

# **NOTA VAN INSPRAAK**

**Voorontwerpbestemmingsplan Missiehuys Park**

## **1. Inleiding**

### **Bestemmingsplan “Missiehuis Park”**

Het bestemmingsplan “Missiehuis Park” heeft betrekking op het terrein behorend tot het (voormalige) Missiehuis te Driehuis. Het Missiehuis is na enkele jaren van leegstand in 2017 aangekocht door Missiehuis Driehuis B.V. (initiatiefnemer). In de jaren voorafgaand aan deze aankoop heeft de voormalig eigenaar van de locatie, het Rijksvastgoedbedrijf, in overleg met de gemeente onderzoek gedaan naar herontwikkeling van de locatie. In dit kader is er op 4 juni 2015 een informatieavond georganiseerd. Tijdens twee sessies is met omwonenden en belanghebbenden gesproken over een eventuele nieuwe invulling. De vluchtelingencrisis onderbrak dit proces, omdat het Missiehuis een geschikte locatie leek voor de tijdelijke opvang van statushouders. Dit bleek uiteindelijk financieel onhaalbaar. Vervolgens heeft het Rijksvastgoedbedrijf de beslissing genomen om over te gaan tot verkoop van de locatie.

Na aankoop van de locatie in 2017 door initiatiefnemer, is door initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente gewerkt aan het vaststellen van ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van de locatie. Dit is uiteindelijk geland in het zogeheten 'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis'. Het startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2020.

Binnen de ruimtelijke kaders uit het startdocument, en rekening houdend met een gevoerd participatietraject, is het plan nader uitgewerkt. Het doel is om met de voorgenomen herontwikkeling, het plangebied een nieuwe, waardevolle (woon)bestemming te geven. Omdat de herontwikkeling in strijd is met het geldend bestemmingsplan ter plaatse dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor de voorgenomen herontwikkeling.

### **Procedure**

Voordat de formele bestemmingsplanprocedure zal starten, die in de Wet ruimtelijke ordening staat beschreven, heeft het college de ingezetenen, natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juli 2021 gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden er reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

### **Inspraak**

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 18 schriftelijke reacties ontvangen. Er zijn geen mondelinge reacties ingediend. De reacties zijn (geanonimiseerd) in bijlage 1 van deze nota opgenomen. In hoofdstuk 2 van deze nota worden de inspraakreacties afzonderlijk van een reactie voorzien.

Onderhavige nota van inspraak wordt na vaststelling door B&W toegezonden aan degene die heeft gereageerd. Daarnaast zal de inspraakrapportage na vaststelling door B&W ter kennisname aan de gemeenteraad worden aangeboden.

### **Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. Deze worden genoemd in hoofdstuk 3.

## 2. Inspraakreacties en antwoorden per inspreker

In onderstaande tabel zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie. In de eerste kolom is aangeduid welk deel van de zienswijze wordt behandeld en van welke indiener. Het eerste cijfer in de eerste kolom staat voor de inspreker (reclamant) en het tweede cijfer (achter de punt) staat voor het onderwerp van de inspraakreactie (1.1 staat voor het eerste onderwerp uit de eerste inspreekreactie, 1.2 staat voor het tweede onderwerp uit de eerste inspraakreactie enzovoorts). In de derde kolom wordt de reactie op de inspraakreactie gegeven en wordt aangegeven wat de eventuele gevolgen van de inspraakreactie zijn voor het voorontwerpbestemmingsplan.

Reclamant en inspraakreactie	Samenvatting ingekomen inspraakreactie	Reactie
1.1	Verkoopbrochure van het project Nieuw Velsersduin (waar reclamant woonachtig is) beloofde uitzicht op de historische boomgaard. In het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf voor de verkoop van het Missiehuis was duidelijk vastgelegd dat de boomgaard bij herontwikkeling van het Missiehuis behouden zou blijven. De verkoopbrochure van het project Nieuw Velsersduin en het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf zijn vrijwel gelijktijdig verschenen. Koper weet dat hij/zij gehouden is aan deze en andere door de gemeente Velsen en RVG in biedboek en bijlagen genoemde voorwaarden. Dit zijn harde bepalingen en voor reclamant van doorslaggevende betekenis voor de aankoopbeslissing van een appartement in Nieuw Velsersduin fase 1.	Noch de verkoopbrochure van het project Nieuw Velsersduin noch het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf vormen een toetsingskader voor het (voorontwerp)bestemmingsplan Missiehuis Park. Dat neemt niet weg dat onder meer de boomgaard een belangrijke rol speelt in de herontwikkeling van het Missiehuis. De ruimtelijke kaders voor de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het Missiehuis heeft de gemeente Velsen opgenomen in het 'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis'. Dit startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen op 27 februari 2020 en vormt daarmee een geldend beleidskader waaraan de herontwikkeling van het Missiehuis moet worden getoetst. Oorspronkelijk was in het startdocument opgenomen dat een substantieel deel van de boomgaard behouden diende te blijven. Naar aanleiding van de inspraakreacties van destijds op het startdocument is dit gewijzigd in een explicietere omschrijving: minimaal 60% van het huidige oppervlak van de boomgaard dient behouden te blijven. Dit vormt dan ook een randvoorwaarde voor herontwikkeling en aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.
1.2	Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt in veel opzichten af van het startdocument en veelal in het voordeel van de ontwikkelaar. Het startdocument is inmiddels verworpen tot een waardeloos document.	Zoals in de reactie onder 1.1. reeds aangegeven vormt het startdocument een geldend beleidsdocument waarin de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling zijn vastgelegd. In paragraaf 2.2 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is uitgebreid toegelicht op welke wijze de ruimtelijke kaders van het startdocument zijn vertaald in het (bestemmings)plan. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in het oordeel dat het startdocument is verworpen tot een waardeloos document.

1.3	<p>Het Missiehuis (en dus ook de boomgaard) is aangewezen als gemeentelijk monument. De huidige boomgaard, een gemeentelijk historisch monument, moet voor 100 procent in stand blijven. De gemeente Velsen toont zich door in te stemmen met bebouwing van de boomgaard een onbetrouwbare overheid, die het belang van haar eigen inwoners uit het oog verliest door een deel van het schaarse culturele erfgoed in de gemeente op te offeren voor winstmaximalisatie van de projectontwikkelaar.</p>	<p>De gemeente onderkent de waarde van de boomgaard als open en groene ruimte binnen de locatie Missiehuis. De gemeente kan zich ook voorstellen dat de huidige tekst in het Startdocument – waarin is opgenomen dat het Missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument en het daarbij met name om het hoofdgebouw met kapel, het koppaviljoen en de boomgaard gaat – verwarrend is. De boomgaard is echter niet aangemerkt als en maakt ook geen onderdeel uit van het gemeentelijk monument. Dit volgt onder andere uit de Redengevende Omschrijving en het uitgevoerde Waardenstellend Onderzoek. Conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek (2009) zijn de monumentwaarden bepaald, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een hoge, positieve en indifferente monumentwaarde. Hierbij zijn de cultuurhistorische waarden, ensemblewaarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en de mate van gaafheid en zeldzaamheid beoordeeld. In geen van de analyses is een bijzondere waarde toegekend aan de boomgaard, maar dat neemt niet weg dat de boomgaard van waarde is binnen de gehele herontwikkeling van het Missiehuis. Om die reden is in het startdocument vastgelegd dat minimaal 60% van de boomgaard behouden moet blijven.</p> <p>De positionering van de bouwvlakken in het bestemmingsplan en de wijze van bestemmen maakt het behoud van 60% van de boomgaard mogelijk. Deze eis wordt ruimschoots gehaald. Het oorspronkelijke oppervlak van de boomgaard bedraagt circa 1.325 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie ontstaat een boomgaard van 1.075 m<sup>2</sup>, waarbij de vorm van de boomgaard wijzigt. Dit is weergegeven op onderstaand figuren:</p>
-----	--	--





Aan de eis dat minimaal 60% van de boomgaard behouden blijft dan wel in ere wordt hersteld, wordt voldaan. De boomgaard maakt in de beoogde situatie echter onderdeel uit van een groter groenontwerp voor het gehele bestemmingsplangebied. Aan de zuidzijde van de kapel wordt een openbare parkachtige ruimte gerealiseerd met een oppervlak van ca. 795 m<sup>2</sup>. De boomgaard wordt tot een eenheid gemaakt door de

		<p>toepassing van bloesembomen en gras, aangevuld met meer parkachtige beplanting zoals hagen en vaste planten. Ook de erfafscheiding met de tuinen wordt met hagen mee ontworpen. Door het parkachtige gebied (en dus ook door de boomgaard) lopen paden die uitnodigen tot een wandeling door het park en niet alleen langs het park/boomgaard. 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 onbebouwd blijft. Hiermee wordt een groene en luwe kern in het centrum van het plangebied gerealiseerd, namelijk rondom de monumentale en te behouden bebouwing.</p> <p>Gelet op voorgaande is de gemeente van mening dat de waarde van de boomgaard behouden blijft en wordt het gedeeltelijk bouwen binnen de boomgaard gerechtvaardigd.</p>
1.4	De in het plan ingetekende kangoeroe woningen slokken het grootste deel van de boomgaard op en benemen het uitzicht.	<p>Uit het startdocument – dat de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van het Missiehuis schept – volgt dat 60% van de boomgaard in stand moet worden gehouden. In de reactie onder 1.3 is uitgebreid toegelicht dat hieraan wordt voldaan.</p> <p>Voor reclamant zal het uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk veranderen. Dat het uitzicht van omwonenden verandert is niet uitgesloten, maar is ook inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. Daar waar reclamant de kangoeroewoningen aanhaalt als belemmering van het uitzicht, worden vermoedelijk de bijbehorende bouwwerken bedoeld die kunnen dienen als generatiewoning. Op de terminologie wordt onder 1.5 van deze nota nader ingegaan. Hier wordt volstaan met de vermelding dat voor de desbetreffende bijbehorende bouwwerken qua oppervlak in beginsel wordt aangesloten bij de standaardregels die gemeente Velsen wordt bijbehorende bouwwerken hanteert. De standaardregeling is opgenomen in artikel 6.2.2 sub a t/m c van de regels behorende bij het (voorontwerp) bestemmingsplan. In afwijking van deze standaardregeling was voor de voor generatiewonen bedoelde bijbehorende bouwwerken opgenomen dat de bouwhoogte 4,5 meter mocht bedragen en het oppervlak 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Naar aanleiding van de reacties van omwonenden heeft initiatiefnemer de hoogte van de bijgebouwen verlaagd: van zadeldak naar plat dak. Daarnaast is aangeboden hier groene daken van te maken. <b>In het ontwerpbestemmingsplan worden de regels daarom zodanig aangepast, dat in plaats van een bouwhoogte van 4,5 meter een bouwhoogte van 4 meter wordt toegestaan en deze specifieke bijgebouwen</b></p>

		<p><b>afgewerkt moeten worden met een plat dak. Het generatiewonen mag in bijbehorende bouwwerken slechts plaatsvinden in bijgebouwen die vallen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – generatiewonen' en die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw'. De bestemmingsplanregels zijn hierop aangepast en de aangepaste regeling is terug te vinden in artikel 6.2.2 en 6.3.4 van het ontwerpbestemmingsplan.</b></p>
1.5	<p>Bovendien is de benaming kangoeroewoning niet goed. Een kangoeroe woning is een aan de hoofdwooning verbonden woning met een interne doorgang naar de hoofdwooning. Dit, wat nu ingetekend is, zijn kleine zelfstandige woningen, die later kunnen worden uitgebreid tot zelfstandige volwaardige woningen</p>	<p>Voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan werd in de communicatie omtrent het plan de term 'kangoeroewoningen' gebezigd. Er werd echter gedoeld op een vorm van wonen die afwijkt van de gangbare definitie van een kangoeroewoning. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de kangoeroewoningen dan ook niet vastgelegd, maar is gekozen voor een definitie die aansluit bij de beoogde woonvorm: generatiewonen. het samenwonen van één of meer generaties in een woning en/of een daarbij behorende bijbehorend bouwwerk, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld. Onder deze generaties wordt verstaan: (over)grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen, broers en zussen. Voor het generatiewonen zijn in artikel 6.3.4 van het voorontwerpbestemmingsplan specifieke regels opgenomen. Deze voorwaarden borgen dat in planologische zin geen extra woning wordt toegevoegd. Van een uitbreiding van de generatiewoning naar een zelfstandige volwaardige woning, zoals reclamant aangeeft, kan dan ook geenszins sprake zijn. In planologische zin blijft er sprake van één woonperceel met één hoofdgebouw en de daar bijbehorende bouwmogelijkheden. Opgemerkt wordt dat in het voorontwerpbestemmingsplan een algemene regeling voor generatiewonen was opgenomen. Bedoeld was echter generatiewonen enkel in een deel van de bijbehorende bouwwerken van het plangebied toe te staan. <b>In het ontwerpbestemmingsplan is deze regeling derhalve aangepast en terug te vinden in artikel 6.3.4.</b></p>
1.6	<p>Zorgen over de mogelijke hoge verkoopprijzen en dat daarmee het tekort aan woningen voor starters en doorstromers uit de gemeente niet zal verminderen.</p>	<p>De situatie op de woningmarkt is sinds 2019 in een extreem en onvoorzien snel tempo veranderd. De combinatie van een tekort aan nieuwe woningen, tekort aan personeel, tekort aan bouwmaterial, hoge bouwkosten en een historisch lage rente heeft gezorgd voor een grote stijging van de huizenprijzen. Het is de verwachting dat die invloed ook terug te zien zal zijn in de huizenprijzen op de locatie Missiehuis. De gemeente wil actief inspelen op de vraag naar betaalbare woningen door hier bij nieuwe projecten (die in een minder vergevorderd stadium dan het Missiehuis zijn) op in te spelen. Voor onderhavig plan geldt dat de van toepassing zijnde beleidskaders initiatiefnemer verplichten om minimaal 30% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale segment te realiseren. Initiatiefnemer heeft zich hieraan geconformeerd en deze verplichting is eveneens privaatrechtelijk vastgelegd.</p>



2.1	<p>Geen bezwaar tegen de bouw als zodanig, louter bezwaar tegen bebouwing in de boomgaard. Bij de koop van het appartement in Nieuw Velserduin is uitgegaan van het feit dat de boomgaard behouden zou blijven. Binnen het startdocument en het bestemmingsplan is het Missiehuis én de boomgaard aangewezen als gemeentelijk monument. De boomgaard wordt voor de helft gesloopt, dat is ontoelaatbaar.</p>	<p>Voor een beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.1 en 1.3 van deze nota. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan enkel het Missiehuis is voorzien van de aanduiding 'gemeentelijk monument'.</p>
2.2	<p>Enige sloop van de boomgaard is in strijd met artikel 13 van de Erfgoedverordening Velsen van 4 november 2016. Bij aantasting van de boomgaard is men in overtreding.</p>	<p>Zie de reactie onder 1.3. De boomgaard is niet aangemerkt als en maakt ook geen onderdeel uit van het gemeentelijk monument. Van strijd met artikel 13 van de Erfgoedverordening is geen sprake.</p>
2.3	<p>Het groen moet in Driehuis behouden blijven. Het voorontwerpbestemmingsplan / de situatietekening laat meteen zien dat de boomgaard voor meer dan 50% in gebruik wordt genomen voor bebouwing. Het Missiehuis eigent zich meer dan 40% toe voor het realiseren van 6 vakantiehuisjes (kangoeroewoningen).</p>	<p>De gemeente staat eveneens voor het behoud van groen in Driehuis. Dit is dan ook vertaald in de ruimtelijke kaders voor onderhavige ontwikkeling, zoals neergelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde startdocument. In het startdocument is opgenomen dat 60% van de boomgaard behouden dient te blijven. In de reactie onder 1.3 van deze nota van inspraak is uitgebreid toegelicht op welke wijze hieraan wordt voldaan. Van meer dan 50% aan bebouwing in de oorspronkelijke boomgaard is dan ook geen sprake. In het bestemmingsplan en de nadere uitwerking van het plan is daarnaast uitgebreid aandacht geweest voor een groene inrichting van het plangebied. Onderdeel van deze groene inrichting is de boomgaard.</p>
2.4	<p>Als de bebouwing in de boomgaard wordt doorgezet dan gaat dat ten koste van het uitzicht en de privacy van reclamant.</p>	<p>Voor reclamant zal het uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk veranderen. Dat het uitzicht van omwonenden verandert is niet uitgesloten, maar is ook inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. Datzelfde geldt voor de privacy van reclamant. Om de privacy zoveel als mogelijk te waarborgen, is in het startdocument vastgelegd dat tussen de nieuwbouw van Nieuw Velserduin en de toekomstige bebouwing op het Missiehuis terrein een minimale afstand van 14m (ten noorden van het Missiehuis) en 18m (ten zuiden van het Missiehuis) moet worden aangehouden. De afstand van 14 meter – gemeten conform het startdocument – wordt gehaald. De afstand van 18 meter werd niet gehaald, doordat in het voorontwerp wat marge in het bouwvlak voor de nieuwe woningen was opgenomen. Het bouwvlak is nu</p>

		strak om de gevel gelegd, waardoor de 18 meter wel gehaald wordt. <b>De verbeelding is hierop aangepast.</b>
3.1	Reclamanten hebben de woning in Nieuw Velserduin op de begane grond aangekocht omdat zij vrij uitzicht hadden op de monumentale boomgaard. Dat is ook toegezegd in het startdocument.	In het startdocument zijn de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling vastgelegd. Een van de voorwaarden uit het startdocument is dat de boomgaard voor 60% wordt behouden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dat het uitzicht van, in dit geval, reclamant verandert is niet uitgesloten, maar inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. De gemeente 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.
3.2	Er komt een kangoeroewoning voor de neus van reclamanten, waardoor zij tegen een muur aankijken op 13 à 14 meter van het appartement af. Reclamanten hopen derhalve op een oplossing waardoor de kangoeroewoning op minstens 20 meter afstand van Nieuw Velserduin af komt te staan.	De kangoeroewoningen waar reclamant op doelt betreffen de bijbehorende bouwwerken die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als generatiewoning. Opgemerkt wordt dat deze bijbehorende bouwwerken niet als generatiewoning gebruikt hoeven te worden. Het kan ook fungeren als bijvoorbeeld een schuur voor fietsen en overig tuinmaterieel. Voor het oppervlak van de desbetreffende bijgebouwen is aangesloten op de standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken van gemeente Velsen. Indien de specifiek daarvoor bedoelde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor generatiewoningen, is het oppervlak begrensd tot 50 m2. Daarnaast is voor deze bijbehorende bouwwerken in het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat deze afgewerkt dienen te worden met een plat dak. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.4 van deze nota. Om zoveel als mogelijk aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen heeft de gemeente in het startdocument vast laten leggen dat tussen de nieuwe bebouwing en de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velserduin minimale afstanden van 14 en 18 meter aangehouden moeten worden. Aan deze afstanden wordt (na aanpassing, zie onder 2.4) voldaan.
4.1	Reclamanten hebben medio 2017 hun appartement in Nieuw Velserduin gekocht in de stellige overtuiging dat zij het vrije uitzicht zouden behouden op de monumentale boomgaard. Deze overtuiging werd bevestigd door de verkoopbrochure en het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie onder 1.1.
4.2	De firma Rijnboutt was verantwoordelijk voor het ontwerp en hun plan was de basis van het	De ruimtelijke kaders voor de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het Missiehuis heeft de gemeente Velsen opgenomen in het

	<p>startdocument. Daarin wordt beschreven dat Het Missiehuis, het hoofdgebouw, de kapel, het koppaviljoen en de boomgaard als gemeentelijk monument is benoemd. Doordat Rijnboutt inmiddels, door wat voor een reden ook, niet meer meedoet in het verhaal hebben er diverse wisselingen plaatsgevonden tussen de belanghebbenden. Doordat Acteeum zijn aandelen heeft verkocht aan Equillis is er nog maar weinig over van het oorspronkelijke plan zoals genoemd in het start document. Hoe deze projectontwikkelaar omgaat met dit plan baart ons zorgen, omdat het in vele opzichten afwijkt van het oorspronkelijke start document.</p>	<p>'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis'. Dit startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen op 27 februari 2020 en vormt daarmee een geldend beleidskader waaraan de herontwikkeling van het Missiehuis moet worden getoetst. Wisselingen van architect dan wel eigenaar van de gronden doet aan voorgaande niets af. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van het startdocument vertaald.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat de boomgaard niet is aangemerkt als en ook geen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk monument. De gemeente kan zich voorstellen dat de huidige tekst in het Startdocument – waarin is opgenomen dat het Missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument en het daarbij met name om het hoofdgebouw met kapel, het koppaviljoen en de boomgaard gaat – verwarrend is. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.3 van deze nota.</p>
4.3	<p>Het groen rondom de kapel verdwijnt en van de overgebleven meters boomgaard, worden daar rond omheen ook nog eens de tuinen t.b.v. de ontworpen woningen in de kapel afgenomen.</p> <p>Kortom er blijft geen boomgaard over en het ons beloofde uitzicht is weg.</p>	<p>Voor een uitgebreide toelichting op de groene inrichting van het plangebied wordt verwezen naar de reactie onder 1.3 van deze nota. Voor wat betreft het uitzicht wordt opgemerkt dat niet is uitgesloten dat het uitzicht van reclamant verandert. Een verandering van het uitzicht is echter inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente, gelet op de ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling, geen sprake.</p>
4.4	<p>Door de bewonerscommissie, waar reclamant toe behoort, is een alternatief plan getoond. Dit plan werd min of meer direct van tafel geveegd.</p>	<p>De gemeente is verheugd dat omwonenden dusdanig betrokken zijn bij hun woonomgeving dat zij zelf een alternatief plan hebben opgesteld. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente hebben het alternatieve plan bestudeerd. Gebleken is echter dat het alternatieve plan niet volledig binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders uit het startdocument valt. Om die reden is vastgehouden aan het plan dat in onderhavig (voorontwerp)bestemmingsplan is vertaald. Dat neemt niet weg dat oog is geweest voor de wensen en suggesties vanuit de omgeving. Zo is naar aanleiding van inspraak van destijds op het startdocument bepaald dat de nieuwbouw aan de zijde van Nieuw Velsersduin op een minimale afstand van 14 en 18 meter gerealiseerd moet worden en heeft initiatiefnemer de hoogte van de bijgebouwen aan deze zijde aangepast van 4,5 meter naar 4 meter.</p>
4.5	<p>De bestemming van de kangoeroewoningen is vaag, net zoals de resterende omvang van de boomgaard. Er ontbreken duidelijke en exacte gegevens en in dit vage geheel is er volop</p>	<p>Voor een uitgebreide toelichting op de bestemming van kangoeroewoningen (thans: generatiewoningen) wordt verwezen naar onderdeel 1.5 van deze nota. Voor een toelichting op de (oorspronkelijke) oppervlakten wordt verwezen naar onderdeel 1.3 van deze nota.</p>

	ruimte dit naar geheel eigen ideeën in te vullen.	
5.1	Als gevolg van de nieuw te bouwen woningen wordt de verkeersdruk te groot. Vooral tijdens het halen en brengen van de kinderen, met name in de Nic. Beetslaan bij de scholen, ontstaan gevaarlijke situaties.	De realisatie van woningen op de locatie Missiehuis is al langere tijd voorzien. In de gemeentelijke verkeersmodellen is hier rekening mee gehouden. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.10 aandacht besteed aan onder meer de verkeersgeneratie- en afwikkeling van het plan. Daaruit blijkt dat de bestaande wegen de extra verkeersbewegingen goed kunnen opvangen. Verkeersonveilige situaties zijn daarbij niet te verwachten. Het halen en brengen bij de scholen kan een korte piek in verkeersbewegingen veroorzaken. De invloed hierop van verkeersbewegingen van de nieuwe woningen is echter verwaarloosbaar.
5.2	Reclamant heeft begrepen dat de bedoeling was dat de nieuwbouwhuizen in dezelfde stijl worden gebouwd als de huizen in de rest van Driehuis. Aan alle zijden een teruglopende daklijn. Dat vindt reclamant niet meer terug in het nieuwe ontwerp en het nieuwe ontwerp past daarmee niet bij Driehuis.	In het startdocument is vastgelegd dat omwille van de continue rand langs de buitenzijde (Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolff en Dekenlaan) de bebouwing van Nieuw Velsersduin aan de Nicolaas Beetslaan in karakter en korrelgrootte wordt doorgezet. De ruimtelijke randvoorwaarden uit het startdocument zoals opgenomen in het bestemmingsplan alsmede de redelijke eisen van welstand vormen een toetsingscriterium bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op deze wijze wordt geborgd dat de nieuwbouwhuizen passen in de omgeving.
5.3	Reclamanten zijn bewoner van een appartement aan het JJ Slauerhoffpad en vinden de afstand tussen de woning tot de nieuwbouw (ca. 10 meter) beslist onvoldoende. Er wordt veel ongemak verwacht in de vorm van inleveren op het uitzicht, licht en zonlicht. Een teruglopende daklijn aan de kopse kant van de huizen zou op zijn minst nodig zijn voor wat lucht.	Conform de ruimtelijke randvoorwaarden uit het startdocument dient tussen de nieuwbouw in het plangebied en de woningen van Nieuw Velsersduin een afstand van minimaal 14 en 18 meter geborgd worden. Gelet op de hiervoor genoemde afstand wordt onevenredige hinder ten aanzien van uitzicht, licht en zonlicht niet verwacht. Dat neemt uiteraard niet weg dat het uitzicht kan veranderen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De afstand van 14 en 18 meter is in het bestemmingsplan vertaald door de wijze van bestemmen. Voor zover reclamant doelt op de in het startdocument aangehaalde afstand van 10 meter, geldt dat deze minimale afstand van toepassing is op het monumentale Missiehuis en de nieuwbouw in het plangebied zelf. De minimale afstand van 10 meter tussen het Missiehuis en de nieuwe bebouwing is opgenomen in het startdocument om de monumentale kwaliteit en de positie van het Missiehuis te behouden. Vandaar dat de aangrenzende nieuwbouw op respectabele afstand geplaatst wordt (minimaal 10 meter) en ook in een terugliggende rooilijn.
5.4	Er wordt geluidsoverlast door het gebruik van warmtepompen verwacht.	De woningen worden standaard voorzien van een water/water-warmtepomp welke aangesloten wordt op een gesloten bodemlusinstallatie gelegen onder de woning. De water/water-warmtepompen worden in een inpannige technische ruimte opgesteld, dus niet in de buitenlucht. Aanvullend wordt opgemerkt dat hiervoor ook getoetst dient te

		worden aan de regels uit het Bouwbesluit. Overlast wordt in andere gevallen vaker veroorzaakt door lucht/water warmtepompen met (gedeeltelijke) buitenopstelling (split-units) op daken. Daarvan is hier dus geen sprake en overlast is derhalve niet te verwachten.
5.5	De kangoeroewoningen worden op den duur een ergernis. Allerlei activiteiten kunnen erin verricht worden. Plaatselijke verordeningen zullen op den duur niet voorkomen dat er bijvoorbeeld een verdieping op zal worden gezet.	Voor zover reclamant doelt op de generatiewoningen in het plan, kan verwezen worden naar de reactie op onderdeel 1.5 van deze nota. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als generatiewoning is aan restricties gebonden. Dit geldt eveneens voor de bebouwing. Het plaatsen van een verdieping op het dak van het bijgebouw is op basis van onderhavig bestemmingsplan én vergunningsvrij niet toegestaan.
5.6	De boomgaard is voor reclamanten erg belangrijk. Zij hebben geen eigen tuin. Rond elk flatgebouw hoort daarom ook een flinke groene ruimte.	De gemeente hecht net als reclamant veel waarde aan de boomgaard. Om die reden is als voorwaarde voor herontwikkeling gesteld dat 60% van de boomgaard behouden dient te blijven. In onderhavig bestemmingsplan wordt daaraan voldaan. Overigens wordt opgemerkt dat het plangebied, waaronder de boomgaard, in de huidige situatie is afgesloten. In de toekomstige situatie is de boomgaard alsmede de groene parkachtige ruimte openbaar (en daarmee dus voor eenieder toegankelijk).
6.1	Reclamant is tegen het bouwen van een gebouw met 4 lagen in de zuidoosthoek van het Missiehuispark terrein. Dit omdat de bouw dichtbij Nieuw Velsersduin staat en er veel licht verloren zal gaan bij deze hoogte. Mensen hebben recht op zonlicht in huis.	De mogelijkheid tot het bouwen van een appartementengebouw van vier lagen hoog (in de zuidoosthoek van het plangebied) is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Met uitzondering van het monumentale pand in het plangebied, geldt voor de toekomstige woningen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Daarnaast is de minimale afstand van 14 en 18 meter tussen de nieuwbouw en Nieuw Velsersduin – conform de randvoorwaarden uit het startdocument – in het bestemmingsplan geborgd (na aanpassing, zie 2.4). Gelet op deze afstand in combinatie met de maximale bouwhoogte, wordt (een onevenredige) vermindering van het zonlicht niet verwacht.
7.1	Reclamant heeft zeer grote bezwaren tegen een appartementengebouw van 4 lagen hoog in de zuidoosthoek van het plangebied. Tijdens de laatste online presentatie van het Missiehuis Park was er geen sprake meer van een appartement gebouw dit werd ook duidelijk zo vermeld. Dat plan zag er volgens reclamant heel mooi uit en reclamant heeft ook instemmend van zich laten horen. Reclamant is niet tegen de bebouwing, dat is juist positief, maar onder geen beding wordt	De mogelijkheid tot het bouwen van een appartementengebouw van vier lagen hoog (in de zuidoosthoek van het plangebied) is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Met uitzondering van het monumentale pand in het plangebied, geldt voor de toekomstige woningen een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

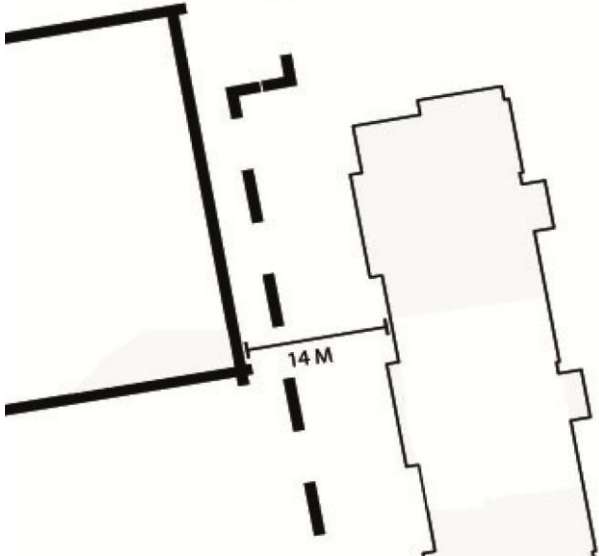
	akkoord gegaan met een appartementengebouw.	
8.1	In hoofdstuk 4.7 Geluid en in het akoestisch onderzoek (rapport M+P.MEES.20.23.1 d.d. 9 maart 2021 van M+P raadgevende ingenieurs BS) ontbreekt de verantwoording met betrekking tot Railverkeerslawaai. ProRail verzoekt de gemeente derhalve om de verantwoording hiervoor op te nemen.	Per abuis was in het akoestisch onderzoek geen verantwoording met betrekking tot railverkeerslawaai opgenomen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is dat hersteld. Het onderzoek van M+P is aangevuld met railverkeerslawaai en daaruit volgt dat de geluidbelasting als gevolg van het spoor overal lager is dan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai. <b>Het akoestisch onderzoek dat als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, is vervangen door een rapport waarin ook railverkeerslawaai is beschouwd. De resultaten hiervan zijn eveneens verwerkt in paragraaf 4.7 'Geluid' van de toelichting.</b>
9.1	Op de door reclamant ingestuurde brieven gericht aan het college (d.d. 9 oktober 2019 en 17 februari 2020) is geen enkele reactie gekomen. Dit getuigt niet van een zorgvuldig participatieproces, het is respectloos en een gemiste kans om consensus te bereiken. Tevens heeft de gemeente de reacties in het participatieproces gebruikt om met name de grootte van de overblijvende "boomgaard" verder aan te scherpen en te verkleinen.	De gemeente is van mening dat het participatieproces zorgvuldig is doorlopen. Voor zover bekend zijn gedurende het planvormingsproces alle aan de gemeente gerichte brieven en e-mails schriftelijk of mondeling beantwoord. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben kunnen reageren op een startdocument voor de locatie Missiehuis. Daarnaast is er veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden, VvE's NVD, bewonerscomité NVD en het Wijkcomité Driehuis. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd, zowel vanuit de gemeente als de initiatiefnemer. In het vervolgtraject hebben omwonenden en andere belanghebbenden nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.  Opgemerkt wordt dat in het startdocument oorspronkelijk was opgenomen dat een 'substantieel deel' van de boomgaard behouden zou moeten blijven. Naar aanleiding van de inspraakreacties op dit onderdeel van het startdocument is ervoor gekozen de term 'substantieel' nader te concretiseren. Van een verkleining van het oppervlak dat behouden dient te blijven is geen sprake.
9.2	Reclamant stelt dat de gemeentelijke reacties omtrent de boomgaard getuigt van zwalken in het beleid, onbehoorlijk bestuur en dat de wensen van de omliggende bewoners omtrent dit onderwerp volledig wordt genegeerd. Hiertoe worden onder andere passages uit de Structuurvisie Velsen 2025, het gemeentelijk memo "Voorkeursfuncties Missiehuis", het biedboek van 16 december 2016 en het startdocument aangehaald.	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.  In het bestemmingsplan heeft daarentegen wel een toets plaatsgevonden aan de Structuurvisie Velsen 2025 en is toegelicht op welke wijze de ruimtelijke randvoorwaarden uit het startdocument zijn vertaald in het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en paragraaf 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

		Gelet op voorgaande is de gemeente van mening dat zij zorgvuldig heeft gehandeld.
9.3	In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat na vaststelling van het startdocument en de verdere uitwerking daarvan, het uitgangspunt dat minimaal 60% van het huidig oppervlak van de boomgaard behouden dient te blijven zo wordt uitgelegd dat 60% van de huidige afstand tussen de kapel en de oude brandweerkazerne een groene ruimte met boomgaard dient te zijn. Reclamant vindt deze afstandsbepaling volkomen willekeurig, arbitrair en in strijd met de uitgangspunten van hoe groot de huidige boomgaard nu is en de voorgenomen intentie op het eerder vastgestelde gemeentebeleid.	Aan het uitgangspunt dat 60% van de boomgaard behouden dient te blijven wordt voldaan. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.3 van deze nota.
9.4	Door reclamant wordt voorgesteld om de huidige koper Missiehuis Driehuis B.V. schadeloos te stellen en met één van de andere projectontwikkelaars – zoals Thunissen – in zee te gaan die voldoen aan de eisen uit het biedboek en de wensen van omliggende bewoners respecteert. Als dat niet anders kan dan dienen de tuinen van de woningen te worden geminimaliseerd zonder kangoeroewoningen.	<p>Zoals eerder in deze nota is aangegeven (zie onder meer reactie onder 1.1) vormt het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf geen afwegingskader voor onderhavig bestemmingsplan. De ruimtelijke kaders voor de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het Missiehuis heeft de gemeente Velsen opgenomen in het 'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis'. Dit startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen op 27 februari 2020 en vormt daarmee een geldend beleidskader waaraan de herontwikkeling van het Missiehuis moet worden getoetst. Het startdocument heeft voorafgaand aan vaststelling door de gemeenteraad ter inzage gelegen voor inspraak. Diverse inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het startdocument. Daarnaast is er veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden, VvE's NVD, bewonerscomité NVD en het Wijkcomité Driehuis. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd, zowel vanuit de gemeente als de initiatiefnemer. Dit heeft in sommige gevallen geleid tot aanpassing in het ontwerp van het plan. Op basis van voorgaande is de gemeente van mening dat voldoende rekening is gehouden met de wensen van omwonenden.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat in het plan geen kangoeroewoningen (meer) zijn voorzien, maar dat wel de mogelijkheid wordt geboden om een bijbehorend bouwwerk als generatiewoning te gebruiken. Voor een nadere toelichting op het generatiewonen en</p>

		de daarbij behorende bouwwerken, wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.4 van deze nota.
9.5	Voorgesteld wordt om de hoogte kangoeroewoningen / garages, hobbyruimten, bergingen, huisdierverblijven enzovoorts te beperken tot maximaal 3 meter. De hoogte van 4,5 meter is zichtbeperkend voor de bewoners van Nieuw Velserduin fase 1 en is ook onesthetisch met betrekking tot de zichtlijnen van de boomgaard.	<p>Voor de desbetreffende bijbehorende bouwwerken wordt in beginsel aangesloten bij de standaardregels die gemeente Velsen voor bijbehorende bouwwerken hanteert. De standaardregeling is opgenomen in artikel 6.2.2 sub a t/m c van de regels behorende bij het (voorontwerp) bestemmingsplan. In afwijking van deze standaardregeling was voor de voor generatiewonen bedoelde bijbehorende bouwwerken opgenomen dat de bouwhoogte 4,5 meter mocht bedragen en het oppervlak 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Naar aanleiding van de reacties van omwonenden heeft initiatiefnemer de hoogte van de bijgebouwen verlaagd: van zadeldak naar plat dak. Daarnaast is aangeboden hier groene daken van te maken. In het ontwerpbestemmingsplan worden de regels daarom zodanig aangepast, dat in plaats van een bouwhoogte van 4,5 meter een bouwhoogte van 4 meter wordt toegestaan en deze specifieke bijgebouwen afgewerkt moeten worden met een plat dak. Het generatiewonen mag in bijbehorende bouwwerken slechts plaatsvinden in bijgebouwen die vallen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – generatiewonen' en die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw'. De bestemmingsplanregels zijn hierop aangepast en de aangepaste regeling is terug te vinden in artikel 6.2.2 en 6.3.4 van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
9.6	In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de in het verleden afgebroken klokkentoren te herstellen dan wel een verwijzing hiernaar te realiseren. Voor reclamant is onduidelijk wat de locatie van de klokkentoren is en tot welke hoogte deze klokkentoren gerealiseerd mag worden.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ter plaatse van de kapel de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – klokkentoren' opgenomen. Eveneens is op de verbeelding de maatvoering van de klokkentoren aangegeven, te weten 26 meter hoog. Deze hoogte vindt zijn oorsprong in het verleden.
10.1	Reclamant maakt bezwaar tegen elke bebouwing in de historische boomgaard en de eventuele versnippering ervan. De keuze voor een appartement in Nieuw Velserduin fase 1 (op de begane grond) is ingegeven door de veronderstelling dat de boomgaard in zijn volledigheid behouden zou blijven.	Voor een beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.1 en 1.3 van deze nota.



10.2	Reclamant beschouwt de handelswijze van gemeente als een economisch delict jegens Thunissen.	De gemeente was niet actief betrokken bij de verkoop van het Missiehuis. Indien Thunissen zich benadeeld voelde bij de verkoop van het Missiehuis konden zij zich richten tot de verkopende partij.
11.1	Reclamant vindt het spijtig dat voor de nieuwbouw een steenkleur wordt gebruikt die noch aansluit op de bouw van Nieuw Velsersduin noch op het Missiehuis. Verder vindt reclamant het een prima plan.	De steenkeuze is geen onderdeel van het (voorontwerp) bestemmingsplan, maar van de omgevingsvergunning. In de nadere uitwerking van het plan zal aandacht besteed worden aan de materiaalkeuze en daarmee ook de kleur voor de te hanteren steen. Initiatiefnemer houdt daarbij rekening met de bebouwing in de omgeving en neemt deze inspraakreactie dan ook ten harte. Uiteindelijk zal het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ook voorgelegd worden aan de welstandscommissie, die eveneens de aansluiting met de omgeving in haar beoordeling meeneemt.
12.1	Reclamanten zijn blij dat de ontwikkeling daadwerkelijk gaat plaatsvinden, maar hebben nog een aantal kanttekeningen. Een daarvan is het uitzicht vanuit hun woning op de boomgaard. Wanneer de 60% van de boomgaard behouden moet blijven, dan dient de 60% toe te zien op het gedeelte tussen de noordgevel van de kapel en de Nicolaas Beetslaan. Met het versnipperd laten terugkomen van 60% van de boomgaard zijn reclamanten het niet eens en zij gaan ervan uit dat dit ook niet conform het startdocument is.	Aan het uitgangspunt uit het startdocument dat 60% van de boomgaard behouden dient te blijven wordt voldaan. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.3 van deze nota.
12.2	Een tweede kanttekening wordt gemaakt bij de rooilijn van de rijwoningen aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan. Voor reclamanten zou het persoonlijk fijner zijn als het blok niet haaks op het blok aan de Driehuizerkerkweg zou zijn ingetekend, maar in de lijn van de monumentale bomen.	De te hanteren rooilijnen zijn vastgelegd in het Startdocument. De rooilijn van de rijwoningen aan de zijde van de Nicolaas Beetslaan is onder meer ingegeven door de monumentale bomenrij die in stand gehouden dient te worden.
12.3	Een derde kanttekening wordt gemaakt bij de wijze van meten van de minimale afstand van 14 meter tussen de nieuwbouw en de	Op pagina 11 van het Startdocument is weergegeven op welke wijze gemeten dient te worden. Zie ook de afbeelding hieronder. Deze wijze van meten is aangehouden in het (voorontwerp)bestemmingsplan.

	<p>bebouwing van Nieuw Velserduin. Hier lijkt verschillend mee omgesprongen te worden.</p>	 <p>The diagram shows a site plan with a building footprint on the right and a boundary line on the left. A dimension line indicates a distance of 14 meters between the building and the boundary.</p>
<p>12.4</p>	<p>De vierde kanttekening wordt gemaakt bij de hoogte van de kangoeroewoningen. De hoogte van de kangoeroewoningen zou niet meer dan 3 meter plus dak mogen worden of in elk geval geen mogelijkheid mogen bieden om een extra etage te realiseren. Tegen de realisatie van de kangoeroewoningen an sich is geen bezwaar, mits voldoende wordt geborgd dat de woningen als aparte zelfstandige wooneenheid kunnen worden verkocht.</p>	<p>De kangoeroewoningen maken geen onderdeel (meer) uit van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid om een generatiewoning te realiseren. Voor een uitgebreide toelichting op de generatiewoningen wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.5 van deze nota. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als generatiewoning is aan restricties gebonden. Dit geldt eveneens voor de bebouwing. Het plaatsen van een verdieping op het dak van het bijgebouw is op basis van onderhavig bestemmingsplan én vergunningsvrij niet toegestaan.</p>
<p>13.1</p>	<p>Er wordt niet voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf. Het biedboek tezamen met de impressies in de verkoopbrochure van de firma Thunissen vormden voor reclamant de belangrijkste reden voor aankoop van het appartement in Nieuw Velserduin fase 1. Op basis van deze</p>	<p>Zie de reactie onder 1.1. Van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant is volgens de gemeente geen sprake. De gemeente 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. Voorgaande in combinatie met de minimale afstand tussen de nieuwbouw en de bebouwing van Nieuw Velserduin zorgen ervoor dat hinder zoveel als mogelijk wordt beperkt.</p>

	documenten werd de zekerheid verkregen dat er een volledig vrij uitzicht op een groene boomgaard zonder bebouwing zou zijn. Deze uitgangspunten worden volledig tenietgedaan in de ontwerpversie van het plan Missiehuis Park. Midden in de boomgaard wordt bebouwing gepland, zelfs tot ongeveer het midden van het pand van Nieuw Velserduin fase 1. Hierdoor wordt het woongenot van reclamant drastisch aangetast.	
13.2	De losstaande kangoeroewoningen zijn niet acceptabel omdat deze middenin de boomgaard zijn gepland, de toegepaste vorm van losstaande woningen aan het eind van de achtertuinen niet voldoet aan de definitie van een kangoeroewoning, de losstaande woningen nauwelijks zullen bijdragen aan woonruimte voor senioren of andere zorgbehoevenden, de bebouwing veel te dicht op het appartementengebouw staat en het zicht van teveel appartementen wegneemt.	Voor een uitgebreid antwoord op deze inspraakreactie wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.3 en 1.5 van deze nota. Verder wordt hier opgemerkt dat in het plan geen sprake (meer) is van kangoeroewoningen, maar van generatiewoningen. De gemeente vindt het wenselijk om de generatiewoningen mogelijk te maken. Enerzijds spelen deze woningen naar verwachting in op een woonbehoefte bij inwoners. Anderzijds richten deze woningen zich met de voorkant naar de openbare boomgaard, waardoor hier geen ongewenste 'achterkant-situaties' ontstaan. Overigens staat het de toekomstige bewoners vrij om, mits zij voldoen aan de voorwaarden voor generatiewonen, het bijbehorend bouwwerk als generatiewoning te gebruiken. Het blijft evenwel mogelijk om het bijbehorend bouwwerk als bijvoorbeeld opslagruimte te gebruiken. Om die reden is qua maatvoering in beginsel aangesloten op de standaardregeling van gemeente Velsen voor bijbehorende bouwwerken. Voor de bijgebouwen die ook als generatiewoning gebruikt kunnen worden is een specifieke – afwijkende – regeling opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.4 van deze nota. De zelfstandige woningen die in het plan worden gerealiseerd spelen zowel in op de vraag aan woonruimte voor senioren als zorgbehoevenden, nu ook zorgwoningen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
13.3	De afstand waarop de voorgestelde bebouwing van blok A1 en van de zogenaamde kangoeroewoningen ten opzichte van de bestaande bebouwing is ingetekend is onacceptabel. Hiertoe voert reclamant onder meer aan dat door de huidige afstand woningblok A1 ten koste gaat van het woonplezier van zowel de toekomstige als de huidige bewoners: de geplande bebouwing	De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de bestaande bebouwing (Nieuw Velserduin) dient conform het startdocument minimaal 14 en 18 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan (na aanpassing, zie 2.4). Gelet op deze afstand en de combinatie met de maximale toegestane bouwhoogte wordt geen onevenredige hinder ten aanzien van de aspecten bezonning, uitzicht en privacy verwacht. Weerkaatsing van geluid als gevolg van de nieuwbouw is niet te verwachten, daar de nieuwbouw niet voorziet in zogeheten 'lawaaimakers'. In het plangebied zelf is daarnaast uitgebreid aandacht voor voldoende lichtinval in de nieuw te realiseren woningen. Hiervoor dient ook voldaan te worden aan de eisen die het Bouwbesluit

	<p>heeft in deze opzet een enorme negatieve impact op (zon-)lichtinval en privacy voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen. Daarnaast is onvoldoende rekening gehouden met de weerkaatsing van geluid en de overlast die dat geeft door het te dichtbij de huidige bebouwing plaatsen van kolossale huizenblokken. Daarnaast is het plan niet in lijn met de uitgangspunten uit het startdocument en de Structuurvisie Velsen 2025.</p>	<p>daaraan stelt. Tot slot is het bestemmingsplan een vertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden uit het startdocument en heeft in het bestemmingsplan een uitgebreide toetsing aan de Structuurvisie Velsen 2025 plaatsgevonden. De gemeente is op basis van voorgaande van mening dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p>
13.4	<p>Reclamant vraagt of beter naar de aanblik van het plan in het geheel gekeken kan worden. Rekening gehouden dient te worden met vrije zichtlijnen, een ruimtelijke indeling, meer schuine daken in plaats van blokkendoosvormige hoekwoningen. De kleur en het uiterlijk van de nieuwe woningen dient meer in lijn te worden gebracht met de bestaande bebouwing en het Missiehuis en tot slot dient privacy en voldoende lichtinval voor zowel huidige als nieuwe bewoners gewaarborgd te worden.</p>	<p>In het stedenbouwkundig ontwerp is sprake van twee zichtlijnen langs de zijkanten van het Missiehuis naar de binnenzijde van het terrein c.q. de boomgaard. Vanaf de Nicolaas Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan zijn ook doorzichten mogelijk naar de zijvleugels van het Missiehuis, maar deze zijn van ondergeschikt belang. Er is bewust voor gekozen om geen verdere zichtlijnen / doorkijken te maken in het plan, omdat deze alleen uitzicht zouden bieden op privé gebieden (tuinen) of parkeerterreinen binnen het plan. Schuin aflopende daken op de kopse kanten van woningen komen inderdaad veel voor in Driehuis. Maar, zoals al omschreven bij reactie 5.2, is er hier voor gekozen om een duidelijke randbebouwing te maken die aansluit bij de bebouwing van Nieuw-Velserduin aan de Nicolaas Beetslaan. Dit zorgt voor samenhang in de ontwikkelingen van Missiehuis en Nieuw-Velserduin. Dit betreft een bijzondere locatie binnen Driehuis die zich om die reden ook mag onderscheiden van de rest van het dorp.</p> <p>De kleurstelling vormt geen onderdeel van het (voorontwerp) bestemmingsplan. In de nadere uitwerking van het plan zal aandacht besteed worden aan de materiaalkeuze en daarmee ook de kleur voor de te hanteren steen. Initiatiefnemer houdt daarbij rekening met de bebouwing in de omgeving en neemt deze inspraakreactie dan ook ten harte. Uiteindelijk zal het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ook voorgelegd worden aan de welstandscommissie, die eveneens de aansluiting met de omgeving in haar beoordeling meeneemt. Voor wat betreft het onderdeel van de inspraakreactie dat ziet op privacy en lichtinval, wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 13.3.</p>
13.5	<p>Er dient serieus gekeken te worden naar een alternatieve opzet van het plan, zoals ingediend door een medebewoner. Dit plan heeft een evenwichtiger verdeling tussen</p>	<p>De gemeente is verheugd dat omwonenden dusdanig betrokken zijn bij hun woonomgeving dat zij zelf een alternatief plan hebben opgesteld. De gemeente begrijpt de wens van omwonenden om de boomgaard te vergroten waardoor er meer groen en open ruimte ontstaat. De gemeente vindt het echter wenselijk om de</p>

	<p>bebouwing en groen, is ruimtelijker van opzet en veel meer in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten, is inclusief kangoeroewoningen die voldoen aan de definitie van een dergelijke woning, en geeft in z'n geheel nog steeds voldoende mogelijkheden voor de ontwikkelaar om rendabel te bouwen, maar houdt tevens rekening met de belangen van de huidige bewoners en de toekomstige bewoners.</p>	<p>generatiewoningen mogelijk te maken. Enerzijds spelen deze woningen naar verwachting in op een woonbehoefte bij inwoners. Anderzijds richten deze woningen zich met de voorkant naar de openbare boomgaard, waardoor hier geen ongewenste 'achterkant-situaties' ontstaan. Het toepassen van eenlaagse bebouwing in de randbebouwing is niet wenselijk omdat dit de gewenste samenhang binnen die randbebouwing afzwakt (zie ook de antwoorden bij reacties 5.2 en 13.4)</p>
13.6	<p>Het doel van reclamant is om met elkaar te komen tot een prachtig woonproject waarbij het monumentale Missiehuis en het Missiehuis terrein tezamen met de bestaande bouw een fantastische groene leefomgeving vormt, waarin bewoners met plezier met elkaar kunnen wonen en leven, inclusief voldoende privacy en uitzicht op een mooie groene boomgaard.</p>	<p>De gemeente onderschrijft de doelstelling van reclamant en neemt de inspraakreactie ten harte. De gemeente is echter van mening dat de inspraakreactie niet hoeft te leiden tot wijzigingen in het plan.</p>
14.1	<p>Er wordt verwezen naar de eerder ingediende zienswijze d.d. 8 januari 2019.</p>	<p>De reactie op deze zienswijze is gegeven in het kader van de inspraak op het startdocument en is dan ook als zodanig in de daarbij behorende documenten terug te vinden.</p>
14.2	<p>Reclamant constateert naar aanleiding van de informatieavond op 17 februari 2021 dat in het plan een aantal positieve veranderingen zijn doorgevoerd, maar er zijn ook wijzigingen waar reclamant minder blij van wordt. Een van deze wijzigingen betreft de realisatie van kangoeroewoningen in de tuin van de nieuwbouwwoningen. Door deze kangoeroewoningen wordt de tuin van de woningen extra groot en komen de woningen teveel voor de appartementen te liggen.</p>	<p>De kangoeroewoningen waar reclamant op doelt zijn geen onderdeel (meer) van het plan. Wel wordt op deze plek de mogelijkheid geboden het bijbehorend bouwwerk op het perceel te gebruiken als generatiewoning. Het blijft evenwel mogelijk om het bijbehorend bouwwerk als bijvoorbeeld opslagruimte te gebruiken. Om die reden is qua maatvoering in beginsel aangesloten op de standaardregeling van gemeente Velsen voor bijbehorende bouwwerken. Voor de bijgebouwen die ook als generatiewoning gebruikt kunnen worden is een specifieke – afwijkende – regeling opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.4 van deze nota. Tot slot geldt dat de afstand tussen de nieuwbouw (waaronder de bijgebouwen) en de afstand tussen Nieuw Velserduin minimaal 14 en 18 meter dient te bedragen. Aan deze afstanden wordt voldaan (na aanpassing, zie 2.4).</p>

14.3	Voor een goed alternatief wordt verwezen naar het alternatieve plan zoals ingediend door een van de omwonenden.	Verwezen wordt naar de reactie op onderdeel 13.5.
14.4	De bouw van de rijwoningen staat te dicht op de bouw van het appartementengebouw. Er wordt voor een grotere afstand gepleit. Dat geeft meer privacy en minder geluidsoverlast in de breedste zin.	In het kader van het startdocument is bepaald dat een afstand van minimaal 14 en 18 meter tussen de nieuwbouw in het plangebied en de appartementen in Nieuw Velserduin geborgd moet worden. Dit onder meer vanuit het oogpunt van privacy. Aan deze afstand wordt in onderhavig bestemmingsplan voldaan (na aanpassing, zie 2.4). Onevenredige geluidhinder wordt niet verwacht.
14.5	Afstand tussen de te bouwen rijwoningen en het oorspronkelijke Missiehuis wordt te klein geacht (10 meter). Dichte bebouwing op elkaar zorgt voor trekgaten en klankkasten.	In het startdocument, dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, is vastgelegd dat tussen de nieuwbouw en het Missiehuis een afstand van minimaal 10 meter moet worden geborgd. De minimale afstand van 10 meter tussen het Missiehuis en de nieuwe bebouwing is opgenomen in het startdocument om de monumentale kwaliteit en de positie van het Missiehuis te behouden. Vandaar dat de aangrenzende nieuwbouw op respectabele afstand geplaatst wordt (minimaal 10 meter) en ook in een terugliggende rooilijn. Trekgaten en zogeheten klankkasten worden door deze afstand niet verwacht.
14.6	Van de boomgaard blijven versnipperde delen over in dit plan, wat totaal niet meer aan de voorwaarden voldoet die destijds gesteld zijn in het biedboek.	Voor een uitgebreide reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.1 en 1.3 van deze nota.
14.7	De wijzigingen in het plan in zijn geheel brengen geen synergie in relatie tot het Missiehuis. Er is gekozen voor een lichte steensoort die heel erg afwijkend is aan het missiehuis. De woonblokken zijn kolossaal met rechte einden. Een fraaier geheel en meer passend in de bouwstijl zou zijn wanneer er gekozen wordt voor schuine kappen en een andere kleur steen. Ook de eerdere twee onder een kap woningen paste beter in het geheel dat de nu gekozen rijtjeswoningen. Al met al vinden reclamanten dit afbreuk doen aan het dorpse karakter en het plan in zijn geheel.	Zie de beantwoording bij onderdeel 5.2, 13.4 en 13.5.

14.8	<p>Reclamanten betreuren dat zij niet uitgenodigd zijn voor de informatiebijeenkomst van 23 augustus jl. De heer Daan Hendriks heeft aan een afgevaardigde van Nieuw Velserduin laten weten dit te betreuren en meldde dat de nadruk had gelegen op de inhoudelijke procedure in plaats van op de inhoud. Dit antwoord vinden reclamanten niet acceptabel. Reclamanten willen met klem benadrukken dat ook de inhoudelijke procedure van belang is voor hen. Zij voelen zich op deze manier behoorlijk op een zijspoor gezet. Vanaf heden verwachten zij dan ook dat dit niet meer zal gebeuren en dat zij tijdig worden geïnformeerd over alle zaken die op dit op dit plan betrekking hebben en zij met elkaar constructief kunnen overleggen. Het is voor ieders belang dat er voortgang blijft zijn in dit project.</p>	<p>De gemeente betreurt de gang van zaken en het gevoel dat is blijven hangen bij reclamanten. In het vervolg zullen reclamanten (zoals altijd de intentie is geweest) op de hoogte worden gehouden van eventuele informatiebijeenkomsten en dergelijke.</p>
15.1	<p>Reclamant constateert dat het bestemmingsplan voornamelijk een opsomming van regels en wetten is waar het bestemmingsplan aan zou voldoen. Er valt echter nauwelijks uit te destilleren wat deze plannen precies inhouden, iets waar een bestemmingsplan volgens reclamant inzicht in zou moeten bieden. Er ontbreekt informatie over de maximale bouwhoogten, de precieze invulling van het gebied met woningen et cetera.</p>	<p>In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het biedt daarmee een globaal kader waarbinnen de nadere uitwerking van een plan dient plaats te vinden. In onderhavig bestemmingsplan zijn de bouwhoogten weergegeven op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (plankaart). Door middel van bouwvlakken is op de verbeelding weergegeven waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is vervolgens opgenomen wat het maximum aantal te realiseren woningen in het plangebied is. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan bepalingen opgenomen over bijvoorbeeld de hoogte van bijbehorende bouwwerken en de mogelijkheid tot het realiseren van parkeerplaatsen.</p>
15.2	<p>In het bestemmingsplan leest reclamant dat het voorop staat om de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid te behouden met hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. Dit gegeven is in tegenspraak met het uitgangspunt om de bebouwing van Nieuw Velserduin aan de</p>	<p>In het plan is ervoor gekozen om een duidelijke randbebouwing te maken die aansluit bij de bebouwing van Nieuw-Velserduin aan de Nicolaas Beetslaan. Dit zorgt voor samenhang in de ontwikkeling van Missiehuis en Nieuw-Velserduin. Dit betreft een bijzondere locatie binnen Driehuis die zich om die reden ook mag onderscheiden van de overige 'dorpse' bebouwing. Bij de verdere uitwerking van de architectuur van de panden wordt veel aandacht besteed aan detaillering en uitstraling van de gevels. De randbebouwing van het</p>

	Nicolaas Beetslaan in karakter en korrelgrootte door te zetten langs de buitenzijde van het plangebied (Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolf en Dekenlaan). Nieuw Velserduin is een lelijke puist in het verder lommerrijke Driehuis wat een dorps karakter heeft. Nieuw Velserduin heeft een stedelijke uitstraling wat niet in het dorp Driehuis past. Deze lijn doortrekken over een nog groter plangebied verstoort het dorps karakter van Driehuis.	Missiehuis zal daarmee een 'zachtere' uitstraling hebben dan de randbebouwing van Nieuw Velserduin.
15.3	Zoals het bestemmingsplan gepresenteerd is lijkt het een vrijbrief voor de projectontwikkelaar om binnen de beperkte bouw mogelijkheden van het perceel teveel woningen te realiseren ten koste van de kwaliteit van het gehele bouwplan.	De regels en verbeelding van een bestemmingsplan zijn de juridische bindende documenten. De projectontwikkelaar dient het plan dan ook nader uit te werken binnen de kaders van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Zoals in de reactie op onderdeel 15.1 van deze inspraakreactie reeds toegelicht zijn in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan de bouw grenzen, bouw hoogten en dergelijke vastgelegd. De gemeente is daarmee van mening dat van een vrijbrief geen sprake is.
15.4	Er wordt in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Er zijn slechts 104 parkeerplaatsen ingetekend op het eigen terrein. De overige 11 parkeerplaatsen zijn als haakse parkeervakken ingetekend langs de rand van het trottoir aan de Driehuizerkerkweg. Deze vallen buiten het plangebied. Haaks parkeren leidt tot verkeersonveilige situaties. Er wordt verwezen naar een onderzoek van Goudappel Coffeng waaruit volgt dat haaks parkeren vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet de voorkeur heeft.	Het gemeentelijk Parkeernormenbeleid stelt als voorwaarde dat binnen het plangebied in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Het plangebied is in dit geval groter dan alleen het eigen terrein van de ontwikkelaar. De direct aangrenzende openbare ruimte valt ook binnen het plangebied.  Haakse parkeervakken worden overal veelvuldig toegepast en zijn een vertrouwd onderdeel van de openbare ruimte. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de afmetingen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat haakse parkeervakken verkeersveilig gebruikt kunnen worden.
15.5	Reclamant leest in de toelichting op het bestemmingsplan twee passages. In de eerste passage wordt aangehaald dat diverse bomen kapvergunningplichtig zijn. In de tweede passage leest reclamant terug dat de	De gemeente begrijpt de ontstane verwarring. Dat houtopstanden onder de Wet natuurbescherming niet kapvergunningplichtig zijn, houdt niet in dat deze bomen op basis van gemeentelijk beleid wel vergunningplichtig kunnen zijn. Wanneer de bomen op basis van het gemeentelijk beleid vergunningplichtig zijn, zal hiervoor door de initiatiefnemer een kapvergunning moeten worden aangevraagd.



	houtopstanden die op eigen terrein staan conform de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig zijn. Dit leidt tot verwarring. De bomen in het plangebied zijn volgens reclamant wel degelijk vergunningplichtig.	
15.6	Reclamant wordt niet tot nauwelijks op de hoogte gehouden van participatie- en informatiemomenten. De gemeente hanteert selectieve participatie en deze vorm van communiceren kan volgens reclamant niet door de beugel.	De gemeente is van mening dat het participatieproces zorgvuldig is doorlopen. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben kunnen reageren op een startdocument voor de locatie Missiehuis. Daarnaast is er veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden, VvE's NVD, bewonerscomité NVD en het Wijkcomité Driehuis. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd, zowel vanuit de gemeente als de initiatiefnemer. In het vervolgtraject hebben omwonenden en andere belanghebbenden nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
15.7	Reclamant vraagt zich af waarom geen onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting van de te realiseren woningen voor omwonenden.	Onderhavig bestemmingsplan maakt de vestiging van zogeheten grote 'lawaaimakers' niet mogelijk. De functies die binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt vereisen geen akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting voor omwonenden. De verkeersgeneratie is voorts niet zodanig dat onevenredige geluidhinder mag worden verwacht.
15.8	Reclamant heeft de verbeelding van het bestemmingsplan niet kunnen terugvinden in het bestemmingsplan of de onderliggende documenten.	De verbeelding van het bestemmingsplan was/is te raadplegen op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> (adres Driehuizerkerkweg 123 of plannummer NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1). Daarnaast was een papieren versie van de verbeelding in te zien op het gemeentehuis.
16.1	Verkoopbrochure van het project Nieuw Velserduin (waar reclamant woonachtig is) beloofde uitzicht op de historische boomgaard. In het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf voor de verkoop van het Missiehuis was duidelijk vastgelegd dat de boomgaard bij herontwikkeling van het Missiehuis behouden zou blijven. De verkoopbrochure van het project Nieuw Velserduin en het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf zijn vrijwel gelijktijdig verschenen. Koper weet dat hij/zij gehouden is aan deze en andere door de gemeente Velsen en RVG in biedboek en bijlagen	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.1.

	genoemde voorwaarden. Dit zijn harde bepalingen en voor reclamant van doorslaggevende betekenis voor de aankoopbeslissing van een appartement in Nieuw Velserduin fase 1.	
16.2	Het Missiehuis (en dus ook de boomgaard) is aangewezen als gemeentelijk monument.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.3.
16.3	De in het plan ingetekende kangoeroe woningen slokken het grootste deel van de boomgaard op en benemen het uitzicht.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.4.
16.4	De benaming kangoeroewoning is niet goed. Een kangoeroe woning is een aan de hoofdwoning verbonden woning met een interne doorgang naar de hoofdwoning. Dit, wat nu ingetekend is, zijn kleine zelfstandige woningen, die later kunnen worden uitgebreid tot zelfstandige volwaardige woningen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.5.
16.5	De bewonerscommissie heeft een onderbouwd alternatief plan aan Missiehuispark getoond. In dit plan blijft de boomgaard behouden, wordt de bebouwing meer in lijn gebracht met de oorspronkelijke uitgangspunten en de kangoeroe woningen, zoals het begrip al zegt naast de woningen gesitueerd. Dit plan heeft veel meer draagvlak, en zorgt ervoor dat de boomgaard behouden blijft. Het voorstel is om de huidige koper Missiehuis Driehuis B.V. schadeloos te stellen en met een van de andere projectontwikkelaars in zee te gaan.	Verwezen wordt naar de reactie onder 13.5.

16.6	Reclamant stelt dat de bouwlagen van de woningen onbeperkt in hoogte zijn, hetgeen niet wenselijk is. Voorstel is om de bouwhoogte van de woningen te begrenzen tot maximaal de goothoogte van het Missiehuis of 9 meter.	Met uitzondering van het monumentale pand in het plangebied, geldt voor de toekomstige woningen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Van een onbeperkte hoogte is derhalve geen sprake.
16.7	Voorgesteld wordt om de hoogte kangoeroewoningen / garages, hobbyruimten, bergingen, huisdierverblijven enzovoorts te beperken tot maximaal 3 meter. De hoogte van 4,5 meter is zichtbeperkend voor de bewoners van Nieuw Velsersduin fase 1 en is ook onesthetisch met betrekking tot de zichtlijnen van de boomgaard.	Verwezen wordt naar de reactie onder 9.5
17.1	Uit de stukken die onderdeel vormen van het voornemen blijkt dat de boomgaard aan de noordzijde helemaal behouden blijft. Uit de memo van de gemeente Velsen van 6 maart 2012 met de titel Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis uit 2012 blijkt echter dat het monumentale gebouw centraal staat in een groene omgeving. Uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom. Daarnaast is er een biedboek opgesteld ten behoeve van verkoop bij inschrijving van Voormalig Missiehuis Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, versie 14 december 2016 (hierna: het biedboek). In paragraaf 3.2 van het biedboek wordt ook verwezen naar de memo. In het participatiedocument Missiehuis wordt gesteld dat voornoemde documenten geen afwegingskader zijn dat geldt bij herontwikkeling van de locatie. Wat daar ook van zij, hoe dan ook blijft staan dat er destijds een uitgangspunt over de boomgaard op	De gemeente was niet actief betrokken bij de verkoop van het Missiehuis. De stukken die aan de verkoop ten grondslag lagen, vormen derhalve geen geldende beleidsdocumenten en zijn privaatrechtelijk van aard. Dat laat onverlet dat de gemeente de waarde van de boomgaard onderkend. Om die reden is in het startdocument, dat is vastgesteld door de gemeenteraad en daarmee een geldend beleidskader is, opgenomen dat 60% van de boomgaard behouden dient te blijven. Dit vormt dan ook een randvoorwaarde voor herontwikkeling en aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.

	<p>schrift is gesteld, waar kennelijk nu van is afgeweken. Deze afwijking is als zodanig niet gemotiveerd, waartoe het college wel verplicht is. Als het college bovendien meent dat dergelijke documenten geen afwegingskader zijn bij de herontwikkeling van de locatie, welke functie hebben deze documenten dan wel in relatie tot het voornemen?</p>	
17.2	<p>In de toelichting op de stukken die onderdeel vormen van het voornemen wordt beschreven dat minimaal 60% van het huidig oppervlak van de boomgaard terug gebracht dient te worden. Er is daarmee geen sprake van behoud van 'een substantieel deel'. Bovendien is het juist de boomgaard die de groene omgeving kan waarborgen. Met de flinke verkleining van de boomgaard wordt aldus het woon- en leefgenot van cliënten ingeperkt. Niet gebleken is dat dit aspect, meer specifiek behoud van het uitzicht, is betrokken is bij de afweging van belangen of anderszins aan de orde is gekomen. Bovendien is niet gebleken, dan wel onvoldoende duidelijk, waar de betreffende 60% op is gebaseerd.</p>	<p>Onduidelijk is op basis waarvan reclamant stelt dat het behouden van minimaal 60% van de boomgaard niet is aan te merken als een 'substantieel deel'. De gemeente is juist van mening dat onderhavig plan voorziet in een groene inrichting van het plangebied. De boomgaard vormt een belangrijk onderdeel van deze groene inrichting. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.3 van deze nota. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. De gemeente 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.</p>
17.3	<p>Door cliënten is in samenspraak met andere bewoners een plan opgesteld ten behoeve van een alternatieve locatie. Met dit alternatief doen bijvoorbeeld de tuinen veel minder afbreuk aan de bestaande boomgaard.</p>	<p>Verwezen wordt naar de reactie onder 13.5.</p>

17.4	De betreffende kangoeroewoningen die onderdeel vormen van het plan voldoen niet aan de definitie die past bij een kangoeroewoning. Zo zijn de zogeheten kangoeroewoningen die thans zijn ingetekend, kleine en zelfstandige woningen, die later eventueel kunnen worden uitgebreid tot volwaardige woningen. Het college hanteert op dit punt een onjuiste definitie van de gewenste woningen, dan wel appartementen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.5.
17.5	Er wordt onder meer beschreven dat de minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin veertien meter aan de noordzijde is. Cliënt geeft echter aan dat er hierbij gemeten is via de muurzijde aan de binnenzijde van het terras, terwijl er via de buitenzijde van de gevels gemeten moet worden.	Op pagina 11 van het Startdocument is weergegeven op welke wijze gemeten dient te worden. Deze wijze van meten is aangehouden in het (voorontwerp)bestemmingsplan.
17.6	Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en zijn de genoemde belangen onvoldoende betrokken bij de belangenafweging. Ook zijn de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Er is daarmee strijd met de artikelen 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.	Aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan ligt een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende woningbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn onder meer de effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden, de effecten op de natuur en het behouden, plus het realiseren van een groene omgeving onderzocht (zie hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan). Uit die onderzoeken is gebleken dat ook met de voorgenomen ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd. Van strijd met de artikelen 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht is volgens de gemeente dan ook geen sprake.

18.1	<p>Het huidige bestemmingsplan uit 2008 met bestemmingen maatschappelijk en groen moet voor deze locatie in stand worden gelaten. Dit was in ieder geval voor reclamant de basis om een woning in Driehuis te kopen. Het roept verbazing op waarom het bestemmingsplan niet binnen de wettelijke termijn van 10 jaar is herzien. Door zomaar nieuwe bestemmingsplannen te maken kunnen mensen voor verrassingen komen te staan. Het is niet duidelijk of er nu een nieuw bestemmingsplan is of komt.</p>	<p>De verplichting om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien is sinds 2018 niet meer van kracht voor bestemmingsplannen die raadpleegbaar zijn via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>, zoals het bestemmingsplan voor Driehuis. Het staat de gemeenteraad vrij om nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen, bijvoorbeeld voor ontwikkelingslocaties, zoals nu loopt voor de locatie Missiehuis. Voorafgaand aan die vaststelling vindt een uitgebreid proces plaats met meerdere momenten van informatievoorziening en inspraak- dan wel bezwaarmogelijkheden.</p>
18.2	<p>Door het coördinatiebesluit kunnen zonder verdere bekendmaking bomen worden gekapt. Reclamant heeft eerdere negatieve ervaringen bij de kap van bomen bij het slopen van de bunker. De bomen in dit gebied mogen niet gekapt worden. Dit was ook een voorwaarde in het startdocument. Onduidelijk is of er onderhoud wordt gepleegd, hoe dit in de toekomst wordt geregeld en wie er verantwoordelijk is.</p>	<p>Het coördinatiebesluit houdt in dat de procedure voor het bestemmingsplan en de procedure voor de omgevingsvergunning worden gecombineerd voor zover het gaat om terinzagelegging en bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Dit laat onverlet dat een kennisgeving plaatsvindt over de inhoud van de omgevingsvergunning. Op de locatie staan veel monumentale en waardevolle bomen. In het startdocument is als voorwaarde opgenomen dat die behouden moeten blijven, met uitzondering van de bomen aan de zuidzijde van de locatie. Deze bomen mogen gekapt worden mits herplant van jong volwassen exemplaren plaatsvindt. De kap van andere (niet monumentale of waardevolle) houtopstanden wordt door het startdocument niet per se beperkt. De eventuele kap hiervan wordt getoetst aan het kapbeleid. De situatie met betrekking tot onderhoud valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.</p>
18.3	<p>Parkeren moet op eigen terrein plaats vinden en mag geen overlast geven naar de omgeving. Het was logisch geweest als er een parkeergarage was geëist.</p>	<p>Volgens het startdocument moet het plan voldoen aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Eén van de uitgangspunten in het parkeernormenbeleid is inderdaad dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats moet vinden. Met deze maatregel is het mogelijk om functies in een gebied toe te voegen, zonder dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Een parkeergarage is financieel onhaalbaar bij deze ontwikkeling.</p>

18.4	Door terinzagelegging in de vakantieperiode was er minder tijd om naar de rapporten bij het bestemmingsplan te kijken. Over het startdocument heeft reclamant al genoeg aangegeven. De bijlage 'Vraag – en antwoordlijst Missiehuis Park' mag geen status krijgen als onderdeel van het bestemmingsplan.	In verband met de vakantieperiode is de periode van terinzagelegging met twee weken verlengd tot acht weken. In het vervolgtraject hebben omwonenden en andere belanghebbenden nog de mogelijkheid om gedurende een periode van zes weken een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de rapporten. Het verslag van de informatieavond van 17 februari 2021 is als bijlage opgenomen, omdat hiermee ook veel praktische informatie over het project kenbaar kan worden gemaakt. Het heeft geen juridische status. <b>In paragraaf 7.1 van de plantoelichting is de tekst aangepast; aangegeven is waarom bijlage 8 is opgenomen en ook een derde informatieavond is nu vermeld.</b>
18.5	Met realisering van de huidige plannen met hoge dichtheid gaat veel groen verloren waardoor het credo 'een groen, authentiek en dorps Driehuis' niet meer van toepassing is.	De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan en de nadere uitwerking van het plan uitgebreid aandacht is voor een groene inrichting van het plangebied. Zie ook de reactie onder 1.3 en 2.3.
18.6	Er wordt verwezen naar eerdere correspondentie met de gemeente die ook als bijlagen bij de inspraakreactie zijn gevoegd.	De door reclamant aangegeven stukken worden ter kennisgeving aangenomen. Onduidelijk is namelijk hoe dit als reactie op het bestemmingsplan gezien moet worden.

### 3. Conclusie / overzicht van wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- In het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' afgewerkt dienen te worden met een plat dak. Ook is de bouwhoogte voor deze bijbehorende bouwwerken aangepast naar 4 meter. Verder is de regeling voor generatiewoningen aangepast, waardoor generatiewonen enkel mogelijk is in de daarvoor bestemde woningen en eventueel de daarbij behorende bouwwerken.
- Generatiewonen wordt slechts toegestaan in specifiek daarvoor bedoelde bijbehorende bouwwerken.
- De verbeelding is aangepast zodanig dat de afstand van 18 meter die er volgens het startdocument moet zijn tussen de bebouwing van Nieuw Velsersduin en de nieuwe woningen aan de zuidzijde van het Missiehuis gehaald wordt.
- Het akoestisch onderzoek dat als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, is vervangen door een rapport waarin ook railverkeerslawaai is beschouwd. De resultaten hiervan zijn eveneens verwerkt in paragraaf 4.7 'Geluid' van de toelichting.
- In paragraaf 7.1 is aangegeven waarom bijlage 8 is opgenomen en ook een derde informatieavond is nu vermeld.

Daarnaast is het bestemmingsplan op een aantal kleine onderdelen aangepast:

- De inrichting van het parkeren aan de noordzijde is iets aangepast, de situering van de bestemming 'Verkeer' is daarbij gewijzigd;
- Het afstemmen van het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning, waaronder het in zeer geringe mate verschuiven van bouw- en bestemmingsvlakken, het kleiner maken van bouwvlakken, en het toevoegen van de bestemming 'Tuin' om het Missiehuis, Kapel en Koppaviljoen;
- Het tekstueel aanvullen of verbeteren van enkele onderdelen in de plantoelichting en regels, waaronder de "PM" onder archeologie en onder de procedure voor inspraak en vooroverleg, en een aantal bewoordingen – zonder inhoudelijke of beleidsmatige verandering.



BIJLAGE 1 – overzicht inspraakreacties (geanonimiseerd)

## Inspraakreactie 1

Aan College Burgemeester en Wethouders Gemeente Velsen

Dudokplein 1,

1971 EN IJmuiden

Driehuis, 23 juli 2021

Betreft: zienswijze/bezwaar voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis

Geacht college,

Als bewoner van het appartementen gebouw NieuwVelserduin fase 1 geef ik u mijn zienswijze op en maak bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis, zoals op 15 juli 2021 in het gemeenteblad gepubliceerd. Voor de onderbouwing van dit bezwaarschrift heb ik gebruik gemaakt van stukken die zijn opgevraagd op basis van de WOB.

Ik maak bezwaar tegen elke vorm van bebouwing in de historische boomgaard behorend bij het Missiehuis Driehuis, cultureel erfgoed gemeente Velsen, op grond van het navolgende.

Mei 2017 kochten wij ons appartement. In het biedboek Rijksvastgoedbedrijf (RVG) en bijlagen (december 2016) voor de verkoop van het Missiehuis is duidelijk vastgelegd, dat de boomgaard bij herontwikkeling van het Missiehuis behouden zou blijven. De verkoopbrochure van het project NieuwVelserduin, die vrijwel gelijktijdig met de publicatie van het biedboek is verschenen zal ongetwijfeld bij de verantwoordelijke ambtelijke afdelingen terecht zijn gekomen, beloofde ons uitzicht op de historische boomgaard. De aanneming, dat de brochure voor of na het verschijnen is ingezien door de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente Velsen en dus de gemeentelijke instemming heeft, is m.i. een terechte veronderstelling. Voor ons en veel andere bewoners van doorslaggevende betekenis om een appartement in NieuwVelserduin te kopen.

In het biedboek van 14 december 2016, onder 3.2, tweede alinea en aangehecht memo pagina 5 artikel 4 staat: "Het monumentale gebouw staat centraal in de groene omgeving. Uitgangspunt is behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom. Aan weerszijde van het gebouw is het toevoegen van enig bouwvolume op beperkte schaal mogelijk."

Duidelijker kan het niet gesteld worden! Koper weet dat hij/zij gehouden is aan deze en andere door de gemeente Velsen en RVG in biedboek en bijlagen genoemde voorwaarden. Dit zijn harde bepalingen en voor ons van doorslaggevende betekenis voor de aankoopbeslissing van een appartement in NieuwVelserduin fase 1.

De koop van het Missiehuis, is zo blijkt uit pers- en mailberichten in oktober 2017, door het RVG bedrijf gegund aan de Acteem Group. Later komt de Equilis group in beeld. Inmiddels is bekend, dat

Acteeum zijn aandeel heeft verkocht aan Equilis, en dus geen partij meer is. De reden waarom Acteeum zich heeft teruggetrokken uit de joint venture Missiehuis Park b.v. is mij niet duidelijk. Wel vraag ik mij af of dit relevante gevolgen heeft t.a.v. eerder gemaakte afspraken met Acteeum? Het heeft er alle schijn van dat een groot deel van de afspraken in de prullenmand is verdwenen. Is de gemeente mogelijk gezwicht voor de soms dreigende taal van Equilis, om het project af te blazen, omdat de winstgevendheid in het geding kwam?

In een brief van 9 juli 2019 staat letterlijk: "Wij focussen ons nog niet op herdefiniëren van de ontwikkelopgave met andere meer winstgevende bebouwing en functies" In deze brief komt in eens de zinsnede "een deel van de boomgaard" voor en wordt niet meer gesproken over de boomgaard! Het thema winstmaximalisatie steekt de kop op in mails, gesprekken met bewoners, inspraak op startdocument door Mevr. Zijlstra, ceo Equilis bij raadsvergadering februari 2020 en lijkt voor Equilis en haar aandeelhouders leidend, waaraan al de andere aspecten van het ontwikkelplan ondergeschikt moeten worden gemaakt.

Onduidelijk is waarom het project niet aan Thunnissen de ontwikkelaar van NVD is verkocht. Uit een email van de RVG van 14 september 2017 blijkt dat de biedingen dicht bij elkaar lagen. Waarom niet voor Thunnissen gekozen. Zij hadden een evenwichtig plan dat in overeenstemming was met het plan NVD en waarin de boomgaard volledig behouden zou blijven. Waarschijnlijk was ons dan een hoop narigheid en soms slapeloze nachten bespaard gebleven.

In een persbericht van 14 oktober 2017 is te lezen: Rijnboutt is verantwoordelijk voor het ontwerp van zowel gebouwen als de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing". In gesprekken met de bewonerscommissie van NieuwVelserduin fase 1 is dit door Equilis glashard ontkend!

Mail 19 oktober 2018. "We begrepen van Rijnboutt dat het overleg tot overeenstemming heeft geleid met betrekking tot het stedenbouwkundig plan en dat op basis hiervan de participatie kan beginnen.

De bijlage van een brief van MHP dd. 9 juli 2019 aan de gemeente bevat nog altijd het plan Rijnboutt.

In een brief van Equilis dd. 20 augustus 2019 staat: " het plan moet boomgaard en zichtlijnen voldoende lucht geven", bijlage bij deze brief stedenbouwkundig plan Rijnboutt!

Het startdocument wordt samengesteld op basis van het plan Rijnboutt en ook zo aan de gemeenteraad gepresenteerd. Op pagina 9 van dit document staat:" De te behouden groen elementen, boomgaard voor een substantieel van het huidige oppervlak". De verschuiving van 100 procent naar minder komt hier voor het eerst in een officieel document voor.

Dit is in tegenspraak met de tekst op pagina 12 en 19: "de boomgaard dient door heraanplant weer in ere hersteld te worden als bijzonder onderdeel van de groenstructuur.

Op pagina 14 onder artikel 3.4 Monumenten de tekst: "Het missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat hierbij met name om het hoofdgebouw met kapel, het koppelvlieden en de boomgaard. De bescherming van het complex is niet gebaseerd op alleen architectuurhistorische overwegingen. Het gaat ook om(cultuur) historische waarden die van lokaal belang zijn voor de gemeente Velsen, zoals het feit dat het een vestiging was van de Missionarissen

van het Heilig Hart en dat het één van de twee nog resterende missiehuizen in de provincie Noord Holland is”.

Het startdocument is door de gemeenteraad goedgekeurd in februari 2020. De basis van het startdocument is het plan Rijnboutt, Missiehuispark b.v. was Acteeum en Equilis. Inmiddels is Rijnboutt om welke reden dan ook aan de kant gezet, heeft Acteeum zijn aandelen verkocht aan Equilis en is er van het eerste plan weinig meer over en het startdocument naar mijn mening verworpen tot een waardeloos document. Dit blijkt ook wel hoe de projectontwikkelaar hier mee omgaat, het voorontwerp bestemmingsplan wijkt in veel opzichten af van het startdocument en veelal in het voordeel van de ontwikkelaar.

In een in het college van B&W op 6 maart 2012 staat dat de woonkern Driehuis voor een groot deel uit villabebouwing bestaat. In de woonvisie 2025 is opgenomen dat het huidige dorpse karakter van Driehuis behouden zal blijven, zodat de mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw beperkt zijn. Het Missiehuis (en dus ook de boomgaard) is aangewezen als gemeentelijk monument.

De bevestiging hiervan is terug te vinden in een memo van januari 2018 (namen zijn weggelakt en herkomst helaas voor mij onbekend). “Net als de gemeente wil de ontwikkelaar dat de belangrijkste elementen van de landschapsstructuur, te weten de boomgaard..... behouden blijven”.

Resumerend uit alle stukken blijkt dat de boomgaard een onderdeel is van het gemeentelijk monument Missiehuis en derhalve niet mag worden opgeofferd aan de rendementseisen van Equilis. Het management van Equiles negeert inbreng en bezwaren van omwonenden en lapt het startdocument grotendeels aan zijn laars. Ontwikkelt een plan, dat uitsluitend het doel heeft winstmaximalisatie voor haar Belgische aandeelhouders. Alles is hieraan ondergeschikt gemaakt! In een bespreking met MHP toen nog Acteeum(?) over de mogelijkheden om het Missiehuis te ontwikkelen, staat : “Belangrijk bij aanpassingen is, dat er wordt ontworpen vanuit de gedachte: “Contrast zonder conflict”.

Op 20 november 2020 heb ik een brief geschreven aan B&W en fractievoorzitters van de raad om mijn zorgen uit te spreken over de ontwikkeling van het Missiehuispark. Dit n.a.v. een tekening op de site van de beoogde aannemer Slokker, waarop te zien is dat de boomgaard vrijwel geheel verdwenen is. Ik heb op deze brief antwoord gehad van Daan Hendriks projectleider gemeente Velsen. Het antwoord kort samengevat, maak u geen zorgen alles komt goed.

Op 17 februari 2021 geeft Missiehuis Park een presentatie van haar totaal gewijzigde plannen en blijkt dat de door mij in bovengenoemde brief genoemde zorgen wel degelijk terecht waren.

- Het plan Rijnboutt is in de versnipperaar beland
- Asselberg architecten heeft een nieuw plan bedacht
- De boomgaard wordt bebouwd met kangoeroe woningen
- De boomgaard komt verstrooit terug in het hele plan
- Groen rondom de kapel verdwijnt
- De architectuur uit het startdocument is niet meer terug te vinden
- Acteeum is van het toneel verdwenen
- Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met de wensen van de bewoners van de appartementen in NieuwVelserveduin

Dit vormde de aanleiding voor de bewoners van NVD fase 1, waartoe ik behoort, om een bewonerscommissie op te richten.

De bewonerscommissie, is het gesprek aan gegaan met het management van Missiehuis Park. Deze gesprekken zijn, eufemistisch uitgedrukt, uiterst moeizaam verlopen. Overduidelijk was dat zij hier eigenlijk helemaal geen zin in hadden en daarmee ons het gevoel hebben gegeven dat het ze in feite niets interesseert wat wij er van vinden. Details zal ik u besparen. De gespreksverslagen kan ik u toesturen. Op deze verslagen is pas na enkele weken en aandringen van de bewonerscommissie een reactie van Missiehuis Park b.v. gekomen in de vorm van een gespreksverslag. Dit verslag wijkt af van het verslag van de bewonerscommissie.

De bewonerscommissie heeft een onderbouwd alternatief plan aan Missiehuispark getoond. In dit plan blijft de boomgaard behouden, wordt de bebouwing meer in lijn gebracht met de oorspronkelijke uitgangspunten. De kangoeroe woningen, zoals het begrip al zegt naast de woningen gesitueerd. Dit plan heeft veel meer draagvlak en komt dichterbij de buurt van het plan Rijnbouth met kwalitatief betere in Driehuis passende bebouwing en een boomgaard die behouden blijft!!

Helaas, ondanks de missie van Equilis "Building happy Stories" en uitspraken van het Nederlandse management "de uitdaging om projecten te maken die mensen blij en gelukkig maken, sparren met deelnemers, hoe kan het beter mooier", is geen enkel gehoor aan onze bezwaren gegeven en werd meedenken in eerste instantie niet gewaardeerd. In tegendeel alles werd aanvankelijk zonder er naar gekeken te hebben van tafel geveegd.

De in het plan ingetekende kangoeroe woningen slokken het grootste deel van de boomgaard op en benemen ons het uitzicht. Bovendien is de benaming kangoeroewoning niet goed. Een kangoeroe woning is een aan de hoofdwooning verbonden woning met een interne doorgang naar de hoofdwooning. Dit, wat nu ingetekend is, zijn kleine zelfstandige woningen, die later kunnen worden uitgebreid tot zelfstandige volwaardige woningen.

Ik maak bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan, die bebouwing van de boomgaard mogelijk maakt en stel dat de huidige boomgaard, een gemeentelijk historisch monument, voor 100 procent in stand moet blijven. De gemeente Velsen toont, zich door in te stemmen met bebouwing van de boomgaard, een onbetrouwbare overheid, die het belang van haar eigen inwoners uit het oog verliest door heen deel van het schaarse culturele erfgoed in de gemeente op te offeren voor winstmaximalisatie van de projectontwikkelaar.

Dit impliceert tevens dat ik bezwaar maak tegen de bouw van kangoeroe woningen of welke bebouwing dan ook van de boomgaard. Elke vorm van bebouwing en zeker met de getoonde afmetingen van de kangoeroewoningen belemmert ons uitzicht en beperkt onze vrijheid.

In het voorontwerp bestemmingsplan worden de kangoeroe woningen genoemd, zonder exacte gegevens. De resterende omvang van de boomgaard is ook zeer vaag. In gesprekken met ontwikkelaar en gemeente is gezegd, dat de kangoeroewoningen een plat dak krijgen, de afmetingen beperkt worden. De boomgaard voor 60 procent behouden moet blijven. Vaag blijft wat de exacte omvang van de huidige boomgaard is. Kortom het voorontwerp bestemmingsplan is over dit aspect erg onduidelijk en biedt de ontwikkelaar de kans om de boomgaard naar eigen goed denken te bebouwen.

Resumerend verzoek ik , alvorens u tot besluitvorming over het definitieve bestemmingsplan/bouwvergunning etc. overgaat mijn zienswijze/bezwaar over bebouwing van de boomgaard mee te nemen in uw beoordeling. Wanneer u besluit de bouwplannen voor de kangoeroewoningen toch door te zetten, goed vast te leggen, wat wel en niet toegestaan is in bouwkundig opzicht, gebruiksdoeleinden, eigendomsverhouding in relatie met de hoofdwooning etc, met in achtneming van de eerder gedane mondelinge toezeggingen hierover.

Met voorbehoud van alle rechten, teken ik,

Hoogachtend,

Ik wil hier graag het navolgende aan toevoegen. In een persbericht las ik dat enkele politieke partijen verbaasd zijn over de hoogte van de verkoopprijs in het nieuwbouwplan Hofgeest.

In brieven aan uw college en politieke partijen heb ik al aangegeven, dat het plan Missiehuispark Driehuis, gezien de te verwachten hoge prijsstelling, niet voor doorstroming van bewoners uit de gemeente zal zorgen, maar een grote aantrekkingskracht zal hebben op welgestelde burgers uit de regio Haarlem/Amsterdam.

Het te kort aan woningen voor starters en doorstromers uit onze gemeente zal met dit plan zeker niet verminderen.

De projectontwikkelaar heeft aangegeven de prijsontwikkeling op de woningmarkt te volgen en op basis daarvan de verkoopprijs vast te stellen. Ik hoop dat u en de politieke partijen zich zullen realiseren, dat dit tot hele forse, ongekend hoge koopprijzen zal leiden en achteraf net als bij het plan Hofgeest aanleiding is tot (krokodillen) tranen.

## Inspraakreactie 2

Aan het College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Velsen

Driehuis, 9 augustus 2021

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Missiehuis Plan, tevens bezwaar

Geacht college,

Als bewoner van Nieuw Velserduin fase 1, en dus tevens direct belanghebbende bij het invullen van het plan "Missiehuis Park" wil ik u hierbij mijn zienswijze meedelen.

Voorop gesteld heb ik niets tegen de bouw als zodanig, echter ik heb louter bezwaar tegen bebouwing in de boomgaard. Evenals andere bewoners van Nieuw Velserduin fase 1 is bij de verkoop van ons appartement uitgegaan van het feit dat de boomgaard behouden zou blijven.

Binnen het startdocument en bestemmingsplan is het missiehuis én de boomgaard aangewezen als gemeentelijk monument. Belangrijk zijn de cultuur historische waarden die intact dienen te blijven. Het missiehuis wordt straks dan ook verfraaid en de boomgaard . . . . . ? die wordt gemakshalve ruim voor de helft gesloopt ! dat is ontoelaatbaar, daar maak ik ernstig bezwaar tegen.

Ik wil u, geacht college erop wijzen dat enige sloop van de boomgaard in strijd is met artikel 13 van de erfgoedverordening Velsen van 4 november 2016 "het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen", dus bij aantasting van de boomgaard is men duidelijk in overtreding. Wie wil dat bij de gemeente Velsen voor z'n rekening nemen ?

Behoud van groen, (dus ook van de boomgaard) staat bij velen boven aan hun lijstje en dat groen willen wij in Driehuis dan ook blijven houden. Bij "Ruimtelijke plannen" is aan de situatietekening meteen te zien dat de boomgaard voor méér dan 50 % in gebruik wordt genomen voor bebouwing, terwijl het Missiehuis alle eerdere bezwaren hieromtrent naast zich neer hebben gelegd.

In mails aan alle fracties heb ik al eerder mijn bezwaar geuit tegen bebouwing in de boomgaard en de méér dan 40 % die het missiehuis zich toe-eigent voor het persé realiseren van 6 vakantiehuisjes (kangoeroe woningen) in de boomgaard. Uit eerdere berichten vanuit de gemeente (dhr D. Hendriks) omtrent de grootte van de boomgaard is het volgende gemeld : "de lengte daarvan is 55 meter", dus als minimaal 60 % daarvan over moet blijven is dat 33 meter. Er moet dus vanaf het wandelpad naast de kapel (noord zijde) tot einde achtertuin van de nieuw te bouwen woningen aan de Nic. Beetslaan ten minste 33 meter boomgaard over blijven. Dit gaat echter alleen op als alle bezwaren tegen bebouwing in de boomgaard door het college teniet wordt gedaan. Maar, ik ga er van uit dat u, geacht college de cultuur historische waarde ervan zal eerbiedigen en dus géén bebouwing in de boomgaard zal toestaan.

Als de bebouwing in de boomgaard doorgezet wordt, gaat dat ten koste van ons uitzicht en privacy daardoor maak ik vooralsnog bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan, dat bebouwing in de boomgaard mogelijk maakt.

Met voorbehoud van alle rechten,

Hoogachtend,



### **Inspraakreactie 3**

Driehuis, 9 augustus 2021

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Velsen  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden

Geacht College,

Wij dienen bezwaar in omtrent de plannen van het Missiehuis Park.

Wij wonen begane grond en hebben toen der tijd het appartement gekocht omdat wij vrij uitzicht hadden op de monumentale boomgaard. Dat is ons ook toegezegd in het startdocument. Dat gaf ons de doorslag het vrije uitzicht, wij komen n.l. van een boerderij af en zijn ruimte gewend.

Tot onze verbazing krijgen wij een kangeroe woning voor onze neus. Wij gaan tegen een muur aankijken op 13 a 14 meter van ons appartement af, dat vinden wij een kwalijke zaak dat het zo dicht bij komt.

U begrijpt dat wij hierover bezwaar indienen en hopen op een oplossing dat de woning minstens 20 meter van ons af komt te staan. Wij zijn de meest gedupeerde van het appartement complex Nieuw Velserduin Fase 1 die tegen een muur aan moet kijken.

Wij rekenen op u, om een oplossing te zoeken waar wij tevreden mee kunnen zijn.

## Inspraakreactie 4

Aan Burgemeester en Wethouders Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJmuiden  
Driehuis, 10 augustus 2021  
Betreft: Bezwaar voorontwerp Missiehuis Driehuis

Geacht College,

Ik, bewoner van appartementencomplex Nieuw Velsersduin fase 1, wil middels dit schrijven bezwaar maken tegen het voorontwerp Missiehuis Driehuis zoals op 15 juli 2021 is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Mijn bezwaar is gebaseerd op het volgende.

Toen wij medio 2017 ons appartement kochten waren wij in de stellige overtuiging dat wij, zoals aangegeven in de verkoop presentatie en brochure, het vrije uitzicht zouden behouden op de monumentale boomgaard. Die stellige overtuiging werd ook nog eens bevestigd na bestudering van het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf en het Memo van de Gemeente Velsen, waarin duidelijk is vastgelegd dat de oorspronkelijke boomgaard bij herontwikkeling van het Missiehuis behouden zou/moest blijven.

In het betreffende memo staat letterlijk "Het monumentale gebouw staat centraal in de groene omgeving. Uitgangspunt is het behouden van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom". Dit alles was van doorslag gevende waarde in onze beslissing voor de aankoop van ons appartement op de begane grond in het midden van het gebouw.

Ons vrije uitzicht op de groene boomgaard zou immers gewaarborgd zijn. Wat is hiermee gedaan en wat is er van terecht gekomen?

Tijdens de presentatie van de plannen in het Missiehuis in december 2018 werd ons pijnlijk duidelijk dat de boomgaard voor het grootste gedeelte zou worden bebouwd. De firma Rijnboutt was verantwoordelijk voor het ontwerp en hun plan was de basis van het startdocument. Daarin wordt beschreven dat Het Missiehuis, het hoofdgebouw, de kapel, het koppaviljoen en de boomgaard als gemeentelijk monument is benoemd. Dit startdocument is door de gemeenteraad goedgekeurd in februari 2020.

Doordat Rijnboutt inmiddels, door wat voor een reden ook, niet meer meedoet in het verhaal hebben er diverse wisselingen plaats gevonden tussen de belanghebbenden. Doordat Acteum zijn aandelen heeft verkocht aan Equillis is er nog maar weinig over van het oorspronkelijke plan zoals genoemd in het start document. Hoe deze projectontwikkelaar omgaat met dit plan baart ons zorgen, omdat het in vele opzichten afwijkt van het oorspronkelijke start document. Deze afwijkende plannen komen grotendeels ten goede aan de financiële voordelen voor de project ontwikkelaar. Op 17 februari 2021 hebben wij een presentatie van de gewijzigde plannen gepresenteerd gekregen en reeds in het begin van deze presentatie werd al gesproken over de financiële situatie "als men een bestaand gebouw geschikt moet maken voor bewoning/appartementen, moet er in de regel geld bij"!

Gaandeweg deze presentatie werd ons duidelijk hoe de projectontwikkelaar het financiële winstbejag, middels de nieuwe plannen van Asselberg architecten liet prefereren ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Met stijgende verontwaardiging namen wij kennis van deze nieuwe plannen waarin de boomgaard bebouwd zou worden met kangoeroe woningen achter de rij woningen aan de Nicolaas Beetslaan met tuinen ertussen van 30 meter! Het groen rondom de kapel vervolgens verdwijnt en van de overgebleven meters boomgaard, worden daar rond omheen ook nog eens de tuinen t.b.v. de ontworpen woningen in de kapel afgenomen. Kortom er blijft geen boomgaard over en het ons beloofde uitzicht is weg.

Lachwekkend vonden wij het idee dat de boomgaard versnipperd over het hele terrein terug gaat komen, wat moeten wij ons daarbij voorstellen?

Het is duidelijk dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met onze wensen als bewoners van appartementen complex Nieuw Velsersduin fase 1.

Dit alles heeft ertoe bijgedragen aan het besluit een bewoners commissie te vormen, waartoe ik behoort. De afgelopen periode zijn we diverse keren in gesprek gegaan met de project ontwikkelaar van Het Missiehuispark en het was al heel snel duidelijk, dat dat een moeizaam project zou worden. Wat ook al snel duidelijk werd dat wij er, in hun ogen, helemaal niet toe deden en zij er in feite helemaal geen boodschap aan hadden hoe wij erover dachten.

Wij hebben als bewoners commissie een alternatief plan aan Missiehuispark getoond waarin de boomgaard behouden blijft en dit plan past beter bij de oorspronkelijke uitgangspunten. In dit plan werden de kangoeroe woningen naast de woningen in verbinding gesitueerd zoals men zou verwachten met deze term. Het werd min of meer direct van tafel geveegd en er werd ons duidelijk gemaakt dat de architecten niet van plan waren terug te gaan naar de tekentafel.

Overigens werd deze uitspraak daarna ten stelligste ontkend. Dit komt de transparantie en openheid in deze niet ten goede. Wij maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan met daarin de bebouwing van de boomgaard en zijn van mening dat de monumentale boomgaard voor 100% behouden dient te blijven. (Zie eerder genoemde memo van de Gemeente).

Tevens tekenen wij bezwaar aan tegen het bebouwen van de boomgaard met kangoeroe woningen. De bestemming van deze kangoeroe woningen is vaag, net zoals de resterende omvang van de boomgaard. Er ontbreken duidelijke en exacte gegevens en in dit vage geheel is er naar mijns inziens volop ruimte dit naar geheel eigen ideeën in te vullen.

Wanneer de Gemeente Velsen akkoord gaat met deze plannen zien wij U als een onbetrouwbare bestuurder. Wij hopen dat u onze argumenten mee zal laten wegen in de te nemen besluiten. In afwachting van uw reactie, in deze voor ons zo belangrijke zaak, teken ik met voorbehoud van alle rechten.

Hoogachtend,

## Inspraakreactie 5

**Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Missiehuis Park, gepubliceerd op 15 juli jl.**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Velsen

[ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)

Mijne dames en heren,

Hierbij geven wij onze zienswijze:

Algemeen:

- 1) Wij vinden dat door de bouw van nog meer woningen hier, de verkeersdruk te groot wordt. Vooral tijdens het halen en brengen van de kinderen, met name in de Nic. Beetslaan bij de scholen, ontstaan gevaarlijke situaties.
- 2) De bedoeling was, naar ik begrepen heb, dat de nieuwbouwhuizen in dezelfde stijl gebouwd zouden worden als de huizen in de rest van Driehuis. Dus met aan alle kanten een teruglopende daklijn. Dat vind ik niet meer terug in het nieuwe ontwerp. Dat past niet bij Driehuis!

Onze persoonlijke situatie:

- 1) Wij, als bewoners van de appartementen aan het JJ Slauerhoffpad, vinden de afstand van onze woning tot de nieuwbouw (ca. 10 meter) beslist onvoldoende. Wij verwachten hier veel ongemak van: we kijken straks op tegen een hoge muur, kijken vanaf ons balkon bij de nieuwe bewoners naar binnen. We missen een flink stuk uitzicht, licht en zonlicht. Een teruglopende daklijn aan de kopse kant van de huizen zou op zijn minst nodig zijn voor wat lucht.

Ook verwachten wij veel geluidsoverlast door het gebruik van de warmtepompen.

- 2) De zogenaamde kangeroewoningen worden op den duur ook een ergernis. Allerlei activiteiten zullen er in verricht kunnen worden. Plaatselijke verordeningen zullen op den duur niet voorkomen dat er bijvoorbeeld op het dak ervan een verdieping zal worden gezet.
- 3) De boomgaard is voor ons ook erg belangrijk; wij hebben geen eigen tuin. Dit is onze tuin! Rond elk flatgebouw hoort daarom ook een flinke groene ruimte.

Met de meeste hoogachting,

## **Inspraakreactie 6**

Geachte heer/mevrouw

Hierbij wil ik aangeven dat ik tegen het bouwen van een gebouw met 4 lagen ben in de zuidoosthoek van het Missiehuispark terrein. Dit omdat de bouw dichtbij Nieuw Velsersduin staat en er veel licht verloren zal gaan bij deze hoogte. Mensen hebben recht op zonlicht in huis.

## **Inspraakreactie 7**

Geacht college

Betreft Missiehuis Parket Driehuis

Hierbij willen wij kenbaar maken dat wij zeer grote bezwaren hebben over de mogelijkheid om in de Zuid Oost hoek een appartement gebouw van 4 hoog te mogen plaatsen.

Dit zal heel veel schaduw opleveren voor onze appartementen van NVD Fase 2 en geen uitzicht meer.

Tijdens de laatste online presentatie van het Missiehuis Park was er geen sprake meer van een appartement gebouw dit werd ook duidelijk zo vermeld.

Dat plan zag er voor ons heel mooi uit en wij toen ook instemmend ons laten horen, wij zijn niet tegen bebouwing dat is juist heel positief.

Maar onder geen beding gaan wij akkoord met een appartement gebouw.

Het gepresenteerde plan mag wat ons betreft vandaag nog beginnen een heel mooi plan.

Ik zie uw reactie gaarne tegemoet

Met vriendelijke groet,

## **Inspraakreactie 8**

Geacht College,

Het voorontwerp bestemmingsplan "Missiehuis Park Driehuis" dat ProRail van u ontving in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ProRail aanleiding tot het geven van onderstaande reactie.

In hoofdstuk 4.7 Geluid en in het akoestisch onderzoek (rapport M+P.MEES.20.23.1 d.d. 9 maart 2021 van M+P raadgevende ingenieurs BS) ontbreekt de verantwoording met betrekking tot Railverkeerslawaaï. ProRail verzoekt u om de verantwoording hiervoor op te nemen.

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe opmerkingen/zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

## Inspraakreactie 9

Datum: 25 augustus 2021

Betreft: Zienswijze/inspraakreactie tegen ontwerp-bestemmingsplan Missiehuis Park.

Geachte college,

In het gemeenteblad van Velsen van 15 juli 2021 is het ontwerp-bestemmingsplan Missiehuis Park (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001) bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

### 1) Participatieproces

#### “1.1 Aanleiding”

“Binnen de ruimtelijke kaders uit het startdocument, en rekening houdend met een gevoerd participatietraject, is het plan nader uitgewerkt.”

Naast mijn zienswijze op het startdocument zijn twee brieven, met de opinie van veel omliggende bewoners, naar het college van de gemeente Velsen verstuurd op respectievelijk 1) 9 oktober 2019 en op 2) 17 februari 2020 per mail, met het verzoek om een reactie:

- 1) Onderwerp: Reactie van de eigenaars van “Nieuw Velserduin” op het “voorlopige” ontwerp van het Missiehuisterrein.
- 2) Onderwerp: Reactie op de raadsessie van 13 februari 2020 m.b.t. startdocument en participatiedocument van het Missiehuisterrein.

Op deze brieven is geen enkele reactie gekomen. Dit getuigt niet van een zorgvuldig participatieproces, is respectloos en een gemiste kans om consensus te bereiken.

Tevens heeft de gemeente de reacties in het participatieproces gebruikt om met name de grootte van de overblijvende “boomgaard” verder aan te scherpen en te verkleinen.

### 2) Behoud van de boomgaard

2.1 Een deel van mijn zienswijze, die tevens als totaal dient als zienswijze op het bestemmingsplan, van 7 januari 2019 op het Startdocument:

Ad 2.2 Structuurvisie Velsen 2025, blz. 5: Het behouden en versterken van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden. Ad 3.2.2, blz. 9: De te behouden groenelementen zijn: De boomgaard voor een substantieel deel van het huidige oppervlak. Van het behoud van een substantieel deel van de boomgaard, de juridische term is wezenlijk, is geen sprake. In de gemeentelijke memo “Voorkeursfuncties Missiehuis” die op 6 maart 2012 in het College van de gemeente Velsen is besproken wordt gesteld: “Het uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groende omlijsting rondom”. In het biedboek van 14 december 2016 wordt ook naar deze



memo verwezen. Dus de koper, de Acteum group (later komt de Equilis group in beeld), is op de hoogte van de beperkingen die op het terrein rusten. Het object heeft een monumentale status waar niet zo maar van afgeweken kan worden, quote pagina 5 van het biedboek: "Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat de nieuwe bestemming geen afbreuk doet aan de monumentale uitstraling van het gebouw en de omgeving, zoals hiervoor beschreven". Ik heb een appartement gekocht in Nieuw Velserduin (verder te noemen NVD) fase 1, uitgaande van de veronderstelling, dat ik uitzicht zou hebben én houden op de boomgaard, zoals deze nu is, op basis van de bovengenoemde documenten. Het woongenot wordt drastisch ingeperkt wanneer de boomgaard voor een groot deel wordt verkleind. Het voorstel is om de boomgaard in ere te herstellen, het volume van de huidige boomgaard aan te houden en het niet terug te brengen tot zo'n luttele 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m<sup>2</sup>).

De reactie van de gemeente Velsen:

"Er is explicieter opgenomen (in het stardocument) welk deel van de boomgaard behouden blijft, namelijk minimaal 60% van het huidige oppervlak. - Er is een paragraaf over het onderwerp 'bunkers' opgenomen.

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."

Dit getuigt van zwalken in het beleid, onbehoorlijk bestuur en is alleen een nadere vaststelling van de veranderde mening van het college waarbij de wensen van de omliggende bewoners volledig wordt genegeerd.

## 2.2 Het ontwerp-bestemmingsplan

"Daarnaast dient minimaal 60% van het huidig oppervlak van de boomgaard terug gebracht te worden en dient het Brevierlaantje behouden te blijven. Opgemerkt wordt dat na vaststelling van het startdocument en verdere uitwerking daarvan, dit uitgangspunt als volgt moet worden begrepen. 60% van de huidige afstand tussen de kapel en de oude brandweerkazerne dient een groene ruimte met boomgaard te zijn."

Als ik het goed begrijp wordt de kortste afstand tussen de kapel en de oude brandweerkazerne genomen als zijnde de huidige boomgaard en daar 60% van. Deze afstandsbepaling is volkomen willekeurig, arbitrair en in strijd met de uitgangspunten van hoe groot de huidige boomgaard nu is en de voorgenomen intentie op het eerder vastgestelde gemeentebeleid. Hiermee wordt de boomgaard geminimaliseerd en nog kleiner dan al voorzien. En is vanuit winstmaximalisatie voor de projectontwikkelaar bedoeld om de boomgaard zo klein mogelijk te laten zijn ten faveure van de woningbouw. Dit is een zeer bezwaarlijke aanpak/insteek en volkomen tegen de wens van de huidige omliggende bewoners.

## Alternatief

a) Bekend is dat op basis van het biedboek meerdere projectontwikkelaars o.a. Thunnissen zijn geweest die voorstellen hebben gedaan( met een lager biedbedrag!), die voldoen aan

de eisen uit het biedboek én het behoud van de boomgaard. Het voorstel van o.a. Thunnissen kan op instemming rekenen van vele omliggende bewoners. Het voorstel is om de huidige koper Missiehuis Driehuis B.V. schadeloos te stellen en met één van de andere projectontwikkelaars in zee te gaan die wel kunnen voldoen aan de eisen uit het biedboek. én de wensen van de omliggende bewoners respecteert. Of als het niet anders kan:

b) Tuinen van de woningen minimaliseren zonder kangoeroewoningen.

### 3) Bebouwing

#### 2.1 "Randvoorwaarden toe te voegen bebouwing"

"De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal drie lagen, eventueel met kap of terugliggende derde laag"

Voor de bijgebouwen wordt wel een bouwhoogte gegeven. Op deze wijze kunnen de bouwlagen van de woningen onbeperkt in hoogte worden hetgeen niet wenselijk is.

#### Alternatief

Opnemen bouwhoogte woningen bv maximaal tot goothoogte Missiehuis of 9 meter of verwijzen naar een wettelijke eis uit het bouwbesluit.

#### 2.2 "6.2.2 Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen is 50% van het erf, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- c. de maximale goothoogte is 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte is 4 meter;
- e. in afwijking van het gestelde onder b bedraagt het oppervlak van bijgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- f. in afwijking van het gestelde onder c en d bedraagt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' maximaal 4,5 meter"

Dit betekent dat de kangoeroewoningen/ garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven enz. 4,5 m hoog mogen worden. Dit is zichtbeperkend voor de bewoners van de appartementen NVD fase 1. En is ook met betrekking tot de zichtlijnen van de "Boomgaard" onesthetisch.

#### Alternatief:

- Geen kangoeroewoningen, of als het niet anders kan:
- Beperken tot de maximale bouwhoogte van 3m.

2.3 "Ook wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de in het verleden afgebroken klokkentoren te herstellen, dan wel een verwijzing hiernaar te realiseren" Onduidelijk is de locatie, hoogte enz. Voor de beoordeling/zienswijze is meer informatie nodig.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Missiehuis Park (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001)

## Resumé

Ik maak met name bezwaar tegen de voorgestelde bebouwing van de boomgaard en stel dat de huidige boomgaard 100 % in stand moet blijven. Er is een alternatieve projectontwikkeling mogelijk die kan voldoen aan de noodzakelijke wens van woningbouw én de wensen van de omliggende bewoners respecteert. Dit impliceert tevens dat ik bezwaar maak tegen de bouw van kangoeroe-woningen

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

## Inspraakreactie 10

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Velsen

Postbus 465

1970 AL IJmuiden.

Per E-mail aan: [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)

Driehuis, 26 augustus 2021.

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Missiehuis Park te Driehuis.

Geacht college,

Als bewoner in het appartementengebouw Nieuw Velserduin met adres [], Driehuis geef ik hierbij u mijn zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis, zoals is gepubliceerd in het gemeenteblad op 15 juli 2021.

Ik maak bezwaar tegen elke bebouwing van de historische boomgaard en de eventuele versnippering ervan.

Tot aan mijn pensionering (juli 2018) vervulde ik de functie hoofd planontwikkeling bij Thunnissen te Heemstede. In die positie ben ik zeer nauw betrokken geweest bij de biedingen op Nieuw Velserduin en op het Missiehuis.

In mei 2015 heeft Thunnissen als beste kandidaat Nieuw Velserduin verworven. Mijn vrouw en ik waren in de positie om een optie te nemen op bouwnummer 30 op de begane grond van het appartementenblok A/B welke evenwijdig ligt aan de boomgaard van het missiehuis. Wij wisten dat later het Missiehuis in de verkoop zou gaan en zouden wachten tot definitieve aankoop van het appartement zodra wij zouden weten wat de uitgangspunten van de verkoop van het missiehuis zouden zijn.

In december 2016 kreeg Thunnissen de mogelijkheid om te gaan bieden op het Missiehuis. In de bijgaande documenten bleek dat de boomgaard behouden zou blijven. Daarop besloten mijn vrouw en ik om de optie op het appartement van Nieuw Velserduin om te zetten in definitieve koop. Immers, het fraaie (blijvende) uitzicht op de boomgaard en het missiehuis zouden ons woonplezier de rest van ons leven verhogen. Tevens blijft bouwnummer 30 op de begane grond een zonnige woning.

Dat de boomgaard behouden zou blijven blijkt uit het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf dd 14-12-2016 onder 3.2 tweede alinea waarin verwezen wordt naar een memo van de gemeente Velsen

van 06-03-2012 waarin de gemeente een visie geeft op de functiewijziging van het missiehuis. De memo is dus toegevoegd als inschrijvingsvoorwaarde voor de inschrijvers.

In de memo van 06-03-2012 onder 4. blz. 5 staat letterlijk "Uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom".

Uit de bijgaande documenten bij het biedboek van 14-12-2016 heb ik de volgende knipsels gehaald en toegevoegd bij deze brief:

- Knipsel-1 boomgaard, waarin geel omlijnd de boomgaard staat aangegeven en groen omlijnd onze huidige woning,
- Knipsel-2 boomgaard, foto waaruit blijkt dat de boomgaard het formaat heeft zoals staat aangegeven in Knipsel-1,
- Knipsel-3 boomgaard, foto waaruit blijkt dat de boomgaard het formaat heeft zoals staat aangegeven in Knipsel-1.

Mede met voornoemde uitgangspunten heeft Thunnissen een bod op het complex gedaan. Als Thunnissen had geweten dat de boomgaard ten dele bebouwd mocht worden dan had het bedrijf een hoger bod kunnen neerleggen. Uiteraard heeft Thunnissen de uitgangspunten gerespecteerd.

Het feit dat de hoogste bieder deze uitgangspunten niet heeft gerespecteerd kan feitelijk beschouwd worden als een economisch delict, waaraan de gemeente dus nu aan meewerkt.

Uiteraard blijven mijn vrouw en ik grote bezwaren houden en zullen wij ons beraden op de volgende stappen die wij zullen nemen als de uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan t.a.v. de bebouwing en versnippering van de boomgaard gehandhaafd blijven.

Een medebewoner heeft een alternatief plan voorgesteld welke u als bijlage aantreft. Ikzelf heb dit plan doorgerekend en het resultaat is dat het voor de ontwikkelaar nog steeds een winstgevend project blijft.

In het vertrouwen u voldoende ingelicht te hebben,

Hoogachtend,

Bijlagen:

- Biedboek Voormalig Missiehuis versie 14-12-2016,
- Memo gemeente Velsen d.d. 06-03-2012,
- Knipsel-1 boomgaard,
- Knipsel-2 boomgaard,
- Knipsel-3 boomgaard.
- Alternatief plan Missiehuis ca

## **Inspraakreactie 11**

Mijne dames/heren,

Wij hebben slechts 1 opmerking betreffend uw bovengenoemde plan rondom het Missiehuis. Het zou qua bouwstijl meer aansluiten bij de bouw van Nieuw Velsersduin, voor zover wij dat begrepen hebben, doch er is een totaal andere kleur bouwsteen gebruikt dat noch op de bouw Nieuw Velsersduin aansluit, noch op die van het Missiehuis. Dit vinden wij spijtig aangezien dit qua kosten denk ik niets had uitgemaakt.

Voor de rest heb ik geen opmerkingen en is het in onze ogen een prima plan.

Met vriendelijke groet,

## **Inspraakreactie 12**

College van burgemeester en wethouders  
van de Gemeente Velsen  
Postbus 465  
1970 AL IJMUIDEN

Naar aanleiding van het door u gepubliceerd Bestemmingsplan Missiehuis Driehuis stel wij u in kennis van onze zienswijze op dit plan.

We zijn vooral blij dat de ontwikkeling daadwerkelijk plaats gaat vinden. Het Missiehuis verdient het weer in ere hersteld te worden en dat het bijdraagt aan de realisatie van (sociale huur) woningen juichen wij van harte toe.

Dit geldt ook voor de ontwikkeling van woningbouw op het terrein van het monumentale Missiehuis. Dat wat er nu nog rest aan later bijgebouwde delen en verbindingen is in deplorabele staat en doet het oorspronkelijk gebouw en historische boomgaard geen eer aan.

Toch hebben wij wel wat kanttekeningen bij de plannen zoals ze gepresenteerd zijn. We laten via deze weg nogmaals (in eerdere stadia ook reeds gemeld) weten met een aantal uitgangspunten 'moeite' te hebben of aanbevelingen te willen doen.

Zo hebben we een woning gekocht waarvan uit vooronderzoek bleek dat, uitzicht op de boomgaard zoals deze thans in afmeting aanwezig is, zou blijven bestaan. Dit was een van de redenen om hier een woning te kopen. Groen uitzicht met parkachtige inrichting; mooi!

Inmiddels is duidelijk geworden dat de kans hierop uiterst klein is. Dit verbaast ons, we meenden conclusies uit het verkoopdocument van het Rijksvastgoedbedrijf te kunnen trekken. Ook de verkoopdocumentatie van de projectontwikkelaar van Nieuw Velsersduin heeft de woningen verkocht met uitzicht op de boomgaard.

Wij blijven mede daarom vinden dat de boomgaard behouden dient te worden.

Nu ons echter uit het startdocument duidelijk is geworden dat de gemeenteraad heeft ingestemd met 60% behoud van de boomgaard zijn we van mening als dit daadwerkelijk leidend wordt, de 60% eis gewaarborgd dient te worden. En daarmee bedoelen we het gedeelte tussen de noordgevel van de kapel en de Nicolaas Beetslaan. De projectontwikkelaar heeft op enig moment laten weten dat de boomgaard versnipperd terugkomt. (Bijv, om de kapel heen, of de privé tuinen bij de kapelwoningen deel uit te maken van de 60% boomgaard) Wij zijn het hier niet mee eens en gaan ervan uit dat dit ook niet conform het startdocument is.

Dan is er een tweede punt waar wij graag van aangeven kanttekeningen bij het plan te hebben. De rijwoningen aan de Nicolaas Beetslaankant dienen volgens het startdocument tenminste 5 meter uit de rooilijn van de monumentale bomen te worden gerealiseerd. Dit juichen wij toe maar meer dan 5 meter is wat ons betreft niet nodig en niet wenselijk. Doordat dit bouwblok haaks op het blok aan de Driehuizerkerkweg is ingetekend, en de monumentale bomen in rij niet haaks op dit blok zijn gesitueerd, komt het blok aan de oostzijde meer in noordelijke richting het terrein op. Dat betekent dat ze nog dichterbij de achterzijde naar onze woning komt te staan. Door deze wijze van positioneren van dit woonblok ontstaat er ruimte op het Missiehuisterrein om een extra rijweg voor deze huizen langs, met parkeervakken in de rijrichting en haaks op de Nicolaas Beetslaan te creëren. Zo is het ook ingetekend. Het vergt wel enig goed bestuderen van de schetsen zoals we zij nu kunnen bekijken. Het lijkt namelijk op het eerste oog of er op die plekken alleen maar bomen staan.

Voor ons persoonlijk zou het fijner zijn als het blok niet haaks op het blok aan de Driehuizerkerkweg zou zijn ingetekend maar in de lijn van de monumentale bomen. Als hiervoor gekozen wordt kan er ook meer grond aan de achterzijde van het perceel van de woningen behouden blijven ten behoeve van de boomgaard. Wij geven u dit graag in overweging.

Dan is er een derde punt waarvan u wederom laten weten dit onduidelijk te vinden en wellicht onacceptabel vinden en dat is de afstand tussen het appartementencomplex en de zijgevel van de dichtstbijzijnde woning. Deze is in het startdocument bepaald op 14 meter vanuit de gevel. Het bevreemdt ons uitermate dat deze afstandslijn op de diverse tekeningen die inmiddels in omloop zijn steeds op een steeds verschillend punt zijn ingetekend. Het is getekend vanaf het terug liggend kozijn op het balkon, of het is getekend vanaf de gevel naast ons balkon daar waar de ramen van onze woonkamer zich bevinden (naar onze mening is dit de gevel waarvan gemeten zou moeten worden) en het is plots ingetekend vanaf de kopse kant van de zijgevel. Je hoeft geen hogere wiskunde te hebben gestudeerd om te weten dat op die manier er ca. 1.20 meter van de 14 meter wordt 'afgesnoept'.

Omdat de woningen toch al zo dicht op onze (maar ook van onze boven- en onderburen komt te staan maakt die 1.20 meter voor ons een groot verschil. Wij verzoeken u dit goed uit te zoeken en toe te zien op juiste toepassing van deze afstandslijn.

Het vierde punt wat wij wederom niet onbenoemd willen laten zijn de zogenaamde kangoeroewoningen. Welk naam het beestje krijgt is voor ons niet zo belangrijk. Wat wel belangrijk is dat de wooneenheden altijd onlosmakelijk met de hoofdwoning verbonden dienen te blijven. De wijze van vastleggen zou ertoe moeten leiden dat de wooneenheden niet apart verkocht kunnen worden en/of dat het perceel gesplitst dan wel via erfpachtconstructie gesplitst kan worden. Zoals we het thans teruglezen/begrijpen is hiervan ook geen sprake maar omdat het nog niet is vastgesteld laten wij u graag ons standpunt weten.

De maximale hoogte van deze wooneenheden zou niet meer dan 3 meter plus dak moeten mogen worden of in elk geval geen mogelijkheid mogen bieden om een extra etage te realiseren. In de laatste plannen zien we dat dit op dit moment niet het uitgangspunt is maar we willen en het niet onvermeld laten.

Voor zover is dit onze reactie, we hopen dat, rekening houdend met onze zienswijze toch een prachtige woonwijk gecreëerd wordt.



## **Inspraakreactie 13**

College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden  
Per email aan: ro@velsen.nl

Driehuis, 5 september 2021

Betreft: Inspraakreactie bestemmingsplan Missiehuis Park Driehuis

Geacht college,

Met dit document willen wij als bewoner van het appartementen gebouw Nieuw Velsersduin fase 1 (verder te noemen NVD fase 1) onze reactie en zienswijze geven naar aanleiding van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Missiehuis Park Driehuis (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001), zoals dit op 15-7-2021 is gepubliceerd, onder meer op ruimtelijkeplannen.nl.

Wij baseren ons hierbij op de volgende informatie:

- Biedboek Rijksvastgoedbedrijf d.d. 14-12-2016
- Memo Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis van Gemeente Velsen d.d. 6-3-2012 welke door de gemeente Velsen is toegevoegd aan het biedboek
- Startdocument - startnotitie Missiehuis - nr 19198-2018
- Structuurvisie Velsen 2025
- Verkoopbrochure Thunnissen project Nieuw Velsersduin (bijlage A)
- Digitale informatie avond Missiehuis Park d.d. 17-2-2021 (Zoom)
- Verslag met bijlagen van de Digitale informatie avond Missiehuis Park, inclusief bijlagen 'presentatie architecten Asselbergs en van Ommeren' en 'Vragen en Antwoorden', ontvangen op 3-3-2021 van Missiehuis Park
- Tekening op ruimtelijkeplannen.nl
- De powerpoint presentatie 'Uitleg over het bestemmingsplan' d.d. 23-8-2021

Wij zijn het oneens met de onderstaande punten in bovenvermelde ontwerpversie van het bestemmingsplan en zullen hiertegen in een later stadium, indien noodzakelijk, bezwaar maken:

2

## 1. Het totale verdwijnen van de boomgaard.

In de bijlage 'Vragen en Antwoorden' bij het verslag van de digitale informatie avond d.d. 3-3-2021 wordt op vraag 16 'wat blijft er over van de boomgaard' geantwoord dat in het ontwerp de boomgaard verstrooid is opgenomen over een groter oppervlak rondom de kapel. Dit blijkt ook uit de tekening op ruimtelijkeplannen.nl en uit de tekeningen en impressies van de presentatie van architecten Asselbergs en van Ommeren die wordt getoond tijdens dezelfde digitale informatie avond.

Dit verstrooid plaatsen van bomen/groen doet op geen enkele wijze recht aan de belofte van het behoud van de boomgaard.

Dit is onacceptabel en wel om de volgende redenen:

- Er wordt niet voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf d.d. 14-12-2016. Hierin is als voorwaarde gesteld dat het Missiehuis EN bijbehorende boomgaard bij herontwikkeling behouden moeten blijven. In dit biedboek onder 3.2, tweede alinea wordt tevens verwezen naar de gemeentelijke memo d.d. 6-3-2012. Deze memo is hiermee als inschrijvingsvoorwaarde toegevoegd. Hierin staat, op pagina 5 onder punt 4. Ruimtelijke uitgangspositie locatie missiehuis, de volgende alinea, waar nog eens expliciet wordt gesteld dat uitgangspunt het behoud van de oude boomgaard is:

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

- Bovengenoemde tezamen met de impressies in de verkoopbrochure van de firma Thunnissen (zie bijlage A) vormen de belangrijkste redenen dat wij ons appartement in NVD fase 1 hebben aangeschaft: namelijk de zekerheid van een vrij uitzicht op een groene boomgaard, ZONDER bebouwing. Deze uitgangspunten worden volledig tenietgedaan in deze ontwerpversie van het plan Missiehuis Park.

- Midden in de boomgaard wordt bebouwing gepland, zelfs tot ongeveer het midden van het pand van NVD fase 1 (zie tekeningen bijlage B en C). Hierdoor wordt ons woongenot drastisch aangetast.

## 2. Losstaande woonblokken midden in de boomgaard

De huidige opzet van losstaande zogenaamde kangoeroe woningen is niet acceptabel om de volgende redenen:

- Zie punten onder 1, deze woningen staan nu midden in de boomgaard gepland
- De toegepaste vorm van losstaande woningen aan het eind van de achtertuinen voldoet niet aan de definitie van een kangoeroe woning:

een kangoeroe woning is een combinatie van 2 (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder 1 dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbinding deur, ook wel buidelwoning of meergeneratiewoning genoemd.

- Deze losstaande woningen zullen naar verwachting nauwelijks bijdragen aan woonruimte voor senioren of andere zorgbehoevenden, maar zullen in plaats daarvan voor doeleinden als extra opslag, schuur of atelier worden gebruikt. Deze komen dus het woningtekort niet ten goede en bovendien is de kans op overlast groot.
- Deze bebouwing staat veel te dicht op het appartementen gebouw en neemt het zicht van te veel appartementen weg (zie ook punten onder 3).

## 3. Afstand ten opzichte van de huidige bebouwing

De afstand waarop de voorgestelde bebouwing van blok A1 en van de zogenaamde kangoeroe woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing is ingetekend is onacceptabel om de volgende redenen:

- Woningblok A1 staat onevenredig dicht op het appartementengebouw ten opzichte van woningblok A3, wat ten koste gaat van het woonplezier van zowel de toekomstige als de huidige bewoners: de geplande bebouwing heeft in deze opzet een enorme negatieve impact op (zon-) lichtinval en privacy voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de weerkaatsing van geluid en de overlast die dat geeft door het te dichtbij de huidige bebouwing plaatsen van kolossale huizenblokken. De huidige bebouwing geeft al behoorlijk geluidsoverlast voor de herenhuizen en de appartementen, we moeten voorkomen dat dit nog erger wordt.
- Bovengenoemde punten zijn niet in lijn met de uitgangspunten uit het startdocument onder punt 2 Ruimtelijke ordening en concept en niet met punt 2.2 uit de Structuurvisie Velsen 2025:

**Ad 3.2.2 Ruimtelijk concept - randvoorwaarden toe te voegen bebouwing en buitenruimte - pag. 12: "Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezige en toekomstige bebouwing in de zin van lichtinval en uitzicht van woningen**  
**Ad 2.2 Structuurvisie Velsen 2025 - pag. 5: "Deze kaders moeten ervoor zorgen dat er bij de herontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening"**  
en "... én dient de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu te vergroten" 4

#### 4. Aanblik plan in het geheel: - Behoud van de boomgaard

- Geen bebouwing midden op het terrein
- Vrije zichtlijnen en een ruimtelijke indeling
- Meer schuine daken in plaats van blokkendoos vormige hoekwoningen
- Kleur en uiterlijk nieuwe woningen meer in lijn met de bestaande bebouwing en het Missiehuis
- Het waarborgen van privacy en voldoende lichtinval voor zowel huidige als nieuwe bewoners oftewel voor de bestaande en de toekomstige woningen

Ten opzichte van het vorige plan waarin veelal 2 onder 1 kapwoningen waren opgenomen met schuine daken en ruimte tussen de woningen, zijn de woningblokken nu veel vierkanter en kolossaler om meer woningen te kunnen realiseren. Dit gaat ten koste van de oorspronkelijke ruimtelijkheid, de zichtlijnen en de totale aanblik van het Missiehuis plan in zijn geheel.

Bovendien laten de laatste impressies uit de powerpoint presentatie 'Uitleg over het bestemmingsplan' van 23 augustus jongstleden zien (zie bijlage D) dat er een hele lichte baksteen wordt gepland, wat erg afsteekt bij de mooie donkere baksteen van het Missiehuis. Tezamen met de hoekwoningen die geen schuin dak hebben maakt dit de woonblokken nog kolossaler. Het geheel is zo afwijkend van niet alleen het Missiehuis maar ook ten opzichte van de overige bestaande bebouwing van de gehele wijk, dat alle kansen om er een geheel van te maken teniet worden gedaan.

Wij willen dat hier beter naar gekeken wordt en meer rekening wordt gehouden met de totale aanblik van het plan in z'n geheel en dat gezorgd wordt dat dit past bij en aansluit op de bestaande bebouwing, zoals als voorwaarde gesteld is in de gemeentelijke memo d.d. 6-3-2012 waarnaar in het biedboek verwezen wordt.

#### **Resumerend:**

Wij willen dat wordt voldaan aan de gestelde eisen conform het biedboek d.d. 14-12-2016 (incl. gemeentelijke memo d.d. 6-3-2012) en de structuurvisie Velsen 2025. Het betreft de volgende punten:

Daarnaast willen wij dat er serieus gekeken wordt naar de alternatieve opzet van het plan, gemaakt en ingediend door medebewoner H. van Rixel (zie bijlage E). Dit plan heeft een evenwichtiger verdeling tussen bebouwing en groen, is ruimtelijker van opzet en veel meer in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten, is inclusief kangoeroewoningen die voldoen aan de definitie van een dergelijke woning, en geeft in z'n geheel nog steeds voldoende mogelijkheden voor de ontwikkelaar om rendabel te bouwen, maar houdt tevens rekening met de belangen van de huidige bewoners en de toekomstige bewoners. 5

**Tenslotte:**

Ons doel is om met elkaar te komen tot een prachtig woonproject waarbij het monumentale Missiehuis en het Missiehuis terrein tezamen met de bestaande bouw een fantastische groene leefomgeving vormt, waarin bewoners met plezier met elkaar kunnen wonen en leven, inclusief voldoende privacy en uitzicht op een mooie groene boomgaard. Wij hopen dat onze zienswijze en die van onze medebewoners serieus genomen wordt en zal leiden tot een aantal wijzigingen in het huidige voorstel.

Met Vriendelijke groet,

## **Inspraakreactie 14**

College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 465  
1970 AL IJMUIDEN

Per mail aan [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)

Velserbroek, 6 september 2021

### **Betreft: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Missiehuispark**

Geacht College,

In januari 2019 hebben wij u een uitgebreide zienswijze doen toekomen. Wij verwijzen u graag nogmaals naar dit stuk (zie bijlage).

Op 17 februari jl. hebben wij de digitale informatieavond bijgewoond waarin de nieuwe aangepaste plannen zijn gepresenteerd.

Wij hebben geconstateerd dat er wat positieve veranderingen zijn gedaan in het plan maar er zijn ook wijzigingen waar wij veel minder blij van worden.

Om te beginnen zullen wij de punten aanhalen op dat deel dat voor ons het meeste impact heeft.

Wij zijn bewoners van een appartement in Nieuw Velserduin fase 1.

Ten eerste vinden wij de wijziging naar de woningen waarbij een kangoeroe woning gebouwd gaat worden in de tuin absoluut niet wenselijk. Door het bouwen van deze woningen worden de tuinen van deze woningen extra groot en komen de woningen te veel voor de appartementen te liggen. De woningen nemen een groot deel van de boomgaard weg. De boomgaard zou in ere worden hersteld maar tot op heden wordt deze alleen maar steeds kleiner.

Kangarooe woningen zijn woningen die aan het oorspronkelijke huis vast zitten, daar is hier geen sprake van.

Het gebruik van de kangoeroe woningen is niet als zodanig gesteld. Kangarooe woningen zijn bedoeld om een ouder langere tijd thuis te laten wonen of een gehandicapt kind. Op de manier waarop in dit plan kangoeroe woningen komen kunnen ze voor allerlei doeleinden gebruikt gaan worden wat niet wenselijk is. Ook heeft de bouw van de kangoeroe woningen op deze manier geen invloed op de hoeveelheid woningcapaciteit waaraan de gemeente zou moeten voldoen.

Voor een goed alternatief verwijzen wij u naar het Plan Van Rixel. Dit plan is bekend bij de heer Daan Hendriks.

De bouw van de rijen huizen staat te dicht op de bouw van het appartementengebouw. Wij pleiten voor een grotere afstand. Dit geeft meer privacy en minder geluidsoverlast in de breedste zin.

Afstand tussen de te bouwen rij woningen van het oorspronkelijke missiehuis vinden wij ook te klein (10 mtr). Dichte bebouwing op elkaar zorgt voor trekaten en "klankkasten".

Van de boomgaard blijven versnipperde delen over in dit plan wat totaal niet meer aan de voorwaarden voldoet die destijds gesteld is in het biedboek, de regels waar de ontwikkelaar zich aan zou moeten houden. Wij vragen ons werkelijk af waarom er randvoorwaarden zijn als men zich er niet aan hoeft te houden wanneer we een aantal jaren verder zijn?

De wijzigingen in het plan in zijn geheel brengen geen synergy in relatie tot het missiehuis. Er is gekozen voor een lichte steensoort die heel erg afwijkend is aan het missiehuis. De woonblokken zijn kolossaal met rechte einden. Een fraaier geheel en meer passend in de bouwstijl zou zijn wanneer er gekozen wordt voor schuine kappen en een andere kleur steen. Ook de eerdere twee onder een kap woningen paste beter in het geheel dat de nu gekozen rijtjeswoningen. Al met al vinden wij dit afbreuk doen aan het dorpse karakter en het plan in zijn geheel.

Van heel andere orde maar wel betrekking hebbende op de gehele procedure willen wij nog kwijt dat wij het betreuren wederom niet te zijn geïnformeerd dan wel uitgenodigd voor een bijeenkomst welke onlangs is ingehouden op 23 augustus jl.

De heer Daan Hendriks heeft aan een afgevaardigde van NVD laten weten dit te betreuren en meldde dat de nadruk had gelegen op de inhoudelijke procedure in plaats van op de inhoud. Dit antwoord vinden wij niet acceptabel. Wij willen met klem benadrukken dat ook de inhoudelijke procedure van belang is voor ons! Wij voelen ons op deze manier behoorlijk op een zijspoor gezet.

Vanaf heden verwachten wij dan ook dat dit niet meer zal gebeuren en dat wij tijdig worden geïnformeerd over alle zaken die op dit op dit plan betrekking hebben en wij met elkaar constructief kunnen overleggen. Het is voor ieders belang dat er voortgang blijft zijn in dit project!

Met vriendelijke groet,

Velserbroek, 8 januari 2019

**Betreft: zienswijze en reactie startdocument Missiehuis onder nummer 19198-2018**

Geacht College,

Bovenstaand document laat zien hoe het project Missiehuis mogelijk ontwikkeld gaat worden. Wij ondersteunen het ontwikkelen van wonen in het monumentale Missiehuis en het Missiehuisterrein rekening houdende met de genoemde hoofduitgangspunten:

- Doorlopende groene omlijsting van het terrein
- Missiehuis als hoofdgebouw
- Instandhouden van de kapel met het maken van rondom een luw en groen hart
- Behouden van groen waaronder de boomgaard voor een substantieel deel van het huidige oppervlak.

Het plaatje zoals het is geschetst kunnen wij ons voor een groot deel in vinden, echter over enkele uitgangspunten van het startdocument hebben wij wel onze ernstige bedenkingen.

Puntsgewijs geven wij hieronder onze zienswijze hierin. Onze zienswijze bevat aanbevelingen en veranderingsvoorstellen om dit vervolgens op te kunnen nemen in het participatiedocument en de volgende versie van het startdocument als basis voor de wijziging van het bestemmingsplan.

1. **Ad 2.2 Structuurvisie Velsen 2025, blz. 5: Het behouden en versterken van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden.**  
**Ad 3.2.2, blz. 9: De te behouden groenelementen zijn: De boomgaard voor een substantieel deel van het huidige oppervlak.**

Van het behoud van een substantieel deel van de boomgaard, de juridische term is wezenlijk, is geen sprake.

Het belang van het behoud van de boomgaard is ook in eerdere documenten concreet benoemd. In de gemeentelijke memo "Voorkeursfuncties Missiehuis" die op 6 maart 2012 in het college van de gemeente Velsen is besproken wordt gesteld: "Het uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groende omlijsting rondom". In het biedboek van 14 december 2016 wordt ook naar deze memo verwezen. Het object heeft een monumentale status waar niet zo maar van afgeweken kan worden, quote pagina 5 van het biedboek: "Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat de nieuwe bestemming geen afbreuk doet aan de monumentale uitstraling van het gebouw en de omgeving, zoals hiervoor beschreven".

***Vraag: Hoeveel m2 is een substantieel deel? Substantieel is niet specifiek genoeg.***

Wij hebben een appartement gekocht in Nieuw Velserduin (verder te noemen NVD) fase 1, uitgaande van de veronderstelling, dat wij uitzicht zouden hebben én houden op de boomgaard, zoals deze nu is. Ons woongenot en dat van medebewoners wordt drastisch ingeperkt wanneer de boomgaard voor een groot deel wordt verkleind.

**Voorstel:**

De boomgaard in ere te herstellen, het volume van de huidige boomgaard aan te houden en het niet terug te brengen tot zo'n luttele 400 m2 (20 x 20 mtr).



## **2. Ad 3.1 Wonen**

Startdocument pagina 6:

*Driehuis is en vergrijzende kern terwijl veel (eengezins-)woningen niet levensloopgeschikt zijn. Maatregelen om langer zelfstandig thuis wonen en/of doorstroming te faciliteren zijn daarom noodzakelijk.*

Wij missen in het startdocument concrete informatie betreffende de realisatie van seniorenwoningen.

Tijdens de bijeenkomst van 19 december jl. hebben vertegenwoordigers van Missiehuis Driehuis BV aangegeven dat de bouwplannen bestaan uit:

Ca. 30 appartementen in het Missiehuis.

Ca. 36 geschakelde woningen.

Ca. 16 appartementen in een appartementengebouw t.b.v. "sociale verhuur".

### **Voorstel:**

Wij zouden willen pleiten voor de realisatie van sociale huurwoningen (hoogwaardige laagbouw) voor senioren (of zorgwoningen). Hier is behoefte aan en passen wat ons 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.

## **3. Ad 3.1 Wonen**

Startdocument pagina 6

*Functionele invulling*

*Omdat het naar verwachting lastig is om woningen te realiseren in de voormalige kapel, mag dit gebouw ook een andere functie krijgen. Deze functie moet passend zijn binnen de rustige woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken. De gemeente vindt een functionele invulling met een kleine selectie van categorie A functies uit de VNG bedrijvenlijst voor functiemening passend.*

De kapel is centraal gelegen achter het missiehuis in de kloostertuin. Elke vorm van functionele invulling zoals genoemd, met uitzondering van kantoorgebruik, zal zorgen voor een doorlopende toeloop van cliënten en in meer of mindere mate hinder veroorzaken. Het gaat hierbij om scooter- en fietsgebruik. Wij vinden dit niet wenselijk en passend in het rustige karakter van een kloostertuin en parkachtig wonen (volgens verkoopbrochure Thunnissen).

Tevens zal er een toename zijn van auto's. Dit zorgt voor een vergroting van de parkeerproblematiek in de buurt welke nu al erg groot is door de aanwezigheid van bezoekers van het crematorium Westerveld, de aanwezige scholen en voetbalvereniging RKVV Velsen.

### **Voorstel:**

Wanneer woningen in de kapel echt niet mogelijk zijn dan pleiten wij voor de keuze van de minst verstorende vorm waarbij naar onze mening alleen een kantoorfunctie mogelijk is.

## **4. Ad.3.2.2. Ruimtelijk concept - randvoorwaarden toe te voegen bebouwing en buitenruimte**

Startdocument pagina 5. *De kaders moeten ervoor zorgen dat er bij de herontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dient de de ruimtelijke kwaliteit van het woonmilieu te vergroten.*

Startdocument pagina 11. *Er is sprake van relatief korte rijen geschakelde woningen met een verspringende rooilijn. De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap of een terugliggende 3<sup>e</sup> laag, met maximale bouwhoogte van 10 meter.*

Startdocument pagina 12 *Hierbij moet rekening gehouden worden met de aanwezige en toekomstige bebouwing in de zin van lichtinval en uitzicht van woningen.*

In het startdocument wordt onvoldoende invulling gegeven aan hetgeen op pagina 5 en 12 is beschreven.

De in het startdocument weergegeven uiterste rooilijnen in figuur 8 op pagina 11 geven geen realistisch beeld van het plaatsen van 2 woonblokken dwars op de bebouwing van NVD fase 1 en 2.

### **Zie bijlage A.**

De geplande woningen zijn op schaal getekend (op basis van het erf oppervlak van de Zilverberk woningen van NVD fase 1). In deze bijlage is duidelijk te zien wat het gevolg is van de geplande nieuwbouwwoningen.

De bebouwing die gepland wordt in de huidige boomgaard strookt niet bij de genoemde uitgangspunten en is om de volgende redenen niet acceptabel.

- Het resulteert in een substantiële verkleining van de huidige boomgaard en verstoort de groene kern van de boomgaard c.q. kloostertuin enorm.
- De bebouwing staat (te) dicht (ca. 10 m.) op het appartementengebouw van NVD fase 1 en 2 met als gevolg dat het mooie uitzicht op de boomgaard grotendeels verloren gaat; daarenboven heeft de geplande bebouwing een negatieve impact op (zon)licht en ontnemt privacy. Dit laatste zal ook gelden voor deze 2 dwars te plaatsen woonblokken.

### **Voorstel:**

De twee dwars te plaatsen woonblokken te laten vervallen.

De boomgaard en kloostertuin in ere herstellen dus groter als in het startdocument is opgenomen.

### **5. Ad 3.2.2 Ruimtelijk concept - randvoorwaarden toe te voegen bebouwing pagina 11 en 12 dot 8: *In de zuidoosthoek is een bouwvolume van 4 lagen mogelijk (maximale bouwhoogte 14 meter).***

Deze hoge bebouwing is niet wenselijk en komt veel te dicht op NVD fase 2 te staan. Het geplande gebouw neemt veel zon(licht) en uitzicht weg voor deze bewoners van NVD. Een alternatief kan zijn om laagbouw te realiseren alleen langs de Wolff en Dekenlaan (dus niet richting het appartementengebouw). In de zuidwesthoek van Driehuis is met 3 appartementengebouwen aan de Wolff en Dekenlaan, het Missiehuis, de kapel en de 2 appartementengebouwen van NVD al te veel hoogbouw. Meer is daarom niet wenselijk.

### **Voorstel:**

Laagbouw langs Wolff en Dekenlaan.

## 6. Ad 3.2.2 Ruimtelijk concept

### Buitenruimte Samenhang Missiehuis en NVD

Startdocument pagina 8 de huidige doelstelling is om de oorspronkelijke samenhang tussen de twee terreindelen weer te herstellen. Daarmee dient de oude sfeer van een kloostertuin weer zo veel mogelijk tot leven te komen. (figuur 6 en 7)

Startdocument pagina 12: “De beide buitenruimten van het Missiehuis en NVD moeten in samenhang met elkaar worden ingericht en als één geheel worden ervaren. De hekken tussen beide terreindelen verdwijnen en mogen niet vervangen worden door andere fysiek scheidende elementen.”

#### Reactie m.b.t. samenhang Missiehuis en NVD:

- De bewoners van NVD hebben hun woningen gekocht met de toezegging van Thunnissen via de verkoopbrochure: Citaat: “*De kracht van Nieuw Velsersduin is groenrijk, parkachtig wonen, waarbij het park met haar bosvijver fungeert als gezamenlijke extra buitenruimte voor de woningen*”.
- Door het verwijderen van het scheidingshek tussen NVD en het Missiehuis, wordt het NVD- en Missiehuisterrein volledig openbaar toegankelijk en is er geen sprake van een door Thunnissen toegezegde gezamenlijke buitenruimte voor de NVD-woningen.
- Het verwijderen van het scheidingshek vergroot de kans dat het NVD-terrein als speelterrein/schoolplein wordt gebruikt, bijvoorbeeld door scholieren, van de rondom het terrein, aanwezig scholen. Bewoners van appartementen op de Wolff en Dekenlaan, ervaren al veel last van scholieren van omliggende scholen.
- Wijkbewoners kunnen het Missiehuis terrein en NVD-terrein gaan gebruiken als honden-uitlaatplaats.
- Voetgangers en (brom)fietsers kunnen het NVD en Missiehuis terrein als sluiproute gaan gebruiken om de kortste route van en naar de HOV-bushalte Westerveld te nemen.

#### **Voorstel en aanbevelingen:**

- De buitenruimte van het Missiehuis wordt niet fysiek, maar qua karakter samengevoegd met de buitenruimte van NVD om twee rustige tuinen te creëren, die op elkaar aansluiten, maar waar de erfafscheiding ervoor zorgt dat het geen doorgangsgebied wordt voor onbevoegden.
- Het scheidingshek tussen het NVD-terrein en het Missiehuis handhaven, waarbij openingen in het hek worden gemaakt voor de verbindende voetpaden tussen de twee terreinen. De twee voetpaden worden ter plaatse van de openingen in het hek voorzien van “barrières” waardoor eventuele fietsers gedwongen worden af te stappen.
- Het Missiehuis- en NVD-terrein inrichten als voetgangersgebied d.w.z. borden “voetpad” op de paden op beide terreinen en een verbod voor gemotoriseerd verkeer, m.u.v. de toegangswegen naar parkeergarages en parkeerplaatsen.

## 7. Ad 3.3 Verkeer en Parkeren

Startdocument pagina 14 In het Lokaal Verkeer- en Vervoerplan zijn de omliggende wegen niet benoemd als wegen waar capaciteitsproblemen spelen. De afwikkeling van de extra verkeersbewegingen vormt naar verwachting daarom geen probleem.

Er is wel degelijk sprake van capaciteitsproblemen op de omliggende wegen Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolff en Dekenlaan. Zonder extra maatregelen zullen deze substantieel toenemen wanneer beide plannen NVD en Missiehuis bewoond zijn.

**Voorstel en aanbevelingen:**

- Instellen één-richting verkeer.
- Ingang voetbalvereniging verplaatsen naar de kant van het station.
- Zie bij ad 3.1 Wonen uitsluitend kantoor toestaan in de kapel.
- Calamiteitenroute voor hulpverlening op NVD terrein voorzien van slagbomen welke door alle hulpverleners geopend kunnen worden.

*In het Parkeernormbeleid van de gemeente Velsen is vastgesteld in welke parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling moet voorzien. Uitgangspunt daarbij is dat de benodigde parkeerbehoefte binnen het plangebied gerealiseerd wordt.*

De gestelde parkeernorm van 1,5 auto per woning in combinatie met minimaal 50% van de parkeerplaatsen moet openbaar toegankelijk zijn is zeer zorgwekkend en van grote invloed.

**Voorstel en aanbevelingen:**

- Ondergrond parkeren realiseren onder het groene hart van het Missiehuisterrein.
- Meer seniorenwoningen realiseren waardoor de parkeernorm lager ligt.
- De parkeerproblematiek/parkeerpieken van Westerveld door Westerveld zelf op te laten lossen via additionele parkeerplaatsen op het terrein van Westerveld zelf.
- De 30 NVD-parkeerplaatsen op het maaiveld niveau inclusief slagboom, handhaven voor de bewoners van NVD fase 2, zoals oorspronkelijk afgesproken en in overeenstemming met de toezeggingen van Thunnissen.
- Het vervangen van het trottoir aan de oostzijde van de Wolff en Dekenlaan (voetbalveld zijde) en het creëren van ca. 40 schuine parkeerplaatsen tussen de bomen aan de oostzijde van de Wolff en Dekenlaan over de gehele lengte van de façade van het Ichthus Lyceum in combinatie met het invoeren van eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer op de Wolff en Dekenlaan met rijrichting van west naar oost.
- Deze parkeerplaatsen kunnen worden benut door NVD-bewoners/bezoekers i.v.m. het tekort, voor personeel van het Ichthus Lyceum en 's avonds en in het weekend voor RKVV Velsen bezoekers.
- De parkeerproblematiek van RKVV Velsen verbeteren door uitbreiding van de parkeerplaatsen bij station Driehuis en tegenover de façade van het Ichthus Lyceum, langs de oostzijden van de Wolff en Dekenlaan.
- Een geringer aantal nieuwbouwwoningen op het Missiehuisterrein reduceert ook het verwachte parkeerprobleem.
- De eis van 50% openbare parkeerplaatsen voor het Missiehuis terrein verlagen naar 35% (de ca. 60 haakse parkeerplaatsen). De overige, minimaal 120 parkeerplaatsen voor het Missiehuis zijn dan "niet openbaar".

**8. Ad 3.8 Duurzaamheid, geluid (zie Startdocument pag. 19)**

Omdat de woningen op het Missiehuis terrein geen aardgasaansluitingen meer zullen krijgen, zullen alternatieve verwarmingssystemen moeten worden toegepast. Als, i.p.v. bijvoorbeeld geothermie of warmtenet toepassingen, alleen warmtepompen worden toegepast, zal in de vergunning extra aandacht moeten worden besteed aan de geluidsniveaus van de mogelijk te installeren warmtepompen.

In het voorgaande hebben wij onze bedenkingen geuit ten aanzien van bepaalde bebouwing en het groen, oftewel de boomgaard. Wij pleiten ook voor een beperkter bouwprogramma gezien de parkeer(om)mogelijkheden in en rond het totale plan, een en ander in relatie met de scholen, crematorium Westerveld en voetbalvereniging Velsen.

**Bijlage B.**

In deze bijlage treft u een schets aan van het Missiehuis-terrein zoals wij het graag vormgegeven zouden zien: voldoende bebouwing, voldoende groen en waarbij rekening is gehouden met de belangen van de toekomstige bewoners van de beide appartementengebouwen van NVD.

**Tot slot**

Tot op heden zijn wij als belangrijke belanghebbenden niet betrokken bij de inhoudelijke overleggen die betrekking hebben op de herontwikkeling rond het Missiehuis.

De toekomstige bewoners van NVD fase 1 hebben een belangengroep gevormd. Mogelijke alternatieven die recht doen aan de belangen van alle stakeholders willen wij graag met u bespreken. Wij verwachten dat een vertegenwoordiging van de belangengroep van het appartementencomplex NVD fase 1 fysiek wordt betrokken bij de verdere (her)ontwikkelingen zoals het definitieve (start)document, bestemmingsplanwijziging, inrichting van het terrein en besluitvorming.

U kunt de heer Jos Stam, voorzitter en contactpersoon, telefoon 023 53 86 105 hiervoor benaderen om het een en ander te bespreken.

Wij denken dat het voor alle partijen een voordeel geeft om plannen voor het Missiehuis vroegtijdig te bespreken teneinde draagvlak te creëren.

Wij hopen dat bovenstaande informatie zal leiden tot wijziging van bovengenoemde uitgangspunten en tot het betrekken van de toekomstige bewoners van NVD bij uw plannen.

Met vriendelijke groet,

## Inspraakreactie 15

LS,

Na lezing van het bestemmingsplan dat ter inzage ligt en betrekking heeft op het terrein van het Missiehuis constateer ik het volgende:

Het is voornamelijk een opsomming van regels/ voorschriften en wetten waar het bestemmingsplan aan zou voldoen echter er valt nauwelijks uit te distilleren wat deze plannen precies inhouden, iets waar een bestemmingsplan volgens mij juist inzicht in zou moeten bieden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld de informatie over de maximale bouwhoogten, de precieze invulling van het gebied met woningen, waar ze geplaatst worden etc. Dit is niet hoe ik bestemmingsplannen ken uit het verleden en in mijn ogen is het geen goed en overzichtelijk overzicht waar de betrokken inwoners van Driehuis inzicht geboden wordt wat ze mogen verwachten in de toekomst en hoe daar invulling aan gegeven gaat worden.

Tussen de regels door lezend en met behulp van onderliggende documenten kom ik tot de volgende kernpunten waar ik mijn zienswijze op wil geven:

- **Bebouwing**

In het bestemmingsplan lees ik dat het voorop staat om de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid te behouden met hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. Dit gegeven is in tegenspraak met het uitgangspunt om de bebouwing van Nieuw Velserduin aan de Nicolaas Beetslaan in karakter en korrelgrootte door te zetten langs de buitenzijde van het plangebied (Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolf en Dekenlaan). Nieuw Velserduin is een lelijke puist in het verder lommerrijke Driehuis wat een dorps karakter heeft. Nieuw Velserduin heeft een stedelijke uitstraling wat niet in het dorp Driehuis past. Deze lijn doortrekken over een nog groter plangebied verstoort het dorpse karakter van Driehuis. Er lag in eerste instantie een plan van de projectontwikkelaar gemaakt door het architectenbureau van Rijnboutt, daar kon een groot deel van Driehuis en ook ik zelf zich in vinden. De nieuwe plannen die nu voorliggen worden in de enquête Park Missiehuis van het wijkcomité Driehuis (vragen 2 en 3) overweldigend afgewezen door de inwoners van Driehuis vanwege het stedelijke karakter van de plannen die nu voorliggen. In het bestemmingsplan wordt gesproken van het feit dat de definitieve inrichting van het plangebied nog aan verandering onderhevig is. Tegelijkertijd wordt er gesproken over het doortrekken van het karakter van Nieuw Velserduin. Het plan biedt op deze manier geen inzicht wat de inwoners en omwonenden kunnen verwachten. Zowel niet qua uitstraling als placering van de toekomstige bebouwing, hierover is niets terug te vinden in het

bestemmingsplan zelf. De actualiteit lijkt met de nu voorliggende plannen het bestemmingsplan al gepasseerd te zijn.

Daarnaast is in het bestemmingsplan niets te vinden over de maximale bouwhoogten die gehanteerd gaan worden. Er wordt gerept over dat de maximale bouwhoogte van 26 meter niet overschreden gaat worden (klokkentoren), maximaal drie woonlagen met eventueel een kap. Exacte cijfers ontbreken. Dit biedt weinig houvast voor de toekomst. De hoogte van een woonlaag biedt weinig houvast, zeker als wij naar het Missiehuis kijken wat ook 3 woonlagen is met een kap, een massief en hoog gebouw. Kunnen wij dat ook verwachten voor de toekomstige bebouwing er om heen? In het document b\_NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001\_tb6 staat figuur 2 dat een aanknopingspunt zou kunnen bieden maar onduidelijk is of dit de toekomstige situatie met bijbehorende toegestane maximale bouwhoogten weergeeft.

Dan blijft het nog vreemd dat deze figuur niet terug te vinden is in het bestemmingsplan zelf want het correspondeert weer niet met de onderstaande figuur dat wel in het bestemmingsplan te vinden is.

Zoals het bestemmingsplan gepresenteerd is lijkt het een vrijbrief voor de projectontwikkelaar om binnen de beperkte bouwmogelijkheden van het perceel teveel woningen te realiseren ten koste van de kwaliteit van het gehele bouwplan. (vraag 1 van de enquête Missiehuis Park van het wijkcomité Driehuis). Ook dit is met een ruime meerderheid door de geënquêteerden afgewezen.

- **Parkeren**

Ik lees terug dat er voorzien wordt in parkeren op eigen terrein binnen het plangebied. Kijk ik naar de hierboven aangehaalde figuur 2 dan lijkt de grens van het plangebied te lopen langs de rand van het trottoir aan de Driehuizerkerkweg, deze zou er dus buiten vallen terwijl daar wel haakse parkeerplaatsen ingetekend staan op de meest actuele tekeningen van de projectontwikkelaar en dus niet parkeren op eigen terrein is.

Volgens de enquête van het wijkcomité zouden er 104 parkeerplaatsen ingetekend staan terwijl gezien het getal van het aantal te realiseren woningen noodt tot 125 parkeerplaatsen. Aangezien rondom het plan haakse parkeerplaatsen ingetekend staan zal dit tot een aantal problemen leiden, met name onveilige verkeerssituaties. In de zuidwesthoek is er sprake van een T-splitsing op de Driehuizerkerkweg wat zal leiden tot onoverzichtelijke situaties bij het inparkeren en weggrijden uit de daar ingetekende parkeervakken. Deze situatie wordt verergerd door de schoolgaande jeugd die langs deze plek fietst op weg naar of vanuit het Ichtuscollege. Hetzelfde geldt voor ingetekende haakse parkeervakken aan de WolffenDekenlaan en evenzo voor de Nicolaas Beetslaan. Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng waar onder andere bij vraag 21, maar op meerder plekken in vraag en antwoord document, aangegeven wordt:

21 Op de Nicolaas Beetslaan, voor de Toermalijn, staan haaksparkeren getekend. Is dit wel



wenselijk bij een school?

Haaksparkeren bij een school heeft niet de voorkeur uit veiligheidsoogpunt. Dit zal worden doorgegeven aan het woningbouwproject Missiehuis.

Blijkbaar is daar niets mee gedaan of in ieder geval niet meegenomen bij het vormgeven van dit bestemmingsplan. Dit is een zwaarwegend aspect bij het opstellen van de kaders van een nieuwe ruimtelijke bestemming.

Het zelf opgelegde quotum lijkt dus niet gehaald te worden, er is twijfel of de nu voorgestelde parkeervoorziening wel binnen het eigen plangebied gerealiseerd worden en er zijn verkeersveiligheidsaspecten die niet mee genomen zijn of onvoldoende gewogen zijn.

T.a.v. de getallen van 104 en 125 te realiseren parkeerplaatsen wil ik ook nog wijzen op de volgende passage uit het bestemmingsplan:

Wat betreft parkeren dient, bij nieuwbouw, uitbreiding of functiewisseling, te worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Met parkeernormenbeleid streven we ernaar om ruimtelijke ontwikkelingen niet te laten leiden tot een verhoging van de parkeerdruk. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de gegenereerde parkeerbehoefte binnen het eigen plangebied wordt opgelost.

Bij het haaks parkeren op de Driehuizerkerkweg zal voor een deel van de woningen het waarschijnlijk niet meer mogelijk zijn om file te parkeren voor hun huis aan de overzijde van de straat. Ook dit zorgt er voor dat het gat tussen quotum en gerealiseerd groter gaat worden.

- **Kapvergunning**

In het bestemmingsplan lees ik de twee volgende passages:

**In het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig die ten behoeve van de herontwikkeling gekapt dienen te worden. Voor deze bomen is een kapvergunning benodigd, daar zij op de lijst van waardevolle bomen voorkomen en de bomen zijn gelegen binnen het gebied waarvoor een vergunningplicht geldt. Voorzien zal worden in de benodigde compensatie. Daarnaast wordt de (oorspronkelijke) boomgaard gedeeltelijk teruggebracht. Tevens wordt voorzien in een groene inrichting van de openbare ruimte van het plangebied.**

4.5.2.3 Bomen

**Daarnaast worden er in het kader van de voorgenomen ingrepen mogelijk enkele bomen gekapt. Aangezien deze bomen op eigen terrein staan en geen onderdeel**

**uitmaken van 'houtopstanden' in het kader van de Wet natuurbescherming, is de wet niet van toepassing op de bestaande en te kappen bomen binnen het plangebied.**

Ik volg het niet meer. De gemeenteraad heeft herhaaldelijk gesproken over de bomen binnen het plangebied. Monumentale bomen moeten beschermd worden, als compromis aan de ontwikkelaar is men akkoord gegaan met het kappen van bomen aan de zuidzijde van het plangebied op voorwaarde dat er nieuwe aanplant zou plaatsvinden. Bij de sloop van de bunker is er, en moest er, een kapvergunning afgegeven worden voor het kappen van bomen rondom de bunker. Dit is trouwens fout gegaan want de gemeente heeft destijds de kapvergunning afgegeven voordat de inspraaktermijn verstreken was, daarbij zijn bomen gesneuveld wiens kap aangevochten werd. De gemeente heeft na onderzoek toegegeven dat dit inderdaad niet goed verlopen is. Maar ja, gekapt is gekapt.

Wat lees ik in het eerste deel: er is een kapvergunning benodigd voor het kappen van bomen binnen het plangebied. In het tweede passage lees ik dat de wet niet van toepassing is op de te kappen bomen. Dit valt niet te rijmen. Gezien de hierboven beschreven voorgeschiedenis zijn de te kappen bomen binnen het plangebied wel degelijk kapvergunning plichtig volgens mij. Daarnaast ben ik van mening dat de huidige plannen voor woningbouw de kap van de huidige bomen binnen het plangebied niet rechtvaardigen. Er is sprake van verplichte herplant van nieuwe bomen maar de landschapsarchitect heeft bij de presentatie van deze plannen aangegeven dat het 20 jaar duurt voordat de nieuwe aanplant de huidige omvang van de bestaande bomen bereikt, dat is niet acceptabel.

- **Participatie**

**Vanaf 2015 tot heden hebben diverse participatiemomenten plaatsgevonden. In 2015 is door de gemeente Velsen gestart met het organiseren van informatiebijeenkomsten om met omwonenden te praten over een mogelijke herontwikkeling van de locatie Missiehuis. Daarnaast is er zowel door de gemeente als door de grondeigenaar en initiatiefnemer (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).**

Begin februari 2020 heb ik contact gehad met de heer Hendriks, projectleider over het feit dat ik er achter kwam dat er overleg en informatie-uitwisseling geweest was tussen de VVE Nieuw Velsersduin en het Wijkcomité Driehuis zonder dat ik daarbij betrokken was geweest en ook een zienswijze ingediend had betreffende het startdocument Missiehuis. Ik heb geïnformeerd waarom ik niet op dezelfde wijze op de hoogte gehouden was/ geïnformeerd zoals de twee genoemde partijen. Verder heb ik hem op de zeer verouderde informatie gewezen op de website van velsen.nl waardoor ik niet op de hoogte kon zijn dat er overleg was of nieuwe informatie beschikbaar was. Ik zie mijzelf dus als een betrokken bewoner die op informatieachterstand gezet werd.

Nu ontving ik van een buurtbewoner de volgende mail nadat ik haar aansprak of zij iets wist van een informatieavond op 23 augustus jl. die plaatsgevonden moest hebben

maar waar ik na een aankondiging gelezen te hebben in de Hofgeest niets meer over vernomen had. Ter verduidelijking ik ben ook een omwonende.

----- Forwarded message ----- Van: **Daan Hendriks** <DHendriks@velsen.nl> Date: wo 25 aug. 2021 om 11:55 Subject: Presentatie infoavond bestemmingsplan Missiehuis To: bewonerscommissiemhp@gmail.com <bewonerscommissiemhp@gmail.com>, bestuurnvd1app@gmail.com <bestuurnvd1app@gmail.com>, bestuurnvd2@gmail.com <bestuurnvd2@gmail.com>

Beste VvE's en bewonerscomité NVD, Afgelopen maandag (d.d. 23 augustus 2021) vond een informatiebijeenkomst over het bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis plaats. Ik begrijp tot mijn spijt dat niet alle omwonenden de uitnodigingsbrief hiervoor hebben ontvangen. Hierbij stuur ik alsnog de presentatie die op de avond is gegeven. De nadruk lag hierbij op de procedure van het bestemmingsplan, minder op de planinhoud. Mochten er vragen zijn over enig aspect dan hoor ik het graag, zodat we die alsnog kunnen beantwoorden. Excuses voor het ongemak. Met vriendelijke groet,

**Daan Hendriks** Senior projectleider Fysieke Leefomgeving

Tot op de dag van vandaag heb ik geen brief ontvangen en begrijp ik niets van de selectieve participatie die de gemeente blijkbaar hanteert. Ik wordt niet vertegenwoordigd door het wijkcomité Driehuis, niemand in Driehuis wordt door hen vertegenwoordigd behalve de mensen die deel uitmaken van het comité. Immers zij zijn geen vereniging met leden. Ook ben ik geen lid van een VVE maar wel een omwonende. Dit is vorm van communiceren die niet door de beugel kan want ook deze e-mail zou mij nooit bereikt hebben als ik niet toevallig een praatje aangeknoopt zou hebben met iemand die deze informatie wel bleek te hebben.

• **Akoestisch onderzoek herontwikkeling Missiehuis te Driehuis**

Bij het bestemmingsplan is document b\_NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001\_tb4 bijgevoegd. In dit rapport wordt vastgesteld dat het plangebied voldoet aan de normen van akoestische belasting van buiten het plangebied. Er valt echter niets te lezen over de akoestische belasting die de te realiseren woningen gaan uitoefenen op de omgeving. De ervaring is nu al dat de twee flats van Nieuw Velserduin, grenzend aan het plangebied, fungeren als grote geluidskasten. Als er wat luidruchtige stemmen zijn op een balkon dan zijn deze woordelijk te verstaan in de Driehuizerkerkweg. Met de plannen die nu voorliggen van de ontwikkelaar komen er aan weerszijden van het Missiehuis ook aaneengesloten woningen die als een geluidsmuur zullen fungeren oa

voor het verkeer dat door de Driehuizerkerkweg rijdt. Evenzo zal dit gelden voor de ruimte tussen Nieuw Velsersduin en de te realiseren bebouwing in het plangebied. Waarom is er geen onderzoek gedaan naar deze geluidsbelasting voor de omwonenden?

• **Artikel 6: Wonen Voor de bestaande woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De bestemmingsregels voorzien tevens in een regeling voor aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast.**

Ik heb de genoemde verbeelding niet terug kunnen vinden in het bestemmingsplan of de onderliggende documenten.

Zoals het bestemmingsplan er nu ligt ontbreekt er essentiële informatie, bevat het onjuiste informatie en bevat het informatie die elkaar tegenspreekt. Mijn bezwaren kunt u teruglezen onder de verschillende benoemde punten.

Bijgesloten treft u de uitslag van enquête Park Missiehuis van het wijkcomité Driehuis aan.

Met vriendelijke groet,

## **Inspraakreactie 16**

Aan: College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden  
Per e-mail aan: [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)  
Driehuis, 8 september 2021

Betreft: zienswijze/bezwaar voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis

Geacht college,

Als bewoner van het appartementen gebouw Nieuw Velserduin fase 1 geef ik u mijn zienswijze op en maak bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis, zoals op 15 juli 2021 in het gemeenteblad gepubliceerd.

### 1. Behoud historische boomgaard en Kangoeroewoningen:

Ik maak bezwaar tegen elke vorm van bebouwing in de historische boomgaard behorend bij het Missiehuis Driehuis, cultureel erfgoed gemeente Velsen, op grond van het navolgende. In het biedboek Rijksvastgoedbedrijf (RVG) en bijlagen (december 2016) voor de verkoop van het Missiehuis is duidelijk vastgelegd, dat de boomgaard bij herontwikkeling van het Missiehuis behouden zou blijven. De verkoopbrochure van het project Nieuw Velserduin, die vrijwel gelijktijdig met de publicatie van het biedboek is verschenen zal ongetwijfeld bij de verantwoordelijke ambtelijke afdelingen terecht zijn gekomen, belofde mij uitzicht op de historische boomgaard. De aanname, dat de brochure voor of na het verschijnen is ingezien door de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente Velsen en dus de gemeentelijke instemming heeft, is m.i. een terechte veronderstelling. Voor mij en veel andere bewoners van doorslaggevende betekenis om een appartement in Nieuw Velserduin te kopen.

In het biedboek van 14 december 2016, onder 3.2, tweede alinea en aangehecht memo pagina 5 artikel 4 staat: "Het monumentale gebouw staat centraal in de groene omgeving. Uitgangspunt is behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom. Aan weerszijde van het gebouw is het toevoegen van enig bouwvolume op beperkte schaal mogelijk."

Duidelijker kan het niet gesteld worden! Koper weet dat hij/zij gehouden is aan deze en andere door de gemeente Velsen en RVG in biedboek en bijlagen genoemde voorwaarden. Dit zijn harde bepalingen en voor ons van doorslaggevende betekenis voor de aankoopbeslissing van een appartement in Nieuw Velserduin fase 1.

Onduidelijk is waarom het project niet aan Thunnissen de ontwikkelaar van NVD is verkocht. Uit een email van de RVG van 14 september 2017 blijkt dat de biedingen dicht bij elkaar lagen. Waarom niet voor Thunnissen gekozen. Zij hadden een evenwichtig plan dat in overeenstemming was met het plan NVD en waarin de boomgaard volledig behouden zou blijven. Waarschijnlijk was mij dan een hoop narigheid bespaard gebleven.

In een memo van het college van B&W op 6 maart 2012 staat dat de woonkern Driehuis voor een groot deel uit villabebouwing bestaat. In de woonvisie 2025 is opgenomen dat het huidige dorpse karakter van Driehuis behouden zal blijven, zodat de mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw beperkt zijn. Het Missiehuis (en dus ook de boomgaard) is aangewezen als gemeentelijk monument. De in het plan ingetekende kangoeroe woningen slokken het grootste deel van de boomgaard op en benemen ons het uitzicht. Bovendien is de benaming kangoeroewoning niet goed. Een kangoeroe woning is een aan de hoofdwooning verbonden woning met een interne doorgang naar de hoofdwooning. Dit, wat nu ingetekend is, zijn kleine zelfstandige woningen, die later kunnen worden uitgebreid tot zelfstandige volwaardige woningen.

De bewonerscommissie heeft een onderbouwd alternatief plan aan Missiehuispark getoond. In dit

plan blijft de boomgaard behouden, wordt de bebouwing meer in lijn gebracht met de oorspronkelijke uitgangspunten. De kangoeroe woningen, zoals het begrip al zegt naast de woningen gesitueerd. Dit plan heeft veel meer draagvlak, en zorgt ervoor dat de boomgaard behouden blijft!!

#### Alternatief

- a) Bekend is dat op basis van het biedboek meerdere projectontwikkelaars zijn geweest die voorstellen hebben gedaan ( met een lager biedbedrag!) die voldoen aan de eisen uit het biedboek. Het voorstel is om de huidige koper Missiehuis Driehuis B.V. schadeloos te stellen en met één van de andere projectontwikkelaars in zee te gaan.
- b) Alternatief plan inzake kangoeroewoningen zoals gepresenteerd aan de projectontwikkelaar
- c) Tuinen minimaliseren zonder kangoeroewoningen

#### 2. Bebouwing

- a. "Randvoorwaarden toe te voegen bebouwing"

"De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal drie lagen, eventueel met kap of terugliggende derde laag"

Voor de bijgebouwen wordt wel een bouwhoogte gegeven. Op deze wijze kunnen de bouwlagen van de woningen onbeperkt in hoogte worden hetgeen niet wenselijk is.

#### Alternatief

Opnemen bouwhoogte woningen bv maximaal tot goothoogte Missiehuis of 9 meter.

#### b. Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a) aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht
- b) de maximale gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen is 50% van het erf, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- c) de maximale goothoogte is 3 meter;
- d) de maximale bouwhoogte is 4 meter;
- e) in afwijking van het gestelde onder b bedraagt het oppervlak van bijgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- f) in afwijking van het gestelde onder c en d bedraagt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' maximaal 4,5 meter"

Dit betekent dat de kangoeroewoningen/ garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven enz. 4,5 m hoog mogen worden. Dit is zicht beperkend voor de bewoners van de appartementen NVD

fase 1. En is ook met betrekking tot de zichtlijnen van de "Boomgaard" onesthetisch.

#### Alternatief:

Beperken tot de maximale bouwhoogte van 3m.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Park (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001)

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en gewijzigd vast te stellen, namelijk door de alternatieven over te nemen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met voorbehoud van alle rechten, teken ik,

Hoogachtend,

## **Inspraakreactie 17**

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen (hierna: het college), ter inzage gelegd op 16 juli 2021. Dit voorgenomen besluit ziet op de vaststelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Missiehuis in Driehuis (hierna: het voornemen).

Als **productie 1** treft u een kopie aan van de bekendmaking van het voornemen. De procesmachtiging volgt zo spoedig mogelijk.

### **ZIENSWIJZE**

De zienswijze van cliënten luidt als volgt.

#### **1. Behoud boomgaard**

Uit de stukken die onderdeel vormen van het voornemen blijkt dat de boomgaard aan de noordzijde helemaal behouden blijft. Uit de memo van de gemeente Velsen van 6 maart 2012 met de titel Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis uit 2012 (hierna: de memo) blijkt echter dat het monumentale gebouw centraal staat in een groene omgeving. Uitgangspunt is het behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom (zie **productie 2**). Daarnaast is er een biedboek opgesteld ten behoeve van verkoop bij inschrijving van Voormalig Missiehuis Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, versie 14 december 2016 (hierna: het biedboek). In paragraaf 3.2 van het biedboek wordt ook verwezen naar de memo (zie **productie 3**).

In het participatiedocument Missiehuis wordt gesteld dat voornoemde documenten geen afwegingskader zijn dat geldt bij herontwikkeling van de locatie. Wat daar ook van zij, hoe dan ook blijft staan dat er destijds een uitgangspunt over de boomgaard op schrift is gesteld, waar kennelijk nu van is afgeweken. Deze afwijking is als zodanig niet gemotiveerd, waartoe het college wel verplicht is. Als het college bovendien meent dat dergelijke documenten geen afwegingskader zijn bij de herontwikkeling van de locatie, welke functie hebben deze documenten dan wel in relatie tot het voornemen?

#### **1.1 Uitzicht op de boomgaard**

Met het gedeeltelijke verlies van de boomgaard is het uitzicht van cliënten in het geding. Dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) geen recht op blijvend vrij uitzicht erkent, is duidelijk. Tegelijkertijd oordeelt de Afdeling dat voorgaande niet wegneemt dat het belang bij behoud van het uitzicht moet worden betrokken in de belangenafweging (zie ABRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861, r.o. 3.3). In de toelichting op de stukken die onderdeel vormen van het voornemen wordt beschreven dat minimaal 60% van het huidig oppervlak van de boomgaard terug gebracht dient te worden. Er is daarmee geen sprake van behoud van 'een substantieel deel'. Bovendien is het juist de boomgaard die de groene omgeving kan waarborgen. Met de flinke verkleining van de boomgaard wordt aldus het woon- en leefgenot van cliënten ingeperkt. Niet gebleken is dat dit aspect, meer specifiek behoud van het uitzicht, is betrokken is bij de afweging van belangen of anderszins aan de orde is gekomen. Bovendien is niet gebleken, dan wel onvoldoende duidelijk, waar de betreffende 60% op is gebaseerd.

#### **2. Alternatieve locatie**

Daarnaast hebben cliënten in samenspraak met andere bewoners een plan opgesteld ten behoeve van een alternatieve locatie (zie **productie 4**). Met dit alternatief doen bijvoorbeeld de tuinen veel minder afbreuk aan de bestaande boomgaard.

### **3. Kangoeroewoningen**

De betreffende kangoeroewoningen die onderdeel vormen van het plan voldoen niet aan definitie die past bij een kangoeroewoning. Zo zijn de zogeheten kangoeroewoningen die thans zijn ingetekend, kleine en zelfstandige woningen, die later eventueel kunnen worden uitgebreid tot volwaardige woningen. Het college hanteert op dit punt een onjuiste definitie van de gewenste woningen, dan wel appartementen.

### **4. Wijze van afstand meten nieuwe bebouwing tot appartementengebouwen**

In het startdocument bestemmingsplan Participatiedocument Missiehuis wordt onder meer beschreven dat de minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de appartementengebouwen op de locatie Nieuw Velsersduin veertien meter aan de noordzijde is. Cliënt geeft echter aan dat er hierbij gemeten is via de muurzijde aan de binnenzijde van het terras, terwijl er via de buitenzijde van de gevels gemeten moet worden.

### **5. Conclusie**

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en zijn de genoemde belangen onvoldoende betrokken bij de belangenafweging. Ook zijn de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Er is daarmee strijd met de artikelen 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **VERZOEK**

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken om het besluit niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



## **Inspraakreactie 18**

Gemeente Velsen  
Ter attentie van de heer T. Hoffmans  
Dudokplein 1  
1971 EN IJmuiden

Velsen-Zuid, Driehuis, 8 september 2021

Betreft; Reactie op het wijzigen van het bestemmingsplan ten nutte van Missiehuis Park, Driehuis. Uw zaaknummer 83797- 2021

Geachte heer Hoffmans,

In dank mochten wij uw brief van 8 juli in onze woning aan [] ontvangen ter zake van het bestemmingsplan locatie Missiehuis.

Wij maken tegen dit bestemmingsplan bezwaar om een aantal redenen welke reeds in eerdere stadia zijn aangegeven en waar bestuurlijk naar onze mening niets mee gedaan is.

Ook het niet of niet tijdig verstrekken van informatie aan belanghebbenden (zoals aan ondergetekenden) maken het naast het zgn. "zoom" overleg voor ons als ouderen anno 2021 het er niet gemakkelijker op. Los van dit bezwaar mag ook hier best wat meer aandacht voor zijn.

Wij vinden dat deze locatie meer verdient dan de nu voorliggende bestemming en vinden dat het nog steeds vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 30 oktober 2008 door uw gemeenteraad) in stand gehouden dient te worden. Immers dit bestemmingsplan was de basis tot het kopen van een woning te Driehuis in 2015 waar onder meer de bestemming maatschappelijk en aan de zuidzijde bestemming groen staat beschreven. Verder roept het nog steeds verbazing op waarom dit bestemmingsplan niet binnen de wettelijke termijn van 10 jaar herzien is. De consistentie zoals de wetgever beoogd heeft wordt in onze gemeente breed losgelaten door ad hoe bestemmingsplannen met als basis een niet wettelijk bestemmingsplan. Uw burgers kunnen door deze wijze van beleid (hap, snap) als voorbeeld bij het kopen van een woning voor onverwachte verrassingen komen te staan.

Onze verbazing vergroot zich door de van u ontvangen correspondentie op 15 januari 2018 waar een startdocument aan de orde is om juist dit bestemmingsplan van 30 oktober 2008 te herzien (bijlage 1), waarbij de genoemde toegezegde opvolging aan ons niet is gedaan. Zo mogelijk is er geen herzien bestemmingsplan wat wij graag op schrift van u vernemen. Wij wijzen u vooral op de punten 4.1.8 (groen- en waterbeleid) en 4.1.9 (monumentenbeleid en archeologie) in dit bestemmingsplan. Ook het door uw raad aangenomen coördinatiebesluit op 05-11-2020 (bijlage 2) opent de deur dat juist flora en fauna waaronder het kappen van bomen zonder verdere bekendmaking hiervan de dupe kunnen zijn. Alle bomen met name aan de zuid- west- en noordzijde van de onderhavige kavel mogen nimmer gekapt worden. Immers ook in het startdocument versie 12 november 2018 was dit een absolute voorwaarde. In gemoede vragen wij ons dan ook af, of er afdoende gemeentelijk toezicht is om te zorgen dat er professioneel onderhoud gepleegd is en blijft worden. De vraag is zelfs wordt dit wel gepleegd. Ook zou er duidelijkheid moeten komen bij wie de verantwoordelijkheid ligt voor dit onderhoud zowel nu maar ook in de toekomst.

Ook het parkeren mede gelet op het te verwachten prijsniveau van de nu voorliggende woningen zullen voor minimaal 2 auto's per woning gaan zorgen. Volgens uw eigen gemeentelijk beleid behoort het ook voor dit plan op eigen terrein plaats vinden. Het is dan ook verwerpelijk dat de directe omgeving parkeeroverlast gaat krijgen van de huidige volstrekt onduidelijke voorliggende plannen waar de dichtheid van bebouwing met de keuze van een andere architect er niet beter op is geworden. Logisch had geweest dat als bij Nieuw Velsersduin en inmiddels bij een planontwikkeling gewoon er een parkeergarage in deze ontwikkeling was geëist. Immers de gemeente Velsen heeft dit zelf tot haar beleid gemaakt.

U zult begrijpen dat de timing in deze vakantieperiode een aantal beperkingen oproept waardoor er op deze korte termijn niet of nauwelijks door eigen adviseurs naar de zeven rapporten gekeken kon worden. Over het startdocument van versie 20 februari 2020 en de voorlopers hiervan is door ons reeds voldoende aangegeven. Tevens mag de vraag -en antwoordlijst Missiehuis Park gedateerd 23-02-2021 naar onze mening geen status krijgen als onderdeel van het nu voorliggende

bestemmingsplan.

U als gemeente laat toch "de slager zijn eigen vlees niet keuren" naar wij hopen.

Het credo van "een groen, authentiek en dorps Driehuis" gaat inmiddels een gotspe worden bij de realisering van de huidige voorliggende plannen. Ook de alom geprezen landgoederen zone verdwijnt inmiddels als sneeuw voor de zon, immers uw bewoners dragen geen schuld dat deze grond zo mogelijk te duur gekocht is waardoor de nu beoogde dichtheid het resultaat kan zijn.

Onderstaand zonder de indruk te willen geven compleet te zijn volgen een aantal bedenkingen welke veelal verwoord zijn in de bijgevoegde stukken.

Het traject wat inmiddels door ons ter zake dit project en het nu voorliggende "Bestemmingsplan Missiehuis" is verstrekt treft u bijgaand aan zonder de indruk te wekken hier compleet in te zijn;

A. Onze brief van 10-01-2019 met de daarin gestelde vragen welke veelal onvolledig zijn beantwoord, (bijlage 3)

B. Uw bevestiging van ontvangst van 18-01-2019. (bijlage 4)

C. Uw startdocument versie 14-01-2020 en ontvangen per post 06-02-2020. (bijlage 5)

D. Onze brief van 12-02-2020, waarin door ons wordt aangegeven om uitstel van een belangrijke commissievergadering over het Missiehuis, (bijlage 6 ) Door het onjuist, bewust of onbewust verstrekken van gegevens was onze rechtspositie in het geding om destijds gemotiveerd te kunnen inspreken

E. Het verzoek om alsnog in te spreken in de raadsvergadering van 24-02-2020 hetgeen om protocol redenen niet werd toegestaan. Notitie aan fractievoorzitters 25-02-2020 en inspraak met bijlagen 27-02-2020 zoals aan de griffie verstrekt, (bijlage 7)

F. Verder zijn bezwaarschriften ingediend tegen het kappen van bomen rondom de reeds gesloopte bunker. Ook een losse boom nabij Nieuw Velserduin waarbij de ontwikkelaar naar eigen zeggen aangaf dat een bewoner hiervan last had !!!!

Zoals u ongetwijfeld begrepen heeft is flora en fauna voor ons een groot goed.

Het getuigd vanuit u als gemeente, maar ook vanuit de ontwikkelaar van weinig empathie en fatsoen dat de bomen rondom de reeds gesloopte bunker niet de wettelijke koninklijke weg konden doorlopen. Het immorele gaatje is gevonden en binnen een dag had het kaponheil plaatsgevonden. Ook voor de sloop van de bunker is geen rapportage vanuit de rijksbouwmeester beschikbaar. Het was weliswaar niet bindend in de verkoop stukken maar ook hier gelden voor ons bovenal de normen van fatsoen. De persoonlijke uitnodiging destijds van en met de ontwikkelaar en op een later moment van en met de behandelend ambtenaar zijn door ons niet uit de weg gegaan en zijn de door beiden gestelde vragen netjes en correct behandeld. Het had vertrouwen aan ons geschonken gelet op de kennismaking gesprekken dat deze overvalkap wel was aangekondigd. Immers openheid en transparantie is een groot goed. Voor ons blijft een gevoel van persoonlijke dreiging hangen en naar onze mening kan en mag dit niet de bedoeling zijn .

De antwoorden na het direct bellen op het moment van het kaponheil aan eerder benoemde heren bevestigen naar onze mening de innige banden tussen beide partijen. Immers als dit de lijn is van normale omgangsvormen kan de omgeving nog het nodige verwachten.

Tot slot;

Alle stukken van advocaat Rensing en van ons beiden ,zoals reeds eerder bij u bekend, vormen een onlosmakend onderdeel van deze reactie op het wijzigen van het bestemmingsplan locatie Missiehuis.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen;  
Zoals genoemd.