



Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitvoering coördinatiebesluit locatie Missiehuis (vaststellen bestemmingsplan)

Datum collegevergadering	5 april 2022	Ambtenaar	D.J.F. Hendriks
Zaaknummer	39040-2022	Telefoon	06 40573859
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	dhendriks@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor het realiseren van tachtig woningen op de locatie Missiehuis te Driehuis:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park met identificatie NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-O001 vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen Missiehuis Park vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, namelijk door de anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten.

Samenvatting

De locatie Missiehuis in Driehuis wordt herontwikkeld tot een parkachtig gebied met tachtig woningen, waaronder sociale huurwoningen en generatiewoningen. De gemeente staat hier positief tegenover omdat met deze woningen invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave in Velsen. Daarnaast zorgt herontwikkeling van de locatie ervoor dat het monumentale Missiehuis in ere wordt hersteld. Ook wordt de locatie grotendeels openbaar toegankelijk waarmee het aansluit op de naastgelegen locatie Nieuw Velsersduin.

Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn elf zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen komt naar voren dat omwonenden zich met name zorgen maken over het behoud van de boomgaard en een vermindering van de kwaliteit van uitzicht vanwege de realisatie van de nieuwe woningen. De boomgaard blijft voor 60% behouden en op de locatie wordt rondom de kapel nieuwe groene ruimte gerealiseerd. De nieuwe woningen staan op minimaal 14 meter afstand van bestaande woningen. Om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen is de maximale hoogte van de generatiewoningen teruggebracht van 4,0 tot 3,5 meter.

Inleiding

Op 27 februari 2020 stelde de gemeenteraad het startdocument voor de ontwikkellocatie Missiehuis vast. Hierin sprak de raad zich uit over de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van het voormalige Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 in Driehuis.

Planinhoud

Sinds vaststelling van het startdocument werkte de initiatiefnemer het plan in samenspraak met belanghebbenden en het college verder uit tot een plan met ééngezinswoningen, appartementen en generatiewoningen. Een generatiewoning is een bijgebouw op hetzelfde perceel als een

GEMEENTE VELSEN

hoofdwoning. De generatiewoning is geschikt voor een familielid van de bewoners in de hoofdwoning. Bijvoorbeeld een (schoon)ouder die op die manier langer op zichzelf kan wonen of een zoon/dochter die op die manier eerder op zichzelf kan wonen.

In totaal is er ruimte voor tachtig woningen, deels bestemd voor de sociale verhuur. De woningen komen in een parkachtige omgeving met groen rondom de kapel (met onder meer een boomgaard) en waardevolle en monumentale bomen aan de randen van de locatie. Het monumentale Missiehuis wordt hersteld en voorzien van een nieuwe zuidvleugel op een kleiner oppervlak waardoor het stalgebouw (ook wel paviljoen) vrij komt te staan. Ook de monumentale kapel en stalgebouw worden hersteld en omgevormd tot woningen. In het plangebied komt voldoende parkeergelegenheid. Het gebied wordt grotendeels openbaar toegankelijk waarmee het aansluit op de naastgelegen locatie Nieuw Velsersduin.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park lag van 14 januari 2022 tot en met 25 februari 2022 ter inzage. Hierop zijn elf zienswijzen ingediend. De indieners vragen vooral aandacht voor het behoud van de boomgaard en een afname van het woongenot (vermindering van de kwaliteit van uitzicht) vanwege de realisatie van de nieuwe woningen. In het startdocument is vastgelegd dat 60% van de boomgaard behouden moet blijven. Hoewel de boomgaard iets verschuift ten opzichte van de huidige situatie wordt voldaan aan die voorwaarde. Bovendien ontstaat er aansluitend aan de nieuwe boomgaard een groen gebied rondom de kapel, hiervoor wordt de sacristie gesloopt. Dit aaneengesloten groene gebied wordt openbaar toegankelijk en leidt tot meer openheid op de locatie, bewoners van Driehuis kunnen straks niet alleen door de boomgaard maar ook rondom de kapel lopen. De nieuwe woningen staan op minimaal 14 meter afstand van bestaande woningen op de locatie Nieuw Velsersduin. Deze afstand is voldoende om ervoor te zorgen dat de inbreuk op het woongenot acceptabel is. Bovendien betreft de generatiewoningen, de bouwvolumes waartegen de bezwaren zich richten, éénlaagse bebouwing met een beperkte maximale bouwhoogte. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de maximale bouwhoogte teruggebracht van 4,0 tot 3,5 meter. Eerder werd deze hoogte in het voorontwerpbestemmingsplan al teruggebracht van 4,5 tot 4,0 meter.

Omwonenden hebben een alternatief plan voorgesteld waarbij de boomgaard wordt vergroot en de generatiewoningen in de randen van het plan worden gerealiseerd. Dit alternatief is onwenselijk vanwege de (financiële) haalbaarheid en de aanvulling die de generatiewoningen vormen op het woonaanbod in de gemeente (zie kopje *alternatieven*).

Sociale huur

In het plan worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit is 29% van het totaal aantal te realiseren woningen inclusief de woningen in het bestaande missiehuis. Hiermee wordt afgeweken van de 30% die is voorgeschreven in de Woonvisie 2040 en is vastgelegd in het startdocument. Deze geringe afwijking is acceptabel, omdat hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2040 (zie kopje *argumenten*) én een wijziging naar 30% sociale huur leidt tot de realisatie van minder woningen in totaal (zie kopje *alternatieven*).

Voor de verkoop van de sociale huurwoningen is er reeds een intentieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en een Velsense wooncorporatie.

Gecoördineerde procedure

Op 29 oktober 2020 besloot de gemeenteraad om voor de locatie Missiehuis een coördinatiebesluit vast te stellen. Hiermee is het mogelijk gemaakt om de verschillende besluiten die nodig zijn voor herontwikkeling van de locatie gelijktijdig voor te bereiden en vast te stellen. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook een ontwerp omgevingsvergunning voor de locatie ter inzage gelegen. Deze omgevingsvergunning past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Het is de bevoegdheid van het college om de vergunning te verlenen.



Beoogd doel en effect van het besluit

Het bestemmingsplan Missiehuis Park maakt de herontwikkeling van de locatie Missiehuis, gelegen aan de Driehuizerkerkweg 123 in Driehuis, mogelijk. De gemeente staat hier positief tegenover omdat dit de bouw van tachtig nieuwe woningen mogelijk maakt. Deze woningen geven invulling aan de woningbouwopgave in Velsen. Daarnaast zorgt herontwikkeling van de locatie ervoor dat het monumentale Missiehuis, kapel en stalgebouw in ere worden hersteld. Ook wordt de locatie grotendeels openbaar toegankelijk waarmee het aansluit op de naastgelegen locatie Nieuw Velsersduin.

Argumenten

Ontwerpbestemmingsplan vaststellen

Het plan voldoet aan het beleid en wettelijke vereisten, onder meer op het gebied van parkeren, openbare inrichting, milieu (waaronder stikstof) en duurzaamheid (waaronder gasloos bouwen). Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geen exploitatieplan

Voor de locatie wordt geen exploitatieplan opgesteld, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, namelijk door de anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten.

Realiseren van woningen

Herontwikkeling van de locatie Missiehuis zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie (inclusief het gemeentelijk monument) wordt verbeterd en de leefbaarheid in Driehuis wordt vergroot. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om woningen (inclusief sociale huurwoningen en generatiewoningen) te realiseren in Driehuis, waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte.

Sociale huur

Binnen het plan worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd. In afwijking van de Woonvisie 2040 is dit geen 30 procent, maar 29 procent van het totaal aantal woningen. De Woonvisie 2040 zet in op gedifferentieerde kernen en spreiding van de sociale huurvoorraad over de gemeente. Om dit te bereiken is er voor iedere kern een bouwprogramma opgenomen waarbij voor de dorpskernen wordt ingezet op 30% sociale huur bij toevoeging van woningen aan de voorraad. In het plan is het aandeel sociale huurwoningen 29%. Gezien de opzet/uitwerking van het plan, met onder andere een bestaand gebouw, is dit voldoende en wordt invulling gegeven aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

Een alternatief waarmee wel 30% sociale huur wordt gerealiseerd is het verminderen van het totaal aantal woningen binnen het plan. Dat is met het oog op de woningbehoefte niet wenselijk (zie kopje *alternatieven*).

Samenspraak

Gedurende het ruimtelijk planvormingsproces is uitvoerig aandacht besteed aan samenspraak met belanghebbenden (zie kopje *participatie en inspraak*). Deze samenspraak heeft geleid tot verschillende aanpassingen in het plan en meer draagvlak.

Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park lag van 14 januari 2022 tot en met 25 februari 2022 ter inzage. Hierop zijn elf zienswijzen ingediend. De indieners vragen vooral aandacht voor het behoud van de boomgaard en een afname van het woongenot (vermindering van de kwaliteit van



uitzicht) vanwege de realisatie van de nieuwe woningen. De zienswijzen leiden tot het beperken van de maximale bouwhoogte van de generatiewoningen van 4,0 tot 3,5 meter. Eerder in het ruimtelijk planvormingsproces zijn ook verschillende aanpassingen gedaan om aan deze bezwaren tegemoet te komen. Zo is ervoor gekozen om in de zuidoosthoek lagere grondgebonden woningen mogelijk te maken in plaats van een appartementengebouw. Ook de sloop van de sacristie zorgt voor meer openheid aan de zijde van de bestaande bebouwing. En eerder is de maximale bouwhoogte van de generatiewoningen al verkleind van 4.5 naar 4,0 meter.

Alternatieven

Generatiewoningen

Omwonenden hebben een alternatief plan voorgesteld waarbij de boomgaard wordt vergroot en de generatiewoningen in de randen van het plan worden gerealiseerd. Dit alternatief zorgt voor een meer groene invulling en nog meer draagvlak bij omwonenden. Dit alternatief leidt tot een afname van het aantal grondgebonden ééngezinwoningen en maakt het plan (financieel) onhaalbaar. Een variant op het alternatief van de omwonenden is een plan waarbij de generatiewoningen niet gerealiseerd worden en de boomgaard wordt vergroot. De generatiewoning is een relatief nieuw woonproduct dat goed aansluit bij de huidige woonwensen. Het biedt een oplossing voor specifieke doelgroepen, te weten jongeren die zelfstandig willen gaan wonen en ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Het is daarom niet wenselijk om de generatiewoningen weg te laten uit het plan. Daarnaast is er aan de randen van de locatie (behoud monumentale bomen) en in het centrum van de locatie (nieuwe boomgaard en groen rondom de kapel) al veel ruimte voor groen bestemd.

Sociale huur

In het plan worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit is 29% van het totaal aantal woningen. Hiermee wordt afgeweken van de 30% die is voorgeschreven in de Woonvisie 2040 en is vastgelegd in het startdocument. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het noordelijk deel van het monumentale Missiehuis. Dit is een bestaand gebouw, waardoor er beperkingen zijn ten aanzien van de indeling. Hierdoor is het praktisch niet mogelijk om één sociale huurwoning extra te realiseren (die een wooncorporatie ook daadwerkelijk wil afnemen).

Om toch te voldoen aan de voorwaarde van 30% sociale huur kan het totaal aantal woningen worden verkleind. Zo is het mogelijk om de kapel in zijn geheel als één woning (eventueel met werken aan huis) te verkopen en ook in het Missiehuis twee appartementen samen te voegen. In dit geval wordt de 30% wel behaald. Met het oog op de woningbehoefte is een alternatief plan met minder woningen echter niet wenselijk. Bovendien worden hiermee een aantal relatief grote woningen gerealiseerd die voor slechts een zeer klein deel van de woningzoekenden financieel bereikbaar zijn.

Risico's

Er zijn geen financiële risico's omdat het project voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt is verzekerd, er is namelijk een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In die overeenkomst is ook vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Hoewel de meerderheid van de omwonenden en andere belanghebbenden inmiddels positief reageren op de plannen voor herontwikkeling van de locatie Missiehuis, blijft een beperkt deel van de omwonenden negatief over het plan. Hierdoor bestaat het risico dat er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Dit risico is verkleind door actief in gesprek te zijn met deze omwonenden. Ook zijn er planaanpassingen gedaan om het draagvlak te vergoten.



In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor 'generatiewonen' voor zes woningen grenzend aan de boomgaard. Dit houdt in dat hier één of meer generaties in een woning en/of een bijgebouw kunnen samenwonen, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld. Vanwege de potentiële meerwaarde van dit (voor Velsen relatief) nieuwe woonproduct is ervoor gekozen om dit op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan. De mogelijke risico's op het gebied van de juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid van de regeling zullen privaatrechtelijk worden beperkt door het beoogde gebruik vast te leggen in koop- en leveringsakten. Uit de inspraakreacties blijken geen bezwaren tegen deze vorm van wonen, waarmee deze maatschappelijk geaccepteerd lijkt te worden.

Programma

Wonen en leven in Velsen. Doelstelling van dit programma is: 'Een aantrekkelijke gemeente voor alle Velsenaren, instellingen en ondernemers om te wonen en te leven, nu en in de toekomst'.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Inspraak- en samenspraakverordening Velsen
- Startdocument Missiehuislocatie
- Diverse gemeentelijke beleidsstukken (o.a. op de beleidsterreinen parkeren, groen, wonen)

Participatie en inspraak

Gedurende het ruimtelijk planvormingsproces organiseerde de initiatiefnemer diverse informatiebijeenkomsten en voerde hij gesprekken met verschillende belanghebbenden (o.a. Wijkcomité Driehuis en bewonerscomité Nieuw Velserduin). Daarnaast had iedereen de mogelijkheid om op drie verschillende momenten in het ruimtelijk proces een schriftelijke reactie in te dienen bij de gemeente. Op basis van de samenspraak is het plan gedurende het proces meermaals aangepast om zowel de ruimtelijke kwaliteit als het draagvlak bij omwonenden te vergroten. Zo zijn de monumentale bomen aan de noordzijde behouden en is het hogere appartementengebouw in de zuidoosthoek vervangen door grondgebonden woningen. Ook is de open ruimte rondom de kapel vergroot door het verkleinen van bouwvlak van de zuidvleugel van het Missiehuis en het slopen van de sacristie. En zijn de generatiewoningen beperkt in bouwhoogte. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De aanpassingen hebben tot meer draagvlak voor het plan geleid. Op het startdocument werden 78 reacties ingediend, op het voorontwerp bestemmingsplan 18 reacties en op het ontwerpbestemmingsplan nog slechts 11 reacties.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. Het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt en van eventuele planschade zijn verzekerd, er is namelijk een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Gelet hierop besluit de raad om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan Missiehuis Park neemt het college van B&W een besluit over de omgevingsvergunning die gelijktijdig met het bestemmingsplan is voorbereid en ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig gepubliceerd. Na publicatie bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van

GEMEENTE VELSEN

State. De initiatiefnemer is voornemens om in de zomer van 2022 te starten met de bouwwerkzaamheden.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park (toelichting en regels)

Ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park (plankaart)

Nota van zienswijzen Missiehuis Park

Raadsbesluit 'Uitvoering coördinatiebesluit locatie Missiehuis (vaststellen bestemmingsplan)'

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Coördinatiebesluit locatie Missiehuis (d.d. 29 oktober 2020)

Alternatief plan omwonenden



Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales