer u de onderhavige brief voor akkoord ondertekent. Op basis van deze overeenkomst draagt de gemeente zorg voor het onderzoek naar de planologische medewerking en het adviseren, opstellen, coördineren en vaststellen van het startdocument, waar tegenover u er mee instemt de daaraan verbonden kosten aan de gemeente te voldoen, te weten exclusief btw. Voor het voldoen van deze exploitatiebijdrage zal aan u een factuur gezonden worden. Zolang de factuur niet is voldaan, zal de gemeente niet aanvangen met haar werkzaamheden.

Indien u uw plannen tot (her)ontwikkeling om wat voor reden dan ook beëindigt voordat het startdocument ter vaststelling is voorgelegd aan de gemeenteraad, heeft u geen recht op restitutie van de exploitatiebijdrage fase 1. Recht op restitutie heeft u ook niet, indien de gemeenteraad niet instemt met het aan haar voorgelegde startdocument en de gemeente derhalve niet haar medewerking zal verlenen aan de (her)ontwikkeling.

Kostenverhaal fase 2

Wanneer de gemeenteraad instemt met het startdocument en de gemeente de voor uw (her)ontwikkeling benodigde planologische procedure wenst te voeren, zal met u een anterieure exploitatieovereenkomst fase 2 dienen te worden aangegaan. Daarin zal naast het verhaal van de kosten van de totale planologische procedure ook het verhaal van eventueel andere kosten worden geregeld, zijnde de kosten zoals onder meer genoemd in de kostensoortenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ondertekening

Wanneer u met het vorenstaande kunt instemmen, verzoeken wij u deze brief (exploitatieovereenkomst fase 1) voor akkoord te ondertekenen en binnen twee weken na dagtekening van deze brief aan ons te retourneren. Graag ontvangen wij daarbij een kopie van het legitimatiebewijs van de persoon die deze brief voor akkoord heeft ondertekend, alsmede, een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt.

Hoogachtend,

Voor akkoord:

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Hallo

Ik heb vorige week telefonisch contact gehad met het wijkcomité en aangegeven dat ik, nu de intentieovereenkomst is getekend, verwacht dat Missiehuis Driehuis BV de gemeente binnenkort een plan zal tonen. Zij gaven daarop wederom aan dat ze heel graag in een vroeg stadium worden betrokken bij de plannen en eigenlijk niet willen wachten tot het moment van de informatiebijeenkomst over het startdocument. Ze hebben het gevoel dat gemeente en Missiehuis Driehuis BV dan het meeste al besloten hebben.

Het lijkt me goed dat jullie hen een keer bijpraten over de plannen en de beslispunten die er voor jullie wellicht nog in zitten.

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:
Verzonden: vrijdag 23 maart 2018 10:42
Aan:
CC:
Onderwerp: Eerste schetsen Missiehuis

Geachte

Via hebben wij begrepen dat de eerste schetsen binnen een of twee weken klaar zijn voor presentatie. U zult begrijpen dat wij met erg veel belangstelling uitkijken naar deze schetsen. Volgt er eerst een overleg met de gemeente Velsen of kunnen we dat combineren in een gezamenlijk overleg?

In afwachting van uw antwoord,
met een vriendelijke groet,
namens

Van:
Verzonden: dinsdag 10 juli 2018 15:19
Aan:
Onderwerp: RE: Gespreksverslag 9 Juli MHD - Gemeente Velsen

Hallo

Dit lijkt me een goede afspiegeling van het gesprek. Ik heb wel een opmerking:

- Onder 'Stand van zaken' staat dat het getoonde stedenbouwkundig plan een verdere uitwerking is van wat op ambtelijk niveau al eerder is goedgekeurd. Ik wil benadrukken dat de betrokken ambtenaren niet bevoegd zijn om zaken goed te keuren. Zij adviseren het college van B&W en door het college wordt een besluit genomen.

Daarnaast heb ik een twee opmerkingen, zaken die niet besproken zijn maar wel van belang:

- Onder 'Waardestellend onderzoek' staat vermeld dat bij het overleg om de denkrichtingen ten aanzien van mogelijke aanpassingen aan het Missiehuis te onderzoeken aanwezig zullen zijn. Daarnaast zal waarschijnlijk ook een lid van de Welstandscommissie aanwezig zijn.
- Onder 'Traject besluitvorming' staat vermeld dat uitgaande van een positieve behandeling van het startdocument in de Raad de reguliere bestemmingsplanprocedure met voorontwerp en ontwerp volgt. Hierbij vind ik het belangrijk om aan te tekenen dat we met elkaar een anterieure exploitatieovereenkomst zullen moeten sluiten na besluitvorming over het startdocument. Onze huidige overeenkomst ziet immers toe op de periode tot en met die besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 10 juli 2018 12:03
Aan:
Onderwerp: Gespreksverslag 9 Juli MHD - Gemeente Velsen

Geachte

Naar aanleiding van onze ontmoeting gisteren op het Gemeentehuis doe ik u bij deze een korte samenvatting toekomen van datgene wat besproken is. Graag verneem ik van u of een en ander correct is weergegeven.

1. Introductie nieuwe wethouder

Ten aanzien van de introductie van het project Missiehuis bij de nieuwe wethouder van Ruimtelijke Ordening, de _____ al eerder de datum maandag 27 Augustus half 2, vastgesteld, locatie Missiehuis.
De delegatie van de Gemeente zal naast _____ mogelijk bestaan uit

2. Stand van zaken

MHD gaf een korte uiteenzetting over de stand van zaken met betrekking tot de keuzes die MHD maakt om tot een duurzaam, sociaal verantwoord en tegelijk winstgevend plan te komen. Het stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking van wat op ambtelijk niveau al eerder is goedgekeurd.

Naar aanleiding van het getoonde meest recente stedenbouwkundig plan vraagt de _____ om toezending van de tekeningen, zodat de Gemeente dit beeld kan bestuderen en toevoegen aan het startdocument. Tussen de varianten de varianten E-1 en E-2 ziet de _____ geen principiële verschil. In het plan zijn twee varianten opgenomen met betrekking tot het Missiehuis zelf: ofwel zorgvastgoed met vrije sector verhuur, ofwel vrije sector verkoop voor het gehele Missiehuis. De zorgvastgoed variant kan eventueel de kapel in de exploitatie betrekken. In het geval van verkoop van appartementen zal ook de kapel waarschijnlijk worden opgedeeld in vrije sector woningen en appartementen. De kenmerken van deze varianten wordt in de komende tijd uitgewerkt zodat MHD in overleg met de Gemeente tot een verantwoord voorkeurs-scenario kan komen.

In alle varianten is sociale woningbouw opgenomen. Vooral nog rekent MHD de appartementen waarmee de verbouwing van het Missiehuis wordt bekostigd niet mee bij het bepalen van het aantal woningen in de categorie 'sociaal'. Met maximaal 40 nieuwbouw grondgebonden woningen zullen er $30\% * 40 = 12$ sociale woningen in een drie-laags flatgebouwtje dienen te komen. Deze aannames worden in een later stadium door de collega's van de heer Hendriks beoordeeld. Met woningcorporatie Velison is een intentie-overeenkomst overeengekomen teneinde het programma verder uit te werken..

Ten aanzien van een eventuele aanpassing van de façade van het Missiehuis ten behoeve van het creëren van woonplaatgronden voor de tweede en derde verdieping met voldoende lichtinval en (voor alle verdiepingen) voldoende buitenruimte om verhuur of verkoop mogelijk te maken, zal een presentatie dienen te worden voorbereid (zie hieronder in 'Waardenstellend onderzoek').

3. Traject besluitvorming

Naar aanleiding van het concept-startdocument dat eind Augustus gereed zal zijn, wordt een participatiebijeekoms t georganiseerd waarbij betrokken partijen zoals bijvoorbeeld buurtbewoners, wijkcomité, toekomstige bewoners van Nieuw Vels erduin, RKVV Velsen, het Ichtus-college, de Duin & Kruidberg Mavo en Crematorium Westerveld zullen worden uitgenodigd.

De deelnemers aan de bijeenkomst krijgen 2-3 weken de tijd om te reageren.

Het startdocument wordt eventueel aangepast aan de hand van de reacties.

Dan wordt het definitieve startdocument en de gebundelde participatie-reactie aan de Gemeenteraad voorgelegd. Dat zal waarschijnlijk in December gebeuren, wellicht November.

Uitgaande van een positieve behandeling van het startdocument in de Raad volgt de reguliere bestemmingsplanprocedure met voorontwerp en ontwerp naar omgevingsvergunning. Van grof naar fijn. Voor de reguliere procedure dient circa een jaar te worden uitgetrokken.

4. Waardenstellend onderzoek

De bevindingen van het waardenstellend onderzoek en de wijze waarop de architect om zal gaan met het Missiehuis bij de verdere planvorming maakt in principe geen deel uit van het startdocument, maar het is wel verstandig om de discussie over dit onderwerp in een vroegtijdig stadium aan te gaan. De _____ stelt voor om op 31 Juli, 09.30 bijeen te komen op het Gemeentehuis met de architect teneinde de denkrichtingen te toetsen. Vanuit de Gemeente zullen daarbij mogelijk aanwezig zijn naast de

Graag hoor ik of u opmerkingen heeft ten aanzien van het bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:

Geachte

Naar aanleiding van uw e-mail (d.d. 27 oktober 2018) inzake de herontwikkeling van de locatie Missiehuis in Driehuis kan ik u het volgende melden.

De locatie Missiehuis is in 2017 gekocht door initiatiefnemer Missiehuis Driehuis B.V. Deze initiatiefnemer heeft te kennen gegeven dat zij de locatie graag wil herontwikkelen en daarbij hoofdzakelijk woningbouw wil realiseren. Het is aan de gemeente om middels een bestemmingsplanprocedure ruimtelijke kaders vast te stellen waarbinnen herontwikkeling mag plaatsvinden. Deze bestemmingsplanprocedure staat nog helemaal aan het begin. Er wordt op dit moment door de gemeente gewerkt aan een zogenaamd concept-startdocument. In een startdocument staan de ruimtelijke kaders die moeten gelden bij herontwikkeling van de locatie (o.a. wat mag er wel en niet met het Missiehuis, waar mag er nieuwe bebouwing komen en hoe hoog mag die dan zijn, welke functies mogen er komen, wat gebeurt er met het groen en parkeren). Naar verwachting neemt het college in november het besluit om het concept-startdocument vrij te geven voor participatie. Op dat moment zal er ook een informatieavond worden georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden (waaronder de toekomstige bewoners van Nieuw Velsersduin), die bijeenkomst zal dus eind november of in december plaatsvinden. De gemeente vindt het immers van belang dat de ruimtelijke kaders in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden tot stand komen. Voorafgaand aan deze participatie kunt u geen bezwaar maken.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit bericht dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[https://www.velsen.nl/sites/default/files/logo_velsen.jpg]

Van:

Verzonden: maandag 29 oktober 2018 12:06

Aan:

CC:

Onderwerp: Voortgang planvorming Missiehuis

Beste

We maken ons in algemene zin zorgen over de ogenschijnlijke trage voortgang van het proces en we zijn dan ook zeer blij met de overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet. Bijgesloten de tekening die we gaan uitwerken in de komende maanden in een bouwteam zodat we de kostenramingen nader kunnen onderbouwen.

We wensen je veel succes met de procedure en we bieden uiteraard aan om je te ondersteunen waar dat nodig is. We kijken uit naar de definitieve versie van het startdocument en de organisatie van de informatiebijeenkomsten. Wanneer kunnen we deze inplannen en afspraken maken over de voorbereiding?

We willen ook graag in de komende weken om de tafel gaan zitten om de planning RO-procedures in detail door te spreken.

Met vriendelijke groet,

From:

Sent: maandag 22 oktober 2018 11:02

To:

Cc:

Subject: RE: contact

Hallo

Naar aanleiding hiervan wordt de stedenbouwkundige input aangepast waarna het definitieve concept gereed is. Ik zal dit aan jullie toesturen zodra het beschikbaar is. Tegelijkertijd ben ik alvast bezig om de benodigde besluitvorming in gang te zetten. Zoals gezegd dient het college van B&W het besluit te nemen om het startdocument vrij te geven voor participatie. In de huidige planning zou dit besluit op 13 november 2018 genomen kunnen worden, maar daarbij moet ik een slag om de arm houden omdat er bij het management of bij het college misschien nog zaken naar voren komen die vertraging opleveren. De informatiebijeenkomst zou dan eind november kunnen plaatsvinden.

Ik wil graag nog iets meer zekerheid over het besluit en dan kunnen we met elkaar om tafel gaan zitten om de informatiebijeenkomst door te spreken.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 8 november 2018 14:50
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Voortgang planvorming Missiehuis
Bijlagen: (2018-11-06) Definitief concept startdocument Missiehuis.docx

Hallo

In de bijlage treffen jullie het definitieve conceptstartdocument voor de locatie Missiehuis aan. Dit document wordt maandag besproken met _____ kan daarna mogelijk in de collegevergadering van 20 november worden vrijgegeven voor participatie. Mochten jullie nog kleine opmerkingen hebben dan hoor ik dat graag uiterlijk komende maandag.

Daarnaast hebben we nagedacht over de informatiebijeenkomst en zijn uitgekomen op maandag 17 december van 17-20u. Ik hoor graag of dat wat jullie betreft ook schikt. Ik zal alvast een overleg inplannen om die informatiebijeenkomst met elkaar door te spreken.

Met vriendelijke groet,

Verzonden: dinsdag 6 november 2018 10:12
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Voortgang planvorming Missiehuis

Hallo

Inderdaad erg prettig dat we samen een klap hebben kunnen geven op de stedenbouwkundige uitgangspunten. We moeten ons wel beseffen dat de participatie van omwonenden en andere belanghebbenden er nog voor kan zorgen dat er weer aanpassingen nodig zijn. Op dit moment zijn we druk bezig om alle zaken te verwerken in het definitieve concept van het startdocument, ik verwacht dat ik dit donderdag aan jullie kan toesturen. Het besluit van het college om het document vrij te geven voor inspraak kan dan naar verwachting op 20 of 27 november worden genomen.

Daarnaast heb ik donderdag overleg met een collega die de informatiebijeenkomst gaat regelen. Dus ik verwacht dat we ook donderdag contact kunnen opnemen over het organiseren van die bijeenkomst.

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Van:

Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 14:37

Aan:

Onderwerp: contact

Beste

Kun je even met mij contact opnemen in verband met de status van de startnotitie? We begrepen van Rijnboutt dat het overleg tot overeenstemming heeft geleid met betrekking tot het stedenbouwkundig plan en dat op basis daarvan de participatie-procedure kan beginnen. Is er een bijgewerkt concept-startnotie die we nog even mogen zien?

We moeten ook snel overleg hebben over de te reserveren data voor de consultatie/participatie. Daarnaast willen we graag de projectleider voor het project aan je voorstellen.

Graag maandag uiterlijk contact.

Met vriendelijke groet,

Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Velsen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen.

-----disclaimer-----

--
This message has been scanned for viruses and dangerous content by MailScanner<<http://www.mailscanner.info/>>, and is believed to be clean.

Driehuis, 9 Juli 2019

Onderwerp: Voortgang ontwikkeling locatie Missiehuis, Gemeente Velsen

Geachte

Wij schrijven u om onze zorgen ten aanzien van de ontwikkeling van het Missiehuis in Driehuis met u te delen.

Missiehuis Driehuis BV heeft in November 2017 de tender voor het Missiehuis-terrein aan de Driehuizerkerkweg 123 gewonnen. In Maart 2018 is door en met uw voorganger de anterieure exploitatie-overeenkomst getekend. De concept Startnotitie heeft vervolgens vanaf december 2018 de participatieprocedure doorlopen, maar is tot op heden, bijna 2 jaar na aankoop, niet door de Gemeenteraad vastgesteld. Dat baart ons grote zorgen en inmiddels staat de haalbaarheid van een belangrijke, deels monumentale, gebiedsontwikkeling in het hart van Driehuis onder grote druk.

Vanaf zomer 2017 werken wij met veel enthousiasme aan het stedenbouwkundig plan met architect uit Amsterdam en later ook met de ambtelijke projectgroep onder leiding van Wij hebben getracht zo veel mogelijk uitgangspunten van de gemeente in te passen in de planvorming, waarbij wij tevens rekening hebben te houden met de wensen van de omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers, met duurzaamheidseisen en met de gangbare rendementseisen die aan eigentijdse projectontwikkeling worden gesteld.

Missiehuis Driehuis BV hecht eraan te benadrukken dat de karakteristieke onderdelen van het plangebied, met name het monumentale hoofdgebouw, de kapel, de groene omlijsting, een deel van de boomgaard en indien mogelijk ook het koppaviljoen, zullen worden gehandhaafd. Ook zal het hek rondom het plangebied verdwijnen en zal het gebied openbaar toegankelijk worden, onder meer via een promenade onder de dubbele lindenrijen. In de huidige planopzet komen wij, indien nodig en mogelijk aan de uitgangspunten van de Gemeente ten aanzien van sociale woningbouw tegemoet, door voldoende kleine en flexibele appartementen te ontwikkelen. Al met al zal een mooi aantal woningen worden gebouwd in een regio waar de behoefte zoals bekend enorm is. De parkeerbehoefte kan op de geplande binnenterreinen en aan de randen van het plangebied worden opgevangen.

Door de oplopende vertraging staat de haalbaarheid van het plan onder grote druk en dreigt opnieuw een jarenlange onzekerheid voor de toekomst van het Missiehuis. De hoge kosten worden mede veroorzaakt door de hoge plankwaliteit en de enorme kosten voor het herstel van hoofdgebouw en kapel, de eisen ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw, de beperkte bebouwingsdichtheid, de kosten voor sloop van de bijgebouwen, bodemsanering, asbestverwijdering, bomenonderhoud, flora en fauna en overige zaken die voortvloeien uit het geschikt maken van het plangebied voor woningbouw. U bent eerder deelgenoot gemaakt van de exploitatiebegroting en u zult dit kunnen beamen.

In deze brief vragen wij dringend om medewerking van de gemeente om een aantal bomen te mogen kappen. Dit met name in het licht van de prangende maatschappelijke discussie over achterblijvende woningbouwproductie.

Compensatie van bomenkap vindt plaats met evenzoveel nieuwe aanplant van volwassen bomen, eveneens aan de randen van het plangebied. Wij hebben als ontwikkelaar duurzaamheid hoog in het vaandel. Ons inziens weegt het kappen van een aantal bomen, echter op tegen de hoogwaardige lange termijn kwaliteit van het evenwichtige landschapsontwerp dat we kunnen realiseren op deze locatie. Deze belangrijke kwaliteitsimpuls is hard nodig, zeker in relatie tot het naastgelegen plangebied van Nieuw Velsersduin.

Wij focussen nog niet op het herdefiniëren van de ontwikkelopgave met andere, mogelijk winstgevendere bebouwing en functies, juist omdat er zeer grote behoefte is aan woningbouw. We hopen dat we de samen ingeslagen weg kunnen blijven volgen en dat we met volle inzet van alle betrokkenen het inmiddels opgelopen tijdverlies voor zover mogelijk kunnen inlopen en kunnen werken aan een nieuw leven voor het monument en een karakteristieke aanwinst voor (wonen in) Driehuis.

Hoogachtend,

Gemeente Velsen
T.a.v.

1970 AL Ijmuiden

Driehuis, 20 augustus 2019

Onderwerp: Voortgang ontwikkeling locatie Missiehuis, Gemeente Velsen

Geachte

Naar aanleiding van de recente ontwikkeling in de discussie over de voorwaarden waaronder een duurzame en economisch verantwoorde ontwikkeling van het Missiehuis in Driehuis kan plaatsvinden, richten wij ons nogmaals tot u. Deze brief dient in samenhang met ons schrijven van 9 juli 2019 te worden gezien.

We zijn u en het College erkentelijk voor uw inspanningen om de ontstane impasse te doorbreken. We zijn er echter op dit moment nog niet in geslaagd overeenstemming te bereiken. Voor het realiseren van een haalbaar plan is het voor Missiehuis Driehuis, na uitvoerige studie, noodzakelijk gebleken om de bomen aan de noord- én zuidzijde te kappen. Uiteraard zullen wij jonge bomen met een hoogte van circa 12 tot 14 meter in een dubbele rij herplanten. Er komen meer bomen terug dan er gekapt gaan worden. De nieuwe dubbele rij zal meer naar buiten geplant worden, om het grotendeels symmetrische stedenbouwkundig plan met parkeren op de binnenplaatsen, boomgaard en zichtlijnen voldoende lucht te geven. Hiermee wordt ons inziens optimaal inhoud gegeven aan duurzame stedenbouwkundige kwaliteit.

Zoals op bijgaande plattegrond is aangegeven, dienen in totaal circa 50 bomen te worden gekapt. Er zullen circa 100 bomen worden terug geplant. In combinatie met de handhaving van de dubbele bomenrij aan de westzijde (voorzijde) van het Missiehuis, blijven als zodanig zowel de groene omlijsting gehandhaafd, en kan aan de noordzijde ook in harmonie met de rooilijnen van Nieuw Velsersduin worden gebouwd.

Ten aanzien van de bomen aan het Lindenlaantje (de oostzijde) dient te worden opgemerkt dat deze waarschijnlijk niet langer levensvatbaar zijn en voor zowel de bewoners van Nieuw Velsersduin als voor Missiehuis Driehuis met de huidige hoogte als obstakel fungeren. Bovendien zijn de bomen niet alleen beschadigd, maar ook aangetast. Er heeft een eenzijdige kap plaats gevonden van de kruin, waardoor de bomen een gehavende indruk maken. Ook hier is nieuwe aanplant van bomen, die een bepaalde hoogte



niet te boven zullen gaan, gewenst. Wij denken dat bijvoorbeeld leilindes gepast zijn en kunnen bijdragen aan de duurzame stedenbouwkundige kwaliteit.

Wij begrepen van de terugkoppeling van het college-overleg dat u het aantal woningen in de sociale sector wilt relateren aan het totale aantal te bouwen woningen conform de Woonvisie 2025. Bij een totale woningbouwopgave van circa 88 woningen leidt dat tot een volume sociaal van circa 26 woningen. Wij delen de constatering uit de Woonvisie dat de Gemeente Velsen een aantrekkelijke woonplaats kan worden voor kenniswerkers die mogelijk in Amsterdam werkzaam zijn. Met de nabijheid van NS-Station Driehuis, waarmee Amsterdam Centraal op 33 treinminuten en Haarlem op 14 treinminuten ligt, geloven wij eveneens dat er behoefte is aan betaalbare, kleine en flexibele eenheden voor onder meer starters. Met maximaal 6 woningen per woonlaag zal de sociale opgaaf resulteren in een vijf-laags gebouw in ons plan.

We willen graag benadrukken dat de uitdagingen van het grotendeels herstellen van het Missiehuis en de kapel en het mogelijk maken van het onderbrengen van maatschappelijk relevante functies in de gebouwen met enorme kosten gepaard gaat. Met de verkoop van appartementen in het Missiehuis en het realiseren van sociale woningbouw worden die kosten niet terugverdiend. Pas met de verkoop van voldoende grondgebonden woningen kan Missiehuis Driehuis een haalbaar project realiseren; ons plan in de huidige vormt één integraal geheel. Het handhaven van de huidige bomen leidt tot een onhaalbaar plan en derhalve tot enorme verdere vertraging voor de aanpak van het gemeentelijk monument en de realisatie van nieuwe woningen.

Wij vragen u dan ook als College om de door ons voorgestelde rooilijnen voor de bebouwing en de aanplant van nieuwe bomen te aanvaarden. Hiermee kunnen we samen een periode van anderhalf jaar van overleg over de Startnotitie afronden en ons richten op de volgende fase in de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Hoogachtend,

Santpoort-Zuid, 14 oktober 2017

Acteem Groep en Equilis transformeren het voormalige Missiehuis in Driehuis tot een uniek nieuw woongebied

Acteem Groep en Equilis gaan samen het voormalige Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg in Driehuis ontwikkelen. Het monumentale pand is oorspronkelijk gebouwd in 1924 als verblijf en opleidingsinstituut voor priesters. Vanaf 1974 werd het in gebruik genomen door de Koninklijke Marine als kazerne. Het complex zal een nieuwe (woon)bestemming krijgen; het is de ambitie om een bijzonder ensemble te realiseren waarbij de combinatie van de monumentale architectuur en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw het gebied een krachtige nieuwe identiteit geeft met het Missiehuis als sprankelend middelpunt. Door de herwaardering van de kwaliteiten van de oorspronkelijke landschappelijke opzet van het terrein en de toevoeging van een gevarieerd woonprogramma ontstaat een ontspannen leefmilieu.

Acteem en Equilis gaan in overleg met de Gemeente Velsen om hun ideeën ten aanzien van een duurzame ontwikkeling te bespreken. Rijnbout is verantwoordelijk voor het ontwerp van zowel de gebouwen als de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Dit Amsterdamse bureau – met ook een vestiging in Polen – heeft ruime ervaring met het herbestemmen van monumenten waaronder het voormalig postkantoor aan de Neude in Utrecht en The Bank aan het Rembrandtplein in Amsterdam.

NOOT VOOR REDACTIE – NIET VOOR PUBLICATIE

Over Acteem Groep

Acteem Groep, opgericht in 2006, is tot op heden voornamelijk in Polen actief met de ontwikkeling van winkelcentra en woningbouw, in samenwerking met grote institutionele investeerders zoals Immofinanz en Rockcastle. Acteem heeft zeven winkelcentra gerealiseerd met in totaal meer dan 200.000 vierkante meter winkelloppervlak waaronder de verbouwing van een voormalige textiel fabriek in de binnenstad van Tomaszow Mazowieckie. Momenteel ontwikkelt Acteem samen met het Belgische BPI woningbouwprojecten in Warschau en Poznan met meer dan 500 woningen.

Over Equilis

Equilis, vastgoedontwikkelaar sinds 2006, richt zich op de ontwikkeling van uitdagende, gemengde, projecten met een focus op duurzame regeneratie van vastgoed en terreinen in nieuwe levendige gebieden. Voorbeelden hiervan zijn onder meer Docks in Brussel en Les Papeteries de Genval nabij Brussel. Equilis is sinds begin dit jaar actief in Nederland en heeft momenteel activiteiten in acht landen in Europa met 188.000 m² commercieel vastgoed en 2400 woningen in verschillende stadia van ontwikkeling.

Over Rijnbout

Rijnbout ontwerpt en adviseert in de volledige breedte van de ruimtelijke opgave en op alle schaalniveaus, van interieur tot openbare ruimte, van gebouw tot stedelijk project. Rijnbout maakt de complexe stedelijke vraagstukken van de toekomst doelgericht eenvoudig en overzichtelijk. Rijnbout werkt met een multidisciplinair team van ruim 70 mensen. Door engagement, kennis en ervaring is Rijnbout in staat om mensen te binden en talent te stapelen. Architectuur, Stedenbouw, Landschap en Strategie: www.rijnbout.nl

Contactgegevens

Acteem Groep
www.acteem.com

Equilis Nederland
www.equilis.net

Rijnbout

In uw brief van 20 augustus 2019 geeft u aan dat de handreiking van het college ten aanzien van de monumentale bomen aan de zuidzijde van de locatie nog altijd niet leidt tot een (financieel) haalbaar plan. U verzoekt het college om ook de monumentale bomen aan de noordzijde van de locatie te mogen kappen. Het college gaat niet mee in dit verzoek. De groen kwaliteit van de bomen aan de noordzijde weegt zwaarder dan het realiseren van een aantal extra woningen. Wij realiseren ons dat deze extra woningen voor u als initiatiefnemer een grote impact hebben op de financiële haalbaarheid van uw plan, maar dat argument weegt voor ons slechts in beperkte mate mee. Het belangrijkste doel van het college is namelijk om randvoorwaarden op te stellen die een plan mogelijk maken met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Vaststellen startdocument

Aangezien u heeft aangegeven dat u ook met de handreiking van het college geen (financieel) haalbaar plan kunt realiseren zijn wij voornemens om de procedure van het startdocument te vervolgen. De volgende stap is een besluit van het college om het startdocument ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Hierbij zullen we ten aanzien van het groen terugvallen op de het uitgangspunt dat reeds in de conceptversie is opgenomen, namelijk het behoud van alle monumentale bomen op de locatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief dan kunt u contact opnemen met gemeentelijk projectleider voor de locatie Missiehuis, bereikbaar op telefoonnummer

Hoogachtend,

Onderwerp Herontwikkeling locatie Missiehuis

Geachte

In uw brieven (d.d. 9 juli en 20 augustus 2019) vraagt u aandacht voor de voortgang van de ontwikkeling op de locatie Missiehuis in Driehuis. Omwille van de (financiële) haalbaarheid van de herontwikkeling die u als initiatiefnemer beoogt verzoekt u het college om af te wijken van het beleid ten aanzien van monumentale bomen.

Ruimtelijke procedure

U heeft de locatie Missiehuis circa 2 jaar geleden aangekocht en het college verzocht om mee te werken aan een ruimtelijke herontwikkeling om op de locatie woningbouw te realiseren. Het college staat hier niet afwijzend tegenover en heeft u gemeld dat zij ten behoeve van de ruimtelijke (her)ontwikkeling zal onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden planologische medewerking mogelijk is. Eerste stap hierin is dat het college in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden een zogenaamd startdocument opstelt. In dit startdocument worden de kaders aangegeven waarbinnen de ruimtelijke (her)ontwikkeling dient plaats te vinden.

Randvoorwaarden voor herontwikkeling

In het concept-startdocument heeft het college onder meer aangegeven dat zij de monumentale bomen in de randen van de locatie Missiehuis wil behouden, dit in overeenstemming met het Beleidsplan Monumentale Bomen uit 2013 (ruim voor u de locatie heeft aangekocht). U heeft als initiatiefnemer echter aangegeven dat u geen (financieel) haalbaar plan kunt ontwikkelen als de monumentale bomen aan de noord- en de zuidzijde van de locatie behouden moeten blijven. In uw brief van 9 juli 2019 heeft u het college dan ook gevraagd om medewerking te verlenen aan het kappen van een aantal bomen. Het college heeft daarop nogmaals kritisch gekeken naar de gestelde randvoorwaarden, waarbij de realisatie van woningbouw is afgewogen tegen de kwaliteit van de monumentale bomen. Resultaat hiervan is dat het college de handreiking heeft gedaan om de monumentale bomen aan de zuidzijde van de locatie te mogen kappen, mits herplant plaatsvindt.

Van:
Verzonden: woensdag 2 oktober 2019 10:32
Aan:
CC: Wijkcomite Driehuis-West;
Onderwerp: kap bomen noordkant perceel Missiehuis



Geachte

Wijkcomité Driehuis-West heeft zich afgelopen weekend gebogen over de bestaande bomen aan de noordkant van het Missiehuis. Er moet gekozen worden tussen het kappen van een aantal bomen of het aanpassen van het bouwplan van MHD.

Hoezeer wij ook begaan zijn met de bestaande bomen, de leden van Wijkcomité Driehuis-West zijn unaniem voorstander van het kappen van een aantal bomen en wel om de volgende redenen:

De schets van het huidige bouwplan kan onze goedkeuring wegdragen. Op grond van deze schets verwachten wij een kwalitatief fraai gerestaureerd Missiehuis, aan beide zijden geflankeerd door twee-onder-een-kapwoningen, met daarachter rijtjeswoningen, waarbij de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken zijn.

Dit beeld kan zeer versterkt worden door de aanplant van identieke lindes als strakke omlijsting van het evenwichtige bouwplan.

Handhaving van de bomen aan de noordkant levert een zeer rommelig en scheef beeld op. Een strakke lindelaan aan de zuidkant en een pad van oude, hoge bomen aan de noordkant suggereert halfslachtig beleid. De beoogde 'wandelpromenade' tussen de lindes, een sterk punt in dit hele bouwproject, is aan de noordkant boven acht Beaufort niet te betreden vanwege het gevaar van vallende takken. Hoge bomen aan de noordkant zijn bovendien van invloed op de zonligging van de nieuwbouw aldaar.

Ons enige punt van zorg is de hoogte van het appartementengebouw met sociale huurwoningen aan de Zuidostrand van het perceel. Wij hopen dat de hoogte van dit gebouw beperkt kan blijven tot maximaal drie bouwlagen.

Met een vriendelijke groet,
Namens Wijkcomité Driehuis-West,

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Hallo

Sinds mei 2019 onderzoeken Missiehuis Driehuis BV (MHD) en de gemeente of er mogelijkheden zijn om de randvoorwaarden in het startdocument Missiehuuslocatie ten aanzien van de maximale rooilijnen en het te behouden groen aan te passen. Hiermee proberen we om ruimtelijke kwaliteit, groenkwaliteit en (financiële) haalbaarheid van een mogelijke planinvulling met elkaar in overeenstemming te brengen. De gemeente heeft in dit proces aangegeven dat het vanwege de kwaliteit van de bomen niet acceptabel is om zowel de bomen aan de noordzijde als de zuidzijde van de locatie te kappen. Er is wel de handreiking gedaan om de bomen aan de zuidzijde van de locatie te kappen, mits er herplant plaatsvindt. MHD heeft onderzocht of het mogelijk is om binnen die kaders een (financieel) haalbaar plan te realiseren met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Van de zijde van de gemeente moeten we helaas concluderen dat het niet is gelukt om ruimtelijke kwaliteit, groenkwaliteit en (financiële) haalbaarheid met elkaar in overeenstemming te brengen. De alternatieve (concept) planuitwerkingen voldoen niet aan de door de gemeente gewenste groenkwaliteit en/of voldoen niet aan de door beide partijen gewenste ruimtelijke kwaliteit en/of zijn niet financieel haalbaar. Daarom zullen wij, zoals eerder aangegeven in onze brief van 19 september 2019 de besluitvorming over het startdocument op korte termijn in gang zetten. Hierbij wordt ten aanzien van het groen vastgehouden aan het uitgangspunt dat reeds in de conceptversie is opgenomen, namelijk het behoud van alle monumentale bomen op de locatie in overeenstemming met het vastgestelde beleid.

We zullen het definitieve startdocument en bijbehorend participatiedocument compleet maken en richting college en gemeenteraad brengen ter besluitvorming. Hierbij denken we aan besluitvorming in het college eind december en in de gemeenteraad in februari. Zodra er definitieve data bekend zijn dan zullen we die uiteraard communiceren.

Met vriendelijke groet,

Datum: 10 december 2019

Betreft: Vaststelling Startdocument Missiehuis

Geacht

In verband met de voorgenomen vervolprocedure van het Startdocument Missiehuis en in navolging van uw brief van 19 september 2019 vraag ik graag uw aandacht voor het volgende.

Herontwikkeling locatie Missiehuis

Zoals bekend hebben wij, Missiehuis Driehuis B.V. ('**Missiehuis Driehuis**') twee jaar geleden (in 2017) de locatie Missiehuis van uw gemeente aangekocht om hierop woningbouw te realiseren. Dit voornemen was ten tijde van de verkoop bekend en uw college heeft ook altijd positief tegenover de beoogde (her)ontwikkeling gestaan. Op 15 maart 2018 sloten wij dan ook een anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de verdere vormgeving van de (her)ontwikkeling. Vervolgens hebben wij verschillende, constructieve overleggen gevoerd met uw college om de beoogde (her)ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De eerste stap hierin betrof de vaststelling van een zogeheten startdocument met de kaders waarbinnen de ruimtelijke (her)ontwikkeling dient plaats te vinden. Op 28 november 2018 is het (concept) Startdocument Missiehuis ('**het Startdocument**') ter inzage gelegd.

Verzoek tot gewijzigde vaststelling van het Startdocument

Bij brief van 19 september jl. liet uw college weten de procedure voor het vaststellen van het Startdocument te willen vervolgen, met het uitgangspunt dat alle monumentale bomen op de locatie Missiehuis behouden moeten blijven. Niet alleen wijkt uw college hiermee af van de eerder gedane handreiking dat met het oog op de (her)ontwikkeling de monumentale bomen aan de zuidzijde (voorwaardelijk) gekapt mogen worden, maar ook stelt uw college een kader stellend document vast op basis waarvan wij in het geheel geen (financieel) haalbaar plan meer kunnen realiseren.

Vooropgesteld dient dan ook te worden dat wij het vaststellen van het Startdocument, zonder dat hierin de handreiking is opgenomen, onverenigbaar achten met de handreiking die uw college in een eerder stadium aan ons heeft gedaan en op basis waarvan wij in ieder geval het vertrouwen hadden dat de monumentale bomen aan de zuidzijde (voorwaardelijk) gekapt mochten worden. Daarnaast achten wij het vaststellen van de Startnotitie onzorgvuldig wegens een onevenredige aantasting onze belangen om de beoogde (her)ontwikkeling te kunnen realiseren. Wij verzoeken uw college dan ook om een Startnotitie vast te stellen, en aan de gemeenteraad ter goedkeuring voor te leggen, waarbij – in ieder geval – de handreiking omtrent de kap van de bomen aan de zuidzijde wordt betrokken. Dit verzoek licht ik hieronder nader toe.

Belang van een (financieel) haalbaar plan

Gedurende het proces van totstandkoming van het Startdocument hebben wij bij uw college aangegeven dat het kappen van enkele bomen aan de noord- en zuidzijde essentieel is om tot een (financieel) haalbaar plan voor de beoogde woningbouw te kunnen komen. Ook uw college realiseert zich dit. Immers: uw college heeft dit belang betrokken bij de handreiking dat de monumentale bomen aan de zuidzijde van de locatie gekapt mogen worden. Uw college deed die handreiking op basis van een – zoals uw college noemt – kritische beoordeling, waarbij de realisatie van woningbouw is afgewogen tegen de kwaliteit van de monumentale bomen. Deze inhoudelijke beoordeling leidde tot de handreiking naar ons toe, dat de monumentale bomen aan de zuidzijde van de locatie (voorwaardelijk) gekapt mogen worden. Wij zijn uw college uiteraard erkentelijk voor de inspanningen die zijn verricht om tot de handreiking te kunnen komen en wij hebben ook nimmer de indruk willen wekken dat de wij door uw college gehanteerde handreiking niet accepteren; dat doen wij wel degelijk. Alleen hierom al verzoeken wij uw college de handreiking alsnog te betrekken in de vaststelling van het Startdocument.

Vaststelling zonder handreiking is onevenredig

Daarnaast begrijpen wij niet goed en betreuren wij het dat de handreiking nu helemaal wordt losgelaten. Het niet opnemen van de handreiking in het Startdocument zal namelijk aanzienlijke, onevenredige gevolgen hebben wat betreft de mogelijkheden om op de locatie Missiehuis woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkelruimte die overblijft met de huidige, beoogde rooilijnen is dan zodanig beperkt dat een rendabele herontwikkeling geheel onuitvoerbaar is. Bovendien wordt ook geen gevolg gegeven aan de afspraak die is gemaakt in de anterieure overeenkomst, dat uw college zich zou inspannen voor het onderzoek naar de planologische medewerking én het (onder meer) adviseren daarover. Met dit alles is geen enkel ruimtelijk belang gediend, temeer nu daarmee ook het voortbestaan van het monumentale Missiehuis zelf in het gedrang komt. Gelet hierop is het van belang dat in elk geval de kap van de (monumentale) bomen aan de zuidzijde zoals gedaan in de handreiking kan plaatsvinden. Wij hebben dan ook nimmer aangegeven of bedoeld dat wij geen gebruik meer wensten te maken van de handreiking.

Het feit dat wij na de acceptatie van de handreiking nog op zoek zijn gegaan naar alternatieven voor de (mogelijke) kap van de bomen aan de noordzijde, maar dat dit nog niet tot een uitvoerbaar plan heeft geleid, wil niet zeggen dat wij daarmee geen prijs meer zouden stellen op de gedane handreiking, zoals met uw brief van 19 september jl. gesuggereerd lijkt te worden.

Wij zijn voornemens om op de locatie Missiehuis te woningbouw te realiseren en hopen in samenwerking met de gemeente een goed stedenbouwkundig plan te realiseren. Een essentieel en onmisbaar onderdeel daarvan betreft de mogelijkheid om in ieder geval de (monumentale) bomen aan de zuidzijde te kappen. Daarom verzoeken wij uw college om de handreiking (alsnog) op te nemen in de het Startdocument. In dit kader verzoeken wij u ook om ons dit zo spoedig mogelijk te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

**MISSIEHUIS
PARK**



Van:
Verzonden: zondag 12 januari 2020 21:48
Aan:
CC:
Onderwerp: Gedeelde visie startnotitie Missiehuis College en MHD BV

Geachte

Naar aanleiding van ons gesprek van afgelopen vrijdag bevestigen wij bij deze dat wij van plan zijn de locatie Missiehuis te ontwikkelen indien we de gelegenheid krijgen om de bomen aan de zuidzijde van het plangebied (langs de Wolf en Dekenlaan) te kappen. Dat is in lijn met de eerder door u gedane handreiking om de planontwikkeling mogelijk te maken. Wij zijn u daarvoor erkentelijk.

De bomen aan de noordzijde van het plangebied (de Nicolaas Beetslaan) blijven behouden en we leveren u in de komende dagen een plantekening waarop dit zichtbaar is, zodat deze tekening als basis kan dienen voor de concept-startnotitie en kan worden voorgelegd aan de Gemeenteraad. Op deze wijze kan de discussie over de startnotitie in de Gemeenteraad plaatsvinden op basis van planuitgangspunten die door zowel het College van Burgemeester en Wethouders als door ons worden gedeeld. Gegeven het feit dat ook het merendeel van de buurtorganisaties de plannen steunt en het feit dat woningcorporatie Velison zeer geïnteresseerd is om met ons de plannen voor een gediversifieerd aanbod van sociale woningbouw te realiseren hopen en verwachten we brede steun in de Gemeenteraad.

We voldoen hiermee aan de uitgangspunten van de Gemeente ten aanzien van bijvoorbeeld herstel van Missiehuis en Kapel, sociale woningbouw, groene omlijsting, openbare toegankelijkheid, gedeeltelijk terugbrengen van de boomgaard, de wandelpromenade onder de dubbele lindenrij langs de Driehuizerkerkweg en het parkeren op de locatie en aan de randen van de locatie.

De definitieve invulling van het bouwprogramma zal afhangen van de toekomstige bestemming van het Missiehuis. Herstel van Missiehuis en Kapel zal uiteraard in nauw overleg met de Welstandscommissie gaan plaatsvinden, zowel in het geval van de komst van een zorgcentrum als in het geval van de bestemming wonen met appartementen. Daarvoor zou sloop van de huidige niet-monumentale laagbouw zuidvleugel van het Missiehuis noodzakelijk kunnen zijn. Op meer bescheiden rooilijnen zou eventueel meerlaagse nieuwbouw terugkeren.

Als partners in deze uitdagende stedenbouwkundige opgave willen we u nogmaals danken voor de door u gedane handreiking en we hopen dat we ook in de toekomst mogen rekenen op uw steun. Wij kijken dan ook uit naar een voorspoedige en succesvolle samenwerking bij het creëren van een fraaie ruimtelijke ontwikkeling in en rondom het Missiehuis in Driehuis!

We horen graag van u of het bovenstaande als uitgangspunt voor de startnotitie kan dienen.

namens Missiehuis Driehuis BV

Van:
Verzonden: maandag 13 januari 2020 09:14
Aan:
CC:
Onderwerp: Tekening gedeelde visie startnotitie Missiehuis College en MHD BV
Bijlagen: 200112 bijlage v1 brief Dinjens.pdf

Geachte

In aanvulling op de gisteren verstuurd mail over de handhaving van de bomen aan de noordzijde van de locatie Missiehuis sturen wij u bij deze de bijbehorende tekening. De bomen aan de noordzijde zijn gehandhaafd en aan de zuidzijde ziet u het blok waar de sociale woningbouw komt. Deze tekening kan aan de startnotie worden toegevoegd.

Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij bereid om daar per omgaande op te reageren.

Met vriendelijke groet,

namens Missiehuis Driehuis BV

Van:
Verzonden: zondag 26 januari 2020 21:50
Aan:
CC:
Onderwerp: Missiehuis

Geachte

Naar aanleiding van onder meer onze briefwisseling, besprekingen, uw aanbieding van de startnotitie voor het Missiehuisterrein aan de gemeenteraad, onze sessie met raadsleden afgelopen woensdag, en uw onderhoud met de heer Melchior donderdag jl., zouden wij graag op (zeer) korte termijn met u het dossier willen bespreken. Immers, wij zijn er ondanks wederzijds enthousiasme en goede bedoelingen, nog niet in geslaagd samen een gedragen haalbaar plan te presenteren aan de raad en blijken er ook misverstanden te bestaan.

Tijdens de bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van de gemeenteraad afgelopen woensdag, is gebleken dat de raad zich onvoldoende geïnformeerd voelt en er zijn misverstanden over (oorspronkelijke) uitgangspunten en de mate waarin wij hieraan zullen voldoen. De aanwezigen hebben ons als initiatiefnemer derhalve verzocht om informatieverstrekking aan de raad. Bij voorkeur doen wij dat na goed overleg met de betrokken wethouder(s).

In de overtuiging dat een project als het Missiehuis Park enkel in partnership succesvol tot stand kan worden gebracht willen wij u hierbij vriendelijk verzoeken het gesprek hierover op korte termijn constructief met ons voort te zetten. Dit past ons inziens ook bij de wens van de gemeente om te komen tot versnelling van het woningbouwprogramma, mede te bereiken door snellere besluitvorming in de gemeenteraad.

Op welk moment kunnen we deze week of volgende week een en ander bespreken?

Met vriendelijke groet,

Aan:
CC:
Onderwerp: Missiehuis

Geachte

Naar aanleiding van onder meer onze briefwisseling, besprekingen, uw aanbieding van de startnotitie voor het Missiehuisterrein aan de gemeenteraad, onze sessie met raadsleden afgelopen woensdag, en uw onderhoud met de heer Melchior donderdag jl., zouden wij graag op (zeer) korte termijn met u het dossier willen bespreken. Immers, wij zijn er ondanks wederzijds enthousiasme en goede bedoelingen, nog niet in geslaagd samen een gedragen haalbaar plan te presenteren aan de raad en blijken er ook misverstanden te bestaan.

Tijdens de bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van de gemeenteraad afgelopen woensdag, is gebleken dat de raad zich onvoldoende geïnformeerd voelt en er zijn misverstanden over (oorspronkelijke) uitgangspunten en de mate waarin wij hieraan zullen voldoen. De aanwezigen hebben ons als initiatiefnemer derhalve verzocht om informatieverstrekking aan de raad. Bij voorkeur doen wij dat na goed overleg met de betrokken wethouder(s).

In de overtuiging dat een project als het Missiehuis Park enkel in partnership succesvol tot stand kan worden gebracht willen wij u hierbij vriendelijk verzoeken het gesprek hierover op korte termijn constructief met ons voort te zetten. Dit past ons inziens ook bij de wens van de gemeente om te komen tot versnelling van het woningbouwprogramma, mede te bereiken door snellere besluitvorming in de gemeenteraad.

Op welk moment kunnen we deze week of volgende week een en ander bespreken?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 15:02
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Missiehuis

Geachte

Namens Missiehuis Driehuis BV heeft u in uw mails van 12, 13 en 26 januari jl. aangegeven dat u zich graag samen met de gemeente wilt blijven inzetten voor een gedragen en haalbaar plan voor locatie Missiehuis. Ik vind het belangrijk om nadrukkelijk uit te spreken dat het ook mijn voorkeur heeft samen met u als initiatiefnemer en met omwonenden te komen tot een gezamenlijk gedragen plan.

U gaf in uw mails aan dat er wat u betreft een financieel haalbaar plan mogelijk is als de waardevolle en monumentale bomen aan de zuidzijde gekapt mogen worden. Dit in lijn met de eerder door het college gemaakte handreiking. Als we elkaar kunnen vinden in een plan waarbij alleen de bomen aan de zuidzijde gekapt worden en de overige randvoorwaarden uit het startdocument worden gerespecteerd, ben ik bereid om dat plan te steunen. Ik ga daarom graag op korte termijn verder met u in gesprek over herontwikkeling van deze locatie.

Zoals u zelf ook aangeeft, is partnership van belang om herontwikkeling van de locatie Missiehuis tot een succes te maken. In dat kader reken ik erop dat u bij het eerstvolgende vervolgoverleg een haalbaar plan kunt overleggen dat past binnen de randvoorwaarden van het startdocument. Voor de duidelijkheid vermeld ik daarbij dat het plan dat ik bij één van de e-mails van 13 januari 2020 ontving (zie bijlage) hier niet aan voldoet. In dit plan wordt niet voldaan aan het realiseren van een luwe, groene en toegankelijke ruimte rondom de kapel. Ook wordt geen rekening gehouden met de bomen in het Lindenlaantje.

De gemeentelijk projectleider voor de locatie Missiehuis
om een vervolgoverleg in te plannen.

zal later vandaag contact met u opnemen

Met vriendelijke groet,

--

Van:
Verzonden: zondag 26 januari 2020 21:50

Van:

Verzonden:

11 februari 2020 16:24

Aan:

CC:

Beste

Naar aanleiding van ons overleg afgelopen donderdag 6 februari, waarbij wij een alternatieve invulling aan de Noordzijde van het plangebied Missiehuis Driehuis hebben besproken, willen wij als volgt reageren.

In principe kunnen we het door de gemeente gepresenteerde alternatieve plan 2B accepteren. Dan zal de startnotitie wel in een aantal opzichten moeten worden aangepast. Wij voorzien anders dat bij een door ons accepteren van plan 2B, bij het tegelijkertijd in standhouden van de startnotitie zoals deze naar de Raad is gestuurd, plan 2B uiteindelijk niet houdbaar zal blijken te zijn, daar er een aantal tegenstrijdigheden tussen plan 2B en het startdocument zitten.

Het gaat dan specifiek om de volgende zaken die aanpassing behoeven: (voor het gemak hebben we onze opmerkingen ook opgenomen in de startnotitie; zie link:

1. **Rooilijnen**: rooilijnen moeten aangepast worden aan de zuidzijde (aanpassen: figuur 8, pagina 11);
2. **Samenhang randbebouwing**: in de startnotitie wordt gesproken over een samenhang met de randbebouwing van Nieuw Velserduin; dit zal met plan 2B niet mogelijk zijn (aanpassen: figuur 6 op pagina 9, pagina 12, 20);
3. **Boomgaard**: op diverse plekken in de startnotitie wordt gesproken over het voor 60% handhaven van de boomgaard, echter dit zal in het geval van plan 2B ca. 40% zijn (aanpassen: pagina 9, 12 en 20);
4. **Behouden groen c.q. monumentale bomen**: volgens plan 2B mogen ~~de~~ alle, dus ook de monumentale bomen aan de zuidzijde gekapt worden en vervangen worden door nieuwe jong volwassen bomen (aanpassen: pagina 16 en 21);
5. **Oriëntatie bebouwing**: in de startnotitie wordt gesteld dat de bebouwing naar buiten of naar het monument toe gericht moet zijn, dit zal in plan 2B aan de binnenzijde van de noordzijde niet mogelijk zijn aangezien daar de boomgaard komt te liggen; dit wordt de achtertuin van deze woningen. Tenzij we accepteren dat de toekomstige bewoners voor de toegang tot hun woning door de boomgaard gaan, maar dit dan expliciet benoemen (aanpassen: pagina 11 en 13);
6. **Parkeren binnenterrein**: in plan 2B zal parkeren op het binnenterrein aan de Noordzijde niet langer mogelijk zijn; parkeren zal aan de randen van het terrein plaatsvinden (aanpassen: figuur 9 op pagina 13 en 14);
7. **Twee woonhoven**: in plan 2B zal geen sprake zijn van twee woonhoven, maar van twee evenwijdige rijen langs de Nicolaas Beetslaan aan de noordzijde en een woonhof aan de zuidzijde (aanpassen: pagina 12 en 14);
8. **Randvoorwaarden**: er wordt in de startnotitie gesteld dat "verhardingen"™ geen schade mogen toebrengen aan de bomen. Aanpassen voor plan 2B dat er voor het aanleggen van de parkeerplaatsen

en de openbare stoep aan de Noordzijde naar gestreefd zal worden zo min mogelijk schade aan de bomen te veroorzaken (aanpassen: pagina 11);

9. Ontvangstplein Missiehuis: graag toevoegen dat op het groene ontvangstplein voor het Missiehuis ook geparkeerd kan worden conform figuur 9 op pagina 13 (aanpassen: pagina 12 en 20);
10. Parkeren plangebied: uit plan 2B blijkt dat het parkeren voor het plan voor een belangrijk deel aan de randen (dwz buiten de perceelgrenzen van het huidige Missiehuis terrein) zal plaatsvinden; graag het plangebied als zodanig definiëren (aanpassen: pagina 14);
11. Parkeren langs randen onderbroken door bomen: volgens plan 2B zal het, om toch de gewenste parkeernormen te halen, niet mogelijk zijn het parkeren langs de randen te onderbreken door bomen (aanpassen: pagina 14).

We danken de gemeente voor het meedenken en meewerken aan dit alternatief. In het vertrouwen op een spoedige herbestemming.

Met vriendelijke groet,

Aan de afdeling Gebiedsontwikkeling Gemeente Velsen

Als naaste buren willen wij ons zeer betrokken bij alle planvorming tijdens en na de verkoop van het Missiehuis, een van de kroonjuwelen van Driehuis. Het betreft hier één van de slechts twee Missiehuizen die Noord-Holland rijk is. Een uniek en karakteristiek gebouw dat niet alleen getuigt van de rijke Rooms-Katholieke historie van deze streek en ons land, maar dat ook qua gebruik een rijke geschiedenis kent. Het gebouw was tot 1970 een Missiehuis, met een onderbreking gedurende de Tweede Wereldoorlog, toen de Duitsers het gebouw overnamen. In die periode werden drie bunkers gebouwd. In 1948 werd de beeldengroep boven de entree vernieuwd. De gemeente Velsen waardeert het gebouw en heeft de status 'gemeentelijk monument' verleend. Uiteraard zijn wij Driehuisenaren zeer gehecht aan dit beeldbepalende en monumentale gebouw, het verrijkt ons dorp en wij zijn erg zuinig en trots op dit historische pand.

Daarom zijn wij ook blij dat Rijksvastgoed (RVG) in het biedboek allerlei voorwaarden en aanbevelingen heeft opgenomen om het behoud van het hoofdgebouw en de kapel zoveel mogelijk te garanderen. Het wachten is nu nog op het startdocument van de gemeente Velsen. Twee jaar geleden heeft de Gemeente overleg gevoerd met de omwonenden en helaas ontbreekt nog steeds een schriftelijk verslag van deze bijeenkomsten, een verslag dat belangrijke bouwstenen aanlevert voor het vereiste startdocument. Wij stellen het zeer op prijs om dit document zo spoedig mogelijk te ontvangen, voordat bekend is wie de nieuwe eigenaar / projectontwikkelaar van het Missiehuis wordt.

Wij nemen als Wijkcomité Driehuis Z/W inmiddels de vrijheid om de voorwaarden en aanbevelingen van Rijksvastgoed nog enigszins aan te scherpen en te verduidelijken en aan te vullen met wensen van de direct omwonenden. Wellicht overlapt de inhoud van deze brief het verslag van de gesprekken met de omwonenden en kunnen onderstaande punten meegewogen worden in het startdocument.

RVG: Het Missiegebouw dient vanaf de Driehuizerkerkweg in zijn hoofdvorm behouden te blijven.

Wij: Het vrijstaande karakter van het Missiehuis dient behouden te blijven.

We hechten geen waarde aan de gebouwen die later door de Marine zijn toegevoegd, die mogen wat ons betreft verdwijnen. We kunnen ons voorstellen dat de kostbare restauratie en herbestemming van het pand financieel gecompenseerd wordt door nieuwbouw elders op het perceel, maar wij hechten er zeer aan dat niet alleen de westgevel, maar ook de noord- en zuidgevels vanuit de Wolff en Dekenlaan en de Nicolaas Beetslaan duidelijk in beeld blijven.

RVG: Aanpassingen aan de gevels ten behoeve van de nieuwe functie, zoals verlagen raamopeningen ten behoeve van deuren c.q. het door glas vervangen van grote geveldelen tussen de bakstenen penanten is mogelijk.

Wij: Aanpassingen aan de gevels zijn mogelijk, met als uitgangspunt een goede balans tussen restauratie van de oorspronkelijke gevel van 1924 om het historische karakter te benadrukken, en daarnaast een noodzakelijke renovatie van gevel en pand om een nieuwe functie en comfortabele bestemming te realiseren. Het spreekt voor zich dat het inschakelen van een toparchitect, die aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met dit soort projecten, onontbeerlijk is voor het welslagen van dit project.

RVG: Het éénlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel dient, indien mogelijk, behouden te blijven.

Wij: Het éénlaagse koppaviljoen met kap van de zuidelijke vleugel dient behouden te blijven.

Eventuele nieuwbouw aan de Nicolaas Beetslaan en op het huidige parkeerterrein dient aan meerdere voorwaarden te voldoen:

*Wij: Maximaal 3 bouwlagen om het zicht op het hoofdgebouw en het uitzicht vanuit de appartementen van Nieuw-Velserduin te waarborgen;
De nieuwbouw moet harmoniëren met het Missiehuis en de kapel;
De nieuwbouw aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan moet ook aansluiten bij de nieuwbouw van de herenhuizen van Nieuw-Velserduin.*

De huidige parkeerterreinen van het Missiehuis worden dagelijks gebruikt om de vele piekmomenten in parkeerdruk op te vangen (Begraafplaats & Crematorium Westerveld, 3 scholen en een peuterspeelzaal en RKVV Velsen). Onze omgeving biedt geen andere mogelijkheden om de grote aantallen voertuigen te parkeren. Om veelvuldig verkeerschaos te voorkomen vragen wij medewerking aan de nieuwe eigenaar van het Missiehuis, RKVV Velsen en de gemeente Velsen

Wij: De nieuwe eigenaar van het Missiehuis, RKVV Velsen en de gemeente Velsen creëren voldoende extra parkeerplaatsen om de toenemende parkeerdruk in de wijk te verlichten. Dit is niet alleen in het belang van de omwonenden, maar ook voor de nieuwe gebruikers / bewoners van het Missiehuis en zeker voor de scholieren van het Ichthus College en de Duin en Kruidberg Mavo.

Ons voorstel: creëer rondom het terrein en in de wijk 'dwarsparkeerplaatsen' waar dat mogelijk is.

Het pand en de aangrenzende terreinen vormen nog altijd een prachtige, rustieke plek. Gelukkig heeft de Marine, die van 1973 tot 2010 het pand heeft gebruikt, de bomenlaan en de boomgaard onaangetast gelaten en goed onderhouden.

Wij: De nieuwe eigenaar van het Missiehuis zal zich tot het uiterste inspannen om in zijn ontwikkelplannen de bomenlaan en de boomgaard te ontzien, om deze kwetsbare en karakteristieke natuurelementen te sparen en te gebruiken als een fraaie, groene omlijsting van het gehele project.

Tot slot:

Wij stellen het zeer op prijs, als vertegenwoordigers van de omwonenden, om vanaf de start van het project betrokken te worden bij alle planvorming.

Met vriendelijke groeten,

Wijkcomité Driehuis Z/W