

Zienswijzennota
Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'Missiehuis Park'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Missiehuis Park' vormt het nieuwe planologische kader voor de bouw van maximaal 80 woningen met bijbehorende bouwwerken. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor 'generatiewonen' bij een beperkt aantal woningen en een woon-/zorgconcept al dan niet met bijbehorende maatschappelijke functies. Verder wordt een groot deel van het plangebied bestemd als 'Groen'. Het plangebied betreft het perceel van het (voormalige) Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123, 1985 HB Driehuis met bijbehorend terrein tussen de Nicolaas Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan.

Op 30 juni 2021 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het Missiehuis naar 41 appartementen, het verbouwen van de kapel naar 3 woningen, het verbouwen van het paviljoen naar een woning, het bouwen (inclusief opties) van 35 woningen waarvan 6 met generatiewoning (totaal 80 woningen), het kappen van 126 bomen en het inrichten van de buitenruimte op het perceel Driehuizerkerkweg 123, 1985 HB Driehuis NH. Deze aanvraag is passend binnen het bestemmingsplan 'Missiehuis Park'.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben vanaf 14 januari 2022 gedurende zes weken, zodoende tot en met 24 februari 2022, ter inzage gelegen. De gelijktijdige terinzagelegging komt voort uit het besluit van de gemeenteraad van 29 oktober 2020 om toepassing te geven aan de coördinatie-regeling volgens artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Deze coördinatie-regeling maakt het mogelijk om de procedure voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Op deze procedure is dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Dit betekent, dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten worden gebundeld.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn elf zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen betrof een 'pro forma' zienswijze. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn inhoudelijk aangevuld. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijzen (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) zijn tevens als bijlage bij deze nota toegevoegd.

Ten gevolge van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op een punt aangepast. Deze aanpassing staat vermeld onder het kopje Conclusie, na de beantwoording van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Samenvatting van de ontvangen zienswijzen voorzien van beantwoording

a. Indiener 1

1. Er is onvoldoende rekening gehouden met de geschetste situatie in de verkoopbrochure van Nieuw Velsersduin.
2. De nieuwe woningen worden te dicht op het eigen appartement gebouwd. Er komen ook nog eens kangoeroewoningen bij en er wordt een stuk van de boomgaard geannexeerd. Als 'tegemoetkoming' is de bouwhoogte van de kangoeroewoningen 50 cm verlaagd. Dit kan nog wel lager. Misschien kan er wel een stukje in de grond gebouwd worden.
3. De zijkant van de huizenrij is een hoge rechte muur. Indiener kijkt hier straks op uit. Een inspringend dak maakt dit minder erg. Er zou ook gekozen kunnen worden niet het hele dak, maar alleen de bovenste meter te laten inspringen.

Reactie:

1. *Het bepalen van ruimtelijke kaders voor een herontwikkeling is een bevoegdheid van de gemeente. Documenten die door derden zijn opgesteld, zoals de verkoopbrochure Nieuw Velsersduin en het biedboek voor de verkoop van de locatie Missiehuis, zijn geen*

toetsingskader waar het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis aan moet voldoen.

De ruimtelijke kaders die gelden bij herontwikkeling van de locatie Missiehuis zijn vastgelegd in het 'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis' (d.d. 27 februari 2020).

Deze randvoorwaarden zijn een vertaling van verschillende gemeentelijke beleidsstukken (onder meer op het gebied van wonen, stedenbouw, parkeren en groen) die zijn toegepast op de locatie Missiehuis.

Het ruimtelijk planvormingsproces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis is gestart nadat indiener zijn/haar woning heeft gekocht. Indiener is er ten tijde van de koop van zijn/haar woning ten onrechte vanuit gegaan dat er zekerheid bestond over volledig behoud van de boomgaard.

2. De nieuwe bebouwing wordt aan de noord- en zuidzijde op respectievelijk 14 en 18 meter afstand van de appartementen van Nieuw Velserduin mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met de randvoorwaarden die hiervoor zijn vastgelegd in het startdocument. Voor de indiener van de zienswijze zal het uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling veranderen. Dit is inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. Desondanks komen we tegemoet aan de zorg van de indiener en wordt de maximale hoogte van de generatiewoningen (door indiener kangoeroewoningen genoemd) gewijzigd van 4,0 meter naar 3,5 meter. **Het bestemmingsplan is hierop aangepast.**
3. Het ontwerpbestemmingsplan maakt alleen een bouwvolume mogelijk. Hierbinnen zijn in principe verschillende uitwerkingen mogelijk. Conform de randvoorwaarden uit het startdocument volgt echter dat de nieuwe bebouwing moet aansluiten op de bestaande aangrenzende woningen op de locatie Nieuw Velserduin. Derhalve hebben – zoals blijkt uit de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag - alle nieuwe hoekwoningen in het plan een rechthoekige kopgevel. De betreffende kopgevel, waar indiener zicht op heeft, is een levendige voorzijde van de woning, met een voordeur en verschillende ramen. Ook krijgt de gevel een rijke detaillering met verspringingen, verschillende metselwerkverbanden en ingebouwde nestkasten. Voor de indiener van de zienswijze zal het uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling veranderen. Dit is inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Alles overwegende is van een onevenredige aantasting van het uitzicht volgens de gemeente geen sprake.

b. Indiener 2

1. Heeft bezwaar tegen elke vorm van bebouwing van de historische boomgaard en de eventuele versnippering ervan.
2. Indiener heeft de koop van het eigen appartement destijds gebaseerd op het uitgangspunt dat de boomgaard behouden zou blijven. Het (blijvende) uitzicht op de boomgaard en het Missiehuis zou het woonplezier verhogen. Ten aanzien van het behoud van de boomgaard wordt gerefereerd aan het biedboek van 14-12-2016 met bijbehorende documenten en een memo van 06-03-2012 van de gemeente over de gewenste functies van het Missiehuis. In de Nota van Inspraak van 10-01-2022 staat onder 2, reactie 1.1 het volgende antwoord van de gemeente: "Noch de verkoopbrochure van het project Nieuw Velserduin noch het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf vormen een toetsingskader voor het (voorontwerp)bestemmingsplan Missiehuis Park". Dit is in sterke tegenstelling met het gemeentelijke memo van 06-03-2012 waarin duidelijk de wens van de gemeente Velsen wordt verwoord om de boomgaard geheel te behouden.
3. Indiener is als oud-medewerker bij het bedrijf Thunnissen zeer nauw betrokken geweest bij de biedingen op Nieuw Velserduin en op het Missiehuis. Mede met de uitgangspunten uit het biedboek 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 (en juridische opvolger) deze uitgangspunten niet heeft gerespecteerd kan feitelijk beschouwd worden als een economisch delict, waaraan de gemeente dus nu aan meewerkt.
4. Een medebewoner heeft een alternatief plan voorgesteld dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Indiener heeft dit plan (als professional) doorgerekend en het resultaat is dat het voor de ontwikkelaar nog steeds een winstgevend project blijft.

Reactie:

- 1. De gemeente onderkent de waarde van de boomgaard als open en groene ruimte binnen de locatie Missiehuis. 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 behorend bij en het uitgevoerde Waardenstellend Onderzoek naar het gemeentelijk monument in het plangebied. 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. 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. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan deze randvoorwaarde.*
- 2. Zie reactie 1 bij indiener 1. 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. Ook deze memo is geen afwegingskader dat geldt bij herontwikkeling van de locatie.*
- 3. Het biedboek dat bij de verkoop is gehanteerd door de verkopende partij is geen stuk dat door de gemeente is vastgesteld en is geen toetsingskader waar het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis aan moet voldoen. Het bepalen van ruimtelijke kaders voor een herontwikkeling en het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zijn bevoegdheden van de gemeente.
De gemeente Velsen was geen contractpartij bij de verkoop van de locatie Missiehuis. De overwegingen van potentiële kopers bij het uitbrengen van hun bod zijn niet relevant voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De gemeente ziet geen reden waarom er sprake zou zijn van een economisch delict. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het nieuwe (bestemmings)plan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders uit het Startdocument.*
- 4. De gemeente behoort uit te gaan van een plan zoals dat wordt ingediend, waarbij getoetst wordt of dat plan aan de gestelde kaders voldoet. Het ingediende plan voldoet aan de gestelde kaders. Om die reden is vastgehouden aan het plan dat in onderhavig bestemmingsplan is vertaald en is er geen aanleiding voor een alternatief plan. In het alternatieve plan dat indiener noemt wordt de boomgaard vergroot en de generatiewoningen in de randen van het plan gerealiseerd. 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. Het toepassen van eenlaagse bebouwing in de randbebouwing is niet wenselijk omdat dit de gewenste samenhang binnen die randbebouwing afzwakt.*

c. Indiener 3

- 1. In het startdocument staat dat het van belang is dat de bomen in de groene rand rondom het plangebied niet worden aangetast. Uit een bijlage bij de vergunning (pagina 28 van de Ontwerptekening) volgt dat in die groene rand bomen gekapt moeten worden, waaronder monumentale bomen en bomen van particulier belang. Aan de voorwaarde van behoud van de bomen wordt dus niet voldaan.*
- 2. Om te voorzien in de parkeerbehoefte worden haakse parkeerplaatsen aangelegd langs de Driehuizerkerkweg. Hierdoor kan er vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en praktisch gebruik niet meer langs geparkeerd worden ter hoogte van de Driehuizerkerkweg 166 t/m 182. Er is in deze straat niet voldoende ruimte om uit de haakse parkeerplaatsen weg te rijden als er ook langs geparkeerd wordt aan de overzijde van de weg. Dit betekent dat de openbare parkeerplaatsen ter hoogte van Driehuizerkerkweg 166 t/m 182 niet meer gebruikt kunnen worden, waardoor niet voldaan wordt aan de voorwaarde uit het startdocument dat er per saldo meer openbare parkeerplaatsen in het plangebied gecreëerd moeten worden. Daarnaast wordt gevraagd hoe de privé parkeerplaatsen privé worden gemaakt, door middel van beugels of slagbomen.*
- 3. Er is nu al sprake van parkeeroverlast, met name in de avonden en weekenden, door*

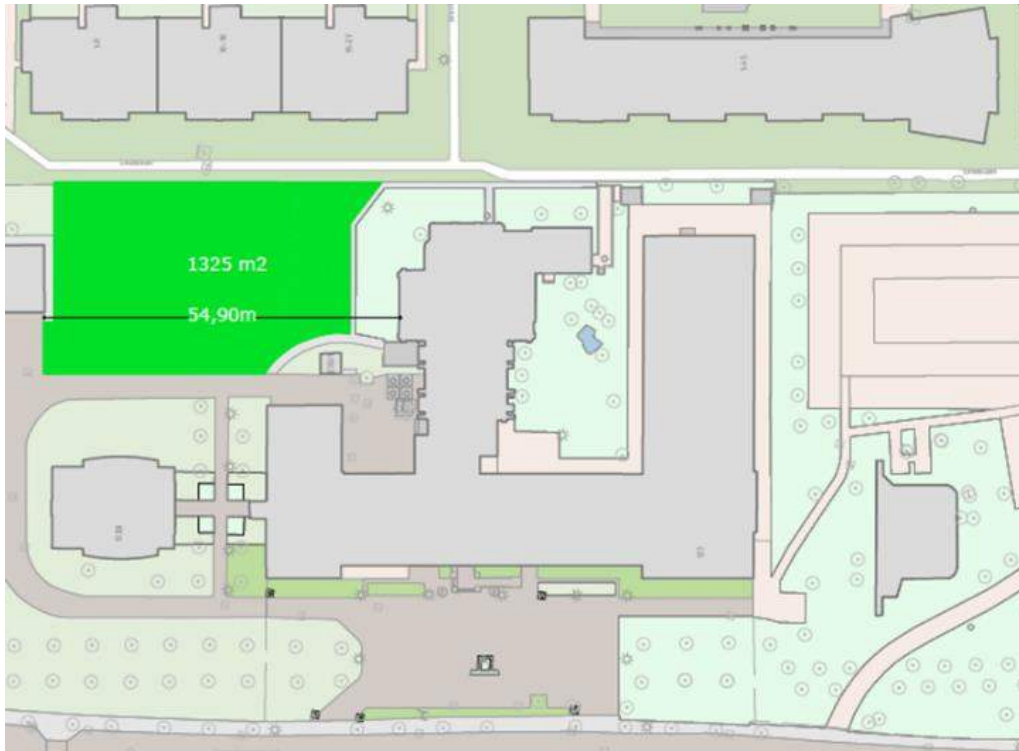
- parkeerdruk vanuit de nabijgelegen sportvelden en school. Omdat er met het plan voor het Missiehuis te weinig parkeerplaatsen worden gecreëerd zal de parkeeroverlast alleen maar toenemen en huidige bewoners rondom het Missiehuis steeds verder weg moeten parkeren.
4. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning blijkt dat de te creëren haakse parkeerplaatsen van de rijbaan worden afgescheiden door een trottoir. Dit is zeer onveilig, omdat er rekening gehouden moet worden met vele verkeersstromen. Verwezen wordt naar de situatie op het Burgemeester Nielenplein in Heemskerk, waar een vergelijkbare situatie is met haaks parkeren, maar dan met een fietspad achter de parkeerplaatsen in plaats van een trottoir. Dit is een gevaarlijke, onoverzichtelijke situatie waar vaak bijna-ongelukken voorkomen.
 5. Op de wegen rondom het plangebied rijden veel scholieren op fiets en op scooter. Door de nieuwe woningen zal de verkeersintensiteit op deze woningen hoger worden. Juist ook op momenten dat de schooljeugd zich hier beweegt. Ook in dit verband zijn de haakse parkeerplaatsen onwenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. In het Verkeersonderzoek Driehuis van Goudappel staat dat haaksparkeren bij een school (Toermalijn aan de Nicolaas Beetslaan) niet de voorkeur heeft vanuit veiligheidsoogpunt en dat dit zal worden doorgegeven aan het woningbouwproject Missiehuis. Het lijkt er op dat dit laatste niet gedaan is of dat er niets mee is gedaan.
 6. Op pagina 26 van de Ontwerptekening bij de omgevingsvergunning wordt een lantaarnpaal verplaatst voor de uitrit van Driehuizerkerkweg 182 die op eigen terrein parkeert. Gevraagd wordt of dit de bedoeling is.
 7. Tijdens de raadsvergaderingen is besloten dat de bomen aan de zuidzijde gekapt mogen worden. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunningen blijkt dat dit nu wel erg ruim worden genomen, want alle bomen zuidelijk van het Missiehuis lijken gekapt te worden. Dit zijn bomen die volgens de bomenlijst in goede conditie verkeren en nog 15 jaar of meer meekunnen. Daarnaast is het opmerkelijk dat de bomen die gespaard moesten worden bij de omgevingsvergunning voor de sloop van de bunker nu ook gekapt gaan worden.
 8. Ook alle bomen in de huidige boomgaard (met een goede levensverwachting) worden gekapt. De vertaling van de eis voor het behoud van de huidige boomgaard voor 60% lijkt vertaald te zijn in het behoud van 60% van het huidige grondoppervlak.
 9. De kap van de (gezonde) bomen aan de zuidzijde is niet noodzakelijk voor het creëren van de daar ingeplande haakse parkeervakken of de geplande bouw van woningen. De afstand van erfgrans tot nieuw te bouwen woning bedraagt ruim 14 meter en is voldoende voor parkeerplaats en bomen.
 10. Volgens de kaart op pagina 28 van de Ontwerptekening bij de omgeving vergunning worden er 150 bomen gekapt en komen er 84 bomen voor terug. Hoe zit dit ten aanzien van de herplantingsplicht?
 11. In de kennisgeving over de omgevingsvergunning wordt gemeld dat er aanvraag is gedaan voor de kap van 126 bomen. In de omgevingsvergunning is er sprake van 127 bomen en op pagina 28 van de Ontwerptekening bij de omgevingsvergunning gaat het om 150 bomen. In een eerder stadium zijn er 23 bomen gekapt voor de sloop van de bunker. Dan zou het nu inderdaad nog gaan om 127 bomen. Gevraagd wordt om een verklaring van het verschil met de genoemde 126 bomen.
 12. Het nieuwe onderdak voor de vleermuizen in de bunker zal direct gelegen zijn naast de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Nicolaas Beetslaan. Dit is geen rustige verblijfsplek. Gevraagd wordt of dit wel conform de hiervoor geldende wetgeving is.
 13. In de huidige situatie fungeert het appartementengebouw Nieuw Velsersduin als een object waartegen geluid weerkaatst. In de nieuwe situatie, met het verdwijnen van de bomen als geluidsdempers en de plaatsing van woningen met harde materialen, zal het effect van geluidsweerkaatsing versterkt worden waardoor de leefgeluiden extra belastend zullen worden voor omwonenden en het aangrenzende Natura2000-gebied. Dit is niet acceptabel en er zal eerst aanvullend akoestisch onderzoek moeten worden verricht om te kijken of geen wettelijke grenzen overschreden worden.

Reactie:

1. *In het startdocument voor de locatie Missiehuis is vastgelegd dat de waardevolle bomen aan de zuidzijde van de locatie (zijde Wolff en Dekenlaan) gekapt mogen worden. Dit geldt niet voor de noordzijde. Hiermee is invulling gegeven aan de ambitie om groen te behouden en de ambitie om woningen te realiseren. In de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is een herplantplicht opgenomen. Op die manier*

wordt de groene omlijsting hersteld en wordt voldaan aan de voorwaarde uit het startdocument.

2. Het ontwerpbestemmingsplan maakt alleen ruimte voor verkeersbestemming mogelijk. Hierbinnen zijn in principe verschillende uitwerkingen mogelijk. Uit de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag blijkt dat langs de Driehuizerkerkweg haakse parkeervakken worden gerealiseerd. Tussen de voorziene haakse parkeerplaatsen aan de Driehuizerkerkweg en de geparkeerde auto's aan de westzijde van de weg komt een vrije ruimte van circa 6 meter. Conform landelijk geaccepteerde richtlijnen van het kennisplatform CROW is dit afdoende om op verkeersveilige wijze de parkeerplaatsen te gebruiken. Aldus kunnen de parkeerplaatsen aan de Driehuizerkerkweg 166 t/m 182 nog altijd gebruikt worden. De parkeerplaatsen in de randen van de locatie blijven openbaar toegankelijk. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen of voor parkeerplaatsen op eigen terrein maatregelen nodig zijn om onbedoeld gebruik te voorkomen.
3. Mede gelet op de beantwoording onder punt 2 is de gemeente het niet eens met de stelling van de indiener dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het Parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen. Deze parkeernormen houden rekening met de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit de nieuwe woningen, zowel door bewoners als bezoekers. Daarnaast is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond moet worden dat aan het Parkeernormenbeleid wordt voldaan. Uit de ontwerpomgevingsvergunning – die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen – blijkt dat aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan. De parkeerdruk in de omgeving neemt, gelet op voorgaande, dan ook niet toe als gevolg van de ontwikkeling. De gemeente is ermee bekend dat er op bepaalde momenten sprake is van een piek in de parkeerdruk. De gemeente is en blijft hierover in overleg met omwonenden.
4. Binnen 30km-zones, waar alle straten om het plangebied zich bevinden, is het niet ongebruikelijk dat de stoep voor haakse parkeerplaatsen langsloopt. Door deze inrichtingswijze ontstaat er meer manoeuvreerruimte voor in- en uitparkeren. En omdat de verkeersintensiteit en -snelheid hier relatief laag blijven, blijft er voldoende tijd om te anticiperen en reageren op naderend verkeer. Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake.
5. De woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt leiden tot extra verkeersbewegingen in de omgeving. Dit aantal verkeersbewegingen is beperkt. Bij inpassing van de haakse parkeerplaatsen aan de randen van het plangebied wordt waar nodig extra manoeuvreerruimte gerealiseerd. Op die manier zorgen we voor een inrichting die door alle verkeersdeelnemers verkeersveilig gebruikt kan worden.
6. De locatie van lichtmasten (lantaarnpalen) maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Uiteraard is het niet de bedoeling om een lichtmast voor een uitrit te plaatsen. Indien nodig wordt de definitieve plaatsing in de technische uitwerking bepaald, rekening houdend met het gebruiken van de uitrit.
7. In het startdocument is specifiek aandacht besteed aan de waardevolle en monumentale bomen in de randen van de locatie. Uit het startdocument blijkt duidelijk dat op het binnenterrein aan de noord- en zuidzijde nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Voor bomen die op het binnenterrein staan is dan ook een kapvergunning verleend omdat hier de bouw van nieuwe woningen wordt toegestaan. De gemeente vindt het belangrijk om pas een kapvergunning te verlenen als er zekerheid is over de noodzaak van die kap. Ten tijde van de sloop van de bunker was er onvoldoende zekerheid over de voortgang van de beoogde herontwikkeling. Daarom is destijds alleen een kapvergunning verleend voor de bomen die noodzakelijkerwijs gekapt moesten worden om de bunker te slopen.
8. De positionering van de bouwvlakken in het bestemmingsplan en de wijze van bestemmen maakt het behoud van 60% van de boomgaard mogelijk. De afstand van de kapel tot het huidige garagegebouw is 55 meter en in het ontwerpbestemmingsplan is de afstand tussen de kapel en de generatiewoningen 33 meter. Daarnaast bedraagt het oorspronkelijke oppervlak van de boomgaard circa 1.325 m². In de nieuwe situatie ontstaat een boomgaard van 1.075 m², waarbij de vorm van de boomgaard wijzigt. Dit is weergegeven op onderstaand figuren:



9. *Bomen die in de bouwfase theoretisch wellicht kunnen worden behouden blijken in de praktijk vaak geen overlevingskans te hebben. Daarnaast is het voor een evenwichtig eindbeeld van belang dat er een gelijkmatige nieuwe aanplant plaatsvindt.*

10. *De wens om woningbouw op de locatie Missiehuis mogelijk te maken leidt onvermijdelijk tot minder open ruimte op de locatie. Hierdoor is het niet mogelijk om de te kappen bomen één op één te vervangen. In de omgevingsvergunning is een herplantplicht opgenomen, waarbij de 84 nieuwe bomen die ter compensatie worden gepland uiterlijk op 1 juni 2024 dienen te zijn aangeplant. De monumentale bomen op de locatie, waaronder ook de lindebomen aan de zuidzijde van de locatie, moeten één-op-één worden gecompenseerd door jong volwassen exemplaren met een stamdiameter 35/40. Dit in overeenstemming met artikel 7.5 van de anterieure exploitatieovereenkomst Missiehuis Park Driehuis fase II (juni 2021). De gemeente heeft ervoor gekozen om de belangrijke groenelementen te behouden of te herstellen, meer specifiek de waardevolle en monumentale bomen in de randen van de locatie alsook een deel van de boomgaard. Daarnaast staan op de locatie ook verschillende zaailingen/opschot met een beperkt formaat en een relatief beperkte groenwaarde.*
11. *Met de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is de kap van 126 bomen mogelijk gemaakt. In eerste instantie werd de kap van 127 bomen beoogd, maar één van die bomen kon worden behouden. Eerder is de kap van 23 bomen mogelijk gemaakt ten behoeve van de sloop van de bunker.*
12. *De kleine bunker (KAP-bunker) blijft behouden en wordt ingericht als rust- en verblijfplaats voor de watervleermuis. Hiermee wordt de sloop van de grote bunker, die gebruikt werd als rust- en verblijfplaats voor de watervleermuis, gecompenseerd. Hiervoor is op 16 februari 2021 een ontheffing Wet natuurbescherming verleend. De voorgestelde compensatielocatie maakt hier onderdeel van uit. Zodoende zijn met die ontheffing de natuurwaarden/belangen voor wat betreft vleermuizen voldoende geborgd.*
13. *Uit akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat geluid geen belemmering vormt voor het realiseren van de nieuwe woningen. Bij dit onderzoek wordt onderzocht of de geluidsbelasting op de nieuwe woningen acceptabel is. De indiener doelt hier waarschijnlijk op mogelijke geluidsoverlast die in de nieuwe situatie ontstaat tussen de verschillende woningen onderling. Dat aspect wordt niet onderzocht, omdat een woning in de milieuwetgeving geen relevante geluidsbron is. Uiteraard kan een woning ook een bepaald geluid genereren, maar dit wordt beschouwd als geluid dat acceptabel is voor de omgeving.*

d. Indiener 4

1. Indiener stelt dat de zienswijze tezamen met eerdere reacties op het startdocument en het voorontwerpbestemmingsplan als totaal moet worden beschouwd. Er is geen bezwaar tegen de bouw van woningen, maar wel op de invulling van het plangebied.
2. De gemeente gaat voor het behoud van de boomgaard uit van de kortste afstand tussen de kapel en de oude brandweerkazerne als zijnde de huidige boomgaard en daar 60% van. 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 is.
3. De afstandsbepaling die wordt gehanteerd voor het behoud van 60% van de boomgaard is volkomen willekeurig, arbitrair en in strijd met de uitgangspunten van hoe groot de huidige boomgaard nu is (was) en de voorgenomen intentie op het eerder vastgestelde gemeentebeleid (memo van 06-03-2012 en het biedboek van 14-12-2016).
4. Als alternatief wordt geopperd om de huidige ontwikkelaar schadeloos te stellen en in zee te gaan met een andere ontwikkelaar, die wel kan voldoen aan de eisen uit het biedboek en de wensen van omwonenden respecteert. Of als het niet anders kan, tuinen van de woningen in de boomgaard minimaliseren zonder generatiewoningen.
5. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal scholen en een voetbalvereniging. Deze geven veel verkeersoverlast rond de begin- en eindtijden van de scholen en tijdens wedstrijden in het weekend. Dit wordt in het bestemmingsplan niet genoemd. Het is een zeer onveilige situatie en de nieuwe woningbouw zal de verkeersveiligheid verder onder druk zetten. Indiener oppert om de Wolff en Dekenlaan en de smalle Nicolaas Beetslaan een 30 km-zone maken met verkeersdrempels en/of éénrichtingsverkeer. Of de uitgang van het Ichthus Lyceum voorzien van verspringende hekken zodat de fietsende leerlingen niet met hoge snelheid de rijbaan opkomen zonder te kijken of voorrang te verlenen.
6. Op 9 oktober 2019 en 17 februari 2020 zijn twee brieven naar het college gestuurd waarop

geen reactie is gekomen. Dit getuigt niet van een zorgvuldig participatieproces, is respectloos en een gemiste kans om consensus te bereiken. In de brieven is een handreiking naar de gemeente en de projectontwikkelaar gedaan om te komen tot een aanvaardbare invulling van het plangebied voor alle stakeholders.

7. In artikel 3.2.2 van de planregels wordt gesproken over een bouwhoogte van maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, in artikel 4.2.2 over maximaal 1 meter. Dit is met elkaar in tegenspraak.
8. Volgens de planregels mogen de bijbehorende bouwwerken bij de woningen 4 meter hoog worden. Dit is zichtbeperkend voor de bewoners van de appartementen van Nieuw Velsersduin fase 1 en is ook met betrekking tot de zichtlijnen van de boomgaard onesthetisch. Als alternatief kan gedacht worden om geen generatiewoningen toe te staan, of anders de bouwhoogte te beperken tot maximaal 3 meter in lijn met artikel 3.2.2 (bestemming Groen), of de hoogte te beperken tot 3 meter respectievelijk 4 meter, want 4,45 is afgerond ook 4 meter juridisch gezien.

Reactie:

1. *Voor beantwoording van de eerder ingediende inspraakreacties op het startdocument en op het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de reactienota's bij die documenten.*
2. *Zie reactie 8 bij indiener 3.*
3. *Zie reactie 8 bij indiener 3 en reactie 1 bij indiener 1 en reactie 2 bij indiener 2.*
4. *De gemeente heeft geen invloed op het eigendom van de locatie Missiehuis. De gemeenteraad is wel bevoegd om ruimtelijke kaders voor een herontwikkeling vast te stellen. Dat heeft de gemeente in eerste aanleg gedaan door het vaststellen van ruimtelijke kaders in het Startdocument. Vervolgens heeft de eigenaar van de gronden een plan uitgewerkt, wat binnen deze kaders past. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn hier een ruimtelijke vertaling van. Zij maken volgens de gemeente derhalve een wenselijke herontwikkeling mogelijk.*
5. *Het is bij de gemeente bekend dat op piekmomenten door aanwezigheid van (o.a.) scholen en een voetbalvereniging verkeer- en parkeerverlast wordt ervaren door omwonenden. Er bestaat echter geen samenhang met de woningbouwontwikkeling op het Missiehuis-terrein. Wel dankt de gemeente indiener voor de suggesties ter verbetering van de verkeersveiligheid. Bij de herinrichting van de Wolff en Dekenlaan (die vooralsnog gepland staat van start te gaan in het najaar van 2022) komt gelegenheid om een afweging te maken voor het inpassen van dergelijke verbeteringen. Omwonenden worden daarbij door de gemeente betrokken als het aan de orde komt. (Zie ook de reactie op zienswijze 3 van indiener 3).*
6. *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 en een voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Missiehuis. Daarnaast is er veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden, de VvE's NVD, het bewonerscomité NVD en het Wijkcomité Driehuis. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd, zowel vanuit de gemeente als de initiatiefnemer.*
7. *De door indiener aangehaalde planregels betreffen twee verschillende bestemmingen, namelijk Groen (artikel 3) en Tuin (artikel 4). Voor de bestemming Groen geldt, net als voor de bestemmingen Wonen en Verkeer, een maximale hoogte voor erfafscheidingen van 2 meter. In de bestemming Tuin, die hoofdzakelijk gelegd is op de voortuinen van de woningen, is een maximale hoogte van erfafscheidingen van 1 meter wenselijk. Het onderscheid in hoogte is dus bewust.*
8. *De genoemde bijgebouwen (waarin generatiewonen mede is toegestaan) worden op 14 meter afstand van de appartementen van Nieuw Velsersduin mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met de randvoorwaarden die hiervoor zijn vastgelegd in het startdocument. Voor de indiener van de zienswijze zal het uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling veranderen. Dit is inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. Desondanks komen we tegemoet aan de zorg van de indiener en wordt de maximale hoogte van de generatiewoningen gewijzigd van 4,0 meter naar 3,5 meter. **Het bestemmingsplan is hierop aangepast.***

e. Indiener 5

1. De randbebouwing is een gesloten blok huizen. Twee-onder-een-kap-woningen, zoals in eerdere ontwerpen, waren meer passend geweest bij de bebouwing van de Driehuizerkerkweg.
2. Indiener heeft eerder een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en kan zich niet vinden in de beantwoording daarvan. Gevraagd wordt of de beantwoording door het ambtelijk apparaat voorbij mag/kan gaan aan eerder door de raad vastgestelde documenten. Een grondig en onafhankelijk onderzoek naar de procesgang kan duidelijk maken of het proces rechtsgeldig is verlopen. Verzocht wordt, alvorens de definitieve vergunningen te verlenen, een onderzoek in te laten stellen door een daartoe gerechtigde en ter zake kundige instantie.
3. Inhoudelijk richt het bezwaar uitsluitend op de bebouwing van de boomgaard. Destijds heeft men zich bij de koop van het appartement gebaseerd op het uitgangspunt dat de boomgaard niet bebouwd zou worden en het uitzicht onbelemmerd zou blijven. De gemeente had beter moeten communiceren dat uit het verkoopproces van het Missiehuis is gekomen dat de boomgaard toch deels bebouwd mocht worden, ondanks eerdere besluiten over het behoud. Door het achterhouden van deze informatie is er sprake van onbehoorlijk bestuur. En de belangen van de bewoners van Nieuw Velserduin zijn uit het oog verloren en ondergeschikt gemaakt aan de financiële belangen van de ontwikkelaar.
4. De in het startdocument genoemde 60 procent resterende boomgaard wordt niet gehaald. De gemeente rekent nu ook privétuinen en andere stukken van het terrein toe en voldoet dan wel aan de norm, zelfs daarboven. Door de versnippering is echter geen sprake meer van behoud van 60% van de oorspronkelijke boomgaard.
5. Bovendien is er jammerlijk straks uitzicht op een bouwsel op 10 meter afstand van de woonkamer.
6. Er wordt geopperd om de kwestie rond de boomgaard over te laten aan het oordeel van een onafhankelijke, in overleg met reclamanten in te schakelen instantie. Met de voorwaarde dat alle partijen zich conformeren aan dit oordeel. Dit voorkomt mogelijk een verder rechterlijk spoor en vertraging in het bouwproces.

Reactie:

1. *Het ontwerpbestemmingsplan maakt alleen een bouwvolume mogelijk. Hierbinnen zijn in principe verschillende uitwerkingen mogelijk. Uit de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag blijkt evenwel dat er geen 2-onder-1-kapwoningen worden gerealiseerd. Er is sprake van bouwblokken van meerdere woningen waarbij de hoekwoningen een rechthoekige kopgevel krijgen. Hiermee sluit de bebouwing aan op de bestaande aangrenzende woningen op de locatie Nieuw Velserduin. Die aansluiting is een randvoorwaarde die is vastgelegd in het startdocument voor de locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een te kleine korrelgrootte niet passend op deze locatie en zijn zogenaamde 'mini-missiehuisjes' niet wenselijk. Dat zou wel het geval zijn geweest bij de twee-onder-een-kap woningen. De bouwblokken sluiten nu beter aan op de bestaande blokken van Nieuw Velserduin en onderscheiden zich van het bestaande Missiehuis.*
2. *Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om te besluiten over de wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis. Daarbij zal de gemeenteraad oordelen of er sprake is van goede ruimtelijke ordening (onder meer of wordt voldaan aan het eerder vastgestelde startdocument) en of de belangen van indieners van zienswijzen (en de eerder ingediende inspraakreacties) voldoende zijn geborgd in het bestemmingsplan.*
3. *Zie reactie 1 bij indiener 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente geen informatie heeft achtergehouden.*
4. *Zie reactie 8 bij indiener 3.*
5. *Met de door indiener genoemde bouwwerken worden vermoedelijk de bijgebouwen die mede gebruikt mogen worden voor generatiewonen bedoeld. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar reactie 2 bij indiener 1 en reactie 8 bij indiener 4, en de aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt naar aanleiding van de zienswijzen.*
6. *Zie reactie 2 hierboven.*

f. Indiener 6

1. In het startdocument uit 2020 staat dat de boomgaard een gemeentelijk monument is. In de

Nota van inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan meldt de gemeente dat er, gebaseerd uit onderzoek van 2009, geen sprake is dat de boomgaard een gemeentelijk monument is. Wat is het nu?

2. De sloop van de boomgaard is in strijd met artikel 13 van de Erfgoedverordening Velsen van 4-11-2016.
3. Als de boomgaard dan toch gesloopt moet worden, moet wel ook echt minimaal 60% van de boomgaard aangehouden worden, zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk dat 60% van de huidige afstand tussen kapel en de oude brandweerkazerne dient een groene ruimte met boomgaard te zijn. De boomgaard is 55 meter, zodat 33 meter over moet blijven. Er blijft echter maar ongeveer 22 meter over. Er wordt een truc uitgehaald door ook andere stukken groen bij de boomgaard te betrekken. Hierdoor wordt de te behouden oppervlakte aan boomgaard makkelijker gehaald. Dit is niet toelaatbaar.
4. Als alternatief wordt aangedragen om de tuinen met de generatiewoningen in te korten en een veranda/ pergola en heg achterwege te laten. Zo kan er 8 meter bij de boomgaard komen. De afstand van kapeltuin tot aan de generatiewoning wordt dan 30 meter in plaats van 22 meter, wat acceptabel is. Daarnaast kan aan de generatiewoningen een andere verhouding worden gegeven, namelijk even breed als de hoofdwoning, waarbij het pad naast de generatiewoningen ook wordt benut. Hierdoor blijft meer tuin over.

Reactie:

1. *Zie reactie 1 bij indiener 2.*
2. *Artikel 13 van de Erfgoedverordening Velsen betreft een instandhoudingsplicht voor een gemeentelijk monument. Nu de boomgaard geen (onderdeel van) een gemeentelijk monument is, is de Erfgoedverordening hierop niet van toepassing.*
3. *Zie reactie 8 bij indiener 3.*
4. *Het alternatief dat indiener inbrengt leidt tot een dusdanige verkleining van de woonbestemming aan de noordzijde (zijde van de Nicolaas Beetslaan) dat feitelijk geen generatiewoning gerealiseerd kan worden. De generatiewoning is een relatief nieuw woonproduct dat goed aansluit bij de huidige woonwensen. Het biedt een oplossing voor specifieke doelgroepen, te weten jongeren die zelfstandig willen gaan wonen en ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Een aanpassing van het plan waarbij de generatiewoningen verdwijnen acht de gemeente niet wenselijk.*

g. Indiener 7

1. Sinds de fase van het voorontwerpbestemmingsplan is er een hele kleine positieve verandering gedaan in het plan, maar indiener kan zich niet vinden in de summiere wijziging. Er wordt niet serieus naar de aanbevelingen van de bewoners van Nieuw Velserduin fase 1 gekeken. Verzocht wordt om dit nog eens te doen en ook om nogmaals goed te kijken naar het alternatieve inrichtingsplan van omwonenden. Dit plan heeft duidelijk een andere opzet waarbij alle partijen tevreden gesteld kunnen worden.
2. De bouwhoogte van de generatiewoningen is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan iets verlaagd. Dit is fijn, maar nog onvoldoende; de woningen blijven het zicht belemmeren en de oppervlakte van de kloostertuin wordt hierdoor te klein. De omzetting van de naam kangoeroewoning naar tuinstudio suggereert een bredere inzet, wat niet wenselijk is. Een tuinstudio past ook niet binnen de term generatiewoning uit het bestemmingsplan. De inzet is kangoeroewoning geweest. Die hoort aan het huis vast te zitten.
3. De afstand tussen de nieuwe woningen en Nieuw Velserduin fase 1 van 14 meter is door de manier van meten in werkelijkheid veel kleiner. In fase 2 wordt een afstand van 18 meter gehanteerd. Gebouwen dicht op elkaar geven extra geluidsoverlast. Dit is nu ook al het geval met de andere huizen in Nieuw Velserduin. Ook de afstand tussen de te bouwen rij woningen en het oorspronkelijk Missiehuis is met 10 meter te klein. Dichte bebouwing op elkaar zorgt voor trekgangen en 'klankkasten'.
4. De inrichting van de boomgaard met verschillende soorten en bloeiende bomen ziet er mooi uit. De bomen moeten echter niet te hoog worden of te dicht op elkaar, want dat neemt teveel licht weg.
5. De boomgaard raakt met het plan teveel versnipperd, wat totaal niet meer aan de voorwaarden uit het biedboek van destijds voldoet. Waarom zijn er randvoorwaarden als men

- zich er na een aantal jaar niet meer aan hoeft te houden?
6. De rechte woonblokken naast het Missiehuis passen niet bij de stijl van het Missiehuis. Fraaier was het geweest als er gekozen was voor schuine kappen. De twee-onder-een-kapwoningen pasten beter in het geheel dan de nu gekozen rijtjeswoningen. Al met al doet dit afbreuk aan het dorpse karakter en het plan in zijn geheel.

Reactie:

1. *Zie reactie 4 bij indiener 2.*
2. *Zie reactie 2 bij indiener 1, reactie 8 bij indiener 4 en reactie 5 bij indiener 5, en de verdere aanpassing van het bestemmingplan op dit punt naar aanleiding van de zienswijzen. De generatiewoningen zijn bijgebouwen waar generatiewonen mede is toegestaan. Dit betekent dat ze kunnen worden gebruikt als generatiewoning. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het ook mogelijk om de bijgebouwen te gebruiken als schuur, kantoor aan huis of ten behoeve van Bed & Breakfast, zoals gemeentebreed wordt toegestaan.*
3. *Zie reactie 13 bij indiener 3.*
4. *De precieze inrichting van de boomgaard is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. We betrekken de inhoud van deze zienswijze bij de totstandkoming van het definitieve beplantingsplan.*
5. *Zie reactie 1 bij indiener 1.*
6. *Zie reactie 1 bij indiener 5.*

h. Indiener 8

1. Indiener kan zich, ondanks een aantal kleine positieve aanpassingen, niet vinden in de opzet van het plan. Indien de generatiewoningen worden geschrapt, of worden gebouwd zoals in het alternatieve plan van omwonenden (met 10 in plaats van 6 generatiewoningen) ligt er een in veel opzichten beter plan waarin alle bewoners van Nieuw Velsersduin zich zouden kunnen vinden.
2. Gebleken is dat de verkoop van het Missiehuis van het Rijksvastgoedbedrijf naar de ontwikkelaar onder voorwaarden is gebeurd, waarbij niet hoeft te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het biedboek, namelijk de voorwaarde dat het Missiehuis en bijbehorende boomgaard bij herontwikkeling behouden moet blijven. Los van de juridische houdbaarheid hiervan, mochten kopers van Nieuw Velsersduin fase 1 er door de beschikbare informatie van uitgaan dat de boomgaard 100% behouden zou blijven en nooit bebouwd zou worden.
3. In het startdocument en in het bestemmingsplan is de boomgaard teruggebracht naar 60% van de huidige oppervlakte. Echter is deze oppervlakte eigenlijk kleiner, omdat de meting op een aantal punten niet correct is en bovendien de boomgaard in versnipperde vorm terugkomt, wat onacceptabel is. De uitleg over een boomgaard al dan niet met parkachtig karakter is niet acceptabel, omdat een park iets anders is dan een boomgaard en het hier gaat om een boomgaard. Er wordt dringend verzocht om de meting van de boomgaard nogmaals te bekijken en een nieuwe meting te (laten) doen.
4. De afstand van het woningblok 'A1' tot het appartementengebouw Nieuw Velsersduin is onevenredig klein ten opzichte van het woningblok 'A3', wat ten koste gaat van het woonplezier, lichtinval en privacy voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen.
5. Volgens artikel 2.1 van de planregels worden afstanden als volgt gemeten: "afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn". Er wordt concreet gemeten vanaf de pui van Nieuw Velsersduin fase 1 in plaats van vanaf de gevel. Dit strookt niet met de definitie van meten in het genoemde artikel.
6. Er is onvoldoende rekening gehouden met de weerkaatsing van geluid door het bouwen op korte afstand van de bestaande bebouwing. In de huidige situatie is er al sprake van geluidsoverlast. Dit moet niet erger worden.
7. De punten onder 4 t/m 6 zijn niet in lijn met het gestelde in het startdocument ("Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezige en toekomstige bebouwing in de zin van lichtinval en uitzicht van woningen", pagina 12) en de Structuurvisie Velsen 2025 ("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", pagina 5).

8. Het plan is massaler ten opzichte van het vorige plan met twee-onder-een-kapwoningen. Dit gaat ten koste van de oorspronkelijke openheid, zichtlijnen en de totale aanblik van het Missiehuisplan. Het toepassen van een hele lichte baksteen, die erg afsteekt tegen de donkere baksteen van het Missiehuis, maakt samen met de hoekige vorm van de hoekwoningen de woonblokken nog kolossaler. Het geheel is zo afwijkend ten opzichte van het Missiehuis en de overige bestaande bebouwing, dat de kans om er een geheel van te maken teniet wordt gedaan. Gevraagd wordt om hier beter naar te kijken en dat het meer aansluit op de bestaande bebouwing, zoals als voorwaarde is gesteld in de gemeentelijke memo van 06-03-2012 waarnaar in het biedboek verwezen wordt.

Reactie:

1. *Zie reactie 4 bij indiener 2 en reactie 4 bij indiener 6.*
2. *Zie reactie 1 bij indiener 1.*
3. *Zie reactie 8 bij indiener 3.*
4. *Zie reactie 2 bij inspreker 1.*
De minimale afstand van 18 meter aan de zuidzijde is nodig om het behoud van de bestaande bomen langs de Lindelaan mogelijk te maken.
5. *De volgens het startdocument minimaal aan te houden afstanden tussen de bebouwing van Nieuw Velsersduin en de nieuwe woningen zijn op de plankaart van het bestemmingsplan verwerkt door de situering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. De afstanden zelf zijn geen maatvoering in het bestemmingsplan en vallen derhalve ook niet onder de reikwijdte van artikel 2.1.*
6. *Zie reactie 13 bij indiener 3.*
7. *De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening mogelijk maakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd.*
8. *Zie reactie 1 bij indiener 5. Bij de materiaalkeuze is onder meer gekeken naar een voldoende onderscheidende kleurstelling ten opzichte van het Missiehuis enerzijds en de aansluiting bij Nieuw Velsersduin anderzijds. De gemeentelijke welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht.*

i. Indiener 9

1. Gevraagd wordt om aan te geven welke van de 218 bomen, los van de boomgaard, behouden blijven en hoeveel, welke en wanneer de bomen met herplantingsplicht hiervoor terug gaan komen.
2. De gestelde voorwaarden bij de verkoop zijn niet of nauwelijks nagekomen. Specifiek niet ten aanzien het behoud van de boomgaard en het monumentale en groene karakter van het gebied. Deze vorm van concurrentievervalsing en het gemeentelijk loslaten van haar eigen voorwaarden vraagt om nader onderzoek, c.q. waarom deze vrijheid is genomen.
3. In de gemeentelijke uitgave 'monumentale bomen' van september 2013 en in de gemeentelijke Structuurvisie wordt het plangebied genoemd als onderdeel van de 'binnenduinstrand en de landgoederenzone'. Speerpunten zijn hier het behouden van de lommerrijke sfeer, het groene karakter en behouden en versterken van het kleinschalig mozaïeklandschap. Door het voorliggende plan – en nog een aantal plannen in Driehuis - zal het dorps karakter volledig verloren gaan. Na deze intensieve bebouwing heeft Driehuis namelijk de meeste inwoners per hectare binnen de gemeente. Bovendien zal de verkeersveiligheid nog meer onder druk komen te staan.
4. De wegprofielen rondom het Missiehuis zijn krap. Waarom dan eigen parkeervoorschriften bij nieuwbouw? Bijvoorbeeld, 'niet parkeren op eigen terrein' of het maken van een parkeergarage, waarbij een slimme opzet de veiligheid op de openbare weg, met fietsende schoolkinderen, feitelijk een gemeentelijk eis had dienen te zijn. Het spreekwoord 'Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald' dient de boventoon te voeren.
5. De eigen woning is destijds aangekocht met kennisneming van het destijds en nog steeds geldende bestemmingsplan en de informatie van de bieding en stellingname van de gemeente hierbij. Dat de voorwaarden daarbij zijn gewijzigd, bedroeft de indiener. Het uitzicht op de bomen was een van de belangrijkste aspecten voor de koop, terwijl die nu gekapt dreigen te worden.

Reactie:

1. Een overzicht van de te kappen, te behouden en nieuw aan te planten bomen maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Dit overzicht is terug te vinden in de ontwerpomgevingsvergunning die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Ook de herplantplicht is terug te vinden in de ontwerpomgevingsvergunning. Hierin is opgenomen dat de nieuwe bomen uiterlijk 1 juni 2024 moeten zijn aangeplant.
2. Zie reactie 1 bij indiener 1.
3. Zie reactie 10 van indiener 3.
De door indiener genoemde doelstelling betekent niet per definitie dat er geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat er strijd is met de genoemde beleidsstukken. In de Structuurvisie 2025 staat de locatie verder aangemerkt als woningbouwlocatie (zie kaart op pagina 54).
4. De normen in het gemeentelijke parkeernormenbeleid zorgen er voor dat een ontwikkelaar voldoende parkeergelegenheid realiseert bij een ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee kan echter niet worden afgedwongen dat daar invulling aan wordt gegeven door het bouwen van een parkeergarage. Uitgangspunt in het beleid is dat bij een ontwikkeling in principe binnen het plangebied in de parkeerbehoefte wordt voorzien, zodat de parkeerdruk in de omgeving daarvan niet toeneemt. (Zie ook de reacties op zienswijzen 2, 3, 4 en 5 van indiener 3).
5. Zie reactie 1 bij indiener 1.

j. Indiener 10

1. Het behouden van 60% van de boomgaard is onvoldoende, dit is geen substantieel deel. Uit de memo van 06-03-2012 van de gemeente over de gewenste functies van het Missiehuis en de akte van levering volgt dat de boomgaard volledig behouden zou blijven.
2. De bouwhoogte van de generatiewoningen is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan met 50 cm verlaagd. Ook gaat de initiatiefnemer van een zadeldak naar een plat dak. Dit is prettig, maar nog onvoldoende om het verlies aan uitzicht op de boomgaard te compenseren.

Reactie:

1. Zie reactie 1 bij indiener 1, reactie 2 bij indiener 2 en reactie 8 bij indiener 3.
2. Zie reactie 2 bij indiener 1, reactie 8 bij indiener 4, reactie 5 bij indiener 5, reactie 2 bij indiener 7 en de verdere aanpassing van het bestemmingplan op dit punt naar aanleiding van de zienswijzen.

k. Indiener 11

1. Indiener heeft in 2017 het appartement gekocht met de mededeling dat het vrije uitzicht op de boomgaard zo zou blijven vanwege de monumentale boomgaard. Het zou fantastisch zijn om de boomgaard te behouden ten behoeve van de mensen die in het nieuwe project komen te wonen.
2. Wil dat de boomgaard voor 100% intact blijft en dat er geen tuinstudio voor het eigen appartement komt. Dit geeft een grote impact op het woonplezier.

Reactie:

1. Zie reactie 1 bij indiener 1 en reactie 2 bij indiener 2.
2. Zie reactie 1 hierboven en reactie 2 bij indiener 1, reactie 8 bij indiener 4, reactie 5 bij indiener 5, reactie 2 bij indiener 7 en de verdere aanpassing van het bestemmingplan op dit punt naar aanleiding van de zienswijzen.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast:

- de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen waar generatiewoningen zijn toegestaan is gewijzigd van 4,0 meter naar 3,5 meter.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

(geanonimiseerd wat betreft persoonsgegevens)

INDIENER 1

Van:

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:09

Aan: RO <ro@Velsen.nl>

Onderwerp: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Missiehuis Park'
(NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-O001)

Mijne dames en heren,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze te geven:

Uitgangspunt voor ons is, dat met de geschetste situatie in de verkoopbrochure van Nieuw Velserduin (die ook door de gemeente Velsen gezien moet zijn) niet voldoende rekening wordt gehouden. Als aspirant koper denk je er goed aan te doen om je te infomeren bij de gemeente naar de bestemming van de naastliggende grond.

Hier hebben wij nul op rekwest gekregen: 'is niets van bekend.'

Wij vinden dat de huizen te dicht op ons appartement worden gebouwd. Dan komen er ook nog eens de kangeroewoningen bij en tenslotte wordt er ook nog een stuk van de boomgaard geannexeerd.

Als magere tegemoetkoming is het dak van de kangeroewoningen 50 cm verlaagd, maar er blijft nog wel 4 meter staan. Ik denk dat dat lager kan. Met een 2.60 meter binnenhogte en een dak van 1.40 meter dik is er nog wat meer speling mogelijk. Misschien is het leuk om iets de grond in te gaan?

De zijkant van de huizenrij is een hoge rechte muur. (Onze woning ligt op de hoek bij de ingang van de parkeergarage en wij kijken daar tegenaan). Een inspringend dak maakt het al weer veel vriendelijker. Om het woongenot niet te veel te beperken, zou ook gekozen kunnen worden om niet het hele dak, maar om alleen de bovenste meter te laten inspringen.

Ik wens de projectontwikkelaar succes met het bouwplan en hoop op een creatieve oplossing voor beide partijen.

Hoogachtend,

INDIENER 2

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden.
Per E-mail aan: ro@velsen.nl

Driehuis, 14 februari 2022.

Betreft: inspraakreactie ontwerp-omgevingsvergunning-bestemmingsplan Missiehuis Park te Driehuis.

Geacht college,

Als bewoner in het appartementengebouw Nieuw Velserduin met adres [], geef ik hierbij u mijn zienswijze op het ontwerp-omgevingsvergunning-bestemmingsplan Missiehuis Driehuis, zoals is gepubliceerd op 14 januari 2022.

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 [adres] 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 [adres] 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 (en juridische opvolger) deze uitgangspunten niet heeft gerespecteerd kan feitelijk beschouwd worden als een economisch delict, waaraan de gemeente dus nu aan meewerkt. In de Nota van Inspraak d.d. 10-01-2022 staat onder 2, reactie 1.1 het volgende antwoord van de gemeente: "Noch de verkoopbrochure van het project Nieuw Velsersduin noch het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf vormen een toetsingskader voor het (voorontwerp)bestemmingsplan Missiehuis Park"

Dit is in sterke tegenstelling met het gemeentelijke memo van 06-03-2012 waarin duidelijk de wens van de gemeente Velsen wordt verwoord om de boomgaard geheel te behouden.

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-omgevingsvergunning-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 (als professional) 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
- Nota van Inspraak d.d. 10-01-2022

Biedboek

verkoop bij inschrijving van:

**Voormalig Missiehuis
Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis**

(versie d.d. 14 december 2016)

INHOUDSOPGAVE

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk

pagina

1. Inleiding/leeswijzer en definities
2. Belangrijke data
3. Informatie te verkopen object en bezichting
4. Selectie
5. Verkoop bij inschrijving

Bijlagen: zie volgende pagina

Bijlagen:

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

A Informatie

- A01 Overzicht aanwezige bunkers
- A02 Plattegronden en indelingstekeningen
- A03 Bouwkundige quickscan
- A04 Bestemmingsplan
- A05 voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis
- A06 Mogelijkheden aanpassingen gemeentelijk monument Missiehuis
- A07 Bodemonderzoek
- A08 Asbestinventarisatie
- A09 Kostenraming asbestwerkzaamheden en opleverdocument asbestsanering
- A10 Archeologisch onderzoek
- A11 Archeologisch booronderzoek
- A12 Oplegnotitie archeologie
- A13 Ecologische quickscan en kwaliteitsonderzoek bomen
- A14 Redengevende omschrijving monument
- A15 Kadastraal bericht
- A16 Kadastrale kaart
- A17 Erfdienstbaarhedenonderzoek
- A18 Eigendomsakte
- A19 Energielabel

B: Bescheiden

- B01 Aanmeldingsformulier deelname
- B02 Model verklaring aantonen ervaring
- B03 Model volmacht t.b.v. combinatie
- B04 Model inschrijfformulier onvoorwaardelijke/voorwaardelijke bieding
- B05 Concept koopovereenkomst
- B06 Formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer'

1. Inleiding/leeswijzer en definities

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) **biedt te koop** aan

Voormalig Missiehuis op een unieke locatie in Driehuis Driehuizerkerkweg 123 te (1985 HB) Driehuis (NH)

Via advertenties en mailing zijn partijen uitgenodigd om aan de openbare verkoop deel te nemen. Geïnteresseerde partijen worden in de gelegenheid gesteld dit biedboek te kopen via www.biedboek.nl tegen betaling van € 75,00 en dienen akkoord te gaan met de inhoud van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer (**bijlage B06**)'.

De verkoop vindt plaats bij openbare inschrijving met een voorselectie. De Staat biedt de mogelijkheid een bieding onder voorwaarden uit te brengen.

Geïnteresseerde partijen die een biedboek hebben gekocht en zich via biedboek.nl hebben geregistreerd voor de onderhavige verkoopprocedure (hierna: 'belangstellende') en deelnemers worden in de gelegenheid gesteld het hiervoor bedoelde object (hierna: 'object') te bezichtigen op de hierna (zie hoofdstuk 3 van dit biedboek).

De voorselectie zal er uit bestaan dat belangstellenden hun ervaring met het ontwerpen, (her) ontwikkelen, bouwen of financieren van minimaal twee (2) projecten moeten aantonen. Deze referenties dienen tezamen met de overige in het onderhavige biedboek genoemde bescheiden **uiterlijk op 29 maart 2017**, voor 11.00 uur te worden ingediend bij de notaris. De notaris zal de voorselectie met inachtneming van het bepaalde in het onderhavige biedboek uitvoeren. De selectieprocedure is beschreven in hoofdstuk 4.

De notaris zal de belangstellenden die voldoen aan de selectie-eisen uitnodigen deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving. Zij moeten uiterlijk op **1 mei 2017, voor 11.00** uur een bieding inleveren bij de notaris. Een deelnemer mag aan deze bieding voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden mogen uitsluitend betrekking hebben op het verkrijgen van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object. Overige, door eenieder gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden.

De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke- en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. De Staat beslist over het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning aan degene met de meest aanvaardbare bieding. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De verkoopprocedure en -voorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 3 is nadere informatie over het object opgenomen, zoals omschrijving, bodem- en asbestonderzoeken, bestemmingsplan enz.

Definities

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Aanmelder:	een geïnteresseerde partij die het biedboek heeft gekocht en zich via biedboek.nl heeft geregistreerd voor de in dit biedboek vervatte verkoopprocedure.
Deelnemer:	een aanmelder (natuurlijk of rechtspersoon) die heeft voldaan aan de selectie eisen en door de notaris is uitgenodigd voor deelname aan de verkoop bij openbare inschrijving.
Bieder:	een deelnemer die een bieding heeft uitgebracht in het kader van de verkoop bij openbare inschrijving van het object.
Koper:	de bieder aan wie de verkoop bij openbare inschrijving is gegund.
Object:	de onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 3.1.

2. Belangrijke data

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

In dit verkoopproces zijn twee fasen te onderscheiden. De selectiefase en de biedingsfase. Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijke data binnen beide fasen:

I Selectiefase

1. vanaf donderdag **15 december 2016** biedboek bestellen bij het Rijksvastgoedbedrijf door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B06) en het betalen van € 75,-.
2. op **dinsdag 10 januari 2017, dinsdag 14 februari 2017 en dinsdag 28 maart 2017: bezichtiging** (3.16). Aanmelders en deelnemers kunnen zich digitaal aanmelden voor een bezichtiging via de biedboekpagina op www.biedboek.nl.
3. Vanaf 15 december 2016 gedurende de verkoopprocedure doch uiterlijk tot woensdag **29 maart 2017**, 12.00 uur, door aanmelders inleveren aanmelding met formulier, **met bijbehorende bescheiden bij de notaris** (4.4.1).

II Biedingsfase (Verkoop bij openbare inschrijving)

4. uiterlijk maandag **1 mei 2017, 11.00** uur, door deelnemers uitbrengen biedingen (5.2.4.6).
5. in beginsel op donderdag **15 juni 2017** gunning (5.2.10.1 en 5.2.10.2).
6. uiterlijk 2 weken na gunning ondertekenen koopovereenkomst (5.2.10.3).
7. uiterlijk 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst afgeven bankgarantie of betaling waarborgsom (5.2.11).

3. Informatie te verkopen object en bezichtiging

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

3.1 Beschrijving en ligging object

Het voormalig Missiehuis te Driehuis in de gemeente Velsen, plaatselijk bekend Driehuizerkerkweg 123, is gelegen aan de zuidzijde van Driehuis aan de rand van de dorpskern in de nabijheid van het Nationaal Park Zuid Kennemerland en op loopafstand (10 minuten) van het NS-station Driehuis. Voor autoverkeer is er een goede ontsluiting naar de randweg Haarlem via de Van den Vondellaan.

Het object is volle eigendom van de Staat en is kadastraal bekend als gemeente Velsen, sectie H, nummer 7441, groot één (1) hectare, zesennegentig (96) are en zestien (16) centiare.

Het monumentale object betreft een voormalig missiehuis en werd in 1924 gebouwd naar ontwerp van architect F.C. de Beer uit Tilburg, in opdracht van de Missionarissen van het Heilig Hart, die in Tilburg hun hoofdkwartier hadden. Het is gesitueerd op een unieke locatie in dorpskern van Driehuis. Het object diende als seminarie met internaat en is laatstelijk in gebruik geweest als onderkomen van de Sociaal Medische Dienst van de Koninklijke Marine. Het gebouw is één van de twee nog resterende voormalige missiehuizen in Noord-Holland. De baksteendecoraties van de gevels, de golvend besneden boeidelen, de plastische vormgeving van het dak en van de ingangspartij en de ornamentering van de brede voordeur wijzen op een beïnvloeding van de Amsterdamse Schoolarchitectuur. Het oorspronkelijke gebouw had een L-vormig grondplan met op de drie hoeken een paviljoen. De Oost-westelijke vleugel (één bouwlaag) is lager dan de noord-zuid vleugel (twee bouwlagen). Bij het complex behoort nog een vrijstaand stalgebouw (nu in gebruik als werkplaats), een legeringsgebouw en een boomgaard. In 1928 werd achter het 'Missiehuis' een kapel gebouwd, evenals het hoofdgebouw ontworpen door architect F.C. de Beer.

Het complex van het Missiehuis lag in de Tweede Wereldoorlog binnen de Festung IJmuiden dan wel het Landfront IJmuiden. In dat kader ontstonden direct bij het hoofdgebouw drie, thans nog bestaande bunkers, waarvan er twee op het terrein van het Missiehuis te vinden zijn (**Bijlage A01**).

Het object bestaat uit een monumentaal hoofdgebouw, een legeringsgebouw en een stalgebouw (garage). De plattegronden en indelingstekeningen zijn in het biedboek opgenomen als **bijlage A02**.

Indeling en vloeroppervlaktes

Het monumentale hoofdgebouw is onderverdeeld in de volgende bouwlagen en oppervlakten (b.v.o.):

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| • souterrain | 514 m ² |
| • begane grond | 2.599 m ² |
| • 1e verdieping | 1.437 m ² |
| • 2e verdieping | 1.278 m ² |
| • 3e verdieping | <u>1.207 m²</u> |
| | 7.035 m ² |

Het legeringsgebouw is onderverdeeld in de volgende bouwlagen en oppervlakten (b.v.o.):

- | | |
|-----------------|--------------------|
| • begane grond | 266 m ² |
| • 1e verdieping | 266 m ² |

- 2e verdieping $\frac{202 \text{ m}^2}{734 \text{ m}^2}$

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Het stalgebouw (garage) betreft éénlaagsbebouwing op de begane grond en heeft een oppervlakte van 495 m² (b.v.o.)

Voorts maakt de Staat de aanmelders erop attent dat voor de berekening van de brutovloeroppervlakte een NEN 2580 meetcertificaat beschikbaar is als onderdeel van de bouwkundige quickscan (hoofdstuk 4) de dato 21 september 2016 (**bijlage A03**).

3.2 Bestemmingsplan & toekomstig gebruik

Volgens informatie van de gemeente Velsen valt het object onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid', vastgesteld op 30 oktober 2008 door de gemeenteraad van Velsen bij besluit met nummer R08-0067 (**bijlage A04**). De bestemming luidt: 'maatschappelijke doeleinden'. Voor nadere informatie over het bestemmingsplan wordt verwezen naar de website van de gemeente Velsen.

De gemeente Velsen heeft een visie op functiewijziging van het object. In dit verband wordt verwezen naar een memo van het college van de gemeente Velsen van 6 maart 2012, genaamd "Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis" (**Bijlage A05**). Voorts wordt in dit verband verwezen naar de door Con-C, gevestigd te Leusden, opgestelde inventarisatie "Missiehuis Driehuis, Inventarisatie", de dato 20 mei 2016 en het memo "Mogelijkheden aanpassingen gemeentelijk monument Missiehuis", de dato 3 februari 2014 (**Bijlage A06**).

3.3 Situatie bodem

De Staat heeft in verband met de geplande verkoop een verkennend nader bodemonderzoek laten uitvoeren. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Grondslag B.V., gevestigd te Kamerik, en vastgelegd in het rapport van "Actualisatie en nader bodemonderzoek Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis", de dato 7 december 2016, met kenmerk: "PROJECT 15465". Het rapport is in het biedboek opgenomen als **bijlage A07**.

3.4 Asbesthoudende materialen

De Staat heeft ook onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest door middel van een asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type A, direct waarneembaar asbest. Het onderzoek is uitgevoerd door Van Santen Advies, gevestigd te Delft, en vastgelegd in het rapport van 6 oktober 2016, rapportnummer VSA16800. Het rapport is in het biedboek opgenomen als **bijlage A08**. Voorts heeft de Staat door Van Santen Advies een "Kostenraming Asbestwerkzaamheden", gedateerd 17 november 2016, opgesteld. In opdracht van de Staat heeft er een asbestsanering plaatsgevonden in een ruimte op de zolder van het object. Van de uitgevoerde sanering is door Van Santen Advies, gevestigd te Delft, een opleverdocument opgesteld gedateerd 7 december 2016, projectnummer VSA16978. Een exemplaar van de kostenraming en het opleverdocument is als **bijlage A09** is opgenomen in het biedboek.

3.5. Bouwkundig onderzoek

De Staat heeft een bouwkundige quickscan laten uitvoeren naar de constructieve wanden van het Missiehuis, waarbij de gehele constructie

van het hoofdgebouw is geanalyseerd om inzicht te krijgen in de wijze waarop de draagconstructie van het hoofdgebouw is opgezet. Tevens zijn de kapconstructies van het hoofdgebouw en de kapel geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van boktor en houtworm. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Bouwkundige Quickscan vm. Missiehuis te Driehuis" de dato 21 september 2016, met kenmerk: VG/16206/6657 uitgevoerd door Inspectrum, gevestigd in Velp. Een kopie van dit rapport is in het biedboek opgenomen als **bijlage A03**.

3.6 Archeologisch onderzoek

De Staat heeft archeologisch onderzoek laten uitvoeren, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO). Het onderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies Vof, gevestigd te Zelhem, en vastgelegd in het rapport van 4 juli 2012, rapportnummer 2012264. Het rapport is in het biedboek opgenomen als **bijlage A10**. Voorts wordt in dit verband verwezen naar:

- het door MUG Ingenieursbureau uitgevoerde archeologische booronderzoek, vastgelegd in het rapport "Archeologisch booronderzoek(verkennende fase) en controleboringen op het terrein van het MC Driehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, gemeente Velsen (NH)", de dato 2 januari 2013, projectnummer 92185712 (**bijlage A11**)
- de door Hamaland Advies Vof opgestelde "Oplegnotitie Archeologie, Advies Archeologische monumentenzorg", de dato 14 oktober 2016, projectnummer 161393 (**bijlage A12**).

3.7 Ecologisch en bomenonderzoek

De Staat heeft in verband met een oriëntatie op de mogelijkheden tot herontwikkeling van het object een ecologische quickscan laten uitvoeren door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers BV, gevestigd te Lopik, vastgelegd in een rapport van 17 december 2013, nummer 131059. In vervolg hierop heeft de Staat een nader ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van vlermuizen en gierzwaluwen laten uitvoeren door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers BV, vastgelegd in een rapport van 12 januari 2015, nummer 140008.

Voorts heeft de Staat een kwaliteitsonderzoek bomen laten uitvoeren door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers BV, gevestigd te Lopik, vastgelegd in een rapport van 17 december 2013, nummer 131059. Deze rapporten zijn als **bijlage A13** opgenomen in het biedboek.

3.8 Monument & beschermd stadsgezicht

Het object is een gemeentelijk cultureel erfgoed in de zin van paragraaf 3.4 van de Erfgoedwet. In **bijlage A14** is de redengevende omschrijving afkomstig van de website van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed bijgevoegd.

3.9 Kadastrale informatie en onderzoek erfdienstbaarheden

De kadastrale informatie is opgenomen in het biedboek onder **bijlagen A15** tot en met **A17**. Uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat er geen erfdienstbaarheden bekend zijn.

3.10 Aankomsttitel

Het object is door de Staat verkregen door inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Haarlem, op 20 september 1973, register Hypotheken 4, deel 3039, nummer 85,

van een afschrift van de op 20 september 1973 voor de waarnemer van J.C.M. Gall, destijds notaris te Velsen, verleden akte van levering.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

De eigendomsakte is opgenomen in het biedboek onder **bijlage A18**.

3.11 Vrij en onverhuurd

Het object zal geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) worden geleverd.

Contracten met derden

Ter voorkoming van wederrechtelijke inbezitneming door derden en vandalisme is het object in bewaring gegeven aan De Kabath Vastgoedbescherming, gevestigd te Arnhem. Deze overeenkomst zal voor de levering worden opgezegd en worden beëindigd.

3.12 Energielabel

Het object is aangewezen als gemeentelijk cultureel erfgoed in de zin van paragraaf 3.4 van de Erfgoedwet. Derhalve is een energielabel niet vereist.

3.13 Kunst/ auteursrechten

Er is geen kunst aanwezig in het object.

3.14 Opgave zakelijke lasten

De Staat is in 2015/2016 aangeslagen voor volgende eigenaarslasten:

- onroerende zaakbelasting eigenaar (2015): € 9.260,06
- rioolheffing (2015): € 83,26
- waterschapsbelasting (2016): € 971,04

3.15 Verzekeringen

De Staat heeft het object niet verzekerd.

3.16 Bezichtiging

- 3.16.1 Het bezichtigen van het object is mogelijk op **dinsdag 10 januari 2017, dinsdag 14 februari 2017 en dinsdag 28 maart 2017**, van 10.00 uur tot 17.00 uur.
- 3.16.2 Bezichtiging is uitsluitend mogelijk voor aanmelders en deelnemers, die zich minimaal één (1) week voor de in 3.16.1 aangegeven data voor een bezichtiging hebben aangemeld via biedboek.nl door middel van het invullen van de voorkeursdatum op de biedboekpagina van www.biedboek.nl.
- 3.16.3 De Staat stuurt aan aanmelders, die tijdig een voorkeursdatum hebben aangegeven een uitnodiging voor een bezichtiging van het object.
- 3.16.4 De Staat wijst er volledigheidshalve op dat hij op geen enkele wijze verantwoordelijk of aansprakelijk is jegens een aanmelder indien de betreffende aanmelder zich op een zodanig laat moment in de onderhavige verkoopprocedure aanmeldt (i.e. binnen een termijn van 8 dagen voor de laatste mogelijkheid tot bezichtiging) voor deelname aan deze verkoopprocedure waardoor een bezichtiging van het object niet meer mogelijk is. De betreffende aanmelder en/of deelnemer vrijwaart de Staat te dier zake.

4. Selectie

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

4.1 Algemeen

In de selectiefase van de procedure kunnen aanmelders zich aanmelden bij de notaris, zulks vanaf het moment dat een aanmelder toegang heeft verkregen tot het biedboek tot het hierna in artikel 4.4.1 bedoelde tijdstip. De notaris zal aan de hand van de ingeleverde bescheiden controleren of door de aanmelders wordt voldaan aan de selectie-eisen. Is dat het geval, dan worden zij door de notaris uitgenodigd om als deelnemer mee te doen aan de verkoop bij inschrijving.

4.2 Selectie-eisen bij aanmelding

Een aanmelder moet aan de volgende eisen voldoen:

- 4.2.1 aantoonbare ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit, aard en omvang (verklaringen van referenties moeten worden overgelegd (zie hiervoor **Bijlage B02**, verklaring aanmelder referentieprojecten);
- 4.2.2 zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar register in het buitenland (voor zover de aanmelder een rechtspersoon betreft);
- 4.2.3 indien de aanmelder bestaat uit een combinatie van (rechts)personen gelden de onder 4.3.1 genoemde eisen voor de combinatie; de overige toelatingseisen gelden voor ieder lid van de combinatie afzonderlijk. Verder dient in geval van een combinatie te worden bijgevoegd een in de Nederlandse taal gestelde volmacht overeenkomstig het bij dit biedboek behorende model (**bijlage B03**) voor het verrichten van de onder 4.4.3 bedoelde handelingen.

4.3 Toelichting selectie-eisen

4.3.1 Ervaring

Aantoonbare ervaring betekent verantwoordelijkheid hebben gedragen in één van de volgende disciplines: ontwerpen, ontwikkelen, bouwen of financieren van minimaal twee (2) projecten, waarbij:

- tenminste één (1) project de restauratie van een monument in de zin van de Erfgoedwet betreft;
- tenminste één (1) project een binnenstedelijke herontwikkeling of herontwikkeling van een gebouwencomplex betreft.

Deze ervaring mag niet ouder zijn dan tien (10) jaren na de onder 4.4.1 genoemde datum.

Om dit aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een verklaring van de aanmelder overeenkomstig het bij dit biedboek behorende model (**bijlage B02**). Voor ieder afzonderlijk referentieproject dient tenminste één verklaring ingediend te worden.

Bedoelde referentieverklaringen betreffen "eigen verklaringen" van een aanmelder. Onder "eigen verklaring" wordt verstaan dat de deelnemer zelf verklaart en er jegens de Staat onvoorwaardelijk voor instaat dat de aanmelder het in de verklaring opgenomen referentieproject heeft ontworpen en/of heeft ontwikkeld en/of heeft gebouwd en/of heeft gefinancierd (zie hiervoor ook de toelichting op **bijlage B02**).

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat slechts volledig afgeronde referentieprojecten door een aanmelder mogen worden opgenomen in de verklaringen.

4.3.2 Inschrijving in het Handelsregister

Om dit aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een recent (niet ouder dan een (1) maand) uittreksel uit het handelsregister waarin de aanmelder is ingeschreven.

Indien een aanmelder wordt vertegenwoordigd door een rechtspersoon-bestuurder dient van deze laatste rechtspersoon eveneens een uittreksel uit het handelsregister (niet ouder dan een (1) maand) bijgevoegd te worden.

4.3.3 Overige eisen

De aanmelder - of indien er sprake is van een rechtspersoon, de daartoe bevoegde bestuurder(s) van een aanmelder- moet een verklaring op het 'aanmeldingsformulier deelname' (**bijlage B01**) ondertekenen.

Tevens dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) van de persoon of personen die het aanmeldingsformulier (**bijlage B01**) en de referentieverklaringen (**bijlage B02**) ondertekenen te worden bijgevoegd.

4.4 Aanmelding

4.4.1 Een (rechts)persoon of een combinatie van (rechts)personen die wenst deel te nemen aan de selectieprocedure voor de verkoop bij inschrijving kan vanaf 15 december 2016 doch dient uiterlijk op woensdag 29 maart 2017, voor 12.00 uur, tegen uitreiking van een bewijs van ontvangst, het hierna in artikel 4.4.2 bedoelde 'aanmeldingsformulier deelname', tezamen met de overige bescheiden als onder 4.2 en 4.3 bedoeld, af te geven ten kantore van **mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).**

4.4.2 Een aanmelding moet geschieden met gebruikmaking van het voorgeschreven 'aanmeldingsformulier deelname' (**bijlage B01**). Ingeval sprake is van een combinatie dient per lid van de combinatie een aanmeldingsformulier (**bijlage B01**) te worden ingeleverd. Het 'aanmeldingsformulier deelname' met de daarbij behorende bescheiden als onder 4.2 en 4.3 bedoeld worden uitsluitend geaccepteerd door de notaris indien de aanbieding plaatsvindt in een gesloten enveloppe, die vervolgens wordt ingediend op de wijze als hiervoor omschreven. Aanmeldingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor omschreven worden niet geaccepteerd.

4.4.3 In geval sprake is van een combinatie van (rechts)personen dienen de leden van de combinatie een natuurlijk persoon aan te wijzen om namens hen de handelingen te verrichten gedurende de selectieprocedure en de verkoop bij inschrijving zoals vermeldt in het biedboek (**bijlage B03**). Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de (rechts)personen van de combinatie gedurende de gehele verkoopprocedure te veranderen.

4.4.4 De aanmelder en de aanmelding dienen te voldoen aan de in dit in hoofdstuk genoemde voorwaarden.

4.4.5 Met het inleveren van de aanmelding onderwerpt de aanmelder zich aan alle op de onderhavige verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen.

4.4.6 Te laat afgegeven aanmeldingen en onjuist ingediende aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet aangenomen en in behandeling genomen.

4.5 Controle aanmeldingen

- 4.5.1 De notaris toetst binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van een aanmelding aan de hand van de hiervoor genoemde bescheiden of de aanmelding voldoet aan de onder 4.2, 4.3 en 4.4 gestelde eisen.
- 4.5.2. In geval de aanmelding voldoet aan de onder 4.2 en 4.3 gestelde eisen, zal de notaris terstond na de in artikel 4.5.1 bedoelde periode van vijf (5) werkdagen of zoveel eerder als de notaris de in artikel 4.5.1 bedoelde toets heeft uitgevoerd de aanmelder hierover schriftelijk informeren en uitnodigen om deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving.
- 4.5.3 In geval de aanmelding niet voldoet aan de onder 4.2 en 4.3 gestelde eisen is, zal de notaris terstond na de in artikel 4.5.1 bedoelde periode van vijf (5) werkdagen of zoveel eerder als de notaris de in artikel 4.5.1 bedoelde toets heeft uitgevoerd de aanmelder daarvan in kennis stellen en de aanmelder de gelegenheid geven zijn aanmelding binnen één (1) week na dagtekening van de schriftelijke berichtgeving van de notaris alsnog volledig te maken. Het herstel mag slechts betrekking hebben op onvolledigheden en/of onjuistheden in reeds ingediende documenten. Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekenen per post aan de notaris te worden gestuurd en binnen de gestelde periode van één (1) week te zijn ontvangen door de notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de notaris op een nader bekend te maken e-mailadres binnen de gestelde termijn van één (1) week te zijn ontvangen.
- 4.5.4 Een aanmelder die na de in de artikel 4.5.3 bedoelde periode van één (1) week alsnog niet voldoet aan de onder 4.2 en 4.3 gestelde eisen wordt niet toegelaten tot de verkoopprocedure. De notaris zal de betreffende aanmelder schriftelijk in kennisstellen dat hij is afgewezen omdat hij niet heeft voldaan aan de selectie-eisen.
In geval de aanmelding alsnog voldoet aan de onder 4.2 en 4.3 gestelde eisen, zal de notaris terstond hierover schriftelijk informeren en uitnodigen om deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving.
- 4.5.5 Indien op enig moment tijdens de procedure gereede twijfel bestaat over de juistheid van de onder 4.3.1 bedoelde verklaring, kan de Staat via de notaris de aanmelder vragen om binnen de alsdan te stellen termijn nadere informatie te verstrekken om de juistheid van de verklaring aan te tonen. Indien de aanmelder daar binnen de daarbij gestelde termijn niet aan voldoet, wordt de aanmelder uitgesloten van de verkoopprocedure. Onverminderd het hiervoor bepaalde zal een aanmelder op eerste aanzegging door de Staat onderstaande gegevens aanleveren ten behoeve van het uitvoeren van een nader toetsingsproces, indien de Staat daartoe aanleiding ziet:
- opgave van de aanmelder(s) (namen en verdere gegevens van de betreffende natuurlijke- of rechtspersonen);
 - ingeval de aanmelder een rechtspersoon is: opgave van de aandeelhouders en het overleggen van het aandeelhoudersregister waaruit dit blijkt;
 - opgave van andere partijen, waarmee het plan tezamen wordt ontwikkeld en informatie over deze andere partijen (kopie legitimatiebewijs, uittreksel uit het handelsregister en informatie over de aandeelhouder(s) van de betreffende zakenpartners);
 - opgave van het doel waarvoor het object wordt ontwikkeld;
 - opgave van de wijze waarop de aankoop en de ontwikkeling wordt gefinancierd en schriftelijke documenten waaruit dit blijkt.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Indien de aanmelder binnen de daarbij gestelde termijn niet aan het vorenstaande verzoek voldoet of bewust foutieve informatie verstrekt aan de Staat, wordt de aanmelder uitgesloten van de verkoopprocedure.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

5. Verkoop bij inschrijving

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

5.1 Algemeen

De deelnemers die mogen deelnemen aan deze verkoop bij inschrijving hebben hiervoor van de notaris een uitnodiging ontvangen (zie hiervoor onder 4.5). De uitnodiging geeft de mogelijkheid om deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving door het uitbrengen van een onvoorwaardelijke bieding en/of een bieding waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Eventueel kan deze voorwaardelijke bieding worden aangevuld met bescheiden die van invloed zouden kunnen zijn op het hieronder beschreven proces van gunning.

De Staat beslist in beginsel binnen zes (6) weken na de inschrijvingsdatum over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke - en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Uitsluitend voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object worden aanvaard. Overige, door de bieder gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte biedingen. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

Door middel van de gunning komt de koop tussen de Staat en de koper tot stand, welke koop nader wordt uitgewerkt in de koopovereenkomst. Binnen twee (2) weken na de gunning dient de koopovereenkomst conform het ontwerp zoals opgenomen in het biedboek te worden ondertekend. Binnen de termijn van twee (2) weken na ondertekening van de koopovereenkomst zal door de koper een bankgarantie moeten worden afgegeven of een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom worden gestort. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk dertig (30) dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

5.2 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Deze uitnodiging tot het doen van een bieding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Sluitingsdatum

De inschrijving sluit op **maandag 1 mei 2017, om 11.00 uur.**

5.2.2 (On)voorwaardelijkheid

De deelnemer mag uitsluitend één (1) inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een bieding. De deelnemer heeft de keuze uit drie mogelijkheden:

- alleen een onvoorwaardelijke bieding
- alleen een voorwaardelijke bieding
- een onvoorwaardelijke bieding en een voorwaardelijke bieding

In het geval van het uitbrengen van een bieding onder voorwaarden, moet(en) de voorwaarde(n) ondubbelzinnig en nauwkeurig worden omschreven.

5.2.3 Koop en levering

De koop komt tot stand onder de voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in de concept-koopovereenkomst (**bijlage B05**). De levering zal onder gelijke voorwaarden als opgenomen in de koopovereenkomst plaatsvinden.

5.2.4 Wijze van inschrijven

- 5.2.4.1 Een inschrijving dient uitsluitend door een deelnemer en uitsluitend schriftelijk in gesloten enveloppe worden gedaan met gebruikmaking van het voorgeschreven inschrijfformulier (model; zie **bijlage B04**).
- 5.2.4.2 De biedingen zijn exclusief overdrachtsbelasting en/of eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- 5.2.4.3 De inschrijving moet inhouden de naam, de voorletter(s) en het adres van de bieder, de zaak waarop de bieding betrekking heeft en het bedrag van de bieding in letters en cijfers, afgerond op hele euro's en bij een bieding onder voorwaarden een ondubbelzinnige en nauwkeurige omschrijving van de voorwaarde(n), die de bieder aan zijn bieding verbindt.
- 5.2.4.4 Onder de inschrijving moet de bieder zijn handtekening zetten.
- 5.2.4.5 Bij de inschrijving moet worden gevoegd:
- a. een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de inschrijver (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de inschrijver (in geval van een rechtspersoon); en
 - b. indien de bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) weergeeft.
- 5.2.4.6 De inschrijving moet in een gesloten enveloppe, voorzien van het opschrift "Inschrijving Missiehuis te Driehuis", **uiterlijk op maandag 1 mei 2017 vóór 11.00 uur worden afgegeven ten kantore van mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon)**.
- 5.2.4.7 Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan de onder 5.2.2 en 5.2.4.1 tot en met punt 5.2.4.6 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig. Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag niet met elkaar overeenstemmen, geldt

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

het bedrag in letters. Ongeldige inschrijvingen worden geretourneerd aan de bieder.

- 5.2.4.8 Inschrijvingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor in dit hoofdstuk 5.2 omschreven worden niet geaccepteerd.
- 5.2.4.9 De inschrijving voor deze verkoop, dient te zijn vergezeld van een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling), waaruit blijkt dat de bieder zijn bieding kan nakomen. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Staat om - indien een dergelijke verklaring ontbreekt - de inschrijving ongeldig te verklaren en/of al die informatie te vragen die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. De bidders geven door het uitbrengen van een bieding volmacht aan de Staat waar nodig, die informatie in te winnen.

5.2.5 *Aansprakelijkheid Staat*

- 5.2.5.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit biedboek met bijbehorende bijlagen of in de hierbij gevoegde concept-koopovereenkomst zijn opgenomen.
- 5.2.5.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een geïnteresseerde en de Staat met betrekking tot het object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de (onderhouds-) toestand van het object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie op de website en in dit biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de geïnteresseerde tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en (onderhouds-) toestand vast te stellen.
- 5.2.5.3 Het object zal aan de uiteindelijke koper ontruimd en ongevorderd worden overgedragen en door de koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Eventuele wijzigingen in de staat van het object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum, waarop de koper zijn bieding in het kader van de verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een handelen of nalaten van de zijde van de Staat en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.
- 5.2.5.4 De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B06**) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Staat (5.2.5.1).

5.2.6 *Gebondenheid en aansprakelijkheid bieder*

- 5.2.6.1 Met het doen van zijn bieding onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van dit biedboek.

- 5.2.6.2 Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met het moment van gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding(en) gebonden, tenzij de Staat in het kader van de beoordeling van de biedingen vaststelt dat - vooruitlopend op de uiteindelijke beslissing omtrent de gunning van het object aan de bieder die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht - de door een bieder uitgebrachte bieding niet een zodanig aanvaardbare bieding is die voor gunning in aanmerking komt, en een daartoe strekkende schriftelijke mededeling ontvangt van Staat ontvangt. Alsdan is de betreffende bieder niet langer aan zijn bieding gebonden.
Indien de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling uitblijft en voor zover en nadat gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Staat door de desbetreffende deelnemer is ontvangen.
- 5.2.6.3 (Rechts)personen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

5.2.7 *Openen enveloppen*

- 5.2.7.1 Onmiddellijk na het onder 5.2.4.6 genoemde tijdstip zal de notaris de enveloppen in een niet-openbare bijeenkomst openen. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de notaris de geldigheid van de biedingen controleren en de geldige biedingen vervolgens aan de Staat overhandigen. Daarna zal de onder 5.2.10 bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de biedingen door de Staat plaatsvinden. Over de hoogte en de inhoud van de biedingen worden geen mededelingen verstrekt.
- 5.2.7.2 Van de inschrijving wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

5.2.8. *Gelijke biedingen*

Indien bij de bieding twee (2) of meer bidders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke bieding hebben uitgebracht, zal de notaris door middel van een loting bepalen welke bieding als de hoogste bieding zal worden aangemerkt.

5.2.9 *Legitimatieplicht*

De bidders zijn op eerste verzoek van de notaris verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

5.2.10 *Gunning*

- 5.2.10.1 De Staat beslist in beginsel binnen zes (6) weken na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning. Zie hiervoor ook 5.1.
- 5.2.10.2 Naast het bepaalde in artikel 5.2.10.1 is de Staat gerechtigd om de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Staat is gerechtigd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een

advies uit te brengen. Dit advies is voor de Staat niet bindend. De Staat is gerechtigd niet tot gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

- 5.2.10.3 De gunning wordt per e-mail en bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan per e-mail een schriftelijk bericht.
- 5.2.10.4 Degene aan wie is gegund, moet binnen twee (2) weken na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning, de koopovereenkomst ondertekenen. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk dertig (30) dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.
- 5.2.10.5 De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

5.2.11 Waarborgsom/bankgarantie

De koper is gehouden een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de concept-koopovereenkomst. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

5.2.12 Reserveringsvergoeding

- 5.2.12.1 Indien er sprake is van een voorwaardelijke bieding zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de koper voor een nader te bepalen termijn in de gelegenheid wordt gesteld aan deze voorwaarde(n) te voldoen. Daarbij is het uitgangspunt dat de koper gedurende een termijn van drie (3) maanden voor deze exclusiviteit geen vergoeding verschuldigd is aan de Staat. Na ommekomst van deze termijn van drie (3) maanden is de koper maandelijks een reserveringsvergoeding verschuldigd aan de Staat. De reserveringsvergoeding bedraagt op jaarbasis vijf procent (5%) van de koopsom. Deze vergoeding is de koper verschuldigd tot het moment dat de levering zal plaatsvinden.
- 5.2.12.2 De op dat moment door koper reeds betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op de uiteindelijk door de koper verschuldigde koopsom.
- 5.2.12.3 Indien de koper de overeenkomst op grond van de ontbindende voorwaarde(n) rechtsgeldig ontbindt vindt er géén restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoedingen.
- 5.2.12.4 Indien de koper de overeenkomst op niet gegronde reden ontbindt vindt er tevens geen restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde reserveringsvergoedingen.

5.2.13 *Niet-nakoming verplichtingen*

Bij niet-nakoming van de in 5.2.10.4 bedoelde verplichting zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- a. de Staat bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
- b. de koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent van de koopsom, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Ingeval van niet-nakoming van het in artikel 5.2.11 bepaalde is het bepaalde in artikel 17 van de koopovereenkomst van toepassing.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

M E M O

Onderwerp : Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis

1. Doel van dit memo

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

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

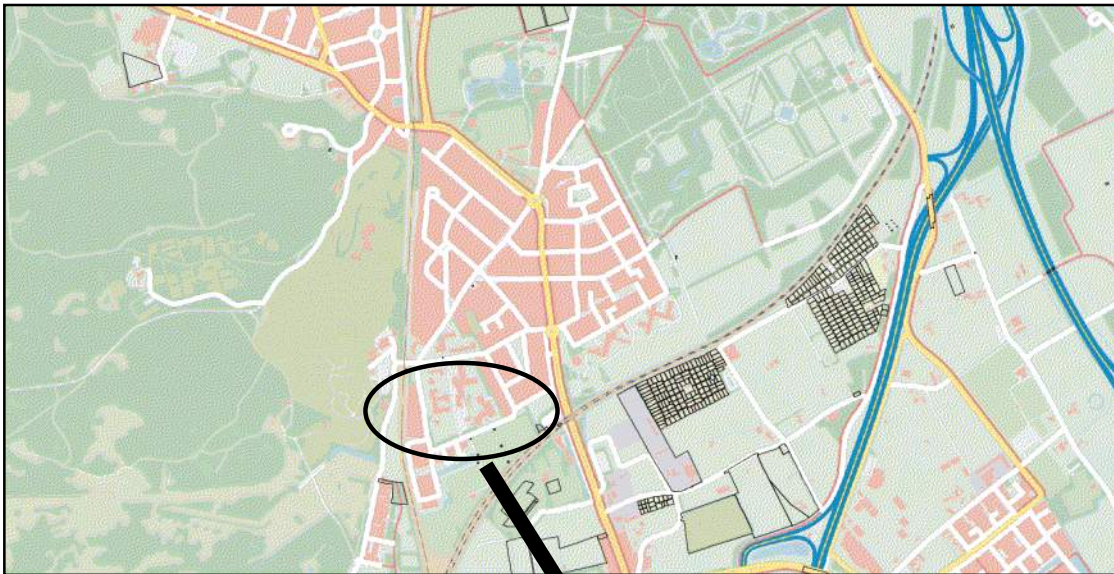
2. Driehuis

Geschiedenis

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



Context voormalig Missiehuis



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



per uur een trein stopt zowel richting Uitgeest als richting Haarlem is voor een woonkern van 5000 inwoners een luxe. Daarnaast is de procedure gestart om op korte afstand halte voor een snelbuslijn naar het centrum van IJmuiden en Haarlem te laten rijden. De krappe wegprofielen direct rondom het missiehuis zijn niet gemaakt om structureel vrachtverkeersbewegingen aan te kunnen.

Context van de woonkern

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



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

Bevolkingopbouw

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

Woningbestand

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

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

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

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

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

Doorstroming in de wijk

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

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

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

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

Voorzieningen: wonen, zorg, scholen, welzijn en sport

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

Voorzieningen: winkels

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

3. Het voormalige missiehuis; feiten en ontwikkelingen

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

Het is voormalige missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument.

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

De gemeente heeft op dit moment geen gebruiksbestemming voor de lange termijn. Daarom wordt aankoop van het perceel niet overwogen. Bij de wooncorporaties is belangstelling gepeild. Alleen Woningbedrijf Velsen heeft eventueel belangstelling. Het Woningbedrijf zal op het naastliggende terrein 45 huurappartementen en 52 koopappartementen realiseren. De woonfunctie van het missiehuis kan hierop een welkome aanvulling zijn, maar essentieel voor het bouwinitiatief is dat niet.

4. Ruimtelijke uitgangspunt locatie missiehuis

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

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

Ruimtelijke kansen zijn:

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

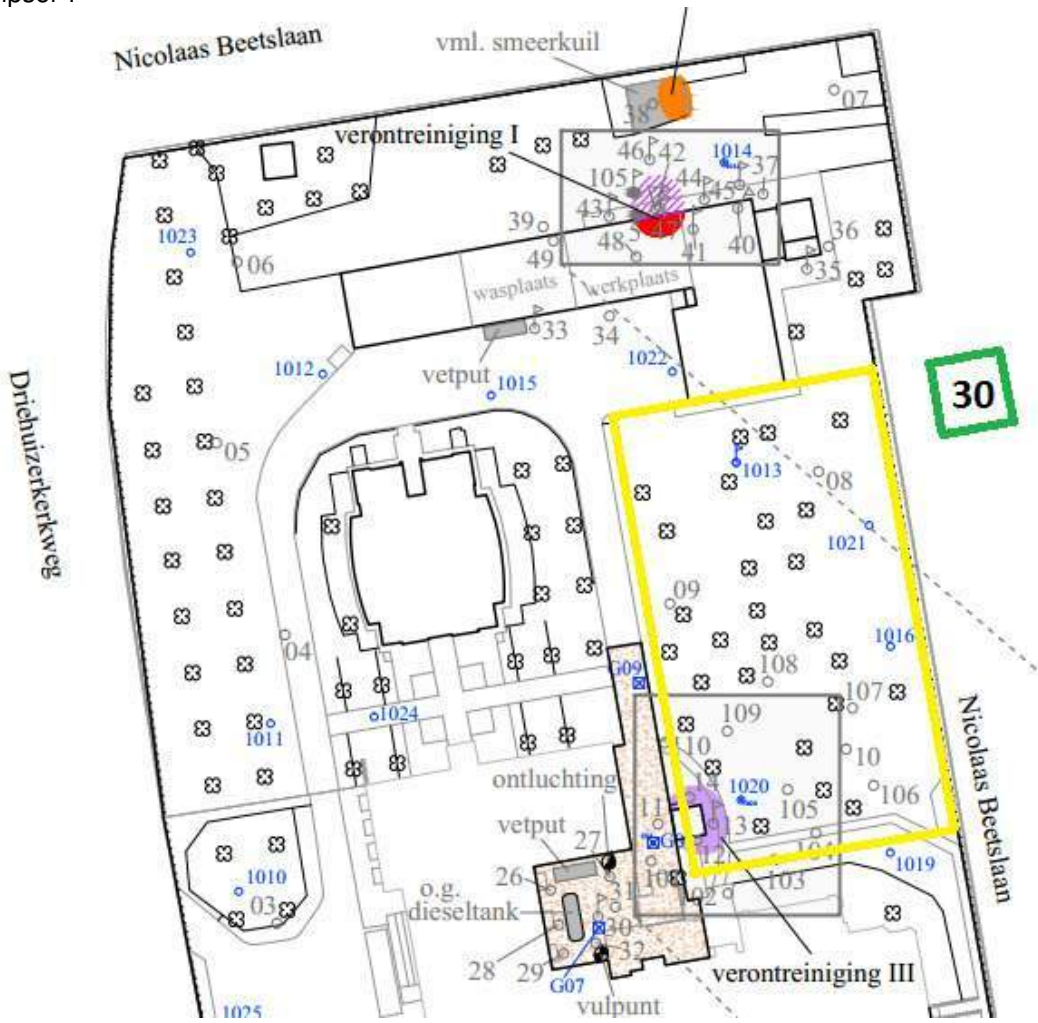
5. Programmatische voorkeuren college

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

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

Besproken in het college op 6 maart 2012.

Knipsel 1



Knipsel 2



Boomgaard met kapel en Missiehuys

Knipsel 3



1951

De toren van de kapel is verlaagd. In de blinde kopgevel zijn de raamindelingen in het metselwerk weergegeven. De ramen hebben nog hun originele indeling. Op de voorgrond is de boomgaard zichtbaar.




Missiehuis: 23 sociale huurwoningen en 18 appartementen

Kapel: 3 grondgebonden woningen

Stalgebouw: 1 grondgebonden woning

Nieuwbouw: 26 grondgebonden woningen

 10 thuiswerk-/aanleunwoningen (1bouwlaag)

idee voor de boomgaard



Voor bijlage “Nota van inspraak d.d. 10-01-2022”, zie bijlage 9 bij het bestemmingsplan.

INDIENER 3

Bezwaarschrift tegen bestemmingsplan Missiehuis en omgevingsvergunning (zaaknummer 79891-2021) Missiehuis.

L.s.

Omdat het mij niet geheel duidelijk is, omdat er een grote overloop is tussen de wijziging bestemmingsplan Missiehuis en de bijbehorende omgevingsvergunning, verzoek ik u dit document te behandelen als zowel een bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan als een bezwaar tegen de bijbehorende omgevingsvergunning.

Verkeersveiligheid en parkeren:

1. In het startdocument valt het volgende te lezen: *“Om te kunnen voorzien in een groter aandeel openbare parkeerplaatsen kunnen er aan de rand van het gebied aan alle drie de aanliggende wegen haakse parkeervakken worden gerealiseerd (zie figuur9). Het is daarbij echter van belang dat de bomen in de groene rand niet worden aangetast en dat de parkeervakken op regelmatige afstanden worden onderbroken door groen en bomen.”* Op de tekening pagina 28 Bijlage Missiehuis Ontwerptekening is te zien dat er aan de voorwaarde dat de bomen in de groene rand niet worden aangetast niet voldaan wordt; Er staan hier volop bomen ingetekend die gekapt moeten worden voor de aanleg van haakse parkeerplaatsen langs de Driehuizerkerkweg.



Foto 1: Driehuizerkerkweg thv nummer 182. Bomenrij direct langs de weg die gekapt moeten worden om plaats te maken voor haakse parkeerplaatsen.

2. In de ontwerpvergunning valt er te lezen dat het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 127 parkeerplaatsen, waarvan 94 bewonersdeel en 33 bezoekersdeel. Er worden totaal 123 gecreëerd. De privéparkeerplaatsen voorzien niet volledig in de behoefte, namelijk slechts 57 plaatsen. Er zal dus voor een deel gebruik gemaakt moeten worden van de openbare parkeerplaatsen (37 dus). Vraag: Hoe worden de privé parkeerplaatsen privé gemaakt, dmv beugels of slagbomen?

Op dit moment zijn er langs de randen van het plangebied 10 openbare parkeerplaatsen op de Nicolaas Beetslaan (overdag nagenoeg volledig bezet) en 16 op de Wolf en Dekenlaan. Blijkens de tekening worden er 66 haakse openbare parkeerplaatsen gecreëerd. Daarvan zullen er 37 gebruikt worden voor de directe woonbehoefte vanuit het plan Missiehuis. Resteren er nog 29. Door het creëren van haakse parkeerplaatsen langs de Driehuizerkerkweg zal er vanuit verkeersveiligheid oogpunt en praktisch gebruik niet meer langs geparkeerd kunnen worden voor de woningen van Driehuizerkerkweg 166 t/m 182.



Foto 2: huidige situatie met langsparkeren. De straat is niet breed genoeg om twee auto's langs elkaar te laten passeren.

Uit eigen ervaring bij ons voor de deur kan je alleen vanuit de haakse parkeerplaatsen wegrijden als je de rijbaan nagenoeg geheel benut, er is dan geen ruimte voor geparkeerde auto's aan de overzijde van de rijbaan.



Foto 3 en 4: De ruimte die benodigd is om haaks in te parkeren. Niet mogelijk als er aan de overzijde auto's geparkeerd staan.

Driehuizerkerkweg 166 t/m 182 zullen hun auto's moeten parkeren op de nieuwe haakse parkeerplaatsen. Dit is een verlies van +/- 15 openbare parkeerplaatsen. Trekken wij deze af van de resterende 29 nieuw gecreëerde openbare parkeerplaatsen dan resteren er nog 14. Langs de Nicolaas Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan verdwijnen er totaal 26 openbare parkeerplaatsen. Per saldo neemt het aantal openbare parkeerplaatsen rond het plangebied dus af met 12 ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarde die gesteld is in het startdocument dat er per saldo meer openbare parkeerplaatsen in het plangebied gecreëerd moeten worden.

3. Het aantal parkeerplaatsen dat gecreëerd zal gaan worden is dus volstrekt onvoldoende om aan de behoefte te voorzien. In de huidige situatie is er al sprake van dat in de weekeinden de parkeerplaatsen bij ons voor de deur al volledig vol staan door bezoekers aan RKVV Velsen. Als er doordeweeks getraind wordt en er schoolavonden zijn dan is er naast de enorme parkeerdruk ook sprake van dusdanig foutparkeren dat voor ons als bewoners van Driehuizerkerkweg 184- 190 niet meer mogelijk is om met onze auto weg te kunnen rijden vanuit de haakse parkeervakken bij ons voor de deur omdat je niet meer de volledige

breedte van de weg kunt benutten om weg te rijden. (Zie ook bovenstaande foto). Er zal een waterbed effect optreden waardoor wij als bewoners gedwongen zullen worden om onze auto's steeds verder weg te moeten parkeren. Denk daarbij aan het station of de Duin en Kruidbergerweg. De bewoners op Nieuw Velserduin ondervinden dit probleem nu ook al aan de zijde van de Wolff en Dekenlaan in het weekeinde.

4. Op alle tekeningen (pagina's 10, 14, 17, 34, 36) in de omgevingsvergunning worden de te creëren haakse parkeerplaatsen op de Nicolaas Beetslaan en op de Driehuizerkerkweg afgebeeld als dat de parkeerplaatsen afgescheiden zijn van de rijweg door een trottoir. Dit is vanuit verkeersveiligheid oogpunt zeer onveilig voor de voetgangers en voor de automobilisten die willen vertrekken uit een van deze haakse parkeervakken. Dit betekent dit dat zij naast de verkeersstromen van auto's en fietsers ook nog rekening moeten houden met de passerende voetgangers van links en rechts. Dit probleem is nog groter als de auto's achterwaarts uit deze parkeervakken moeten vertrekken.



Foto 5: trottoir en daar lopende voetgangers. Op piekmomenten ook veel scholieren.

Ter hoogte van De driehuizerkerkweg 182 en 286 komt daar zelfs nog een verkeersstroom bij; verkeer dat uit de Driehuizerkerkweg komt vanaf de nummers 184 t/m 190 en al het verkeer van de daar achter gelegen huizen.



Foto 6: kruispunt tussen Driehuizerkerkweg 182 en 286, een extra verkeersstroom.



Foto 7: Vlak voor het begin van de haakse parkeervakken een bocht met de Wolff en Dekenlaan die de onoverzichtelijkheid nog groter maakt. Het verkeer is opeens daar als je bezig bent uit te parkeren.

De haakse parkeerplaatsen vormen dus een groot veiligheidsrisico voor deze doorgaande wegen voor het verkeer.

Bij mijn ingediende zienswijze op de voorlopige wijziging van het bestemmingsplan heb ik dit punt ook naar voren gebracht zonder dat ik toen wist hoe de trottoirs aangelegd zouden worden. Hier kreeg ik het volgende antwoord op: *“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.”* Ik verzoek u zich op de hoogte te stellen van de situatie op het Burgemeester Nielenplein in Heemskerk en daar zelf eens te parkeren in de haakse parkeervakken, waar de situatie vergelijkbaar is, zij het dat de haakse parkeervakken daar omrand worden door een fietspad. De bijna ongelukken die hier plaatsvinden kan je bijna per minuut tellen. Ook hier verschillende verkeersstromen waarbij

het verkeer plots daar is door de aanwezigheid van bochten en kruispunten waardoor een gevaarlijke onoverzichtelijke situatie ontstaat.

5. De Driehuizerkerkweg is een belangrijke doorgangsweg voor de schooljeugd om het Ichtuscollege te bereiken. Deze passeren op de fiets en scooter de hierboven genoemde parkeervakken aan de Driehuizerkerkweg en aan de Wolff en Dekenlaan. Dit is ook aangegeven op pagina 39 Kaart 3.4 Knelpunten in toekomstige situatie met woningbouw in Driehuis in het rapport Definitieve rapportage Verkeersonderzoek Driehuis van Goudappel. Dit geldt eveneens voor de situatie aan de Nicolaas Beetslaan met de Toermalijn en de Kruidberg mavo. Voor zowel de noordzijde, westzijde als de zuidzijde geldt dat dit doorgaande wegen zijn voor schooljeugd, wegbrengouders en overig verkeer. Deze verkeersintensiteit zal ook hoger worden door de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners binnen het plangebied en de piek van deze bewegingen zal juist op de momenten plaatsvinden dat de schooljeugd zich op deze route beweegt.
6. Hoewel kaart 3.4 aangeeft dat er knelpunten zullen ontstaan op de Driehuizerkerkweg rondom het Missiehuis en evenzo op de Nicolaas Beetslaan geeft Goudappel aan in zijn vragen en antwoorden vraag 15 aan dat bij het maken van deze kaart er nog geen rekening gehouden is met de haakse parkeerplaatsen die nu aldaar ingetekend staan! Deze parkeerplaatsen zullen een extra veiligheidsrisico gaan vormen. De knelpunten zullen groter worden en gevaarlijker voor het verkeer.

Bij vragen 21 en 61 wordt op de vraag *“Op de Nicolaas Beetslaan, voor de Toermalijn, staan haaksparkeren getekend. Is dit wel wenselijk bij een school?”* Geantwoord: *“Haaksparkeren bij een school heeft niet de voorkeur uit veiligheidsoogpunt. Dit zal worden doorgegeven aan het woningbouwproject Missiehuis.”*

Het lijkt er op dat dit laatste niet gedaan is of in ieder geval niets mee gedaan is. Op de routes die de schoolgaande jeugd gebruikt staan nu haakse parkeervakken ingetekend. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

7. Op pagina 26 in de omgevingsvergunning wordt er een lantaarnpaal verplaatst naar de westzijde van de Driehuizerkerkweg voor de uitrit van nummer 182 die op eigen terrein parkeert. Dit zal toch niet de bedoeling zijn?

Bomenkap:

De gemeenteraad heeft vele vergaderingen en tijd besteed aan het onderwerp bomen op het terrein van het Missiehuis. Hierover valt het volgende terug te lezen in het startdocument:

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

De te behouden groenelementen zijn:

- *De doorlopende groene omlijsting van lindebomen.*
- *De boomgaard voor minimaal 60% van het huidige oppervlak*

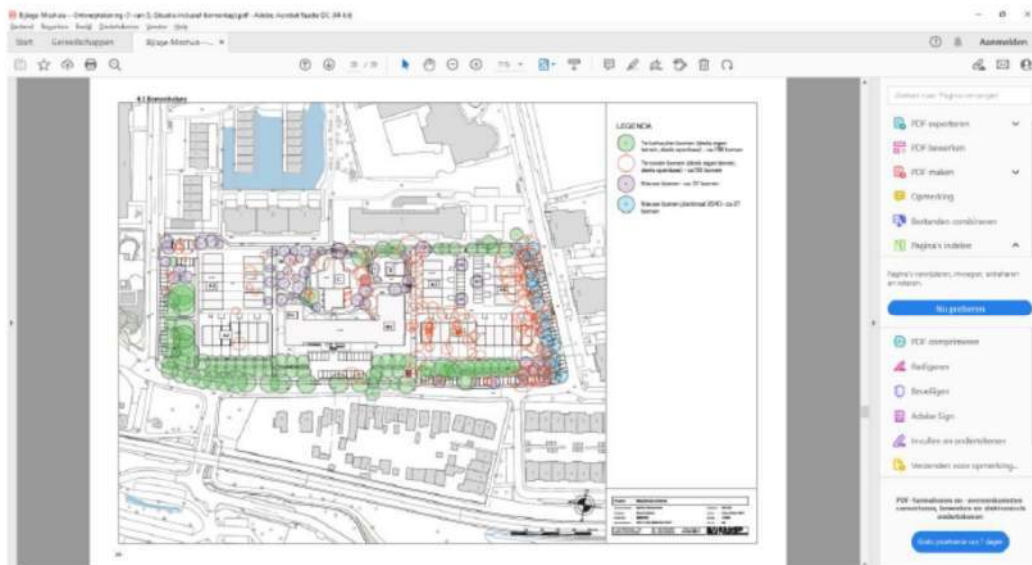
Er kunnen aan alle drie de aanliggende wegen haakse parkeervakken worden aangelegd; waardevolle bomen in de groene rand mogen daarbij niet worden aangetast; parkeervakken dienen op regelmatige afstanden te worden onderbroken door bomen.”

Hierover de volgende opmerkingen en bezwaren:

1. In het startdocument valt het volgende te lezen: *“Om te kunnen voorzien in een groter aandeel openbare parkeerplaatsen kunnen er aan de rand van het gebied aan alle drie de aanliggende wegen haakse parkeervakken worden gerealiseerd (zie figuur9). Het is daarbij echter van belang dat de bomen in de groene rand niet worden aangetast en dat de parkeervakken op regelmatige afstanden worden onderbroken door groen en bomen.”* Op de tekening pagina 28 Bijlage Missiehuis Ontwerptekening is te zien dat er aan de voorwaarde dat de bomen in de groene rand niet worden aangetast niet voldaan wordt; Er staan hier volop bomen ingetekend die gekapt moeten worden voor de aanleg van haakse parkeerplaatsen langs de Driehuizerkerkweg. Waaronder monumentale bomen en bomen van particulier belang. Zie ook de bovenstaande foto's.



2. Tijdens de raadsvergaderingen is besloten dat de bomen aan de zuidzijde aan de rand van het projectplan gekapt mogen worden omdat de projectontwikkelaar anders financieel niet uitkwam. Kijkend naar de tekening op pagina 28 van de omgevingsvergunning blijkt dat dit nu wel erg ruim genomen want bijna alle bomen zuidelijk van het Missiehuisgebouw lijken gekapt te worden. Dit zijn bomen die blijkens de bomenlijst in goede conditie verkeren en een toekomstverwachting hebben tot 15 jaar en meer. Daarnaast is het opmerkelijk en niet te rijmen dat de bomen die gespaard moesten worden bij de omgevingsvergunning voor de sloop van de bunker nu ook gekapt gaan worden.



3. Ook alle bomen in de huidige boomgaard (met een goede levensverwachting) worden gekapt. De vertaling van de eis voor het behoud van de huidige boomgaard voor 60% lijkt vertaald te zijn in het behoud van 60% van het huidige grondoppervlak.
4. De huidige gezonde bomenrij met een goede levensverwachting aan de zuidzijde wordt gekapt, terwijl dit niet noodzakelijk is voor het creëren van de daar ingeplande haakse parkeervakken of de geplande bouw van woningen, en wordt vervangen door een rij nieuwe lindebomen die er volgens de landschapsarchitect van Missiehuispark beheer bv 20 jaar over doen om weer op een volwassen niveau te komen. Dit valt echt niet te rijmen. Zeker niet omdat deze aangemerkt zijn als particulier waardevol.





Foto 8: Voldoende ruimte om parkeerplaatsen te creëren zonder dat hiervoor bomen gekapt hoeven te worden.



Dit wordt ook bevestigd door een meting te doen op de kaart. De kleinste afstand van de erfgrans van de nieuw te realiseren woningen tot de rijbaan van de Wolff en Dekenlaan bedraagt ruim 14 meter. Voldoende ruimte voor een parkeerplaats en bomen.

5. Volgens de kaart op pagina 28 van de omgevingsvergunning worden er 150 bomen gekapt en komen er 84 bomen voor terug. Dit lijkt niet in evenwicht en volgens mij is er een herplantingsafpraak van kracht in het startdocument. Hoe zit dit precies?
6. In de gemeentelijke aankondiging staat dat de omgevingsvergunning aangevraagd is voor het kappen van 126 bomen. In de omgevingsvergunning is er sprake van 127 bomen en op pagina 28 van de omgevingsvergunning op pagina 28 is er sprake van 150 bomen. In een eerder stadium zijn er 23 bomen gekapt voor de sloop van de bunker dus die laatste twee kan ik rijmen. Graag een verklaring voor het verschil van één boom en welke boom zou het dan betreffen en waarom?

Vleermuizen:

Blijkens de tekeningen is er sprake van dat de bunker waar de vleermuizen nu onderdak moeten gaan vinden direct gelegen zal zijn naast de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Nicolaas Beetslaan. Dit valt niet een rustige verblijfplek voor deze dieren te noemen. Is dit wel conform de hiervoor geldende wetgeving aangaande de bescherming van de leefomgeving voor deze dieren?

Akoestiek:

In de huidige situatie, met alle bomen nog aanwezig, is er al sprake van dat geluid geproduceerd op de balkons van Nieuw Velsersduin te horen is tot aan de busbaan, 's avonds meestal woordelijk te verstaan. Dit komt omdat deze appartementsgebouwen fungeren als een grote geluidsmuur waartegen het geluid weerkaatst, denk hierbij ook aan de verkeersgeluiden van de Driehuizerkerkweg en de Duin en Kruidbergerweg. In de geschetste situatie verdwijnen er veel bomen en de nieuw geplaatste exemplaren zullen er heel veel jaren over doen om volwassen te worden. Hun geluiddempende aanwezigheid zal vervangen worden door woningen van harde materialen die het bovengenoemde effect zal versterken door kaatsingen waardoor de leefgeluiden die bij bewoning hoort extra belastend zullen worden voor de omwonenden en het aangrenzende natura 2000 gebied. Dit is niet acceptabel en hiervoor zal eerst aanvullend akoestisch onderzoek voor verricht moeten worden of hier geen wettelijke grenzen overschreden worden.

In verband met de hierboven genoemde bezwaren aangaande de bestemmingsplan wijziging en omgevingsvergunning wijs ik deze beide af omdat ze niet voldoen aan de gestelde eisen in het startdocument, verkeersveiligheid en overige gemaakte afspraken.

INDIENER 4

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden
Per e-mail via ro@velsen.nl.

Datum: 22 februari 2022

Betreft: **Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan en -omgevingsvergunning Missiehuis Park.**

Geachte college,

In het gemeenteblad van Velsen van 14 januari 2022 is het Ontwerpbestemmingsplan 'Missiehuis Park' (NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-O001) en het Ontwerp omgevingsvergunning (zaaknummer 79891-2021) bekend gemaakt.

Onder verwijzing naar mijn zienswijzen op het startdocument en het (voor)ontwerpbestemmingsplan, maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp omgevingsvergunning.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke kaders 'Startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis'

Te behouden: groen en bebouwing

Bestemmingsplan quote: "Voor de groenelementen geldt dat de doorlopende groene omlijsting van het plangebied met lindebomen, zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Hiervoor geldt dat de bomen aan de zuidzijde van de locatie gekapt mogen worden mits herplant van jong volwassen exemplaren plaatsvindt. 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."

Dit is een deel van mijn zienswijze, die samen met zienswijzen van 7 januari 2019 op het Startdocumenten de zienswijze van 25 augustus 2021 op het (voor)ontwerpbestemmingsplan als totaal moet worden beschouwd. Ik wil benadrukken dat ik geen bezwaar heb tegen de bouw van wonen, alleen bezwaar op de wijze van invulling van het plangebied.

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". Bij het door mij aangekochte en nu bewoonde appartement in Nieuw Velserduin (verder te noemen NVD) fase 1, is van de veronderstelling uitgegaan dat het uitzicht zou worden behouden op de volledige boomgaard, zoals deze nu is, op basis van de bovengenoemde documenten. De kwaliteit van wonen 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.

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. -

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 zwakken 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.

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(was) 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 is.

Alternatieven:

- 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 in boomgaard minimaliseren zonder generatiewoningen.

4.10 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt op een drietal punten plaats, namelijk via de Wolff en Dekenlaan, de Driehuizerkerkweg en de Nicolaas Beetslaan. Via zowel de Wolff en Dekenlaan als de Nicolaas Beetslaan is de Van den Vondellaan te bereiken, waarnaar Santpoort-Noord en

IJmuiden zijn te bereiken. De verwachting is dat de ontsluitingsroutes de verkeersgeneratie goed kunnen opvangen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn meerdere scholen gevestigd: de middelbare school Ichthus Lyceum, de middelbare school Duin en Kruidberg Mavo en de Interconfessionele Basisschool (ICBS) de Toermalijn. Ook bevindt de Rooms Katholieke Voetbalvereniging Velsen n(RKVV Velsen) zich in de nabije omgeving van het plangebied.

In dit bestemmingplan is de huidige problematiek van de regelmatige verkeersinfarcten en chaos tijdens het begin en einde van de scholen, de zaterdag- en zondag-wedstrijden van RKVV Velsen niet geadresseerd. Het is een zeer onveilige situatie en de verkeersveiligheid komt nog meer in het gedrang bij de toevoeging van 80 woningen en hun bewoners.

Alternatieve lapmiddelen als symptoombestrijding:

- a) Wolff en Dekenlaan en de smalle Nicolaas Beetslaan 30 km-zone maken met verkeersdrempels en/of éénrichtingsverkeer.
- b) De uitgang van het Ichthus Lyceum, voorzien verspringende hekken zodat de fietsende leerlingen niet met hoge snelheid de rijbaan opkomen zonder te kijken of voorrang te verlenen.

7.1 Participatie

Naast mijn zienswijze op het startdocument en het (voor)ontwerp-bestemmingsplan (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001) 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. In de brieven is een handreiking naar de gemeente en de projectontwikkelaar gedaan om te komen tot een aanvaardbare invulling van het plangebied voor alle stakeholders.

Artikel 6 Wonen

Paragraaf 3.2.2. en 4.2.2. zijn in tegenspraak

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter; respectievelijk a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 meter bedraagt;

"6.2.2 Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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 m²
- c. de maximale goothoogte is 3 meter;
 - d. de maximale bouwhoogte is 4 meter;
 - e. in afwijking van het gestelde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - generatiewonen' bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' worden gerealiseerd;
 - f. in afwijking van het gestelde onder c en d bedraagt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' 4 meter en is een goothoogte niet van toepassing.

Dit betekent dat de generatiewoningen/ garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven enz. 4 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 generatiewoningen, of als het niet anders kan:
 - 1) Beperken tot de maximale bouwhoogte van 3 m in lijn met paragraaf 3.2.2
 - 2) De hoogte beperken tot 3,0 m respectievelijk 4,0 m, want 4, 45 is afgrond ook 4 m juridisch gezien

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Missiehuis Park (NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-0001) en het Ontwerp omgevingsvergunning (zaaknummer 79891-2021)

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 generatie-woningen

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de -omgevingsvergunning 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,

INDIENER 5

Aan College Burgemeester en Wethouders Gemeente Velsen

Dudokplein 1

1971 EN IJmuiden

Driehuis, 23 februari 2022

Betreft: zienswijze/bezwaar ontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis.

Geacht College,

In vervolg op mijn op 23 juli 2021 ingediende zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Missiehuis Driehuis, geef ik u mijn zienswijze c.q. bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan Missiehuis Driehuis, als vastgesteld in de raadsvergadering van 11 januari 2022.

De startnotitie van het plan is gebaseerd op het ontwerpplan van Rijnboutt architecten. De plannen die nu voorleggen zijn van een Asselberg architecten en wijken met name wat betreft de randbebouwing sterk af van het plan waarop de startnotitie is gebaseerd. Twee onder één kap woningen t.o.v. nu een gesloten blok huizen. Jammer, een gemiste kans, maar wat mij betreft niet onoverkomelijk, maar wel meer passend bij de bebouwing van de Driehuizerkerkweg.

Primair maak ik bezwaar tegen welke vorm van bebouwing van de boomgaard. De argumenten die ik hiervoor heb aangedragen vindt u in mijn zienswijze/bezwaar van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 23 juli 2021.

De antwoorden op mijn zienswijze/bezwaar in de Nota van Inspraak zijn m.i. onvoldoende, vaag en op niet alle aspecten is ingegaan. Het ambtelijk apparaat heeft deze antwoorden gegeven. Ik vraag mij af of het ambtelijk apparaat, zonder dit aan de gemeenteraad te hebben voorgelegd, voor bij mag/kan gaan aan eerder door de raad vastgestelde documenten, zoals genoemd in mijn zienswijze van 23 juli 2021.

De beantwoording heeft m.i. een hoog "de slager keurt zijn eigen vlees gehalte". Een grondig en onafhankelijk onderzoek naar de procesgang kan duidelijk maken of het proces rechtsgeldig is verlopen. Ik verzoek u, alvorens de definitieve vergunningen te verlenen, een onderzoek in te laten stellen door een daartoe gerechtigde en ter zake kundige instantie.

Secundair maak ik bezwaar tegen bebouwing van de boomgaard met kangoeroe woningen (benaming op bouwtekening), generatiewoning (benaming in Nota van Inspraak), tuinstudio (benaming op website MHP Driehuis).

De in het startdocument genoemde 60 procent resterende boomgaard wordt niet gehaald. Tot de boomgaard rekent men nu de privé tuinen rondom de kapelwoning en de kangoeroe, generatie, tuin woningen aan de Nicolaas Beetslaan. Hierdoor resteert 40 procent van de oorspronkelijke boomgaard. Maar, eureka, daar is een ontsnappingsroute gevonden, we noemen andere stukken van het terrein ook boomgaard en het probleem is opgelost. We krijgen zelfs meer boomgaard dan

de beloofde 60 procent terug!! Jammer dat we daardoor, tegen een bouwsel, op 10 meter afstand van onze woonkamer aankijken.

Op 10 februari 2022 was er een zoommeeting met de projectontwikkelaar en gemeente. Daar kwam de aap uit de mouw. Er werd door de projectontwikkelaar gemeld, dat het bod op het Missiehuis onder voorwaarden is gedaan.

Blijkbaar is de gemeente hierin meegegaan en heeft de voorwaarden geaccepteerd. Allerlei eerdere gemeentelijke besluiten over de historische waarden van Missiehuis, kapel en boomgaard zijn door het bestuur?ambtelijk? apparaat van de gemeente van tafel geveegd.

Dit konden wij niet weten bij koop van ons appartement. Wij gingen er van uit, dat op basis van de wetenschap, die wij en andere kopers, hadden verzameld, ons uitzicht onbelemmerd zou blijven.

Wanneer de gemeente van meet af aan duidelijk was geweest en melding had gemaakt van de mogelijkheid tot bebouwing van de boomgaard als gevolg van de voorwaarden die Acteum/Equilles bij koop heeft bedongen, waren we niet in deze impasse gekomen. De projectontwikkelaar valt weinig te verwijten, zij hebben hun zakelijk belang goed uit onderhandeld, maar had dit niet onbelangrijke detail ook in eerdere contacten met bewoners kunnen melden. Maar misschien kwam dit niet goed uit in het onderhandelingsproces? De gemeente heeft door een mistgordijn op te trekken, het achterhouden van de informatie dat het Missiehuis onder voorwaarden van is gekocht door Acteum/Equilles de plank fors misgeslagen. De vraag, of hier geen sprake is van onbehoorlijk bestuur, waarvan bewoners en ondergetekende nu de dupe dreigen te worden, is voor de hand liggend.

Na de mededeling van Equilles over de koop onder voorwaarden heb ik mij afgevraagd of het überhaupt nog zin heeft om een zienswijze of bezwaar op het bestemmingsplan in te dienen.

Om mijn rechten niet te verspelen heb ik dit alsnog gedaan, hoewel ik vrees dat de gemeente Velsen met handen en voeten is gebonden aan afspraken/overeenkomsten met Equilles en bij niet nakomen geweldige boeteclaims riskeert. De belangen van bewoners NVD zijn uit het oog heeft verloren en ondergeschikt gemaakt aan de eis van Equilles om zo veel mogelijk grondgebonden woningen te bouwen. In de antwoorden van de Nota van Inspraak wringt u zich in allerlei bochten om u gelijk te bewijzen.

Resumerend. De antwoorden in de Nota van Inspraak zijn vaag, niet goed onderbouwd, soms tegenstrijdig. Bebouwing van de boomgaard was op het moment van koop van ons appartement op basis van de ons bekende documenten en verworven informatie niet aan de orde. De 60 procent bebouwingsnorm uit de Startnotitie wordt niet gehaald. De stelling in de Nota van Inspraak dat de norm wel gehaald wordt, is niet juist. De oorspronkelijke boomgaard is het uitgangspunt. Door versnippering zou de norm wel gehaald worden, maar dan is er geen sprake meer van behoud van 60 procent van de oorspronkelijke boomgaard.

Mijn bezwaar/zienswijze is derhalve uitsluitend gericht op het onderdeel bebouwing van de boomgaard in het bestemmingsplan.

In het bewoners overleg van 21 februari 2022 met de projectambtenaar van de gemeente de heer Daan Hendriks heb ik voorgesteld de hele boomgaard kwestie over te laten aan het oordeel van een

onafhankelijke, in overleg met reclamanten in te schakelen instantie. Dit wat mij betreft onder voorwaarden dat alle stakeholders zich conformeren aan dit oordeel. Dit voorkomt mogelijk een gang naar de Raad van State en een ernstige vertraging van het bouwproces.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet en teken met voorbehoud van alle rechten.

Met vriendelijke groeten,

INDIENER 6

Van:

Verzonden: woensdag 23 februari 2022 17:52

Aan: RO <ro@Velsen.nl>

CC:

Onderwerp: Bezwaar tegen Bestemmingsplan/Omgevingsvergunning Missiehuis Plan

Geacht College en Fractie voorzitters,

Het bezwaar dat ik heb tegen het plan zoals het nu voorligt wil ik u hierbij uiteen zetten, maar ook alternatieven aandragen.

De boomgaard is een gemeentelijk monument, zie start document.

Als reactie van uw kant op het door mij eerder ingezonden bezwaar van het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesteld; (zie 1.3) dat de boomgaard géén gemeentelijk monument is uit een onderzoek van 2009.

Maar anno 2020, zo blijkt uit de stukken is de boomgaard wél een gemeentelijk monument..... wat en wie moet ik dan geloven ?

De boomgaard wordt gesloopt en dat is in strijd met artikel 13 van de erfgoedverordening Velsen van 4-11-2016.

Indien u toch aan deze bezwaren voorbij gaat dient u, de door u bedachte - minimaal 60% van de boomgaard - aan te houden, precies zoals omschreven in het ontwerp bestemmingsplan Missiehuis Park van 11-1-2022.

Minimaal 60% van de HUIDIGE AFSTAND tussen kapel en de oude brandweerkazerne dient een groene ruimte met boomgaard te zijn. (zie bijlage).

60% van de HUIDIGE AFSTAND dus ! De boomgaard is 55 meter en 60% is 33 meter,

Maar er blijft ongeveer 22 meter over ! !

Er wordt een truc uitgehaald om 60% van de totale oppervlakte te nemen om nog meer boomgaard te genereren, er worden stukken groen bij betrokken, welke ook het predicaat boomgaard krijgt.

Ook de ruimte bij de verbinding tussen kapel en missiehuis, daar staat een kolossale kastanjeboom van 20 meter hoog die -zo is gezegd- behouden blijft en dit gedeelte wordt gemakshalve ook "boomgaard", ja zo kom je wel tot een aantal m2. Ontoelaatbaar.

NEE.... géén versnippering van de boomgaard, de boomgaard moet boomgaard blijven, zoals vermeldt in het start document, met heraanplant van fruitbomen.

Indien u vasthoudt aan het weggeven van 40% boomgaard, zal het plan van bijgebouwen aangepast moeten worden en dat is mijn inziens als volgt best te doen;

De tuinen van de generatiewoningen zijn 26,5 meter diep. De tuinstudio is 10,5 meter, veranda/ pergola + haag is 2,5 meter.

Er blijft dus 13,5 meter tuin over, kort de tuinen 5,5 meter in, laat de veranda/pergola + heg achterwege dat scheelt 2,5 meter, dan kan er 8 meter bij de boomgaard komen !

Mijn inschatting van 22 meter boomgaard (zie foto) wat nu voor ligt wordt dan 30 meter (gemeten vanaf grens kapeltuin tot aan de tuinstudio) en dat zou ik acceptabel vinden.

De tuin van de kapelwoning is uiteraard privé en geen boomgaard ruimte, evenals de veranda/pergola en heg.

Nog een alternatief; je kan de tuinstudio's een iets andere verhouding geven, en wel.....

even breed als de woning, dan benut je het pad naast de studio's, die voeg je bij de ruimtes van de studio's en krijg je een verhouding van ongeveer 8 x 5,70 meter.

Voordeel hiervan is dat je wat meer tuin overhoudt. U ziet, niet het onderste uit de kan (zoals MhP), maar ik wil wel dat u recht doet aan behoud van minstens 60% van de boomgaard.

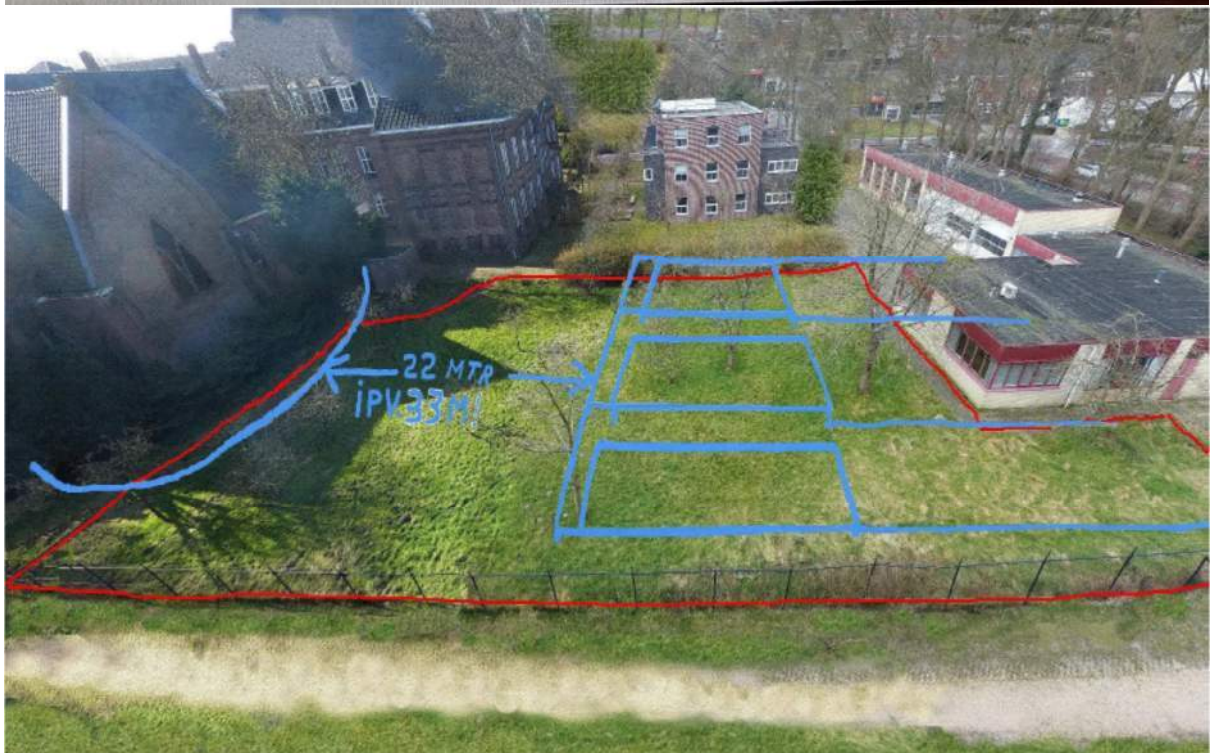
Met hoogachting,
vriendelijk groetend,

De K.A.P-bunker (Kabel Ausfurungs Punkt), de kleinere bunker die zich in de noordwestelijke hoek van de locatie bevindt, blijft wel behouden en gaat dienst doen als vleermuizenverblijf.

Voor de groenelementen geldt dat de doorlopende groene omlijsting van het plangebied met lindebomen, zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Hiervoor geldt dat de bomen aan de zuidzijde van de locatie gekapt mogen worden mits herplant van jong volwassen exemplaren plaatsvindt. 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. Het Brevierlaantje dient in

Status: ontwerp

12



INDIENER 7

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Per mail aan ro@velsen.nl

Driehuis, 23 februari 2022

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning Missiehuispark

Geacht College,

In september 2021 hebben wij u een inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan doen toekomen.

Nu willen wij als bewoners van Nieuw Velserduin fase 1 (NVD fase 1) u onze zienswijze doen toekomen waarin wij een reactie geven op het bestemmingsplan Missiehuis park Driehuis (idn: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-0001) gepubliceerd op 14 januari 2022 op www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 10 februari jl. hebben wij de digitale informatieavond bijgewoond waarin de projectontwikkelaar en landschapsarchitect de plannen Missiehuis nog eens duidelijk hebben uitgelegd en gepresenteerd.

Afgelopen maandag 21 februari jl. hebben wij met de heer Daan Hendriks een zoommeting gehad waarbij over en weer nog eens het een en ander is verduidelijkt.

Wij hebben geconstateerd dat er een hele kleine positieve veranderingen is gedaan in het plan maar helaas kunnen wij ons niet vinden in deze summiere wijziging.

Wij betreuren het ten zeerste dat er naar ons gevoel niet echt serieus naar onze aanbevelingen wordt gekeken.

Er is een wijziging gedaan in de bouwhoogte van de kangoeroewoningen. Dat is op zich een fijne verandering maar niet voldoende. De woningen blijven voor een groot deel het zicht van de bewoners verdwijnen en de oppervlakte van de kloostertuin wordt hierdoor te klein.

Tevens is de naam kangoeroewoning veranderd in tuinstudio waarmee de bestemming hiervan wel heel erg breed kan worden ingezet en dat vinden wij absoluut niet wenselijk. In het bestemmingsplan staat dat het gaat om generatiewoningen. Naar onze mening past een tuinstudio daar absoluut niet in.

De inzet is kangoeroewoning geweest met de bedoeling woonruimte te bieden voor alle leeftijdfases met name voor ouderen of bijvoorbeeld een kind dat niet zelfstandig kan wonen. Een kangoeroewoning hoort ook aan het huis vast te zitten. Door de omzetting van de naam naar tuinstudio wordt ook gesuggereerd dat dit bredere mogelijkheden biedt.

Wederom willen wij u met klem verwijzen naar het plan van de heer [naam] dat bekend is bij u (Daan Hendriks). Hierin is duidelijk een andere opzet gekozen en naar onze mening zou dit een heel goed alternatief zijn voor hetgeen dat nu het plan is. Op deze manier zouden alle partijen tevreden gesteld kunnen worden. Wij verzoeken u dan ook om dit nogmaals goed te bekijken.

Ook hebben wij wederom gesproken over de afstand van de te bouwen huizen ten opzichte van Nieuw Velserduin. Er wordt gesteld dat er met 14 meter een goede ruime afstand is, echter door de manier van meten is de afstand in werkelijkheid veel kleiner. In fase 2 wordt echter een afstand van 18 meter gehanteerd. Gebouwen dicht op elkaar geven extra geluidsoverlast. Wij ervaren dit nu ook al ten opzichte van de waterwoningen en herenhuizen

in plan Nieuw Velserduin. Men kan elkaar letterlijk verstaan wanneer men buiten in de tuin zit. Van enige privacy is geen sprake meer.

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

De landschapsarchitect heeft ons verteld hoe de boomgaard ingericht gaat worden en met wat voor soort bomen. Dit ziet er erg mooi uit met een verscheidenheid aan soorten bomen en bloeiende bomen. Wel willen wij pleiten dat er niet te hoge bomen gaan komen of te dicht op elkaar want dit gaat veel licht weg halen. De appartementen hebben al een geringe lichtinval van zichzelf.

Wel blijven van de boomgaard alleen maar 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. De woonblokken zijn kolossaal met rechte einden, de zogenaamde boekensteunen. Een fraaiere geheel en meer passend in de bouwstijl zou zijn wanneer er gekozen wordt voor schuine kappen. De eerdere twee onder een kap woningen paste beter in het geheel dan de nu gekozen rijtjeswoningen. Al met al vinden wij dit afbreuk doen aan het dorpse karakter en het plan in zijn geheel.

Wij vertrouwen erop dat er nog eens kritisch wordt gekeken naar de opmerkingen en aanbevelingen van de bewoners van Nieuw Velserduin fase 1 en dat wij met elkaar constructief kunnen overleggen. Het is voor ieders belang dat er voortgang blijft zijn in dit project!

Met vriendelijke groet,

INDIENER 8

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

Driehuis, 23 februari 2022

Betreft: Zienswijze 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.BP0903MISSIEHUIS1-0001](#)), zoals dit op 14-1-2022 is gepubliceerd, onder meer op ruimtelijkeplannen.nl.

Algemeen

Ondanks een aantal kleine positieve aanpassingen aan deze recentste versie van het bestemmingsplan, kunnen wij ons nog steeds niet vinden in de opzet en blijven wij van mening dat het huidige plan geen recht doet aan gewekte verwachtingen ten aanzien van het behoud van de boomgaard en onvoldoende rekening houdt met de huidige bewoners. Met een relatief kleine aanpassing, namelijk de generatiewoningen, kan er wél een acceptabel ontwerp van worden gemaakt.

We willen daarom nogmaals in overweging geven dat zodra de generatiewoningen alsnog worden geschrapt, of op de manier worden gebouwd zoals in het alternatieve plan van bewoner '_____ (zie bijlage B) (10 in plaats van 6 generatiewoningen, aan de hoofdbebouwing vast) er dan een plan ligt waarin alle bewoners van Nieuw Velsersduin zich zouden kunnen vinden. 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 generatiewoningen, 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.

Uiteindelijk is dat wat iedereen wil, een acceptabel plan zodat er snel gestart kan worden met bouwen en er iets moois neergezet kan worden.

In het recente zoom overleg d.d. 10-2-2022 werd duidelijk dat ontwikkelaar Equilis het Missiehuis gekocht heeft onder voorwaarden. In de toelichting hierop in het zoomoverleg d.d. 21-2-2022 werd hierbij door Daan Hendriks nog verduidelijkt dat het Rijksvastgoed bedrijf het Missiehuis heeft verkocht zonder ruimtelijke kaders.

Op dat moment werd ons pas voor het eerst verteld dat dit zou betekenen dat niet hoeft te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het biedboek van het Rijksvastgoedbedrijf d.d. 14-12-2016 , namelijk de voorwaarde dat het Missiehuis EN bijbehorende boomgaard bij herontwikkeling behouden moeten blijven.

Ongeacht of bovenstaande juridisch houdbaar is, blijft onverlet dat wij er als kopers van NVD fase 1 vanuit mochten gaan dat de boomgaard 100% behouden zou blijven en nooit bebouwd zou worden omdat wij geen andere informatie hadden dan het hierboven genoemde biedboek en de verkoopbrochure van de firma Thunnissen van NVD fase 1.

Reductie van de boomgaard naar 60% en een parkachtig karakter

Uiteindelijk is in het startdocument en in de eerste en tweede versie van het ontwerp bestemmingsplan, de boomgaard teruggebracht naar 60% van de huidige oppervlakte. Echter feitelijk is dit nog veel minder omdat de wijze waarop deze 60% wordt gemeten op een aantal punten niet correct is en bovendien daarbij de onacceptabele uitleg wordt gegeven dat de boomgaard in versnipperde vorm terugkomt.

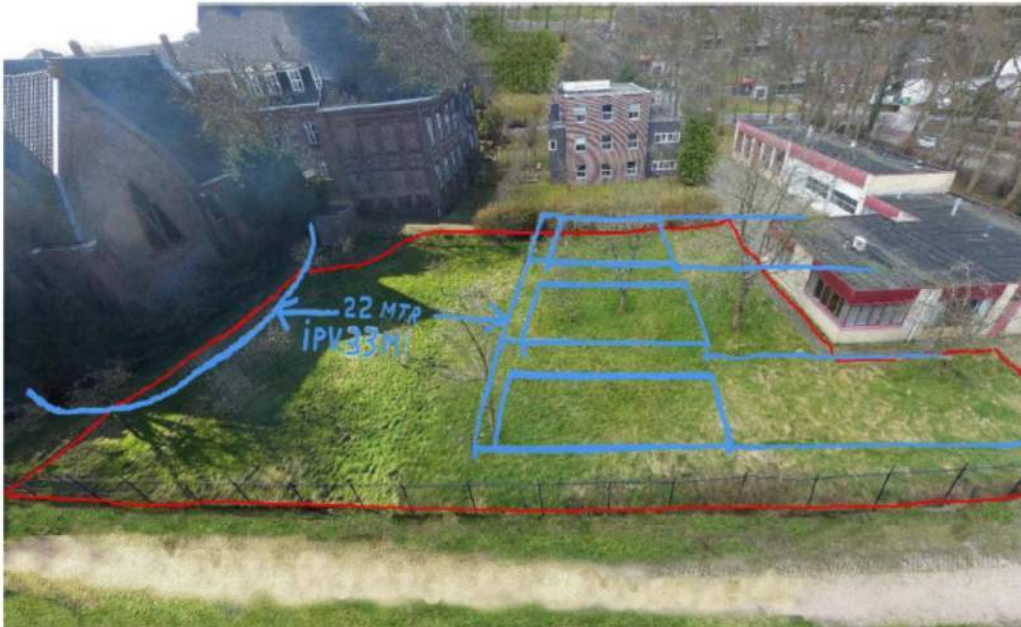
Daarnaast wordt in het bestemmingsplan gesproken over een boomgaard al dan niet met een parkachtig karakter. Naar onze mening is het boven twijfel verheven dat een park echt iets anders is dan een boomgaard en in dit geval hebben we het over een boomgaard, dus een aaneengesloten ruimte met bomen. Bovengenoemde uitleg is daarom voor ons niet acceptabel.

Meetmethode

60% behoud boomgaard wordt bij lange na niet gehaald omdat er onjuist wordt gemeten:

- Er wordt grond meegerekend die van oorsprong geen boomgaard is of is geweest.
- Er wordt privé grond meegerekend, namelijk de volledige tuinen van de kapelwoningen.
- Er wordt in dit aangepaste bestemmingsplan gerekend vanaf de gevel van de kapel tot aan de gevel van het voormalige kantoor van de brandweerkazerne.
- Er wordt groen meegerekend dat zich helemaal niet op boomgaardgrond begeeft ("de boomgaard komt in versnipperde vorm terug")

In het hieronder getoonde beeld is duidelijk te zien waar deze meting mis gaat. Dringend verzoeken wij u hier nogmaals grondig naar te kijken en een nieuwe meting te (laten) doen.



Afstand ten opzichte van de huidige bebouwing

De afstand waarop de voorgestelde bebouwing van blok A1 en van de zogenaamde generatiewoningen 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.
- In **artikel 2.1 Afstanden** van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat volgens de volgende regels wordt gemeten:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
Echter nu wordt er gemeten niet vanaf de gevel van NVD fase 1 maar vanaf de pui. Naar onze mening strookt dit niet met de opgegeven definitie van meten in bovengenoemd artikel
- 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"

Aanblik plan in het geheel

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 2021 zien 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.

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 dan ook dat onze zienswijze en die van onze medebewoners serieus genomen worden en dat er geen verdere stappen noodzakelijk zullen zijn.

Met Vriendelijke groet,

Wij hebben ons gebaseerd op de volgende informatie:

- Zoom overleg met ontwikkelaar en gemeente dd. 10-2-2022
- Zoom overleg met gemeente dd. 21-2-2022
- 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 Velserduin (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

Bijlagen:

A: Foto verkoopbrochure Thunnissen project Nieuw Velserduin


B: Voorstel | – maart 2021

Bijlage A: Verkoopbrochure Thunnissen project Nieuw Velserduin



Bijlage B: Voorstel - maart 2021:



- Missiehuis: 23 sociale huurwoningen en 18 appartementen
- Kapel: 3 grondgebonden woningen
- Stalgebouw: 1 grondgebonden woning
- Nieuwbouw: 26 grondgebonden woningen
-  10 thuiswerk-/aanleunwoningen (1bouwlaag)



idee voor de boomgaard

INDIENER 9

Gemeente Velsen - COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Ter attentie van de heer Bart- Jan Odie
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden

Velsen Zuid, Driehuis, 24 februari 2022

Betreft; Reactie en bezwaar op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning Missiehuis Park.

Geachte heer Odie,

In dank mochten wij op vrijdag 14 januari j.l. per mail uw stukken ter zake van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ontvangen.

Ons bezwaar richt zich met deze brief en de daarin genoemde bijlagen op zowel het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Gelet op ons belang als ouderen is het jammer dat wij in dit traject te maken hebben gekregen met een niet te onderschatten achterstand door zgn. zoom sessies en digitale perikelen, waar ouderen geen alternatief geboden is.

De reeds in uw bezit zijnde stukken zijn, wat ons betreft, nog immer relevant, gelet op de veelal onvoldoende en onvolledige beantwoording van de in dit traject door ons ingediende stukken. Gemakshalve voegen wij deze stukken nogmaals toe. Het geeft inzicht in een, naar onze mening 'hap snap beleid', waar de waan van de dag regeert. Het gaat volledig voorbij aan de door u zelf geformuleerde uitgangspunten, als bindend onderdeel voor de door de Rijksoverheid (de Staat) uitgeschreven bieding, c.q. verkoop bij inschrijving.

De stukken welke in uw bezit zijn betreffen;

- Onze mail van 15 januari 2018 (bijlage 1)
- Onze brief van 10 januari 2019 (bijlage 2)
- Uw brieven van 18 januari 2019 (bijlage 3)
- Uw brief van 6 februari 2020 (bijlage 4)
- Onze mail en brief van 12 februari 2020 (bijlage 5)
- Onze mails aan de Griffie, fractievoorzitters, lezerspost, ingezonden stuk, inspraak flora en fauna, aantal inwoners per hectare, als bomen konden spreken (bijlage 6)
- Coördinatiebesluit uit Jutter en gemeente Velsen (bijlage 7)
- De mail van 19 maart 2021 ter zake van de sessie verkeersanalyse Driehuis waar nimmer antwoorden op zijn ontvangen. (bijlage 8)
- Uw brief van 15 april 2021 waarbij, ondanks een door u aangegeven eigen onrechtmatigheid, de bomen rondom de reeds gesloopte bunker, toch moesten wijken. Ook was het verwerpelijk dat een normale bezwaarprocedure niet kon plaats vinden. De inkt was nog aan het drogen, terwijl de bomen reeds waren gekapt. De door u bedoelde afstemming met RCE over het behoud van de bunker heeft, volgens eigen zeggen van de ontwikkelaar, nooit plaats gevonden. Hoe gering ook, dit toont geen respect. (bijlage 9 en 10)
- Uw brief van 8 juli 2021 ter inzage bestemmingsplan (bijlage 11)
- Onze brief van 8 september 2021, met allen daarin benoemde bijlagen (bijlage 12)
- Overzicht bomen van 11 december 2013 (bijlage 13) met onze vraag aan u, om aan te geven welke van de 218 bomen, los van de boomgaard in de nu voorliggende plannen, behouden blijven en hoeveel, welke en wanneer de bomen met herplantplicht hiervoor terug gaan komen. Op de wijze van de besluitvorming moet hier vooraf duidelijkheid over komen.

Bijlage 14 een kadastrale kaart van de ligging van onze woning ten opzichte van de beoogde bouwlocatie.

Bijlage 15 een foto vanuit onze woning op de zuidzijde van de kavel Missiehuis.

Na het benoemen van de aard en inhoud van deze bijlagen, kan dit traject niet in aanmerking komen voor de schoonheidsprijs. De gestelde voorwaarden van overheidswege en uw gemeente in deze bieding zijn niet of nauwelijks nagekomen.

Wij proberen dit nader te duiden;

In de van gemeentewege gemaakte uitgave 'monumentale bomen', van september 2013 en in uw eigen structuurvisie, wordt het onderhavige terrein genoemd als onderdeel van de 'binnenduinrand en de landgoederenzone'.

De gemeente schrijft: dit gebied vormt een "hoogpolig tapijt", waarin dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware genesteld zijn.

Dit fraaie lommerrijke gebied vormt de groene (laagdrempelige) contramal van de stedelijke (hoogdynamische) functies die gekoppeld zijn aan het Noordzeekanaal. Als zodanig is deze zone ook van metropolitane kwaliteit. Binnen het Land-Goed 'blijven de dorpen de dorpen': Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid behouden hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten.

Meer specifiek wordt ingezet zoals op:

Het behouden van de lommerrijke sfeer van de binnenduinrand door het behoud van de groene wegprofielen en parken als ruimtelijke dragers van de hoogwaardige groene woonmilieus.

Het behouden en versterken van het kleinschalig mozaïeklandschap.

U kunt niet ontkennen dat het dorpse karakter, met het nu voorliggende bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning en de eveneens verwerpelijke plannen op het huidige Waterloo terrein, het huidige Velsen terrein en nog een drietal beoogde locaties volledig verloren zullen gaan. Bovendien zal de verkeersveiligheid nog meer onder druk komen te staan.

Na raadpleging van uw eigen Gemeentegids en de reeds aan u verstrekte bijlage heeft daarmee Driehuis na deze intensieve bebouwing per hectare (zonder water) de meeste inwoners per hectare van onze zeven gemeente delen. Inderdaad is er veel lef voor nodig om het behoud van het dorpse karakter te blijven benoemen.

Dan de uitgeschreven bieding door het "Rijksvastgoed bedrijf", benoemd onder bijlage A05, waar de gemeente voorkeursfuncties heeft aangegeven, mede op het oog op de Visie 2025.

In deze 'Visie' geeft u aan;

Het dorpse karakter van Driehuis zal behouden blijven.

Er zijn krappe wegprofielen rondom het missiehuis. De vraag dit wetende, waarom dan eigen parkeervoorschriften bij nieuwbouw? Bijvoorbeeld, 'niet parkeren op eigen terrein' of het maken van een parkeergarage, waarbij een slimme opzet de veiligheid op de openbare weg, met fietsende schoolkinderen, feitelijk een gemeentelijke eis had dienen te zijn. Het spreekwoord: 'Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald' dient de boventoon te voeren.

Straffe gemeentelijke voorwaarden bij de uitgeschreven bieding, onder het eerder genoemd punt A05 van de bieding, zijn:

1. Behoud van de oude boomgaard aan de noordzijde van het gebouw en de groene omlijsting rondom;
2. Parkeren 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;

3. In de vier programmatische voorkeuren van het college komen voornoemde punten in de huidige plannen volstrekt niet voor.

De nu voorliggende plannen stroken totaal niet met de uitgangspunten zoals door de gemeente Velsen, als onderdeel van de bieding, zijn gedaan. Deze concurrentievervalsing roept vraagtekens op en ondergetekende zal, op basis van dit gegeven, de verkopende partij hierover informeren. Deze vorm van concurrentie vervalsing en het gemeentelijk loslaten van haar eigen voorwaarden vraagt om nader onderzoek, c.q. waarom deze vrijheid is genomen.

Los van bovenstaande richten onze overige bezwaren zich op de bomen, met name aan de zuidzijde, en de te verwachte parkeerproblematiek en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid.

Bomen.

Ons belang van bomen is bovenmatig groot en we trekken hiervoor met regelmaat ten strijde. De woning aan de Driehuizerkerkweg hebben wij, met kennisneming van het destijds en het nog steeds actuele vingerende bestemmingsplan, onze beslissing genomen om tot koop over te gaan. De informatie van de bieding en de stellingname van de gemeente Velsen hierbij, stelde ons gerust. We zijn dan ook niet alleen teleurgesteld, maar zeer bedroefd hoe de hazen in deze gemeente blijven lopen. Wij dachten er, na het huis van 'Hertog', vanaf te zijn, echter dit nieuwe onrecht en 'hap snap beleid' moet wat ons betreft aan de kaak worden gesteld.

Het was voor ons dan ook teleurstellend dat voor een belangrijke commissievergadering, zie ook bijlage 2, er incomplete stukken veel te laat aan ons zijn verstuurd, waardoor een schriftelijk verzoek om uitstel niet werd gehonoreerd. Als oudere betrokken inwoners doet deze wijze van afhandeling pijn en voldoet niet aan naar onze mening 'normen van fatsoen'.

Als nuchter persoon was het een beschamende vertoning op 13 februari 2020 in een commissie vergadering waar een insprekende mevrouw, namens de nieuwe eigenaar, dreigende taal uitte naar raadsleden om met name ook de bomen aan de zuidzijde te kunnen kappen. Een van onze belangrijkste aspecten voor de koop van deze woning waren juist het zicht vanuit deze woning op de bomen welke nu het loodje dreigen te gaan leggen. Zie de bijlage 15 als een voor zich sprekende foto vanuit onze woning Driehuizerkerkweg 276 en bijlage 14 van de kadastrale situatie.

In de opvolgende raadsvergadering van 27 februari 2020 is alsnog door mij met het thema "Flora en Fauna" ingesproken waar juist, blijkt nu, in de voorliggende stukken, niet of nauwelijks rekening mee is gehouden. De vogels, vleermuizen, groen, bomen zijn met de omwonenden en de schoolgaande kinderen nu ernstig gedupeerd wat juist een plek was om op adem te komen.

Er is zowel door u als college, maar ook als raad, volledig voorbij gegaan aan uw eigen uitgangspunten, die voor deze bieding bindend waren. Deze gang van zaken getuigt van weinig beleidsconsistentie en we vragen ons in alle gemoede af of de raadsleden destijds bekend waren met de door u zelf geformuleerde uitgangspunten in de bieding.

Zelfs nu indien uitvoering van deze plannen door mochten gaan is een kap aan de zuidzijde totaal niet noodzakelijk, immers zowel de woningen als parkeerplaatsen staan de huidige bomen niet in de weg. Hoewel wij vanzelfsprekend mogen aannemen dat de weinige bomen, welke overblijven, zodanig beschermd worden, dat zij door deze massale bebouwing, niet het kind van de rekening worden.

Ook het toezien op de herplantplicht, gelet op dit "ontwikkeltraject", waar harde gemeentelijke uitgangspunten als sneeuw voor de zon zijn verdwenen, roept om een krachtige evaluatie van de

besluitvorming tot nu toe. Onder dezelfde noemer, wij herhalen, kan het immense dieren welzijn van vogels en vleermuizen van destijds genoemd worden.

Hoe is voorzien de oplegnotitie "ARCHEOLOGIE " waar u als bevoegd gezag extensieve archeologische begeleiding nodig acht. Wat is de stand van zaken hiervan?

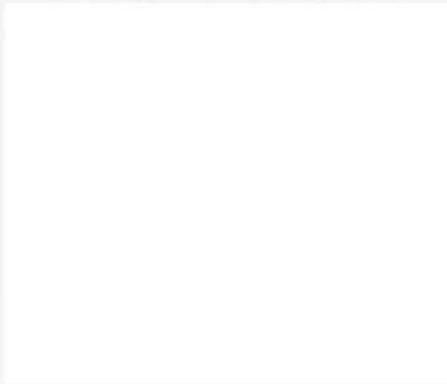
Verder is de open vraag of de kapel welke bijzonder gaaf is gebleven, met een uitermate bijzondere architectuur met zeer interessante kunsttoepassingen en zowel in- als uitwendig van hoge monumentwaarde zijn, waarbij door u als gemeente geadviseerd is, om middels bouwhistorisch onderzoek helderheid te krijgen, over de waarde stelling van zowel het exterieur als het interieur van het gemeentelijk monument. Onze vraag is dan ook of deze stukken van dit onderzoek beschikbaar zijn.

Dit bezwaar richt zich dan ook op een plan dat voldoet aan de door u als gemeente, zelf gestelde voorwaarden in de bieding, waar uw burgers recht op hebben. Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zien wij als een dwaling in uw geweten, wat rechtgezet dient te worden.

Wij sluiten dan ook af met een passend spreekwoord in deze: "Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald".

Gaarne ontvangen wij uw bevestiging en uw reactie op onze vragen.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen: 1 t/m 15 zoals in deze brief is aangegeven.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 januari 2018 9:36
Aan: Michiel Pijpers
Onderwerp: Re: Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid

Geachte heer Pijpers,
Bedankt voor uw informatie.
Met groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 jan. 2018 om 09:33 heeft Michiel Pijpers <MPijpers@Velsen.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft u een plan ingediend of bent u betrokken geweest bij het nieuwe bestemmingsplan voor Driehuis en Velsen-Zuid.

Het college heeft vorige week besloten in te stemmen met het bijgevoegde startdocument. Dit startdocument wordt consulterend voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de datum van behandeling bekend is zal ik u hierover informeren.


Hierna zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.


Indien u nog vragen heeft kunt u contact met mij opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

Michiel Pijpers

Senior beleidsmedewerker ruimte en wonen
Economische zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

 MPijpers@Velsen.nl

 0255 567637



<Picture (Device Independent Bitmap) 1.jpg>

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

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

<Startdocument Driehuis en Velsen-Zuid.pdf>

BIJLAGE 2

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Driehuis/Velsen Zuid, 10 januari 2019

Betreft: Reactie startnotitie locatie Missiehuis 19198-2018

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

Bijgaand treft u aan onze bedenkingen terzake van het door u gepubliceerde startdocument Missiehuis versie 12 november 2018, Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis.

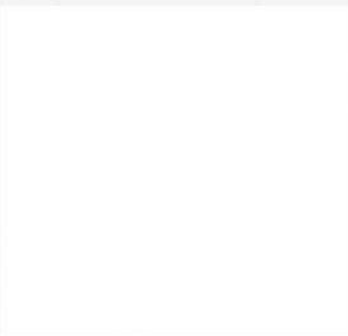
In onderstaande bijlagen treft u tevens aan:

- Een deel uit de structuurvisie Velsen pagina 44-45;
- Actieprogramma Zuid Kennemerland IJmond 2016-2020. Aan te klikken https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid/Regionale_actieprogramma_s_wonen/Regionaal_Actieprogramma_Zuid_Kennemerland_IJmond_2016_2020.org
- "We gaan ervan uit dat de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen na herontwikkeling strookt met het minimale aantal conform de gelden parkeernorm van de Gemeente Velsen. E.e.a. zoals omschreven in de Nota Parkeernormenbeleid 2015". Zie ook bijstaande link: <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Velsen/CVDR362156.html>

Deze stukken onderbouwen mede onze bedenkingen op het startdocument.

Wij zien uw bevestiging en reactie op onze vragen graag tegemoet.

Met vriendelijke groet ,



Bijlagen:

- Bedenkingen 10 januari 2019;
- Stuk A05 besproken 6 maart 2012;
- Kaart 8 huidig bestemmingsplan;
- Deel uit de structuurvisie
- Actieprogramma Zuid Kennemerland 2016-2020 (link)
- Parkeerbeleid (link)

Betreft; Zienswijze/ bedenkingen /reactie op startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, versie 12 november 2018 nummer 19198-2018.

Driehuis, 10 januari 2019

Als eerste willen wij met groot respect het Wijkcomité Driehuis - West pluimen voor haar inzet en bemoeienis op het mede tot stand komen van dit startdocument. Desondanks hebben wij gemeend ook onze eigen bevindingen over dit startdocument aan het papier te moeten toevertrouwen. De reden hiervan is dat wij boven normaal het groen in onze gehele gemeente koesteren en immer daardoor vanzelfsprekend staan voor een groen, authentiek en dorps Driehuis waar wij een aantal jaren geleden een woning hebben gekocht.

Relevante stukken voor deze zienswijze/ bedenkingen/ reactie.

- A. Bestemmingsplan Driehuis en Velsen - Zuid behorend bij besluit gemeenteraad de 30-10-2008.
- B. Biedboek verkoopprocedure Rijksvastgoedbedrijf versie d.d. 14 december 2016 en de daarbij behorende bescheiden A01 t/m. A19 en B01 t/m. B06.
- C. Startdocument Missiehuis Driehuizerkerkweg 123 Driehuis , versie 12 november 2018.
- D. Uitnodiging inloopbijeenkomst op woensdag 19 december gedateerd 3 december 2018.

In genoemde volgorde A t/m. D stellen wij onze onderstaande vragen en opmerkingen aan de orde ;

A. Bestemmingsplan Driehuis en Velsen Zuid

In het onder B. genoemde biedboek is dit bestemmingsplan (zie biedboek A04) een relevant onderdeel en dit geeft aan " de Driehuizerkerkweg is een belangrijk maatschappelijk element uit de middeleeuwen dat thans nog dominant en in de huidige structuur zichtbaar is " Ook de laanboombepanting van de Driehuizerkerkweg als onderdeel van de hoofd bomenstructuur van Velsen dient behouden te blijven of aangeplant te worden.

Dit vigerend bestemmingsplan heeft de bestemming maatschappelijk en kan ook als zodanig worden gebruikt. De zuidzijde is een substantieel deel met bestemming groen wat vanzelfsprekend behouden dient te blijven.

B. Biedboek

Het onder A benoemd bestemmingsplan wordt met name de nog immer geldende bestemming van maatschappelijk en groen aangeprezen waarbij de programmatische voorkeuren van het college totaal niet stroken met het nu voorliggend startdocument. Ook valt op dat het college van mening is dat het behoud van het parkeerterrein aan de zuidzijde van het terrein voor de hand liggend is. Gemakshalve verwijzen wij u naar de bijlage A05

(voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis) zoals in het college op 6 maart 2012 is besproken. Vanzelfsprekend gaan wij ervan uit dat het kwaliteitsonderzoek de bestaande bomen niet met een ecologische QuickScan, maar een meer omvattend onderzoek naar de vleermuispopulatie etc. etc. ruim voor de besluitvorming zal worden gekeken zodat adequate maatregelen indien deze nodig blijken , getroffen kunnen worden.

Het is verrassend en verwerpelijk dat in de inventarisatie van bunkers in het nu voorliggend startdocument niet is geëist dat deze (cultuur) historische waardevolle objecten omsloten door imposante bomen niet behouden worden. Een absolute eis dient in onze ogen te zijn dat bunker 2 te allen tijde behouden dient te blijven en zijn prominente plaats inclusief de aanliggende monumentale bomen behouden blijft.

De vraag is dan ook of er een toetsing op dit complete biedboek ten opzichte van het voorliggend startdocument heeft plaatsgevonden? Immers als hier niet aan is voldaan verwachten wij dat u het huidige startdocument zult corrigeren.

C. Startdocument.

1.1 Aanleiding.

Het is jammer dat de voorwaarden benoemd in het biedboek niet volledig zijn nagekomen en dat daarmee een groen, authentiek en dorps Driehuis verder verloren gaat.

Als het college eerder aangeeft "dat aan weerszijden enig bouwvolume op beperkte schaal mogelijk moet zijn en ondergeschikt aan het hoofdgebouw en op geruime afstand te worden gepositioneerd" vragen wij ons in gemoede af of het voorliggend startdocument niet de verkeerde versie is.

Vanzelfsprekend doet de nu beoogde nieuwbouw afbreuk aan de monumentale uitstraling zowel van het gebouw als haar omgeving.

Wij pleiten dan ook voor behoud van de huidige bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en daarvoor de juiste invulling te vinden.

Het door u benoemde plangebied van 19616 m² klopt niet met het onder A genoemde bestemmingsplan waarop de keuze voor de ontwikkelaar is gemaakt. Vanzelfsprekend klopt dus figuur 3 in het startdocument niet waar een groenstrook waar wij vanuit onze woning zicht op hebben naar onze mening niet in deze bestemming thuishoort en naar onze mening vanzelfsprekend behouden dient te blijven. Het is jammer dat er geen schaal in gelijkheid van de diverse figuren is en ook dat de terreingrenzen van ontwikkelaar en gemeente zoals deze nu nog gelden veelal onnauwkeurig zijn (betreft de figuren 1,3,6,7,8 en 9)

1.2 Het plangebied.

Het is planologisch een misstand dat met de nieuwbouw locatie Nieuw Velserduin met minachting naar het nu voorliggend plangebied is gekeken evenals dat op het huidige plangebied de destijds later uitgevoerde bebouwing is toegestaan en deze bebouwing nu terecht verdwijnt. Naar onze mening dient het monument een goede invulling te krijgen. Dit kan woningbouw als appartementen zijn maar dan dienen wel de overige m² een groengebied te worden zoals het destijds is opgezet in plaats van dit startdocument waar een onwenselijke nieuwe bebouwing voorligt.

De huidige bunkers hebben hierbij naar onze mening een historische uitzonderingspositie echter hier wordt nauwelijks over gerept. In de historische zin dient bunker 2 een blijvende plaats in dit plangebied te krijgen vanzelfsprekend inclusief de monumentale bomen welke in figuur 7 plotsklaps verdwenen zijn.

Ook is het jammer dat met regelmaat nieuwe ontwikkelingen worden losgekoppeld van het startdocument Driehuis en Velsen Zuid waar wel sportvelden langdurig worden bestempeld als woningbouwlocatie maar het nu voorliggend startdocument en ook andere plangebieden een ongewenst spoedkarakter verkrijgen. Dit getuigt van weinig consistentie.

Het huidige startdocument sluit naar onze mening niet aan bij de in het biedboek geformuleerde gemeentelijke harde uitgangspunten welke nu met voeten worden getreden. Corrigerende maatregelen dienen dan ook in het startdocument te worden doorgevoerd.

1.3. Voorgeschiedenis.

Zijn er notulen gemaakt van de gehouden informatieavond op 4 juni 2015 en zijn in de destijds twee gehouden sessies de ideeën vanuit belangstellenden en omwonenden vastgelegd.

Zijn deze notulen en ideeën beschikbaar ??

2.1 Huidig bestemmingsplan.

Wij gaan er vanuit dat de groenstrook in het huidig bestemmingsplan als zijnde niet behorend tot de verwerving van Missiehuis Driehuis BV ook niet tot het nu voorliggend startdocument behoren en derhalve ook in welke nieuwe situatie dan ook de status groen blijven behouden.

Figuur 3 dient naar onze mening aangepast te worden en buiten dit startdocument te vallen evenals de figuren 6,7,8 en 9 dient de huidige blijvende groenstrook zichtbaar gemaakt te worden.

2.2 Structuurvisie 2025.

Naar onze bescheiden mening voldoet het huidig startdocument geenszins aan deze geformuleerde structuurvisie. In samenhang hiermee dient juist het versterken en behouden van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden de voorrang te krijgen en zoals de structuurvisie aangeeft toegankelijker in bijvoorbeeld een te vormen openbaar park op deze locatie, waardoor er op deze unieke locatie een ontmoetingsplek voor bewoners van Driehuis ontstaat.

Op dit onderdeel is het startdocument glashelder " Binnen het landgoed blijven de dorpen en ook Driehuis behoudt haar eigen identiteit en kwaliteit ". De vraag welke dit voor ons oproept is dan ook waarom wordt hier niet naar gehandeld en waarom is dit niet geborgd ?

Naar onze mening vergroot dit startdocument niet de ruimtelijke kwaliteit van het huidig woonmilieu zoals beoogd wordt.

3.1 Wonen.

In de kaderstelling wordt op geen enkele wijze duiding gegeven aan de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het bestaande gebouw. De vraag is dan ook of een GBO van 16 à 20 m² als woning/ appartement wordt toegestaan mede gelet op de kansen welke het bestaande gebouw hiervoor biedt.

Over de levensloopgeschiktheid in de vergrijzende kern kan en mag geen zorg zijn evenals de differentiatie in de woningvoorraad immers de markt corrigeert zichzelf daarin.

Geldt voor deze bedachte uitbreidingslocatie zowel de nieuw - als oudbouw voor het

vloeroppervlak van minimaal 80 m² voor de appartementen ? Zijn deze m² BVO of GBO ? Dient van zowel de oud - als nieuwbouw appartementen tezamen 30 % sociaal verhuurd te moeten worden ?

Wij gaan ervan uit dat deze eis ook voor Nieuw Velserduin is gesteld. Graag uw bevestiging hiervan immers het meten met twee maten is bestuurlijk niet juist en getuigd niet van consistent beleid.

Is de gedachte om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningbouw coöperatie of blijven deze in eigen beheer van de ontwikkelaar ?

Wat is de penalty als de 30% sociale verhuur niet wordt gerealiseerd ?

Zijn de huidige ideeën van de ontwikkelaar op deze locatie bekend ?

Kan er inzicht worden gegeven in deze ideeën om hiermede tot een beter gewogen oordeel over dit startdocument te komen van zowel bebouwing , invulling monument als op maaiveld niveau ?

Het goochelen over gemiddelde oppervlakten voegt verder niets toe immers is ook in dit startdocument een marktvraag.

Zijn er cijfers bekend van verhuisbewegingen in de gemeente Velsen in het bijzonder van Driehuis ?

Hoe wordt de uiteindelijke eigenaarsverkaveling van het gebied en wie is en blijft onderhoudsplichtig voor het openbare gebied en is door u aan te geven wat dit betreft ? Figuur 8 vraagt verduidelijking om reden dat de rooilijnen niet aangeven welk aantal en oppervlak in m² van de grondgebonden woningen inneemt en dit geldt ook voor het bebouwingsoppervlak van het appartementen gebouw. Hoe de match met figuur 9 waar parkeren wordt aangegeven wat naar onze mening kan duiden op een parkeerkelder. Zijn de aannames door ons gesteld juist en waarom wordt er geen duidelijkheid over dit soort zaken in het startdocument gegeven.

3.2. Historische ontwikkeling.

Het is een simpele uitspraak dat door de komst van het verzorgingshuis Velserduin en het Ichthuscollege groen is opgesplitst en kleiner geworden en door de komst van Nieuw Velserduin deels hersteld is. Interessante vraag is wat de voor 1978 en na de mega invulling van Nieuw Velserduin het groenoppervlak was en nu met de ontwikkeling van het missiehuis gaat worden. Naar onze mening kunnen dan pas conclusies worden getrokken welk groenoppervlak verdwenen is.

3.2.1 Ruimtelijk concept.

In figuur 7 dient naar onze mening in ieder geval de te behouden kap bunker 2 te worden ingetekend evenals de daarbij aanwezige bestaande monumentale bomen. Het vraagt daarnaast ook om de totale kwetsbaarheid van bomen en groen te beschermen door nu al een nauwkeuriger beeld op te tekening aan te geven om later elke misvatting te voorkomen.

De randvoorwaarden van de toe te voegen bebouwing zijn onduidelijk.
Wij nemen aan dat:

- U met Velserduin Nieuw Velserduin bedoelt ?
- Kunt u duiden in plattegrond op leesbare schaal waar de korte rijen geschakelde woningen in plattegrond aan de Nicolaas Beetslaan ,Driehuizerkerkweg en Wolf van Dekenlaan gaan komen ?
- Kunt u duiden in plattegrond en op leesbare schaal de onacceptabele hoge bebouwing van appartementen aan de Wolff van Dekenlaan en het aantal hiervan ?
- Ligt er onder deze bebouwing een parkeerkelder ?
- Is aan te geven op tekening de parkeerplaatsen op eigen terrein ?
- Het Missiehuis is met minimale afstanden van 10 meter en de hoogte van de nieuwe bebouwing onzichtbaar geworden als onderdeel van het hoofdvolume. Wij zijn van mening dat deze afstand groter dient te zijn.
- Uw uitleg van de groene rand en kroonprojectie is gewenst om de levensomstandigheden van de bomen in het heden , tijdens de bouw en voor het nageslacht niet te beperken. Het op voldoende afstand van de bebouwing is dan ook naar onze mening een onvoldoende tekst. Er dient een verdere groei van deze bomen mogelijk te blijven. Deskundigen dienen de maat en rode lijn voor iedere boom te bepalen met een te verwachten toekomstbeeld.
Wie is onderhoudsplichtig nu en in de toekomst voor het huidige en het toekomstige groen , infra etc. en welke partij kan hier later op aangesproken worden ?
- Het zo groen mogelijk inrichten van het 'groene hart ' en de kloostertuin als overige ambitieuze groenteksten dienen nu reeds bewaakbaar op papier te komen zodat de latere discussies hierover zijn uitgesloten?
- Kunt u in figuur 7 verduidelijken wat u bedoelt met een te creëren groen ontvangstplein ? Deze verduidelijking is eveneens van toepassing voor de parkeervoorzieningen hoe deze met groen worden aangekleed.

Vragen omtrent de stedenbouwkundige kaders:

- De groene omlijsting nu al te markeren wat behouden blijft en aangeven waar versterking plaats zal vinden;
- Stellen en te markeren dat de boomgaard behouden blijft en de beoogde heraanplant aangeven;
- Aangeven de aanvulling van de bomen langs het Lindelaantje. Zoveel mogelijk zijn te vrijblijvende teksten
- Op tekening aangeven hoe de " relatief "korte rijen geschakelde woningen in plattegrond zichtbaar zijn.
- Op figuur 8 ligt een gedeelte rooilijn aan de Driehuizerkerkweg gelijk met de voorgevel van het Missiehuis. Figuur 8 hierop corrigeren. Naar onze mening kloppen de figuren 8 en 9 niet met de eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar en is er daardoor geen goed beeld op deze schaal van de bebouwingsoppervlakten te constateren met name aan de eigendomsgrens aan de Wolff en Dekenlaan. Mogelijk kan op eenduidige schaal dit startdocument worden aangepast.
- Aannemend dat in de maximale bouwhoogte van 14 meter de lift - dakopbouw begrepen is.
- Waar zijn de bergingen van de appartementen gesitueerd ?Mogen wij afleiden aan figuur 8 en 9 dat er een parkeergarage onder het gebouw komt of is dit een foute aanname ?
- Hoeveel appartementen denkt u in het appartementengebouw te realiseren ?
- Het toevoegen van een bouwvolume conform figuur 8 van minimaal 600 m2 bvo aan het monument is substantieel en dient naar onze mening dan ook geschrapt te worden.

3.3 Verkeer en parkeren

Het is onjuist dat er bij omliggende wegen geen capaciteitsproblemen spelen. Mede door een geringe breedte door geparkeerde auto's, de van en naar school fietsende kinderen, het crematorium Westerveld, voetbalvereniging Velsen, het in aanbouw zijnde Nieuw Velserveduin etc. etc. geven een ander eigentijds beeld evenals de parkeerproblematiek welke bij het startdocument bestemmingsplan Velsen Zuid en Driehuis reeds uitgebreid aan de orde is gesteld.

3.4 Monumenten

- Wat wordt bedoeld dat de kapel niet geschikt kan worden gemaakt voor een nieuwe functie.
- Wordt er door de vergunning verstrekker een bouwhistorisch onderzoek gevraagd?
- Graag een uitleg over de omgevingsvergunningsplichtigheid over wijzigingen aan in- en exterieur.

3.5 Groen, water, openbare ruimte en afval

- Is er voor deze voorliggende bouw bemaling noodzakelijk? Naar wij zien wordt er wel/ geen parkeerkelder gemaakt en onze vraag daarbij is wat is juist?
 - Het lijkt ons preventief noodzakelijk zonder de kwaliteit van bouwers te kort te doen dat als onderdeel van een af te geven bouwvergunning tevoren ingemeten markeringsgebieden dienen te worden aangegeven welke zoals terecht is aangegeven op leesbare schaal verboden bouwgebied zijn ter bescherming van bomen en groen;
 - Een strijd over kapvergunningen dient voor dit plangebied voorkomen te worden en indien dit om welke reden dan ook noodzakelijk is dient dit nu reeds kenbaar worden gemaakt.
 - Immers een rijdende trein tot stilstand te brengen is in onze gemeente schier onmogelijk.
 - Kunt u duiden hoeveel nieuwbouw woningen te verwachten zijn en hoe de richtlijn tussen de 70 en 80 m² groen bewaakt wordt. Een wens van 70 en 80 m² is een droom welke geen slagkracht geeft.
 - Hoe worden fecaliën afvoer aangeboden in dit startdocument en waar aangesloten op het hoofdriool??
 - Is voor de toename van 500 m² verhard oppervlak een status te geven waardoor compensatie van oppervlakte water dient plaats te vinden noodzakelijk. In oorsprong immers was er geen bestrating
-
- Is de benoemde L.I.O.R behoudens de gekozen verlichting onverkort van toepassing?
 - Kunt u concreet maken welk bomenhandboek van toepassing is?
 - Kunt u duiden op de plattegrond wat de gemarkeerde oppervlakten zijn van het openbaar gebied / openbaar groen wat in eigendom en/ of beheer komt van de gemeente Velsen?
 - Doordat naar onze mening de bouwvolume's bekend zijn lijkt het verstandig vanwege de impact op de directe woonomgeving de plaats en het aantal containers te duiden.

3.6 Verlichting, kabels en leidingen

- Wordt met de keuze van de verlichting rekening gehouden met de grote waarde aan flora en fauna in onderhavig startdocument ?

3.7 Milieu

- Wat zijn de voorkeursgrenswaarden van geluid en zijn hier metingen van bekend ?
- Het missiehuis is uitermate geschikt voor vleermuizen en er is jarenlang een grote populatie. De ultieme vraag is dat ook dat het nader onderzoek feitelijk reeds in deze startnotitie opgenomen dient te zijn met daarbij de te stellen voorwaarden. Immer meten is weten. Vanzelfsprekend geldt dit voor zowel de fauna als flora.
- Terugkerend element in onze vraagstelling is door loskoppeling van het oorspronkelijk bestemmingsplan in dit ad hoc startdocument de noodzakelijke stukken welke voor uitvoering noodzakelijk zijn zoals ook de Aeriusberekening en aangetroffen bodemverontreiniging als fysiek stuk nu al uit te voeren zodat de omgeving direct weet waar zij aan toe zijn.
- Dit geldt eveneens welke invloed deze ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland Zuid heeft waarvan dit stukje grond behoudens het monumentaal deel zoals eerder door ons genoemd in zijn geheel aan de natuur teruggegeven dient te worden.

3.8 Duurzaamheid

- De vanzelfsprekende vraag is waarom zowel de nieuw- als oudbouw met een blik naar de toekomst niet moet voldoen aan de eisen van BENG welke vanaf 1 januari 2020 gelden.
- Het geeft een negatieve uitstraling als de gemeente beslist dat er zwaarwegende argumenten zijn om van deze wetgeving af te wijken. De tekst dient dan ook uit dit startdocument verwijderd te worden. Tevens dient ook de oudbouw aan deze wetgeving te voldoen welke hier naar onze mening eveneens in opgenomen dient te zijn.

3.9 Archeologie

Kan het archeologisch verkennend rapport van 2012 beschikbaar worden gesteld ?

Ook hier geldt dat dit nieuwe nog uit te voeren onderzoek onderdeel van deze startnotitie dient te zijn.

3.10 Overzicht uitgangspunten

Er zijn nog enkele niet behandelde punten;

- Kunt u aangeven in plattegrond met de bomen daarbij aangeven hoe geparkeerd gaat worden met name voor te lange auto's op de toch al smalle wegen. Gaat deze actie te koste van gemeente groen of grond van de ontwikkelaar ?
- De orthogonale opzet is prachtig in de hoop dat langzaam verkeer (u bedoelt fiets?) hiermee om kan gaan.
- Wat is het huidige parkeernormenbeleid ?
- En hoe te regelen als er parkeergarage komt ?
- Kan het m.e.r - plichtig zijn niet gelijk met ontwikkeling oplopen ?

4. Planning, Financiën en Communicatie

- Kunt u duiden wat u met de benoemde bijeenkomst bedoelt aannemend dat dit niet de inloopbijeenkomst van 19 december jl. is geweest. Zo ja wanneer is het participatie document te verwachten ?
- Is zowel de anterieure, als posterieure overeenkomst inzichtelijk ?
- Wij nemen aan dat van de verkoop van gemeente grond geen sprake kan zijn en horen graag uw antwoord hierover.

D. Uitnodiging inloopbijeenkomst

Deze wijze van communicatie mist diepgang om reden dat er geen presentielijst wordt aangelegd en gestelde vragen en antwoorden veelal 1 op 1 niet worden genotuleerd en of in verslaggeving worden verwerkt.

- Kan er een voorbereidingsplanning worden afgegeven ?

Algemeen

Misschien is het aan te bevelen om de procedures richting belanghebbenden te duiden in tijd gezien. Nu het huidig startdocument vervolgens het voorlopig bestemmingsplan en tot slot het definitieve bestemmingsplan met het recht op bezwaar.

Tot slot

Met deze zienswijze bedenkingen en reactie op het startdocument hebben wij getracht open en transparant naar de voorliggende stukken te kijken waarbij het uitermate jammer is dat de onderhavige kavel met bebouwing en strook openbaar groen niet inzichtelijk op goede schaal in de stukken verwerkt is. Dat zet het participeren om iets gezamenlijk te willen al direct op achterstand.

Wij verwachten dat de kern van ons stuk behoud "groen" nadrukkelijk bij u is doorgedrongen en verwachten op basis hiervan de noodzakelijke aanpassingen plaats zullen vinden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

MEMO

A05

Onderwerp : Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis

1. Doel van dit memo

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

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

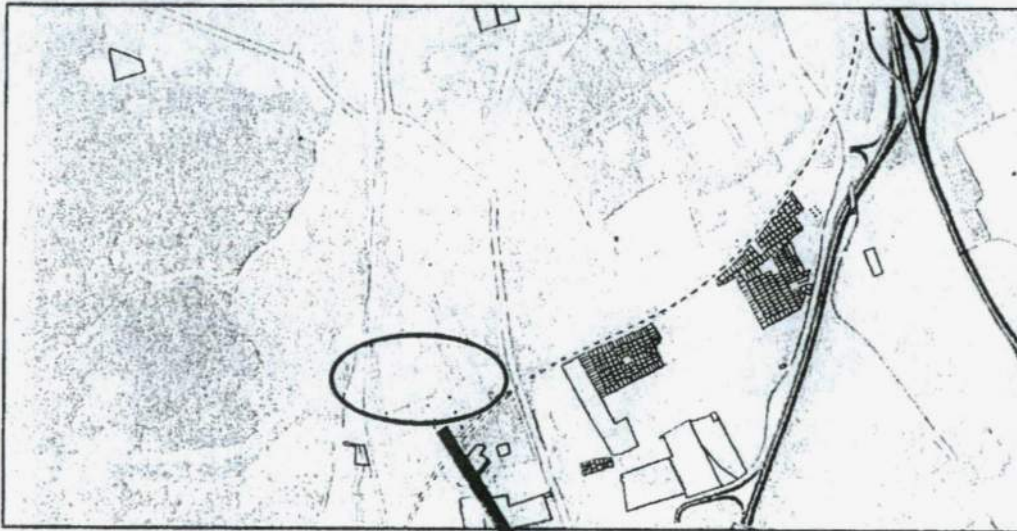
2. Driehuis

Geschiedenis

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



Context voormalig Missiehuis



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

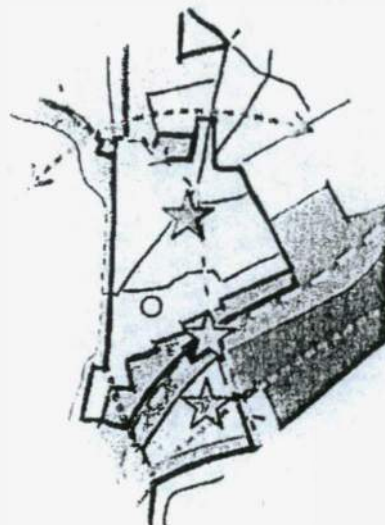


per uur een trein stopt zowel richting Uitgeest als richting Haarlem is voor een woonkern van 5000 inwoners een luxe. Daarnaast is de procedure gestart om op korte afstand halte voor een snelbuslijn naar het centrum van IJmuiden en Haarlem te laten rijden. De krappe wegprofielen direct rondom het missiehuis zijn niet gemaakt om structureel vrachtverkeersbewegingen aan te kunnen.

ligter

Context van de woonkern

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



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

Bevolkingopbouw

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

Woningbestand

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

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

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

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

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

Doorstroming in de wijk

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

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

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

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

Voorzieningen: wonen, zorg, scholen, welzijn en sport

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

Voorzieningen: winkels

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

3. Het voormalige missiehuis; feiten en ontwikkelingen

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

Het is voormalige missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument.

LETOP
STAND
2012 ✓

BEIDEN
VERPLAATST

JE DENE
APPARTEME-
EN OVERZIJT.

IS PLAN
THUISSEN

STEED & OPENING

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

De gemeente heeft op dit moment geen gebruiksbestemming voor de lange termijn. Daarom wordt aankoop van het perceel niet overwogen. Bij de wooncorporaties is belangstelling gepeild. Alleen Woningbedrijf Velsen heeft eventueel belangstelling. Het Woningbedrijf zal op het naastliggende terrein 45 huurappartementen en 52 koopappartementen realiseren. De woonfunctie van het missiehuis kan hierop een welkome aanvulling zijn, maar essentieel voor het bouwinitiatief is dat niet.

4. Ruimtelijke uitgangspunten locatie missiehuis

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

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

Ruimtelijke kansen zijn

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

5. Programmatische voorkeuren college

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

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

STAND
NO 12 ✓
6

✓ MET DEZE
TEKST KAN JE
NIET
VEEL!

Besproken in het college op 6 maart 2012.

Velsen-Zuid

Driehuis

De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het 'hoogpolige tapijt' waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware gevestigd zijn

Santpoort-Noord

Santpoort-Zuid



Landgoed Beekestijn (Velsen-Zuid)



Ruine van Brederode

• Land-Goed

De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het 'hoogpolige tapijt' waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware genesteld zijn. Dit fraaie lommerrijke gebied vormt de groene (laag-dynamische) contramal van de stedelijke (hoog-dynamische) functies die gekoppeld zijn aan het Noordzeekanaal. Als zodanig is deze zone ook van metropolitane kwaliteit. Binnen het Land-Goed 'blijven de dorpen de dorpen': Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid behouden hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. Meer specifiek wordt ingezet op:

- het behouden van de lommerrijke sfeer van de binnenduinrand door het behoud van groene wegprofielen en parken als ruimtelijke dragers van de hoogwaardige groene woonmilieus, veelal met woningen in het hogere segment;
- het behouden en versterken van het kleinschalige mozaïeklandschap en vooral van de open ruimten hier in;
- het behouden en ontwikkelen van aantrekkelijke (recreatieve) routes naar de duinen en naar Spaarnwoude;
- het behouden van de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer:
 - met de trein (met uitzondering van Velsen-Zuid hebben alle kernen in de binnenduinrand een eigen station);
 - met een aansluiting op het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) tussen IJmuiden en Haarlem;
- het behouden van adequate voorzieningen (in of nabij de kernen) op het gebied van:

Concluderend:
 Behoud van bestaande groenstructuren, groene wegprofielen en parken. Daarom behoud van bestaande groenbestemming zuidelijke strook Missiehuis

- het behouden en versterken van de dynamiek en sociale cohesie.

In dit deelgebied gaat het er vooral om de bestaande waarden voor de toekomst veilig te stellen en verder te verhogen. Nieuwe ontwikkelingen



Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk
Mail 10-01-2019

Zaaknummer
21010-2018

Voor informatie
T 14 0255
P. Bakker

Bijlagen

Datum
18 januari 2019

Onderwerp: Ontvangstbevestiging reactie Startdocument Missiehuis

Geachte heer/mevrouw ,

Wij hebben uw reactie op het Startdocument Missiehuis ontvangen en geregistreerd onder het bovengenoemd zaaknummer.

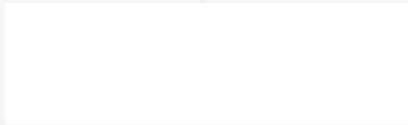
Uw reactie wordt opgenomen in het participatiedocument. De gemeenteraad zal dit document samen met het startdocument vaststellen. Het participatiedocument sturen wij u toe zodra wij weten wanneer de raad van Velsen dit startdocument behandelt. Wij informeren u daarover per e-mail en indien wij uw e-mail niet hebben, per brief.

Heeft u nog vragen, dan kunt u via het algemene nummer of per e-mail contact opnemen met de medewerker van de gemeente die in het briefhoofd benoemd staat.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk Beleid

GEMEENTE VELSEN



Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk
Mail 10-01-2019

Zaaknummer
21010-2018

Voor informatie
T 14 0255
P. Bakker

Bijlagen

Datum
18 januari 2019

Onderwerp: Ontvangstbevestiging reactie Startdocument Missiehuis

Geachte heer/mevrouw ,

Wij hebben uw reactie op het Startdocument Missiehuis ontvangen en geregistreerd onder het bovengenoemd zaaknummer.

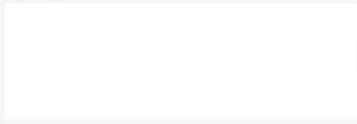
Uw reactie wordt opgenomen in het participatiedocument. De gemeenteraad zal dit document samen met het startdocument vaststellen. Het participatiedocument sturen wij u toe zodra wij weten wanneer de raad van Velsen dit startdocument behandelt. Wij informeren u daarover per e-mail en indien wij uw e-mail niet hebben, per brief.

Heeft u nog vragen, dan kunt u via het algemene nummer of per e-mail contact opnemen met de medewerker van de gemeente die in het briefhoofd benoemd staat.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk Beleid

Zaaknummer: 21010-2018



Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
	14863-2020	D.J.F. Hendriks 06 40573859	2	6 februari 2020

Onderwerp: Startdocument en participatiedocument locatie Missiehuis

Geachte heer/mevrouw,

Eind 2018 gaf het college van B&W het startdocument voor de locatie Missiehuis vrij voor participatie. In dit startdocument staan de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden bij herontwikkeling van de locatie. U heeft een participatiereactie ingediend en met deze brief informeren wij u over de voortgang.

Startdocument en participatiedocument

In totaal hebben wij 78 participatiereacties ontvangen. De reacties gaven aanleiding om het startdocument op verschillende punten te wijzigen. Alle reacties, de beantwoording van de reacties en de wijzigingen in het startdocument zijn opgenomen in een participatiedocument. Het gewijzigde startdocument en het participatiedocument zijn als bijlagen toegevoegd aan deze brief.

Besluitvorming

Het is aan de gemeenteraad om een definitief besluit te nemen over het startdocument. Tijdens een raadsessie op donderdag 13 februari 2020 om 19.30u zal de gemeenteraad over het startdocument discussiëren. Deze sessie is openbaar toegankelijk voor een ieder. Meer informatie over de raadsessie vindt u op [www.velsen.nl](#).

Vervolgtraject

Als de gemeenteraad het startdocument vaststelt kan de ruimtelijke procedure worden vervolgd met het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis. Bij deze vervolgprocedure wordt u als belanghebbende uiteraard betrokken. En heeft u ook opnieuw de mogelijkheid om uw reactie te geven. Meer uitgebreide informatie over het vervolgtraject vindt u in hoofdstuk 4 van het startdocument.

Mocht u nog vragen hebben over herontwikkeling van de locatie Missiehuis dan kunt u contact opnemen met D.J.F. (Daan) Hendriks, bereikbaar op telefoonnummer 06-40573859 of per e-mail via d.j.f.hendriks@velsen.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Velsen
namens dezen,
afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid



B. Kramer
Afdelingsmanager

Collegebericht

Weeknummer: 3



Datum vergadering	14-1-2020	Ambtenaar	D.J.F. Hendriks
Registratienummer	Bbr20.0004	Telefoonnr.	06 40573859
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	DHendriks@Velsen.nl
Bijlagen	-		

Onderwerp: Vaststellen startdocument Missiehuis

Geachte leden van de raad,

Het college heeft op 14 januari 2020 besloten om het startdocument voor de locatie Missiehuis ter besluitvorming voor te leggen aan uw raad. Hiermee komt een einde aan een periode van samenspraak die ongeveer een jaar heeft geduurd, dat is zo'n negen maanden langer dan het college vooraf beoogde. Met dit collegebericht informeren wij u over de reden van deze langere periode van samenspraak.

Verzoek initiatiefnemer m.b.t. sociale huur en waardevolle en monumentale bomen

Nadat het college het concept-startdocument eind 2018 vrijgaf voor participatie liet de initiatiefnemer weten dat de gestelde randvoorwaarden een (financieel) haalbaar plan onder grote druk zetten. De initiatiefnemer verzocht het college af te zien van de randvoorwaarde om 30% sociale huur te realiseren. En ook af te zien van de randvoorwaarde om de waardevolle en monumentale bomen aan de noord- en zuidzijde van de locatie te behouden (waardoor meer ruimte zou ontstaan voor nieuwe bebouwing). Het vaststellen van randvoorwaarden die de realisatie van een (financieel) haalbaar plan onder grote druk zetten is in principe niet wenselijk, omdat dit naar verwachting leidt tot vertraging in het vervolgtraject. Daarom heeft het college extra tijd genomen om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of de randvoorwaarden op zo'n manier kunnen worden aangepast dat het realiseren van een (financieel) haalbaar plan voor de initiatiefnemer beter mogelijk is. Uiteraard wel met de voorwaarde dat daarmee geen ontoelaatbare afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke- en groenwaliteit.

Reactie college op verzoek initiatiefnemer

Het college heeft in het kader van het nader onderzoek naar de randvoorwaarden direct duidelijk gesteld dat zij niet wil afwijken van de randvoorwaarde om 30% sociale huur te realiseren. Een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de kernen van de gemeente én een meer gevarieerd woningaanbod binnen Driehuis vindt het college namelijk van erg groot belang. Voor wat betreft de waardevolle en monumentale bomen heeft het college richting de initiatiefnemer de handreiking gedaan om de bomen aan de zuidzijde van de locatie te mogen kappen, waarmee uw raad zou worden voorgesteld om af te wijken van het vigerende Beleidsplan Monumentale Bomen. De waarde van de bomen aan de noordzijde is daarentegen dusdanig groot dat het college het niet acceptabel vindt om die bomen te kappen. De initiatiefnemer heeft daarop

twee maal de mogelijkheid gekregen om alternatieve planinvullingen te onderzoeken. Beide keren verzocht de initiatiefnemer het college daarna alsnog om ook (een deel van) de bomen aan de noordzijde van de locatie te mogen kappen.

Na zo'n negen maanden nader onderzoek heeft het college met spijt moeten concluderen dat het de initiatiefnemer niet is gelukt om in overleg met de gemeente te komen tot een alternatieve planuitwerking die voldoende ruimtelijke kwaliteit levert en recht doet aan het monumentale bomenbestand.

Startdocument ter besluitvorming naar de raad

Met het kappen van de bomen aan de zuidzijde van de locatie wordt in te grote mate afbreuk gedaan aan de ruimtelijke- en groenkwaliteit. Het college kiest er dan ook voor om het startdocument conform de oorspronkelijk overeengekomen randvoorwaarden af te ronden, dus met behoud van de waardevolle en monumentale bomen in de randen van de locatie. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij dit betreurt en heeft er bij het college op aangedrongen om de mogelijkheid van kap van monumentale en waardevolle bomen aan de zuidzijde van de locatie wel op te nemen in het startdocument.

De kwaliteit van het startdocument is dankzij de participatie overigens wel verrijkt. Naar aanleiding van participatiereacties van omwonenden en andere belanghebbenden is het op meerdere punten aangepast en verder aangescherpt. Hiermee is een meer voldragen startdocument ontstaan waarvan het college het van groot belang vindt dat dit document wordt vastgesteld. Op die manier wordt na jaren van onduidelijkheid over herontwikkeling van de locatie Missiehuis meer zekerheid geboden aan bewoners, de initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

Uitnodiging informatieavond initiatiefnemer

Door de initiatiefnemer is uw raad inmiddels uitgenodigd voor een informatieavond op 22 januari 2020, alwaar de initiatiefnemer haar plan voor de locatie zal presenteren. Het is bij het college niet bekend welk plan wordt gepresenteerd en of dat plan past binnen de randvoorwaarden van het startdocument dat het college ter besluitvorming aan uw raad heeft voorgelegd.

Relatie met Dorpsdialoog Driehuis

De invloed die herontwikkeling van de locatie Missiehuis heeft op Driehuis is vanaf februari onderwerp van gesprek in de Dorpsdialoog Driehuis. Tijdens deze dialoog wordt met inwoners, initiatiefnemers en andere belanghebbenden gesproken over de samenhang van alle (beoogde) ontwikkelingen in Driehuis.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 februari 2020 14:57
Aan: griffie@velsen.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Verzoek om uitstel
Bijlagen: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Velsen en.pdf; ATT00001.txt

Geachte Griffie ,

Ons verzoek aan u is om bijgaand pdf zowel aan het college als aan de gemeenteraad te verstrekken voor de commissie vergadering morgenavond ter zake het Missiehuis in Driehuis.

Vanwege de omissie in de postverstrekking heb ik vanmorgen de heer Hendriks ingesproken om duidelijkheid te krijgen. Graag uw bevestiging van ontvangst.

Op de voorhand bedanken wij u voor de moeite.

Met vriendelijke groet ,

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

Driehuis , 12 februari 2020

Onderwerp: Zaaknummer 14863-2020 startdocument en participatiedocument locatie Driehuis.

Geacht college en geachte gemeenteraad ,
Naar aanleiding van onze bedenkingen dd. 10 januari 2019 op het door u gepubliceerde
startdocument versie 12 november 2018 zijn wij zeer teleurgesteld dat ons pas op 6 februari jl. per
post een antwoord is verstrekt.

Daarnaast ontbreken in dit verstrekte participatiedocument naar onze mening een groot aantal
bladen. Aanwezig zijn de bladen ;

2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52 en 54.

Mogelijk ontbreken de oneven bladen.

Verder valt ons op dat in het startdocument versie 14 januari 2020 op alle oneven bladen versie 12
november 2018 staat aangegeven , dit terwijl in de oorspronkelijke versie van 12 november er
wijzigingen zichtbaar zijn. Daarnaast is het jammer en gebruiksonvriendelijk dat de wijzigingen ten
opzichte van de versie van 12 november 2018 niet met een kleurtje of anderszins zijn aangegeven.
U zult begrijpen dat onze voorbereiding en rechtspositie in het resterend korte tijdsbestek om de
raadscessie van 13 februari as. op een goede wijze voor te bereiden onmogelijk is. U zult verder
begrijpen dat onze eerdere bezwaren ondanks u mogelijke beantwoordingen onverkort ook voor de
versie van 14 januari 2020 van toepassing blijven.

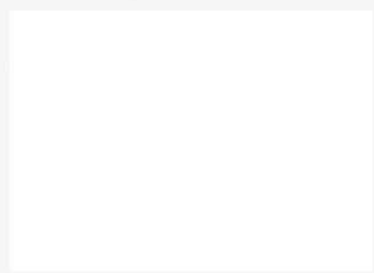
Ons dringende verzoek is dan ook om deze raadscessie tot een later moment uit te stellen dit temeer
daar op 25 februari as. de dorpsdialoog wordt gehouden waar naar onze mening een eerdere
"miscommunicatie" moet worden rechtgezet.

Het baart ons dan ook grote zorgen dat naast bovenstaande er nimmer een vervolg aan ons is
gemeld over het nieuwe bestemmingsplan voor Driehuis en Velsen Zuid waar het college medio
januari 2018 besloten heeft in te stemmen met het startdocument. De vraag is dan ook wat hiervan
de status quo is en wanneer hiervan de behandeling plaats gaat vinden. Ad hoc losse
bestemmingsplannen vast stellen getuigd vooral voor ons als een hap snap beleid waar het
verrassingseffect zoals in dit geval bij het Missiehuis groot kan zijn temeer dat bij de bieding door de
ontwikkelaar de uitgangspunten duidelijk vast stonden en hij dan ook wist wat de mogelijkheden
waren.

Als goedwillende burgers verwachten wij dat indieners van bedenkingen , meldingen vanuit
gemeente Velsen krijgen indien er in besluitvormingsproces openbare vergaderingen plaats vinden
waar kan worden ingesproken over het onderwerp ter zake van deze bedenkingen. Dit vooral als
ouderen (zoals wij) welke in rustig overzichtelijk vaarwater op papier geïnformeerd willen worden.
Wij verwachten onze mening voor dit moment duidelijk te hebben verwoord en verstrekken deze
mail aan u via de Raadsgriffier en wachten u antwoord met belangstelling af.

Met vriendelijke groet ,





Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 21:41
Aan: Griffie Velsen
Onderwerp: Re: Aanmelding voor inspreken

Geachte heer Versteeg,
Het definitieve niet geagendeerde onderwerp op de raadsvergadering wordt ; Bomen , flora en fauna in Velsen versus HOV. Graag uw akkoord bevestiging.
Nogmaals dank voor uw interventie.
Met vriendelijke groet ,

[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 feb. 2020 om 14:35 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte heer Versteeg ,
Bedankt voor uw snelle antwoord. Ik had dit kunnen en moeten weten.
Ik overweeg in te spreken over ; " Stand en status van flora en fauna in de gemeente Velsen "
Indien u voor woensdag 12.00 uur niets heeft gehoord dan houdt het op.
Met vriendelijke groet ,

[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 feb. 2020 om 13:36 heeft Griffie Velsen <griffie@velsen.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer [redacted] ,

Helaas is het niet mogelijk om in te spreken over een onderwerp dat op de agenda van de raadsvergadering staat. De regels over het inspreken tijdens sessies en raadsvergadering kunt u vinden in het protocol in de bijlage.

Mocht u over een ander onderwerp dat niet op de agenda staat willen inspreken, kunt u zich alsnog aanmelden als inspreker.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Max Versteeg

Raadsadviseur
Raadsgriffie
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

<image001.jpg>

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 11:36
Aan: Griffie Velsen
Onderwerp: Aanmelding voor inspreken

Geachte Griffie ,

As. donderdag 27 februari a.s. wilde ik inspreken over het agendapunt " Missiehuis " te Driehuis. Ik neem dat de spreektijd maximaal 3 minuten is. Mocht dit anders zijn verneem ik dat graag. Graag uw bevestiging.

Met vriendelijke groet ,



Verstuurd vanaf mijn iPad

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

-----disclaimer-----

<Protocol inspreken in de raadsvergadering.docx>

Geachte fractievoorzitters van de gemeente Velsen,

U allen als fractievoorzitter van een gerespecteerde partij in de gemeenteraad van Velsen wil ik graag deelgenoot maken van bijgaand stukje tekst waar niet op ingesproken mag worden vanwege het "Missiehuis" waarvan de behandeling a.s. donderdag op de agenda staat. Desondanks wilde ik op deze wijze dit onderwerp met u als fractie voorzitters toch delen. Immers de zorg van veel inwoners over dit onderwerp is groter dan u zo mogelijk denkt.

Ik wens u veel wijsheid toe voor de komende raadsvergadering.

Met vriendelijke groet,



Geachte fractievoorzitters,

Wij hebben kennis genomen van het vigerend bestemmingsplan Driehuis/Velsen Zuid van 30-10-2008. Wij wisten daardoor dat er woningbouw op het huidige Velsen terrein mogelijk was.

En ook dat het "Missiehuus", met haar door bomen omzoomd karakter, een maatschappelijke bestemming moest behouden.

Op grond van deze feiten en een betrouwbare overheid, kochten wij in 2015 een woning nabij het "Missiehuus".

Op 15 januari 2018 mocht ik het, als zodanig, door het college vastgestelde startdocument, ontvangen van het nog altijd geldende bestemmingsplan Driehuis/Velsen Zuid van 30-10-2008. Het huidige, ad hoc startdocument Missiehuus versie 14-01-2020, getuigd naar mijn mening van weinig consistent raadsbeleid.

Immers op uw rust de wettelijke verplichting dat er op 30-10-2018 een integraal nieuw bestemmingsplan Driehuis / Velsen Zuid had moeten liggen.

Met verbazing heb ik voorts, tijdens de commissie vergadering van 13 februari jl., kennis kunnen nemen hoe op een intimideerde wijze de vertegenwoordigster van de ontwikkelaar uitpakte. Dit bedrijf, welke onder meer actief is in Polen, Turkije, Slowakije enz. besepte kennelijk niet dat in Nederland, dus ook Velsen, je gehouden bent aan de gestelde uitgangspunten, zeker als het gaat over een gedane bieding van meer als 6 miljoen euro aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Mijn verbazing was dan ook groot toen bleek dat een grote meerderheid van deze commissie het met haar stellingen eens was.

Daarbij waarschijnlijk volledig vergetend dat zij raadsbreed hebben ingestemd met de vastgestelde wetgeving over flora en fauna.

Mogelijk is deze vergetelheid ingetreden na de vooraf getimede, gelikte presentatie door de ontwikkelaar. Echter, het getuigd van weinig kennis van zaken, te meer dit niet de enige contractbreuk was.

Mijn advies aan uw raad is "laat u niet leiden door de waan van de dag" maar zorg voor een begrijpelijk beleid waar alle inwoners van onze gemeente recht op hebben.

Gemakshalve verwijs ik u naar de recente artikelen in de IJC en weekbladen welke op een andere wijze voor zich spreken. (Ten overvloede voeg ik deze bij)

Velsen-Zuid/Driehuis 25 februari 2020

Bijlagen; Zoals genoemd



LEZERSPOST

Busbaan versus Dorpsdialoog

Wethouder Sebastian Dinjens, verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling in onze gemeente en de dialoog met de burgers omarmend, wil écht luisteren naar de bewoners. Hij gaat een Dorpsdialoog voor Driehuis organiseren om het beoogde bouwvolume, zoals het 'Missiehuis', bespreekbaar te krijgen. Het woord dialoog is in deze niet nieuw. Ik wil de wethouder en de bewoners in Driehuis, maar ook in Velsen-Zuid, herinneren aan de jarenlange dialoog over de zgn. vrije busbaan. Met vele stichtingen, die zowel bewoners in Driehuis als Velsen-Zuid vertegenwoordigden, kon deze, na uitspraak door de Raad van State, uiteindelijk worden gerealiseerd. Zowel provinciaal als gemeentelijk is aan de bewoners van de beide gemeentedenen zwart op wit toegezegd dat:

1. De vrije busbaan minimaal 30 jaar vrije busbaan blijft;
2. Er een ruimhartige groenaanplant zou komen, zoals in een promotiefilm aan alle raadsleden is getoond;
3. Er vanaf den beginne elektrische bussen worden ingezet;
4. Het in stand houden van een bijenstrook naast de busbaan:
(De vorig jaar naast de busbaan gegraven bijenstrook, waar bijenvriendelijke bloemen zijn gezaaid, nooit tot bloei zijn gekomen. Immers als er geen water wordt gegeven gaan deze bloemen dood).
Etc. etc.

Deze vier voorbeelden tonen mijns inziens aan dat Sebastian's uitspraken (waarschijnlijk met goedkeuring van het volledige college) geen taboes kennen in zijn dorpsdialoog

over bijvoorbeeld autoverkeer over de vrije busbaan. Juist over dit punt moeten bij de inwoners van zowel Driehuis als Velsen-Zuid, na jarenlange investering in eigen vrije tijd, alle alarmbellen zijn afgestaan. Deze bewuste losse flodder geeft aan dat er niet een dorpsdialoog, maar een gemeente-brede-dialoog plaats moet hebben, waar gemaakte afspraken fier overeind staan. Ik neem aan dat onze gemeenteraad mijn mening hierover deelt.

Het is verder jammer dat bij de besluitvorming over het 'Missiehuis' ook voor Driehuis inmiddels een groot aantal bindende voorwaarden als sneeuw voor de zon verdwijnen. Respectloos wordt met de gestelde voorwaarden omgegaan. Ze worden aan de laars gelapt, zoals over vernietiging van monumentale en bijzondere bomen, niet parkeren op eigen terrein en waar blijft het tehuis voor de vleermuizen? Deze wethouder mag hopen dat de andere bidders aan het Rijksvastgoedbedrijf niet in de pen klimmen over deze rechtsongelijkheid. Immers, de gestelde uitgangspunten voor deze bieding waren 'in deze' volstrekt duidelijk en een professionele ontwikkelaar dient zich dit dan ook terdege te realiseren. De inwoners in Driehuis zijn gewaarschuwd dat de 'dorpsdialoog' feitelijk hetzelfde doel heeft als wat destijds in het veel te kleine en uitverkochte Witte Theater over deze vrije busbaan heeft plaatsgevonden. De bewoners in Driehuis wens ik veel wijsheid toe in hun 'dorpsdialoog' waar uitkomsten veelal tevoren vast staan. Desondanks laat ik mij graag verrassen.

Jelly Hijlarides

De inhoud van ingezonden brieven valt buiten verantwoordelijkheid van de uitgever. De redactie kan een ingezonden brief weigeren of inkorten. Anonieme brieven worden niet in de krant afgedrukt.

Spitspont

De ellende met de pont gaat nog langer duren waardoor er voorlopig om de 20 minuten een pont gaat. Jammer dat er geen aandacht is voor de situatie voordat de spitspont in gebruik kwam. Toen voer de pont in de spits om de 15 minuten. Tijdens de spits zijn we nu dus slechter af dan voorheen, toen er nog geen spitspont was.

Rob Rietdijk

Dialoog

In de krant deed wethouder Sebastian Dinjens wonderlijke uitspraken. Deze wethouder, verantwoordelijk voor de ruimtelijke verorde-

ning en de dialoog met de burgers omarmend, lecht luisteren naar de bewoners. Hij gaat een Dorpsdialoog voor Driehuis organiseren om het beoogde bouwvolume, zoals het Missiehuis, bespreekbaar te krijgen. Het woord dialoog is in deze niet nieuw. Ik wil de wethouder en de bewoners in Driehuis, maar ook in Velsen Zuid herinneren aan de jarenlange dialoog over de Vrije Busbaan. Met vele stichtingen, welke zowel bewoners in Driehuis als Velsen-Zuid vertegenwoordigde, kon deze, na uitspraak door de Raad van State, uiteindelijk worden gerealiseerd.

Zowel provinciaal als gemeentelijk is aan de bewoners van de beide gemeentedelen is zwart op wit toegezegd dat de busbaan minimaal 30 jaar Vrije Busbaan blijft, er een ruimhartige groenaan-

Brieven

Brieven van lezers zijn welkom. Houd u er rekening mee dat de lengte beperkt blijft tot 200 woorden en dat het een onderwerp betreft waarover de krant heeft bericht. De redactie heeft het recht bijdragen te weigeren of in te korten. Insturen kan ook via e-mail naar red.ken@nhd.nl of redactie@ijmuidercourant.nl met vermelding van uw postadres.

plant zou komen, er vanaf den beginne elektrische bussen worden ingezet en het in stand houden van een bijenstrook naast de busbaan. De vorig jaar naast de busbaan gegraven bijenstrook, waar bijenvriendelijke bloemen zijn gezaaid, die nooit tot bloei zijn gekomen. Immers als er geen water wordt gegeven gaan deze bloemen dood. Deze vier voorbeelden tonen mijn inziens aan dat de uitspraken van

de wethouder geen taboe's kent in zijn dorpsdialoog.

Juist over dit punt moeten bij de inwoners van Driehuis alle alarmbellen zijn afgegaan. Deze bewuste losse flodder geeft aan dat er niet een dorpsdialoog, maar een gemeente-brede-dialoog plaats moet hebben, waar gemaakte afspraken fier overeind staan.

Het is verder jammer dat bij de besluitvorming over het Missiehuis

inmiddels een groot aantal bindende voorwaarden als sneeuw voor de zon verdwijnen. Respectloos wordt met de gestelde voorwaarden omgegaan en aan de laars gelapt, zo over vernietiging van monumentale en bijzondere bomen, niet pa kieren op eigen terrein en waar blijft het tehuis voor de vleermuis?

Deze wethouder mag hopen dat de andere bieders aan het Rijksvastgoedbedrijf niet in de pen klimmen over deze rechtsongelijkheid. Immers, de gestelde uitgangspunten voor deze bieding waren in deze volstrekt duidelijk en een professionele ontwikkelaar dient zich dit dan ook terdege te realiseren.

Jelly Hijlarides
Driehuis

Bomen kappen voor meer winst

Donderdag 27 februari beslist de Velsense gemeenteraad over de herontwikkeling van het Missiehuis in Driehuis. Wanneer de ontwikkelaar die locatie in 2017 koopt, zijn de eisen vanuit publiek belang helder: 30 procent sociale huurwoningen, compacte nieuwbouw en behoud van het monumentale gebouw met boomgaard én de hoge lindebomen langs drie randen. Die zijn namelijk beschermd als 'waardevol' of zelfs 'monumentaal', de hoogste status in het Velsense bomenbeleid.

Als de ontwikkelaar in 2019 stelt dat zo geen winst te behalen is, doet de gemeente een handreiking: de 'waardevolle' bomen aan de zuidkant mogen eventueel

vervangen worden door nieuwe bomen. Maar de ontwikkelaar wil méér winst en dus meer ruimte voor nieuwbouw, en daarom ook de 'monumentale' bomen in het noorden kappen. Als de gemeente voet bij stuk houdt, gaat de ontwikkelaar op het laatste moment overstag. De handreiking kan ineens tóch een financieel haalbaar plan opleveren.

Ondanks dat compromis wil de ontwikkelaar het onderste uit de kan. De raad wordt op 13 februari dreigend toegesproken: behoud van de noordelijke bomen brengt de boomgaard en andere eisen in gevaar, 'anders is er geen plan'. Onzin natuurlijk, want zonder plan zou de ontwikkelaar verlies lijden.

Op het spel staan komende donderdag de monumentale lindes aan de Nicolaas Beetslaan – en meer dan dat. De statige bo-



Het Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg.

FOTO UNITED PHOTOS/PAUL VREEKER

men zijn 90 jaar oud en kunnen nog een eeuw mee. Ze bepalen het historische, groene karakter van

dit deel van Driehuis.

En ze staan symbool voor de vraag wie de baas is: de gemeente

of de ontwikkelaar?

Het omhakken van deze prachtige bomen slaat een gat in de natuurlijke rand tussen nieuwbouw, dorp en duinen. Het maakt een groter bouwvolume mogelijk, maar levert geen beter plan op, alleen maar meer private winst. Het collegevoorstel voor donderdag gaat uit van het publiek belang, inclusief minimale afstanden tot bestaande bebouwing en behoud van monumentale bomen én boomgaard.

Laten we het groene en dorpse karakter van Driehuis behouden, want die kwaliteiten zijn voor de huidige én toekomstige inwoners van onschatbare waarde. En eerst maar eens goed luisteren tijdens de Dorpsdialoog dinsdagavond.

MaartenJan Hoekstra,
raadslid GroenLinks Velsen

Onderwerp: Inspraak 27 februari 2020

"Flora en Fauna" in Velsen versus HOV

Geachte gemeenteraad,

Geboren en opgegroeid in Rooswijk heb ik kunnen zien hoe onze speelruimte van bos, flora en fauna, maar ook duinen en moeras in luttele jaren als sneeuw voor de zon verdween.

Dit gebeuren heeft mij doen besluiten lid te worden van alle clubs welke borg staan voor natuurbehoud, en daarvoor te strijden.

U heeft ook kunnen lezen dat er wereldwijd geen enkel taboe meer rust op het behoud van natuur.

Zo kent u inmiddels dat vijftienjarige meisje uit Zweden, die wereldleiders, maar ook ons blijvend wakker moest schudden.

Het is dan ook uitermate jammer dat, in een van de laatste commissievergaderingen, hier, op een naar mijn smaak eerlijke mening, "ondermaats" over gesproken werd. Teleurstellend!

Immers, u als raad bent mondig. Een vleermuis, zwaluw, monumentale- en bijzondere bomen, die onze flora en fauna vormen zijn dit beslist niet.

Zowel gelovigen als niet gelovigen vinden en voelen juist, dat de flora en fauna een geschenk van de "Schepper" is, welke mening ik ten zeerste deel.

Hoe kan het dan dat u als volksvertegenwoordiger en planontwikkelaar, er op deze manier, bij nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente, zo over spreekt. Zo dreigen ook in Velsen deze weerloze schepsels en natuur het te verliezen van een geldmachine van plannen.

Plannen waarvan, vooraf gemaakte afspraken, zomaar geschonden kunnen worden. Waarvan tevens een ordentelijke exploitatie berekening niet inzichtelijk wordt gemaakt. De door mij benoemde punten aangaande bos, flora en fauna kunnen en mogen nooit een sluitpost of schrappost zijn.

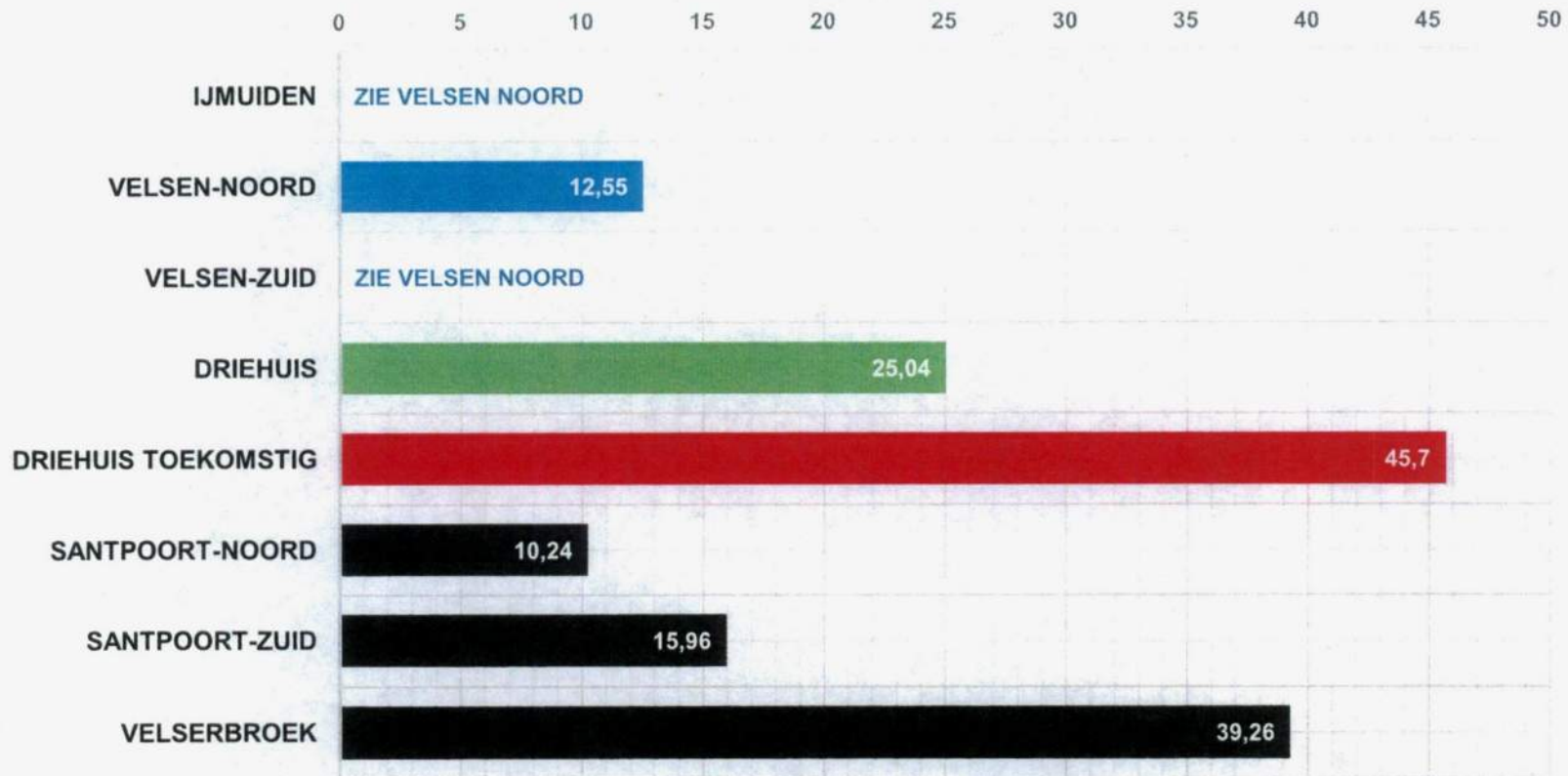
Een uwer raadsleden heeft gelukkig de handschoen opgepakt en verdiend dan ook niets dan lof.

U als raad heeft over dit onderwerp boekwerken laten verschijnen, waarin de spelregels zijn bepaald en beschreven. Het is dan ook stuitend met welk gemak u uw eigen regels verloochent.

Ook de losse flodder van uw wethouder in de IJC. ter zake van de "vrije busbaan" versus "autoweg" heeft de nodige onrust veroorzaakt. Als insider van het "HOV" traject heb ik een aantal oudere bewoners in Driehuis gerust kunnen stellen dat de gemeente hier niet over gaat. Jammer dat bij de dorpsdialoog de wethouder niet direct bij het kruisje tekende.

AANTAL INWONERS PER HECTARE

OPPERVLAKTE ZONDER WATER, BRON: GEMEENTEGIDS 2019 - 2020



DATUM: 27 FEBRUARI 2020

Bron gegevens Gemeente Gids 2019-2020

Verhouding oppervlak / aantal bewoners / status 31-12-2017

	<u>Met water</u>			<u>Zonder water</u>		
	<u>Oppervlak</u>	<u>Inwoners</u>	<u>inw/ha</u>	<u>Oppervlak</u>	<u>Inwoners</u>	<u>inw/ha</u>
IJmuiden	2282 ha	31481	13,79			
Velsen-Noord	1452 "	5284	3,64	3091 ha	38799	12,55
Velsen-Zuid	1159 "	2034	1,76	-		
Driehuis huidig	121 "	3030	25,04	121 " "	3030	25,04
Driehuis toekomstig	121 "	5530	45,70	121 " "	5530	45,70
Santpoort-Noord	703 "	7204	10,24	703 " "	7204	10,24
Santpoort-Zuid	206 "	3288	15,96	206 " "	3288	15,96
Velserbroek	<u>395 "</u>	<u>15510</u>	<u>39,26</u>	<u>395 " "</u>	<u>15510</u>	<u>39,26</u>
	6318 ha	67881	10,74	4516 ha	67831	15,02

ALS BOMEN KONDEN SPREKEN.....

"Na jarenlange trouwe dienst dreigen wij het loodje te leggen door het niet nakomen van bestuurlijke afspraken"
Wij kunnen ons dan niet meer bekommeren om CO2 uitstoot, fijnstof en andere vormen van milieubelasting.
Wij moeten die zaken nu aan u overlaten.
Ons werk zou er dan op zitten.

Het kan ook anders!!! Wanneer wij blijven staan zijn wij gaarne bereid om ons zinvolle werk voort te zetten.
Daarom roepen we u op ons als prominent groen van ook onze gemeente te behouden.

Groen mag toch groen blijven ??



BESPROKEN IN DE RAAD

Benoemingen

Tamara Rutte (LGV) en Patrick de Wildt (Velsen Lokaal) hebben de eed afgelegd en worden actief als steunfractielid.

Anneke Eggermont (CDA) is benoemd tot 2e waarnemer bij afwezigheid van het college.

De rekenkamer is uitgebreid met één extra extern lid, vanwege de continuïteit.

5-11-2020

Coördinatiebesluit Missiehuis

Met een coördinatiebesluit kunnen gemeenten het proces tot besluitvorming versnellen, omdat er dan een aantal aanvragen parallel verloopt. Dit besluit is unaniem aangenomen voor de locatie Missiehuis in Driehuis.

Aanpassing verordening Winkelfonds Velsen

Het winkelfonds helpt winkeliers om te verplaatsen naar kansrijke winkelgebieden of hun gevel daar te verbeteren in aanzien. Door de verordening kon niet iedere aanvraag worden goedgekeurd, daarom deze aanpassing. Dit besluit is aangenomen.

Co-financiering Stadsschouwburg

De stadsschouwburg maakt aanspraak op steun vanuit een provinciaal noodfonds. Om dit te ontvangen moet de gemeente ook een financiële bijdrage doen. De wethouder heeft toegezegd om in januari de voortgang te bespreken. Dit besluit is unaniem aangenomen.

Moties regionale samenwerking

Er zijn twee moties besproken. De motie van D66V vraagt om in gesprek te gaan met de IJmondgemeenten. De motie van LGV erkent dat de IJmondcommissie stopt en dat de oriëntatie hoe en met wie de gemeente regionaal kan samenwerken moet doorgaan. De motie van D66V is verworpen, de motie van LGV is aangenomen.

Coördinatiebesluit Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Missiehuis

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

aanvrager: een natuurlijke persoon of rechtspersoon die een aanvraag om een omgevingsvergunning en/of om de vaststelling van een bestemmingsplan heeft ingediend;

project Missiehuis: het project, omvattend de herontwikkeling van het voormalige Missiehuis met bijbehorende gronden aan de Driehuizerkerkweg 123 in Driehuis. Het plan voorziet in de realisatie van woningen, lichte zakelijke dienstverlening, groen alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen (waaronder openbare infrastructuur en parkeervoorzieningen), binnen het als zodanig aangewezen projectgebied overeenkomstig de begrenzing als vervat in de bijlage;

CHECK DE BEGRENZING



besluit: besluit als bedoeld in artikel 3:30, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

bestemmingsplan: een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

bouwen: bouwen als bedoeld in artikel 1 sub a van de Woningwet en artikel 1.1, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk: bouwen als bedoeld in artikel 1 sub a van de Woningwet en artikel 1.1, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

college: college van burgemeester en wethouders;

coördineren: het gelijktijdig en in samenhang voorbereiden en bekendmaken van besluiten in één gezamenlijke procedure volgens de coördinatiebepaling van Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

Artikel 2

Reikwijdte van dit coördinatiebesluit

1. Dit coördinatiebesluit, gebaseerd op artikel 3.30, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen, met daarin in ieder geval de activiteit het bouwen van een bouwwerk opgenomen, al dan niet met aan de omgevingsvergunning en/of aan het bestemmingsplan gerelateerde vergunningen en ontheffingen als bedoeld in artikel 3, voor zover deze betrekking hebben op het project Missiehuis.
2. Besluiten die bij een samenloop met een omgevingsvergunning aanhaken en waarvoor een verklaring van geen bedenking nodig is van gedeputeerde staten en/of de Minister vallen buiten de reikwijdte van deze verordening.

Artikel 3

Vergunningen en ontheffingen die naast de bouwvergunning deel kunnen uitmaken van de coördinatie met het besluit om een bestemmingsplan vast te stellen

De voorbereiding en bekendmaking van - ambtshalve of op aanvraag te nemen - besluiten over onderstaande vergunningen of ontheffingen kunnen worden gecoördineerd met de in artikel 2 genoemde besluiten, die de basis vormen voor de toepassing van de coördinatiebepaling op grond van dit coördinatiebesluit:

- a. een milieuvergunning als bedoeld in artikel 8.1, lid 1 van de Wet milieubeheer en/of de acceptatie van de melding als bedoeld in artikel 8.19 Wet milieubeheer;
- b. het besluit tot vaststelling van een hogere waarde (ontheffing) als bedoeld in artikel 45, 47, 55, 61, 83, 85 of 100a van de Wet geluidhinder;

GEMEENTE VELSEN gemeenteraad

Artikel 7

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt de dag na bekendmaking in werking.

Wanneer in werking treden

Artikel 8

Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Coördinatiebesluit Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Missiehuis.



Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad van de gemeente Velsen,
De griffier,

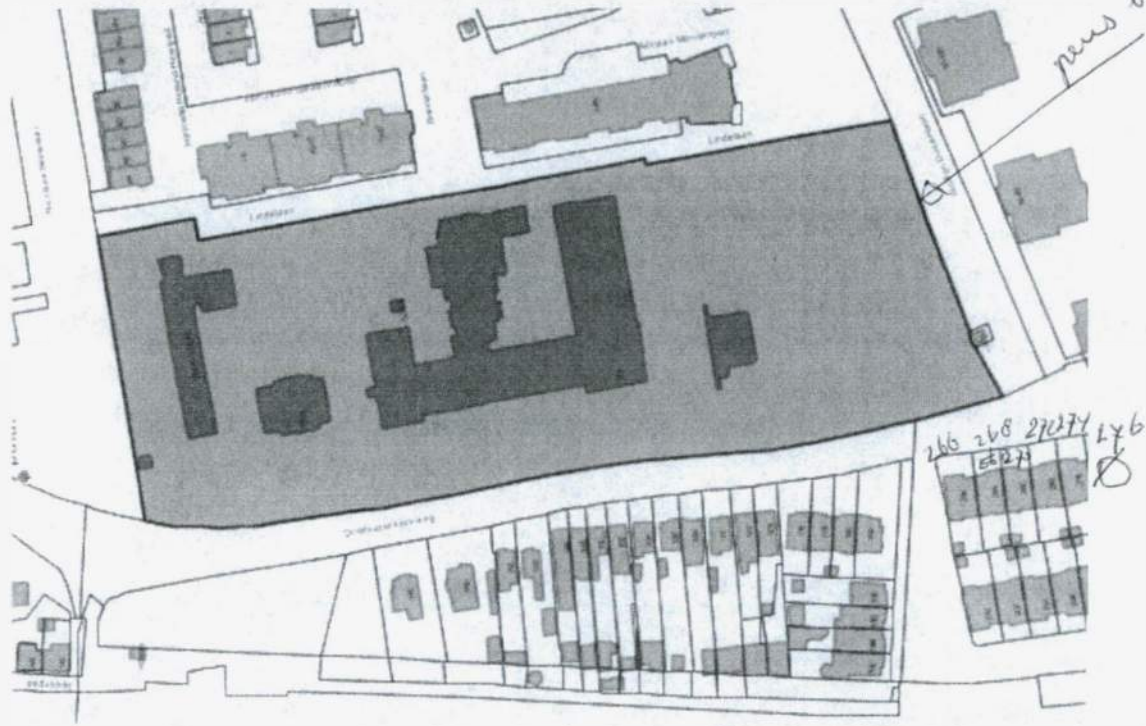
De voorzitter,

R.B. Palstra

F.C. Dales

GEMEENTE VELSEN gemeenteraad

Bijlage: Projectgebied Missiehuis (gearceerd)



Van: [redacted]
Verzonden: zondag 21 maart 2021 19:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Korte reactie op presentatie / sessie verkeersanalyse Driehuis d.d. 15 maart j.l.
Bijlagen: Verhouding oppervlak.docx; Grafiek AAA 19 maart 20221.pdf

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Datum: 19 maart 2021 om 12:00:00 CET
Aan: jravestijn@velsen.nl
Onderwerp: FW: Korte reactie op presentatie / sessie verkeersanalyse Driehuis d.d. 15 maart j.l.

Geachte heer Ravenstein,

Excuus maar bijgaande de bedoelde bijlagen van het daarnet verstuurd mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 11:51
Aan: Jasper Ravestijn <jravestijn@velsen.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: Korte reactie op presentatie / sessie verkeersanalyse Driehuis d.d. 15 maart j.l.

Geachte heer Ravenstein ,

Naar aanleiding van de zgn. zoom sessie op 15 maart j.l. treft u onderstaand mijn bijdrage aan. Reden hiervan is de moeite met de wijze van communicatie.

Mijn punten en vragen zijn in willekeurige volgorde als volgt samen te vatten ;

1. Tijdens een raadsvergadering op 27-02-2020 is door mij afgegeven een analyse van de gemeentedelen uit de gemeente gids van 2019 - 2020 status 31-12-2017 (zie de bijlage) Kunt u aangeven wat de actuele cijfers per heden zijn maar ook als verwachting voor de komende 5 jaar. Op de huidige voor mij beschikbare gegevens kan ik niet anders dan concluderen dat een dorp met haar eigen karakter op basis van de huidige plannen zodanig verstedelijkt wordt dat daarbij haar aloude charme en woongenot volledig verloren gaat.

Ook het inmiddels met een status van Stichting zeer betrokken " Wijkcomité " gaf destijds aan voor een " groen,authentiek en dorps " Driehuis te staan. Naar mijn mening gaat dit

verloren. Kunt u de door mij gevraagde gegevens verstrekken of inderdaad Driehuis het dichtstbevolkte gemeentedeel gaat worden.

2. Is het nog steeds vigerende bestemmingsplan Driehuis en Velsen Zuid bij besluit gemeenteraad 30-10-2008 nog immer relevant? Wettelijk had dit reeds geruime tijd herzien dienen te zijn. Waarom is dit bestemmingsplan niet geactualiseerd en daarmee losgelaten en wordt er ad hoc met start documenten gewerkt?

3. Als u de "Structuurvisie 2025" of het "Startdocument Missiehuis" erbij neemt vindt je teksten als;

"het versterken en behouden van groenstructuren en cultuurhistorische waarden de voorrang te krijgen"

"bijvoorbeeld een te vormen openbaar park op deze locatie, waardoor er op deze locatie een ontmoetingsplek voor bewoners van Driehuis ontstaat"

"binnen het landgoed blijven dorpen en ook Driehuis haar eigen identiteit en kwaliteit behouden"

De huidige naakte feiten geven naar mijn mening een ander beeld te zien en de echte vraag blijft dan ook staan; Wil Driehuis deze enorme toename van woningbouw waar veelal het parkeren op eigen terrein in de nieuwe plannen deels of geheel wordt losgelaten. Wat is de reden dat dit hap - snap beleid wordt toegestaan?

De antwoorden op bovenstaande punten zijn noodzakelijk om het "Verkeersonderzoek ontwikkeling Driehuis" voor mij te kunnen plaatsen en duiden.

Overige vragen;

4. Is er nagedacht in deze casus om een referendum onder alle bewoners van Driehuis te houden en/of de beoogde woningbouw wel/ niet plaats moet gaan vinden?

5. Mijn vragen op het verkeersonderzoek "Goudappel" zijn;

_ blad 3. De beoogde 700 woningen en de vergrijzing van Driehuis zorgen naar mijn mening voor een substantiële toename van minimaal 1400 auto's in het dorp zelf waarbij nu reeds een parkeerproblematiek geldt. Is onderzoek gedaan naar het huidig autobestand?

Waar zijn effecten "beperkt" op gebaseerd?

_ blad 4. Waarom wordt aan het dorps karakter geweld aan gedaan?

_ blad 6 en 7. Waarom is de parkeer druk meting niet naar 2020 / 2021 geactualiseerd? In ieder geval had Nieuw Velderduin meegenomen kunnen worden.

_ blad 8. Bij nieuwe ontwikkelingen dient altijd zowel voor bezoekers als bewoners op eigen terrein te worden opgelost.

6. Algemeen.

_ De huidige drie rotondes waar de fietsers een voorrangspositie hebben worden zeer veilig verklaard. Mijn ervaring als fietser maar ook als automobilist is een andere. In beide situatie's is het meer als alert zijn en de bijna situatie's zelf teveel meegemaakt. Van de slechtste is dit toch de minst slechte oplossing.

_ Ook de oplossing "Kennemerlaan" voor een aantal wegen zou kunnen maar is als bij mijn conclusie van de rotondes voor de fietser zeer kwetsbaar.

_ Geheel Driehuis dient een 30 km regime te krijgen.

_ Hoe is het parkeren op eigen terrein in Driehuis geïnventariseerd?

_ Het is een dode letter dat het parkeren op eigen terrein bij de nieuwe ontwikkelingen wordt opgelost. Zoveel mogelijk geeft onduidelijkheid en moet er dus uit. Bij elke nieuwe ontwikkeling dient een absolute eis van 2 auto's op eigen terrein. Te beginnen bij het Missiehuis !!! Heeft er inventarisatie van het huidig autobestand in Driehuis plaatsgevonden.

_ Hoe wordt er gedacht in een bewoonde omgeving met in de nabijheid een Natura 2000 gebied over uitstoot en verkeerslawaaï?

_ De vraag is of het IJspaleis nog een gewilde locatie blijft mede gelet op de sluiting hiervan.

_ Nuchter geredeneerd worden de boodschappen niet in het dorp gedaan en zal er met de auto naar IJmuiden of Santpoort worden gereden. Is met de de cijfers hier rekening mee gehouden. Het winkel bestand wordt iets teveel opgehemeld vanzelfsprekend niets ten nadele van de huidige winkeliers.

_ Is er een tijdsplanning te geven van de beoogde plannen ?

_ Blijven met het beoogde voorrangsplein op blad 23 de fietsers hun voorrangspositie houden ?

_ Bij het aangehaalde voorbeeld Merwedestraat is de situatie van de getoonde foto dat je als fietser op de weg fietst vanuit de Lange Nieuwstraat terwijl links vanuit deze positie een fietspad ligt wat niet als zodanig wordt aangegeven. Vreemd als dit als voorbeeld dient.

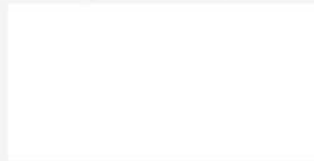
Tot slot is de vraag of er voor Driehuis een geactualiseerde geïnventariseerde leeftijdsopbouw en aantal bewoners per woning beschikbaar is met daarbij een toekomstverwachting van bewoners in de zo mogelijk te realiseren woningbouw. Naar mijn mening kunnen hier interessante hersenspingsels uit volgen voor mobiliteit, parkeren, school bezetting etc. etc.

Het is zeer aan te raden dat het onder punt 1 genoemde ,handen en voeten gaat krijgen zodat er gemeente breed conclusie's kunnen worden getrokken en er niet ad hoc voor het dorpse Driehuis gesoleerd wordt.

Met vriendelijke groet ,



Aangetekend en per gewone post



Domein Bedrijfsvoering

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
-	105494-2020 103519-2020	0255 567 200	Besluit op bezwaar Verslag hoorzitting	15 april 2021

VERZONDEN 15 APR 2021

Onderwerp: Beslissing op bezwaarschrift

Geachte heer Rensing,

Op 29 september 2020 en 30 september 2020 hebben wij van u, namens , twee bezwaarschriften ontvangen gericht tegen onze besluiten van 25 augustus 2020 en 30 september 2020. In deze besluiten hebben wij besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis. Voor het besluit op bezwaar verwijzen wij u naar de bijlage van deze brief.

Het besluit

Wij hebben op 15 april 2021 besloten om de bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren en in heroverweging aanleiding te zien om de primaire besluiten van 25 augustus 2020 en 30 september 2020, met verbetering van de motivering en ambtshalve aanpassing van de voorschriften, in stand te laten. Omdat de primaire besluiten van 25 augustus 2020 en 30 september 2020 niet worden herroepen wegens een aan ons te wijten onrechtmatigheid, komen wij niet toe aan een vergoeding van de proceskosten ingevolge artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

Vragen

Wij vertrouwen erop u via deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met mevrouw B. Stuijbergen op het eerder genoemde telefoonnummer.

Wij sturen een kopie van ons besluit aan Missiehuis Driehuis B.V.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Velsen,
Namens deze,
Afdelingsmanager Domein Bedrijfsvoering

b.a. 

K. van Duin

Besluit op bezwaar

Onderwerp

Beslissing op het bezwaarschrift van 29 september 2020, door ons ontvangen op 30 september 2020, gericht tegen ons besluit van 30 september 2020 en de beslissing op het bezwaarschrift van 30 september 2020, door ons ontvangen op 6 oktober 2020, gericht tegen ons besluit van 25 augustus 2020 van _____ (hierna: bezwaarde), wonende aan _____ i.

Onderwerp van de bezwaren

De bezwaren zijn gericht tegen de primaire besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Velsen van:

- 25 augustus 2020 waarin wij een omgevingsvergunning gedeeltelijk hebben verleend voor het kappen van 23 bomen en gedeeltelijk hebben geweigerd voor het kappen van 1 boom op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis;
- 30 september 2020 waarin wij een omgevingsvergunning hebben verleend voor het kappen van 1 boom op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis.



Ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 7:1, eerste lid, van de **Algemene Wet bestuursrecht** (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:1, eerste lid, van de Awb, kan uitsluitend een belanghebbende tegen een besluit bezwaar maken. Artikel 1:2, eerste lid van de Awb verstaat onder een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. Nu bezwaarde tegenover het perceel woont en zicht heeft op het perceel, kan hij als belanghebbende bij het bestreden besluit worden beschouwd. Aangezien het bezwaarschrift tijdig bij ons is ingekomen en tevens aan de eisen voldoet die de Awb aan een bezwaarschrift stelt, kan bezwaarde in zijn bezwaren worden ontvangen.

Hoorzitting

Op grond van artikel 7:2 Awb hebben op 5 januari 2021 de onafhankelijke voorzitter de heer P.C. de Goede, onafhankelijk voorzitter en niet in dienst van de gemeente Velsen, Mevrouw B. Stuijbergen en mevrouw N. Geesken medewerkers van het Domein Bedrijfsvoering, Team Advies en Projecten, een digitale openbare zitting gehouden waarin bezwaarde in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord. Bezwaarde en zijn advocaat de heer mr. Rensing waren hierbij aanwezig. Wij werden vertegenwoordigd door mevrouw J. Been, de heer M. Plug en de heer D. Hendriks, medewerkers van het Domein Fysieke Leefomgeving. Namens de vergunninghouder Missiehuis Driehuis B.V. waren de heer van Nispen, de heer Vent en de heer Bongenaar samen met hun advocaat mevrouw mr. Faase aanwezig. Een uitgewerkt verslag van deze hoorzitting is als **bijlage 1** bij dit besluit gevoegd.

Bezwaren

Bezwaarde heeft in zijn bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting een aantal bezwaren naar voren gebracht, die hierna samengevat worden weergegeven. Bezwaarde stelt:

1. dat in de omgevingsvergunning geen onderbouwing staat voor het kappen van de bomen. Er wordt slechts verwezen naar het startdocument d.d. 27 februari 2020, waarin de kaders staan om de bomen te mogen kappen. Volgens het startdocument mogen de bunkers worden verwijderd en mogen de bomen aan de zuidkant worden gekapt, mits er herplant van bomen plaats vindt. Niet is gebleken dat per boom is getoetst aan artikel 4:7 van de APV.

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

2. dat wij bij de verlening van de vergunning alle relevante belangen dienen te betrekken. Deze bomen hebben een landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarde. Hierover staat niks in de vergunning en dus ook niet dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.
3. dat volgens het Bomenbeleid alleen een kapvergunning kan worden verleend voor waardevolle bomen in geval van gevaar of groot maatschappelijk belang. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein gaat achteruit met de kap van de bomen, te meer nu het belang van het groen niet wordt gewaarborgd in de vergunning. Ook is niet bepaald voor welk deel van het terrein de herplantplicht geldt.
4. dat in het startdocument de voorwaarde wordt gesteld dat de bestaande bomen aan de zuidzijde van de locatie mogen worden gekapt mits herplant van jong volwassen exemplaren (minimaal 14 meter hoog) plaatsvindt. Een dergelijke voorwaarde is niet verbonden aan de vergunning. De vergunning is hiermee in strijd met uw eigen beleid.

Tevens verzoekt bezwaarde om een vergoeding van de proceskosten.

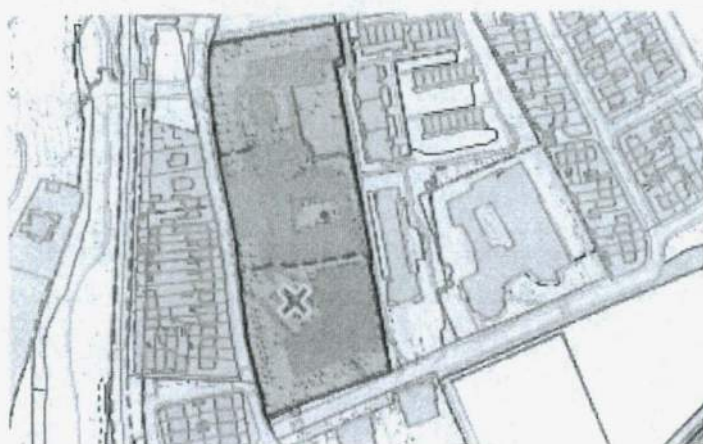
Voorgaande betekent niet dat de onderdelen van de bezwaren die niet expliciet worden genoemd niet bij onze beoordeling worden betrokken. De bezwaren worden in het geheel beoordeeld. Voor een volledige weergave van de bezwaren wordt verwezen naar het bovengenoemde bezwaarschrift en het verslag van de hoorzitting.

Heroverweging

Aangezien het bezwaarschrift ontvankelijk is dienen wij in het kader van de heroverweging ingevolge artikel 7:11 van de Awb te beoordelen of wij het primaire besluit terecht hebben kunnen nemen. Daarbij is het uitgangspunt dat de heroverweging in de bezwaarprocedure plaatsvindt met inachtneming van de feiten en omstandigheden die zich dan voordoen en de op dat moment geldende rechts- en beleidsregels.

Aanvraag

Op 21 mei 2020 en 18 augustus 2020 heeft vergunninghouder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 24 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (hierna: het perceel).



Figuur 1: Bestemmingsplan

Juridisch kader

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder g van de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht** (hierna: Wabo) is een vergunning of ontheffing, voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening, vereist om houtopstand te vellen of te doen vellen.

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Het juridisch kader voor het kappen van bomen is neergelegd in artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Velsen 2019 (hierna: APV):

1. Het college stelt een bomenlijst met beschermenswaardige houtopstanden en overzichtskaarten met beschermenswaardige gebieden vast.
2. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag de houtopstanden te vellen of te doen vellen:
 - a. die zijn opgenomen in de Bomenlijst met beschermenswaardige houtopstanden;
 - b. die gelegen zijn in beschermenswaardige gebieden zoals aangeduid in de overzichtskaarten, voor zover het gaat om een houtopstand met een diameter van 15 cm of groter op 1.30 m hoogte.
3. In afwijking van artikel 1:8 kan de vergunning in elk geval worden geweigerd op grond van:
 - a. de natuurwaarde van de houtopstand;
 - b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
 - c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
 - d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
 - e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand; of
 - f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.
4. Het tweede lid is niet van toepassing als de burgemeester toestemming verleent voor het vellen van een houtopstand in verband met een spoedeisend belang voor de openbare orde of een direct gevaar voor personen of goederen.
5. Het bevoegd gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften.
6. De eigenaar van een op de bomenlijst opgenomen houtopstand is verplicht het bevoegd gezag onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een dergelijke houtopstand, anders dan door vellen op grond van een verleende vergunning.
7. Op de aanvraag om een vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Ingevolge artikel 1:7, eerste lid, van de APV kan een vergunning of ontheffing in elk geval worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

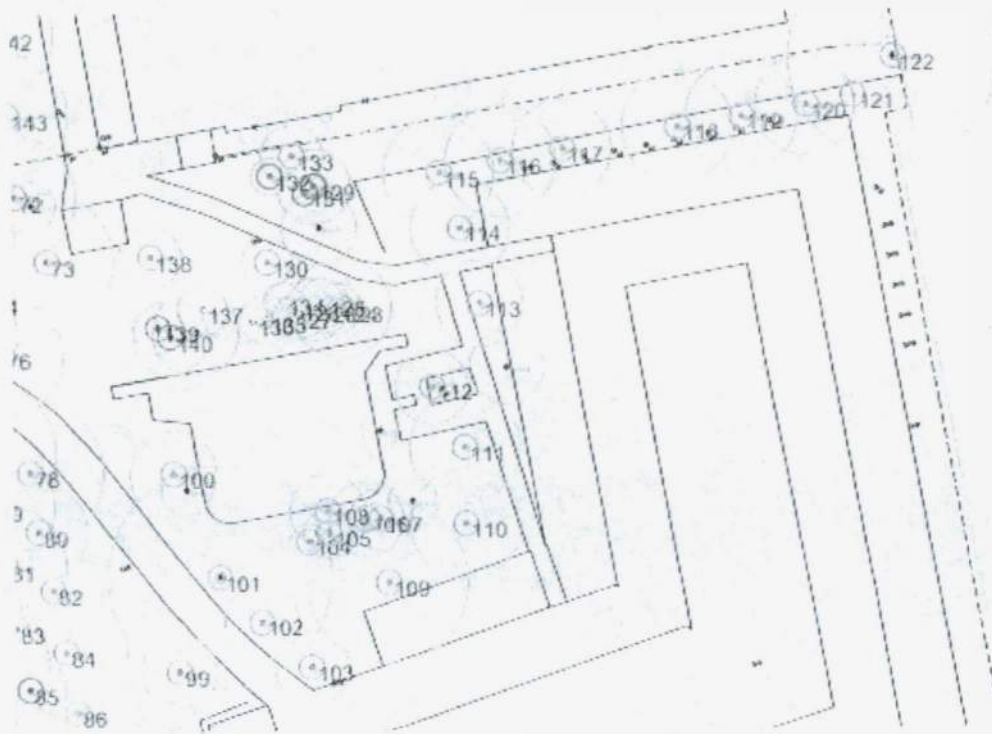
De aanvraag omgevingsvergunning is onderdeel van de herontwikkeling van het perceel naar woningbouw. Op 27 februari 2020 heeft de gemeenteraad het startdocument 'Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 Driehuis' vastgesteld. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken moet de huidige bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (hoofdzakelijk) worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit startdocument is het startpunt om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan. In het startdocument worden de ruimtelijke kaders beschreven die gelden bij herontwikkeling van deze locatie.

Beoordeling omgevingsvergunning

De aanvraag





Op 21 mei 2020 heeft vergunninghouder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 24 bomen op het perceel. De aanvraag betreft de bomen met de nummers 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 137, 138, 139 en 140.

Op 18 augustus 2020 heeft vergunninghouder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 1 boom op het betreffende perceel. De aanvraag betreft de boom met het nummer 122. In figuur 2 zijn de bomen in een bomenkaart genummerd.



Figuur 2: Bomenkaart aanvraag

Legenda

-  Particulier Monumentaal
-  Particulier Waardevol
-  Gemeente Monumentaal
-  Gemeente Waardevol

Figuur 3: Lijst 'Monumentale bomen Driehuis'

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

In het bomenbeleid, Monumentale bomen 2013, zijn de vastgestelde monumentale en waardevolle bomen opgenomen. Zoals zichtbaar in figuur 3 staan op het perceel verschillende Particulier Monumentale bomen en Particulier Waardevolle bomen.

Per boom is beoordeeld of er sprake is van een Monumentale of Waardevolle boom. Geen van de bomen uit de aanvragen zijn opgenomen in de lijst 'Monumentale bomen Driehuis'.

Niet ter discussie staat dat het kappen van de bomen vergunningsplichtig is. Uit de Bomenlijst met beschermingswaardige houtopstanden en overzichtskaarten blijkt dat de bomen in een gebied zijn gelegen dat wordt aangemerkt als bijzonder gebied met stads- en dorpschoon, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Voor dit gebied is voor het vellen of doen vellen van een houtopstand een vergunningplicht opgenomen in de APV.

De omgevingsvergunning van 25 augustus 2020 is gedeeltelijk geweigerd voor het kappen van boom nummer 109. In ons besluit wordt onterecht aangegeven dat Boom nummer 109 waardevol is binnen de kapvergunningplichtige zone. Wij hebben opdracht gegeven om het monumentale bomenbeleid te herzien. In 2018 is boom nummer 109 als potentieel waardevol aangemerkt, ter voorbereiding op de vaststelling van het nieuwe beleid. Vooruitlopend op het nieuwe beleid is de herbeoordeling van boom nummer 109 meegenomen bij de toetsing van de aanvraag. Bij de aanvraag is de noodzaak voor het kappen van boom nummer 109 niet aangetoond. Nu niet aangetoond is dat de boom daadwerkelijk in de weg staat voor het slopen van de bunker zien wij op dit moment geen gronden om medewerking te verlenen aan het kappen van de boom. In het bezwaarschrift zijn geen gronden aangedragen die zien op het geweigerde onderdeel van de omgevingsvergunning. Wij blijven dan ook bij ons standpunt om de besluitvorming voor het kappen van boom nummer 109 in stand te laten.

Beoordeling weigeringsgronden omgevingsvergunningen

Weigeringsgronden (artikel 1:7 lid 1 APV)

Geen van de weigeringsgronden op grond van de openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid, en de bescherming van het milieu zijn van toepassing op de casus.

Natuurwaarde van de houtopstand (artikel 4.7, lid 3 onder a APV)

De houtopstanden huisvesten geen bijzondere flora of fauna. Op 31 juli 2019 is een ontheffing Wet natuurbeheer verleend (OD.276281).

Landschappelijke waarde van de houtopstand (artikel 4.7, lid 3 onder b APV)

In het startdocument zijn doelstellingen voor het perceel opgenomen. Eén van de doelstellingen is om de oorspronkelijke samenhang tussen de twee terreinen te herstellen. Daarmee dient de oude sfeer van een kloostertuin weer zo veel mogelijk tot leven te komen. De omlijsting van het terrein met een duidelijke rand met continu karakter, bestaande uit groen en bebouwing en het maken van een luw en groen hart rondom de kapel. Het verwijderen van de houtopstanden in het midden van het terrein zorgt niet voor een ongewenste doorbreking van het landschappelijke karakter.

Waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon (artikel 4.7, lid 3 onder c APV)

In Driehuis wordt ingezet op het behouden en versterken van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden. De kap van de aangevraagde bomen doen geen afbreuk aan de waarde van het stads- en dorpschoon.

Beeldbepalende waarde van de houtopstand (artikel 4.7, lid 3 onder d APV)

De houtopstanden zijn niet bepalend voor de sfeer en het karakter van het perceel. De beeldbepalende waarde wordt behouden door het groen bij de omlijsting van het perceel te behouden.

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

Cultuurhistorische waarde van de houtopstand (artikel 4.7, lid 3 onder e APV)

De houtopstanden die aangevraagd worden hebben geen directe relatie met een bouwkundig, gemeentelijk of rijksmonument.

Waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand (artikel 4.7, lid 3 onder f APV)

De houtopstanden vormen geen eenheid met de omringende bomen. De resterende houtopstand zal geen schade ondervinden bij verwijdering van de houtopstand.

Voorschriften

Op grond van artikel 4:7, vijfde lid, van de APV kan het bevoegd gezag een herplantplicht opleggen onder nader te bepalen voorschriften.

In het startdocument, vastgesteld door de raad, is naar voren gekomen dat de groene omlijsting van het gebied behouden dient te worden en waar nodig versterkt. Voor specifiek de bomen aan de zuidzijde van de locatie is vastgelegd dat deze bomen gekapt mogen worden mits herplant van jong volwassen exemplaren (minimaal 14 meter hoog) plaatsvindt. Het standpunt van bezwaarde dat een dergelijke voorwaarden verbonden moet worden aan de omgevingsvergunning houdt geen stand nu de aanvraag niet ziet op het vellen van bomen aan de zuidzijde, dit betreft specifiek de Particulier Waardevolle bomen aan de zuidzijde (Figuur: 3). Voor de bomen uit de aanvraag zijn in het startdocument geen extra voorwaarden opgenomen. Om het belang van het groen op de locatie te waarborgen is het wenselijk om een herplantplicht op leggen voor iedere boom die op basis van een omgevingsvergunning mag worden gekapt. Het is niet verplicht om de specifieke locatie waar de bomen herplant moeten worden vast te leggen.

Voorschriften omgevingsvergunning 25 augustus 2020

- Er dienen 23 bomen te worden herplant.
- Bij herplanten is 1 op 1 vervangen het uitgangspunt. In dit geval stellen wij de eis dat de te herplanten bomen inheemse bomen moeten zijn die passen bij de directe omgeving. Gedacht kan worden aan beuk, eik, berk, linde, iep of haagbeuk.
- De bomen moeten herplant worden binnen het Missiehuisterrein.
- De bomen dienen uiterlijk 1 januari 2024 te zijn herplant.

Voorschriften omgevingsvergunning 30 september 2020

- Voor de te kappen boom geldt een herplantplicht van 3 *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (haagbeuk) in de kwekersmaat 20-25.
- Deze haagbeuken dienen te worden geplant in de bestaande rij met haagbeuken parallel aan het Lindelaantje, waardoor deze rij wordt versterkt. Voor het planten van de bomen worden goede ondergrondse groeiplaatsverbetering toegepast naar voorwaarden volgens Handboek bomen.
- De bomen dienen te worden geplant in het komend plantseizoen, wat loopt van eind oktober 2020 tot eind maart 2021.
- De herplanting dient te worden aangetoond d.m.v. foto's, waarna op locatie een controle volgt. U kunt deze foto's sturen naar vergunningen@velsen.nl.

In de voorschriften van het besluit van 30 september 2020 is opgenomen dat de bomen tussen eind oktober 2020 en eind maart 2021 geplant dienen te worden. Gelet op dat de termijn is verlopen, leggen wij ambtshalve een nieuw voorschrift op voor het herplanten van de boom. Alle bomen worden gekapt en herplant in het kader van de herontwikkeling van het terrein. Wij achten het dan ook wenselijk de termijn voor het herplanten gelijk te trekken met de herontwikkeling.

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

Aanpassen voorschriften omgevingsvergunning 30 september 2020

- Voor de te kappen boom geldt een herplantplicht van 3 *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (haagbeuk) in de kwekersmaat 20-25.
- Deze haagbeuken dienen te worden geplant in de bestaande rij met haagbeuken parallel aan het Lindelaantje, waardoor deze rij wordt versterkt. Voor het planten van de bomen worden goede ondergrondse groeiplaatsverbetering toegepast naar voorwaarden volgens Handboek bomen.
- De boom dient uiterlijk 1 januari 2024 te zijn herplant.
- De herplanting dient te worden aangetoond d.m.v. foto's, waarna op locatie een controle volgt. U kunt deze foto's sturen naar vergunningen@velsen.nl.

Behandeling van de bezwaren

- Ad 1. In de verleende omgevingsvergunning is aangegeven dat wij, gelet op artikel 2.2 lid 1 onder g, artikel 2.18 van de Wabo en gelet op artikel 4.7 van de APV, besluiten voor de activiteit vellen houtopstand de omgevingsvergunning voor boom nummer 109 te weigeren, de omgevingsvergunning voor het vellen van de 23 bomen te verlenen en de omgevingsvergunning voor boom nr. 122 te verlenen. Vervolgens zijn bij de overwegingen de weigeringsgronden opgesomd. Er wordt in het besluit niet per weigeringsgrond gemotiveerd waarom deze niet van toepassing is op het besluit. Wij hadden bij onze besluitvorming vollediger kunnen zijn in het uitschrijven van de motivering van ons besluit. Dit betekent echter niet dat daarmee een onjuiste beoordeling heeft plaatsgevonden. Wij hebben in het besluit alleen de boom die niet voldeed aan artikel 4:7 van de APV volledig uitgeschreven.
- Ad 2. Bezwaarde stelt dat de bomen een landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarde hebben. Bezwaarde geeft echter geen onderbouwing voor deze stelling. Onder het kopje 'Beoordeling weigeringsgronden omgevingsvergunning' hebben wij getoetst of er sprake was van een weigeringsgrond waarop de omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. Wij delen niet het standpunt dat de bomen een landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarde hebben. Bij het opstellen van het startdocument heeft de raad een belangenafweging gemaakt, waarbij het behoud van groen ook meegewogen is. Het maatschappelijk belang van herontwikkeling van het Missiehuisterrein, door het toevoegen van woningbouw en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein, is groot. In het startdocument is aandacht besteed aan het belang van het behoud van het groen op het terrein en is er een duidelijk plan gemaakt om zoveel mogelijk groen te behouden. Bij de behandeling van de aanvraag is opnieuw gekeken naar het behoud van groen op het terrein. Om het belang van het groen op de locatie te waarborgen is het wenselijk om een herplantplicht op leggen voor iedere boom die met de aanvraag gekapt wordt.
- Ad 3. Bezwaarde stelt onterecht dat het gaat om waardevolle bomen. Zoals aangegeven onder het kopje 'De aanvraag' kan geen van de bomen aangemerkt worden als waardevol. Daarnaast is het niet verplicht om de specifieke locatie waar de bomen herplant moeten worden vast te leggen. De bomen moeten herplant worden binnen het Missiehuis.
- Ad 4. Zoals aangegeven onder het kopje 'Voorschriften' worden er in het startdocumenten geen voorwaarden gekoppeld aan specifiek de bomen die aangevraagd worden in de aanvraag. Wij hebben beleidsvrijheid in het opleggen van een herplantplicht. Anders dan bezwaarde stelt zijn er wel voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunningen en dient voor iedere gekapte boom een nieuwe boom geplant te worden.

Conclusie

Gezien al het voorgaande blijven wij bij het standpunt dat er geen weigeringsgronden zijn om de omgevingsvergunningen te weigeren. Het maatschappelijk belang van herontwikkeling van het Missiehuisterrein weegt zwaar mee in onze belangenafweging, waarbij ook het behoud van groen wordt meegewogen. Om het groene karakter te behouden moet voor iedere te kappen boom een nieuwe boom geplant worden.

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

Op grond van bovenstaande heroverweging stellen wij vast dat ons bestreden primaire besluit van 25 augustus 2020, om een omgevingsvergunning gedeeltelijk te verlenen voor het kappen van 23 bomen en gedeeltelijk te weigeren voor 1 boom op het perceel, met verbetering van de motivering zoals hierboven opgenomen, in stand kan blijven. Daarnaast stellen wij vast dat ons bestreden primaire besluit van 30 september 2020, om een omgevingsvergunning te verlenen voor het kappen van 1 boom op het perceel, met verbetering van motivering en ambtshalve aanpassing van de voorschriften, in stand kan blijven. Gelet op het bovenstaande komen wij op grond van artikel 7:15 Awb niet toe aan het vergoeden van de proceskosten. Het aanpassen van de voorschriften van de omgevingsvergunning betekent geen inhoudelijke wijziging van het besluit en vormt in deze heroverweging slechts aanleiding tot een ambtshalve aanpassing. De bestreden besluiten worden niet herroepen wegens aan ons te wijten onrechtmatigheid.

Dit alles leidt tot het volgende.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Velsen,

- gelezen het bezwaarschrift van 29 september 2020, door ons ontvangen op 30 september 2020, en het bezwaarschrift van 30 september 2020, door ons ontvangen op 6 oktober 2020, van de heer A. van der Aar, wonende aan de Driehuizerkerkweg 276 te Driehuis;
- gelezen het verhandelde tijdens de hoorzitting op 5 januari 2021;
- gelet op bovenstaande heroverweging op grond van artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN

- om de bezwaarschriften van [redacted], wonende aan [redacted] te Driehuis, ontvankelijk te verklaren;
- in heroverweging aanleiding te zien om ons bestreden besluit van 25 augustus 2020 waarin wij een omgevingsvergunning gedeeltelijk hebben verleend voor het kappen van 23 bomen en gedeeltelijk hebben geweigerd voor het kappen van 1 boom op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, met verbetering van de motivering zoals hierboven opgenomen, in stand te laten;
- in heroverweging aanleiding te zien om ons bestreden besluit van 30 september 2020 waarin wij een omgevingsvergunning hebben verleend voor het kappen van 1 boom op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, met verbetering van de motivering en ambtshalve aanpassing van de voorschriften zoals hierboven opgenomen, in stand te laten;
- om het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

IJmuiden, 15 april 2021

VERZAMENING 15 APRIL 2021

Burgemeester en wethouders van Velsen,
Voor dezen,
De wethouder voor ruimtelijke ontwikkeling c.a.

Dit besluit is digitaal genomen en derhalve niet ondertekend.

De heer S.Y. Dinjens

Besluit op bezwaar inzake verleende omgevingsvergunningen voor het kappen van 23 bomen en het kappen van 1 boom op het perceel aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020 en 103519-2020)

Rechtsmiddelen

Op grond van artikel 8:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Bij verzending van het beroepschrift per post moet u het beroepschrift voor het einde van deze termijn ter post bezorgen. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn bij de rechtbank is ontvangen. Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- d. de gronden van het beroep.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook beroep heeft ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep – en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verslag van de digitale hoorzitting op 5 januari 2021 ex artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht naar aanleiding van de bezwaarschriften van:

- **Rensing Advocatuur, mr. R.M. Rensing, namens [redacted], tegen de kap van 23 bomen aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (105494-2020):**
- [redacted], tegen de kap van 1 boom op het terrein van het "Missiehuis" aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (103519-2020).

Aanwezig: Hoorcommissie:

De heer P.C. de Goede, voorzitter;
Mevrouw B. Stuijbergen, medewerker domein Bedrijfsvoering;
Mevrouw N. Geesken, medewerker domein Bedrijfsvoering (verslag);

Bezwaarden:

Rensing Advocatuur, mr. R.M. Rensing;

Vergunninghouder:

Lexence Advocaten & Notarissen, mevrouw M. Faas /
de heer M. Klijnstra;

De heer A.R.M. van Nispen;

De heer P. Vent;

De heer A. Bongenaar (Missiehuis);

Vertegenwoordiger namens college:

Mevrouw J. Been, medewerker Fysieke Leefomgeving;

De heer M. Plug, medewerker Fysieke Leefomgeving;

De heer D. Hendriks, medewerker Fysieke Leefomgeving;

Toehoorder:

Mevrouw M. Grapendaal, medewerker Fysieke Leefomgeving.

De **voorzitter** opent de digitale hoorzitting. Hij legt de procedure uit betreffende de behandeling van het bezwaar. Hij is een onafhankelijk en technisch voorzitter. Hij stelt voor te beginnen met het besluit inzake de kap van 23 bomen en daarna het andere besluit te behandelen. Het advies voor de beslissing op het bezwaar zal door domein Bedrijfsvoering worden opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zal het besluit op bezwaar op basis van dit advies nemen. Het besluit wordt vervolgens toegezonden aan belanghebbenden. Dit proces zal ongeveer twaalf weken duren.

Toelichting inzake besluit 1

De heer **Rensing** geeft aan dat hij de schriftelijke reactie van mevrouw Faase op de hoorzitting niet ontvangen heeft.

Voor een toelichting op zijn bezwaar verwijst hij naar zijn bezwaarschrift.

Vragenronde

Mevrouw **Stuijbergen** geeft aan dat de voornaamste bezwaargrond van bezwaarde het gebrek aan onderbouwing van het besluit door het college is. In het bezwaarschrift is aangegeven dat een kapvergunning alleen kan worden verleend voor waardevolle bomen in geval van gevaar of groot maatschappelijk belang. Zij vraagt of in dit geval dan sprake is van waardevolle bomen.

De heer **Rensing** antwoordt dat er geen specifieke afweging per boom plaatsgevonden heeft. Ook zijn de belangen van de omwonenden niet meegenomen.

Mevrouw **Stuifbergen** merkt op dat de bomen niet op de bomenlijst staan als "waardevol". Ook geldt een herplantingsplicht. De heer **Rensing** erkent dit gegeven.

De heer **Plug** motiveert het besluit aan de hand van een bijlage:

- 2013-sept beleidsplan Monumentale Bomen bijlage 1

BIJLAGE 1

Overzicht kapvergunningen		Monumentale bomen	Waardevolle bomen	Bomen in groenstructuren (ook groene wijk of landschap)	Vergunningvrije bomen
Inspraakplicht verbod	Compensatie bomen	Maximale inspanning gericht op veiligheid en behoud van de boom.	Grote inspanning gericht op veiligheid en behoud van de boom.	Normaal boombeheer inspanning gericht op veiligheid en behoud van de groenstructuur	Normaal boombeheer inspanning gericht op veiligheid en behoud van de boom.
Kapvergunning	Geen melding kapverbod	Alleen in geval van gevaar of uitzonderlijk maatschappelijk belang.	Alleen in geval van gevaar of groot maatschappelijk belang.	Alleen in geval van gevaar of maatschappelijk belang.	Geen kapvergunning nodig, maar wel meldingsplicht aan betrokkenen
	Particuliere bomen	Alleen in geval van gevaar of uitzonderlijk maatschappelijk belang.	Alleen in geval van gevaar of groot maatschappelijk belang.	Alleen in geval van gevaar of maatschappelijk belang.	Geen kapvergunning nodig.
Herplant of compensatie	Gemeentelijke bomen	Boom vervangen	Boom vervangen	Herstel groenbeeld	Compensatie binnen gemeente, als dit vanuit het bestemmingsplan is aangegeven.
	Particuliere bomen	Boom vervangen	Boom compenseren	Boom compenseren	Geen herplantplicht
Beoordeling bij beschikbaarheid of herplantingsplan		Boom gaat boven plan.	Duurzaam behoud van de boom.	Duurzaam behoud van de groenstructuur plan afstemmen	Duurzaam behoud gewenst.
Plantsoortlijst		Boom effect rapportage	Boom effect rapportage	Boom effect rapportage	Boom effect rapportage

- De bomen aan de zuidzijde (Lindelaan) hebben de status waardevol. De kap van deze bomen is door de raad toegezegd aan de ontwikkelaar.
- Bomen rondom de bunker zijn kapvergunning plichtig omdat dit bomen zijn binnen een groenstructuur.
- De omschrijving zegt het 'Duurzaam behoud van de groenstructuur, plan afstemmen.' Hierop hebben wij een herplantplicht opgelegd van 1 op 1.
- De Hongaarse linde (*Tilia Tomentosa*) is potentieel waardevol en staat verder van de bunker af. Wij hebben beoordeeld dat deze niet gekapt hoeft te worden om de bunker te kunnen slopen.

Mevrouw **Stuifbergen** merkt op dat in het startdocument alleen ingegaan wordt op de waardevolle bomen.

De heer **Plug** geeft aan dat de gemeente Velsen werkt met een puntensysteem. Hierbij gaat het om de leeftijd van de boom, de te bereiken leeftijd van de boom, het straatbeeld, de soort boom etc.

De heer **Rensing** merkt op dat de kap van verschillende bomen beter in één melding bekendgemaakt had kunnen worden. Voor de buitenwereld is dit overzichtelijker. Nu moeten de mensen de kranten in de gaten houden of er weer een boom gekapt gaat worden. Zo ontstaan meerdere bezwaarprocedures.

Mevrouw **Stuifbergen** vraagt of de heer **Rensing** de bezwaarprocedure inzake de ontheffing heeft voortgezet.

De heer **Rensing** antwoordt dat hij deze procedure niet heeft voortgezet, vanwege het gebrek aan handvatten.

Mevrouw **Stuifbergen** vraagt mevrouw Faase om een reactie.

Mevrouw **Faase** geeft aan dat zij niet inziet waarom de kap in één keer gemeld zou moeten worden. In het startdocument wordt aangegeven dat het handig is om eerst de vergunning aan te vragen alvorens te slopen.

Mevrouw **Been** geeft aan dat de motivering summier lijkt. In het startdocument wordt hier echter uitgebreider op ingegaan.

Met betrekking tot de bomen aan de zuidzijde; hier is geen discrepantie tussen de kap en de herplantingsplicht. Ze vraagt zich bovendien af wat er niet concreet is. Alles wordt benoemd: locatie, tijd. Ook heeft een toetsing plaatsgevonden.

Mevrouw **Been** geeft aan dat de 23 bomen geen monumentale of waardevolle bomen zijn. Daarnaast is er een herplantingsplicht; er zullen 23 nieuwe bomen geplant worden.

De heer **Rensing** geeft aan dat hier sprake is van belangenafweging. Zijn belang en dat van zijn cliënt is dat het project niet doorgaat.

De heer **Klijnstra** geeft aan dat voor 1 boom de kap geweigerd is.

Verder sluit hij zich aan bij het startdocument dat is goedgekeurd door de gemeente en bij de herplantingsplicht.

De **voorzitter** geeft aan dat de heer Rensing de reactie van mevrouw Faase zo spoedig mogelijk toegestuurd krijgt. De heer Rensing krijgt vervolgens een week om hier op te reageren. Dit is een laatste termijn, er kan hier vervolgens niet wéér op gereageerd worden.

Inzake besluit 2

De **voorzitter** vraagt of de heer Rensing en/of **.....** een toelichting willen geven op de beoogde kap van één boom op het terrein van het Missiehuis.

De heer **.....** geeft aan dat hij met de heer Van Nispen over de kap van de boom gesproken heeft. De reden waarom de boom gekapt zou worden, vond hij vreemd. De boom zou in de weg staan voor een omwonende.

De heer **Plug** antwoordt dat hier sprake is van een populier. Gezien de huidige leeftijd van deze boom en de levensverwachting van populieren, zou deze boom nog maar enkele jaren kunnen bestaan. De boom nu laten staan zou een gevaar kunnen opleveren; er kan een tak afvallen op een persoon of een woning. Dit zou al binnen een jaar kunnen gebeuren. Om deze reden is besloten om deze boom mee te nemen in de kap.

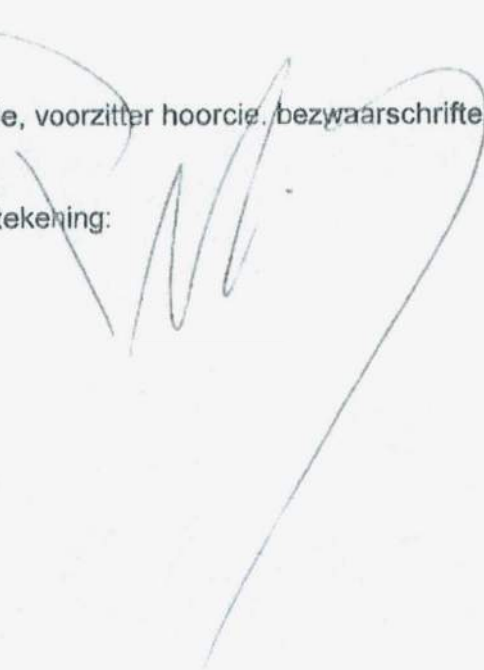
De heer **Plug** geeft aan dat de boom 1 op 1 vervangen zal worden. Er zal een inheemse boom (Haagbeuk ook wel 'Carpinus betulus Fastigiata') voor teruggeplant worden. Deze Haagbeuk heeft met de juiste groeiomstandigheden een levensverwachting van 250 jaar, populieren hebben een gemiddelde levensduur van 80 jaar. Hij zelf is van mening dat dit een zeer goede compensatie is.

Verder geen vragen en niets meer aan de orde zijnde sluit de **voorzitter** de hoorzitting na de aanwezigheid voor hun komst bedankt te hebben.

Getekend voor akkoord door dhr. P.C. de Goede, voorzitter hoorcie. bezwaarschriften

d.d. 25-1-2021

handtekening:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

Bunkers



Locatie bunkers

Het complex van het Missiehuys lag in de Tweede Wereldoorlog binnen de Festung dan wel het Landfront Ijmuiden. In dat kader ontstonden direct bij het gebouw tenminste de drie nog bestaande bunkers, waarvan twee op het RVOB-terrein te vinden zijn.

1. Aan de noordkant van het terrein staat een kleine KAP Bunker die dient als kabelverbindingpunt. Deze is van het type Regelbau KSB Kabelschaltbrunnen). Dit is het laatste exemplaar in deze regio.
2. Op de zuidwesthoek bevindt zich een intacte Doppelgruppenunterstand van het type Regelbau R 622 (alias S02), inclusief Tobruk.
3. Naast de school aan de zuidzijde bevindt zich eveneens een Doppelgruppenunterstand van het type Regelbau R 622 (alias S02).

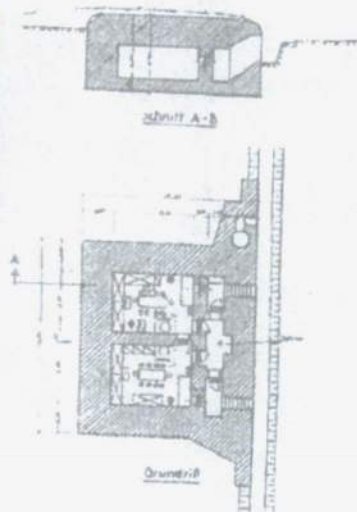
afspaan HR
NispEN

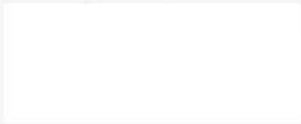


Behouden of slopen

De bunkers zijn formeel niet beschermd maar het Atelier Rijksbouwmeester geeft aan dat ze wel degelijk (cultureel)historisch waardevol zijn, zowel op zichzelf als binnen het verband van de Atlantikwall en binnen dat van de Festung Ijmuiden / het Landfront Ijmuiden. Binnen de Rijksoverheid is met name de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bezig met het opstellen van beleid en het opmaken van een inventarisatie van militair erfgoed uit deze periode. Voor de herontwikkeling van de locatie is het goed hiervan rekenschap te nemen en e.e.a. nader af te stemmen RCE.

Voortsnog is in de verschillende scenario's uitgegaan van sloop van de bunkers. Uiteraard kunnen de bunkers ook worden opgenomen in de verkaveling. Eventueel zelfs als speciaal onderdeel van een woning. Hierbij wordt wel opgemerkt dat, met name, bunker 2 en 3 zeer grote en hoge objecten zijn (circa 11,5 x 12,5 x 5 meter).



DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVINGGemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
	83797-2021	D.J.F. Hendriks 06-40573859		8 juli 2021

Onderwerp: Ter inzage leggen bestemmingsplan en uitnodiging digitale informatieavond

Geachte heer/ mevrouw ,

Op de locatie Missiehuis wil de gemeente de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan ligt binnenkort ter inzage. tijdens deze periode heeft u de mogelijkheid om te reageren op het plan. Aanvullend organiseert de gemeente een digitale informatieavond zodat wij het plan kunnen toelichten en vragen kunnen beantwoorden. In het vervolg van deze brief leest u hier meer over.

De locatie Missiehuis

Het voormalige Missiehuis is eind 2017 per openbare inschrijving verkocht aan een nieuwe eigenaar; Missiehuis Driehuis B.V. De eigenaar is van plan om hier voornamelijk woningbouw te realiseren. Het gaat om circa 80 woningen waarvan 30% sociale huur woningen. De gemeente staat hier positief tegenover, omdat deze ontwikkeling bijdraagt aan de opgave om woningen te bouwen in Velsen.

GEMEENTE VELSEN

Uitnodiging digitale informatieavond

Wij nodigen u graag uit voor een digitale informatieavond op 23 augustus van 19.30-21.00 uur. Op die avond wordt het plan toegelicht met een presentatie en heeft u de gelegenheid om vragen te stellen.

Aanmelden digitale informatieavond

U kunt zich aanmelden door een mail te sturen naar ro@velsen.nl onder vermelding van "bewonersavond Missiehuis". U ontvangt van ons een link waarmee u kunt deelnemen aan de digitale Zoom-bijeenkomst. Aanmelden kan tot en met 23 augustus aanstaande.

Als u nog vragen heeft, kunt u [contact](#) opnemen met Daan Hendriks, bereikbaar op dhendriks@velsen.nl en 06-40573859.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Velsen
namens dezen,
Domein Fysieke Leefomgeving

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hoffmans', with a horizontal line underneath.

T. Hoffmans
Manager

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

- 9 SEP. 2021

INGEK NR
DocInfo

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 [redacted] 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 hoc 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 Velserduin 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.

Bijlage "1"

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 januari 2018 9:36
Aan: Michiel Pijpers
Onderwerp: Re: Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid

Geachte heer Pijpers,
Bedankt voor uw informatie.
Met groet,

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 jan. 2018 om 09:33 heeft Michiel Pijpers <MPijpers@Velsen.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft u een plan ingediend of bent u betrokken geweest bij het nieuwe bestemmingsplan voor Driehuis en Velsen-Zuid.

Het college heeft vorige week besloten in te stemmen met het bijgevoegde startdocument. Dit startdocument wordt consulterend voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de datum van behandeling bekend is zal ik u hierover informeren.


Hierna zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.


Indien u nog vragen heeft kunt u contact met mij opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

Michiel Pijpers

Senior beleidsmedewerker ruimte en wonen
Economische zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

 MPijpers@Velsen.nl

 0255 567637



<Picture (Device Independent Bitmap) 1.jpg>

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

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

<Startdocument Driehuis en Velsen-Zuid.pdf>

BESPROKEN IN DE RAAD

Benoemingen

Tamara Rutte (LGV) en Patrick de Wildt (Velsen Lokaal) hebben de eed afgelegd en worden actief als steunfractielid.

Anneke Eggermont (CDA) is benoemd tot 2e waarnemer bij afwezigheid van het college.

De rekenkamer is uitgebreid met één extra extern lid, vanwege de continuïteit.

5-11-2020

Coördinatiebesluit Missiehuis

Met een coördinatiebesluit kunnen gemeenten het proces tot besluitvorming versnellen, omdat er dan een aantal aanvragen parallel verloopt. Dit besluit is unaniem aangenomen voor de locatie Missiehuis in Driehuis.

Aanpassing verordening Winkelfonds Velsen

Het winkelfonds helpt winkeliers om te verplaatsen naar kansrijke winkelgebieden of hun gevel daar te verbeteren in aanzien. Door de verordening kon niet iedere aanvraag worden goedgekeurd, daarom deze aanpassing. Dit besluit is aangenomen.

Co-financiering Stadsschouwborg

De stadsschouwborg maakt aanspraak op steun vanuit een provinciaal noodfonds. Om dit te ontvangen moet de gemeente ook een financiële bijdrage doen. De wethouder heeft toegezegd om in januari de voortgang te bespreken. Dit besluit is unaniem aangenomen.

Moties regionale samenwerking

Er zijn twee moties besproken. De motie van D66V vraagt om in gesprek te gaan met de IJmondgemeenten. De motie van LGV erkent dat de IJmondcommissie stopt en dat de oriëntatie hoe en met wie de gemeente regionaal kan samenwerken moet doorgaan. De motie van D66V is verworpen, de motie van LGV is aangenomen.

Coördinatiebesluit Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Missiehuis

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

aanvrager: een natuurlijke persoon of rechtspersoon die een aanvraag om een omgevingsvergunning en/of om de vaststelling van een bestemmingsplan heeft ingediend;

project Missiehuis: het project, omvattend de herontwikkeling van het voormalige Missiehuis met bijbehorende gronden aan de Driehuizerkerkweg 123 in Driehuis. Het plan voorziet in de realisatie van woningen, lichte zakelijke dienstverlening, groen alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen (waaronder openbare infrastructuur en parkeervoorzieningen), binnen het als zodanig aangewezen projectgebied overeenkomstig de begrenzing als vervat in de bijlage;

CHECK DE BEGRENZING



besluit: besluit als bedoeld in artikel 3:30, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

bestemmingsplan: een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

bouwen: bouwen als bedoeld in artikel 1 sub a van de Woningwet en artikel 1.1, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk: bouwen als bedoeld in artikel 1 sub a van de Woningwet en artikel 1.1, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

college: college van burgemeester en wethouders;

coördineren: het gelijktijdig en in samenhang voorbereiden en bekendmaken van besluiten in één gezamenlijke procedure volgens de coördinatie regeling van Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

Artikel 2

Reikwijdte van dit coördinatiebesluit

1. Dit coördinatiebesluit, gebaseerd op artikel 3.30, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen, met daarin in ieder geval de activiteit het bouwen van een bouwwerk opgenomen, al dan niet met aan de omgevingsvergunning en/of aan het bestemmingsplan gerelateerde vergunningen en ontheffingen als bedoeld in artikel 3, voor zover deze betrekking hebben op het project Missiehuis.
2. Besluiten die bij een samenloop met een omgevingsvergunning aanhaken en waarvoor een verklaring van geen bedenking nodig is van gedeputeerde staten en/of de Minister vallen buiten de reikwijdte van deze verordening.

Artikel 3

Vergunningen en ontheffingen die naast de bouwvergunning deel kunnen uitmaken van de coördinatie met het besluit om een bestemmingsplan vast te stellen

De voorbereiding en bekendmaking van - ambtshalve of op aanvraag te nemen - besluiten over onderstaande vergunningen of ontheffingen kunnen worden gecoördineerd met de in artikel 2 genoemde besluiten, die de basis vormen voor de toepassing van de coördinatie regeling op grond van dit coördinatiebesluit:

- a. een milieuvergunning, als bedoeld in artikel 8.1, lid 1 van de Wet milieubeheer en/of de acceptatie van de melding als bedoeld in artikel 8.19 Wet milieubeheer;
- b. het besluit tot vaststelling van een hogere waarde (ontheffing) als bedoeld in artikel 45, 47, 55, 61, 83, 85 of 100a van de Wet geluidhinder;

GEMEENTE VELSEN gemeenteraad

Artikel 7

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt de dag na bekendmaking in werking.

*Wanneer in
werk is
F.C. Dales*

Artikel 8

Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Coördinatiebesluit Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Missiehuis.



Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad van de gemeente Velsen,
De griffier,

De voorzitter,

R.B. Palstra

F.C. Dales

- c. overige, hiervoor niet met name genoemde besluiten, passend binnen het project Missiehuis, waarvan het college ter bevordering en het welslagen van de coördinatie het nodig oordeelt om deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking.

Artikel 4

Gevallen waarin besluiten worden gecoördineerd

In de volgende gevallen en onder de volgende condities bevordert het college een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van dit besluit:

- a. het besluit over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk die op het moment van indienen alleen op grond van artikel 2.10, eerste lid, sub c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geweigerd zou moeten worden en het besluit over het bestemmingsplan dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk mogelijk maakt, maken tenminste deel uit van de te coördineren besluiten, en
- b. een ander besluit, als dat bij de coördinatie wordt betrokken, is genoemd in artikel 3 en houdt verband met de aanvraag of met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4, onder a, en
- c. door of namens het college is vastgesteld dat het besluit als bedoeld in artikel 4, onder b gecoördineerd kan worden voorbereid, en
- d. door of namens het college is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 5 voordoet, en
- e. de aanvrager heeft zich schriftelijk akkoord verklaard met de gecoördineerde voorbereiding en met de gevolgen die dat voor de aanvrager heeft, en
- f. de aanvraag bedoeld in artikel 4, lid a betreft een of meer van de volgende activiteiten, onderdeel uitmakend van het project Missiehuis:
 - het bouwen of verbeteren van bouwwerken;
 - het realiseren van nutsvoorzieningen;
 - het realiseren van infrastructurele werken;
 - het realiseren van een project of werk dat leidt tot verbetering van de bodemkwaliteit, de veiligheid, de geluidssituatie, de luchtkwaliteit of de CO₂-uitstoot;
 - het slopen van bouwwerken;
 - het kappen van bomen of houtopstanden.



Artikel 5

Gevallen waarin geen coördinatie op grond van dit besluit plaatsvindt

In de volgende gevallen is een gecoördineerde voorbereiding op grond van dit besluit niet mogelijk:

- a. er moet op grond van artikel 7.2, lid 2 van de Wet milieubeheer een milieueffectrapport worden opgesteld en het betreft geen deelproject van een grotere ontwikkeling waarvoor al een milieueffectrapport is opgesteld;
- b. er moet op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden opgesteld en er kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- c. indien de bouw schade kan veroorzaken als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de aanvrager is niet bereid deze schade voor zijn rekening te nemen.

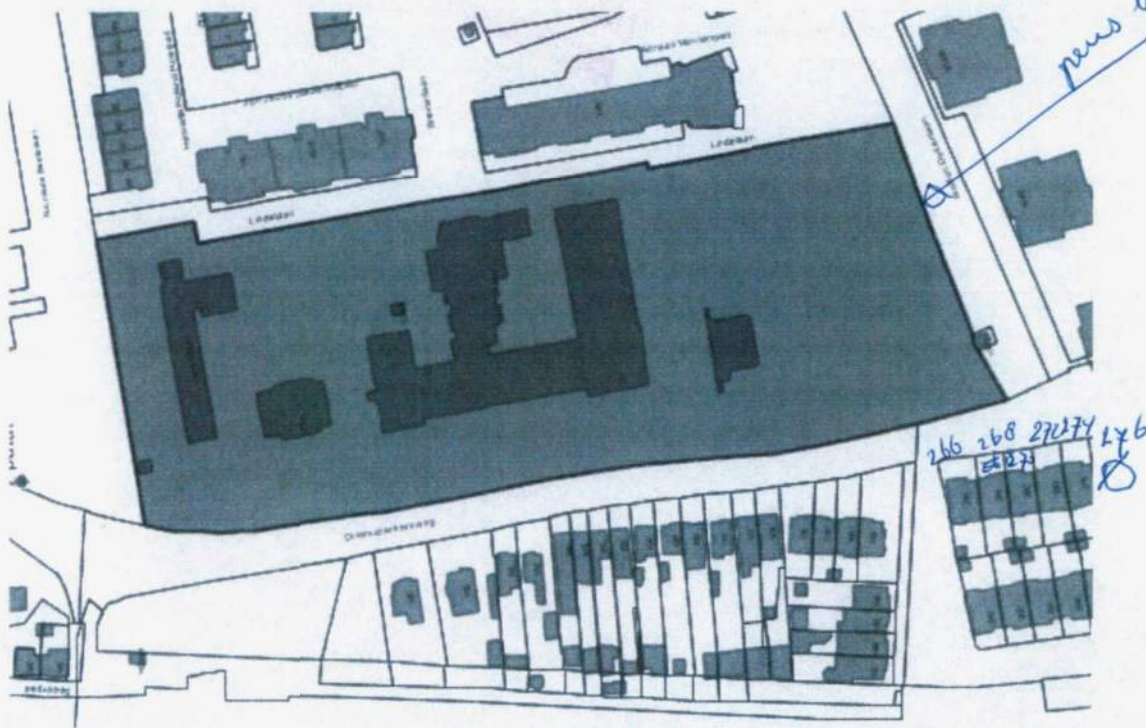
Artikel 6

Procedureregeling

- a. Aanvullend op de artikelen 3.30 tot en met 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening en op dit coördinatiebesluit, is artikel 3.5.3 van Afdeling 3.5 'Samenhangende besluiten' van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met uitzondering van de artikelen 3.28 en 3.29 van die wet.
- b. Bij de toepassing van lid a is het college het aangewezen coördinerend orgaan als bedoeld in artikel 3.22 van de Algemene wet bestuursrecht.

GEMEENTE VELSEN gemeenteraad

Bijlage: Projectgebied Missiehuis (gearceerd)



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 januari 2019 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie startdocument locatie Missiehuis te Driehuis 19198-2018
Bijlagen: Bijlage 1 Structuurvisie pag 44-45.pdf; Scan H_R.pdf; Scan H_R.pdf; Reactie startnotitie locatie Missiehuis 19198-2018.docx

Met vriendelijke groet,

Hillen & Roosen

[redacted]
Receptioniste

Verzaam op maandag, dinsdag en woensdag

HILLEN  ROOSEN

[redacted]
Mensinghe 78
1083 HG Amsterdam

Postbus 75950
1070 AZ Amsterdam



Denk aan het milieu; weet je zeker dat je een printje van deze e-mail nodig hebt?

Van: Postvak info@velsen.nl <info@velsen.nl>
Verzonden: donderdag 10 januari 2019 15:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie startdocument locatie Missiehuis te Driehuis 19198-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw e-mail.
Uw e-mail is doorgestuurd naar de desbetreffende afdeling of ambtenaar.


Met vriendelijke groet,

Klant Contact Centrum

Publiekszaken

Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

 info@velsen.nl

 0255 567200 of 14 0255



Van: |
Verzonden: donderdag 10 januari 2019 14:36
Aan: Postvak info@velsen.nl; RO
Onderwerp: Reactie startdocument locatie Missiehuis te Driehuis 19198-2018

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

Per mail onze bedenkingen op de startdocument nummer 19198-2018.
Graag uw ontvangstbevestiging.

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

-----disclaimer-----

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Driehuis/Velsen Zuid, 10 januari 2019

Betreft: Reactie startnotitie locatie Missiehuis 19198-2018

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

Bijgaand treft u aan onze bedenkingen terzake van het door u gepubliceerde startdocument Missiehuis versie 12 november 2018, Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis.

In onderstaande bijlagen treft u tevens aan:

- Een deel uit de structuurvisie Velsen pagina 44-45;
- Actieprogramma Zuid Kennemerland IJmond 2016-2020. Aan te klikken https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid/Regionale_actieprogramma_s_wonen/Regionaal_Actieprogramma_Zuid_Kennemerland_IJmond_2016_2020.org
- "We gaan ervan uit dat de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen na herontwikkeling strookt met het minimale aantal conform de geldende parkeernorm van de Gemeente Velsen. E.e.a. zoals omschreven in de Nota Parkeernormenbeleid 2015". Zie ook bijstaande link: <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Velsen/CVDR362156.html>

Deze stukken onderbouwen mede onze bedenkingen op het startdocument.

Wij zien uw bevestiging en reactie op onze vragen graag tegemoet.

Met vriendelijke groet ,



Bijlagen:

- Bedenkingen 10 januari 2019;
- Stuk A05 besproken 6 maart 2012;
- Kaart 8 huidig bestemmingsplan;
- Deel uit de structuurvisie
- Actieprogramma Zuid Kennemerland 2016-2020 (link)
- Parkeerbeleid (link)

Betreft; Zienswijze/ bedenkingen /reactie op startdocument Missiehuis, Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis, versie 12 november 2018 nummer 19198-2018.

Driehuis, 10 januari 2019

Als eerste willen wij met groot respect het Wijkcomité Driehuis - West pluimen voor haar inzet en bemoeienis op het mede tot stand komen van dit startdocument. Desondanks hebben wij gemeend ook onze eigen bevindingen over dit startdocument aan het papier te moeten toevertrouwen. De reden hiervan is dat wij boven normaal het groen in onze gehele gemeente koesteren en immer daardoor vanzelfsprekend staan voor een groen, authentiek en dorps Driehuis waar wij een aantal jaren geleden een woning hebben gekocht.

Relevante stukken voor deze zienswijze/ bedenkingen/ reactie.

- A. Bestemmingsplan Driehuis en Velsen - Zuid behorend bij besluit gemeenteraad de 30-10-2008.
- B. Biedboek verkoopprocedure Rijksvastgoedbedrijf versie d.d. 14 december 2016 en de daarbij behorende bescheiden A01 t/m. A19 en B01 t/m. B06.
- C. Startdocument Missiehuis Driehuizerkerkweg 123 Driehuis , versie 12 november 2018.
- D. Uitnodiging inloopbijeenkomst op woensdag 19 december gedateerd 3 december 2018.

In genoemde volgorde A t/m. D stellen wij onze onderstaande vragen en opmerkingen aan de orde ;

A. Bestemmingsplan Driehuis en Velsen Zuid

In het onder B. genoemde biedboek is dit bestemmingsplan (zie biedboek A04) een relevant onderdeel en dit geeft aan " de Driehuizerkerkweg is een belangrijk maatschappelijk element uit de middeleeuwen dat thans nog dominant en in de huidige structuur zichtbaar is " Ook de laanboombeplanting van de Driehuizerkerkweg als onderdeel van de hoofd bomenstructuur van Velsen dient behouden te blijven of aangeplant te worden. Dit vigerend bestemmingsplan heeft de bestemming maatschappelijk en kan ook als zodanig worden gebruikt. De zuidzijde is een substantieel deel met bestemming groen wat vanzelfsprekend behouden dient te blijven.

B. Biedboek

Het onder A benoemd bestemmingsplan wordt met name de nog immer geldende bestemming van maatschappelijk en groen aangeprezen waarbij de programmatische voorkeuren van het college totaal niet stroken met het nu voorliggend startdocument. Ook valt op dat het college van mening is dat het behoud van het parkeerterrein aan de zuidzijde van het terrein voor de hand liggend is. Gemakshalve verwijzen wij u naar de bijlage A05

(voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis) zoals in het college op 6 maart 2012 is besproken. Vanzelfsprekend gaan wij ervan uit dat het kwaliteitsonderzoek de bestaande bomen niet met een ecologische QuickScan, maar een meer omvattend onderzoek naar de vleermuispopulatie etc. etc. ruim voor de besluitvorming zal worden gekeken zodat adequate maatregelen indien deze nodig blijken , getroffen kunnen worden.

Het is verrassend en verwerpelijk dat in de inventarisatie van bunkers in het nu voorliggend startdocument niet is geëist dat deze (cultuur) historische waardevolle objecten omsloten door imposante bomen niet behouden worden. Een absolute eis dient in onze ogen te zijn dat bunker 2 te allen tijde behouden dient te blijven en zijn prominente plaats inclusief de aanliggende monumentale bomen behouden blijft.

De vraag is dan ook of er een toetsing op dit complete biedboek ten opzichte van het voorliggend startdocument heeft plaatsgevonden? Immers als hier niet aan is voldaan verwachten wij dat u het huidige startdocument zult corrigeren.

C. Startdocument.

1.1 Aanleiding.

Het is jammer dat de voorwaarden benoemd in het biedboek niet volledig zijn nagekomen en dat daarmee een groen, authentiek en dorps Driehuis verder verloren gaat.

Als het college eerder aangeeft " dat aan weerszijden enig bouwvolume op beperkte schaal mogelijk moet zijn en ondergeschikt aan het hoofdgebouw en op geruime afstand te worden gepositioneerd " vragen wij ons in gemoede af of het voorliggend startdocument niet de verkeerde versie is.

Vanzelfsprekend doet de nu beoogde nieuwbouw afbreuk aan de monumentale uitstraling zowel van het gebouw als haar omgeving.

Wij pleiten dan ook voor behoud van de huidige bestemming ' maatschappelijke doeleinden ' en daarvoor de juiste invulling te vinden.

Het door u benoemde plangebied van 19616 m2 klopt niet met het onder A genoemde bestemmingsplan waarop de keuze voor de ontwikkelaar is gemaakt. Vanzelfsprekend klopt dus figuur 3 in het startdocument niet waar een groenstrook waar wij vanuit onze woning zicht op hebben naar onze mening niet in deze bestemming thuishoort en naar onze mening vanzelfsprekend behouden dient te blijven. Het is jammer dat er geen schaal in gelijkheid van de diverse figuren is en ook dat de terreingrenzen van ontwikkelaar en gemeente zoals deze nu nog gelden veelal onnauwkeurig zijn (betreft de figuren 1,3,6,7,8 en 9)

1.2 Het plangebied.

Het is planologisch een misstand dat met de nieuwbouw locatie Nieuw Velsersduin met minachting naar het nu voorliggend plangebied is gekeken evenals dat op het huidige plangebied de destijds later uitgevoerde bebouwing is toegestaan en deze bebouwing nu terecht verdwijnt. Naar onze mening dient het monument een goede invulling te krijgen. Dit kan woningbouw als appartementen zijn maar dan dienen wel de overige m2 een groengebied te worden zoals het destijds is opgezet in plaats van dit startdocument waar een onwenselijke nieuwe bebouwing voorligt.

De huidige bunkers hebben hierbij naar onze mening een historische uitzonderingspositie echter hier wordt nauwelijks over gerept. In de historische zin dient bunker 2 een blijvende plaats in dit plangebied te krijgen vanzelfsprekend inclusief de monumentale bomen welke in figuur 7 plotsklaps verdwenen zijn.

Ook is het jammer dat met regelmaat nieuwe ontwikkelingen worden losgekoppeld van het startdocument Driehuis en Velsen Zuid waar wel sportvelden langdurig worden bestempeld als woningbouwlocatie maar het nu voorliggend startdocument en ook andere plangebieden een ongewenst spoedkarakter verkrijgen. Dit getuigt van weinig consistentie.

Het huidige startdocument sluit naar onze mening niet aan bij de in het biedboek geformuleerde gemeentelijke harde uitgangspunten welke nu met voeten worden getreden. Corrigerende maatregelen dienen dan ook in het startdocument te worden doorgevoerd.

1.3. Voorgeschiedenis.

Zijn er notulen gemaakt van de gehouden informatieavond op 4 juni 2015 en zijn in de destijds twee gehouden sessies de ideeën vanuit belangstellenden en omwonenden vastgelegd.

Zijn deze notulen en ideeën beschikbaar ??

2.1 Huidig bestemmingsplan.

Wij gaan er vanuit dat de groenstrook in het huidig bestemmingsplan als zijnde niet behorend tot de verwerving van Missiehuis Driehuis BV ook niet tot het nu voorliggend startdocument behoren en derhalve ook in welke nieuwe situatie dan ook de status groen blijven behouden.

Figuur 3 dient naar onze mening aangepast te worden en buiten dit startdocument te vallen evenals de figuren 6,7,8 en 9 dient de huidige blijvende groenstrook zichtbaar gemaakt te worden.

2.2 Structuurvisie 2025.

Naar onze bescheiden mening voldoet het huidig startdocument geenszins aan deze geformuleerde structuurvisie. In samenhang hiermee dient juist het versterken en behouden van de groenstructuren en cultuurhistorische waarden de voorrang te krijgen en zoals de structuurvisie aangeeft toegankelijker in bijvoorbeeld een te vormen openbaar park op deze locatie, waardoor er op deze unieke locatie een ontmoetingsplek voor bewoners van Driehuis ontstaat.

Op dit onderdeel is het startdocument glashelder " Binnen het landgoed blijven de dorpen en ook Driehuis behoudt haar eigen identiteit en kwaliteit ". De vraag welke dit voor ons oproept is dan ook waarom wordt hier niet naar gehandeld en waarom is dit niet geborgd ?

Naar onze mening vergroot dit startdocument niet de ruimtelijke kwaliteit van het huidig woonmilieu zoals beoogd wordt.

3.1 Wonen.

In de kaderstelling wordt op geen enkele wijze duiding gegeven aan de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het bestaande gebouw. De vraag is dan ook of een GBO van 16 à 20 m² als woning/ appartement wordt toegestaan mede gelet op de kansen welke het bestaande gebouw hiervoor biedt.

Over de levensloopgeschiktheid in de vergrijzende kern kan en mag geen zorg zijn evenals de differentiatie in de woningvoorraad immers de markt corrigeert zichzelf daarin.

Geldt voor deze bedachte uitbreidingslocatie zowel de nieuw - als oudbouw voor het

vloeroppervlak van minimaal 80 m² voor de appartementen ? Zijn deze m² BVO of GBO ?
Dient van zowel de oud - als nieuwbouw appartementen tezamen 30 % sociaal verhuurd te moeten worden ?

Wij gaan ervan uit dat deze eis ook voor Nieuw Velserduin is gesteld. Graag uw bevestiging hiervan immers het meten met twee maten is bestuurlijk niet juist en getuigd niet van consistent beleid.

Is de gedachte om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningbouw coöperatie of blijven deze in eigen beheer van de ontwikkelaar ?

Wat is de penalty als de 30% sociale verhuur niet wordt gerealiseerd ?

Zijn de huidige ideeën van de ontwikkelaar op deze locatie bekend ?

Kan er inzicht worden gegeven in deze ideeën om hiermede tot een beter gewogen oordeel over dit startdocument te komen van zowel bebouwing , invulling monument als op maaiveld niveau ?

Het goochelen over gemiddelde oppervlakten voegt verder niets toe immers is ook in dit startdocument een markt vraag.

Zijn er cijfers bekend van verhuisbewegingen in de gemeente Velsen in het bijzonder van Driehuis ?

Hoe wordt de uiteindelijke eigenaarsverkaveling van het gebied en wie is en blijft onderhoudsplichtig voor het openbare gebied en is door u aan te geven wat dit betreft ?
Figuur 8 vraagt verduidelijking om reden dat de rooilijnen niet aangeven welk aantal en oppervlak in m² van de grondgebonden woningen inneemt en dit geldt ook voor het bebouwingsoppervlak van het appartementen gebouw. Hoe de match met figuur 9 waar parkeren wordt aangegeven wat naar onze mening kan duiden op een parkeerkelder. Zijn de aannames door ons gesteld juist en waarom wordt er geen duidelijkheid over dit soort zaken in het startdocument gegeven.

3.2. Historische ontwikkeling.

Het is een simpele uitspraak dat door de komst van het verzorgingshuis Velserduin en het Ichthuscollege groen is opgesplitst en kleiner geworden en door de komst van Nieuw Velserduin deels hersteld is. Interessante vraag is wat de voor 1978 en na de mega invulling van Nieuw Velserduin het groenoppervlak was en nu met de ontwikkeling van het missiehuis gaat worden. Naar onze mening kunnen dan pas conclusies worden getrokken welk groenoppervlak verdwenen is.

3.2.1 Ruimtelijk concept.

In figuur 7 dient naar onze mening in ieder geval de te behouden kap bunker 2 te worden ingetekend evenals de daarbij aanwezige bestaande monumentale bomen. Het vraagt daarnaast ook om de totale kwetsbaarheid van bomen en groen te beschermen door nu al een nauwkeuriger beeld op te tekening aan te geven om later elke misvatting te voorkomen.

De randvoorwaarden van de toe te voegen bebouwing zijn onduidelijk.

Wij nemen aan dat:

- U met Velsersduin Nieuw Velsersduin bedoelt ?
- Kunt u duiden in plattegrond op leesbare schaal waar de korte rijen geschakelde woningen in plattegrond aan de Nicolaas Beetslaan, Driehuizerkerkweg en Wolf van Dekenlaan gaan komen ?
- Kunt u duiden in plattegrond en op leesbare schaal de onacceptabele hoge bebouwing van appartementen aan de Wolff van Dekenlaan en het aantal hiervan ?
- Ligt er onder deze bebouwing een parkeerkelder ?
- Is aan te geven op tekening de parkeerplaatsen op eigen terrein ?
- Het Missiehuis is met minimale afstanden van 10 meter en de hoogte van de nieuwe bebouwing onzichtbaar geworden als onderdeel van het hoofdvolume. Wij zijn van mening dat deze afstand groter dient te zijn.
- Uw uitleg van de groene rand en kroonprojectie is gewenst om de levensomstandigheden van de bomen in het heden, tijdens de bouw en voor het nageslacht niet te beperken. Het op voldoende afstand van de bebouwing is dan ook naar onze mening een onvoldoende tekst. Er dient een verdere groei van deze bomen mogelijk te blijven. Deskundigen dienen de maat en rode lijn voor iedere boom te bepalen met een te verwachten toekomstbeeld.
Wie is onderhoudsplichtig nu en in de toekomst voor het huidige en het toekomstige groen, infra etc. en welke partij kan hier later op aangesproken worden ?
- Het zo groen mogelijk inrichten van het 'groene hart' en de kloostertuin als overige ambitieuze groenteksten dienen nu reeds bewaakbaar op papier te komen zodat de latere discussies hierover zijn uitgesloten?
- Kunt u in figuur 7 verduidelijken wat u bedoelt met een te creëren groen ontvangstplein ? Deze verduidelijking is eveneens van toepassing voor de parkeervoorzieningen hoe deze met groen worden aangekleed.

Vragen omtrent de stedenbouwkundige kaders:

- De groene omlijsting nu al te markeren wat behouden blijft en aangeven waar versterking plaats zal vinden;
- Stellen en te markeren dat de boomgaard behouden blijft en de beoogde heraanplant aangeven;
- Aangeven de aanvulling van de bomen langs het Lindelaantje. Zoveel mogelijk zijn te vrijblijvende teksten
- Op tekening aangeven hoe de "relatief" korte rijen geschakelde woningen in plattegrond zichtbaar zijn.
- Op figuur 8 ligt een gedeelte rooilijn aan de Driehuizerkerkweg gelijk met de voorgevel van het Missiehuis. Figuur 8 hierop corrigeren. Naar onze mening kloppen de figuren 8 en 9 niet met de eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar en is er daardoor geen goed beeld op deze schaal van de bebouwingsoppervlakten te constateren met name aan de eigendomsgrens aan de Wolff en Dekenlaan. Mogelijk kan op eenduidige schaal dit startdocument worden aangepast.
- Aannemend dat in de maximale bouwhoogte van 14 meter de lift - dakopbouw begrepen is.
- Waar zijn de bergingen van de appartementen gesitueerd ? Mogen wij afleiden aan figuur 8 en 9 dat er een parkeergarage onder het gebouw komt of is dit een foute aanname ?
- Hoeveel appartementen denkt u in het appartementengebouw te realiseren ?
- Het toevoegen van een bouwvolume conform figuur 8 van minimaal 600 m² bvo aan het monument is substantieel en dient naar onze mening dan ook geschrapt te worden.

3.3 Verkeer en parkeren

Het is onjuist dat er bij omliggende wegen geen capaciteitsproblemen spelen. Mede door een geringe breedte door geparkeerde auto's, de van en naar school fietsende kinderen, het crematorium Westerveld, voetbalvereniging Velsen, het in aanbouw zijnde Nieuw Velderduin etc. etc. geven een ander eigentijds beeld evenals de parkeerproblematiek welke bij het startdocument bestemmingsplan Velsen Zuid en Driehuis reeds uitgebreid aan de orde is gesteld.

3.4 Monumenten

- Wat wordt bedoeld dat de kapel niet geschikt kan worden gemaakt voor een nieuwe functie.
- Wordt er door de vergunning verstrekker een bouwhistorisch onderzoek gevraagd?
- Graag een uitleg over de omgevings vergunningsplichtigheid over wijzigingen aan in- en exterieur.

3.5 Groen, water, openbare ruimte en afval

- Is er voor deze voorliggende bouw bemaling noodzakelijk? Naar wij zien wordt er wel/ geen parkeerkelder gemaakt en onze vraag daarbij is wat is juist?
 - Het lijkt ons preventief noodzakelijk zonder de kwaliteit van bouwers te kort te doen dat als onderdeel van een af te geven bouwvergunning tevoren ingemeten markeringsgebieden dienen te worden aangegeven welke zoals terecht is aangegeven op leesbare schaal verboden bouwgebied zijn ter bescherming van bomen en groen;
 - Een strijd over kapvergunningen dient voor dit plangebied voorkomen te worden en indien dit om welke reden dan ook noodzakelijk is dient dit nu reeds kenbaar worden gemaakt.
 - Immers een rijdende trein tot stilstand te brengen is in onze gemeente schier onmogelijk.
 - Kunt u duiden hoeveel nieuwbouw woningen te verwachten zijn en hoe de richtlijn tussen de 70 en 80 m² groen bewaakt wordt. Een wens van 70 en 80 m² is een droom welke geen slagkracht geeft.
 - Hoe worden fecaliën afvoer aangeboden in dit startdocument en waar aangesloten op het hoofdriool??
 - Is voor de toename van 500 m² verhard oppervlak een status te geven waardoor compensatie van oppervlakte water dient plaats te vinden noodzakelijk. In oorsprong immers was er geen bestrating
-
- Is de benoemde L.I.O.R behoudens de gekozen verlichting onverkort van toepassing?
 - Kunt u concreet maken welk bomenhandboek van toepassing is?
 - Kunt u duiden op de plattegrond wat de gemarkeerde oppervlakten zijn van het openbaar gebied / openbaar groen wat in eigendom en/ of beheer komt van de gemeente Velsen?
 - Doordat naar onze mening de bouwvolume's bekend zijn lijkt het verstandig vanwege de impact op de directe woonomgeving de plaats en het aantal containers te duiden.

3.6 Verlichting, kabels en leidingen

- Wordt met de keuze van de verlichting rekening gehouden met de grote waarde aan flora en fauna in onderhavig startdocument ?

3.7 Milieu

- Wat zijn de voorkeursgrenswaarden van geluid en zijn hier metingen van bekend ?
- Het missiehuis is uitermate geschikt voor vleermuizen en er is jarenlang een grote populatie. De ultieme vraag is dat ook dat het nader onderzoek feitelijk reeds in deze startnotitie opgenomen dient te zijn met daarbij de te stellen voorwaarden. Immer meten is weten. Vanzelfsprekend geldt dit voor zowel de fauna als flora.
- Terugkerend element in onze vraagstelling is door loskoppeling van het oorspronkelijk bestemmingsplan in dit ad hoc startdocument de noodzakelijke stukken welke voor uitvoering noodzakelijk zijn zoals ook de Aeriusberekening en aangetroffen bodemverontreiniging als fysiek stuk nu al uit te voeren zodat de omgeving direct weet waar zij aan toe zijn.
- Dit geldt eveneens welke invloed deze ontwikkeling op het beschermde natuurgebied Kennemerland Zuid heeft waarvan dit stukje grond behoudens het monumentaal deel zoals eerder door ons genoemd in zijn geheel aan de natuur teruggegeven dient te worden.

3.8 Duurzaamheid

- De vanzelfsprekende vraag is waarom zowel de nieuw- als oudbouw met een blik naar de toekomst niet moet voldoen aan de eisen van BENG welke vanaf 1 januari 2020 gelden.
- Het geeft een negatieve uitstraling als de gemeente beslist dat er zwaarwegende argumenten zijn om van deze wetgeving af te wijken. De tekst dient dan ook uit dit startdocument verwijderd te worden. Tevens dient ook de oudbouw aan deze wetgeving te voldoen welke hier naar onze mening eveneens in opgenomen dient te zijn.

3.9 Archeologie

Kan het archeologisch verkennend rapport van 2012 beschikbaar worden gesteld ?

Ook hier geldt dat dit nieuwe nog uit te voeren onderzoek onderdeel van deze startnotitie dient te zijn.

3.10 Overzicht uitgangspunten

Er zijn nog enkele niet behandelde punten;

- Kunt u aangeven in plattegrond met de bomen daarbij aangeven hoe geparkeerd gaat worden met name voor te lange auto's op de toch al smalle wegen. Gaat deze actie te koste van gemeente groen of grond van de ontwikkelaar ?
- De orthogonale opzet is prachtig in de hoop dat langzaam verkeer (u bedoelt fiets?) hiermee om kan gaan.
- Wat is het huidige parkeernormenbeleid ?
- En hoe te regelen als er parkeergarage komt ?
- Kan het m.e.r - plichtig zijn niet gelijk met ontwikkeling oplopen ?

4. Planning, Financiën en Communicatie

- Kunt u duiden wat u met de benoemde bijeenkomst bedoelt aannemend dat dit niet de inloopbijeenkomst van 19 december jl. is geweest. Zo ja wanneer is het participatie document te verwachten ?
- Is zowel de anterieure, als posterieure overeenkomst inzichtelijk ?
- Wij nemen aan dat van de verkoop van gemeente grond geen sprake kan zijn en horen graag uw antwoord hierover.

D. Uitnodiging inloopbijeenkomst

Deze wijze van communicatie mist diepgang om reden dat er geen presentielijst wordt aangelegd en gestelde vragen en antwoorden veelal 1 op 1 niet worden genotuleerd en of in verslaggeving worden verwerkt.

- Kan er een voorbereidingsplanning worden afgegeven ?

Algemeen

Misschien is het aan te bevelen om de procedures richting belanghebbenden te duiden in tijd gezien. Nu het huidig startdocument vervolgens het voorlopig bestemmingsplan en tot slot het definitieve bestemmingsplan met het recht op bezwaar.

Tot slot

Met deze zienswijze bedenkingen en reactie op het startdocument hebben wij getracht open en transparant naar de voorliggende stukken te kijken waarbij het uitermate jammer is dat de onderhavige kavel met bebouwing en strook openbaar groen niet inzichtelijk op goede schaal in de stukken verwerkt is. Dat zet het participeren om iets gezamenlijk te willen al direct op achterstand.

Wij verwachten dat de kern van ons stuk behoud "groen" nadrukkelijk bij u is doorgedrongen en verwachten op basis hiervan de noodzakelijke aanpassingen plaats zullen vinden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Velsen-Zuid

Driehuis

De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het 'hoogpolige tapijt' waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware geïnstalleerd zijn

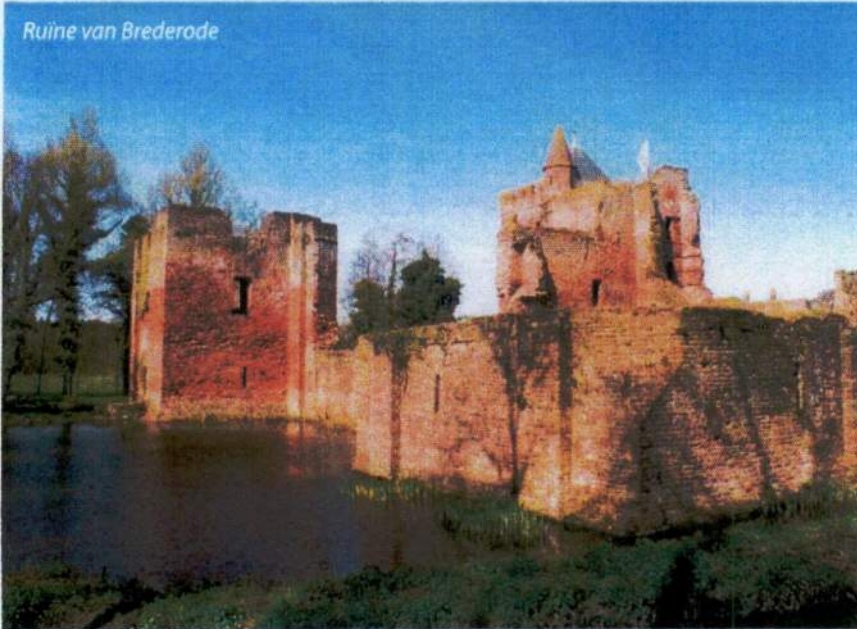
Santpoort-Noord

Santpoort-Zuid

Landgoed Beekestijn (Velsen-Zuid)



Ruïne van Brederode



• Land-Goed

De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het 'hoogpolige tapijt' waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware genesteld zijn. Dit fraaie lommerrijke gebied vormt de groene (laag-dynamische) contramal van de stedelijke (hoog-dynamische) functies die gekoppeld zijn aan het Noordzeekanaal. Als zodanig is deze zone ook van metropolitane kwaliteit. Binnen het Land-Goed 'blijven de dorpen de dorpen': Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid behouden hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. Meer specifiek wordt ingezet op:

- het behouden van de lommerrijke sfeer van de binnenduinrand door het behoud van groene wegprofielen en parken als ruimtelijke dragers van de hoogwaardige groene woonmilieus, veelal met woningen in het hogere segment;
- het behouden en versterken van het kleinschalige mozaïeklandschap en vooral van de open ruimten hier in;
- het behouden en ontwikkelen van aantrekkelijke (recreatieve) routes naar de duinen en naar Spaarnwoude;
- het behouden van de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer:
 - met de trein (met uitzondering van Velsen-Zuid hebben alle kernen in de binnenduinrand een eigen station);
 - met een aansluiting op het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) tussen IJmuiden en Haarlem;
- het behouden van adequate voorzieningen (in of nabij de kernen) op het gebied van:
 - basisonderwijs;
 - kinderopvang;
 - sportvoorziening;
 - gezondheids-/zorg-

Concluderend:

Behoud van bestaande groenstructuren, groene wegprofielen en parken. Daarom behoud van bestaande groenbestemming zuidelijke strook Missiehuis

In dit deelgebied gaat het er vooral om de bestaande waarden voor de toekomst veilig te stellen en verder te verhogen. Nieuwe ontwikkelingen

MEMO

AOS

Onderwerp : Voorkeursfuncties Missiehuis Driehuis

1. Doel van dit memo

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

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

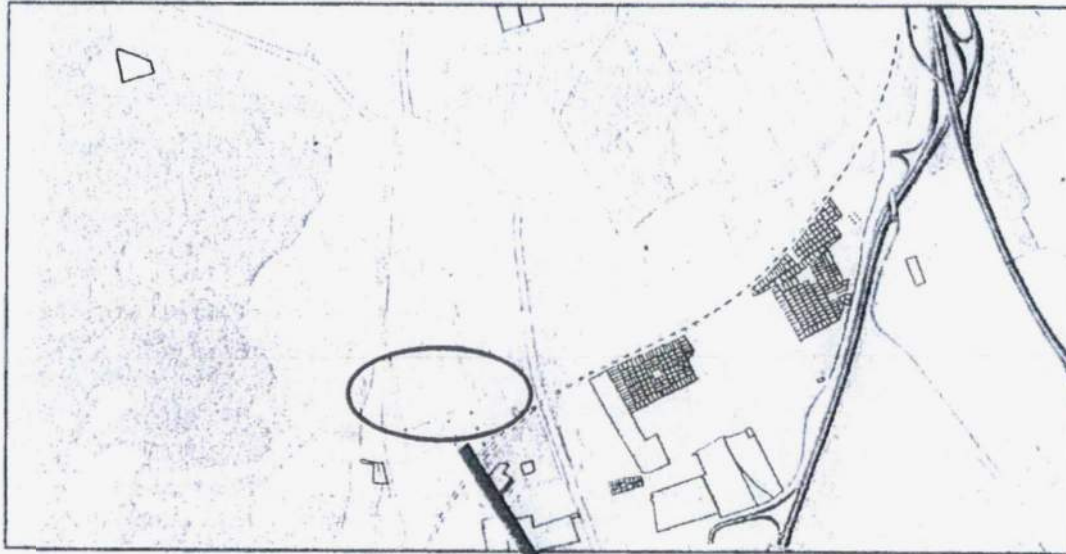
2. Driehuis

Geschiedenis

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



Context voormalig Missiehuis



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

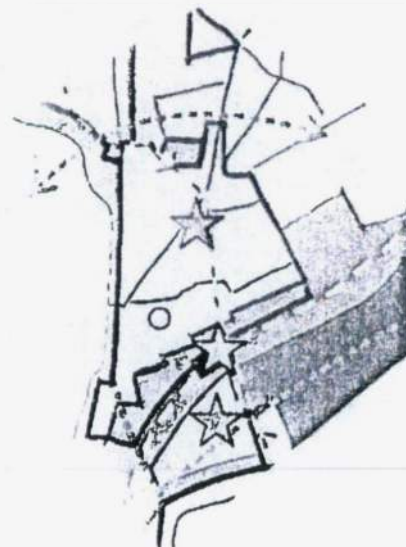


per uur een trein stopt zowel richting Uitgeest als richting Haarlem is voor een woonkern van 5000 inwoners een luxe. Daarnaast is de procedure gestart om op korte afstand halte voor een snelbuslijn naar het centrum van IJmuiden en Haarlem te laten rijden. De krappe wegprofielen direct rondom het missiehuis zijn niet gemaakt om structureel vrachtverkeersbewegingen aan te kunnen.

Ligter

Context van de woonkern

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



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

Bevolkingopbouw

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

Woningbestand

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

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

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

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

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

Doorstroming in de wijk

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

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

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

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

Voorzieningen: wonen, zorg, scholen, welzijn en sport

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

Voorzieningen: winkels

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

3. Het voormalige missiehuis; feiten en ontwikkelingen

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

Het is voormalige missiehuis is aangewezen als gemeentelijk monument.

BEIDEN VERPLAATST

JE DENE APPARTEMENTEN OVERZIJ

IS PLAN THUISSEN

STEED & OPENING

ETOP
STAND
2012

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

De gemeente heeft op dit moment geen gebruiksbestemming voor de lange termijn. Daarom wordt aankoop van het perceel niet overwogen. Bij de wooncorporaties is belangstelling gepeild. Alleen Woningbedrijf Velsen heeft eventueel belangstelling. Het Woningbedrijf zal op het naastliggende terrein 45 huurappartementen en 52 koopappartementen realiseren. De woonfunctie van het missiehuis kan hierop een welkome aanvulling zijn, maar essentieel voor het bouwinitiatief is dat niet.

4. Ruimtelijke uitgangspositie locatie missiehuis

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

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

Ruimtelijke kansen zijn

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

5. Programmatische voorkeuren college

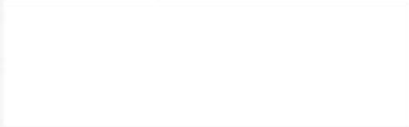
1. De eerste voorkeur is vestiging van een conferentiecentrum in combinatie met hotelfaciliteiten (horecabestemming).
2. Een tweede voorkeur vloeit voort uit de Visie 2025 en betreft de vestiging van een kennisinstelling zoals een hoge school of een hotelschool met studentenaccommodatie.
3. Een derde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

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

STAND
2025
6

✓ MET DEZE
TEKST KAN JE
NIET
VEEL!

Besproken in het college op 6 maart 2012.




Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
Mail 10-01-2019	21010-2018	T 14 0255 P. Bakker		18 januari 2019

Onderwerp: Ontvangstbevestiging reactie Startdocument Missiehuis

Geachte heer/mevrouw 

Wij hebben uw reactie op het Startdocument Missiehuis ontvangen en geregistreerd onder het bovengenoemd zaaknummer.

Uw reactie wordt opgenomen in het participatiedocument. De gemeenteraad zal dit document samen met het startdocument vaststellen. Het participatiedocument sturen wij u toe zodra wij weten wanneer de raad van Velsen dit startdocument behandelt. Wij informeren u daarover per e-mail en indien wij uw e-mail niet hebben, per brief.

Heeft u nog vragen, dan kunt u via het algemene nummer of per e-mail contact opnemen met de medewerker van de gemeente die in het briefhoofd benoemd staat.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk Beleid

GEMEENTE VELSEN




Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
Mail 10-01-2019	21010-2018	T 14 0255 P. Bakker		18 januari 2019

Onderwerp: Ontvangstbevestiging reactie Startdocument Missiehuis

Geachte heer/mevrouw 

Wij hebben uw reactie op het Startdocument Missiehuis ontvangen en geregistreerd onder het bovengenoemd zaaknummer.

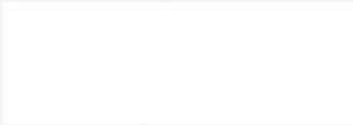
Uw reactie wordt opgenomen in het participatiedocument. De gemeenteraad zal dit document samen met het startdocument vaststellen. Het participatiedocument sturen wij u toe zodra wij weten wanneer de raad van Velsen dit startdocument behandelt. Wij informeren u daarover per e-mail en indien wij uw e-mail niet hebben, per brief.

Heeft u nog vragen, dan kunt u via het algemene nummer of per e-mail contact opnemen met de medewerker van de gemeente die in het briefhoofd benoemd staat.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk Beleid

Zaaknummer: 21010-2018



Economische Zaken, Wonen
en Ruimtelijk Beleid

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
	14863-2020	D.J.F. Hendriks 06 40573859	2	6 februari 2020

Onderwerp: Startdocument en participatiedocument locatie Missiehuis

Geachte heer/mevrouw,

Eind 2018 gaf het college van B&W het startdocument voor de locatie Missiehuis vrij voor participatie. In dit startdocument staan de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden bij herontwikkeling van de locatie. U heeft een participatiereactie ingediend en met deze brief informeren wij u over de voortgang.

Startdocument en participatiedocument

In totaal hebben wij 78 participatiereacties ontvangen. De reacties gaven aanleiding om het startdocument op verschillende punten te wijzigen. Alle reacties, de beantwoording van de reacties en de wijzigingen in het startdocument zijn opgenomen in een participatiedocument. Het gewijzigde startdocument en het participatiedocument zijn als bijlagen toegevoegd aan deze brief.

Besluitvorming

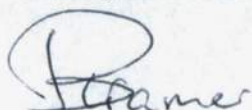
Het is aan de gemeenteraad om een definitief besluit te nemen over het startdocument. Tijdens een raadsessie op donderdag 13 februari 2020 om 19.30u zal de gemeenteraad over het startdocument discussiëren. Deze sessie is openbaar toegankelijk voor een ieder. Meer informatie over de raadsessie vindt u op <https://ns2.mabs.eu/Calendar/index/Velsen>.

Vervolgtraject

Als de gemeenteraad het startdocument vaststelt kan de ruimtelijke procedure worden vervolgd met het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie Missiehuis. Bij deze vervolgprocedure wordt u als belanghebbende uiteraard betrokken. En heeft u ook opnieuw de mogelijkheid om uw reactie te geven. Meer uitgebreide informatie over het vervolgtraject vindt u in hoofdstuk 4 van het startdocument.

Mocht u nog vragen hebben over herontwikkeling van de locatie Missiehuis dan kunt u contact opnemen met D.J.F. (Daan) Hendriks, bereikbaar op telefoonnummer 06-40573859 of per e-mail via dhendriks@velsen.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Velsen
namens dezen,
afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Kramer', written over a horizontal line.

B. Kramer
Afdelingsmanager

Collegebericht

Weeknummer: 3



Datum vergadering	14-1-2020	Ambtenaar	D.J.F. Hendriks
Registratienummer	Bbr20.0004	Telefoonnr.	06 40573859
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	DHendriks@Velsen.nl
Bijlagen	-		

Onderwerp: Vaststellen startdocument Missiehuis

Geachte leden van de raad,

Het college heeft op 14 januari 2020 besloten om het startdocument voor de locatie Missiehuis ter besluitvorming voor te leggen aan uw raad. Hiermee komt een einde aan een periode van samenspraak die ongeveer een jaar heeft geduurd, dat is zo'n negen maanden langer dan het college vooraf beoogde. Met dit collegebericht informeren wij u over de reden van deze langere periode van samenspraak.

Verzoek initiatiefnemer m.b.t. sociale huur en waardevolle en monumentale bomen

Nadat het college het concept-startdocument eind 2018 vrijgaf voor participatie liet de initiatiefnemer weten dat de gestelde randvoorwaarden een (financieel) haalbaar plan onder grote druk zetten. De initiatiefnemer verzocht het college af te zien van de randvoorwaarde om 30% sociale huur te realiseren. En ook af te zien van de randvoorwaarde om de waardevolle en monumentale bomen aan de noord- en zuidzijde van de locatie te behouden (waardoor meer ruimte zou ontstaan voor nieuwe bebouwing). Het vaststellen van randvoorwaarden die de realisatie van een (financieel) haalbaar plan onder grote druk zetten is in principe niet wenselijk, omdat dit naar verwachting leidt tot vertraging in het vervolgtraject. Daarom heeft het college extra tijd genomen om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of de randvoorwaarden op zo'n manier kunnen worden aangepast dat het realiseren van een (financieel) haalbaar plan voor de initiatiefnemer beter mogelijk is. Uiteraard wel met de voorwaarde dat daarmee geen ontoelaatbare afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke- en groenkwaliteit.

Reactie college op verzoek initiatiefnemer

Het college heeft in het kader van het nader onderzoek naar de randvoorwaarden direct duidelijk gesteld dat zij niet wil afwijken van de randvoorwaarde om 30% sociale huur te realiseren. Een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de kernen van de gemeente én een meer gevarieerd woningaanbod binnen Driehuis vindt het college namelijk van erg groot belang. Voor wat betreft de waardevolle en monumentale bomen heeft het college richting de initiatiefnemer de handreiking gedaan om de bomen aan de zuidzijde van de locatie te mogen kappen, waarmee uw raad zou worden voorgesteld om af te wijken van het vigerende Beleidsplan Monumentale Bomen. De waarde van de bomen aan de noordzijde is daarentegen dusdanig groot dat het college het niet acceptabel vindt om die bomen te kappen. De initiatiefnemer heeft daarop

twee maal de mogelijkheid gekregen om alternatieve planinvullingen te onderzoeken. Beide keren verzocht de initiatiefnemer het college daarna alsnog om ook (een deel van) de bomen aan de noordzijde van de locatie te mogen kappen.

Na zo'n negen maanden nader onderzoek heeft het college met spijt moeten concluderen dat het de initiatiefnemer niet is gelukt om in overleg met de gemeente te komen tot een alternatieve planuitwerking die voldoende ruimtelijke kwaliteit levert en recht doet aan het monumentale bomenbestand.

Startdocument ter besluitvorming naar de raad

Met het kappen van de bomen aan de zuidzijde van de locatie wordt in te grote mate afbreuk gedaan aan de ruimtelijke- en groenkwaliteit. Het college kiest er dan ook voor om het startdocument conform de oorspronkelijk overeengekomen randvoorwaarden af te ronden, dus met behoud van de waardevolle en monumentale bomen in de randen van de locatie. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij dit betreurt en heeft er bij het college op aangedrongen om de mogelijkheid van kap van monumentale en waardevolle bomen aan de zuidzijde van de locatie wel op te nemen in het startdocument.

De kwaliteit van het startdocument is dankzij de participatie overigens wel verrijkt. Naar aanleiding van participatiereacties van omwonenden en andere belanghebbenden is het op meerdere punten aangepast en verder aangescherpt. Hiermee is een meer voldragen startdocument ontstaan waarvan het college het van groot belang vindt dat dit document wordt vastgesteld. Op die manier wordt na jaren van onduidelijkheid over herontwikkeling van de locatie Missiehuis meer zekerheid geboden aan bewoners, de initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

Uitnodiging informatieavond initiatiefnemer

Door de initiatiefnemer is uw raad inmiddels uitgenodigd voor een informatieavond op 22 januari 2020, alwaar de initiatiefnemer haar plan voor de locatie zal presenteren. Het is bij het college niet bekend welk plan wordt gepresenteerd en of dat plan past binnen de randvoorwaarden van het startdocument dat het college ter besluitvorming aan uw raad heeft voorgelegd.

Relatie met Dorpsdialoog Driehuis

De invloed die herontwikkeling van de locatie Missiehuis heeft op Driehuis is vanaf februari onderwerp van gesprek in de Dorpsdialoog Driehuis. Tijdens deze dialoog wordt met inwoners, initiatiefnemers en andere belanghebbenden gesproken over de samenhang van alle (beoogde) ontwikkelingen in Driehuis.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 februari 2020 14:57
Aan: griffie@velsen.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Verzoek om uitstel
Bijlagen: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Velsen en.pdf; ATT00001.txt

Geachte Griffie ,

Ons verzoek aan u is om bijgaand pdf zowel aan het college als aan de gemeenteraad te verstrekken voor de commissie vergadering morgenavond ter zake het Missiehuis in Driehuis.

Vanwege de omissie in de postverstrekking heb ik vanmorgen de heer Hendriks ingesproken om duidelijkheid te krijgen. Graag uw bevestiging van ontvangst.

Op de voorhand bedanken wij u voor de moeite.

Met vriendelijke groet ,

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

Driehuis , 12 februari 2020

Onderwerp: Zaaknummer 14863-2020 startdocument en participatiedocument locatie Driehuis.

Geacht college en geachte gemeenteraad ,

Naar aanleiding van onze bedenkingen dd. 10 januari 2019 op het door u gepubliceerde startdocument versie 12 november 2018 zijn wij zeer teleurgesteld dat ons pas op 6 februari jl. per post een antwoord is verstrekt.

Daarnaast ontbreken in dit verstrekte participatiedocument naar onze mening een groot aantal bladen. Aanwezig zijn de bladen ;

2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52 en 54.

Mogelijk ontbreken de oneven bladen.

Verder valt ons op dat in het startdocument versie 14 januari 2020 op alle oneven bladen versie 12 november 2018 staat aangegeven , dit terwijl in de oorspronkelijke versie van 12 november er wijzigingen zichtbaar zijn. Daarnaast is het jammer en gebruiksonvriendelijk dat de wijzigingen ten opzichte van de versie van 12 november 2018 niet met een kleurtje of anderszins zijn aangegeven. U zult begrijpen dat onze voorbereiding en rechtspositie in het resterend korte tijdsbestek om de raadscessie van 13 februari as. op een goede wijze voor te bereiden onmogelijk is. U zult verder begrijpen dat onze eerdere bezwaren ondanks u mogelijke beantwoordingen onverkort ook voor de versie van 14 januari 2020 van toepassing blijven.

Ons dringende verzoek is dan ook om deze raadscessie tot een later moment uit te stellen dit temeer daar op 25 februari as. de dorpsdialoog wordt gehouden waar naar onze mening een eerdere "miscommunicatie" moet worden rechtgezet.

Het baart ons dan ook grote zorgen dat naast bovenstaande er nimmer een vervolg aan ons is gemeld over het nieuwe bestemmingsplan voor Driehuis en Velsen Zuid waar het college medio januari 2018 besloten heeft in te stemmen met het startdocument. De vraag is dan ook wat hiervan de status quo is en wanneer hiervan de behandeling plaats gaat vinden. Ad hoc losse bestemmingsplannen vast stellen getuigd vooral voor ons als een hap snap beleid waar het verrassingseffect zoals in dit geval bij het Missiehuis groot kan zijn temeer dat bij de bieding door de ontwikkelaar de uitgangspunten duidelijk vast stonden en hij dan ook wist wat de mogelijkheden waren.

Als goedwillende burgers verwachten wij dat indieners van bedenkingen , meldingen vanuit gemeente Velsen krijgen indien er in besluitvormingsproces openbare vergaderingen plaats vinden waar kan worden ingesproken over het onderwerp ter zake van deze bedenkingen. Dit vooral als ouderen (zoals wij) welke in rustig overzichtelijk vaarwater op papier geïnformeerd willen worden. Wij verwachten onze mening voor dit moment duidelijk te hebben verwoord en verstrekken deze mail aan u via de Raadsgriffier en wachten u antwoord met belangstelling af.

Met vriendelijke groet ,

[Redacted signature]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 21:41
Aan: Griffie Velsen
Onderwerp: Re: Aanmelding voor inspreken

Geachte heer Versteeg,
Het definitieve niet geagendeerde onderwerp op de raadsvergadering wordt ; Bomen , flora en fauna in Velsen versus HOV. Graag uw akkoord bevestiging.
Nogmaals dank voor uw interventie.
Met vriendelijke groet ,

[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 feb. 2020 om 14:35 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte heer Versteeg ,
Bedankt voor uw snelle antwoord. Ik had dit kunnen en moeten weten.
Ik overweeg in te spreken over ; " Stand en status van flora en fauna in de gemeente Velsen "
Indien u voor woensdag 12.00 uur niets heeft gehoord dan houdt het op.
Met vriendelijke groet ,

[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 feb. 2020 om 13:36 heeft Griffie Velsen <griffie@velsen.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer [redacted] ,

Helaas is het niet mogelijk om in te spreken over een onderwerp dat op de agenda van de raadsvergadering staat. De regels over het inspreken tijdens sessies en raadsvergadering kunt u vinden in het protocol in de bijlage.

Mocht u over een ander onderwerp dat niet op de agenda staat willen inspreken, kunt u zich alsnog aanmelden als inspreker.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Max Versteeg

Raadsadviseur
Raadsgriffie
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

<image001.jpg>

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 februari 2020 11:36
Aan: Griffie Velsen
Onderwerp: Aanmelding voor inspreken

Geachte Griffie ,

As. donderdag 27 februari a.s. wilde ik inspreken over het agendapunt " Missiehuis " te Driehuis. Ik neem dat de spreektijd maximaal 3 minuten is. Mocht dit anders zijn verneem ik dat graag. Graag uw bevestiging.

Met vriendelijke groet ,



Verstuurd vanaf mijn iPad

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

-----disclaimer-----

<Protocol inspreken in de raadsvergadering.docx>

Geachte fractievoorzitters van de gemeente Velsen,

U allen als fractievoorzitter van een gerespecteerde partij in de gemeenteraad van Velsen wil ik graag deelgenoot maken van bijgaand stukje tekst waar niet op ingesproken mag worden vanwege het "Missiehuis" waarvan de behandeling a.s. donderdag op de agenda staat. Desondanks wilde ik op deze wijze dit onderwerp met u als fractie voorzitters toch delen. Immers de zorg van veel inwoners over dit onderwerp is groter dan u zo mogelijk denkt.

Ik wens u veel wijsheid toe voor de komende raadsvergadering.

Met vriendelijke groet,



Geachte fractievoorzitters,

Wij hebben kennis genomen van het vigerend bestemmingsplan Driehuis/Velsen Zuid van 30-10-2008. Wij wisten daardoor dat er woningbouw op het huidige Velsen terrein mogelijk was. En ook dat het "Missiehuis", met haar door bomen omzoomd karakter, een maatschappelijke bestemming moest behouden.

Op grond van deze feiten en een betrouwbare overheid, kochten wij in 2015 een woning nabij het "Missiehuis".

Op 15 januari 2018 mocht ik het, als zodanig, door het college vastgestelde startdocument, ontvangen van het nog altijd geldende bestemmingsplan Driehuis/Velsen Zuid van 30-10-2008. Het huidig, ad hoc startdocument Missiehuis versie 14-01-2020, getuigd naar mijn mening van weinig consistent raadsbeleid.

Immers op uw rust de wettelijke verplichting dat er op 30-10-2018 een integraal nieuw bestemmingsplan Driehuis / Velsen Zuid had moeten liggen.

Met verbazing heb ik voorts, tijdens de commissie vergadering van 13 februari jl., kennis kunnen nemen hoe op een intimideerde wijze de vertegenwoordigster van de ontwikkelaar uitpakte. Dit bedrijf, welke onder meer actief is in Polen, Turkije, Slowakije enz. besepte kennelijk niet dat in Nederland, dus ook Velsen, je gehouden bent aan de gestelde uitgangspunten, zeker als het gaat over een gedane bieding van meer als 6 miljoen euro aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Mijn verbazing was dan ook groot toen bleek dat een grote meerderheid van deze commissie het met haar stellingen eens was.

Daarbij waarschijnlijk volledig vergetend dat zij raadsbreed hebben ingestemd met de vastgestelde wetgeving over flora en fauna.

Mogelijk is deze vergetelheid ingetreden na de vooraf getimede, gelikte presentatie door de ontwikkelaar. Echter, het getuigd van weinig kennis van zaken, te meer dit niet de enige contractbreuk was.

Mijn advies aan uw raad is "laat u niet leiden door de waan van de dag" maar zorg voor een begrijpelijk beleid waar alle inwoners van onze gemeente recht op hebben.

Gemakshalve verwijs ik u naar de recente artikelen in de IJC en weekbladen welke op een andere wijze voor zich spreken. (Ten overvloede voeg ik deze bij)

Velsen-Zuid/Driehuis 25 februari 2020

Bijlagen; Zoals genoemd

de Hofgeest

www.hofgeest.nl | 0255-533900

36 20 februari 2020



LEZERSPOST

Busbaan versus Dorpsdialoog

Wethouder Sebastian Dijnens, verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling in onze gemeente en de dialoog met de burgers omarmend, wil écht luisteren naar de bewoners. Hij gaat een Dorpsdialoog voor Driehuis organiseren om het beoogde bouwvolume, zoals het 'Missiehuis', bespreekbaar te krijgen. Het woord dialoog is in deze niet nieuw. Ik wil de wethouder en de bewoners in Driehuis, maar ook in Velsen-Zuid, herinneren aan de jarenlange dialoog over de zgn. vrije busbaan. Met vele stichtingen, die zowel bewoners in Driehuis als Velsen-Zuid vertegenwoordigden, kon deze, na uitspraak door de Raad van State, uiteindelijk worden gerealiseerd. Zowel provinciaal als gemeentelijk is aan de bewoners van de beide gemeentedelen zwart op wit toegezegd dat:

1. De vrije busbaan minimaal 30 jaar vrije busbaan blijft;
2. Er een ruimhartige groenaanplant zou komen, zoals in een promotiefilm aan alle raadsleden is getoond;
3. Er vanaf den beginne elektrische bussen worden ingezet;
4. Het in stand houden van een bijenstrook naast de busbaan:
(De vorig jaar naast de busbaan gegraven bijenstrook, waar bijenvriendelijke bloemen zijn gezaaid, nooit tot bloei zijn gekomen. Immers als er geen water wordt gegeven gaan deze bloemen dood).
Etc. etc.

Deze vier voorbeelden tonen mijns inziens aan dat Sebastian's uitspraken (waarschijnlijk met goedkeuring van het volledige college) geen taboes kennen in zijn dorpsdialoog

over bijvoorbeeld autoverkeer over de vrije busbaan. Juist over dit punt moeten bij de inwoners van zowel Driehuis als Velsen-Zuid, na jarenlange investering in eigen vrije tijd, alle alarmbellen zijn afgestaan. Deze bewuste losse flodder geeft aan dat er niet een dorpsdialoog, maar een gemeente-brede dialoog plaats moet hebben, waar gemaakte afspraken fier overeind staan. Ik neem aan dat onze gemeenteraad mijn mening hierover deelt.

Het is verder jammer dat bij de besluitvorming over het 'Missiehuis' ook voor Driehuis inmiddels een groot aantal bindende voorwaarden als sneeuw voor de zon verdwijnen. Respectloos wordt met de gestelde voorwaarden omgegaan. Ze worden aan de laars gelapt, zoals over vernietiging van monumentale en bijzondere bomen, niet parkeren op eigen terrein en waar blijft het tehuis voor de vleermuizen? Deze wethouder mag hopen dat de andere bieders aan het Rijksvastgoedbedrijf niet in de pen klimmen over deze rechtsongelijkheid. Immers, de gestelde uitgangspunten voor deze bieding waren 'in deze' volstrekt duidelijk en een professionele ontwikkelaar dient zich dit dan ook terdege te realiseren. De inwoners in Driehuis zijn gewaarschuwd dat de 'dorpsdialoog' feitelijk hetzelfde doel heeft als wat destijds in het veel te kleine en uitverkochte Witte Theater over deze vrije busbaan heeft plaatsgevonden. De bewoners in Driehuis wens ik veel wijsheid toe in hun 'dorpsdialoog' waar uitkomsten veelal tevoren vast staan. Desondanks laat ik mij graag verrassen.

Jelly Hijlarides

De inhoud van ingezonden brieven valt buiten verantwoordelijkheid van de uitgever. De redactie kan een ingezonden brief weigeren of inkorten. Anonieme brieven worden niet in de krant afgedrukt.

Spitspont

De ellende met de pont gaat nog langer duren waardoor er voorlopig om de 20 minuten een pont gaat. Jammer dat er geen aandacht is voor de situatie voordat de spitspont in gebruik kwam. Toen voer de pont in de spits om de 15 minuten. Tijdens de spits zijn we nu dus slechter af dan voorheen, toen er nog geen spitspont was.

Rob Rietdijk

Dialoog

In de krant deed wethouder Sebastian Dinjens wonderlijke uitspraken. Deze wethouder, verantwoordelijk voor de ruimtelijke verorde-

ning en de dialoog met de burgers omarmend, heeft luisteren naar de bewoners. Hij gaat een Dorpsdialoog voor Driehuis organiseren om het beoogde bouwvolume, zoals het Missiehuis, bespreekbaar te krijgen. Het woord dialoog is in deze niet nieuw. Ik wil de wethouder en de bewoners in Driehuis, maar ook in Velsen Zuid herinneren aan de jarenlange dialoog over de Vrije Busbaan. Met vele stichtingen, welke zowel bewoners in Driehuis als Velsen-Zuid vertegenwoordigde, kon deze, na uitspraak door de Raad van State, uiteindelijk worden gerealiseerd.

Zowel provinciaal als gemeentelijk is aan de bewoners van de beide gemeentedelen is zwart op wit toegezegd dat: de busbaan minimaal 30 jaar Vrije Busbaan blijft, er een ruimhartige groenaan-

Brieven

Brieven van lezers zijn welkom. Houd u er rekening mee dat de lengte beperkt blijft tot 200 woorden en dat het een onderwerp betreft waarover de krant heeft bericht. De redactie heeft het recht bijdragen te weigeren of in te korten. Insturen kan ook via e-mail naar red.ken@nhd.nl of redactie@ijmuidercourant.nl met vermelding van uw postadres.

plant zou komen, er vanaf den beginne elektrische bussen worden ingezet en het in stand houden van een bijenstrook naast de busbaan. De vorig jaar naast de busbaan gegraven bijenstrook, waar bijenvriendelijke bloemen zijn gezaaid, die nooit tot bloei zijn gekomen. Immers als er geen water wordt gegeven gaan deze bloemen dood. Deze vier voorbeelden tonen mijn inziens aan dat de uitspraken van

de wethouder geen taboe's kent in zijn dorpsdialoog.

Juist over dit punt moeten bij de inwoners van Driehuis alle alarmbellen zijn afgestaan. Deze bewuste losse flodder geeft aan dat er niet een dorpsdialoog, maar een gemeente-brede-dialoog plaats moet hebben, waar gemaakte afspraken fier overeind staan.

Het is verder jammer dat bij de besluitvorming over het Missiehuis

inmiddels een groot aantal bindende voorwaarden als sneeuw voor zon verdwijnen. Respectloos wordt met de gestelde voorwaarden omgegaan en aan de laars gelapt, zo over vernietiging van monumentale en bijzondere bomen, niet parkeren op eigen terrein en waar blijft het huis voor de vleermuis?

Deze wethouder mag hopen dat de andere bieders aan het Rijksvastgoedbedrijf niet in de pen klimmen over deze rechtsongelijkheid. Immers, de gestelde uitgangspunten voor deze bieding waren in deze volstrekt duidelijk en een professionele ontwikkelaar dient zich dit dan ook terdege te realiseren.

Jelly Hijlarides
Driehuis

Bomen kappen voor meer winst

Donderdag 27 februari beslist de Velsense gemeenteraad over de herontwikkeling van het Missiehuis in Driehuis. Wanneer de ontwikkelaar die locatie in 2017 koopt, zijn de eisen vanuit publiek belang helder: 30 procent sociale huurwoningen, compacte nieuwbouw en behoud van het monumentale gebouw met boomgaard én de hoge lindebomen langs drie randen. Die zijn namelijk beschermd als 'waardevol' of zelfs 'monumentaal', de hoogste status in het Velsense bomenbeleid.

Als de ontwikkelaar in 2019 stelt dat zo geen winst te behalen is, doet de gemeente een handreiking: de 'waardevolle' bomen aan de zuidkant mogen eventueel

vervangen worden door nieuwe bomen. Maar de ontwikkelaar wil méér winst en dus meer ruimte voor nieuwbouw, en daarom ook de 'monumentale' bomen in het noorden kappen. Als de gemeente voet bij stuk houdt, gaat de ontwikkelaar op het laatste moment overstap. De handreiking kan ineens toch een financieel haalbaar plan opleveren.

Ondanks dat compromis wil de ontwikkelaar het onderste uit de kan. De raad wordt op 13 februari dreigend toegesproken: behoud van de noordelijke bomen brengt de boomgaard en andere eisen in gevaar, 'anders is er geen plan'. Onzin natuurlijk, want zonder plan zou de ontwikkelaar verlies lijden.

Op het spel staan komende donderdag de monumentale Linden aan de Nicolaas Beetslaan – en meer dan dat. De statige bo-



Het Missiehuis aan de Driehuiserkerkweg.

FOTO UNITED PHOTOS/PAUL VREEKER

men zijn 90 jaar oud en kunnen nog een eeuw mee. Ze bepalen het historische, groene karakter van

dit deel van Driehuis.

En ze staan symbool voor de vraag wie de baas is: de gemeente

of de ontwikkelaar?

Het omhakken van deze prachtige bomen slaat een gat in de natuurlijke rand tussen nieuwbouw, dorp en duinen. Het maakt een groter bouwvolume mogelijk, maar levert geen beter plan op, alleen maar meer private winst. Het collegevoorstel voor donderdag gaat uit van het publiek belang, inclusief minimale afstanden tot bestaande bebouwing en behoud van monumentale bomen én boomgaard.

Laten we het groene en dorpse karakter van Driehuis behouden, want die kwaliteiten zijn voor de huidige én toekomstige inwoners van onschatbare waarde. En eerst maar eens goed luisteren tijdens de Dorpsdialoog dinsdagavond.

MaartenJan Hoekstra,
raadslid GroenLinks Velsen

Onderwerp: Inspraak 27 februari 2020

"Flora en Fauna" in Velsen versus HOV

Geachte gemeenteraad,

Geboren en opgegroeid in Rooswijk heb ik kunnen zien hoe onze speelruimte van bos, flora en fauna, maar ook duinen en moeras in luttele jaren als sneeuw voor de zon verdween.

Dit gebeuren heeft mij doen besluiten lid te worden van alle clubs welke borg staan voor natuurbehoud, en daarvoor te strijden.

U heeft ook kunnen lezen dat er wereldwijd geen enkel taboe meer rust op het behoud van natuur.

Zo kent u inmiddels dat vijftienjarige meisje uit Zweden, die wereldleiders, maar ook ons blijvend wakker moest schudden.

Het is dan ook uitermate jammer dat, in een van de laatste commissievergaderingen, hier, op een naar mijn smaak eerlijke mening, "ondermaats" over gesproken werd.

Teleurstellend!

Immers, u als raad bent mondig. Een vleermuis, zwaluw, monumentale- en bijzondere bomen, die onze flora en fauna vormen zijn dit beslist niet.

Zowel gelovigen als niet gelovigen vinden en voelen juist, dat de flora en fauna een geschenk van de "Schepper" is, welke mening ik ten zeerste deel.

Hoe kan het dan dat u als volksvertegenwoordiger en planontwikkelaar, er op deze manier, bij nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente, zo over spreekt. Zo dreigen ook in Velsen deze weerloze schepsels en natuur het te verliezen van een geldmachine van plannen.

Plannen waarvan, vooraf gemaakte afspraken, zomaar geschonden kunnen worden. Waarvan tevens een ordentelijke exploitatie berekening niet inzichtelijk wordt gemaakt. De door mij benoemde punten aangaande bos, flora en fauna kunnen en mogen nooit een sluitpost of schrappost zijn.

Een uwer raadsleden heeft gelukkig de handschoen opgepakt en verdiend dan ook niets dan lof.

U als raad heeft over dit onderwerp boekwerken laten verschijnen, waarin de spelregels zijn bepaald en beschreven. Het is dan ook stuitend met welk gemak u uw eigen regels verloochent.

Ook de losse flodder van uw wethouder in de IJC. ter zake van de "vrije busbaan" versus "autoweg" heeft de nodige onrust veroorzaakt. Als insider van het "HOV" traject heb ik een aantal oudere bewoners in Driehuis gerust kunnen stellen dat de gemeente hier niet over gaat. Jammer dat bij de dorpsdialoog de wethouder niet direct bij het kruisje tekende.

Maar toch een "medebewoner" verkoopt zijn huis voor een appartement in Velsbroek en de beoogd koper haakt mogelijk af door deze losse flodder.

Tot slot, noem ik als negatief historisch bewijs de woning van " Hertog " en breek mij de bek hierover niet open !!! Raad stoot u niet steeds aan de verkeerde steen.

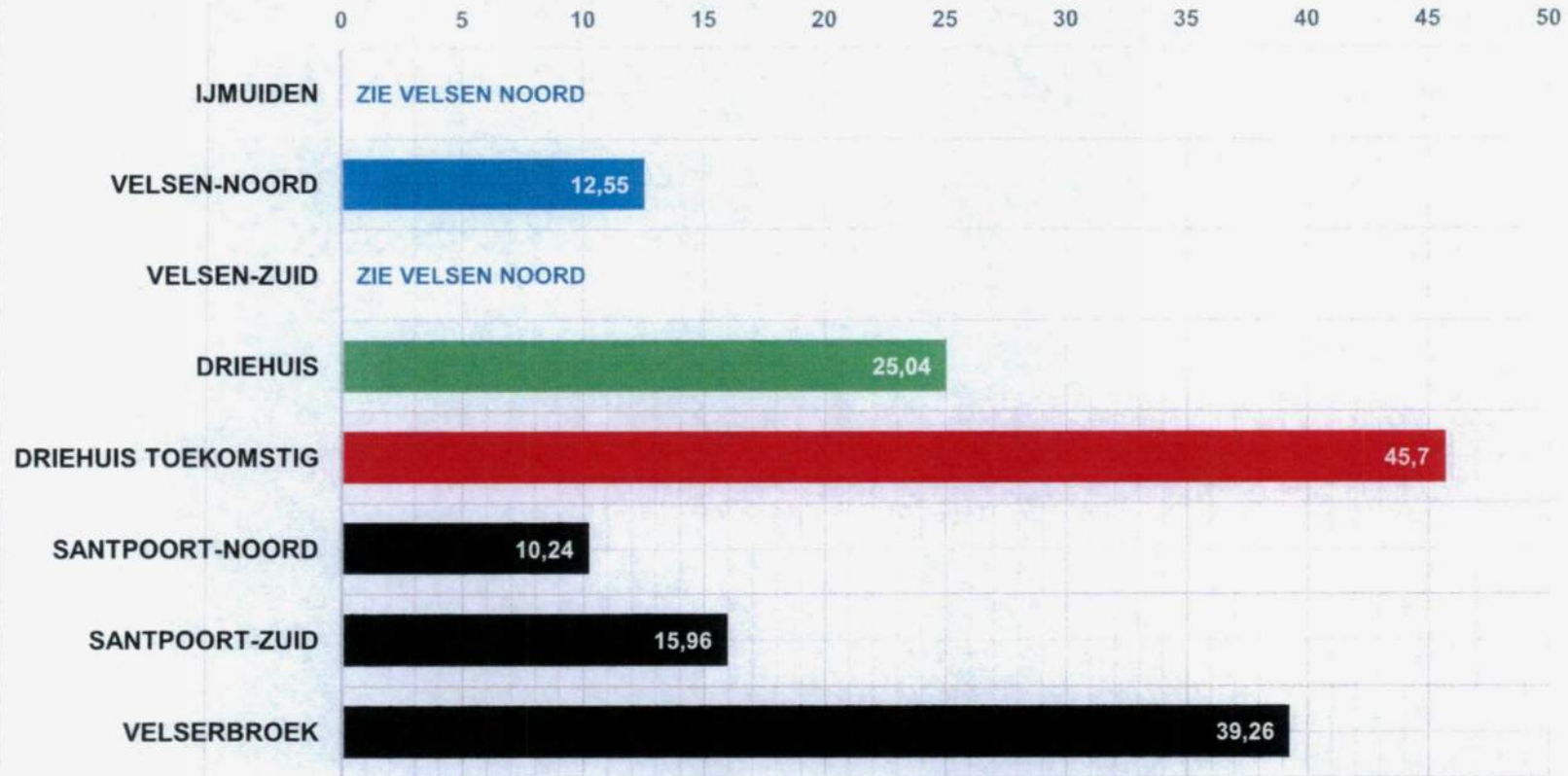
Moraal van mijn gehele verhaal "Bezint eer gij begint".

Ik dank u voor uw aandacht.

[Redacted]

AANTAL INWONERS PER HECTARE

OPPERVLAKTE ZONDER WATER, BRON: GEMEENTEGIDS 2019 - 2020



DATUM: 27 FEBRUARI 2020

ALS BOMEN KONDEN SPREKEN.....

"Na jarenlange trouwe dienst dreigen wij het loodje te leggen door het niet nakomen van bestuurlijke afspraken"
Wij kunnen ons dan niet meer bekommeren om CO2 uitstoot, fijnstof en andere vormen van milieubelasting.
Wij moeten die zaken nu aan u overlaten.
Ons werk zou er dan op zitten.

Het kan ook anders!!! Wanneer wij blijven staan zijn wij gaarne bereid om ons zinvolle werk voort te zetten.
Daarom roepen we u op ons als prominent groen van ook onze gemeente te behouden.

Groen mag toch groen blijven ??



BIJLAGE 13



LID BOMEN

Overzichtstekening onderzoeklocatie
 Opdrachtgever: Adviesbureau en adviesbureau, Bureau Vanoudt, Remondboulevard 144
 Locatie: Driehuizenweg 123 te Driehuis (Veldhoven)
 Project: 110159
 Vrijdag 11 oktober 2013
 Datum: 31 oktober 2013

Rennooi

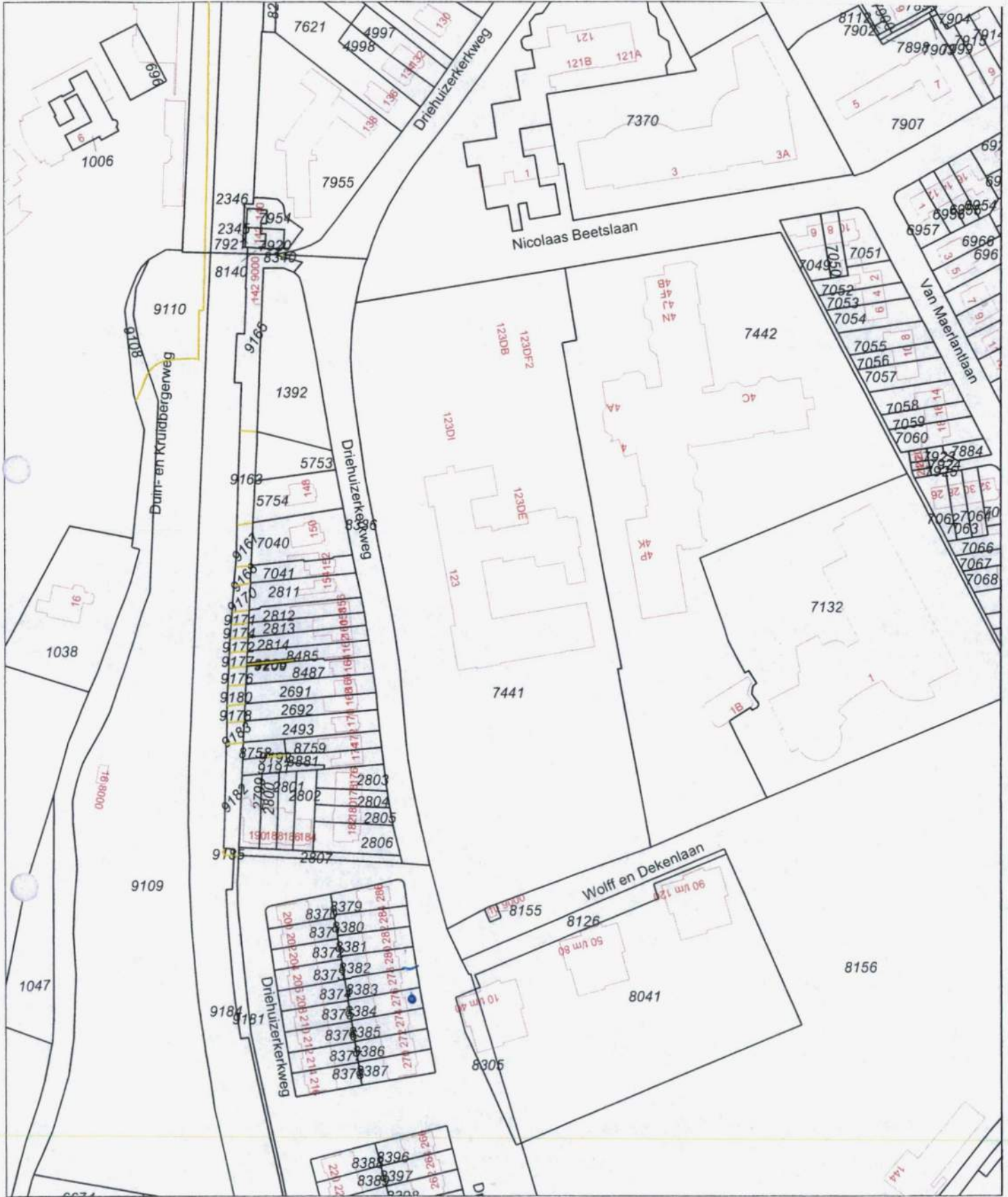
- grens onderzoeklocatie
- boom, dbh > 15 cm
- boom of struik, dbh < 15 cm

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

N

BIJLAGE 14

Uittreksel Kadastrale Kaart



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente VELSEN
 Sectie H
 Perceel 7441



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 juli 2016
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



79891-2021



In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk. Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

GEMEENTE VELSEN

24 FEB. 2022

AANTEKENEN

Gemeente Velsen
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

INGEK NR
DocInfo

Dossiernummer:
2GB.6.21.033366

Telefoon: 020-6518888

Datum: 23 februari 2022

Behandeld door:

E-mail: [redacted]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: pro forma zienswijze tegen ontwerpbesluiten Missiehuis Park (ontwerpbestemmingsplan én ontwerpomgevingsvergunning)

Geacht college,

Namens cliënt [redacted]
I [redacted] wordt hierbij een pro forma zienswijze ingediend gericht tegen de ontwerpbesluiten Missiehuis Park (ontwerpbestemmingsplan én ontwerpomgevingsvergunning). Bijgaand treft u een kopie aan van de betreffende bekendmaking.

Namens cliënt verzoek ik u een termijn te geven van vier weken tot indiening van de gronden van deze zienswijze.

Voor de volledigheid wijs ik u op de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 december 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK5866) en van 25 september 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1299), waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat de gemeenteraad de indiener van een pro forma zienswijze de gelegenheid moet bieden om de zienswijze aan te vullen ná ommekomst van de termijn waarbinnen het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

330-014



Met vriendelijke groet,

DAS



In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

Gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Datum: 17 maart 2022

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan Missiehuis Park
Uw kenmerk: NL.IMRO.0453.BP0903MISSIEHUIS1-V001

Geachte heer, mevrouw,

Wij, , stellen hierbij een zienswijze in gericht tegen de voorgenomen besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen (hierna: het college), ter inzage gelegd op 14 januari 2022. Deze voorgenomen besluiten zien 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 voorgenomen besluiten.

Op 23 februari 2022 heeft onze destijds gemachtigde van DAS Rechtsbijstand een pro forma zienswijze ingediend gericht tegen het voornemen. Met deze zienswijze vullen wij de pro forma zienswijze aan met gronden.

ZIENSWIJZE

1. Behoud boomgaard

In de nota van inspraak, waarin wordt gereageerd op de inspraakreacties op onderhavig plan (hierna: de nota van inspraak), wordt onder meer gesteld dat 60% van de boomgaard behouden blijft. Wij achten dit percentage evengoed onvoldoende. Zo benadrukken wij (nogmaals) dat uit het document Memo Velsen 2012 volgt dat de boomgaard zou worden behouden. Daarnaast was oorspronkelijk in het startdocument opgenomen dat een substantieel deel van de boomgaard behouden diende te blijven. Met behoud van 60% is er sprake van verlies van 40% van de boomgaard, waardoor niet van een substantieel deel kan worden gesproken. Uit het woordenboek Van Dale volgt dat ook dat onder 'substantieel' moet worden verstaan: aanzienlijk, belangrijk en wezenlijk. Wij achten 60% behoud niet een aanzienlijk, belangrijk of zelfs wezenlijk deel van de boomgaard.

Daarnaast volgt uit de akte van levering aan voormalig Missiehuis aan de Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis (zie **productie 2**) dat de boomgaard volledig behouden zou blijven. Met de rea-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



lisering van het onderhavige bouwplan wordt dus afgeweken van de afspraken die overduidelijk zijn gemaakt.

1.1 Uitzicht op de boomgaard

Uit de nota van inspraak volgt onder meer dat de hoogte van de bijbehorende bouwwerken met 50 centimeter is verlaagd. Ook gaat de initiatiefnemer van een zadeldak naar een plat dak. Hoewel deze maatregelen prettig zijn, zijn de maatregelen op zichzelf onvoldoende om het verlies aan uitzicht op de boomgaard te compenseren.

VERZOEK

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

Met vriendelijke groet,

DAS

GEMEENTE VELSEN

23 FEB. 2022

Driehuis, 22 februari 2022

INGEK NR
DocInfo

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

Betreft: Zienswijze Missiehuis Park zaaknummer 79891-2021.

Geacht College,

Onze naam: [REDACTED]
wonende in de [REDACTED]

Wij wonen in Nieuw Velserduin Fase 1 in een appartement op de begane grond met vrij uitzicht. Wij hebben dit appartement in 2017 gekocht met de mededeling dat dit zo zal blijven vanwege een gemeentelijk monumentale boomgaard behorende bij het Missiehuis.

Het zou toch fantastisch zijn om de boomgaard te behouden ten behoeven van de mensen die hier in het nieuwe project komen te wonen.

Wij willen dat de boomgaard voor 100% intact blijft en dat wij géén tuinstudio volledig voor ons appartement krijgen. Dit geeft een grote impact op ons woonplezier in Driehuis.

U begrijpt dat wij bezwaar indienen (omtrent project Missiehuis Park) en verwachten dat u onze argumenten nader zal bestuderen.

Hoogachtend,

[Handwritten signature]