

## **Herontwikkeling Terrein & Kerkgebouw Parochie Onze Lieve Vrouw Geboorte te Halfweg**

### **Inleiding**

Na het vaststellen van de Gebiedsvisie ontwikkeling dorpskern Halfweg door de Raad op 28 april jl., zijn we, in goed overleg en in samenwerking met de Gemeente, hard aan de slag om tot een verdere uitwerking van de plannen te komen. Daarbij rekening houdend met de ingediende zienswijzen van zowel omwonenden als het Cuypers Genootschap.

De voorgestelde grondruil met de Gemeente vormt hiertoe ook een belangrijke bijdrage.

Naar onze mening zijn we er in geslaagd om een plan op stellen dat voldoet aan de eisen en wensen van de Parochie, maar tegelijk ook het gebied een belangrijke face lift en kwaliteitsimpuls geeft. We zijn er ook van overtuigd dat, op basis van het Inrichtingsplan en daarnaast de schetsplannen van de toekomstige bebouwing, er straks niet alleen enthousiaste parochianen en nieuwe bewoners zullen zijn, maar ook de omwonenden én niet te vergeten de gemeente zelf.

De verdere onderbouwing van de kosten en de opbrengsten, die worden onderbouwd door concrete biedingen voor zowel de Pastorie als de Ontmoetingsruimte/Kosterswoning alsmede de toekomstige woningbouwlocaties op het terrein, bieden voldoende basis om de voorgestelde herontwikkeling van het terrein én het Kerkgebouw, zowel risicomatig als financieel, als haalbaar te kwalificeren. Een belangrijke bijdrage om tot deze kwalificatie te komen, is de toezegde subsidie van de Provincie Noord Holland. In het kader van “uitvoeringsregeling subsidie stads- en dorpsontwikkeling 2015”, is aan dit project in juni jl. een subsidie toegekend van maximaal € 350.000,=.

### **Inrichtings- en ontwikkelplan**

#### Planconcept

Op de eerste plaats blijft vrijwel het gehele bestaande ensemble (inclusief Kerktoren) in takt én maakt integraal onderdeel uit van de voorgestelde invulling van het (plan)gebied.

Er is daarbij gekozen voor een kleinschalige, welhaast intieme, invulling met veel groen en een sfeer van hofjes, welke goed aansluit op de bestaande bebouwing én omgeving!  
(zie bijlagen inclusief de bijgevoegde toelichtingen daarop).

### **Beoogde functies & gebruik**

#### Kerkgebouw

De bestaande kerk zal worden verkleind en ingrijpend worden gerenoveerd.

Na de voorgestelde verbouw ontstaat er een kerkrimte die voldoet aan de daadwerkelijke behoefte én daarnaast een flexibele opzet kent, middels de mogelijkheid van het bijtrekken van de aansluitende (multifunctionele)ruimte. Dezelfde multifunctionele ruimte zal verder gebruikt gaan worden voor specifiek parochiële activiteiten.

### Pastorie

Deze blijft bestaan en zal, ná de gewenste verruiming van de bestemming, een woon-/werkfunctie krijgen in combinatie met op kleine schaal sociaal-/maatschappelijke activiteiten.

Het Parochieteam (voorheen Parochiebestuur) hecht er namelijk sterk aan dat er een sociaal-/maatschappelijke functie in het verlengde van de Kerk blijft bestaan, nu de Ontmoetingsruimte daar straks niet meer in kan voorzien. Deze zal namelijk worden gesloopt ten faveure van woningbouw.

Het karakteristieke gebouw leent zich daar ook voor. In combinatie met een woon-/ werkfunctie kan een deel van de begane grond daartoe gebruikt en ingericht worden. Tevens wordt op deze wijze straks een betere balans verkregen, voor wat betreft de gebruiksfuncties, in een overwegend woongebied. De verkoop zal dan ook op basis van deze voorgestelde functies worden uitgevoerd.

### Ontmoetingsruimte/Kosterswoning

De afgelopen jaren is gebleken dat de Ontmoetingsruimte annex Kosterswoning, op basis van voortgezet gebruik én de matige bouwkundige staat, nauwelijks verkoopbaar is.

Daarom is gekozen voor sloop van het bouwkundig- en architectonisch gezien slechtste deel, de Ontmoetingsruimte. Plan is de Kosterswoning ingrijpend te renoveren en daar, in een vergelijkbare bouwstijl 3 woningen, aan te bouwen. Daarmee wordt tevens bereikt dat het “pleingevoel” wordt versterkt en de architectonische kwaliteit wordt verhoogd.

Op basis van dit plan en aangepaste bestemming is er een passend schriftelijk bod ontvangen.

### Woningbouwlocaties

Er zijn, naast de voornoemde woningbouw op de plaats van de Ontmoetingsruimte, in totaal 4 te bebouwen woonlocaties aangewezen op het terrein.

Op 3 locaties, allen op het bestaande grondgebied van de parochie, zijn grondgebonden woningen gepland. In blokjes van respectievelijk 3 (blok D) en 4 (blokken B en C) woningen.

De 4<sup>e</sup> bouwlocatie komt voort uit een grondruil met de Gemeente. Een perceel direct achter de begraafplaats, waarop eerder de bouw van een appartementencomplex was voorzien, wordt door de parochie geruild (met bijbetaling) tegen een perceel grond aan het eind van de Mientekade.

Op deze locatie is nu een kleinschalig appartementengebouw voorzien met 7 woonappartementen, verdeeld over begane grond en 2 verdiepingen.

(zie verder de betreffende bijlagen)

### Parkeerterrein / Don Bosco locatie

Uiteindelijk zal deze locatie worden ingericht tot een groene parkeeroplossing, waarbij rekening zal worden gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen op de aangrenzende schoollocatie.

De feitelijke afronding van deze gebiedsontwikkeling, kan dan ook pas plaatsvinden op het moment dat er duidelijkheid is omtrent de locatie van de brede school én een alternatieve huisvesting voor Don Bosco.

### **Huidige planstatus**

- indiening documentatie bestemmingsprocedure 1 oktober a.s.;
- meer zekerheid over de infrastructurele kosten voor het hele gebied voor 1 oktober a.s.;
- start verdere uitwerking verbouwplan kerkgebouw nog deze maand;
- opstellen voorontwerp Inrichtingsplan inmiddels gestart;
- gesprekken met belastingdienst inzake "BTW besparingen" lopen momenteel;
- gesprekken met Waternet en Rijnland ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheid van de locatie Mientekade, lopen momenteel;
- gesprekken aangaande de Anterieure Overeenkomst lopen (3<sup>e</sup> concept in de maak).

### **Projectgroep Herontwikkeling Kerkterrein Onze Lieve Vrouw Geboorte te Halfweg**

**15 september 2015**

### **Bijlagen**

1. Bestaande situatie
2. Inrichtingsplan
3. Visie en uitgangspunten Inrichtingsplan
4. Toelichting Inrichtingsplan
5. Verkavelingsplan
6. Voorgesteld bebouwingsplan voor het gehele terrein
7. Schetsontwerp & Impressie vernieuwde Kerkgebouw
8. Referenties geplande woonbebouwing
9. Doorsneden geplande woonbebouwing
10. Randvoorwaarden geplande woonbebouwing
11. Begroting (kosten- & batenanalyse)
12. Planning