

Startdocument bestemmingsplan

Participatiedocument Missiehuis

versie 20 februari 2020



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

1.1 Doelstelling van dit document	2
1.2 Participatieprocedure	2
1.3 Ingediende participatiereacties	2
1.4 Samenspel	3
1.5 Leeswijzer	3

2 Inspraakthema's

2.1 Karakter van Driehuis	4
2.2 Nieuwe bebouwing	4
2.3 Sociale huur	5
2.4 Verkeers- en Parkeersituatie	6
2.5 Groen	7
2.6 Bunkers	8

3 Aanpassingen startdocument 9

Bijlage 1: beantwoording participatiereacties

Bijlage 2: geanonimiseerde participatiereacties

1 Inleiding

1.1 Doelstelling van dit document

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 te realiseren (in de kapel eventueel andere functies, omdat de kapel moeilijk geschikt is te maken voor woningbouw) en heeft de gemeente gevraagd om hier medewerking aan te verlenen. Het college van B&W staat positief tegenover herontwikkeling van de locatie. Om herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken moet de huidige bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ worden gewijzigd naar de bestemming ‘wonen’.

De eerste stap om te komen tot wijziging van de bestemming is het opstellen van een zogenoemd startdocument. In een startdocument worden de ruimtelijke kaders vastgelegd die gelden bij herontwikkeling van een locatie. Voor de locatie Missiehuis is een concept Startdocument opgesteld en vrijgegeven voor participatie. Gedurende de participatieperiode kunnen omwonenden en belanghebbenden een reactie geven op het concept startdocument. Met deze rapportage wordt de participatieprocedure afgesloten en zijn alle ingediende vragen en reacties beantwoord. In dit hoofdstuk leest u hoe de participatieprocedure is verlopen. Op basis van de participatiereacties is het concept startdocument waar mogelijk aangepast. De status is nu gewijzigd van “concept startdocument” naar “definitief startdocument” en zo vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad van Velsen. Op basis van dit vastgestelde definitieve startdocument kan de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd met de fasen van

voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan. In die fasen hebben omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om respectievelijk inspraakreacties en zienswijzen naar voren te brengen.

1.2 Participatieprocedure

Het concept startdocument voor de locatie Missiehuis is op 20 november 2018 door het college van B&W vrijgegeven voor participatie. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het besluit hadden omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid om een participatiereactie te geven. Op 19 december 2018 is het concept startdocument toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst. Enkele honderden belangstellenden hebben deze bijeenkomst bezocht. Gedurende de participatieperiode lag het concept startdocument ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Gedurende dezelfde periode was het concept startdocument ook beschikbaar op de website www.velsen.nl.

1.3 Ingediende participatiereacties

Het college van B&W heeft binnen de participatieperiode 78 reacties ontvangen van 70 verschillende personen/organisaties. Er zijn reacties ingediend door bewoners uit de directe omgeving, door toekomstige bewoners van de naastgelegen locatie Nieuw Velsersduin, door de grondeigenaar/initiatiefnemer en door een aantal organisaties (zoals het Wijkcomité Driehuis-West en de Bunkerstichting).

1.4 Samenspel

Los van de formele participatieprocedure is er ook op andere manieren contact geweest met omwonenden en belanghebbenden. Al in 2015 heeft de gemeente informatiebijeenkomsten georganiseerd om met omwonenden te praten over een mogelijke herontwikkeling van de locatie Missiehuis. Daarnaast is er zowel door de gemeente als door de grondeigenaar (Missiehuis Driehuis B.V.) regelmatig overleg gevoerd met actieve betrokken bewoners (zoals het Wijkcomité Driehuis-West) en toekomstige bewoners (zoals de VvE's van de locatie Nieuw Velsersduin).

1.5 Leeswijzer

Alle reacties die tijdens de participatieperiode naar voren zijn gebracht zijn in dit participatiedocument gebundeld. Hoofdstuk 2 behandelt de meest voorkomende thema's. Hoofdstuk 3 bevat de aanpassingen op het concept startdocument. Een overzicht van alle schriftelijke reacties met daarbij een antwoord of verwijzing is te vinden in de bijlagen.

2 Inspraakthema's

Er zijn 78 participatiereacties binnengekomen. Alle reacties en antwoorden vindt u in de bijlagen. Ten bate van de leesbaarheid zijn de meest voorkomende participatiereacties in dit hoofdstuk samengevat per thema:

1. Karakter van Driehuis
2. Nieuwe bebouwing (afstand tot Nieuw Velserduin, appartementen)
3. Sociale huur
4. Verkeers- en parkeersituatie
5. Groen (boomgaard, omlijsting)
6. Bunkers

Een algemene toelichting op deze thema's leest u in de volgende paragrafen. Specifieke toelichting naar aanleiding van participatiereacties zijn opgenomen in de bijlagen.

2.1 Karakter van Driehuis

Verschillende reacties gaan in op de gevolgen van herontwikkeling van de locatie Missiehuis voor het karakter van de kern Driehuis. Hierbij wordt een relatie gelegd met andere ontwikkellocaties, zoals Nieuw Velserduin (waar al is gebouwd) en Witte Kinderhuis, Zuidostrand Driehuis en Sportpark Waterloo (die mogelijk op termijn worden ontwikkeld). De toevoeging van woningen op al deze locaties past volgens de insprekers niet bij het dorpse karakter van Driehuis zoals dat in de Structuurvisie 2025 is omschreven.

In de Structuurvisie 2025 is de locatie Missiehuis specifiek benoemd als woningbouwlocatie. Het is uiteraard van groot belang om voor iedere locatie af te wegen hoe deze kan worden herontwikkeld op een manier dat de identiteit en kwaliteit van Driehuis worden versterkt. Het college van B&W is van mening dat die kwaliteitsimpuls met de ruimtelijke randvoorwaarden in het definitieve startdocument kan worden bereikt.

De reacties inzake het karakter van Driehuis strekken natuurlijk verder dan alleen de locatie Missiehuis. Het college van B&W hecht veel waarde aan samenspel met haar inwoners en vindt het dan ook belangrijk om met de inwoners van Driehuis in gesprek te gaan over het karakter van Driehuis. Hiertoe zijn inwoners begin 2020 worden uitgenodigd.

2.2 Nieuwe bebouwing

Door verschillende insprekers is aandacht gevraagd voor de randvoorwaarden die nieuwe bebouwing mogelijk maken. De insprekers zijn van mening dat er te veel woningen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast maken zij zich zorgen over de afstand van de nieuwe bebouwing tot de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velserduin, hierdoor wordt het woongenot volgens hen in te grote mate aangepast. Ook de mogelijkheid van een 4-laags appartementengebouw in de zuidoostelijke hoek van de locatie leidt volgens de insprekers tot een afname van het woongenot van direct omwonenden. Tot slot stelt één reactie dat het binnen de opgenomen bouwhoogten niet goed mogelijk is om goede woningen te realiseren.

Met het vaststellen van het definitieve startdocument is niet vastgelegd hoeveel woningen op de locatie gerealiseerd kunnen worden. Dit zal in een later stadium van de planontwikkeling moeten blijken. Het college is van mening dat met de vastgestelde randvoorwaarden een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven aan de locatie, door het creëren van een groene omlijsting en een luwe groene kern rondom de kapel. Tegelijkertijd wordt er voldoende ruimte geboden om nieuwe woningen te realiseren waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte in Velsen.

In het concept startdocument worden aan de noordzijde en de zuidzijde van de kapel woningblokken mogelijk gemaakt die haaks staan op de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin. Deze woningblokken zorgen ervoor dat het gebied rondom de kapel duidelijk een ander karakter heeft dan de gebieden tussen de nieuwe bebouwing, namelijk toegankelijk, luw en groen. Om tegemoet te komen aan de reacties van omwonenden zijn in het definitieve startdocument minimale afstanden van 14 en 18 meter opgenomen tussen deze nieuwe bebouwing en de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin. Daarnaast zijn er in de uitwerking van het planontwerp mogelijkheden om de woningen op een manier te ontwerpen dat dit een beperkte confrontatie oplevert met de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld zorgen dat de kopgevel richting de nieuwe bebouwing geen blinde muur is).

Het mogelijk maken van een 4-laags appartementengebouw in de zuidoostelijke hoek van de locatie zorgt voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de omliggende bebouwing, de 5-laagse bebouwing op de locatie Nieuw Velsersduin en aan de Wolff en Dekenlaan. Daarnaast maakt een appartementengebouw het beter

mogelijk om invulling te geven aan de randvoorwaarde om 30% sociale huurwoningen op de locatie Missiehuis te realiseren.

De bebouwing op en direct grenzend aan de locatie Missiehuis varieert sterk in hoogte (denk hierbij aan het hoofdgebouw dat 17,5 meter hoog is). En in het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. Om die redenen is het wenselijk om de bouwhoogten vast te leggen in een aantal bouwlagen. De precieze toegestane hoogte van de bebouwing in meters wordt later in de planontwikkeling bepaald. Het startdocument is op dit punt aangepast.

2.3 Sociale huur

De randvoorwaarde dat 30% van de te realiseren woningen sociaal verhuurd moet worden leidt tot een aantal reacties. Insprekers betwijfelen of er wel behoefte is aan (die hoeveelheid) sociale huurwoningen en stellen dat er meer behoefte is aan levensloopbestendige seniorenwoningen.

De verdeling van de bestaande sociale huurwoningen over de verschillende kernen van de gemeente Velsen is niet gelijk. Circa 80% van de sociale huurwoningen bevindt zich in IJmuiden en Velsen-Noord. Het percentage sociale huurwoningen in de andere kernen is lager: in Velsen-Zuid/Driehuis 4%, in Santpoort-Noord 14%, in Velsersbroek 23% en in Santpoort-Zuid 27% van de woningvoorraad. De gemeente vindt het wenselijk om het percentage sociale huur in de verschillende kernen meer in balans te brengen. Op die manier wordt bewerkstelligd dat in iedere kern voldoende geschikte woningen voor iedere portemonnee zijn. Daarom is in 2017 de Woonvisie 2025 aangepast voor wat betreft het

percentage te realiseren sociale huurwoningen bij ontwikkellocaties, in IJmuiden en Velsen-Noord 10% en in de andere kernen 30%. Het college vindt het niet wenselijk om hier vanaf te wijken.

De randvoorwaarden in het startdocument maken de realisatie van woningen voor senioren goed mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om in de verdere planuitwerking te bepalen hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren.

2.4 Verkeers- en parkeersituatie

De invloed van de bouw van extra woningen op de verkeersstructuur van Driehuis baart verschillende insprekers zorgen. Volgens hen komen de doorstroming en de verkeerveiligheid in het geding. Hierbij wordt ook gewezen naar andere (toekomstige) ontwikkelingen in Driehuis en vragen de insprekers zich af of de impact daarvan voldoende in samenhang wordt bekeken. Het instellen van éénrichtingsverkeer op een aantal wegen wordt meermaals genoemd als mogelijke maatregel.

Ook de parkeersituatie leidt bij veel insprekers tot zorgen. In de huidige situatie ervaren de insprekers op piekmomenten, die onder meer worden veroorzaakt door de voetbalvereniging, de scholen en de begraafplaats, reeds parkeerproblemen. Het wegvallen van het parkeerterrein op de locatie Missiehuis, dat al een aantal jaar informeel kan worden gebruikt, zal de situatie volgens de insprekers nog verder verergeren.

Door toevoeging van woningen op de locatie Missiehuis zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen. De toename is echter beperkt en leidt naar verwachting niet tot een verslechtering van de doorstroming of de verkeerveiligheid op die wegen. Herontwikkeling

van de locatie Missiehuis geeft dan ook geen aanleiding voor (ingrijpende) verkeersmaatregelen in de infrastructuur van Driehuis.

Het is niet wenselijk om eenrichtingsverkeer in te stellen op de wegen rondom de locatie. Bij eenrichtingsverkeer (zonder tegenliggers) neemt de kans op snelheidsovertreding namelijk toe, wat een risico is voor de verkeerveiligheid. Ook wordt de bereikbaarheid binnen Driehuis hierdoor negatief beïnvloed, denk hierbij aan langere routes en minder alternatieve routes in geval van stremming op een weg.

Op piekmomenten, met name met het in- en uitgaan van de scholen, worden de direct omliggende wegen gedurende een korte periode intensief belast. Doordat de wegen zijn ingericht volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig kan al dit verkeer op een verkeerveilige manier afgewikkeld, al vraagt dat ook aandacht en begrip van de verschillende weggebruikers.

De parkeerbehoefte die nodig is voor de locatie Missiehuis wordt in overeenstemming met het Parkeernormenbeleid 2015 op de locatie zelf opgelost. De herontwikkeling zorgt daarmee naar verwachting niet voor extra parkeerdruk in de directe omgeving.

In de directe omgeving van de locatie Missiehuis bevinden zich verschillende functies die op piekmomenten voor parkeerdruk zorgen; onder andere een voetbalvereniging, een begraafplaats en scholen. Hiervoor wordt de afgelopen jaren informeel gebruik gemaakt van de parkeerplaats die zich in de huidige situatie aan de zuidzijde van de locatie Missiehuis bevindt. Dit parkeerterrein is echter privégrond en het gebruik hiervan eindigt met herontwikkeling van de locatie. Om mogelijke parkeerproblemen als gevolg van het wegvallen van dit parkeerterrein zoveel mogelijk te beperken is in het startdocument als randvoorwaarde opgenomen dat minimaal 50% van de te realiseren parkeerplaatsen op de

locatie Missiehuis openbaar toegankelijk moet zijn, zodat deze gebruikt kunnen worden door alle parkeerders. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen om de parkeercapaciteit te vergroten; het parkeerterrein bij station Driehuis is vergroot, het parkeerterrein bij Westerveld is vergoot en het parkeerterrein op de locatie Nieuw Velserduin wordt in gebruik genomen als openbaar parkeerterrein.

De invloed van het totaal aan woningbouwlocaties op de verkeers- en parkeersituatie in Driehuis strekt verder dan alleen de locatie Missiehuis. Het college van B&W hecht veel waarde aan samenspel met haar inwoners en vindt het dan ook belangrijk om met de inwoners van Driehuis in gesprek te gaan over de verkeers- en parkeersituatie in Driehuis. Hiertoe zijn inwoners begin 2020 worden uitgenodigd.

2.5 Groen

In verschillende participatiereacties wordt het belang van de groene omlijsting van het plangebied onderschreven. Dit is volgens de insprekers passend bij het karakter van Driehuis. Daarnaast zijn insprekers van mening dat de boomgaard aan de binnenzijde van de locatie behouden moet blijven, in plaats van dat hier deels plek wordt gemaakt voor bebouwing. Ook vragen insprekers aandacht voor de invulling (beplanting) van de toekomstige openbare ruimte, alsmede de bescherming van te behouden bomen tijdens de realisatie.

Het college onderschrijft het belang van een groene omlijsting van de locatie Missiehuis. Deze randvoorwaarde blijft in het definitieve

startdocument gehandhaafd. Uit nauwkeurige inmeting van de bomen is gebleken dat deze aan de noordzijde conflicteert met de maximale rooilijnen van de nieuw te realiseren bebouwing. Het gaat hier veelal om bomen die zijn aangewezen als monumentale bomen, die in overeenstemming met het Beleidsplan Monumentale Bomen (2013) behouden moeten blijven. Voor de noordzijde (de kant van de Nicolaas Beetslaan) is daarom besloten om de maximale rooilijn naar achteren te schuiven. De bomen aan de zuidzijde van de locatie zijn niet als monumentaal maar als waardevol aangemerkt in het Beleidsplan Monumentale Bomen. Om de haalbaarheid van de herontwikkeling te vergroten is het wenselijk om kap van deze bomen mogelijk te maken, mits dit gecompenseerd wordt door de aanplant van nieuwe jong volwassen bomen (minimaal 14 meter hoog). Voor de zuidzijde van de locatie (de kant van de Wolff en Dekenlaan) is daarom besloten om de maximale rooilijn naar voren te schuiven.

Rondom de kapel wordt een luwe en groene kern met relatief weinig bebouwing beoogd. Kapel en koppaviljoen worden losgemaakt van het Missiehuis door sloop van de ondergeschikte verbindende bouwdelen, en komen daarmee los te staan. Hierdoor wordt de kern van de locatie rondom de kapel opener, transparanter en meer toegankelijk. Aan de noordzijde en de zuidzijde van de kapel worden woningblokken mogelijk gemaakt die gericht zijn op de kapel en ervoor zorgen dat het gebied rondom de kapel duidelijk een ander karakter heeft dan de gebieden tussen de nieuwe bebouwing. Dit betekent dat een deel van de huidige boomgaard verdwijnt. In het definitieve startdocument is explicieter omschreven welk deel van de boomgaard behouden blijft, namelijk minimaal 60% van het huidige oppervlak.

In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. Over de precieze invulling van het groen en de

benodigde bescherming van het te behouden groen worden later in de planontwikkeling gedetailleerde afspraken gemaakt.

2.6 Bunkers

Insprekers geven aan dat er in het concept startdocument niet goed duidelijk wordt gemaakt wat er met de twee bunkers op de locatie gaat gebeuren. Vanwege de cultuurhistorische waarde pleiten insprekers ervoor om zoveel mogelijk van de bunkers te behouden.

De bunkers op de locatie Missiehuis zijn niet aangemerkt als monument en genieten geen bescherming. Het behoud van de grote bunker (zuidelijk gelegen) is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Ook heeft dit een te grote impact op de gewenste stedenbouwkundige randvoorwaarden, onder meer het creëren van samenhang aan de randen van de locatie. De kleinere KAP bunker (noordelijk gelegen) dient indien mogelijk behouden te blijven. Het college is het met insprekers eens dat dit onvoldoende duidelijk was opgenomen in het concept startdocument en er is daarom een extra paragraaf met betrekking tot de bunkers opgenomen.

Ook zal het college het contact tussen de Bunkerstichting 2000 en de initiatiefnemer bevorderen om te onderzoeken of er elementen van de grote bunker behouden kunnen blijven en elders tentoongesteld kunnen worden.

Tot slot dient gezegd dat er meerdere reacties zijn binnengekomen die geen betrekking hebben op herontwikkeling van de locatie Missiehuis. Hierbij valt vooral het aantal reacties met betrekking tot de openbare

ruimte op de locatie Nieuw Velserduin op. Deze reacties zijn in deze inspraakrapportage niet inhoudelijk beantwoord. De initiatiefnemer op de locatie Nieuw Velserduin en de gemeente zijn hierover apart met de insprekers in gesprek gegaan.

3 Aanpassingen startdocument

Er zijn 78 participatiereacties binnengekomen. Alle geanonimiseerde reacties zijn terug te vinden in de bijlage. De participatiereacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het startdocument.

- Er is een minimale afstand opgenomen tussen de nieuwe bebouwing die haaks op appartementengebouwen staat en de appartementengebouwen zelf, namelijk minimaal 14 meter aan de noordzijde van de locatie en minimaal 18 meter aan de zuidzijde van de locatie.
- De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing wordt alleen in aantal bouwlagen opgenomen in plaats van in meters.
- De rooilijn aan de noordzijde van de locatie is aangepast, op zo'n manier dat de bestaande monumentale bomen in de groene omlijsting behouden blijven.
- De rooilijn aan de zuidzijde van de locatie is aangepast, op zo'n manier dat de waardevolle bomen gekapt mogen worden, mits dit gecompenseerd wordt door de aanplant van nieuwe jong volwassen bomen met een minimale hoogte van 14 meter.
- Er is explicieter opgenomen welk deel van de boomgaard behouden blijft, namelijk minimaal 60% van het huidige oppervlak.
- Er is een paragraaf over het onderwerp 'bunkers' opgenomen .

Bijlage 1: Beantwoording participatiereacties

BESTEMMINGSPLAN & STRUCTUURVISIE FUNCTIEWIJZIGING

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
1	47	Het startdocument strookt qua functies niet met het huidige bestemmingsplan en met de programmatische voorkeuren van het college zoals in de memo 'Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis' uit 2012.	De gemeente heeft de mogelijkheid om bij nieuwe ontwikkelingen af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Het startdocument is de eerste stap om te komen tot een wijziging van het huidige bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis. De uitgangspunten stroken dus inderdaad niet met het huidige bestemmingsplan. De memo 'Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis' uit 2012 is een ambtelijk stuk dat is opgesteld in het kader van een mogelijke aankoop van de locatie Missiehuis door de gemeente. De memo is geen afwegingskader dat geldt bij herontwikkeling van de locatie. Ook het biedboek dat door het Rijksvastgoedbedrijf is opgesteld bij de verkoop van de locatie is geen afwegingskader.
	47	Heeft er een toetsing op het complete biedboek plaatsgevonden?	
	56	Indiener stelt diens woning in Nieuw Velsersduin te hebben gekocht vanwege het uitzicht op de boomgaard en het Missiehuis en de zoninval. Dat de boomgaard behouden zou blijven blijkt uit het biedboek. Hierin wordt verwezen naar een memo van het college: "Uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom". De huidige uitgangspunten in het startdocument komen hier niet mee overeen.	
2	1-37	Het terrein krijgt de aanblik en beleving van een te vol gebouwde Vinex-wijk (zie bijlage A).	In de Structuurvisie 2025 wordt gesteld dat de kern Driehuis tot de categorie Land-Goed behoort, waarbij het uitgangspunt is dat het dorp het dorp blijft en de identiteit en kwaliteit van de kern blijft behouden. Dit betekent niet dat er geen nieuwbouwontwikkelingen in Driehuis kunnen plaatsvinden. Herontwikkeling van nieuwe locaties (ook de locatie Missiehuis) kan juist een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit en kwaliteit van Driehuis. Onder meer door het realiseren van voldoende geschikte woningen voor iedere portemonnee, het versterken van de groenstructuur en de cultuurhistorische waarden, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid en het verduurzamen van de woningvoorraad. Zowel in het huidige bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid als in de Structuurvisie 2025 zijn verschillende woningbouwlocaties in Driehuis aangewezen. In de Structuurvisie 2025 is de locatie Missiehuis specifiek benoemd. Hierbij is niet vastgelegd met hoeveel woningen Driehuis mag groeien. Het is van groot belang om voor iedere locatie af te wegen hoe deze kan worden herontwikkeld op een manier dat de identiteit en kwaliteit van Driehuis worden versterkt. Voor de locatie Missiehuis doen we dat nu door het opstellen van een startdocument. Hoeveel woningen er binnen de kaders van het startdocument kunnen worden gerealiseerd moet blijken bij de verdere planontwikkeling. Het is ook van belang om de verschillende ontwikkellocaties in Driehuis in samenhang met elkaar te bezien. Dit 'totaalbeeld' komt aan bod in diverse beleidsstukken, zoals de Structuurvisie 2025 en de Mobiliteitsagenda Velsen. Hoewel het 'totaalbeeld' geen onderwerp is voor het startdocument voor de locatie Missiehuis worden de participatiereacties met betrekking tot dit onderwerp niet ter zijde geschoven. De gemeente beraadt zich op een manier om met de inwoners van Driehuis in gesprek te gaan over de vraag wat de Structuurvisie 2025 concreet zou
	29	De Bijlmer van Driehuis. Die gedachte komt bij de indiener op bij de aanblik van de huidige ontwikkelingen. Ongeveer 180 woningen, Nieuw Velsersduin en Missiehuis bij elkaar opgeteld, op een terrein ter grootte van een postzegel.	
	47	Het getuigt van weinig consistentie dat met regelmaat nieuwe ontwikkelingen worden losgekoppeld van het bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid.	
	47	Het startdocument voldoet geenszins aan de structuurvisie. Het versterken en behouden van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden dient voorrang te krijgen en toegankelijker te worden (als ontmoetingsplek in de vorm van bijvoorbeeld een openbaar park). Er is niet gehandeld naar het principe 'Binnen het landgoed blijven de dorpen de dorpen en behoudt Driehuis haar eigen identiteit en kwaliteit'	
	51	Het dorps van Driehuis wordt aangetast door een woontoren.	
	53	Algemeen aanvaard is voor stedelijke gebieden 60 woningen per hectare, voor landelijke bebouwing 25. Uitgaande van een bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare mogen op het terrein van Missiehuis en Nieuw Velsersduin maximaal 89 woningen worden gebouwd. Indiener stelt daarom voor de voorgestelde bebouwing op het terrein van het Missiehuis te beperken en aan te passen aan de doelstelling "Landelijk/dorps" voor Driehuis zoals gesteld in de Woonvisie.	
	61	Mocht het verhaal met de kerk doorgaan, dan betekent dit het einde van het dorpsgevoel van Driehuis. De bewoners van Driehuis worden wakker van alle plannen, hopelijk wordt de gemeente ook wakker en realiseert het zich dat de plannen zoals ze er nu liggen niet kunnen.	

63	De plannen worden zonder enige samenhang gepresenteerd en de impact van een enorme toename van bewoners op dit kleine gebied wordt niet eens genoemd. Ook is dit het derde project in korte tijd dat grote invloed heeft op de leefomgeving en het woongenot: Eerst de HOV-baan, nu het bijzonder veel overlast veroorzakende project Nieuw Velsersduin en straks het Missiehuis. Het zou de gemeente sieren als er ook met de huidige bewoners rekening wordt gehouden en de impact die weer zo'n project voor hen heeft.	<p>moeten betekenen voor de toekomstige ontwikkeling van Driehuis.</p> <p>Het is niet juist dat het aantal inwoners in Driehuis op korte termijn met 50% toeneemt. De kern Driehuis had in 2018 namelijk 3.030 inwoners en 1.392 woningen (versen.inciifers.nl). Ook is er geen maximum bepaald ten aanzien van het aantal woningen per hectare.</p>
66	De bouwplannen stroken niet met de Structuurvisie Velsen 2025. Driehuis behoort binnen de Structuurvisie tot de categorie Land-Goed. Dat betekent dat de dorpen dorpen moeten blijven. Hoogbouw past daar niet in. Hoogbouw is onaanvaardbaar, omdat daarmee het dorpse karakter van Driehuis in ernstige mate wordt aangetast. Het dorpse karakter van Driehuis wordt ook in ernstige mate aangetast door het te hoge ambitieniveau van de overige onderdelen van het plan: te veel bebouwing op een te klein terrein. Nagenoeg al het ruimtelijke groen van het Missiehuis zal, indien het tot uitvoering van de plannen gaat komen, samen met het landschappelijke karakter van dit stukje Driehuis, verdwijnen.	
67	Is er een maximale stijging van het aantal woningen in Driehuis?	
67	Het dorpse karakter in combinatie met de rust maakt Driehuis aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige inwoners. Dit heeft ook invloed op de woningprijzen. Door de verschillende (toekomstige) bouwprojecten stijgt de bevolkingsdichtheid binnen een vierkante meter explosief. Logischerwijs neemt hierdoor het dorpse karakter en de rust af. In hoeverre wordt hier met de combinatie van verschillende projecten rekening gehouden, of wordt er per project gekeken naar de wetgeving/normen en wordt er geen rekening gehouden met de optelling van de verschillende (toekomstige) projecten? (Ook in het licht van wijzigingsgebied 3; de voetbalvelden)	
68	50% meer inwoners in Driehuis geconcentreerd op een beperkte ruimte is strijdig met het dorpse karakter. Blijkens de Nieuwsbrief van Wijkcomité Driehuis-West zijn er momenteel 367 woningen en 895 inwoners in Driehuis. In Nieuw Velsersduin worden 96 woningen gerealiseerd. Volgens de projectontwikkelaar worden bij het Missiehuis 120 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de woningvoorraad van Driehuis met 216 woningen toeneemt, een toename van 59%. Er vanuit gaande dat er gemiddeld minimaal 2 personen per woning zullen komen neemt het inwonertal met 432 mensen toe. Dit betekent een toename van 50% van het aantal inwoners van Driehuis, geconcentreerd op een lap grond ter grootte van anderhalf voetbalveld. Dan hebben wij het nog niet over wat wijzigingsgebied 3 behelst. Dat, zoals in het startdocument staat, Driehuis niet ontkomt aan woningbouw lijkt onvermijdelijk maar dat de helft van de inwoners straks geconcentreerd woont op een zo beperkt aantal vierkante meters kan toch niet in overeenstemming zijn met het streven om Driehuis zijn dorpse karakter te laten behouden?	

3	62	<p>Het sportpark van de voetbalvereniging Velsen is een goede bufferzone voor ons kleinschalige dorp. Het wijzigen van de bestemming van het sportpark zou grote invloed hebben op het gevoel van ruimte en groen op onze wijk. Velsen mag en kan dus gewoon blijven. De door de indiener aangedragen verkeersmaatregelen zijn voldoende om alles mooi in te passen. De busbaan heeft in westelijk richting ons dorp al opgesloten, het verdwijnen van RKVV Velsen zal dat nog meer doen. Daarnaast moet de ecologische bufferzone van de duinen naar de natte gebieden (Spaarnwoude) in tact worden gehouden. Aantasting ervan is een groot verlies voor de kwetsbare natuur en groen. Een aantasting door RKVV Velsen te verplaatsen richting Santpoort en het verdwijnen van het sportpark op de huidige locatie is geen goede ontwikkeling en dus niet wenselijk. Wel raad ik aan dat het College van B&W plannen gaat ontwikkelen om het groen en ecologische bufferzone aan de zuidkant van de spoorlijn meer divers te maken. Er kan meer gedaan worden om het gebied aantrekkelijk te maken voor recreanten en de trekkende dieren door het gebied. De ontwikkeling van huizenbouw op de huidige locatie van RKVV Velsen is vanuit menselijk oogpunt en ook vanuit ecologisch gezichtsveld desastreus te noemen. Het dorp Driehuis en de kernstructuur van de gemeente Velsen is dan definitief zijn gezicht kwijt. Kortom RKVV Velsen moet en kan blijven.</p>	<p>De locatie Zuidrand Driehuis (waar RKVV Velsen is gehuisvest) maakt geen onderdeel uit van het startdocument voor de locatie Missiehuis.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid is voor de locatie Zuidrand Driehuis een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om RKVV Velsen te verplaatsen en op de locatie woningbouw te realiseren. Via www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u dit bestemmingsplan bekijken. In de later vastgestelde Woonvisie 2025 is de locatie echter niet opgenomen in het overzicht van woningbouwlocaties.</p> <p>Zie ook reactie 2.</p>
	68	<p>Wat behelst wijzigingsgebied 3 en wat is de samenhang met de overige twee plangebieden? In figuur 3 staat op de huidige voetbalvelden ingetekend dat dit wijzigingsgebied 3 behelst. Wat dit precies inhoudt is niet duidelijk maar als dit ook toekomstige bebouwing betekent dan zal dit alleen maar bijdragen aan de hierboven geschetste problemen. Wat is de samenhang met de plangebieden Nieuw Velseduin en Missiehuis?</p>	
4	48	<p>Indiener onderschrijven de onderliggende gedachte van het herbestemmen van de locatie van de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' in hoofdzakelijk 'Wonen'. Een uitzondering dient mogelijk gemaakt te worden ten aanzien van de kapel. Indiener stelt dat niet goed aan te geven is wat de mogelijkheden voor de kapel zijn. Er ligt mogelijk een toekomst in wonen, werken, of een combinatie daarvan. In aanvulling op de in het startdocument genoemde functies kan gedacht worden aan educatie, kinderopvang, atelier- en expositieruimte en soortgelijke functies.</p>	<p>De genoemde functies voor de kapel worden reeds mogelijk gemaakt in het startdocument.</p>

WONEN

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
5	1-24; 27-37	Er is behoefte aan hoogwaardige seniorenwoningen in Driehuis, voor senioren die nu vaak in een te groot en niet levensloopgeschikt huis wonen en nauwelijks mogelijkheden krijgen om, in hun vertrouwde omgeving in de kern van Driehuis, naar een geschikte seniorenwoning te verhuizen. Zij blijven daardoor in hun te grote huis wonen en belemmeren daardoor de doorstroming van bijvoorbeeld jonge gezinnen, die zich in de kern van Driehuis willen vestigen. De indiener pleit daarom voor een beperkt aantal specifieke hoogwaardige laagbouwoningen voor senioren (in de continue rand).	<p>In het startdocument Missiehuis wordt de vergrijzing in Driehuis geconstateerd en benoemd dat de realisatie van woningen die zorgen voor doorstroming uit de bestaande woningvoorraad wenselijk is. Dat heeft onder anderen betrekking op de doelgroep senioren.</p> <p>De randvoorwaarden in het startdocument maken de realisatie van woningen voor senioren goed mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om in de verdere planuitwerking te bepalen hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren.</p>
	38-39	Indieners pleiten voor de realisatie van (sociale) huurwoningen en koopwoningen (hoogwaardige laagbouw) voor senioren (of zorgwoningen). Hier is behoefte aan en dit past wat de indieners betreft goed in het plan. Door het realiseren van deze woningen komen er bovendien eengezinswoningen vrij waardoor er doorstroming ontstaat en vernieuwing/verjonging elders in het dorp. De indieners missen echter concrete informatie over de realisatie hiervan.	
	47	Over de levensloopgeschiktheid in de vergrijzende kern kan en mag geen zorg zijn evenals de differentiatie in de woningvoorraad, omdat de markt zich hierin corrigeert.	
	51	Er is geen behoefte aan sociale huurwoningen op het Missiehuisterrein, wel aan levensloopgeschikte seniorenwoningen. Dit komt de doorstroming ten goede.	
	65	In plaats van eengezinswoningen, een benedenwoning met daarboven een maisonnette met dakterras ter hoogte van de tweede woonlaag realiseren. Deze vorm (benedenwoning met maisonnette) is ook gebouwd op de Dennekoplaan in IJmuiden en blijken op de woningmarkt erg populair te zijn. Ze worden zowel door jongere stellen als door oudere echtparen gekocht	
6	67	In het startdocument wordt voor Driehuis gesproken over het behoud van de diversiteit aan karakteristieke woonmilieus. Kan dit onderbouwd worden zodat duidelijk wordt wat dan de diverse karakteristieke woonmilieus in Driehuis zijn? Past de toename van 4 of 5 laag appartementencomplexen in dit plaatje? Past de 30% sociale huur in dit plaatje?	<p>In de Structuurvisie is een zeer beperkt aantal uitbreidingslocaties in de dorpskernen benoemd. Het aantal onvoorziene uitbreidingslocaties is eveneens beperkt. Dit betreffen veelal locaties met een beperkt woonprogramma waardoor verhoudingsgewijs ook het aantal sociale huurwoningen beperkt zal zijn.</p> <p>Driehuis wordt gekenmerkt als landelijk/dorps.</p> <p>Gezien de beperkte bouw mogelijkheden in de andere kernen zal de opbouw en het karakter van de kernen daardoor niet drastisch veranderen.</p>
	69	In het onderdeel <i>Woonvisie</i> wordt, o.b.v. gemiddelde oppervlakten van wooneenheden in de gemeente Velsen, bepaald dat het dorp Driehuis meer kleinere wooneenheden zou moeten hebben. Dat klinkt concreet, maar veronderstelt dat Driehuis moet groeien naar dezelfde opbouw als de rest van de gemeente Velsen. Dat gaat toch voorbij aan de verschillende karakters van de kernen?	

7	1-24; 27-37	Het is vreemd dat er minimaal 30% sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In de Woonvisie 2025 Velsen staat dat de omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen kan worden verminderd. In de Woonvisie wordt dan ook ingezet op het verminderen van de sociale huurvoorraad. Er is dus geen behoefte aan sociale huurwoningen in Velsen en er is zeker geen behoefte aan sociale huurwoningen in de kern van Driehuis.	<p>De verdeling van de bestaande sociale huurwoningen over de verschillende kernen van de gemeente Velsen is niet gelijk. Circa 80% van de sociale huurwoningen bevindt zich in IJmuiden en Velsen-Noord (50-55% van de woningvoorraad in deze kernen). Het percentage sociale huurwoningen in de andere kernen is lager: in Velsen-Zuid/Driehuis 4%, in Santpoort-Noord 14%, in Velsbroek 23% en in Santpoort-Zuid 27% van de woningvoorraad. De gemeente vindt het wenselijk om het percentage sociale huur in de verschillende kernen meer in balans te brengen. Daarom is in 2017 de Woonvisie 2025 aangepast voor wat betreft het percentage te realiseren sociale huurwoningen bij uitbreidingslocaties, in IJmuiden en Velsen-Noord 10% en in de andere kernen 30%.</p> <p>De Woonvisie 2025 voorziet niet in een toename van het aantal sociale huurwoningen als geheel, maar dus wel in een meer evenwichtige balans van het percentage sociale huurwoningen in de verschillende kernen. Dit kan betekenen dat er op bepaalde locaties in IJmuiden en Velsen-Noord voor wordt gekozen om sociale huurwoningen als markthuurloningen te verhuren. Of bij sloop van sociale huurwoningen deze niet weer terug te brengen. Overigens wijzen de meest recente berekeningen van de woningbehoefte op een toename van de vraag naar sociale huurwoningen, ook in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland en in Velsen.</p> <p>De kern Driehuis had in 2018 1.392 woningen (velsen.incijfers.nl). De feitelijke toevoeging van sociale huurwoningen in Driehuis als gevolg van de 30% regel is in absolute aantallen naar verwachting beperkt.</p>
	53	In de Woonvisie 2025 wordt geadviseerd het aanbod te diversifiëren en sociale huurwoningen toe te wijzen aan IJmuiden en Velsbroek (op basis van p.27 tabel .1 en .27). Indiener stelt voor de bebouwing op het Missiehuisterrein aan te passen aan de Woonvisie 2025.	
8	47	Dient van zowel de oud- als nieuwbouwappartementen tezamen 30% sociaal verhuurd te moeten worden?	<p>In de Woonvisie 2025 is de eis opgenomen dat bij nieuwbouwlocaties in Driehuis 30% van de woningen als sociale huurwoningen in gebruik worden genomen. Dit percentage wordt berekend over het totaal aantal woningen in het plan, dus zowel nieuwbouw als bestaande bouw.</p>
	48	Uitgaande van een bouwprogramma van circa 50 nieuwbouwwoningen betekent dit 15 sociale huurappartementen. Voor de realisatie van een vierlaags appartementengebouw (4 woningen per laag) is de ontwikkelaar in gesprek met Velison. (Hierbij wordt dus uitgegaan van nieuwbouw, de appartementen in het Missiehuis worden niet meegenomen).	
9	47	Is de gedachte om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningbouwcorporatie of blijven deze in eigen beheer van de ontwikkelaar?	Het is gangbaar dat sociale huurwoningen worden verkocht aan een woningbouwcorporatie en dat die het beheer, onderhoud en de toewijzing regelt. De initiatiefnemer is hierover reeds in gesprek met een woningcorporatie.
10	47	De indiener is benieuwd welke sanctie staat op het niet realiseren van de 30% sociale huur?	Het realiseren van 30% sociale huur is opgenomen in de Woonvisie 2015 en in het startdocument voor de locatie Missiehuis. In het geval dat een plan voor de locatie uiteindelijk niet voldoet aan de kaders uit het startdocument wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
11	47	De eisen rond het percentage sociale huur is niet voor Nieuw Velseduin gesteld. Het meten met twee maten is bestuurlijk niet juist en getuigt niet van consistent beleid.	In 2017 is de Woonvisie 2015 aangepast voor wat betreft het percentage te realiseren sociale huurwoningen bij uitbreidingslocaties, in IJmuiden en Velsen-Noord 10% en in de andere kernen 30% (zie reactie 7). Ten tijde van de besluitvorming over de locatie Nieuw Velseduin was dit beleid nog niet van toepassing.

12	47	Er wordt op geen enkele wijze duiding gegeven aan de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het bestaande gebouw (wordt een appartement met een GBO van 16-20 m2 ook toegestaan?).	In het startdocument Missiehuis is als randvoorwaarde opgenomen dat het gemiddelde vloeroppervlak van de woningen in het plan minimaal 80 m2 gebruiksoppervlak moet zijn. Deze randvoorwaarde geldt voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Dit geldt voor het totale plan, dus nieuwbouw en oudbouw. Dit biedt de mogelijkheid om bij de nadere planuitwerking een mix van kleinere en grotere woningen te realiseren.
	47	Geldt voor zowel de nieuwbouw als de oudbouw het gemiddeld vloeroppervlak van minimaal 80 m2? GBO of BVO?	
13	47	Zijn er cijfers bekend van verhuisbewegingen in de gemeente Velsen, in het bijzonder van Driehuis?	Op de website velsen.incijfers.nl staat het Woningmarktonderzoek 2014 met interne verhuisbewegingen.
14	47	Het is onduidelijk hoeveel nieuwbouwwoningen te verwachten zijn.	In het startdocument voor de locatie Missiehuis worden ruimtelijke kaders vastgelegd waarbinnen de initiatiefnemer een plan kan ontwikkelen. Bij de verdere planuitwerking moet blijken hoeveel (nieuwbouw)woningen binnen het plan gerealiseerd worden, dit is uiteraard afhankelijk van het woningtype dat initiatiefnemer dan voorstaat.
	67	Hoeveel woningen komen er in dit project exact bij?	
15	53	Wordt op pagina 5 van het startdocument de "Woonvisie Velsen 2025" bedoeld?	Nee, op pagina 6 wordt ingegaan op de Woonvisie 2025.
16	67	Wat voor invloed hebben deze (toekomstige) projecten op de woningprijzen in de buurt van de bouwprojecten? Zoals bijv. Nicolaas Beetslaan.	Dit is onbekend.
17	67	Is er een prognose of verwachting wat betreft de toename van het aantal woningen in Driehuis?	In de Structuurvisie 2025 zijn de uitbreidingslocaties in Driehuis benoemd. Daarnaast kunt u op de website www.plancapaciteit.nl van het merendeel van de locaties het verwachte woonprogramma inzien.

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
18	1-37	Indieners stellen een continue rand voor langs de buitenzijden (noord-, zuid- en westzijde) met (minder) laagbouwoningen die qua uitstraling gelijk zijn aan de huidige NVD-nieuwbouwoningen type Zilverbeek op de Nicolaas Beetslaan. Daarnaast stellen ze voor het appartementencomplex en de twee woningclusters aan weerszijden van de kapel te verwijderen.	Het ruimtelijk concept voor het terrein van het missiehuis gaat uit van een continue rand van bebouwing en groen en een luw en groen hart rondom de kapel. Het is wenselijk om op de locatie bebouwing toe te voegen rondom de te behouden bebouwing. Enerzijds kan hiermee tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. Anderzijds is nieuwe bebouwing nodig om renovatie van het Missiehuis en de kapel financieel mogelijk te maken.
	29	Indiener vraagt zich af wie de regie heeft bij de projecten Nieuw Velsersduin en Missiehuis. Wie een stedenbouwkundige visie inbrengt, wie een integrale kijk heeft op het totale project en wie de raakvlakken met de omgeving op waarde kan beoordelen. Iemand die als uitgangspunt neemt: een toekomstbestendig woon- en leefgebied voor de nieuwe bewoners en de bestaande burens.	De nieuwe bebouwing aan de randen van de locatie dient samenhang te krijgen met de gerealiseerde bebouwing van Nieuw Velsersduin langs de Nic Beetslaan. Dit betekent dat deze bebouwing ook twee lagen plus een kap of drie bouwlagen kan worden. Doel is dat de monumentale kwaliteit en de positie van het Missiehuis behouden blijft. Vandaar dat de aangrenzende nieuwbouw op respectabele afstand geplaatst wordt (minimaal 10 meter) en ook in een terugliggende rooilijn. Daarbij is de hoogte van de beoogde nieuwbouw aanzienlijk lager dan de hoogte van het Missiehuis. Dit gebouw is circa 17,50 meter hoog.
	47	De nu beoogde nieuwbouw doet afbreuk aan de monumentale uitstraling van zowel het gebouw als haar omgeving. Er is geen sprake van 'enig bouwvolume op beperkte schaal, dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en op geruime afstand hiervan gepositioneerd is'. Het monument dient een goede invulling te krijgen. Dit kan woningbouw zijn, maar dan dienen de overige vierkante meters groengebied te worden, zoals het <i>destijds</i> is opgezet.	Rondom de kapel wordt een luwe en groene kern met relatief weinig bebouwing beoogd. Kapel en koppelvlieden worden losgemaakt van het Missiehuis door sloop van de ondergeschikte verbindende bouwdelen, en komen daarmee los te staan. Hierdoor wordt de kern van de locatie rondom de kapel opener, transparanter en meer toegankelijk. Deze kern wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door bebouwing. Deze bebouwing is met de voorzijde gericht op de groene kern. Juist door deze bebouwing met de voorgevel op de kern te richten kan er aan de zijde van Nieuw Velsersduin een meer open rand gerealiseerd worden, doordat de nieuwe bebouwing hier uit kopgevels bestaat. De minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin is 14 meter aan de noordzijde en 18 meter aan de zuidzijde. Bij de verdere uitwerking moet veel aandacht besteed worden aan de vormgeving van deze kopgevels, de toepassing van een entree aan deze zijde en mogelijk een terugliggende 3 ^e laag zijn opties die verder verkend moeten worden. Op deze manier zijn (naast afstand) ook vormgeving en architectuur middelen om tot een goede overgang te komen met Nieuw Velsersduin.
	47	De minimale afstand van 10 meter tot het Missiehuis en de hoogte van de nieuwe bebouwing zorgen ervoor dat het Missiehuis onzichtbaar wordt als onderdeel van het hoofdvolume.	
	48	Indiener hecht eraan duidelijk te maken dat de karakteristieke onderdelen van het plangebied, met name het monumentale hoofdgebouw, de kapel, het koppelvlieden, de groene omlijsting en een deel van de boomgaard zullen worden gehandhaafd. Wel zullen aan het hoofdgebouw, de kapel en het koppelvlieden ingrepen worden gedaan die de relatie met de omgeving en/of de bruikbaarheid van de gebouwen vergroten.	
	51	De uitstraling van het Missiehuis wordt teniet gedaan door de woningen en het appartementencomplex eromheen. Het zou beter zijn als alleen aan de randen zou worden gebouwd (herenhuizen en/of twee onder één kap woningen zoals bij NVD).	
51	In het huidige Missiehuis is voldoende ruimte om appartementen te ontwikkelen. Een woontoren is niet nodig.		

	65	De kaders die aangegeven zijn voor bebouwing buiten het Missiehuis zijn dusdanig volumineus dat dit ten koste gaat van het plezier te komen wonen in een groenrijke, parkachtige omgeving met uitzicht op de boomgaard. Dit is de indieners toegezegd in de verkoopbrochure Nieuw Velsersduin. Indieners zijn tegen de realisatie van een blok woningen van maximaal 10 meter hoog. Als alternatief voor deze woningen stellen ze voor om op de hoeken van de woonblokken aan de zijde van de Driehuizerkerkweg, aan beide zijden van het Missiehuis, in plaats van eengezinswoningen, een benedenwoning met daarboven een maisonnette met dakterras ter hoogte van de tweede woonlaag te realiseren. Deze hoeken zouden iets naar voren uit kunnen springen net als de hoeken van de voorzijde van het Missiehuis. Dit lijkt de indieners mooi in lijn met het oorspronkelijk Missiehuis.	De regie bij het startdocument Missiehuis ligt bij de gemeente. De stedenbouwkundige kaders worden bepaald door op een integrale manier de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie in beeld te brengen. Daarbij is de samenhang met de omgeving zeer belangrijk.
	66	Het Missiehuis is een beschermd monument. Realisatie van de te ambitieuze plannen zou ertoe leiden dat het Missiehuis volledig zal worden ingeklemd tussen nieuwbouw. De monumentale uitstraling van het Missiehuis zal daardoor in ernstige, ongeoorloofde mate, worden aangetast (en voldoet dan overigens ook niet aan de randvoorwaarden die in het startdocument zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing: het Missiehuis moet duidelijk zichtbaar het hoofdvolume blijven).	
19	1-37	Er is geen sprake meer van een kloostertuin met groen hart en een ruimtelijke opzet. Een kloostertuin is onlosmakelijk verbonden met het Missiehuisonument. Met name het appartementencomplex van 14 meter hoog en de twee clusters woningen van 10 meter hoog aan weerszijden van de kapel passen niet in het uitgangspunt van een ruimtelijk concept en verstoren de kloostertuin met groene kern. Indieners zijn van mening dat de versterking van de kloostertuin in het groene hart niet wordt gerealiseerd, de boomgaard wordt gedecimeerd en dat van het groene hart rond de kapel nauwelijks iets overblijft.	Zie reactie 18. Door de kapel en het koppaviljoen los te maken van het Missiehuis (door sloop van de ondergeschikte verbindende bouwdelen) wordt de kern van de locatie rondom de kapel opener, transparanter en meer toegankelijk. Ook een deel van de huidige boomgaard nabij de kapel maakt hier onderdeel van uit. De rooilijnen van de te behouden en nieuw te realiseren bebouwing bepalen dat de kern rondom de kapel ongebouwd blijft. Hiermee kunnen we een groene en luwe kern in het centrum van de bouwlocatie realiseren rondom de monumentale en te behouden bebouwing. Toegankelijkheid en verblijfswaarde van de groene en luwe kern is belangrijk. Zo worden in het gebied een aantal routes voor langzaam verkeer voorgesteld waardoor het plangebied toegankelijk wordt maar ook verbonden met de omgeving. Zo zijn er aansluitingen vanaf de omliggende wegen maar ook naar het Brevierlaantje op het terrein van Nieuw Velsersduin. Tenslotte wordt er rondom de kapel een luwe kern met veel publieke en groene ruimte beoogd. De precieze invulling van de groene en luwe kern wordt later in de planontwikkeling bepaald. In het startdocument worden de randvoorwaarden op hoofdlijnen vastgelegd.
	29	Het gebied Nieuw Velsersduin en Missiehuis wordt omsloten door de Nicolaas Beetslaan, de Driehuizerkerkweg en de Wolff en Dekenlaan. Geen plekken voor een verblijfsruimte in de buitenlucht. Indiener zou verwachten dat de geplande nieuwbouw zoveel als mogelijk naar deze wegen toe wordt gepland waardoor het binnengebied beschikbaar is voor een verblijfsruimte in de buitenlucht. Bijvoorbeeld een plek waar kinderen kunnen ravotten of een chillplek voor de jongere senioren.	
	47	Het zo groen mogelijk inrichten van het 'groene hart' en de kloostertuin' dient bewaakbaar op papier te komen.	

20	10, 15, 24, 30-31, 34-35,38-46	Er is geen sprake van het behoud van 'een substantieel deel' van de boomgaard. Het woongenot van de bewoners van Nieuw Velsersduin wordt drastisch ingeperkt wanneer de boomgaard voor een groot deel wordt verkleind. Het volume van de huidige boomgaard moet aangehouden worden en niet een luttele 20 bij 20 meter.	<p>Het is wenselijk om op de locatie Missiehuis bebouwing toe te voegen rondom de te behouden bebouwing. Enerzijds kan hiermee tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. Anderzijds is nieuwe bebouwing nodig om renovatie van het Missiehuis en de kapel financieel mogelijk te maken. Tegelijkertijd is het uitgangspunt om de kern van de locatie opener, transparanter en meer toegankelijk te maken.</p> <p>Hierbij wordt ervoor gekozen om deze groene en luwe kern te realiseren rondom de kapel (door daar bebouwing te slopen) en dus niet te centreren rondom de bestaande boomgaard. Door deze keuze kan het doel van de groene en luwe kern beter worden ingevuld, mogelijk in combinatie met een openbare functie in de kapel. Minimaal 60% van de boomgaard nabij de kapel blijft hierbij behouden en maakt onderdeel uit van de groene en luwe kern.</p>
	47	Er dient gesteld te worden dat de boomgaard behouden blijft. De beoogde heraanplant dient ook aangegeven te worden.	
	65	Het parkeren van motorvoertuigen op het terrein tussen de laagbouwoningen staat het intact houden van de parkachtige omgeving in de weg. Het blok met woningen in de hofvorm aan de Nicolaas Beetslaan kant, de zogenaamde zuidelijke poot van de U-vorm, is wat de indieners betreft onterecht ingetekend. Hierdoor komt een groot gedeelte van de boomgaard te vervallen, iets waarvan in het startdocument gezegd wordt dat deze voor een substantieel behouden blijft. De bijgebouwen (met name de lelijke garages) van het Missiehuis zijn gesitueerd in de originele boomgaard. Als er gebouwd gaat worden conform de kaders blijft er zeker geen substantieel deel van de boomgaard over. En juist de boomgaard zal de groene parkachtige omgeving kunnen waarborgen.	
	10, 15, 24, 30-31, 34-35,38-46	Er is geen sprake van het behoud van 'een substantieel deel' van de boomgaard. Het woongenot van de bewoners van Nieuw Velsersduin wordt drastisch ingeperkt wanneer de boomgaard voor een groot deel wordt verkleind. Het volume van de huidige boomgaard moet aangehouden worden en niet een luttele 20 bij 20 meter.	
	51	Het verdwijnen van het uitzicht op de boomgaard tast het woongenot aan. De boomgaard en groenvoorziening moet daarom in ere hersteld worden.	
	34	In de allereerste plannen werd door de Gemeente Velsen aangegeven dat er voldoende groen moest blijven en aan de boomgaard niet mocht worden getornd. (...) De indieners hebben grote bezwaren tegen de bebouwing pal voor de appartementen van Velsersduin en daarmee het halveren van de boomgaard. Juist die boomgaard moest ongewijzigd blijven in de plannen van een paar jaar terug!	
21	10, 15, 24, 30-31, 34-35,38-46	De rooilijnen in figuur 8 geven geen realistisch beeld van het plaatsen van 2 woonblokken dwars op de bebouwing van Nieuw Velsersduin. De twee dwars te plaatsen woonblokken dienen te vervallen.	Rondom de groene en luwe kern wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Deze bebouwing is met de voorzijde gericht op de groene kern en staat dus haaks op de bebouwing op de locatie Nieuw Velsersduin. De minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin is 14 meter aan de noordzijde en 18 meter aan de zuidzijde. Bij de

	1-37	Een groot gedeelte van de bewoners van de twee Nieuw Velserduin-appartementencomplexen, wordt het uitzicht op de kloostertuin met groene kern ontnomen. Een gedeelte van de NVD-bewoners kijkt namelijk op relatief korte afstand tegen de 10 meter hoge zijgevels van de woningen of het 14 meter hoge appartementencomplex.	verdere uitwerking moet veel aandacht besteed worden aan de vormgeving van deze kopgevels, de toepassing van een entree aan deze zijde en mogelijk een terugliggende 3 ^e laag zijn opties die verder verkend moeten worden. Op deze manier zijn (naast afstand) ook vormgeving en architectuur middelen om tot een goede overgang te komen met Nieuw Velserduin.
	38-39	De bebouwing die gepland staat in de huidige boomgaard (evenals de twee dwars te plaatsen woonblokken) staat te dicht op het appartementengebouw van Nieuw Velserduin. Hiermee gaat het uitzicht op de boomgaard verloren, het ontnemt privacy en het heeft een negatieve impact op de lichtinval.	
	38-39	In de boomgaard worden haaks op het appartementenblok A/B woningen gebouwd, pal voor de woonkamers. Hier heeft de inspreker grote bezwaren tegen.	
22	1-37	Bovendien doorbreekt het mogelijke appartementencomplex van 4 bouwlagen de continue rand langs de buitenzijde van het terrein en ontnemt het zonlicht en uitzicht, met name voor de NVD-fase 2 appartementen aan de zijzijde. Zie ook de schaduw (bijlage C).	Aan de kant van de Wolff en Dekenlaan is de schaal van de bestaande bebouwing groter. Hier bevindt zich immers de nieuwe bebouwing van Nieuw Velserduin (5 lagen) en de bestaande appartementengebouwen aan de overzijde van de Wolff en Dekenlaan (5 lagen). In het startdocument Missiehuis is in deze hoek van de locatie bebouwing van 4 lagen mogelijk gemaakt, lager dus dan de aangrenzende bebouwing. Een gebouw van maximaal 4 bouwlagen vinden we hier acceptabel, omdat op die manier wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Het genoemde alternatief van het toestaan van 4 bouwlagen op de hoek Nicolaas Beetslaan / Driehuizerkerkweg is niet wenselijk, omdat dit hier niet aansluit op de omliggende bebouwing. Met het mogelijk maken van een appartementencomplex wordt bovendien een mogelijkheid gecreëerd om te voldoen aan het uitgangspunt dat 30% van de woningen op de locatie sociale huur moet zijn. Naar aanleiding van de participatiereacties is een bezonningsstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat de effecten voor bestaande bewoners beperkt zijn.
	10, 15, 24, 30-31, 34-35,38-46	Het appartementengebouw is te hoog en komt te dicht op Nieuw Velserduin te staan. Het gebouw neemt veel zon(licht) en uitzicht weg. Er is al te veel hoogbouw in de omgeving. Het voorstel is om laagbouw alleen langs de Wolff en Dekenlaan te plaatsen.	
	50	Indiener vraagt de gemeente om de TNO-normen voor bezonning in het startdocument op te nemen, omdat de bouw van een flat aan de Wolff en Dekenlaan mogelijk licht en zon zal wegvangen.	
	52	Indiener ziet het appartementencomplex liever gebouwd worden op de hoek Nicolaas Beetslaan / Driehuizerkerkweg, indien dit appartementencomplex al noodzakelijk is. Panden die hier tegenover liggen zijn geen woningen, waardoor er geen inkijk is. De toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen kiezen dan bewust voor deze situatie.	
	53	Indiener vraagt zich af of er een Hoogbouweffectrapportage opgesteld wordt om relevante aspecten van het hoogbouwplan te onderzoeken, zoals schaduw hinder en windhinder. Een betere locatie zou de noordwesthoek van het terrein zijn.	

	53	Indiener stelt dat door de situering van het bouwblok van 14 meter hoogte in de zuidoosthoek een monotoon beeld gevormd wordt door de bebouwing van het Ichthus Lyceum dat aansluit op de nieuwbouw Nieuw Velsersduin.	
	64	De appartementen van Nieuw Velsersduin staan op korte afstand van de huidige erfafscheiding van het Missiehuis. Ertussen zit in de huidige situatie slechts een kleine tuin en een wandelpad. Als toekomstige kavels van het terrein van het Missiehuis dicht tegen de erfgrans aanzitten (hetzij qua bebouwing, hetzij qua tuin), betekent dit direct een en ander voor de privacy van de woningen van Nieuw Velsersduin. Indiener wil dan ook aandringen op een inrichting en/of verkaveling van het terrein Missiehuis waarbij inkijk bij de woningen van Nieuw Velsersduin wordt voorkomen en de privacy wordt gegarandeerd.	
	64, 65	In het startdocument worden geen uitspraken gedaan over mogelijke schaduwwerking voor de naastgelegen tuinen van Nieuw Velsersduin fase 2. Indiener wil voor de definitieve positionering van de bouwblokken aandringen op een locatie waardoor er geen zon wordt weggenomen voor de appartementen en tuinen van Nieuw Velsersduin.	
23	47	De figuren in het startdocument dienen dezelfde, leesbare, schaal te krijgen.	<p>In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze invulling van deze randvoorwaarden wordt later in de planontwikkeling bepaald, de woningen worden dan pas ingetekend. In dit startdocument is daarom ook nog geen specifieke maatvoering aangegeven.</p> <p>De rooilijn voor de nieuwe bebouwing aan de noordzijde (die in lijn ligt met de bebouwing van de locatie Nieuw Velsersduin) conflicteert met de randvoorwaarden om de bomen aldaar te behouden. Het is wenselijk om deze waardevolle en monumentale bomen te behouden. Het startdocument wordt aangepast voor wat betreft de maximale rooilijn.</p> <p>De bomen aan de zijde van de Wolff en Dekenlaan mogen gekapt worden, mits dit gecompenseerd wordt door de aanplant van nieuwe jong volwassen bomen met een minimale hoogte van 14 meter. Hiermee wordt meer bebouwing mogelijk en wordt de haalbaarheid van de herontwikkeling vergroot. De</p>
	47	Figuur 8 en 9 zijn onduidelijk omdat het bebouwingsoppervlak van het appartementengebouw, de grondgebonden woningen en de parkeerplaatsen niet ingetekend zijn.	
	47	Het is onduidelijk waar de korte rijen geschakelde woningen precies komen in relatie tot de parkeerplaatsen.	
	47	Is het mogelijk om op de plattegrond en op leesbare schaal de onacceptabele hoge bebouwing van appartementen aan de Wolff en Dekenlaan te duiden, inclusief het aantal hiervan?	
	48	Het bouwvlak met woningen aan de Wolff en Dekenlaan staat beduidend meer naar het noorden in figuur 8 dan in het verkavelingsmodel F-1, d.d. 15 oktober 2018, dat met de gemeente besproken is.	

	68	Onduidelijkheid over de gehanteerde rooilijnen. In het gesprek met de projectontwikkelaar tijdens de informatieavond werd duidelijk dat deze het voornemen heeft om af te wijken van het in de conceptplannen gepresenteerde plan om de rooilijnen van de te realiseren nieuwbouw evenwijdig te laten lopen met die van het missiehuis (in het noorden en zuiden uiteindelijk wat verder naar voren springend). Het plan zou nu zijn om deze nieuwbouw te laten beginnen op de genoemde rooilijn maar deze vervolgens schuin weg te laten lopen naar de noordwest- en zuidwesthoeken waardoor er een soort V-vorm ontstaat met het Missiehuis. Afgezien dat dit de mogelijkheid biedt om meer huizen te kunnen bouwen langs respectievelijk de Nicolaas Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan kan dit niets anders betekenen dat de in het conceptplan opgetekende behoud van belangrijke bomen niet gehandhaafd kan worden. De projectontwikkelaar gaf aan dat zij alleen de Lindebomen willen behouden, dit zou betekenen dat o.a. de eiken zullen gaan sneuvelen. Een zeer onwenselijke situatie. Ook is er nog onduidelijkheid over hoe de gevels van de nieuwbouw er uit gaan zien en hoeverre deze afgestemd zullen zijn op de uitstraling van het Missiehuis.	maximale rooilijn wordt aangepast om de locatie van de nieuwe bebouwing duidelijk te maken.
24	47	De constatering dat het groen opgesplitst is sinds de komst van het verzorgingshuis en het Ichthuscollege is weinig relevant. Interessanter is hoe de nieuwe situatie zich verhoudt tot de situatie voor 1978. Dan pas kunnen conclusies getrokken worden welk groenoppervlak verdwenen is.	Deze constatering is gedaan in het kader van de historische ontwikkeling van de locatie. Doel van het startdocument is om randvoorwaarden te creëren waarbinnen woningbouw ingebed kan worden in de groene kwaliteiten van de locatie. Aanvullend is het uitgangspunt om dit groen een openbaar karakter te geven zodat dit voor alle inwoners toegankelijk en beleefbaar wordt. Hierdoor kan een aantrekkelijke buurt ontstaan met veel groen en met samenhang met de omgeving. Het is daarbij wat ons betreft niet relevant hoeveel groen er verdwenen is in vergelijking met de situatie voor 1978.
25	47	Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met 'een te creëren groen ontvangstplein'. Dit is eveneens van toepassing voor de parkeervoorzieningen.	Doel is dat er voor het hoofdgebouw een ruimte ontstaat, die een representatief karakter heeft. Tegelijkertijd is er ook een parkeeropgave. Van belang is dat er samenhang is met het gebouw en dat de ruimte bijvoorbeeld door de omlijsting van bomen een groene sfeer heeft.
26	69	Blz 13: ... <i>aandacht voor de confrontatie van hoog en laagbouw</i> ... Wat wordt daarmee bedoeld en wat betekent dat in de praktijk?	Hier wordt bedoeld dat er een goede overgang met de gerealiseerde hogere bebouwing van Nieuw Velsersduin gerealiseerd wordt. Dit heeft betrekking op de hoogte van de nieuwbouw, de verkaveling, de verschijningsvorm en de afstand. Zie ook reactie 18.
27	47	Indiener vraagt zich af of de maximale bouwhoogte van 14 meter voor het Missiehuis inclusief de dakopbouw en lift is.	Wij gaan er vanuit dat de bouwhoogte aan de zijde van de Wolff en Dekenlaan wordt bedoeld. De hoogte van de liftschacht is hoger omdat deze moet voldoen aan landelijke eisen voor een bepaalde vrije hoogte in de liftschacht. Zie ook reactie 29.
28	47	De orthogonale opzet is prachtig.	Het college heeft kennis genomen van deze reactie.

29	48	In de stedenbouwkundige context en voor de gewenste beeldkwaliteit, zijn de volgende bouwhoogten nodig: 12 meter voor de drielaags grondgebonden woningen en 15 meter voor het vierlaags appartementengebouw.	De bebouwing op en direct grenzend aan de locatie Missiehuis varieert sterk in hoogte (denk hierbij aan het hoofdgebouw dat 17,5 meter hoog is). En in het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. Om die redenen is het wenselijk om de bouwhoogten vast te leggen in een aantal bouwlagen. De precieze toegestane hoogte van de bebouwing in meters wordt later in de planontwikkeling bepaald. Het startdocument is op dit punt aangepast.
30	34	Het Missiehuis als appartementencomplex tezamen met project Velsersduin (in plaats van het vroegere verzorgingshuis) geeft dit stukje Driehuis de allure die het verdient. (NB. Alleen woningen in het Missiehuis).	Het is wenselijk om op de locatie bebouwing toe te voegen rondom de te behouden bebouwing. Enerzijds kan hiermee tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. Anderzijds is nieuwe bebouwing nodig om renovatie van het Missiehuis en de kapel financieel mogelijk te maken.
31	67	Wat wordt er in de context van dit bouwproject bedoeld met: "dient de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu te vergroten"?	In de Structuurvisie is aangegeven dat nieuwe woningbouw moet voorzien in de kwalitatieve vraag, duurzaam moet zijn en divers. Verder dient nieuwe woningbouw de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu te vergroten. Op het terrein van het Missiehuis komt dit tot stand door de monumentale bebouwing te behouden, evenals de monumentale bomen. Verder zijn de uitgangspunten zodanig bepaald dat er veel samenhang is met de omgeving, de kwaliteit van de locatie vertrekpunt is en er veel openbare ruimte gecreëerd wordt, zodat het gebied voor alle bewoners toegankelijk en beleefbaar wordt.
32	29	De contouren van Nieuw Velsersduin zijn nu zichtbaar en velen zijn het erover eens dat het te massaal en te hoog is. De voetafdruk van de bebouwing reikt als het ware tot op het terrein van het Missiehuis. Het gebied Nieuw Velsersduin zou een parkachtige omgeving moeten worden, echter wordt het grotendeels in beslag genomen door nieuwbouw, een vijver, toegangswegen, calamiteitenroutes en parkeerplaatsen.	Het college heeft kennis genomen van deze reacties. Het startdocument Missiehuis heeft geen betrekking op de locatie Nieuw Velsersduin. De ruimtelijke planvorming voor de locatie Nieuw Velsersduin heeft reeds plaatsgevonden.
	62	Ten aanzien van de plannen rond het Missiehuis heeft de indiener geen opmerkingen. Deze plannen zien er goed uit, waardering van het groen, fraaie huizen die bij de omgeving passen. Hiervoor dus waardering. Indiener ziet een verdere ontwikkeling met vertrouwen tegemoet. Het plan is een hele verbetering ten aanzien van de bebouwing die inmiddels op het terrein staan van het vroegere Velsersduin. Veel te veel woningen op een klein terrein en met veel problemen in de wijk te verwachten. Er is totaal geen rekening gehouden met het kleinschalige dorpskarakter van Driehuis.	

GROEN

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
33	1-37	Indieners willen dat de boomgaard volledig intact blijft, de ruimte rondom de kapel luw en groen wordt ingericht, dat bestaande groene elementen worden behouden en versterkt in de doorlopende groene omlijsting van lindenbomen en de historische boomgaard, de bomen voor het Brevierlaantje en het Lindenlaantje wordt aangesloten tot aan erfafscheiding van het NVD-terrein en de bomen langs het Lindenlaantje worden aangevuld.	<p>Het is wenselijk om op de locatie Missiehuis bebouwing toe te voegen rondom de te behouden bebouwing. Enerzijds kan hiermee tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. Anderzijds is nieuwe bebouwing nodig om renovatie van het Missiehuis en de kapel financieel mogelijk te maken. Tegelijkertijd is het uitgangspunt om het groene karakter van de locatie te behouden. Enerzijds door een groene, luwe kern rondom de kapel te realiseren (zie reactie 20) en anderzijds door de groene omlijsting van de locatie grotendeels te behouden. Deze groene omlijsting bestaat deels uit volgroeide lindebomen, die voor een goede inbedding van de nieuwbouw kunnen zorgen.</p> <p>In figuur 7 is duidelijk te zien welke bomen in de groene omlijsting behouden moeten blijven. Bomen die buiten de locatie staan, bijvoorbeeld de bomen langs de Driehuizerkerkweg, maken geen onderdeel uit van het startdocument en blijven dus behouden.</p> <p>In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze invulling van het groen wordt later in de planontwikkeling bepaald. Uw suggesties worden hierin meegenomen.</p>
	47	Er dient aangegeven te worden wat de groene omlijsting is, wat te behouden blijft en waar versterking plaats zal vinden.	
	48	De groene omlijsting zal worden versterkt door het verwijderen van de wildgroei aan schietwilgen en populieren, waardoor de omlijsting weer gaat bestaan uit lindes. Op basis van een bomenonderzoek zal een aantal bomen moeten worden gekapt en vervangen. Daarnaast zullen er enkele lindes moeten worden verwijderd, bijvoorbeeld ten behoeve van ontsluiting van het terrein. Een landschapsarchitect zal een plan opstellen om zoveel mogelijk het oude te respecteren en te herstellen en waar mogelijk een waarde voor de toekomst te creëren.	
	57	Indieners zijn blij dat het huidige groen langs de randen van het project gespaard worden, zodat het gebied zijn groene uitstraling behoudt. Dit zien zij niet terug bij Nieuw Velsersduin.	
34	51	De uitstraling van het Missiehuis met het groen is voor het dorp Driehuis een must.	<p>Het is wenselijk om het groene karakter van de locatie te behouden. In het startdocument zijn randvoorwaarden opgenomen die dit uitgangspunt bewaken. Bovendien is toegankelijkheid en verblijfswaarde van het groen belangrijk. Zo worden in het gebied een aantal routes voor langzaam verkeer voorgesteld waardoor het plangebied toegankelijk wordt maar ook verbonden met de omgeving. Zo zijn er aansluitingen vanaf de omliggende wegen maar ook naar het Brevierlaantje op het terrein van Nieuw Velsersduin.</p>
	61	Het is een illusie dat de projectontwikkelaars iets met groen hebben. Iedere meter is er één om vol te bouwen, dat is iets wat nu zeer duidelijk wordt.	
35	69	<p>Het begrip groen is door het hele document terug te vinden. Er wordt echter niet gedefinieerd wat dat is. In ecologische betekenis is dat meer dan 'n boom, 'n watertje of 'n grasveldje. Nieuw-Velsersduin als groen bestempelen lijkt me nogal cynisch, alleen al na die enorme graafwerkzaamheden.</p> <p>Waar het gaat over verbindingzones tussen Kennemerland Zuid, de landgoederen en Spaarnwoude een aantal opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet de afstand zozeer naar Kennemerland Zuid is relevant, maar de 	<p>Onder het begrip groen verstaan wij onder meer bomen, heesters, bosplantsoen, gazon, houtwallen, vaste planten vakken en hagen.</p> <p>De monumentale en waardevolle bomen binnen het projectgebied het Missiehuis vormen de eerste belangrijke ecologische stapsteen tussen het duingebied aan de westzijde van Driehuis en de binnenduinrand (de landgoederenzone) aan de oostzijde van Driehuis. Vanuit deze stapsteen kan de ecologie via laanbomen, houtwallen, gras/weide velden en zeker niet onbelangrijk via achtertuinen de</p>

		<p>toegankelijkheid. Met de komst van de HOV (veel asfalt, zeer gesloten afscheidingen naar de tuinen en een beperkt aantal oversteekplaatsen) is de uitwisseling tussen west- en oostkant van de HOV ernstig beperkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoe de verbindingroutes vervolgens lopen naar de landgoederen en verder kon uw ambtenaar op de informatieavond niet verduidelijken. Het stratenplan en de voetbalvelden vormden de kern van zijn verhaal. Dat zijn geen verbindingroutes, als het al routes zijn. 	routes afleggen om van A naar B en weer terug te komen.
36	1-37	Daarnaast moeten een aantal bomen aan het eind van het Lindenlaantje ter hoogte van de kapel beperkt worden gesnoeid/afgetopt tot dezelfde hoogte als de kapel, waardoor de NVD-bewoners direct zonlicht hebben.	<p>Doelstelling is om de Lindenlaan aan de noord- en zuidzijde te versterken. De precieze uitwerking wordt later in de planontwikkeling bepaald.</p> <p>De huidige bomen die gezond zijn worden in principe niet afgetopt, alleen verantwoorde snoei is mogelijk.</p>
	47	De aanvulling van bomen langs het Lindenlaantje dient aangegeven te worden.	
	55	Ten aanzien van de beplanting van de Lindenlaan vraagt de indiener of (wanneer de aanbouw aan de kapel gehandhaafd blijft), de aanvullende beplanting wordt beperkt tot de aanbouw en dat daarnaast de huidige bomen ter hoogte van de aanbouw worden verwijderd, zodat een vrijer uitzicht ontstaat. Wordt de aanbouw alsnog afgebroken dan vraagt de indiener of de huidige bomen ter hoogte van de aanbouw worden vervangen door nieuwe, lagere bomen of dat deze worden uitgedund en teruggesnoeid. Beide oplossingen zullen positief van invloed zijn op het uitzicht, directe lichtinval en zonlicht in de appartementen.	
37	1-37	Tevens stellen de indieners dat in het startdocument kenmerken aangegeven moeten worden waaraan de kloostertuin moet voldoen. Hierbij wordt gedacht aan: hoge hagen rondom de tuin ter afsluiting van de buitenwereld, een kloostergangtuin omringd door een lanenstelsel ten behoeve van bezinning en de aanwezigheid van een boomgaard, moestuin, kruidentuin, bloemrijke siertuinen en de kapel.	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze invulling van het groen wordt later in de planontwikkeling bepaald. Uw suggesties worden hierin meegenomen. Toegankelijkheid is hierbij belangrijk.
38	62	Helaas zijn er de afgelopen jaar al veel bomen in Driehuis verdwenen, en zonder terugplaatsing. De Nicolaas Beetslaan is daarvan een voorbeeld. Een laan is een weg met daarnaast bomen! Indiener verwacht van het College dat een naamsverandering niet nodig is en dat er weer bomen terugkomen. Ook op bijvoorbeeld de Driehuizerkerkweg. Dit is ook direct fijn voor de leefbaarheid en om doelstellingen van duurzaamheid in deze gemeente met kwetsbare luchtkwaliteit te kunnen halen. Op meerdere plaatsen in Driehuis kan men bomen terugplaatsen.	Het startdocument beperkt zich tot de locatie Missiehuis. Voor vragen en opmerkingen over groen in Velsen kunt u apart contact opnemen met de gemeente.
39	47	Het is onduidelijk hoe de richtlijn tussen de 70 en 80 m ² groen bewaakt wordt.	De richtlijnen voor de hoeveelheid aanwezig groen zijn opgenomen in het Groenbeleidsplan Velsen 2009. De toets aan dit beleid vindt plaats bij de beoordeling van de Omgevingsvergunning.
40	47	Indiener vraagt zich af welk bomenhandboek precies van toepassing is.	Het Handboek Bomen van het Norm Instituut Bomen.

41	47	<p>Het is preventief noodzakelijk van tevoren ingemeten markeringsgebieden aan te geven welke verboden bouwgebied zijn ter bescherming van bomen en groen.</p> <p>Deskundigen dienen de maat en rode lijn voor iedere boom te bepalen met een te verwachten toekomstbeeld. Het op voldoende afstand houden van de bouw is een onvoldoende tekst.</p>	<p>Op pagina 16 van het startdocument is reeds gesteld dat er bijzondere maatregelen genomen moeten worden om de te behouden bomen te beschermen. Hierbij zijn er reeds maatregelen benoemd. We zien geen aanleiding om op dit moment verdere maatregelen op te nemen.</p>
42	47	<p>De kapvergunningen dienen nu al kenbaar te worden gemaakt.</p>	<p>In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. Na verdere planuitwerking moet blijken voor welke bomen (ook wel houtopstanden) een kapvergunning wordt aangevraagd. In figuur 7 is overigens reeds aangegeven welke bomen behouden moeten blijven.</p>
	69	<p>Op diverse pagina's wordt er gesproken over monumentale bomen, over waardevolle bomen en over kapvergunningen voor houtopslag. Voor mij is dat nogal vaag. Ik zou graag willen weten welke bomen verdwijnen en welke niet. Kan hierop voorhand meer duidelijkheid over komen met liefst een algeheel kapverbod, tenzij...? Heel plezierig dat wel de diameter (specifiek!) van de kronen bij sommige maatregelen terugkomt.</p>	

VERKEER

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
43	1-37	Door het toevoegen van de 96 wooneenheden van NVD in 2019 en de eenheden van het Missiehuis zal de druk op de omliggende wegen aanzienlijk toenemen, waardoor wel degelijk capaciteitsproblemen zullen ontstaan. Auto's, die in tegengestelde richting rijden, kunnen elkaar op de relatief smalle Driehuizerkerkweg ter plaatse van het Missiehuisterrein nauwelijks passeren. Hierdoor ontstaan regelmatig onveilige situaties. Dezelfde problemen zijn er op de Wolff en Dekenlaan tussen de Driehuizerkerkweg en Van Maerlantlaan. Er zullen meer onveilige situaties ontstaan door 'in- en uitrij' bewegingen bij de geprojecteerde haakse parkeerplaatsen aan Missiehuuszijde in combinatie met de bestaande parkeerplaatsen (westzijde) voor de bewoners aan de Driehuizerkerkweg. Indieners stellen voor minder woningen te bouwen op het Missiehuis terrein, eenrichtingsverkeer in te stellen (rijrichting van noord naar zuid) op de Driehuizerkerkweg, ter plaatse van het Missiehuis terrein en eenrichtingsverkeer in te stellen (rijrichting west naar oost) op de Wolff en Dekenlaan op het gedeelte tussen de Driehuizerkerkweg en de Van Maerlantlaan.	Door toevoeging van woningen op de locatie Missiehuis zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen. De toename is echter beperkt en leidt naar verwachting niet tot een verslechtering van de doorstroming of de verkeersveiligheid op die wegen. Herontwikkeling van de locatie Missiehuis geeft dan ook geen aanleiding voor (ingrijpende) verkeersmaatregelen in de infrastructuur van Driehuis.
	38-39	Er is wel degelijk sprake van capaciteitsproblemen op de omliggende wegen. Zonder extra maatregelen zullen deze substantieel toenemen wanneer beide plannen NVD en Missiehuis bewoond zijn. Daarom moet er één-richtingsverkeer worden ingesteld.	Het is niet wenselijk om eenrichtingsverkeer in te stellen op de wegen rondom de locatie. Bij eenrichtingsverkeer (zonder de kans op tegenliggers) neemt de snelheid van het verkeer namelijk toe, waarmee de verkeersonveiligheid per saldo niet positief wordt beïnvloed. Ook wordt de bereikbaarheid binnen Driehuis hierdoor negatief beïnvloed, denk hierbij aan langere routes en minder alternatieve routes in geval van stremming op een weg.
	47	De constatering dat er bij omliggende wegen geen capaciteitsproblemen spelen, mede door een geringe breedte door geparkeerde auto's, de naar school fietsende kinderen, het crematorium, RKVV Velsen en het in aanbouw zijnde Nieuw Velsersduin, is onjuist.	Op piekmomenten, met name met het in- en uitgaan van de scholen, worden de direct omliggende wegen gedurende een korte periode intensief belast. Doordat de wegen zijn ingericht volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig kan al dit verkeer op een verkeersveilige manier afgewikkeld, al vraagt dat ook aandacht en begrip van de verschillende weggebruikers.
	48	De infrastructuur, verkeer en parkeren, rondom de locatie staat onder druk. Indiener is een voorstander van eenrichtingsverkeer op de Driehuizerkerkweg, de Wolff en Dekenlaan en de Beetslaan en voorstander van de tweede ingang van RKVV Velsen bij station Driehuis.	Zowel de Wolff en Dekenlaan als de Driehuizerkerkweg staan op de planning om in de komende vijf jaar heringericht te worden. Bij die herinrichtingen is er de mogelijkheid om de verkeerssituatie waar mogelijk nog verder te verbeteren.
	54	Indiener vraagt zich af hoe doorstromend verkeer mogelijk is in een gebied met zoveel auto's en diverse bestemmingen.	De invloed van het totaal aan woningbouwlocaties in Driehuis valt buiten de scope van dit startdocument. Het college van B&W hecht veel waarde aan samenspel met haar inwoners en vindt het dan ook belangrijk om met de inwoners van Driehuis in gesprek te gaan over de verkeerssituatie in Driehuis. Hiertoe zullen inwoners begin 2020 worden uitgenodigd.
	61	Een van de grootste uitdagingen zien wij als bewoners in het verkeersprobleem. Wij voelen ons totaal niet gehoord in dit probleem met wat op dit moment plaatsvindt. Al het verkeer moet over twee wegen, dat is de Driehuizerkerkweg en de Nicolaas Beetslaan. Deze wegen zijn totaal niet op zoveel verkeer-overlast berekend. Hier staat ook nog een basisschool op deze beide wegen. Mocht op termijn de voetbalclub Velsen weggaan waar al jaren over wordt gesproken, zullen daar dan ook huizen verschijnen? Kortom, zou de eerste stap van	

	de gemeente niet moeten zijn: Hoe kom ik aan wegen voordat er nog meer projecten toegelaten worden?
62	<p>Indiener concludeert dat de veiligheid in de totale plannen totaal niet is meegenomen. Regelmatig staat nu al in het weekend de Wolff en Dekenlaan en Driehuizerkerkweg vast door de parkeerproblematiek. Dit door alle hier bovengenoemde factoren zoals: veel meer bewoners, Westerveld, de scholen, voetbalvereniging Velsen, het NS-station. Het is onbegrijpelijk dat het College van B&W als verantwoordelijke bestuurders hier niets aan doen. Hulpdiensten zoals de ambulance en brandweer kunnen er dan vaak niet langs. Er zal maar wat gebeuren... De drukte door het toenemend aantal bewoners zal ook op de Driehuizerkerkweg, Nic. Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan toenemen. Dit in combinatie met een groot aantal zich in het verkeer bewegende kinderen van de scholen. Met name in de winter als het vroeg donker is, levert het nu al gevaarlijke situaties op rond de scholen. Dit gaat dus verder toenemen. Gevaarlijke situaties vragen om maatregelen. Fietspaden (aangegeven met stippellijn of vrij liggend) zijn noodzakelijk voor de veiligheid van de kinderen. Het worden echt drukke wegen in plaats van gemoedelijke dorpsstraatjes! Fietspaden zijn nadrukkelijk nodig op en rond de wegen naar de scholen. Een mogelijkheid die wat meer inspanning vraagt is om de onderdoorgang van het NS station ook toegankelijk te maken voor fietsers. De jeugd uit Santpoort en Velsbroek kan dan vanaf de rotonde Santpoort op een vrij liggend fietspad zonder oversteek (erg gevaarlijk in met name de winterperiode) naar de scholen reizen. Via de nieuwe parkeerplaats langs het Velsen-terrein komen de fietsers pas op de Wolff en Dekenlaan tussen het andere verkeer. Een mooie en veilige route, een mooie verbetering. Op de plaats van de knik in de Wolff en Dekenlaan kan dan een mini-rotonde komen, waarbij de fietsers zich voegen met het andere verkeer. Op deze wijze wordt een mooie overgang met het eenrichtingsverkeer op de Wolff en Dekenlaan en het andere verkeer uit de wijk gemaakt. Eenrichtingsverkeer instellen zal onder andere ook moeten helpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Nic. Beetslaan vanaf van Maerlantlaan naar Driehuizerkerkweg (van oost naar west). * Wolff en Dekenlaan vanaf de huidige ingang van voetbalvereniging Velsen en de ingang van het Ichthus College, naar de knik met de van Maerlantlaan (van west naar oost). Zo worden tevens bezoekers van voetbalvereniging Velsen naar de nieuwe parkeerplaats bij het NS-station geleid en kunnen bewoners rond het Tesselschadeplantsoen in en uit de wijk komen. Bewoners van Driehuis West kunnen de wijk in via de Nic. Beetslaan en uit via de Wolff en Dekenlaan. De Driehuizerkerkweg en een deel van de Wolff en Dekenlaan blijft in 2 richtingen bereikbaar. Hier is naar de indieners mening de oplossing met dwars parkeren voldoende om ruimte te maken op de rijweg. De bewoners moeten hiervan ook gebruik maken en niet meer op de stoep parkeren.
63	Indiener mist de gezamenlijke impact van dit plan en de bouw van Nieuw Velsbroek op de verkeerssituatie in dit kleine gebied. De wegen zijn nauw en nu al zijn er parkeerproblemen op piekmomenten: denk aan de schooltijden (veel kinderen worden gehaald en gebracht), sportactiviteiten en begrafenissen op

		Westerveld. Auto's worden op de stoep van omwonenden geplaatst. Nergens wordt vermeld hoeveel bewoners erbij komen in totaal in dit kleine gebied, om hoeveel auto's het gaat en wat te verwachten is op piekmomenten.	
	67	Op de informatiebijeenkomst werd aangegeven dat voor inzicht in de toekomstige verkeerssituatie gebruik wordt gemaakt van modellen in combinatie met richtlijnen. De verkeersstromen in de oude situatie met Velserveduin en Missiehuis zijn zeker wat betreft de tijden niet te vergelijken met de nieuwe situatie. In hoeverre is er rekening gehouden met piekbelastingen tijdens bijv. spits door onder andere de verschillende scholen, de rotonde (Nicolaas Beetslaan / Vondellaan) en de bus die net na de rotonde op de weg stopt en de doorstroming op die belangrijke toevoerweg / rotonde blokkeert? In de huidige situatie van parkerende ouders, groepjes fietsende leerlingen, leerlingen die rennend oversteken is er al sprake van beperking van de doorstroming en afname van de verkeersveiligheid. In de huidige situatie zijn er al vaak verschillende opstoppingen bij de verschillende kruispunten / rotondes van en naar IJmuiden en Velserveduin vanuit Driehuis. Door de toename van woningen in Velsen nemen deze opstoppingen ook toe. In hoeverre wordt daar rekening mee gehouden in wijzigingen van (toekomstige) bestemmingsplannen en toekennen van vergunningen voor bouwprojecten in Driehuis?	
	68	De samenhang tussen de plangebieden ontbreekt, waardoor onder andere verkeerscapaciteitsproblemen gaan ontstaan. In het lokaal verkeer- en vervoerplan worden de omliggende wegen niet benoemd als wegen waar capaciteitsproblemen spelen. Echter, in de huidige situatie is het ook al zo dat het stuk Driehuiserkerkweg tegenover het Missiehuis door de geparkeerde auto's van de huidige bewoners het al niet mogelijk is om met auto dit stuk te passeren als er meer dan een fiets als tegenligger nadert. Zo smal is het. De plannen voor Nieuw Velserveduin en het Missiehuis worden als afzonderlijke plannen behandeld (evenals het Wijzigingsgebied 3), echter in de praktijk zal de situatie straks zo zijn dat er op de Wolff en Dekenlaan twee ontsluitingswegen zijn die er op uitmonden, evenals op de Nicolaas Beetslaan en de Driehuiserkerkweg, Hagelingerweg en de Duin- en Kruidbergerweg. Er zal zeker wel een capaciteitsprobleem ontstaan wat aandacht behoeft in de verdere uitwerking van het conceptplan. Graag zien wij dat in de plannen de samenhang tussen de plangebieden in kaart gebracht wordt met de daaruit voortvloeiende consequenties.	
44	61	Het openstellen van de busbaan van Westerveld naar de Santpoortsedreef zou ook een maatregel kunnen zijn om deze twee andere wegen te ontlasten, maar hier maak je de mensen die hierlangs wonen niet gelukkig mee in verband met eerdere beloftes.	De busbaan is in eigendom van de provincie Noord-Holland. Bij realisatie van de busbaan is overeengekomen dat die alleen voor de bus toegankelijk is. Van deze overeenkomst wordt niet afgeweken.
45	63	Ook wordt nergens gesproken over de veiligheid van de verkeerssituatie. De toegangen tot de scholen in dit gebied liggen direct aan de ontsluitingen van de nieuwe bebouwing. Het is te voorzien dat dit onoverzichtelijke situaties gaat opleveren, auto's die een parkeerplaats uitkomen en de leerlingen die daar rijden niet opmerken. Het is wel erg verbazend dat er noch in het plan van Velserveduin	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze vormgeving van de verkeersvoorzieningen wordt later in de planontwikkeling bepaald. Bij de inpassing van zowel de ontsluitingen van de woningen als haakse parkeervakken wordt evenwel rekening gehouden met landelijke ontwerprichtlijnen (o.a. ASVV en CROW). Deze richtlijnen

		noch in dit plan zelfs maar geduid wordt op piekmomenten, overlast en onveiligheid.	zorgen voor een verkeersveilige vormgeving.
68		Om te voldoen aan de parkeerbehoefte zijn er op Nieuw Velsersduin een parkeerplaats en een parkeergarage gepland/gerealiseerd voor de 96 woningen die daar gerealiseerd worden. Ook rond de plannen met het Missiehuis zijn drie parkeerterreinen in de plannen opgenomen. Daarnaast nog haakse parkeerplaatsen aan de Nicolaas Beetslaan, Wolff en Dekenlaan en de Driehuizerkerkweg. Bij de twee eerstgenoemde wegen zijn deze ingetekend vlak naast bochten die in de verkeerscirculatie een belangrijke rol spelen en vlakbij/tegenover een school en uitritten vanuit het plan Missiehuis en Nieuw Velsersduin. Wie ooit eens de moeite genomen heeft om te kijken hoe de leerlingen van het Ichtus lyceum het schoolplein afvliegen op de fiets en hoe zij vervolgens hun weg vervolgen zal grote vraagtekens hebben of de situering van haakse parkeerplaatsen wel zo'n goed idee is. Geparkeerde auto's in deze parkeervakken hebben bij vertrek onvoldoende/geen overzicht op al het verkeer dat langskomt, zeker omdat de parkeerplaatsen blijkens het plan door groen omgeven worden. De haakse parkeerplekken aan de Driehuizerkerkweg zijn gesitueerd ter hoogte van een T-splitsing in combinatie met de hier bovengenoemde verkeersdrukte op de piekmomenten. Naast het woon-werkverkeer in de genoemde drie straten speelt ook het verkeer van ouders die hun kinderen naar school brengen gedurende de piekmomenten. Dit alles zal leiden tot gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituaties.	
46	1-26, 28-37	Indieners stellen voor de calamiteitenroute voor hulpverlening op het NVD-terrein te voorzien van drie slagbomen: twee aan de Nicolaas Beetslaan aan beide zijden van de woningen type Zilverberk en één bij de aansluiting van de calamiteitenroute op de toegangsweg naar de parkeergarage van NVD -fase 2. Slagbomen mogen alleen te openen zijn door hulpverleningsdiensten.	De herontwikkeling van de locatie Nieuw Velsersduin maakt geen onderdeel uit van het startdocument voor de locatie Missiehuis.
	38-39	Er moet een calamiteitenroute (voorzien van slagbomen) voor hulpverlening op het NVD-terrein komen.	
47	30-35	Het verwijderen van het scheidingshek vergroot de kans dat het NVD-terrein wordt gebruikt als speelterrein/schoolplein. Dit terwijl bewoners al veel last hebben van scholieren van omliggende scholen. Wijkbewoners kunnen het Missiehuis terrein en NVD-terrein gaan gebruiken als hondenuitlaatplaats. Voetgangers en (brom)fietsers kunnen het NVD en Missiehuis terrein daarnaast als sluiproute gaan gebruiken om de kortste route van en naar de HOV-bushalte Westerveld te nemen. De buitenruimtes moeten daarom niet fysiek, maar qua karakter samengevoegd worden om twee rustige tuinen te creëren. Het scheidingshek tussen het NVD-terrein en het Missiehuis moet gehandhaafd worden. In het hek worden openingen gemaakt voor verbindende voetpaden, die voorzien worden van barrières waardoor eventuele fietsers gedwongen worden af te stappen. De twee terreinen moeten ingericht worden als voetgangersgebied: borden 'voetpad' op de paden op beide terreinen en een verbod voor gemotoriseerd verkeer, m.u.v. de	In het startdocument is opgenomen dat de terreinen van Missiehuis en Nieuw Velsersduin in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Het onbebouwde gedeelte van het terrein van de locatie Nieuw Velsersduin komt in eigendom bij de gemeente als openbare ruimte. Het is wenselijk dat een gedeelte van de locatie Missiehuis ook in eigendom komt bij de gemeente als openbare ruimte. Op die manier wordt deze bijzondere locatie toegankelijk en beleefbaar voor alle inwoners. Het is niet wenselijk om hier een privéterrein van te maken. In de verdere planuitwerking wordt bepaald of het wenselijk is om verkeersmaatregelen in te stellen.

		toegangswegen naar parkeergarages en parkeerplaatsen.	
38-39		Voetgangers en (brom-)fietsers kunnen het Missiehuis terrein en het NVD-terrein gebruiken als sluiproute naar de HOV-bushalte Westerveld. Het scheidingshek moet daarom gehandhaafd worden, met openingen in het hek voor de verbindende voetpaden. Hierbij moeten dan wel barrières geplaatst worden waardoor fietsers gedwongen worden om af te stappen. Er moet een verbod komen voor gemotoriseerd verkeer, m.u.v. de toegangswegen naar parkeergarages en parkeerplaatsen.	
38-39		Elke vorm van functionele invulling van de kapel, met uitzondering van kantoorgebruik, zal zorgen voor een doorlopende toeloop van cliënten en daarmee hinder veroorzaken (scooter- en fietsgebruik). Dit past niet bij het rustige karakter van een kloostertuin en parkachtig wonen. (...) Wanneer woningen in de kapel echt niet mogelijk zijn dan pleiten de indieners voor de keuze van de minst versturende vorm, waarbij volgens de indieners alleen een kantoorfunctie mogelijk is.	
65		Er zal wel serieus aandacht moeten zijn voor de mogelijke 'overlast' door scholieren die de route misschien gaan gebruiken om van gebouw Ichthus naar gebouw Duin en Kruidberg en visa versa te komen. Een fietsverbod zou kunnen schelen maar ook de aanwezigheid van voldoende openbare prullenbakken zou de overlast kunnen beperken.	

PARKEREN

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmmerking	Antwoord
48	1-46	De indieners stellen voor minder nieuwbouwwoningen te realiseren om de parkeerproblemen te reduceren.	<p>Het startdocument maakt een nieuwe invulling van het Missiehuis en de kapel mogelijk. Ook wordt het mogelijk gemaakt om nieuwbouwwoningen te realiseren om te voorzien in de woningbehoefte. Voor al deze woningen moet natuurlijk voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn, daarom is als randvoorwaarde opgenomen dat het uiteindelijke plan moet voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015. In dit beleid worden eisen gesteld ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, maar ook de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen (juiste afmetingen). Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen en afgestemd op het huidige autobezit.</p> <p>In het startdocument wordt aangegeven waar de parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd; op binnenhofn tussen de woningen aan de zuidzijde, aan de randen van het plangebied en aan de voorzijde van het Missiehuis. Hoe de parkeerplaatsen precies worden ingepast wordt bij de verdere planuitwerking bepaald.</p> <p>De oppervlakte van het plangebied en het gemeentelijk parkeernormenbeleid zijn mede bepalend voor de hoeveelheid woningen die op de locatie Missiehuis gebouwd kan worden. Dit zal bij de verdere planuitwerking worden bepaald.</p>
	38-39	Er moeten meer seniorenwoningen gerealiseerd worden, zodat de parkeernorm lager ligt.	
	55	Door het toevoegen van 96 wooneenheden van NVD in 2019, de 80 eenheden van het Missiehuis en de voorziene vestiging van bedrijven in de kapel, zal er op de aanliggende wegen een behoorlijke toename ontstaan van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal extra drukte geven en leiden tot capaciteitsproblemen met betrekking tot parkeerplaatsen. Er zijn in de plannen te weinig parkeerplaatsen opgenomen.	
	55	Dat aan de kapel een andere functie dan wonen mag worden gegeven, wordt door de indiener onderschreven. Dit brengt echter ook bedrijvigheid met zich mee, wat van invloed is op de parkeerdruk. Toegankelijkheid en bereikbaarheid zijn mogelijk niet voldoende geborgd in het huidige startdocument.	
	61	Het Missiehuis gaat er aankomen, dat weet iedereen, maar hoeveel bebouwing gaat dat opleveren en hoeveel hou je over aan parkeerplaatsen? Indiener leest dat we van 150 naar 30 vrije parkeerplaatsen gaan? Indiener ziet dat er evengoed nog laagbouw van 4 verdiepingen bij moet komen op het terrein bij het Missiehuis om te voldoen aan de 30% sociale huur. Indiener vraagt zich af wie dit verzint. Waar gaan alle auto's heen? Denkt de gemeente wel aan hun bewoners.	
	65	Omdat ook het parkeren van voertuigen in de zogenaamde hoven ten koste gaat van de parkuitstraling zouden de indieners dit ook graag anders ingevuld zien. Uiteraard dient er voldoende ruimte te zijn om de auto's te parkeren. Nu is in het startdocument opgenomen dat de fileparkeerplaatsen aan de Nicolaas Beetslaankant gewijzigd zouden kunnen worden in haakse parkeervakken. Prima oplossing maar waarom dit niet doortrekken voor de zogenaamde herenhuizen aan de Nicolaas Beetslaankant van het plan Nieuw Velsersduin? Wij denken dat er ruimte is om het voetpad te verleggen zodat ook daar haakse/schuine parkeervakken gerealiseerd kunnen worden. Als dit gerealiseerd kan worden zou het parkeren op het binnenhof aan de noordzijde van het Missiehuis niet nodig zijn.	
49	1-39	Indieners stellen voor 40 schuine parkeerplaatsen tussen de bomen aan de oostzijde van de Wolff en Dekenlaan te creëren over de gehele lengte van de façade van het Ichthus College i.c.m. eenrichtingsverkeer op deze laan met rijrichting van west naar oost. Deze kunnen worden benut door NVD-bewoners/bezoekers in verband met het tekort, door personeel van het Ichthus Lyceum en 's avonds en in het weekend voor RKVV Velsen bezoekers.	<p>De parkeerbehoefte die nodig is voor de locatie Missiehuis wordt in overeenstemming met het Parkeernormenbeleid 2015 op de locatie zelf opgelost (zie reactie 48). Dit zorgt naar verwachting niet voor extra parkeerdruk in de directe omgeving.</p> <p>In de directe omgeving van de locatie Missiehuis bevinden zich verschillende</p>

1-39	Indiener stellen voor de parkeerproblematiek van RKKV Velsen te verbeteren door uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij station Driehuis en die tegenover de facade van het Ichthus Lyceum, langs de oostzijden van de Wolff en Dekenlaan.	<p>functies die op piekmomenten voor parkeerdruk zorgen; onder andere een voetbalvereniging, een begraafplaats en scholen. Hiervoor wordt de afgelopen jaren informeel gebruik gemaakt van de parkeerplaats die zich in de huidige situatie aan de zuidzijde van de locatie Missiehuis bevindt. Dit parkeerterrein is echter privégrond en het gebruik hiervan eindigt met herontwikkeling van de locatie.</p> <p>Uit onderzoek naar de parkeerdruk blijkt dat er in de huidige situatie op reguliere momenten geen parkeerproblemen zijn. In overleg met belanghebbenden is in 2019 aanvullend onderzoek gedaan naar de parkeerdruk op piekmomenten. Hieruit blijkt dat, bij het wegvallen van het gebruik van de locatie Missiehuis als parkeerterrein, tijdens piekmomenten (zoals een wedstrijd bij RKKV en/of een uitvaart bij Westerveld) de parkeerdruk in zuidwest Driehuis hoog wordt.</p> <p>Om deze verwachte parkeerproblemen zoveel mogelijk te beperken is in het startdocument als randvoorwaarde opgenomen dat minimaal 50% van de te realiseren parkeerplaatsen op de locatie Missiehuis openbaar toegankelijk moet zijn, zodat deze gebruikt kunnen worden door alle parkeerders. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen om de parkeer capaciteit te vergroten; het parkeerterrein bij station Driehuis is vergroot, het parkeerterrein bij Westerveld is vergoot en het parkeerterrein op de locatie Nieuw Velserveduin is in gebruik genomen als openbaar parkeerterrein. Naar verwachting wordt de Wolff en Dekenlaan in de komende vijf jaar heringericht. Hierbij zal in overleg met omwonenden worden onderzocht of het aantal openbare parkeerplaatsen kan worden uitgebreid).</p>
38-39	De plannen zullen zorgen voor een toename van auto's. De parkeerproblematiek in de buurt is nu al erg groot door de aanwezigheid van bezoekers van het crematorium Westerveld, de aanwezige scholen en voetbalvereniging RKKV Velsen. De ingang van de voetbalvereniging moet verplaatst worden naar de kant van het station	
51	De plannen zullen zorgen voor een toename van auto's. De parkeerproblematiek in de buurt is nu al erg groot.	
53	Indiener stelt dat er voor de woningen en appartementen op het terrein van het Missiehuis en Nieuw Velserveduin al een tekort aan parkeerplaatsen is. Voor de Duin en Kruidberg mavo, het Ichthus Lyceum en RKKV Velsen zijn daarnaast ook parkeerplaatsen nodig. Indiener vraagt zich af waar deze in de buurt kunnen worden gerealiseerd.	
54	Indiener vraagt zich af waar alle auto's geparkeerd worden, terwijl het terrein (door Westerveld etc.) al overbelast is.	
54	De suggestie is om de parkeerplaats bij het station Driehuis in het weekend te gebruiken voor bezoekers van RKKV Velsen.	
57	Indiener verzoekt om de parkeerproblematiek en verkeerscapaciteit nogmaals goed te overwegen en naar mogelijke oplossingen te zoeken. Indiener stelt voor het Ichthus lyceum naar de andere zijde van de spoorlijn te verplaatsen zodat een ruime parkeerplaats voor RKKV Velsen ontstaat en de verkeersdrukte aanzienlijk wordt verminderd.	
61	Het mag iedereen wel duidelijk zijn dat voor het project Velserveduin totaal niet goed is gekeken naar het aantal parkeerplaatsen wat zo'n project opslokt in onze dorpskern. Nu ook het Missiehuis met haar plannen gaat komen wordt het parkeren een almaar groter probleem. Als derde ligt er nog een plan bij de kerk? Hoe ver kan je gaan.	
61	Voor de korte termijn zou de verplaatsing van de toegang van de voetbalclub naar het NS station een oplossing zijn.	
62	Parkeren is door de aanwezigheid van Westerveld, RKKV Velsen en drie scholen al voor de bebouwing een probleem in de wijk. Helaas zal door het gebrek aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte dit probleem verder toenemen. Het wijkcomité heeft aangegeven dwarsparkeren zoveel mogelijk toe te passen om daarmee plaatsen te winnen. Dit is nu alleen mogelijk rondom het Missiehuis: Nic. Beetslaan, Driehuiskerkweg, Wolff en Dekenlaan. In het plan wordt slechts een klein plekje gereserveerd voor 30 parkeerplaatsen. Dit is natuurlijk veel te weinig: Westerveld heeft de gehele dag een volle parkeerplaats	

		en mensen wijken regelmatig uit naar de wijk, de scholen hebben regelmatig elke dag 'brengen en halen' en daarnaast activiteiten die veel ouders naar de wijk brengen (ouderavonden, schoolfeesten, sportdagen), RKVV Velsen heeft de gehele week en met name in het weekend een tekort aan parkeerplaatsen. Dit wordt getracht op te lossen met openstelling van de parkeerplaats bij het Missiehuis, maar dat helpt niet. Er is reeds sprake van te weinig plaatsen en deze gaan ook nog verdwijnen...	
	62	De enige oplossing voor RKVV Velsen is om bij het station een parkeerplaats te realiseren, langs het speelveld het dichtst bij het station. Overdag kan het NS station door toenemende drukte (meer bewoners en forenzen) hier ook van profiteren. Helaas moet hiervoor een stuk van het meest westelijke deel van het plantsoen opgeofferd worden. Toegang van deze nieuwe parkeerplaats kan dan via de huidige parkeerplaats van het NS station komen. Daarnaast moet er voor de bezoekers van het sportpark een tweede ingang gemaakt worden aan de kant van het station.	
	65	Om ook aan de andere zijde van het Missiehuis, aan de kant van de Wolff en Dekenlaan, de te verwachten parkeerproblemen het hoofd te kunnen bieden, zouden de indieners het een heel goede zaak vinden als er met RKVV Velsen overeenstemming bereikt kan worden om de ingang te verplaatsen naar de oostzijde van het sportpark, waardoor parkeren door de bezoekers van het sportpark, op de parkeerplaatsen bij het station logischer wordt. Bovendien lijkt het de indieners dat er nog ruimte is de parkeerplaatsen op die plek bij het station eventueel uit te breiden.	
50	1-39	De parkeerproblematiek op Westerveld moet via additionele parkeerplaatsen op Westerveld opgelost worden en niet afgewenteld worden op het Missiehuis terrein en NVD-terrein.	Het parkeerterrein van begraafplaats Westerveld is recent heringericht, waarbij het aantal parkeerplaatsen is vergroot.
51	67	Er wordt gesproken over uitbreiding van het parkeerterrein bij station Driehuis. Betekent dit dat het grasveld daar kleiner wordt en dus het "groene" aanzicht daar wijzigt? Kan de voetbalclub zelf geen parkeerplaatsen realiseren?	In het startdocument Missiehuis is aangegeven dat het parkeerterrein bij station Driehuis reeds is uitgebreid, dit is een aantal jaar geleden gebeurd.
52	1-39	Indieners stellen voor de 50%-eis met betrekking tot de openbare parkeerplaatsen op het Missiehuis terrein te laten vervallen.	Openbare parkeerplaatsen zijn uitwisselbaar en worden daarom optimaal gebruikt. Dit in tegenstelling tot privé parkeerplaatsen. Hiermee kan de parkeerdruk dus verlaagd worden. Met het oog op de functies in de directe omgeving (voetbalclub, scholen, begraafplaats) is het wenselijk om een groter percentage openbare parkeerplaatsen te realiseren dan op andere locaties.
	38-39	Indieners stellen voor de 50%-eis met betrekking tot de openbare parkeerplaatsen op het Missiehuis terrein te verlagen tot 35% (de circa 60 haakse parkeerplaatsen). De overige, minimaal 120 parkeerplaatsen zijn dan "niet openbaar".	
53	1-37	Op basis van de ca. 80 wooneenheden op het Missiehuis terrein moeten minimaal 172 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met additionele parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van de bedrijven die in de kapel worden gevestigd. Daarnaast eist de gemeente dat 50% van de parkeerplaatsen "openbaar toegankelijk" moet zijn. Hierdoor wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen nog aanzienlijk vergroot. Een ondergrondse parkeergarage is volgens de indieners de enige mogelijkheid om aan de uitgangspunten met betrekking tot een ruimtelijke opzet en een kloostertuin met groen hart te kunnen voldoen.	Bij herontwikkeling van de locatie Missiehuis dient te worden voldaan aan het Parkeernormenbeleid 2015, het benodigde aantal parkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden gerealiseerd (zie reactie 48). Het realiseren van een parkeergarage is een dure optie die de haalbaarheid van een herontwikkeling erg onder druk zet. In dit startdocument wordt uitgegaan van parkeren op maaiveld. Mocht bij de verdere uitwerking ondergronds parkeren gewenst en haalbaar zijn dan wordt dit in de verdere planuitwerking meegenomen.

	34	De parkeervoorzieningen worden bij uitvoer van dit startdocument slecht. Waarom moeten alle bewoners van het project Velsersduin een dure ondergrondse garagevoorziening laten uitvoeren en wordt dit in het project Missiehuis ineens losgelaten? Ook alle nog te bouwen woningen, inclusief het Missiehuis, moeten volgens de de indieners een geheel of gedeeltelijk een ondergrondse garage krijgen zodat er sprake is van dezelfde eis als bij het project Velsersduin.	
	38-39	De gestelde parkeernorm van 1,5 auto per woning in combinatie met de eis dat minimaal 50% van de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moet zijn, is zeer zorgwekkend. Indieners stellen een ondergrondse parkeergarage voor onder het groene hart van het Missiehuisterrein.	
	47	Ligt er onder de geschakelde woningen en het appartementengebouw een parkeerkelder? Indiener vraagt zich af wat de gevolgen zullen zijn van een eventuele beslissing om een parkeergarage te bouwen. Indiener vraagt zich af waar de bergingen van de appartementen gesitueerd zijn en leidt daaruit af dat er een parkeergarage onder het gebouw komt.	
	51	Indiener stelt dat, omdat er geen ondergrondse parkeergarage is, de parkeerplekken bovengronds ingepland worden. Dit is een aanslag op de groenvoorziening. Indiener zou graag een ondergrondse parkeergarage en fileparkeren / haaks parkeren langs de stoep zien.	
	59	Aangezien bij het bouwproject Nieuw Velsersduin een zeer beperkt aantal openbare parkeerplaatsen wordt gerealiseerd zal er een probleem ontstaan. Met name personen die een bezoek brengen aan de toekomstige bewoners zullen hiermee geconfronteerd worden, evenals bezoekers van RKVV Velsen. Om voor het project Missiehuis een betere oplossing voor het parkeerprobleem te hebben, willen wij u in overweging geven om voor de toekomstige bewoners van dit project een ondergrondse parkeergarage te realiseren. In het startdocument wordt 50% van de parkeerplaatsen openbaar. Indien er een ondergrondse parkeergarage voor de bewoners beschikbaar zal zijn, zal dit een verdubbeling inhouden van het aantal openbare parkeerplaatsen.	
	62	Verder is een ondergrondse parkeergarage voor de bewoners noodzakelijk.	
54	47	Indiener vraagt zich af wat het huidige parkeernormenbeleid is.	Het Parkeernormenbeleid 2015 is terug te vinden op de website van de gemeente Velsen.
55	47	Het college is in de memo 'Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis' uit 2012 van mening dat het behoud van het parkeerterrein aan de zuidzijde van het terrein voor de hand liggend is.	De memo 'Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis' uit 2012 is geen afwegingskader dat geldt bij herontwikkeling van de locatie Missiehuis (zie reactie 1).
56	53	Haaks parkeren levert de meeste schademeldingen op en kan gevaarlijke situaties opleveren in combinatie met scholieren die de scholen verlaten.	Bij de inpassing van zowel de ontsluitingen van de woningen als haakse parkeervakken wordt evenwel rekening gehouden met landelijke ontwerprichtlijnen (o.a. ASVV en CROW). Deze richtlijnen zorgen voor een verkeersveilige vormgeving.

57	1-37	Parkeervoorzieningen moeten goed in de groene buitenruimte worden ingepast en met groen worden aangekleed.	Bij inpassing van de parkeervoorzieningen is niet alleen oog voor de verkeersveiligheid maar ook voor de ruimtelijke kwaliteit.. Bij de verdere planuitwerking wordt de precieze vormgeving bepaald. De haakse parkeervakken dienen te worden ingepast met inachtneming van de te behouden bomen.
	68	Nog een punt wat opvalt bij de plaatsing van de haakse parkeerplekken zoals ingetekend in figuur 9. Dit lijkt in grote tegenspraak met figuur 7 waarbij aangegeven wordt het te behouden groen. De haakse parkeerplekken zoals voorzien aan de Driehuizerkerkweg kunnen niet gerealiseerd worden zonder de bestaande bomen te kappen!	
	69	Blz 14; ... <i>de parkeervakken worden op regelmatige afstanden onderbroken door bomen</i> . De essentie is hoe groot die tussenruimte is in de praktijk. Met één boom om de tien parkeervakken zijn de parkeervakken ook op regelmatige afstand onderbroken.	

GRONDEIGENDOM

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
58	47	Hoe wordt de uiteindelijke eigenaarsverkaveling van het gebied? Wie is onderhoudsplichtig voor het openbare gebied en kan dit gebied inzichtelijk gemaakt worden?	In het startdocument is opgenomen dat de terreinen van Missiehuis en Nieuw Velserduin in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Het onbebouwde gedeelte van het terrein van de locatie Nieuw Velserduin komt in eigendom bij de gemeente als openbare ruimte. Het ligt voor de hand dat een gedeelte van de locatie Missiehuis ook in eigendom komt bij de gemeente als openbare ruimte. Op die manier is deze bijzondere locatie toegankelijk en beleefbaar voor alle inwoners. Welk gedeelte uiteindelijk in aanmerking komt om in eigendom bij de gemeente te komen wordt bepaald naar aanleiding van de verdere planuitwerking.
59	47	Het benoemde plangebied van 19616 m2 klopt niet met het gebied als aangegeven in het bestemmingsplan. De groenstrook waar de inspreker op uitkijkt hoort volgens de inspreker niet bij het plangebied en moet behouden blijven. De figuren dienen daarom aangepast te worden.	Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om het plangebied breder te beschouwen dan alleen het grondeigendom van de initiatiefnemer. De groenstrook aan de zuidzijde van de locatie wordt om die reden betrokken bij de locatie Missiehuis. Het plangebied bestaat dus voor een zeer beperkt deel uit gemeenteground. Het is mogelijk dat er naar aanleiding van de planuitwerking grondtransacties plaatsvinden tussen initiatiefnemer en de gemeente.
	47	De eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar kloppen niet op de figuren 8 en 9.	
	47	Indiener vraagt zich af of in de plattegrond aangegeven kan worden hoe geparkeerd gaat worden langs de randen, met name bij te lange auto's op de toch al smalle wegen. Gaat deze actie ten koste van gemeentegroen of grond van de ontwikkelaar?	
	47	Indiener neemt aan dat van de verkoop van gemeenteground geen sprake kan zijn.	
	48	Indiener stelt dat parkeerplaatsen gemaakt worden langs de randen van het perceel i.c.m. de gemeentelijke gronden en dat daarmee het geheel beschouwd wordt als het plangebied.	
60	1-29	Bewoners van Nieuw Velserduin hebben hun woningen gekocht met de toezegging van Thunnissen dat het park fungeert als gezamenlijke extra buitenruimte voor de woningen. Door het verwijderen van het scheidingshek tussen Nieuw Velserduin en het Missiehuis wordt het terrein openbaar toegankelijk. Dit strookt niet met de toezegging. Het verwijderen van het scheidingshek vergroot de kans dat het NVD-terrein wordt gebruikt als speelterrein/schoolplein. Dit terwijl bewoners al veel last hebben van scholieren van omliggende scholen. Voetgangers en (brom)fietsers kunnen het NVD en Missiehuis terrein daarnaast als sluiproute gaan gebruiken om de kortste route van en naar de HOV-bushalte Westerveld te nemen. De buitenruimtes moeten daarom niet fysiek, maar qua karakter samengevoegd worden om twee rustige tuinen te creëren. Het scheidingshek tussen het NVD-terrein en het Missiehuis moet gehandhaafd worden.	De herontwikkeling van de locatie Nieuw Velserduin maakt geen onderdeel uit van het startdocument voor de locatie Missiehuis. Zie ook reactie 47. Bij herontwikkeling van de locatie Nieuw Velserduin is het plan getoetst aan het vigerende parkeernormenbeleid.

1-37	Voor de bewoners van de 96 NVD-wooneenheden zijn volgens het parkeernormenbeleid 183 parkeerplaatsen nodig, maar er zijn er slechts 134 beschikbaar. De overige 49 moeten buiten het NVD-terrein worden gerealiseerd. De 30 parkeerplaatsen op het maaiveld bij NVD fase 2 kunnen aldus niet openbaar gemaakt worden, omdat deze nodig zijn voor de bewoners. Zij ontlenen dit recht op een 'niet openbare' parkeerplaats aan schriftelijke informatie van Thunnissen en mondelinge toezeggingen van de projectmakelaar en projectnotaris.	
1-37	Indieners stellen dat bewoners van Nieuw Velserduin inzicht moeten krijgen in het verkavelingsplan en de anterieure overeenkomst over het overnemen van de openbare toegankelijke ruimte (in het licht van het parkeerterrein).	
30-35	Bewoners van Nieuw Velserduin hebben hun woningen gekocht met de toezegging van Thunnissen dat het park fungeert als gezamenlijke extra buitenruimte voor de woningen. Door het verwijderen van het scheidingshek tussen Nieuw Velserduin en het Missiehuis wordt het terrein openbaar toegankelijk. Dit strookt niet met de toezegging.	
36-37	Het overnemen van de openbare ruimte door de gemeente is niet mogelijk in verband met contractuele afspraken tussen Thunnissen en de kopers van Nieuw Velserduin. Indien er plannen over samenvoeging zijn, zal dat in overleg met de kopers van Nieuw Velserduin moeten zijn, zodat hun rechten gewaarborgd zijn.	
36-37	Bewoners van Nieuw Velserduin hebben hun woningen gekocht met de volgende contractuele verplichting van Thunnissen via o.a. de verkoopbrochure: 'De kracht van Nieuw Velserduin is groenrijk, parkachtig wonen, waarbij het park met haar bosvijver fungeert als gezamenlijke extra buitenruimte voor de woningen. Het scheidingshek kan derhalve niet verwijderd worden. Het verwijderen van het scheidingshek vergroot de kans dat het NVD-terrein wordt gebruikt als speelterrein/schoolplein. Dit terwijl bewoners al veel last hebben van scholieren. De buitenruimtes moeten daarom niet fysiek, maar qua karakter samengevoegd worden om twee rustige tuinen te creëren: de begroeiing op de buitenruimten van het Missiehuis en Nieuw Velserduin wordt op elkaar afgestemd.	
36-37	Indiener stelt dat het Missiehuis formeel moet worden aangemerkt als semi-openbaar terrein. Voor voetgangers toegang van 8-20 uur.	
38-39	De 30 NVD-parkeerplaatsen op het maaiveld, inclusief slagboom, moeten gehandhaafd worden voor de bewoners van NVD fase 2, zoals oorspronkelijk afgesproken is en in overeenstemming is met de toezeggingen van Thunnissen.	
48	Indiener stelt dat het hek rondom het plangebied zal verdwijnen en dat het gebied openbaar toegankelijk zal worden, onder meer via een wandelpromenade onder en tussen de dubbele lindenrijen.	
53	Een oplossing is om voor alle bewoners op eigen terrein een parkeerplaats aan te leggen, waarbij de plaatsen voor Nieuw Velserduin niet openbaar toegankelijk mogen zijn volgens de verkoopbrochure van parkappartement Esdoorn.	

	64	In het startdocument wordt gesproken over het wegnemen van de erfafscheiding tussen Nieuw Velsersduin en het Missiehuis. Daarmee is de ruimte tussen beide locaties en de parkeerruimte opeens openbare ruimte geworden. Indien er een appartement gekocht met een afgesloten parkeerruimte die niet voor publiek gebruik is, conform andere appartementencomplexen in de omgeving. Het wegnemen van de erfafscheiding en het openbaar maken van de parkeerplaats is strijdig met de geplande en in tekeningen gegeven inrichting ten tijde van de koop.	
61	65	Wij zijn geen voorstander van het plaatsen van hekken tussen Missiehuisterrein en Nieuw Velsersduin. Het groen in elkaar over laten lopen lijkt ons een de parkachtige uitstraling van beide projecten meer eer aan te doen.	Dit uitgangspunt is vastgelegd in het startdocument Missiehuis (zie reactie 47).

MONUMENTEN

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
62	1-24, 27-29, 36-37	Het uitgangspunt moet zijn dat de Monumentenverordening/Erfgoedverordening strikt gehandhaafd moet worden. De voorgevel van het Missiehuis moet in ieder geval intact blijven. Dit betekent geen balkons op palen voor de monumentale voorgevel.	De Erfgoedverordening Velsen 2016 is het toetsingskader. Hierin is onder andere bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning van het college van B&W een gemeentelijk monument te verstoren of te wijzigen. In het startdocument zijn op het gebied van monumenten kaders aangegeven. Wij zijn van mening dat het monumentale karakter door deze kaders goed wordt geborgd. Verder zijn in principe alle wijzigingen aan in- en exterieur omgevingsvergunningplichtig.
	54	Het monumentale karakter dient zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vorm gehandhaafd te blijven.	
	66	Ook het slopen van een vleugel van het monument is een ernstige aantasting. Dermate ernstige aantastingen van het monument zijn op grond van bepalingen van monumentenzorg, niet toegestaan.	
63	30-35	De monumentenverordening van 2010 zou van toepassing moeten zijn in plaats van de verordening van 2016. (Betere bescherming Missiehuis)	De Erfgoedverordening 2016 is op 6 september 2016 vastgesteld. Gelijktijdig is de Monumentverordening Velsen 2010 ingetrokken. De bescherming van het gemeentelijk monument is in de Erfgoedverordening 2016 op een zelfde manier geborgd als in de Monumentenverordening 2010.
64	55	Indiener is benieuwd welke afweging is gemaakt met betrekking tot de delen van de kapel die wel/niet verwijderd mogen worden. Daarbij gaat het vooral om de sacristie. Dit is een aanbouw, dat later met de kapel is verbonden middels een gang. Wanneer opgenomen wordt dat deze aanbouw mag worden verwijderd, zal dat van invloed zijn op het uitzicht op de binnentuin en de lichtinval van de bewoners van NVD fase 2. De kapel zal daarnaast beter tot zijn recht komen in het voorziene "groene hart".	De kapel is een gemeentelijk monument, daarmee is behoud het uitgangspunt. Het enige deel dat verwijderd mag worden is de verbinding van de kapel met het Missiehuis. Door deze verbinding te verwijderen komt de kapel los te staan en wordt de kern van het gebied transparanter en meer toegankelijk.
65	47	De indiener vraagt zich af of er om een bouwhistorisch onderzoek gevraagd wordt bij de vergunningverlening en vraagt om een uitleg over de omgevingsvergunningsplichtigheid over wijzigingen aan in- en exterieur.	Afhankelijk van de plannen kan een bouwhistorisch onderzoek worden gevraagd. In principe zijn alle wijzigingen aan in- en exterieur omgevingsvergunningplichtig.
66	47	Het is voor de indiener onduidelijk wat bedoeld wordt met de zin dat 'de kapel niet geschikt kan worden gemaakt voor een nieuwe functie'.	Deze zin komt niet terug in het startdocument.
67	47	Het toevoegen van een bouwvolume van minimaal 600 vierkante meter BVO aan het monument is substantieel en dient geschrapt te worden.	Zie reactie 20.
	48	Het volume ter plaatse van de zuidvleugel van het Missiehuis dient mogelijk los te worden geplaatst in verband met indeelbaarheid, vluchtwegen e.d.	De mogelijke uitbreiding van de zuidvleugel is in footprint circa 150m ² groot. Hoe deze uitbreiding zich voegt met het monumentale missiehuis wordt in de verdere planuitwerking bepaald.

BUNKERS

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmmerking	Antwoord
68	47	De bunkers (met name bunker 2) moeten als cultuurhistorisch waardevolle objecten een prominente plaats houden, omsloten door de aanliggende monumentale bomen. In figuur 7 dient de bunker met de daarbij aanwezige bestaande monumentale bomen ingetekend te worden om deze te kunnen beschermen.	De aanwezige bunkers zijn niet aangemerkt als monument en genieten geen bescherming. Het behoud van de bunkers is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Ook heeft dit een te grote impact op de gewenste stedenbouwkundige randvoorwaarden, onder meer het creëren van samenhang aan de randen van de locatie. De bunkers hoeven dus niet behouden te blijven. In het startdocument is wel opgenomen dat de KAP bunker, de kleinere bunker die zich in de noordwestelijke hoek van de locatie bevindt, indien mogelijk behouden dient te blijven.
	49	Indiener stelt dat het kennelijk bijna niet mogelijk is om de grote M622 bunker te behouden tenzij deze in het bouwplan geïntegreerd kan worden (bijvoorbeeld als fietsstalling), maar pleit er daarom voor in ieder geval de kleine KAP-bunker te behouden. Historisch gezien is het een zichtbaar onderdeel van de geschiedenis van de oorlog in Driehuis. Met het behoud en het eventueel plaatsen van een informatiepaneel op of bij de bunker blijkt iets van de historie, in de vorm van het lokale verhaal van de Tweede Wereldoorlog, zichtbaar.	De bomen die behouden moeten blijven zijn opgenomen in figuur 7 van het startdocument. Wij zijn het met u eens dat in het startdocument onvoldoende duidelijk wordt gemaakt wat er met de bunkers mag gebeuren. Het startdocument zal op dit punt worden aangepast.
	58	Indiener mist informatie over de bunkers in het startdocument. Er wordt wel vermeld dat er bunkers staan, maar niet wat ermee gaat gebeuren. Gezien de cultuurhistorische waarde neemt de indiener aan dat het streven is deze bunkers te bewaren op het terrein. Kunt u meer uitleg geven over welke afspraken hierbij zijn gemaakt en met welke partijen?	
	68	In het startdocument staat aangegeven dat men streeft naar het behoud van de bunkers op het terrein van het Missiehuis. Als de situatieschetsen bestudeerd worden lijkt er echter geen plaats voor te zijn in de plannen. Dit werd bevestigd in het gesprek met de projectontwikkelaar tijdens de informatieavond. Het Missiehuis wordt terecht gedefinieerd als zijnde van (cultuur) historische waarde. Dit geldt evenzeer voor de nog aanwezige bunkers, zij maakten deel uit van de Atlantikwall en laten goed zien hoe het zuidwesten van Driehuis tijdens de tweede wereldoorlog hier in het teken van stond. De bunker naast het Ichtus lyceum is reeds gesloopt. Wij pleiten voor behoud van de nog resterende bunkers op hun huidige plaats.	

69	70	<p>Volgens figuur 8 in het startdocument komt de grote zuidelijk gelegen bunker te liggen binnen het aangegeven woonvolume. De bunker van het type 622 diende als woonverblijf en later in WO2 als commandopost voor de Seehunde. Door de ligging, boven de grond, was deze zwaarder uitgevoerd dan bunkers van ditzelfde type die doorgaans onder de grond gelegen waren. Deze versterkte uitvoering van dit type wordt zelden aangetroffen. De bunker is in de tijd van de zogenaamde 'koude oorlog' gebruikt als commandobunker. Hiermee heeft deze een bijzondere geschiedenis en is regionaal zeker de moeite waard om te behouden. (...) Indien behoud niet haalbaar blijkt dan pleitten wij voor behoud van de materialen die aanwezig zijn in de 622 bunker. Deze dienen bij sloop met zorg verwijderd te worden. Bunker Museum IJmuiden stelt de materialen afkomstig uit de 622 bunker graag tentoon op het museumterrein, zodat de geschiedenis van het bijzonder steunpunt Missiehuis verteld kan worden en zo enigszins tastbaar bewaard blijft. Over deze optie is eerder gesproken, de mogelijkheden zijn onderzocht en bekend bij Missiehuis Driehuis B.V.</p> <p>De kleine aan de noordkant gelegen KAP bunker ligt volgens de tekening aan de rand van het bouwvolume. In het plan op pagina 10 geeft u te kennen deze laatste vanuit het monumentenkader te bewaren. Onze vraag is welk kader en om welke reden komt alleen deze bunker in aanmerking? Het is ons bekend dat de gemeente overweegt de resterende bunkers in Velsen aan te wijzen als gemeentemonument. De KAP bunker is zeker uniek te noemen, daar waar er ooit vele honderden gebouwd werden om telefoonknooppunten te beschermen zijn er in Nederland nog maar enkele exemplaren bewaard gebleven. De verzwaarde uitvoering boven de grond, zoals deze bunker, is veel minder gebouwd en naar ons weten behalve in Driehuis nergens meer aanwezig. (...)In het licht van de Tweede Wereldoorlog vormen het Missiehuis en de bunker een zichtbaar onderdeel van de geschiedenis van Driehuis. Met het behoud van deze bunker en het eventueel plaatsen van een informatiepaneel op of nabij de bunker blijft er een klein deel van de historie zichtbaar bewaard. Is behoud op genoemde locatie niet mogelijk dan pleit stichting WN2000 ervoor de bunker te vervoeren naar het terrein van het Bunker Museum IJmuiden. Deze mogelijkheid is er, eerder is hierover gesproken met Missiehuis Driehuis B.V. waarbij de mogelijkheden deels zijn onderzocht/ verkend.</p>	<p>Zie reactie 67.</p> <p>De gemeente is voorstander van behoud van (elementen van) bunkers op een andere locatie. De mogelijkheden hiervoor dienen in eerste instantie in overleg met de initiatiefnemer te worden onderzocht. Indien nodig is de gemeente bereid om een rol te vervullen in dit overleg.</p>
70	57	<p>De sloop van de vorige bunker op het terrein van Nieuw Velserduin heeft circa 6 weken geduurd. Indieneners spreken van non-stop lawaai en dringen er met klem op aan om extra aandacht te besteden aan geluidsoverlast, bijvoorbeeld door geluidswerende schermen te plaatsen tijdens de sloop.</p>	<p>We zijn ons bewust van de overlast die het slopen van de bunker op de locatie Nieuw Velserduin met zich mee heeft gebracht. Bij de verdere planuitwerking zal aandacht worden besteed aan de manier waarop de bunkers op de locatie Missiehuis worden gesloopt, waarbij het minimaliseren van overlast een belangrijk aspect is.</p>
	58	<p>Bij Nieuw Velserduin is ook een bunker afgebroken. Dit heeft tot flink veel overlast gezorgd in de wijde omgeving. De trillingen waren zelfs tot in de Roos en Beeklaan in Santpoort-Noord duidelijk te voelen. Door met name de cultuurhistorische waarde en ook zeker door de overlast heeft het de indieneners voorkeur om de bunkers te behouden.</p>	

WATER, OPENBARE RUIMTE EN AFVAL

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
71	47	Indiener vraagt zich af of voor voorliggende bouw bemaling noodzakelijk is.	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. Dit aspect wordt in het vervolg van de planontwikkeling nader onderzocht.
72	47	Indiener vraagt zich af hoe de fecaliën afvoer geregeld is en waar aangesloten wordt op het hoofdriool.	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De inpassing van de riolering wordt later in de planontwikkeling bepaald.
73	47	Indiener zou graag weten waar de compensatie van oppervlaktewater plaats zal vinden.	De initiatiefnemer dient in een vroegtijdig stadium met de waterbeheerder te beoordelen hoeveel oppervlaktewater er gerealiseerd moet worden en waar dit wordt gerealiseerd.
74	47	Indiener vraagt zich af of de L.I.O.R. behoudens de gekozen verlichting onverkort van toepassing is.	De LIOR is niet onverkort van toepassing, omdat deze op punten achterhaald is. Zo is bijvoorbeeld de omgang met regenwater veranderd en wordt verlangd dat de initiatiefnemer het hemelwater op eigen terrein bergt en verwerkt. Een eventuele overloop naar het openbaar hemelwaterriool is in overleg mogelijk.
75	47	De plaats en het aantal containers dient geduid te worden.	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De inpassing van vuilcontainers wordt later in de planontwikkeling bepaald.
	52	Indiener zou graag zien dat de ondergrondse vuilcontainers binnen, op het terrein van het Missiehuis, worden geplaatst en niet aan de openbare weg.	

MILIEU

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmmerking	Antwoord
76	47	Indiener vraagt zich af wat de voorkeursgrenswaarden van geluid zijn en of hier metingen van bekend zijn.	De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB op de gevel van een geluidgevoelig object zoals een woning. De planvorming bevindt zich nog in de beginfase. Er is nu een eerste inventarisatie gedaan op basis van het akoestisch onderzoek in verband met de HOV buslijn Haarlem-IJmuiden en expertise-inschattingen. In het kader van het bestemmingsplan zal beoordeeld worden in hoeverre nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.
77	47	Het onderzoek naar flora en fauna dient opgenomen te zijn bij het startdocument.	De planvorming is nog in de beginfase. In deze fase is het niet nodig om dit onderzoek al volledig uit te voeren. Bij de planuitwerking krijgt het plan nader vorm, wat van invloed kan zijn op de onderzoeken. Voordat het ontwerp bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet dit onderzoek wel zijn afgerond.
78	47	De Aeriusberekening dient nu al te worden uitgevoerd.	Zie reactie 77.
79	47	Het onderzoek naar de invloed op de ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland Zuid dient nu al te worden uitgevoerd.	Zie reactie 77.
80	47	Onderzoek naar bodemverontreiniging dient nu al te worden uitgevoerd.	Zie reactie 77.
81	47	Onderzoek naar bestaande bomen, vleermuispopulatie moet omvattend zijn en ruim voor de besluitvorming uitgevoerd zijn. Geen ecologische QuickScan.	Zie reactie 77.
82	47	Indiener vraagt zich af of het m.e.r.-plichtig zijn gelijk kan lopen met de ontwikkeling.	De planvorming is nog in de beginfase. In het geval dat het startdocument Missiehuis wordt vastgesteld zal in de volgende fase worden onderzocht of er een milieueffectrapportage (MER) opgesteld moet worden.
	48	De gemeente is verantwoordelijk voor de onderzoeken gericht op de invloed van de ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland-Zuid en of de ontwikkeling m.e.r.-plichtig is.	
	68	MER onderzoek. Gezien de huidige situatie dat tijdens de spits de Hagelingerweg van rotonde (Nicolaas Beetslaan) tot rotonde (Santpoortsedreef) vol staat met verkeer ligt het voor de hand dat de nieuwe bewoners hun woon en werkverkeer via de Driehuizerkerkweg (centrum) en over de Duin en Kruidbergerweg zullen laten verlopen. Het gebruik en belasting van de Duin- en Kruidbergerweg als doorgangroute werd al afgelopen zomer duidelijk toen de Hagelingerweg enige tijd afgesloten was wegens wegwerkzaamheden. De in het concept startdocument gedane observatie dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden tijdens de spitsuren valt sterk te betwijfelen, te denken valt aan een toename van stikstof depositie en geluid door het toenemende	

		wegverkeer langs de rand van het Nationaal Park Zuid Kennemerland. Een MER onderzoek lijkt op zijn plaats.	
83	48	Onderzoek naar flora en fauna & bodemonderzoek zijn recent uitgevoerd.	Het college heeft kennis genomen van deze reactie.
84	66	In het startdocument wordt voorbij gegaan aan bepalingen van de Wet natuurbescherming. Uit het document blijkt bijvoorbeeld dat de zolderruimte van het Missiehuis ingrijpend onderhanden zal worden genomen. De zolderruimte van het Missiehuis is echter een zomerverblijfplaats voor vleermuizen, een beschermde diersoort. Verstoring en vernietiging van verblijfplaatsen van vleermuizen is niet toegestaan; die handelingen vallen onder de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.	Zie reactie 77.
	68	Dit geldt ook voor het in hetzelfde paragraaf genoemde observatie dat het Missiehuis geschikt is voor het verblijf van vleermuizen. De te realiseren woningen worden aardgasloos opgeleverd. Dit betekent dat deze woningen voorzien worden van warmtepompen? Zoals bekend gaat deze oplossing gepaard met een geluidsbelasting die verstorend is voor de rust zowel voor de omwonenden als mogelijk ook voor de vleermuizen. Nader onderzoek is ook hier vereist.	
85	47	Indiener vraagt zich af of bij de keuze van de verlichting rekening gehouden wordt met de grote waarde aan flora en fauna.	Er zijn op dit moment geen normen of gemeentelijke uitgangspunten voor verlichting ten aanzien van flora en fauna. Het plangebied bevindt zich overigens in een al stedelijk gebied. Het is daarom niet aannemelijk dat de (extra) verlichting op de ontwikkellocatie van significante invloed is op de flora en fauna.
86	1-27, 29-35, 46	Als alleen warmtepompen worden toegepast, zal in de vergunning extra aandacht moeten worden besteed aan de geluidsniveaus van de mogelijk te installeren warmtepompen.	Met een wijziging van het Bouwbesluit, naar verwachting ingaande op 1 juli 2020, komt er een geluidsnorm voor warmtepompen en airco's die aan de buitenzijde van woningen worden geplaatst. De nieuwe norm houdt in dat op de erfrens, of in geval van appartementen: ter plaatse van een te openen raam of deur van een naastgelegen woonfunctie binnen hetzelfde perceel, een geluidsniveau geldt van maximaal 40 dB. Dit wordt getoetst bij de vergunningverlening. Overigens is een individuele bodemwarmtepomp een alternatieve mogelijkheid (stiller en kan ook koelen in de zomer).
	36-37	Als alleen warmtepompen worden toegepast, zal in de vergunning extra aandacht moeten worden besteed aan de geluidsniveaus van de mogelijk te installeren warmtepompen. Ook produceren ze veel rook. Indiener eist daarom dat er geen warmtepompen in de buitenruimte mogen komen.	
	41	Indiener hoopt dat er vroegtijdig wordt nagedacht over het voorkomen van eventuele (geluids)overlast door het overgaan op duurzame energiebronnen, zoals een warmtepomp.	
	51	Indiener stelt dat duidelijk omschreven moet worden wat bedoeld wordt met alternatieve verwarmingssystemen. Bij warmtepompen is geluidsoverlast een probleem. Indiener wil weten welke eisen de gemeente stelt.	

DUURZAAMHEID

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
87	1-27, 29	Indieners roepen op om de toepassing van een warmtenet en waterstof voor verwarming van de Missiehuis woningen te onderzoeken.	De planvorming is nog in de beginfase. Of de toepassing van een warmtenet haalbaar en wenselijk is wordt later in de planontwikkeling bepaald. Op dat moment kan ook bepaald worden of bestaande bouw hiervan gebruik kan maken.
	42	Indieners vragen om de mogelijke toepassing van warmtewinning uit onderliggende waterlagen / restwarmte van nabijgelegen industrie voor het Missiehuis project zo te dimensioneren dat bewoners van Nieuw Velsersduin daar in de toekomst ook op aangesloten kunnen worden.	
88	68	Het aardgasloos opleveren van de woningen. Welke oplossing zal er gehanteerd worden? Is deze oplossing een voorbode van wat ons als inwoners van Driehuis te wachten staat als op termijn de rest van de gemeente afgesloten gaat worden van gas? Warmtepomp, restwarmte van Tata of geothermie?	Zie antwoord 86. Nederland wil uiterlijk in 2050 CO2-neutraal zijn. Daarvoor worden alle woningen aardgasvrij gemaakt. Een wijk zal nooit van het ene op het andere moment van het gasnet afgesloten worden. Dit proces zal meerdere jaren duren. De gemeente Velsen stelt een Transitievisie warmte op waarin de gemeente wijken aanwijst die als eerste van het gas af te gaan. Andere wijken zullen nog even moeten wachten. Ook wordt dan pas de geschikte warmtebron bepaald.
89	47	Zowel nieuw- als oudbouw moet voldoen aan de eisen van BENG welke vanaf 1 januari 2020 gelden.	Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Zie reactie 88.
	48	Voor het monument zijn geen eisen op het gebied van EPC of BENG van toepassing. De indiener stelt zich te moeten houden aan het vigerende Bouwbesluit ten tijde van een aanvraag Omgevingsvergunning.	
	48	Voor de grondgebonden nieuwbouwwoningen gelden de BENG-eisen niet omdat de Aanvraag Omgevingsvergunning gepland is voor medio 2019. De EPC-eisen dienen voor de woningen 50% lager te zijn dan de eis in het Bouwbesluit 2012: 0,2 (in plaats van 0,4).	
	60	Binnen de gemeente Velsen is een afdeling hard bezig met te bedenken hoe zij de klimaatdoelen kunnen halen en hoe zij o.a. oudere huizen kunnen stimuleren om van het gas af te gaan. Dit is een serieus moeilijke opdracht. Hier ligt echter een buitenkans om hen te betrekken bij dit project. Het idee van de ontwikkelaar is nu waarschijnlijk dat het Missiehuis gebruik gaat maken van de uitzondering voor oudere woningen en aangesloten zal worden op het gas. Indiener heeft begrepen dat het Missiehuis nu nog olie gestookt is. Het zal dus voor de ontwikkelaar een dure klus worden om het Missiehuis aan te sluiten op gas én om het voldoende te isoleren. Daarbij is de kans is ook dat over een aantal jaar het Missiehuis alsnog van het gas af zou moeten. Een mogelijke oplossing is wellicht een diepe warmwaterput te slaan van ca 2,5 km diep. Deze geeft dan warmte van ongeveer 70 °C waarmee het pand wél milieuvriendelijk te verwarmen is. Een dergelijke put lijkt vooralsnog de enige oplossing te zijn voor oudere woningen. Dus als een dergelijke put geslagen zou worden dan zouden waarschijnlijk een flink aantal huizen in de wijk	

		rond het Missiehuis (indiener in ieder geval wel) zéér geïnteresseerd zijn om daar ook hun huisje op aan te mogen sluiten. Zo worden de kosten gedeeld door veel partijen en is het wellicht wel realiseerbaar en/of is er een valide terugverdien model te maken. Ook doet de gemeente dan ervaring op met zo'n mogelijke oplossing. Indiener heeft tijdens de inloopavond gepolst bij de ontwikkelaar en deze had er wel oren naar om dit te onderzoeken. De indiener is er niet zeker van of zo'n diepe put hier überhaupt wel mag (wellicht is diepe aardwarmte hier helemaal geen oplossing is omdat wij dicht bij een waterwingebied zitten). Máár het lijkt mij zonde om deze kans niet serieus te bekijken, te bespreken met de ontwikkelaar en voor te leggen aan uw collega's die met het klimaatvraagstuk bezig zijn.	
90	47	Het geeft een negatieve uitstraling als de gemeente beslist dat er zwaarwegende argumenten kunnen zijn om bij nieuwbouw af te wijken van de verplichting om aardgasvrij te bouwen.	In het startdocument is reeds opgenomen dat de nieuwbouw woningen geen aardgasaansluiting mogen hebben.
91	69	Mogelijkheden met betrekking tot duurzaamheid en vergroening: <ul style="list-style-type: none"> - Zouden de daken van de nieuwbouw <i>groene</i> dakbedekking kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld met sedum; goed voor de waterafvoer en goed voor de ecologie. - Zou er gelet kunnen worden op minder verlichting? In het startdocument wordt veelvuldig gesproken over duurzaamheid: minder verlichting is én duurzaam én komt tegemoet aan het streven naar minder lichtvervuiling. 	In het startdocument worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De inpassing van sedum daken en verlichting wordt later in de planontwikkeling bepaald.

ARCHEOLOGIE

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
92	47	Indiener vraagt zich af of het archeologisch verkennend rapport van 2012 beschikbaar gesteld kan worden.	Dit rapport is beschikbaar en op te vragen bij de gemeente via dhendriks@velsen.nl .
93	47	Het archeologisch onderzoek dient al opgenomen te worden bij het startdocument.	Zie reactie 76.
94	48	Uitgangspunt is de Oplegnotitie archeologie (Hamaland) uit 2016 waarmee de gemeente heeft ingestemd, met dien verstande dat bij ontgravingen van meer dan 100m ² en dieper dan 0,5m min maaiveld, een deskundige extensieve begeleiding nodig zal zijn. In het startdocument wordt nu uitgegaan van 0,4 m min maaiveld.	Het eerder uitgevoerde onderzoek en de aard van de planvorming bepalen mede wanneer en welk onderzoek noodzakelijk is. De 0,40 cm dieptegrens is de diepte waarbij volgens het archeologiebeleid het onderzoeksproces van start dient te gaan.

PARTICIPATIE

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
95	1-37	Indieners stellen dat bewoners van Nieuw Velserduin deel moeten nemen aan overleggen over de invulling van de openbare ruimte.	De invulling van de openbare ruimte op de locatie Nieuw Velserduin maakt geen onderdeel uit van het startdocument voor de locatie Missiehuis. De gemeente is hierover in overleg met de belangengroep bewoners Nieuw Velserduin.
96	1-46	De inwoners van Nieuw Velserduin zijn niet betrokken bij de inhoudelijke overleggen die betrekking hebben op de herontwikkeling en hebben nu een belangengroep gevormd. De indieners verwachten dat een vertegenwoordiging van deze belangengroep fysiek wordt betrokken bij de verdere ontwikkelingen.	De belangengroep bewoners Nieuw Velserduin is bekend bij gemeente en initiatiefnemer. Alle bewoners van Nieuw Velserduin zijn aangemerkt als belanghebbend voor wat betreft herontwikkeling van de locatie Missiehuis en worden hier actief over geïnformeerd.
97	10	Het is geheel onduidelijk wie het Wijkcomité vertegenwoordigd, bekend is dat er leden op persoonlijke titel in het Wijkcomité zitten.	Het wijkcomité Driehuis-West is een groep geïnteresseerde, betrokken bewoners die proactief meedenken over ontwikkelingen in Driehuis. Dit wijkcomité heeft geen bijzondere status en wordt op dezelfde wijze betrokken bij de herontwikkeling van de locatie Missiehuis als alle andere belanghebbenden.
98	47	Er dient een presentielijst te worden aangelegd bij inloopbijeenkomsten.	Er is geen presentielijst aangelegd van de informatiebijeenkomst op 19 december 2018. De gemeente beschikt wel over een overzicht van personen die een participatiereactie hebben ingediend. Met het oog op de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is dit participatiedocument geanonimiseerd.
99	47	Vragen en antwoorden werden niet 1 op 1 genotuleerd en in de verslaggeving verwerkt. Deze wijze van communicatie mist daardoor diepgang.	De verslaglegging van reacties verloopt via dit participatiedocument.
100	47	Kan er een voorbereidingsplanning worden afgegeven van de inloopbijeenkomst?	Het is niet duidelijk wat de indiener van de reactie hiermee bedoeld.
101	47	Zijn de notulen van de gehouden informatieavond op 4 juni 2015 en twee gehouden sessies beschikbaar?	Het gaat hierbij om een verslaglegging op hoofdlijnen. U kunt dit document apart opvragen bij de gemeente via dhendriks@velsen.nl .
102	60	Indiener vond de inloopavond erg informatief. De plannen zien er wat de indiener betreft prima uit. De enige zorg die de indiener nog heeft is de parkeerruimte, maar dat is op de avond ruimschoots aan bod gekomen en indiener heeft de indruk dat de gemeente hier ook aandacht voor heeft.	Het is goed om te horen dat u de informatiebijeenkomst positief beoordeeld.
103	61	Ik kan alleen maar hopen dat de bewoners zich massaal gaan aanmelden bij het wijkcomité Driehuis-West om samen tot leefbare oplossingen te komen voor Driehuis.	Het college heeft kennis genomen van deze reactie.
104	64	De gemeente heeft weinig tot niets gedaan om de toekomstige omwonenden van Nieuw Velserduin te bereiken. Slechts door oplettende (toekomstige) burens is de indiener erachter gekomen dat er plannen zijn voor woningbouw op het terrein van het Missiehuis.	Het startdocument Missiehuis is de eerste stap om te komen tot herontwikkeling van de locatie Missiehuis. Alle toekomstige bewoners van Nieuw Velserduin zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst van 19 december 2018. Wij zijn het dan ook pertinent oneens met uw conclusie dat de gemeente weinig tot niks heeft gedaan om deze bewoners te betrekken.

ALGEMEEN

Nr. (Excel)	Zienswijze(n)	Vraag/Opmerking	Antwoord
105	29	Bij het project Missiehuis wordt de nieuwbouw zover als mogelijk het terrein opgedrukt. Om onbegrijpelijke redenen moet de gevel van het Missiehuis naar voren springen, terwijl die gevel totaal gaat wijzigen vanwege noodzakelijk aan te brengen balkons aan de voorzijde. Kruiwagens vol regels, voorwaarden, uitgangspunten, verwachtingen en/of afspraken worden dit project (dit gebied) binnengereden. Behoud van cultuur-historische waarden, ecologische verbindingen, sociale woningbouw, behoud van monumentale delen en bomen, diverse historische laantjes, een boomgaard, een multifunctioneel dienstencentrum in de kapel, en bijbehorende zaken als calamiteitenroutes, toegangswegen en parkeerplaatsen.	Het klopt dat er veel regels en uitgangspunten de revue passeren bij herontwikkeling van de locatie Missiehuis. Het ambitieniveau voor deze locatie ligt, geleet op de historie en de kwaliteit van de locatie, ook hoog.
106	10, 15, 24, 30-31, 34-35, 38-46	In het startdocument wordt onvoldoende invulling gegeven aan hoe bij de herontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hoe de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu wordt vergroot.	In het startdocument zijn een groot aantal uitgangspunten opgenomen waar een verdere uitwerking van de locatie aan heeft te voldoen. Het doel hiervan is om te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening', een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Daarom is in bepaalde gevallen ingezet op behoud, zoals inderdaad de laanboombeplanting. Het behoud van de maatschappelijke functie is in dit geval geen voorwaarde om tot een goede ruimtelijke ordening te komen.
	47	De Driehuizerkerweg is een belangrijk maatschappelijk element uit de middeleeuwen dat thans nog dominant en in de huidige structuur zichtbaar is. Ook de laanboombeplanting van de Driehuizerkerweg als onderdeel van de hoofd bomenstructuur van Velsen dient behouden te blijven of aangeplant te worden. Dit vigerend bestemmingsplan heeft de bestemming maatschappelijk en kan ook als zodanig worden gebruikt. De zuidzijde is een substantieel deel met bestemming groen wat vanzelfsprekend behouden dient te blijven.	
107	47	De terreingrenzen zijn onnauwkeurig en er is geen schaal opgenomen. De indiener stelt dat de huidige ideeën van de ontwikkelaar nodig zijn om tot een beter gewogen oordeel over het startdocument te komen op de thema's 'bebouwing, invulling van het monument.	In het startdocument worden de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van de planlocatie vastgelegd. In de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure die hierop volgen worden deze ruimtelijke kaders verder gespecificeerd en/of uitgewerkt. Later in de planuitwerking zullen de tekeningen een hoger detailniveau kennen.
108	47	Bedoelt u met 'Velserduin' 'Nieuw Velserduin'?	Ja. Dit is aangepast in het startdocument.

109	61	Indiener stelt dat de hele Nicolaas Beetslaan totaal stuk is gereden door vrachtwagens van het project Velsersduin.	De bestrating van de Nicolaas Beetslaan maakt geen onderdeel uit van het startdocument Missiehuis. De bestrating van de Nicolaas Beetslaan wordt hersteld zodra de bouwwerkzaamheden op de locatie Nieuw Velsersduin zijn afgerond.
110	65	De plannen om woningen in het voormalige Missiehuis te realiseren juichen de indieners toe. Het pand verdient een nieuwe bestemming en meer woningen (in welke vorm ook) in Driehuis is volgens de indieners een behoefte die leeft bij inwoners van Velsen. Driehuis is een mooie woonlocatie waar mensen graag willen of zullen willen gaan wonen. Dat er naast wooneenheden in het Missiehuis ook andere woningen gerealiseerd zullen moeten worden om daarmee aan de plicht die de gemeente heeft om aan het Regionaal Actieprogramma Wonen tegemoet te komen is duidelijk en te begrijpen. Maar ook dat het voor de projectontwikkelaar een verantwoorde exploitatie zal moeten worden, begrijpen de indieners en dat is dan ook niet waar ze moeite mee hebben.	Het college heeft kennis genomen van deze reactie.
111	67	Naast de nieuwe bewoners zullen er extra honden komen, kan er in dit project een uitlaattveld worden ontwikkeld?	In de nabijheid van de locatie Missiehuis zijn hondenveldjes bij de Driehuizerkerkweg, de Van den Vondellaan en de Hagelingerweg/Kerkpad. De ontwikkeling geeft geen aanleiding om een nieuw hondenveld aan te wijzen in de omgeving.
112	34	Het blijkt dat de Rijksgebouwendienst (in samenwerking met de gemeente Velsen?) het Missiehuis samen met de grond voor veel te veel geld wilde verkopen. Het gevolg is dat de huidige eigenaar het terrein moet volbouwen om de aankoopkosten eruit te halen. Wat er nu in het startdocument wordt voorgesteld lijkt op geen enkele wijze op de eisen die de gemeente stelde toen Thunnissen ook nog in de markt was. Volgens de indieners haakte Thunnissen terecht af toen de aankoopprijs door prijsopdrijving niet meer in verhouding lag met de eisen die gemeente stelde. Nu kan het dus allemaal wel en dat is onrechtvaardig; daarmee benadeelt de gemeente de toekomstige bewoners van Project Velsersduin, maar ook alle omliggende bewoners.	De gemeente had geen actieve rol in de verkoop van de locatie Missiehuis door het Rijksvastgoedbedrijf. Het was de potentiële kopers bekend dat de randvoorwaarden voor herontwikkeling nog bepaald moeste worden. Het startdocument voor de locatie Missiehuis is daarbij de eerste stap.
	36-37	Wanneer er daadwerkelijk 80 wooneenheden zullen worden gerealiseerd, zal het plan volgens de indiener niet voldoen aan de diverse vereisten genoemd in 3.5 onder Groen, (Grond)water/riool, Watercompensatie en Afval.	
	56	Als Thunnissen geweten had dat de boomgaard ten dele bebouwd had mogen worden dan had het een hoger bod kunnen uitbrengen. Uiteraard heeft Thunnissen de uitgangspunten gerespecteerd.	

113	47	Het is aan te bevelen om de procedures richting belanghebbenden te duiden in tijd.	Op pagina 24 van het startdocument is een tekst opgenomen met betrekking tot de planning. Deze tekst is beperkt en zal worden aangepast om de planning meer inzichtelijk te maken.
	48	De indiener gaat uit van een kortere doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure om de start van de bouw begin 2020 mogelijk te maken.	
114	47	Indiener vraagt zich af of de anterieure, danwel posterieure overeenkomst inzichtelijk is.	De gemeente maakt een publieksamenvatting van dit soort privaatrechtelijke overeenkomsten openbaar.
115	68	Hoe is het geregeld met eventuele bouwschade aan de bestaande woningen in de omgeving als er nieuwbouw plaats vindt. Tijdens de bouw van Nieuw Velsersduin heeft ons huis meermalen gedurende langere perioden staan schudden op zijn grondvesten. Hierdoor is er schade ontstaan aan het stuukwerk van onze woning welke wij twee jaar geleden opnieuw hadden laten aanbrengen in verband met renovatie van onze woning. Nu er bouwwerkzaamheden dichterbij onze woning plaats gaan vinden valt te verwachten dat er nog meer schade zal optreden. Wordt er een nulmeting uitgevoerd voor de aanvang van de werkzaamheden?	<p>Het is gangbaar dat de initiatiefnemer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een analyse maakt van de omgeving en bepaald welke panden binnen de invloedssfeer van de bouw liggen. Bij deze panden wordt dan een nulmeting uitgevoerd, zodat na afloop kan worden bepaald of er tijdens de bouwwerkzaamheden schade is ontstaan (of bestaande schade is verergerd).</p> <p>Met het startdocument voor de locatie Missiehuis worden randvoorwaarden vastgesteld die moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Op die manier kan de locatie van meerwaarde zijn voor Driehuis. Mocht u desondanks van mening zijn dat u door de plannen wordt geschaad in uw belang (meer dan het maatschappelijk aanvaardbaar risico) dan heeft u vanaf het moment dat het ontwerp bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis onherroepelijk is gedurende 5 jaar de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen.</p>
	67	In hoeverre worden de huidige inwoners in de buurt gecompenseerd? Met andere woorden, verliezen zij de rust, dorps karakter en waarschijnlijk woningwaarde zonder dat daar iets tegenover staat?	

Bijlage 2: Geanonimiseerde participatiereacties

In verband met de omvang van de geanonimiseerde participatiereacties zijn deze niet opgenomen in dit participatiedocument. Deze reacties zijn in te zien bij de balie van het gemeentehuis van Velsen gevestigd aan het Dudokplein 1 in IJmuiden. Ook zijn deze reacties op te vragen bij de heer D. (Daan) Hendriks, bereikbaar op 06-40573859 of dhendriks@velsen.nl.