

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering	20 juli 2017
Datum carrousel	13 juli 2017
Raadsbesluitnummer	R17.054
Registratienummer	Rs17.00506



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan KPN locatie

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs17.00506 van 20 juni 2017.

Besluit

Het bestemmingsplan KPN locatie met IDN: NL.IMRO.0453.BP0706KPNLOCATIE1-R001 met de bijbehorende Nota van Zienswijze vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt onder andere in dat bij een beroep tegen het raadsbesluit:

1. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 juli 2017.

De raad van de gemeente Velsen,

De interim griffier,

E. Boers

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan KPN locatie



Datum collegevergadering	20 juni 2017	Ambtenaar	R. van der Linden
Registratienummer	Rs17.00506	Telefoon	0255 567427
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	rlinden@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

Het bestemmingsplan KPN locatie met IDN: NL.IMRO.0453.BP0706KPNLOCATIE1-R001 met de bijbehorende Nota van Zienswijze vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt onder andere in dat bij een beroep tegen het raadsbesluit:

1. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Samenvatting

Aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden wordt door Velison Wonen en ontwikkelaar HBB 2 woontorens en een supermarkt gerealiseerd op de voormalige KPN-locatie. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld waarin wordt bepaald wat de contouren en hoogte van het pand zijn en hoe de functies wonen, supermarkt en parkeren worden gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen en 2 partijen hebben zienswijzen op het plan aan de raad ingediend. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Met dit besluit wordt het bestemmingsplan en de nota van zienswijze ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Inleiding

Velison Wonen en de gemeente hebben vanaf oktober 2014 samen onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de KPN locatie aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden voor de realisatie van een supermarkt en woningen. Het gaat om de vestiging van een nieuwe Vomar Voordeelmarkt en circa 57 appartementen. Op 19 mei 2015 heeft het college besloten tot het voornemen om medewerking te verlenen aan planuitwerking met als doel het proces voor bestemmingsplanwijziging te starten. In de afgelopen weken heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen en hebben 2 partijen een zienswijze ingediend. Hierop is een nota van zienswijze geschreven waarin een reactie wordt gegeven hoe met de zienswijze wordt omgegaan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de nota van zienswijze wordt het formele bestemmingsplantraject afgerond.

Beoogd doel en effect van het besluit

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter visie. In deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep tegen het raadsbesluit bij de Raad van State. Als het bestemmingsplan in werking treedt, kunnen de bouwvergunningen worden afgegeven.

Argumenten

Het bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van een supermarkt en woningen mogelijk te maken. Op de betreffende locatie is jaren geleden een kantoorcomplex gesloopt en zijn de bijbehorende parkeerplaatsen verwijderd. De realisatie met woningen in verschillende categorieën geeft invulling aan de woonvisie. De supermarkt geeft een kwaliteitsimpuls aan het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat.

Mede vanwege een ingediende zienswijze is er extra geluidsonderzoek gedaan. Geen van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt voorgesteld om, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, het gehele pand 2 meter naar het zuiden op te schuiven. Dit komt het comfort van de fietsers en de algemene inrichting van de Lange Nieuwstraat ten goede.



Alternatieven

De ontwikkellocatie ligt volgens de Visie op Velsen 2025 in het Winkelgebied en het stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor intensivering en herstructurering. *“De centrale as, de Lange Nieuwstraat, is belangrijk in dit deel van IJmuiden. Hier ontmoeten de IJmuidenaren elkaar bij het doen van de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in een hoogwaardig ontsloten hart. Hier kan in hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw in dit centrumstedelijke woonmilieu betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: het gaat erom woningen van lage kwaliteit te onttrekken en woningen van een hogere kwaliteit toe te voegen. Het inbrengen van variatie, kwantiteit en kwaliteit door transformatie en vernieuwing (herstructurering) is voor dit deel van IJmuiden dé opgave.”*

Het bestemde programma past één op één in de Visie op Velsen en het ontwikkelen van woningen en detailhandel is geen reëel alternatief denkbaar. Het college is immers al een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de woningcorporatie Velison Wonen over het realiseren van het programma. De bestemde vormen zijn het meest doelmatig om het programma te realiseren en de fysieke omgeving maakt het feitelijk niet mogelijk met reële alternatieven te komen.

Risico's

Er bestaat een reëel risico dat Dekamarkt tegen het raadsbesluit in beroep gaat bij de Raad van State vanwege het toevoegen van een supermarkt op deze locatie. De supermarkt voorziet niet zozeer in een kwantitatieve maar meer in een kwalitatieve behoefte van de omgeving en daarmee een versterking van het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat. Dit is ook als zodanig opgenomen in de door de raad vastgestelde Regionale Detailhandels Visie IJmond. Met de ruimtelijke-economische onderbouwing en de kwalitatieve motivering is het risico dat het bestemmingsplan hierop strandt in een beroepsprocedure beperkt maar mag niet worden uitgesloten. In het verleden is de Adviescommissie Detailhandel Zuid van de provincie akkoord gegaan met de ontwikkeling van 2000m² supermarkt op deze locatie en dit oppervlak is inmiddels afgenomen tot onder de verplichte toets voor de provincie.

Met betrekking tot het realiseren van de woningen zijn er weinig risico's. De gevolgen voor de bouw mogelijkheden en het gebruik zijn voldoende onderzocht om tot een goed gemotiveerd besluit over het bestemmingsplan te komen.

Programma

Programma 9

Kader

GEMEENTE VELSEN

- Wet ruimtelijke ordening
- Coalitieakkoord 2014-2018
- Visie op Velsen / Strategische Agenda
- Collegebesluit KPN-locatie 19 mei 2015
- Samenwerkingsovereenkomst Velsen-Velison
- Structuurvisie
- Woonvisie
- Regionaal actieprogramma Wonen



Inspiraak, participatie etc.

Tijdens de periode dat het ontwerp ter visie heeft gelegen is een informatieavond voor omwonenden en belangstellen geweest. Vooral potentiële kopers en huurders toonden belangstelling. Ook enkele buurtbewoners hebben kennis genomen van de plannen. De reacties tijdens de informatiebijeenkomst waren over het algemeen positief. Eén enkele omwonende keek op tegen de toename van geluid en de te verwachte geluidsoverlast. Deze inwoner heeft dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze op dit punt.

Na de vaststelling door de raad kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, tijdens de terinzagelegging (6 weken) in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Voor de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en alle procedurele gevolgen hiervan is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn tevens de financiële gevolgen van een tegemoetkoming in de schade (planschade) geregeld.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd in welke periode belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State.

Op dit besluit is afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit volgt uit de wet waarin staat dat dit geldt bij *“bestemmingsplannen die worden opgesteld ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.”*

Dit houdt onder andere in dat bij een beroep tegen het raadsbesluit:

1. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bovenstaande moet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld. Bij een beroep is de Raad van State gehouden binnen 6 maanden uitspraak te doen in plaats van de 12 maanden die daar normaal voor staat.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Het bestemmingsplan KPN locatie bestaande uit

- Verbeelding
- Regels & toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Nota van Zienswijze

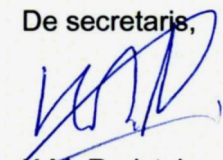
Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Geen

GEMEENTE VELSEN

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester



F.C. Dales



Nota behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "KPN-locatie"

Inhoudsopgave:

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	2
1. Indiener 1	2
2. Klaver van der Hooft Posch advocaten namens Dekasupermarkten B.V.	3
Ambtshalve wijzigingen	8
Conclusies	9
Bijlage: Ingediende zienswijzen	10

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan “KPN locatie” heeft ter inzage gelegen van 17 maart tot en met 27 april 2017. Een ieder heeft tijdens de termijn van ter inzagelegging schriftelijk op het plan kunnen reageren. Omdat de laatste dag van ter inzagelegging op koningsdag viel worden de zienswijzen die op 28 april zijn binnengekomen ook als tijdig binnengekomen beschouwd. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen (bijlage 1). Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende (ontvankelijke) zienswijzen voorzien van commentaar.

1. Indiener 1

reactie:

Indiener maakt bezwaar tegen de plannen van de KPN locatie. De ruimtelijk relevante opmerkingen zijn de volgende:

1. Er is in de plannen geen rekening gehouden met de milieuvergunning door de industrie ten noorden van het Noorzeekanaal dit wat betreft de geluidszone. Indiener betwijfelt of de maatregelen tegen geluidsoverlast van deze industrie voldoende zal zijn in verband met de MER van deze industrie.
2. De onderbouwing van de gevolgen van stationair draaiende motoren van auto's en brommers laat te wensen over.
3. De geluidsbelasting op de achterzijde van de woningen aan de Lange Nieuwstraat op de hoek Merwedestraat zal zwaarder worden vanwege de weerkaatsing op het nieuwe gebouw en het niet gebruiken van stil asfalt maar klinkerbestrating aan de noordzijde van de Merwedestraat.
4. Het contrast tussen de nieuwe woontorens en de bestaande bebouwing maakt het woonbeeld er niet beter op.
5. De winkelwagentjes geven dagelijks een hoop lawaai, ook buiten de directe omgeving van de supermarkt. Gemeentelijk toezicht op winkelwagentjes is onvoldoende en na 18.00 uur buiten de koopavond helemaal niet meer aanwezig. Dit is niet aanvaardbaar als de supermarkt dagelijks tot 21 of 22 uur open is.
6. Maak van de Merwedestraat een max 30 km/u weg. De overlast op klinkerbestrating is groter dan op stil asfalt.
7. Door de jaren heen is de omgeving in het algemeen en het oude postkantoor in het bijzonder, aantrekkelijk geweest als hangplek met bijbehorende drank-, drugs- en geluidsoverlast. Door de ontwikkeling wordt weer een dergelijke potentiële hangplek gecreëerd.
8. Er is in alle gevallen geen, of onvoldoende rekening gehouden met de Wet geluidhinder.

commentaar:

Indiener richt zich met name op geluid en mogelijk geluidsoverlast en de diverse punten in de reactie overlappen elkaar. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de reactie puntsgewijs van commentaar voorzien waardoor mogelijk dezelfde overlap voor komt.

1. Ten noorden van het Noordzeekanaal liggen 2 zogenaamde gezondeerde industriegebieden te weten “Industriegebied IJmond” en “De Pijp”. Voor deze ontwikkeling laten we De Pijp buiten beschouwing omdat deze niet van invloed is op de ontwikkeling. Er is in deze ontwikkeling geen rekening gehouden met de milieuvergunning, maar de milieuvergunning houdt wel rekening met het woongebied IJmuiden en daarmee impliciet met deze ontwikkeling. Het Industriegebied is een zogenaamd geluidsgezondeerd gebied. Dat wil zeggen dat om het industriegebied een vaste contour ligt. Op deze contour mag de industrie niet meer dan 50 dB produceren. Daarnaast zijn op de zuidoever van het Noorzeekanaal een aantal punten aangewezen waar Maximaal Toegestane Geluidsbelasting (MTG) mag optreden. Als een bedrijf op het Industriegebied een milieuvergunning aanvraagt wordt getoetst of dit bedrijf samen met alle andere geluidsbronnen de norm op de zone én de MTG's niet overschrijdt. De KPN locatie bevindt zich binnen de geluidszone. Daarom mogen er niet zomaar woningen worden gebouwd maar moet een zogenaamde hogere waardenbesluit worden genomen. Op 16 maart 2017 heeft de Omgevingsdienst IJmond een ontwerpbesluit voor een hogere waarde genomen. In dit besluit is zowel de hogere waarde vanwege industriellawaai als

vanwege het wegverkeerslawaaï meegenomen. Dit ontwerp besluit heeft tijdens de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan ook ter visie gelegen. Resumé, de industrie wordt niet gehinderd vanwege de ontwikkelingen en voor de ontwikkelingen is rekening gehouden met industriegeluid.

2. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, zoals vermeld in de Staatscourant nr. 11810". In hoofdstuk 2 "Bedrijfsgegevens" van het akoestisch onderzoek Supermarkt (bijlage 10) zijn de stationaire bronnen expliciet vermeldt en op een representatieve wijze meegenomen in de berekeningen.
3. Vanwege deze zienswijze is nader onderzoek gedaan waarbij onder andere de achterzijde van de woningen op de Lange Nieuwstraat zijn onderzocht (punt 028, dicht bij de ontwikkeling is onderzocht en op punt 031, iets verder van de ontwikkeling woont indiener). Uit dit onderzoek blijkt dat op punt 028 zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale beoordelingsniveaus minstens 3 dB onder de norm blijven. Van overschrijding van geluidsniveaus op de woning van indiener vanwege de ontwikkeling is derhalve geen sprake.
4. De gemeente is van mening dat het gehele stedenbouwkundige concept van 2 losse torens, een gevel die niet parallel aan de Lange Nieuwstraat loopt en de open ruimtes aan voor- en zijkant (parkeerplaatsen) bijdragen aan de kwaliteitsslag die op deze locatie gewenst is.
5. In het akoestisch onderzoek Supermarkt (bijlage 10) zijn de geluidsemissies van winkelwagentjes nadrukkelijk meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat op de bestaande bebouwing geen geluidsoverschrijdingen vanwege winkelwagentjes te verwachten zijn. Overigens maakt het gemeentelijk toezicht op winkelwagentjes geen onderdeel uit van deze planologische procedure.
6. In de onderzoeken naar wegverkeerslawaaï is voor de Merwedestraat uitgegaan van klinkerbestrating, 50 km/u en peiljaar 2026. Dat het geluidsniveau lager wordt bij 30km/u en stil asfalt nemen wij graag voor kennisgeving aan.
7. De functies van de nieuwe ontwikkeling zijn wonen en supermarkt met bijbehorend gebruik. Deze functies geven geen aanleiding om te veronderstellen dat dit op deze locatie extra drank- en drugsgebruik in de hand werkt met de daarbij behorende overlast. Als dit al ruimtelijk relevant zou zijn is hier met deze ontwikkelingen dan ook geen rekening mee gehouden.
8. Voor deze ontwikkeling is onderzoek gedaan naar industrielawaai, wegverkeerslawaaï, en alle vormen van geluid die met de exploitatie van een supermarkt te maken hebben zoals geluid van winkelwagens, stapvoets rijdend autoverkeer, dichtslaande portieren en dergelijke. Op de gevolgen van de onderzoeken worden de benodigde acties genomen zoals een bijvoorbeeld een hogere waarde besluit Wet geluidhinder. De gemeente is daarom van mening dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Deze zienswijze heeft mede aanleiding gegeven nader onderzoek naar geluid te doen. De resultaten van dit onderzoek geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De niet geluid-gerelateerde zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Klaver van der Hooft Posch advocaten namens Deka supermarkten B.V.

reactie:

Indiener verzoekt de Raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit omdat indiener van mening is dat de realisering van een nieuwe supermarktvestiging met een bruto verkoopvloeroppervlak van 1600 m² op de voormalige KPN locatie niet kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en daardoor de raad niet kan overgaan tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, en wel vanwege de volgende redenen:

1. In de brief van 17 juni 2015 (welke indiener heeft verzocht deze als herhaald en ingelast te beschouwen) staat:
 - a. Een breed gedragen opvatting is dat supermarkten onder de 1000m² kwetsbaar zijn
 - b. Het opgestelde distributie planologisch onderzoek van MKB Reva schijnt te concluderen dat "de beoogde toevoeging van een supermarkt leidt tot een zeer bescheiden overschrijding van de becijferde indicatieve marktruimte indien gekeken wordt naar het totale aanbod binnen de kern IJmuiden." Hierdoor zal er geen ruimte zijn om de bestaande 5 van de 7 supermarkten in IJmuiden onder de 1000m² middels schaalvergroting toekomstbestendig te maken. Voor beide kleine Dekamarkt vestigingen dreigt sluiting.

- c. Is deze ontwikkeling wel getoetst door de Regionale Adviescommissie detailhandel?
 - d. Moet deze ontwikkeling wel plaatsvinden nu de regionale detailhandelsvisie nog niet is vastgesteld?
 - e. De ontwikkeling ontnemt de reeds bestaande supermarkten een (assortiments) groei.
 - f. Dekamarkt geeft aan een wens te hebben/ de noodzaak te zien voor schaalvergroting voor de vestigingen aan de Planetenweg en het Marktpllein.
2. Indiener stelt zich op het standpunt dat de beperkte bestaande uitbreidingsruimte moet worden ingezet om de bestaande supermarktvestigingen te versterken en geen ruimte moet bieden aan een nieuwe vestiging van een supermarkt. Voor behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur is het van belang dat de bestaande supermarktvestigingen zich op termijn kunnen uitbreiden. De schaarse uitbreidingsruimte voorziet daar vooralsnog in en dient daardoor gereserveerd te blijven. De beoogde ontwikkeling is tegen deze achtergrond dan ook niet aanvaardbaar.
 3. De ontwikkeling met 1600m² bruto vloeroppervlak voldoet niet aan het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro. De ontwikkeling voorziet niet in een actuele regionale behoefte (trede 1) wat door het rapport van MKB Reva wordt bevestigd.
 4. De ontwikkeling is in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) versie 1 maart 2017 artikel 5b. Hierin staat dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties behoudens enkele uitzonderingen. Op onderhavige perceel is sprake van een kantoorlocatie gezien de het vigerende bestemmingsplan.
 5. Zowel de "Visie op Velsen 2025" al de "Structuurvisie Velsen 2025" bieden geen adequaat toetsingskader voor een grootschalige supermarkt op onderhavige locatie. De afweging van belangen bij een nieuwe vestiging van een supermarkt verwordt tot een daad van willekeur bij het ontbreken van een specifieke detailhandelsvisie.
 6. Deze ontwikkeling betekent de doodsteek voor bestaande supermarkten in IJmuiden en omgeving.
 7. Indiener stelt dat de watertoets een heroverweging verdient omdat:
 - a. In de toelichting wordt verwezen naar een uitvoeringsregel 11 van de Keur Rijnland 2015 (vastgesteld 1 juni 2016) die stelt dat als binnen 10 jaar nadat de voormalige bebouwing en verharding is verwijderd nieuwe verharding wordt toegevoegd deze niet hoeft te worden gecompenseerd. Maar deze uitvoeringsregel van Rijnland zegt wat anders namelijk dat de verharding die 3 jaar voorafgaand aan de ontwikkeling is weggehaald mag worden afgetrokken van de nieuw aan te leggen verharding.
 - b. Dat het Hoogheemraadschap zegt dat de ontwikkelingen het waterbelang niet schaden is slechts een ambtelijke mededeling. Het bevoegd gezag heeft zich klaarblijkelijk niet uitgelaten over deze kwestie.

commentaar:

Indiener gaat in zijn conclusie uit van 1600m² bruto verkoopvloeroppervlak. In het bestemmingsplan is echter maximaal 1600m² bedrijfsvloeroppervlak toegestaan. Hier zit een relevant substantieel verschil in. Het bruto verkoopvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak dat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Dit is de in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsploeroppervlakte minus kantoren, kantines, toiletten, magazijnruimte, ontvangst goederenruimte, verwerkingsruimte en dergelijke. De afrekenruimte (kassa's e.d.) wordt hierbij wel meegeteld. Een algemene vuistregel die in de supermarktbranche wordt gehanteerd is dat 85% van het bedrijfsploeroppervlak mag worden gerekend tot verkoopvloeroppervlak.

1. Op de brief die indiener aanhaalt wordt een versie van een rapport van MBK Reva aangehaald dat niet door een bestuursorgaan is vastgesteld of openbaar gemaakt is. In het commentaar op deze briefgaan we uit van de ruimtelijke economische onderbouwing zoals deze bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen.
 - a. Dat supermarkten onder de 1000m² kwetsbaar zijn is een opvatting van de indiener die niet verder is onderbouwd. Daarnaast is deze opvatting zonder verdere context niet relevant voor aanpassing van het bestemmingsplan.
 - b. In het distributie planologisch onderzoek van MKB Reva staat inderdaad dat "de beoogde toevoeging van een supermarkt leidt tot een zeer bescheiden overschrijding van de becijferde indicatieve marktruimte indien gekeken wordt naar het totale aanbod binnen de kern IJmuiden". Echter de uitbreiding Wvo is $85\% \times 1600\text{m}^2 = 1360\text{m}^2$. De indicatieve uitbreidingsruimte volgens het rapport is 1050m² Wvo wat

betekent dat er een overschrijding is van 310m² op een totaal haalbare winkelvloeroppervlak in de kern IJmuiden van 8916m² wat daarmee als zeer bescheiden kan worden beschouwd. Mede gezien het feit dat deze zeer geringe overschrijding indicatief is en niet normatief kan van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur dan ook geen sprake zijn. Deze stelling is dan ook de conclusie uit het distributie planologisch onderzoek van MKB Reva. Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak over duurzame ontwrichting op 2 december 2009 de volgende uitspraak gedaan: *“Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.”* Gezien de winkeldichtheid in de kernen die tot het verzorgingsgebied behoren en de afstand van die kernen tot de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, is ook hier geen sprake van voorzienbare schade vanwege ontwrichting.

- c. Op een voorloper van het plan met 2000m² supermarkt en 500m² flankerende detailhandel op deze locatie is door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) op 26 oktober 2015 positief geadviseerd. De reactie van de provincie in het wettelijk vooroverleg van 20 februari 2017 is als volgt: *“Het betreft een ontwikkeling binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) waar vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in dit geval alleen provinciale belangen gericht op Detailhandel van toepassing zijn. Verificatie hiervan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.*
Het “advies KPN locatie IJmuiden” d.d. 26 oktober 2015 van de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) was al positief t.a.v. het oorspronkelijke plan met 2500 m2 detailhandel, al werden hier enkele kanttekeningen bij gezet. Mogelijk is mede naar aanleiding van deze opmerkingen het BVO van de supermarkt verkleind van 2000 m2 naar 1600 m2 en de flankerende detailhandel met BVO 500 m2 uit het plan gehaald. Deze aanpassing beschouwen wij als positief in het kader van het streven naar een compacter winkelgebied met een zwaartepunt elders”.
 - d. De regionale detailhandelsvisie is inmiddels vastgesteld. Daarin zijn de plannen voor de KPN-locatie opgenomen als belangrijke opgave om de trekkringskracht van de Lange Nieuwstraat te versterken.
 - e. Deze ontwikkeling beperkt de Dekamarkt op geen enkele wijze welke aanpassing in de bedrijfsvoering dan ook door te voeren, (assortiments)groei inclusief.
 - f. De gewenste schaalvergroting van de vestigingen van Dekamarkt worden niet beperkt door deze ontwikkeling immers, concurrentieoverwegingen spelen geen rol in de beoordeling of een nieuwe ontwikkeling al dan niet ruimtelijk gewenst is.
2. De raad heeft met de vaststelling van de Regionale detailhandelsvisie uitgesproken dat kansrijke bestaande winkelgebieden versterkt moeten worden en de ruimtelijke kwaliteit hier verbeterd, terwijl het verspreide aanbod moet worden gereduceerd. Deze ontwikkeling voorziet primair in versterking van het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat waarbij als gevolg hiervan, reductie van het verspreide aanbod niet kan worden uitgesloten.
 3. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de ladder genuanceerd toegepast waaruit blijkt dat aan deze wettelijke verplichting is voldaan. Daarnaast luidt de conclusie uit de ruimtelijk economische onderbouwing met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking als volgt: *“Zowel binnen het gemeentelijk beleid als binnen de beleidskaders van de regio IJmond wordt de voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt op de KPN-locatie als gewenst gezien. Door de beoogde en verwachte versterking van de trekkracht van het centrum van IJmuiden als gevolg van de toevoeging van een volwaardige supermarkt in het centrumgebied van IJmuiden, zal deze voorgenomen ontwikkeling bijdragen aan het beter functioneren van het centrum. De toekomstbestendigheid van het centrum wordt daarmee vergroot. De beoogde ontwikkeling realiseert een meer evenwichtige polenstructuur in het kernwinkelgebied en kan als katalysator dienen voor een verdere kwalitatieve opwaardering van het middengebied van het centrum in IJmuiden. Door het bredere aanbod op het gebied van eerste levensbehoefte zal de trekkracht van het centrum toenemen. Hiervan profiteren naar verwachting niet alleen de winkels op het gebied van dagelijkse levensbehoefte maar*

ook die, als gevolg van combinatiebezoek, binnen de niet dagelijkse artikelen. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook naar verwachting versterkend werken voor de detailhandelsstructuur in plaats van dat deze de bestaande structuur ontwricht.”

4. Van een kantoorlocatie is feitelijk al jaren geen sprake meer. Op 22-10-2007 is reeds de sloopvergunning voor het kantoor aangevraagd welke op 24-12-2007 is verleend. In het Structuurplan Centrum IJmuiden (vastgesteld door de raad op 15-12-2005), en het onderdeel stadshart (herzien op 5-7-2007) zijn geen kantoren op deze locatie meer voorzien. Op 10 maart 2010 is voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor 3 woontorens met gebruik making van een artikel 19.2 procedure (WRO). Op 22-5-2012 heeft het college een Startdocument bestemmingsplan IJmuiden Centrum vastgesteld. In het collegebericht aan de raad van 16-10-2012 volgend uit het startdocument staat: *“Voor het opnemen van de KPN-locatie in een bestemmingsplan zijn er verschillende mogelijkheden:*
 - *Het in het bestemmingsplan bestemmen van de KPN-locatie conform de afgegeven bouwvergunning. Deze bouwvergunning is al enkele jaren geleden afgegeven op basis van een ontheffingsprocedure en het bouwen in overeenstemming met deze vergunning is financieel niet haalbaar gebleken. Het opnemen conform de bouwvergunning is daarmee niet reëel.*
 - *Het in het bestemmingsplan bestemmen van de KPN-locatie conform de huidige feitelijke situatie. Deze situatie is bouwrijpe grond. In een bestemmingsplan wordt de functie en bouw mogelijkheden van gronden aangegeven. Zonder nadere specificatie is bouwrijpe grond geen planologische functie en wordt hiermee ook geen bouw mogelijkheden geschetst. Het bestemmen van de huidige feitelijke situatie is daarmee onmogelijk.*
 - *Het in het bestemmingsplan bestemmen van de KPN-locatie conform het vigerende bestemmingsplan. Hierin is deze locatie opgenomen als kantoor en parkeerfunctie met bijbehorende bouw mogelijkheden. Er zijn geen plannen dat dit op deze locatie wordt ontwikkeld en de kans dat dit binnen de looptijd van het bestemmingsplan wordt ontwikkeld zijn nihil. Het opnemen van deze locatie in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan is daarmee niet gewenst”.*

Conclusie: Het op enige wijze opnemen van geïnitieerde ontwikkelingen op de bouwlocatie KPN-locatie (direct bestemmen, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting) zijn geen reële alternatieven. Het bieden van planologische zekerheid van plannen die in maatschappelijke en financiële niet zeker zijn is onverantwoord beperkend voor de omgeving. Het niet opnemen van deze locatie in het bestemmingsplan is daardoor de meest reële optie. De raad heeft, door uitknippen van deze locatie uit het bestemmingsplan IJmuiden Centrum, impliciet aangegeven dat het bestemmen van kantoren op deze locatie (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan), niet reëel is. Overigens is de provincie akkoord met deze “latente verkleuring”.

5. De ontwikkellocatie ligt volgens de Visie op Velsen 2025 in het Winkelgebied en het stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor intensivering en herstructurering. “De centrale as, de Lange Nieuwstraat, is belangrijk in dit deel van IJmuiden. Hier ontmoeten de IJmuidenaren elkaar bij het doen van de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in een hoogwaardig ontsloten hart. Hier kan in hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw in dit centrumstedelijke woonmilieu betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: het gaat erom woningen van lage kwaliteit te onttrekken en woningen van een hogere kwaliteit toe te voegen. Het inbrengen van variatie, kwantiteit en kwaliteit door transformatie en vernieuwing (herstructurering) is voor dit deel van IJmuiden dé opgave. Niks past beter dan twee woontorens met een supermarkt.
6. Dat deze ontwikkeling de doodsteek betekent voor de bestaande supermarkten in IJmuiden en omgeving onderschrijven wij niet. Volgens de ruimtelijke economische onderbouwing is van duurzame ontwrichting in deze branche geen sprake. Daarnaast is de ontwikkeling een impuls voor de versterking van de detailhandel in het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat.
7. Van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het college op 2 augustus 2016 de volgende tekst ontvangen (zie bijlage 11 van de toelichting): *“Wij hebben het plan beoordeeld en concluderen dat de waterbelangen niet in het geding zijn. Het plangebied was indertijd totaal verhard. De huidige toename aan verharding vindt plaats binnen 10 jaar nadat de toenmalige bebouwing/verharding was verwijderd. Conform Uitvoeringsregel 11, behorende bij Rijnlands Keur 2015, behoeft er dan niet te worden gecompenseerd. Wel verzoeken wij aan u onze standaardtekst Model Waterparagraaf algemeen deel op te nemen in de waterparagraaf van*

de bij het plan behorende Ruimtelijke Onderbouwing". Op 2 februari heeft het college in het kader van het wettelijk vooroverleg Bro 3.1.1. een brief van Rijnland ontvangen (zie bijlage) met de volgende tekst: *"Wij hebben geconstateerd dat de door ons gemaakt opmerking d.d. 2 augustus 2016 in het plan is verwerkt en dat de waterbelangen niet in het geding zijn. Wij geven voor dit plan een positief advies."* Deze brief is opgesteld uit naam van het bevoegd gezag. De 10 jaarstermijn van de keur is derhalve informatie die wij van het bestuur van het Hoogheemraadschap hebben gekregen. Hiermee is tevens bevestigd de waterparagraaf van de toelichting de goedkeuring heeft van het bevoegd gezag dat hierover gaat.

Ambtshalve wijzigingen

Als ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld om het bouwvlak in zijn geheel 2 meter naar het zuiden op te schuiven (parallel aan de Merwedestraat). Het bouwvlak zoals dat in het ontwerp is ingetekend ligt (te) dicht bij het fietspad. De fietsers kunnen er redelijk langs fietsen maar het komt het comfort van de fietser en de inrichting van het terrein tussen het pand en de Lange Nieuwstraat ten goede als het pand opschuift. Ten opzichte van het schaalniveau van de onderzoeken naar windklimaat en bezonning is deze aanpassing dermate gering dat de uitkomsten van de onderzoeken geen significant ander beeld zullen opleveren. De onderzoeken die bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie hebben gelegen zijn nog steeds representatief en zijn derhalve niet aangepast aan deze wijziging. Ditzelfde geldt ook voor de onderzoeken naar supermarktlawaai en wegverkeerslawaai echter was er vanwege een zienswijze aanleiding deze onderzoeken aan te vullen. Van deze aanleiding is gebruik gemaakt om de verschuiving in het gehele onderzoek mee te nemen. Deze aangepaste geluidsonderzoeken zijn als bijlage bij toelichting voor besluitvorming door de raad bijgesloten. De verschuiving heeft geen effecten op de onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke economische onderbouwing supermarkt; het evaluatierapport bodem; het verkeersonderzoek; onderzoek naar archeologie; de stikstofberekeningen en het ecologisch onderzoek. Deze onderzoeken zijn derhalve niet aangepast.

Conclusies

Met het vaststellen van deze “Nota van Zienswijze” wordt:

- Het bestemmingsplan niet gewijzigd vastgesteld vanwege ingediende zienswijze
- Het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door in de verbeelding het enkelbestemmingsvlak Gemengd met alle hierin liggende vlakken en aanduidingen 2 meter naar het zuiden op te schuiven, haaks op de Lange Nieuwstraat.
- In de Toelichting in het hoofdstuk Maatschappelijke Uitvoerbaarheid onder 6.1.2 Zienswijzen een kort verslag gedaan van de ingediende zienswijzen en hoe daar mee is omgegaan.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

GEMEENTE VELSEN

- 2 MEI 2017

INGEK NR
Doelinfo

Gemeente Velsen
26 APR. 2017

Aan burgemeester en wethouders
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden

Afz:



Betreft: bezwaar KPN locatie

IJmuiden, 25 april 2017

Geachte meneer/mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de plannen van de KPN locatie op de volgende punten:

- Ik zet mijn twijfels bij het milieu effect rapportage (later MER genoemd), reden is dat naast meer geluidsoverlast zoals in uw rapport genoemd is, geen rekening wordt gehouden met de vergunning van de aanvraag voor een milieuvergunning door de industrie boven het Noordzeekanaal die ook de betreffende omgeving bereikt, de publicatie heeft al in een huis aan huis blad plaatsgevonden. Het betreft zowel de geluidszone als ook de uitstoot van beide kanten, stationair draaiende motoren van auto's, en (snor)brommers is naar mijn mening nattevingerwerk, want de onderbouwing laat te wensen over i.v.m. een niet volledig overzicht, maar een soort eiland dat op zichzelf staat.
- Beide woontorens steken ver boven de gemiddelde bouw uit, de noordtoren, zoals dat in het plan staat, wordt de Noordtoren 26,5 meter, de hoge bebouwing rond de torens is echter 12 meter. Het contrast maakt woonbeeld van de omliggende flats er niet beter op, in het rapport staat ook dat de omgeving meer last zal ervaren, U denkt maatregelen te kunnen treffen tegen de geluidsoverlast, maar ik betwijfel of dat voldoende zal zijn i.v.m. MER van de industrie van de noordkant van het Noordzeekanaal. De woningen aan de Lange Nieuwstraat hoek Merwedestraat, hebben ook een achterkant, deze zal veel zwaarder belast worden door weerskaatsing tegen de nieuw te bouwen gebouwen en het niet gebruiken van stil asfalt, maar deels klinkerbestrating aan de noordkant van de Merwedestraat. Geluidsoverlast van de stoep van de Lange Nieuwstraat is sinds de vernieuwing behoorlijk in huis toegenomen, als deze klinkerbestrating ook aan de zijkant komen te liggen, dan zal er een verdere toename van het geluidsoverlast toenemen, hoe denk u dat te gaan oplossen?
- Winkelwagentjes zoals ze in het rapport genoemd worden, geven dagelijks aan de noord/west kant tussen 8 en 22 uur een hoop lawaai, ook bij het weer naar binnen brengen van complete rijen voor de volgende rondes, hoe denkt hier een deugdelijke oplossing voor te vinden? Er zijn nu al mensen die de winkelwagentjes van de Dekamarkt meenemen om ze thuis dan wel in het gratis parkeer gedeelte op de Lange Nieuwstraat te lossen, dat geeft al de nodige overlast, laat staan dat er nog meer op deze manier worden gebruikt. Gemeentelijk toezicht op de winkelwagentjes is dan ook ver te zoeken, bovendien is toezicht m.u.v. donderdagavond tot 21 uur, na 18 uur niet meer te vinden, de geplande supermarkt zal ongetwijfeld dagelijks tot 21 en of 22 uur open zijn.
- Volgens uw tekeningen valt de woning die ik sinds 16 maart 1998 huur onder het geluidsgebied, echter op de hoogte worden alleen de hoeken van de Lange Nieuwstraat gehouden, waarom is mij onduidelijk. Ik heb dit al eerder bij andere plannen aangekaart, helaas blijken de verantwoordelijken mijn adres nog steeds niet te kunnen vinden. Ik mag het dan via een buurman uit de portiek op de hoek die wel bericht krijgt het mogelijk vernemen,

of bij toeval in de Jutter die verspreid wordt, maar van goede communicatie merk ik zeer weinig.

- Ik heb al eerder het verzoek gedaan om de Merwedestraat 30km/u te maken, want zeker op klinkerbestrating is de overlast groter dan op stil asfalt.
- Waar nu woningbedrijf Velsen staat was vroeger een hangplek vol jongeren met auto's en brommers op de toen nog parkeerplaats tegenover de Hema waar tot diep in de nacht herrie gemaakt werd, men graag muziekinstallaties van de diverse auto's lieten horen, maar ook alcohol en drugsgebruik was. Later is dat door de bebouwing verplaatst naar de parkeerplaats voor het oude postkantoor (de KPN locatie) waar veel bewoners uit angst niets van durfde te zeggen. Het postkantoor was een enorme klankkast, alles was te horen, het ging er tot diep in de nacht luidruchtig aan toe, 3 uur was geen uitzondering. Als de politie gebeld werd, moesten ze er tijd voor hebben, doordeweeks 3 uur in de nacht was geen uitzondering. Na het afbreken van het postkantoor heeft deze groep zich verplaatst. Ik vrees door 's avonds en 's nachts weer een plek aan de Lange Nieuwstraat te creëren, de hangplek met herrie, harde muziek, drank en drugs weer terug zal komen. De leefbaarheid in de wijk zal dat niet ten goede komen, hoe wilt u deze taferelen in de buurt tegengaan zodat dit niet weer ontstaat?
- In alle gevallen haal ik het WgH zoals dat in uw rapport staat erbij, ook wel Wet geluidshinder genoemd, want daar is met een andere vergunning in de gemeente volgens mij geen rekening gehouden. Dan nogmaals de vraag, hoe gaat u alles oplossen?

In afwachting op uw antwoord.

Met vriendelijke groet,



Bezoekadres:
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn (NH)

Postadres:
Postbus 3112
1620 GC Hoorn (NH)

t +31 (0)229 27 63 00
f +31 (0)229 27 63 09

www.khpadvocaten.nl
info@khpadvocaten.nl

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Aan de Raad van de Gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

ro@velsen.nl

Faxnummer: 0255 – 567 760

GEMEENTE VELSEN

2 MEI 2017

INGEK NR
DocInfo

Hoorn, 28 april 2017

Uw ref. :
Onze ref. : F7447
Inzake : Dekamarkten B.V./Velsen

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de Raad van de Gemeente Velsen,

Inleiding

1. Cliënte, Dekamarkten B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Olieweg 6 te Velsen-Noord, verantwoordelijk voor de exploitatie van vestigingen van Dekamarkt supermarkten in Nederland, heeft kennis genomen van de tekst van het ontwerpbestemmingsplan "KPN locatie", welke met ingang van 17 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzake is gelegd (**productie 1**).
2. Het bestemmingsplan "KPN locatie" voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt en 57 woningen verdeeld over 2 woontorens met de daarbij behorende parkeerplaatsen.
3. Cliënte kan zich niet vinden in de tekst van genoemd ontwerpbestemmingsplan en maakt om die reden bij deze tijdig haar zienswijze ter zake bekend.
4. De zienswijze richt zich in het bijzonder op de mogelijkheid om op de begane grond van de beoogde ontwikkeling een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 1600 m² te realiseren. De Detailresult Groep heeft mede namens cliënte over de beoogde supermarktontwikkeling op de voormalige KPN locatie in een vroegtijdig stadium haar zorgen uitgesproken. De in dit verband aan uw Raad verzonden brief van 17 juni 2015 is volledigheidshalve als **productie 2** aangehecht en dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.
5. In de kern stelt cliënte zich daarbij op het standpunt, dat met het oog op behoud en

mw. mr. J.C. Brouwer • mr. R. van der Hooft • mw. mr. M.A.Th. Klaver • mr. J.T.P. Koenis
mr. C.J. de Lange • mw. mr. M. Meijerink • mr. drs. O.H. Minjon • mr. T.F. Posch

versterking van de bestaande winkelstructuur in het dagelijks aanbod in IJmuiden en in de omgeving van IJmuiden de nog in beperkte mate beschikbare uitbreidingsruimte/marktruimte in het dagelijks aanbod gereserveerd zou moeten worden voor een uitbreiding/versterking van bestaande supermarktvestigingen in het winkelgebied van IJmuiden en dat er om die reden geen plaats is voor de nieuw vestiging van een supermarkt van omstreeks 1600 m² bvo op de voormalige KPN locatie.

6. In aansluiting daarop kan ter nadere onderbouwing van de thans voorliggende zienswijze nog het volgende worden opgemerkt.

Strijd met besluit ruimtelijke ordening

7. Nieuwe stedelijke (supermarkt)ontwikkelingen als de onderhavige dienen getoetst te worden aan artikel 3.1.6 Bro: d.i. de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Cliënte is van oordeel, dat de in het ontwerpbestemmingsplan geschetste ontwikkeling voor wat betreft de realisering van een nieuwe supermarktvestiging met een bruto vloeroppervlak van 1600 m² niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro. In de visie van cliënte staat vast, dat een dergelijke ontwikkeling niet voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). De door MKB Reva B.V. opgestelde onderbouwing met betrekking tot de economische ruimtelijke haalbaarheid bevestigt dit ook.
9. Een second opinion op dit punt wordt op dit moment door cliënte voorbereid en zal spoedig aan uw Raad worden toegezonden ter nadere onderbouwing van onderliggende zienswijze.

Strijd met provinciale ruimtelijke verordening maart 2017

10. Anders dan in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld, is het de stellige overtuiging van cliënte dat de beoogde ontwikkeling voor zover wordt voorzien in de realisering van nieuwe supermarktvestiging uitdrukkelijk in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, welke per 1 maart 2017 in werking is getreden. Artikel 5b bepaalt het navolgende:

Artikel 5b Detailhandel

Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:

- a. *een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;*
- b. *detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;*
- c. *brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;*
- d. *volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1500 m² bedraagt, geldt dat:*

1. *dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;*
2. *de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht.*

11. In de onderhavige situatie staat vast, dat sprake is van een kantoorlocatie. Het vigerende bestemmingplan bevestigt dit. De realisering van een grootschalige supermarktvestiging op een dergelijke kantoorlocatie is derhalve ingevolge de thans geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening niet toegestaan. Alleen al om deze reden staat vast, dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in zoverre niet in stand kan blijven.

Strijd met gemeentelijk (detailhandels)beleid

12. Vooropgesteld kan worden, dat de thans geldende ruimtelijke gemeentelijke beleidskaders zoals onder andere verwoord “Visie op Velsen 2025” en de daarop gebaseerde “Structuurvisie Velsen 2025” geen adequaat toetsingskader bieden voor de beoordeling van de nieuw vestiging van een grootschalige supermarkt op de voormalige KPN locatie. Ook een meer specifiek opgezette detailhandelsvisie voor de Gemeente in het algemeen en voor kernwinkelgebieden in het bijzonder ontbreekt. De afweging van belangen bij de nieuw vestiging van een supermarkt verwordt daarmee al snel tot een daad van willekeur.
13. Overigens is cliënte van oordeel, dat de vestiging van een grootschalige supermarkt op de voormalige KPN locatie op termijn de doodsteek betekent voor bestaande supermarkt in IJmuiden en in de omgeving van IJmuiden.
14. Vooropgesteld moet worden, dat de vestiging van een grootschalige supermarkt op de voormalige KPN locatie een bedreiging vormt voor de bestaande winkelstructuur in IJmuiden en haar omgeving. Daarbij geldt dat IJmuiden te maken heeft met substantiële leegstand. Van de 53 verkooppunten binnen de Gemeente Velsen bevinden zich 43 in IJmuiden met een totaal van 8057 m². Voor behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur is het in het bijzonder van belang dat de bestaande supermarktvestigingen in IJmuiden op termijn hun vestiging kunnen uitbreiden. Dit om op termijn te kunnen voldoen aan de noodzaak om te komen tot schaalvergroting. De schaarse uitbreidingsruimte in het dagelijks aanbod voorziet daarin vooralsnog en dient daarvoor gereserveerd te blijven. De op grond van het ontwerp bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook tegen deze achtergrond bezien niet aanvaardbaar.

Watertoets

15. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt met betrekking tot de watertoets het volgende opgemerkt (bladzijde 46 e.v.):

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw met op de begane grond een supermarkt mogelijk aan de Lange Nieuwstraat te IJmuiden in de gemeente Velsen. De ontwikkeling leidt tot toename in verharding. Omdat het plangebied in voormalige

situatie in zijn geheel was verhard en de toename in verharding plaats vindt binnen 10 jaar nadat de toenmalige verharding en bebouwing was verwijderd, hoeft de toename conform Uitvoeringsregel 11 (Keur Rijnland, 2015) niet te worden gecompenseerd.

16. Voornoemde constatering is in de visie van cliënte niet juist. In de visie van cliënte geldt met betrekking tot Uitvoeringsregel 11 van de Keur Rijnland 2015 zoals vastgesteld op 1 juni 2016 het navolgende:

Bij de aanleg van een nieuw verhard oppervlak is in beginsel al sprake van een toename van verhard oppervlak. Indien een nieuw verhard oppervlak wordt aangebracht, mag binnen een termijn van drie jaar daaraan voorafgaand in hetzelfde peilvak door de initiatiefnemer weggehaalde verharding worden afgetrokken van het nieuwe verharde oppervlak. Op deze manier kan worden bepaald of er sprake is van een toename en hoe groot deze toename is. Wanneer uit deze berekening blijkt dat er geen toename van verharding is, zijn de regels over versnelde afvoer van neerslag niet van toepassing.

17. Voor zover in de toelichting op het ontwerp wordt aangegeven dat het Hoogheemraadschap zou hebben geconcludeerd dat de waterbelangen met de onderhavige ontwikkeling niet in het geding zijn kan worden opgemerkt, dat volstaan wordt met het overleggen van een ambtelijke mededeling op dit punt. Het bevoegd gezag – d.i. het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap – heeft zich klaarblijkelijk niet uitgelaten over deze kwestie.

18. Gelet op het voorgaande staat vast, dat ook de watertoets een uitdrukkelijke heroverweging verdient.

Conclusie

19. Uit het voorgaande staat in de visie van cliënte vast, dat de realisering van een nieuwe supermarktvestiging met een bruto verkoopvloeroppervlak van 1600 m² op de voormalige KPN locatie niet kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In zoverre kan uw Raad niet overgaan tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. De Raad wordt om die reden verzocht het onderhavige bestemmingsplan in zoverre gewijzigd vast te stellen.

Gemachtigde,

O.H. Minjon

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Productie 1

Nieuwe Steen 29, 1625 HV HOORN
Postbus 3112, 1620 GC HOORN
Tel.: 0229 – 276 300
Fax: 0229 – 276 309



Ontwerpbestemmingsplan KPN Locatie



Aankondiging

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de gemeenteraad voor te stellen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de KPN locatie.

Aanleiding

Het bestemmingsplan KPN locatie voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt en 57 woningen verdeeld over 2 woontorens met de daarbij behorende parkeerplaatsen.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in IJmuiden en wordt omsloten door de Merwedestraat, Lange Nieuwstraat, Spaarnestraat en de Petrakerk.

Plan inzien

Het ontwerpbestemmingsplan KPN locatie (idn: NL.IMRO.0453.BP0706KPNLOCATIE1-O001) ligt met ingang van 17 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Naast het ontwerpbestemmingsplan liggen tevens de daarop betrekking hebbende onderzoeken en rapportages ter inzage.

Gemeentehuis, Dudokplein 1, IJmuiden.

Centrale bibliotheek, Dudokplein 16, IJmuiden.

Digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen indienen

Gedurende de termijn dat het plan ter inzage ligt, kunt u een zienswijze indienen op het ontwerpwijzigingsplan.

Dit doet u door een brief te richten aan:

Gemeenteraad van Velsen

Postbus 465

1970 AL IJmuiden

Of via ro@velsen.nl. Onder vermelding van "zienswijze bestemmingsplan KPN locatie". Vergeet daarbij niet duidelijk uw fysieke postadres aan te geven.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken met de behandelend ambtenaar, de heer van der Linden, telefoonnummer 0255-567200.

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Productie 2

Nieuwe Steen 29, 1625 HV HOORN
Postbus 3112, 1620 GC HOORN
Tel.: 0229 – 276 300
Fax: 0229 – 276 309

Raadsleden gemeente Velsen
t.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Beverwijk 17 juni 2015
Behandeld door De heer W. de Vries
Kenmerk 20150617WdV
Betreft Supermarktontwikkeling KPN locatie

Geacht raadslid,

Middels dit schrijven willen wij, Detailresult Groep als exploitant van de Dekamarkt supermarkten en Dreef Beheer als eigenaar van de door Detailresult Groep gehuurde winkelpanden, onze nadrukkelijke zorg uiten met betrekking tot de voorgenomen komst van een supermarkt op de KPN locatie. Zoals bekend is voornoemde locatie op korte afstand gelegen van de Dekamarkt aan het Marktpllein (nr. 16) en de Planetenweg (nr. 74). Naast deze vestigingen heeft Dekamarkt nog een vestiging op het Zeewijkplein (nr. 1), welke binnenkort gerenoveerd en uitgebreid zal worden en waar naast de huidige invulling nog supermarktmeters beschikbaar zijn.

Zoals in diverse onderzoeken en visies te lezen valt (waaronder de nog vast te stellen detailhandelsvisie Provincie Noord Holland 2015-2020), vindt er momenteel een schaalvergroting plaats in detailhandelsvestigingen. De breed gedragen opvatting is dat supermarkten onder de 1.000 m² vvo kwetsbaar zijn en dat dat het bestaansrecht twijfelachtig geacht wordt.

Het voor het plan door MKB Reva B.V. opgestelde distributie planologisch onderzoek (welke helaas niet openbaar gemaakt is) schijnt te concluderen dat "de beoogde toevoeging van een supermarkt leidt tot een zeer bescheiden overschrijding van de becijferde indicatieve marktruimte indien gekeken wordt naar het totale aanbod binnen de kern IJmuiden." Op basis van dit onderzoek zouden bij een ieder de alarmbellen moeten gaan rinkelen, aangezien men hiermee stelt dat na het toevoegen van de nieuwe supermarkt, geen marktruimte meer beschikbaar is. Kortom, er zal geen ruimte zijn om de bestaande 5 van de 7 supermarkten in IJmuiden onder de 1.000m² middels schaalvergroting toekomstbestendig te maken. Voor de beide relatief kleine Dekamarkt vestigingen zullen de gevolgen zoals het er nu naar uitziet desastreus zijn, met mogelijke sluiting tot gevolg.

Wij vragen ons dan ook af of de geplande ontwikkeling reeds getoetst is door de Regionale Advies Commissie detailhandel (RAC), welke positief dient te adviseren bij dergelijke ontwikkelingen groter dan 1.500 m². Ook vragen wij ons af of qua timing de besluitvorming, over een dergelijke impactvolle ontwikkeling van deze omvang, plaats moet vinden op een moment dat de Regionale detailhandelsvisie nog niet is vastgesteld (gepland voor 1 januari 2016).

Zeker gezien de reeds door MKB Reva B.V. voorziene effecten in de omgeving, waaronder "een verwachte toename van leegstand in de Lange Nieuwstraat door verplaatsing van detailhandel".

In onze optiek zal de voorziene ontwikkeling, gezien het reeds bestaande en geplande aanbod, geen kwalitatieve toevoeging zijn voor de bestaande detailhandelsstructuur. Daarbij ontnemt het realiseren van een nieuwe grote supermarktvestiging de mogelijkheid voor de andere reeds bestaande supermarktvestigingen in IJmuiden om de in de toekomst noodzakelijke (assortiments)groei te realiseren met alle gevolgen van dien.

Samengevat doen wij dan ook het klemmende verzoek aan de raad om, hoe aantrekkelijk het plan en de oplossing op het eerste gezicht ook lijken, kanttekeningen bij de ontwikkeling te plaatsen en eerst nader te onderzoeken of er behoefte is aan een toevoeging van een dergelijke grootschalige supermarktvestiging. Daarbij zou in onze optiek ook onderzocht moeten worden of de bestaande supermarktvestigingen de potentieel beschikbare meters zouden willen benutten voor relocatie en of uitbreiding.

Dekamarkt kan bij voorbaat aangeven een wens / noodzaak tot optimalisatie middels schaalvergroting te zien voor de vestiging aan de Planetenweg en het Marktplaats en zou uiteraard de mogelijkheden hiervoor graag nader willen onderzoeken in samenspraak met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

L. Swaanen
Detailresult Groep N.V.

S. Kat
Dreef Beheer B.V.

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT6468358

HOORN

post

7
5 0
9 3
8 1
7 0
2 0
F 4

28.04.17

€ 00835 ct

Postbus 3112
1620 GC

PB 835189
Nederland