



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

Betreft: Zienswijze op aanvraag omgevingsvergunning w14.000302 (10-07-2014)
Bloemendaalsestraatweg 167a, Santpoort-Zuid

Santpoort, 21 augustus 2014

Geacht College,

De Stichting Santpoort en de Woongemeenschap Santpoort-Zuid dienen gezamenlijk een zienswijze in op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een parkeergarage, winkelruimte en appartementen, Bloemendaalsestraatweg 167a te Santpoort-Zuid. Deze aanvraag is gepubliceerd op 10 juli 2014 in de Hofgeest/Jutter.

Zoals u weet is het Novaterrein een langlopend dossier dat voor veel bewoners van het dorp sterk leeft, zoals naar voren is gekomen in de in 2009 uitgevoerde enquête over het Novaterrein, en enkele jaren later opnieuw in het bewonersonderzoek ten behoeve van de Visie op Santpoort-Zuid 2025. Zowel de Stichting Santpoort als de Woongemeenschap Santpoort-Zuid zijn van mening dat het Nova-terrein naar een hoger niveau getild moet worden, maar uitsluitend indien de stijl en schaal past bij Santpoort-Zuid. Alle betrokkenen hebben nu de kans om het heel goed te doen, dan wel het grondig te verknoeien voor de komende 50 jaar.

Wij waarderen het dat de architect ons in een vroegtijdig stadium heeft uitgenodigd voor overleg. Wij hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt om onze aandachtspunten te delen, maar zijn niet tevreden met de mate waarin onze aandachtspunten zijn meegewogen.

Deze zienswijze bestaat uit een opmerking vooraf over de publicatie, gevolgd door de hoofdpunten en tenslotte een aantal vragen om verduidelijking.

Een opmerking vooraf: klopt het dat de gepubliceerde aanvraag van 10 juli onjuist is omdat het niet een reguliere procedure, maar een uitgebreide procedure betreft? Uw collegebericht 100 van 2014 is daarover duidelijk. Wordt deze aanvraag opnieuw gepubliceerd?

Dan de kern van de brief met onze zienswijzen:

1. Integrale aanpak m.b.t. visie en planprocedure

Het afgelopen jaar, 16 okt. 2013 en 14 mei 2014, zijn de Vereniging Santpoorts Belang, de Woongemeenschap Santpoort-Zuid en de Stichting Santpoort geïnformeerd over de nieuwe, integrale plannen voor het betreffende gebied. Wij

hadden dan ook verwacht, dat voorafgaand aan de diverse deelplannen, een integrale visie voor het gehele gebied zou worden vastgesteld, in overleg met alle betrokkenen, met daaraan gekoppeld de procedure van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Helaas gebeurt dit nu niet.

Wij dringen er bij de gemeente nogmaals op aan een integrale planprocedure mogelijk te maken. Dit vragen we al sinds jaar en dag. Er is nu door de ontwikkelaar gekozen voor deelaanvragen en uitvoering in fasen. Dat de uitvoering in fasen gebeurt kan moeilijk anders, maar de vergunningverlening moet ons inziens gekoppeld zijn aan een integrale goedkeuring vooraf op het gehele plangebied met een uitvoeringsverplichting voor het gehele traject.

Velsen heeft inmiddels te veel ervaring met het verlenen van vergunningen voor mooie plannen die vervolgens door de projectontwikkelaar helemaal niet worden afgemaakt of slechts gedeeltelijk of sterk gewijzigd worden uitgevoerd. Wij vinden dat de gemeente zich hiertegen juridisch moet wapenen.

Het scenario waarbij er een nieuwe Dekamarkt op de plaats van Oxalis is gebouwd en het huidige blok aan de Bloemendaalsestraatweg vervolgens om wat voor reden dan ook niet wordt gesloopt en herbouwd, tot een nog grotere supermarkt kan leiden of erger nog wellicht een welbekend gat wordt, moet ten allen tijde worden voorkomen. Zie ook bij punt 3.

2. Geen supermarkt met regiofunctie in het dorp Santpoort-Zuid

a. Uitbreiding van BVO (Bruto Vloeroppervlak) met ca. 50 %

De oppervlakte van de nieuwe supermarkt bedraagt 2048 m² Bruto Vloer Oppervlak, het huidige oppervlak 1360 m² Bruto Vloer Oppervlak. Laden en lossen gebeurt in beide gevallen buiten dit oppervlak. Totale uitbreiding is ca. 50%.

b. Uitbreiding parkeergelegenheid van bijna 100 %.

Het aantal parkeerplaatsen van de huidige supermarkt en Oxalis gaat van 56 plaatsen naar ongeveer 100, nl. 76 in de parkeergarage en gemiddeld nog 20-25 plaatsen bovengronds tijdens de winkeltijden. Dit betekent een uitbreiding van bijna 100%. Dit alles is voor Santpoort-Zuid onnodig en ongewenst. Ter vergelijking: de Dekamarkt in Santpoort-Noord heeft 93 parkeerplaatsen en deze heeft duidelijk al een bovenlokale functie, terwijl Santpoort-Noord meer dan tweemaal zoveel inwoners heeft als Santpoort-Zuid.

De insteek is dat een supermarkt in de kern van het dorp Santpoort-Zuid niet een bovenlokale omvang moet krijgen. De bewoners willen dit niet, zoals bij u bekend middels de gezamenlijke enquête van beide Stichtingen en het Wijkplatform uit 2009 en de Visie op Santpoort-Zuid 2025 van de Woongemeenschap Santpoort-Zuid.

3. Uitsluitend bestemming “Wonen” voor Blok 2: appartementencomplex aan de Bloemendaalsestraatweg

Wij dringen er op aan het terrein van de bestaande supermarkt uitsluitend te bestemmen als “Wonen” en niet als “Winkels en bovenwoningen”. De huidige plannen van de projectontwikkelaar Dreefzicht gaan hier ook van uit. Wij begrijpen dat de omgevingsvergunning voor dit gebied (Blok 2) in september 2014 zal worden aangevraagd. Wij willen een scenario voorkomen waarin Dekamarkt hier alsnog winkelruimte of ondersteunende ruimtes (kantoren/kantine/opslag etc.) onderbrengt waarmee de 2048m² BVO - die toch al te veel is - verandert in 2048 m² netto of zelfs een nog groter winkeloppervlak. Zie ook hieronder bij Vragen.

4. Bouwhoogte Blok 2

Wij blijven van mening dat 4 bouwlagen absoluut niet past aan de Bloemendaalsestraatweg. Het gebouw is in de loop van het proces deels aangepast, maar de hoogte op de kop is nog steeds 4 lagen. Het toestaan van deze hoogte heeft verder precedentwerking op mogelijke bouwplannen voor de voormalige garage Immers aan de andere kant van de Bloemendaalsestraatweg en elders in het dorp. Vier bouwlagen past niet in Santpoort-Zuid, niet op het Novaterrein, en elders in het dorp evenmin, aangezien het dorp dan een stads karakter krijgt.

5. Integraal ontwerp van de buitenruimte in het plangebied

- a. De ideeën over het dorpsplein van 600 m² zijn ons niet helder. De locatie, vormgeving en inrichting moeten duidelijk worden in een later stadium in een integraal ontwerp van de buitenruimte. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de supermarkt etc. voordat er overeenstemming is over de vormgeving van het dorpsplein en de rest van de omgeving staan wij niet voor. Wij nemen aan dat u daar ook zo in staat. Graag hierover uitsluitsel.
- b. In de laatste informatiebijeenkomst bij FKG Architecten Zaandam is ons gezegd dat het Oranjeveldje groter zou worden. Bij bestudering van de tekeningen blijkt dit niet het geval. Al eerder zijn er al vierkante meters groen van het Oranjeveldje afgegaan ten behoeve van de gymzaal, waar geen compensatie voor is opgenomen in dit plan. Deze compensatie dient alsnog te worden opgenomen, alsmede geen verkleining van het Oranjeveldje.
- c. Zichtlijnen en een open groen karakter. Er is nog geen inrichtingsplan gemaakt. Voor zover we nu kunnen inschatten is er weinig plaats voor groen en zal het creëren van zichtlijnen onvoldoende uit de verf komen. De ontsluitingsweg naar het woongebied en het volledig omzomen van het “dorpsplein” met parkeerplaatsen staat dit grotendeels in de weg.
- d. Beide stichtingen willen graag in overleg hierover.

6. Waterhuishouding

De plannen betreffen een gebied met een complexe waterhuishouding. Het gebied wordt grotendeels versteend en dat is een bron van serieuze zorg. Bovendien is het nog niet vastgesteld wat de invloed van de ondergrondse parkeergarage is op de waterhuishouding, nu en in de toekomst, mede in het licht van het veranderende klimaat.

Al in eerdere reacties is gevraagd om een hydrologisch onderzoek en de beschrijving van de nodige maatregelen om wateroverlast te voorkomen.

Dit ontbreekt op dit moment. Voor welk besluit dan ook wordt genomen, moet hier een duidelijk plan voor op papier staan.

Overige vragen:

1. Op de tekeningen van de nieuwe supermarkt is niet te zien hoe de 2048 m² BVO is ingedeeld. De architect van Dreefbeheer heeft ons op 14 mei 2014 laten weten dat hierin magazijn, kantoor, kantine etc. zijn opgenomen. Gaarne zien wij een duidelijker tekening.

2. Door het enorme oppervlak van de supermarkt ontstaat aan de westzijde een 64 m lange, 5m hoge gevel, die naadloos aansluit op een trottoir en parkeervakken. Hoe wordt deze gevel vormgegeven? Kan met een behoorlijke groenstrook tegenwicht worden geboden aan de grootschalige verstening op deze plek?
3. Is er nog sprake van “zorg gerelateerde functies” buiten het toekomstige zorgwoningencomplex? Om welke functies zou het dan gaan en waar zouden die dan moeten komen, en in plaats van wat?
4. Hoeveel autoritten naar de supermarkt zijn er op dit moment? Hoeveel worden er in de toekomst verwacht?
5. Welk deel van het gebied wordt overgedragen als Openbare Ruimte (straten, paden, groen en toegangswegen naar zorgwoningencomplex) aan de gemeente ?
6. Wat gebeurt er met de huidige bloemenwinkel en de viswinkel? En met de huidige bewoners boven de Dekamarkt? En met Oxalis? Wij hechten er sterk aan dat voor deze direct betrokkenen een voor hen passende regeling wordt gevonden.
7. Graag zien we dat de Vereniging Santpoorts Belang tijdens en na alle fasen van de bouw over voldoende parkeerruimte blijft beschikken inclusief enkele parkeerplaatsen voor mensen met een beperking in de directe omgeving van ‘t Brederode Huys. Tijdens het overleg met de architect is dit ook toegezegd. Kan dit in de omgevingsvergunning worden opgenomen?

Tot slot: Wij willen graag opmerken, dat er ten opzichte van de plannen van 2009 veel stappen in de goede richting zijn gezet. Wij hebben steeds gezegd dat we graag willen dat er nu eindelijk gebouwd gaat worden (ook de zorgwoningen!), maar wel in een keer goed. Niet op een manier die ogenschijnlijk verbetering inhoudt, maar niet is wat je echt wilt, want dat staat er dan voor de komende 50 jaar. Wij spreken het vertrouwen uit dat we er in goede samenspraak dit keer wel uitkomen.

De betrokken organisaties zullen zonodig in een later stadium nog aanvullingen op deze zienswijze doen.

Met vriendelijke groet,

Stichting Santpoort

Woongemeenschap Santpoort-Zuid

E. Baron-Verhulst, voorzitter

H. Reus, voorzitter

Cc.: Vereniging Santpoorts Belang