



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

Betreft: Zienswijze op Bloemendaalsestraatweg ongenummerd (locatie Blekersduin) te Santpoort-Zuid, het bouwen van een parkeergarage, supermarkt met 9 appartementen, een appartementengebouw met 22 woningen en 14 grondgebonden woningen.

Santpoort-Zuid, 28 juli 2016

Geacht College,

De Stichting Santpoort en de Woongemeenschap Santpoort-Zuid dienen hierbij gezamenlijk een zienswijze in op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een parkeergarage, een supermarkt en appartementen op het Blekersduin-terrein in Santpoort-Zuid. Wij hebben deze zienswijze met grote zorg gezamenlijk samengesteld, en verzoeken u in uw reactie gedetailleerd en gemotiveerd in te gaan op alle aspecten die wij in deze zienswijze hebben opgenomen. Een geclusterd commentaar, zoals gegeven op de vorig jaar door ons ingediende zienswijzen, heeft er toe geleid dat vele punten daarvan onbesproken zijn gebleven.

Inleiding

Zowel de Stichting Santpoort als de Woongemeenschap Santpoort-Zuid zijn van mening dat het Blekersduin-terrein naar een hoger niveau getild moet worden, maar uitsluitend indien de aard van de bebouwing, de schaal en de stijl passen bij Santpoort-Zuid. Alle betrokkenen hebben nu de kans om een mooie en bij Santpoort-Zuid passende dorpskern te realiseren, dan wel het grondig te verknoeien voor de komende vijftig jaar.

Zoals bekend hebben we al drie maal eerder (t.w. op 21 augustus 2014, op 19 januari 2015, en op 12 juli 2015) voorlopige zienswijzen ingediend. Aangezien er steeds nieuwe informatie beschikbaar kwam, dienen wij nu op basis van de meest recente informatie deze zienswijze in.

Wij verzoeken het College om de omgevingsvergunning voor het voorliggende plan niet te verlenen. In een aparte brief zullen we de Raad verzoeken om voor het huidige plan geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hieronder zetten wij de volgende punten uiteen:

1. Het ontbreken van draagvlak voor dit plan
2. Het ontbreken van de benodigde “goede ruimtelijke onderbouwing”
3. Het ontbreken van een grondige toetsing door de gemeente Velsen
4. Onze inhoudelijke bezwaren tegen deze omgevingsvergunning
5. De oplossingen die wel op draagvlak in Santpoort-Zuid kunnen rekenen.

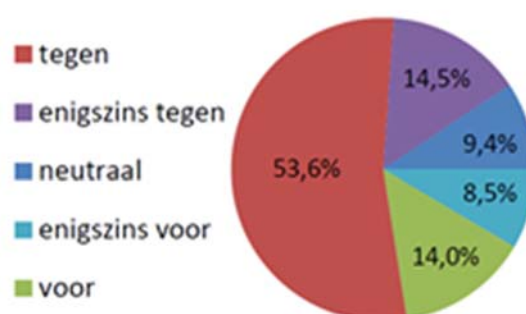
1. Geen draagvlak

Hoe mooi was het geweest als de ontwikkelaar bij een project, dat zeer ingrijpend is voor een klein dorp als Santpoort-Zuid, pro-actief contact gezocht had met de inwoners van Santpoort-Zuid, en er vroegtijdig met alle belanghebbenden overeenstemming was bereikt over de uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld gebeurd is bij de gymzaal en Velsarend). Dan waren we nu al veel verder geweest op het pad naar een fraaie en passende dorpskern. E.e.a. zou ook sporen met de door de Raad herhaaldelijk aan u gegeven opdrachten.

De gevolgde besluitvorming verloopt tot op heden echter heel anders. In 2009 is het vorige plan voor Blekersduin gesneuveld tijdens een chaotische Raadsvergadering, waarbij enkele fracties uit pure woede de vergadering verlieten. Vervolgens heeft het vijf jaar (!) geduurd om tot nieuwe eigendomsverhoudingen en een nieuw plan te komen. Het was de projectontwikkelaar Dreefbeheer (dezelfde opdrachtgever als in 2009) en de Gemeente Velsen beslist bekend dat de ondertekenaars van deze zienswijze goed ingevoerd zijn in Santpoort-Zuid, belanghebbend zijn, en een groot deel van de inwoners van Santpoort-Zuid vertegenwoordigen. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar via de architect (FKG Architecten) besloten pas in een laat stadium beide stichtingen uit te nodigen voor een tweetal gesprekken, waarbij zowel Dreefbeheer als de architect er blijk van gaven zich op geen enkele manier te hebben verdiept in de doelstellingen van de stichtingen. Beide stichtingen hebben vervolgens desgevraagd commentaar gegeven op de plannen, waar nagenoeg niets mee is gedaan. Vervolgens heeft de projectontwikkelaar het overleg eenzijdig en onverwachts afgebroken.

Onze steeds weer uitgesproken wens, dat via een dialoog een voor alle belanghebbenden aanvaardbaar resultaat zou kunnen worden bereikt, is helaas niet uitgekomen. Er heeft geen enkele communicatie vanuit de projectontwikkelaar plaatsgevonden richting de bewoners van Santpoort-Zuid, en vanuit de gemeente is niet het initiatief gekomen een informatiebijeenkomst voor de bewoners te organiseren. Beide stichtingen hebben daarom op 3 maart 2015 zelf een informatieavond georganiseerd, waar de architect een uitleg heeft gegeven over de plannen. De wethouders Vennik en Baerveldt, plus diverse raadsleden en ambtenaren waren hierbij aanwezig. Dit hebben we zeer gewaardeerd.

Tenslotte hebben beide stichtingen het initiatief genomen een vragenlijst voor te leggen aan alle huishoudens in Santpoort-Zuid, uitgevoerd door een professioneel marktonderzoeksbureau (Tema). De eindrapportage van dit onderzoek treft u als bijlage aan bij deze zienswijze, en maakt deel uit van deze zienswijze. Zoals u kunt lezen in het Tema rapport is twee derde (68,1 procent) van de bewoners van Santpoort-Zuid tegenstander van de voorliggende vergunningsaanvraag.



Bron: Tema rapport, April 2015

Voor zover wij tot dusverre kunnen waarnemen, is er door de gemeente Velsen en door de projectontwikkelaar geen rekening gehouden met de wensen en bezwaren van de inwoners van Santpoort-Zuid. Wij hebben drie keer contact opgenomen met de heren Prince en Kat van Dekamarkt om over dit project te overleggen en de resultaten van het onderzoek toe telichten, maar deze verzoeken zijn elke keer afgewezen. Zij hebben daar kennelijk geen belangstelling voor.

De gemeente Velsen geeft ons voortdurend de indruk dat de (financiële) belangen van de ontwikkelaar veel zwaarder wegen dan die van de bewoners van Santpoort-Zuid, ondanks het feit dat in de plannen uitdrukkelijk wordt gesteld, dat dit plan uitsluitend bedoeld is voor de bewoners van Santpoort-Zuid, en de supermarkt geen regionale functie vervult. Het samenvallen van de zes weken inzagetermijn met de schoolvakantie in deze regio is geen halszaak, maar geeft evenmin de indruk dat de gemeente reactie van Santpoort-Zuid op prijs stelt.

De koninklijke weg, namelijk het maken van een bestemmingsplan voor deze locatie had getuigd van een visie en de behoefte tot sturing op een belangrijke plek in Santpoort-Zuid. Het college heeft ervoor gekozen te faciliteren in plaats van een instrument uit de ruimtelijke ordening adequaat in te zetten.

Het college van Burgemeester & Wethouders geeft de indruk dit lastige dossier te willen sluiten, politiek te willen scoren door het er doorheen te duwen voor de volgende verkiezingen, en gaat een werkelijke dialoog met de inwoners van Santpoort-Zuid uit de weg. In de Nota premature zienswijzen zijn alle elf zienswijzen wederom met slecht onderbouwde antwoorden terzijde geschoven. En dat terwijl we van de nieuwe burgemeester Dales hebben begrepen, dat hij de wens heeft de gemeente Velsen meer van buiten naar binnen te laten werken. Deze wens, die op zich zeer toe te juichen is, is bij dit project wel heel ver te zoeken.

2. Geen goede ruimtelijke onderbouwing

Zoals bekend is het voorliggende plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan uit 1989. Artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo geeft de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien “de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat” (bron: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2016-07-01>).

Wij stellen dat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing verre van goed is, om de volgende redenen:

- **Niet objectief.** De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door de firma HzA (1 juni 2016), in opdracht van de projectontwikkelaar. Gegeven deze context hebben wij grote twijfels over de objectiviteit van dit rapport. Het heeft er alle schijn van dat dit rapport is geschreven volgens de wensen van de opdrachtgever, te weten de projectontwikkelaar.
- **Ondeugdelijke onderbouwing.** Deze twijfels worden versterkt door bijvoorbeeld de volgende zin in dit rapport (HzA blz. 24): “Een uitbreiding tot 2000 m² wordt op grond van het Distributieplanologische onderzoek (DPO) door de ontwikkelaar van de supermarkt als *haalbaar* gezien”. Kennelijk is hier de projectontwikkelaar maatgevend. Daarmee echter is de noodzaak en maatschappelijke *wenselijkheid* van de uitbreiding niet aangetoond. Een zorgvuldige afweging tussen de belangen van de projectontwikkelaar en de omgeving heeft niet plaatsgevonden. Zo is bij voorbeeld het verzorgingsgebied te ruim genomen.

- **Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) niet rechtsgeldig.** Op blz. 47, paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing door bureau HzA staat te lezen: “Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen. Het door de gemeente opgestelde concept RFK vormt samen met de inspraakrapportage van het RFK (in hoofdlijnen) de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing. Op deze wijze wordt zowel rekening gehouden met oorspronkelijke ambities en uitgangspunten als met de randvoorwaarden vanuit de maatschappij.” Het RFK is echter door de vele bezwaren nooit door de Raad vastgesteld, en is dan ook niet rechtsgeldig! Dat wordt in het HZA rapport ook onderkend (blz. 47), maar het HzA rapport stelt volkomen ten onrechte, dat er door “rekening te houden met het RFK, rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden vanuit de maatschappij”. Ondanks het feit dat het RFK niet rechtsgeldig is, wordt het RFK maar liefst negen (!) keer genoemd in de ruimtelijke onderbouwing.
- **Onvolledige informatie.** De onvolledigheid van de verstrekte informatie is in onze ogen onaanvaardbaar voor een project waarin op zo’n grote schaal afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan. Bijvoorbeeld: in het HZA rapport wordt verwezen naar onderliggende rapporten (bijvoorbeeld Seinpost en Roelofsen), maar deze zijn niet beschikbaar gesteld door de gemeente Velsen op de daarvoor bestemde website velsen.nl. Indieners van zienswijzen hebben dus niet de beschikking over gehad over de meest recente versie van deze essentiële rapporten. Verder zijn er vele versies van de uitvoerige plannen de revue gepasseerd. Het zou zorgvuldig en professioneel zijn geweest de belangrijkste verschillen met eerdere versies te benoemen. Ook dat is niet gebeurd. De betrokkenen moeten de verschillen zelf maar uitzoeken. Alleen informatie die de ontwikkelaar goed uitkomt wordt gebruikt, zoals het niet goedgekeurde RFK. Andere bij de projectontwikkelaar bekende informatie (bijvoorbeeld het Tema rapport) is tot dusverre in het geheel niet gebruikt in deze discussie. Ook wordt niet gesproken over het Basseroetterrein, dat ook onderdeel is van het plan terrein, en waarvan voor zover wij weten de gemeente Velsen eigenaar is.
- **Tegenstrijdige informatie.** In de genoemde getallen voor Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) en Winkel Vloer Oppervlakte (WVO) is geen enkele consistentie te ontdekken. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende rapporten worden voortdurend andere afmetingen genoemd. Het lijkt beide stichtingen noodzakelijk duidelijke en eensluidende getallen te hanteren, zowel voor BVO als WVO, met een daarbij behorende deugdelijke onderbouwing.

3. Geen goede toetsing door gemeente Velsen

De toetsing van de aangeboden plannen schiet op de volgende essentiële punten tekort:

- **Geen startdocument.** Volgens Collegebericht 100 uit 2014 heeft de Gemeenteraad van Velsen zich op 14 maart 2013, bij de behandeling van het startdocument voor het nieuwe bestemmingsplan van Santpoort-Zuid (waarin de locatie Blekersduin niet is opgenomen), uitgesproken dat de Raad ook graag de uitgangspunten voor de locatie Blekersduin wil vaststellen. Daarnaast is door de Raad aangegeven dat vertegenwoordigers van Stichting Santpoort, Vereniging Santpoorts Belang en Woongemeenschap Santpoort-Zuid “tijdig en actief” betrokken moeten worden bij het proces van herontwikkeling van de locatie. Het College van B&W heeft dit afgedaan met de mededeling dat een startdocument juridisch niet afdwingbaar is, en dat er twee maal overleg heeft plaatsgevonden met bovengenoemde organisaties. Zoals eerder vermeld heeft de projectontwikkelaar dit overleg afgebroken toen bleek dat de drie

organisaties zich niet konden vinden in de plannen. Ons inziens ontbrak het het College van B&W aan politieke wil en moed om een startdocument af te dwingen bij de projectontwikkelaar of dit zelf op te stellen, en heeft zij willens en wetens deze opdracht van de Raad naast zich neergelegd.

- **Onduidelijke uitgangspunten.** De uitgangspunten zijn achteraf, nadat het plan is ontwikkeld, geformuleerd, en tot op heden niet in het openbaar besproken met de Raad, noch met de bewoners van Santpoort-Zuid. Diverse in het plan genoemde uitgangspunten zijn slechts een opsomming van de elementen van het plan (grotere supermarkt, parkeergarage, woningen), in plaats van weloverwogen beleidsafwegingen.
- **Minimale toetsing.** Uit geen van de documenten blijkt, dat de gemeente Velsen daadwerkelijk de plannen van de ontwikkelaar grondig heeft getoetst, anders dan de vraag of de plannen aan de minimale wettelijke eisen voldoen. Het heeft er alle schijn van dat de door de ontwikkelaar opgestelde rapporten door de gemeente als de enige, onbetwistbare waarheid zijn beschouwd. Ook hebben wij de afgelopen twee jaar slechts minimale wijzigingen in het plan kunnen ontdekken, ondanks de vele zienswijzen en handtekeningen. Er was slechts sprake van voortdurende verdere detaillering, maar geen enkele discussie over de hoofdzaken.
- **Geen integraal beleid.** Het voorliggende plan is onvoldoende ingebed in het vigerende, omringende bestemmingsplan Santpoort-Zuid. In dit bestemmingsplan staat in paragraaf 5.3 “Het Blekersduinterrein is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt een reguliere procedure doorlopen met een separaat bestemmingsplan”. De huidige procedure wijkt hier dus van af. Bovendien past het voorliggende plan niet in het omringende bestemmingsplan: het voorliggende plan heeft niet dezelfde vorm als het ontbrekende puzzelstukje in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid. En zelfs het plangebied zelf is niet volledig ingevuld: er is bijvoorbeeld nog steeds geen helder plan voor de zorgwoningen. Ook de eerder toegezegde groencompensatie ten gevolge van de gymzaal is nergens terug te vinden.

4. Inhoudelijke bezwaren

Onze zienswijze is gebaseerd op bijgaand bewonersonderzoek (Tema), dat in het eerste kwartaal van 2015 gehouden is. Alle 1561 huishoudens in Santpoort-Zuid is gevraagd hieraan deel te nemen, en ruim 30 procent heeft daadwerkelijk gereageerd. Dit is statistisch ruim voldoende om een betrouwbaar beeld te geven. De uitkomsten van dit rapport hebben dan ook een groot draagvlak in Santpoort-Zuid.

De kern van ons inhoudelijke bezwaar is dat het voorgestelde plan nog steeds te grootschalig en te stedelijk is, en dat terwijl het grootste deel van de inwoners juist in Santpoort-Zuid woont, omdat het een dorp betreft. Dit laatste is onderbouwd in een eerder bewonersonderzoek, Visie op 2025 genoemd, dat te vinden is op www.woongemeenschapsantpoortzuid.nl. Dit onderzoek is uitgebreid in de gemeenteraad van Velsen aan de orde geweest, en mocht op grote steun van nagenoeg alle politieke partijen rekenen, ook in de Kieswijzer in aanloop naar de verkiezingen in 2014. Ook deze Kieswijzer is desgewenst op bovengenoemde website terug te vinden.

Het is niet verwonderlijk dat het voorliggende plan te grootschalig is, gezien de hiervoor beschreven eenzijdige en onjuiste besluitvormingsprocedure waarmee dit plan tot stand is gekomen. De ons inziens nog steeds veel te grote schaal uit zich in de volgende punten:

Te grote supermarkt. De geplande uitbreiding van de supermarkt met bijna driekwart is ons inziens veel te groot, met de volgende onderbouwing:

- **Uitbreiding met 75 procent.** Volgens rapport Seinpost (juni 2015, blz. 2) wordt “de supermarkt uitgebreid van circa 1.300 m² bvo (bruto vloer oppervlak) naar 2.255 m²

bvo. Netto komt dat neer op een uitbreiding van 1.000 naar circa 1.750 m² wvo (winkel vloer oppervlak”).” In beide definities is dit een uitbreiding van maar liefst 75 procent. Dit is een buitensporige uitbreiding voor een klein dorp als Santpoort-Zuid. Nut en noodzaak van zo'n grote uitbreiding zijn beslist niet aangetoond.

- **1500 m² voldoende.** Bureau Seinpost stelt op basis van kengetallen gecombineerd met het door hen aangegeven verzorgingsgebied dat 1500 m² wvo voor een supermarkt in Santpoort-Zuid genoeg is. Dekamarkt als ontwikkelaar zegt dat zij de niet noodzakelijke 250 m² wvo, dus naar totaal 1750 m² wvo, wel kunnen invullen met allerlei plannen. Een analyse van deze plannen en een vergelijking met de huidige supermarkt in Santpoort-Noord laat zien dat veel van deze plannen niet zullen worden uitgevoerd en op onjuiste argumenten zijn gebaseerd.
- **Groter dan in Santpoort-Noord.** Volgens het Seinpost DPO rapport wordt de geplande supermarkt in Santpoort-Zuid 16% groter dan die in Santpoort-Noord (blz. 20, Dekamarkt in Santpoort-Noord 1500 m² wvo). Gezien de inwonersaantallen van beide dorpen is dit nergens voor nodig. Wat is het nut en de noodzaak voor de inwoners van Santpoort-Zuid van een supermarkt, die groter is dan de supermarkt in het veel grotere dorp Santpoort-Noord?
- **Veel groter dan andere supermarkten.** Zoeken op internet levert interessante statistieken van gerenommeerde adviesbureaus op. Volgens onderzoek van Deloitte (https://www.afm.nl/registers/emissies_documents/11407.pdf) telt Nederland in totaal circa 4.439 supermarkten, met een gemiddelde oppervlakte (V.V.O. = Verkoop Vloer Oppervlak) van 843 m². Dit is minder dan de helft (!) dan de in dit plan beoogde 1800 m².

	Aantal vestigingen	Gemiddelde omvang winkel (in v.v.o)	Inkoop-organisatie
Albert Heijn	881	1.270	Albert Heijn
Jumbo	580	1.008	Jumbo
Aldi	495	500	Aldi
Spar Holding	432	333	Superunie
Lidl	357	700	Lidl
Plus (Sperwer groep)	261	929	Superunie
COOP Supermarkten	238	635	Superunie
Sligro (Golf & Emte)	98	1.083	Superunie
Dekamarkt	86	1.100	Superunie
Deen Supermarkten	62	1.030	Superunie
Hoogvliet	62	1.320	Superunie
Polesz	62	921	Superunie
Jan Linders	56	1.050	Superunie
Vomar	56	1.570	Superunie
Dirk van den Broek	52	1.170	Superunie
Bonimarkten	37	1.000	Superunie
Nettorama	29	1.184	Superunie
Bas van der Heijden	27	1.030	Superunie
MCD	17	1.004	Superunie
Digros	16	970	Superunie

Tabel: Supermarktketens in Nederland met aantal vestigingen en gemiddelde opp. winkel (bron: Deloitte: Bedrijfsvergelijking 2012).

Adviesbureau IG&H waarschuwt dat supermarkten moeten stoppen met vierkante meters toevoegen: <http://www.retailnews.nl/nieuws/uICrP9xBsxGmdvIZhpNNQw-0/supermarkten-moeten-stoppen-met-meters-toevoegen.html> . De toekomst ligt volgens dit bureau onder andere in on-line boodschappen doen.

Vier bouwlagen ongepast. Wij blijven van mening dat vier bouwlagen absoluut niet passen in Santpoort-Zuid en zeker ook niet in de Bloemendaalsestraatweg. Vier bouwlagen passen nergens in Santpoort-Zuid, aangezien het dorp dan een stedelijk karakter krijgt. Het toestaan van vier bouwlagen kan bovendien een precedent worden voor mogelijke bouwplannen elders in het dorp, zoals bijvoorbeeld voor de voormalige garage Immers aan de andere kant van de Bloemendaalsestraatweg.

Te veel verkeer op te krappe ruimte. We verwachten een forse toename van het aantal autobewegingen, te weten extra vrachtautoritten van en naar de aanzienlijk grotere supermarkt, extra ritten door klanten, en extra verkeer van en naar de nieuwe woningen. Bovendien vrezen we voor de veiligheid van de kinderen van de nabijgelegen Brederode Daltonschool, zowel tijdens als na de bouw. Er is te weinig ruimte in dit plan voor goed en veilig verkeer, om de volgende redenen:

- **Zorgwoningen.** De beoogde (maar nog niet uitgewerkte) 30 zorgwoningen zullen ook extra verkeer genereren. Het verkeer van en naar de zorgwoningen (bezoekers, personeel, leveranciers etc.) is echter niet of slechts gedeeltelijk meegenomen in de berekeningen.
- **Vrachtverkeer.** De door ons verwachte toename van het vrachtverkeer is niet meegenomen in de berekeningen of weggeredeneerd met “de vrachtwagens zitten gewoon voller”. Het lijkt ons zeer onwaarschijnlijk dat bij een uitbreiding van een supermarkt met 75 procent er geen enkele toename van het vrachtverkeer zal plaatsvinden.
- **Piekuren.** Het rapport gaat uit van een gemiddelde openingsdag (Roelofs, blz. 11). Er wordt echter geen rekening gehouden met de piekuren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de zaterdagen (veel inwoners doen boodschappen met de auto op zaterdag), en de uren waarop ouders hun kinderen naar school brengen of ophalen. Juist rond deze tijden is de veiligheid van de (fietsende) kinderen in het geding.
- **Terrein zelf.** Er is in het rapport van de firma Roelofs niet gekeken naar de verkeerssituatie op het Blekersduinterrein zelf, maar uitsluitend naar de omringende kruispunten. Juist op het terrein zelf verwachten we problemen, aangezien er te weinig ruimte is voor bijvoorbeeld draaien en voor rondrijden om een parkeerplaats te vinden.
- **Parkeren.** De Vereniging Santpoorts Belang, gevestigd in 't Brederode Huys, dient tijdens en na alle fasen van de eventuele bouw over voldoende parkeerruimte te beschikken, inclusief enkele parkeerplaatsen voor mensen met een beperking in de directe omgeving van 't Brederode Huys. Tijdens het overleg met de architect in Zaandam is dit ook toegezegd.

Ontbrekende zorgwoningen. Het punt waar inwoners van Santpoort-Zuid nu juist wel behoefte aan hebben, namelijk zorgwoningen, is nog steeds niet ingevuld in dit plan.

Te weinig groen. In dit te grootschalige plan blijft te weinig ruimte over voor groen:

- **Oranjeveldje.** In de laatste informatiebijeenkomst bij FKG Architecten in Zaandam is ons gezegd dat het Oranjeveldje groter zou worden. Bij bestudering van de tekeningen blijkt dit niet het geval, het is zelfs kleiner geworden. Al eerder zijn er 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. Het groene dak van de gymzaal voldoet in onze ogen niet als compensatie voor het Oranjeveldje.

- **Zichtlijnen en een open groen karakter.** 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 vrijwel volledig omzomen van het “dorpsplein” met parkeerplaatsen staat dit grotendeels in de weg. Bovendien zullen de eigenaren van de veertien grondgebonden woningen schuttingen of schuttingvervangend groen plaatsen, zodat de steilrand nog minder zichtbaar zal zijn. De tuinen, die grenzen aan de beek, zijn bedoeld voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Dit klinkt prachtig, maar gemeente kan dit niet afdwingen noch handhaven. Om de aanleg van dergelijke oevers daadwerkelijk te kunnen uitvoeren en onderhouden, dienen zij bij de openbare ruimte te worden getrokken.

Te veel woningen. De in het plan opgenomen veertien woningen zijn er te veel. Dit is bijvoorbeeld goed te zien doordat de twee woningen die het dichtst bij de supermarkt zouden komen niet de beschikking hebben over een garage, in tegenstelling tot de andere twaalf woningen. Hier was geen ruimte meer voor. Verder staan de achterste twee woningen zo dicht bij de steilrand langs de Vinkenbaan, dat zij ’s middags geen zon in hun tuin hoeven te verwachten. Diverse bewoners van de Vinkenbaan hebben geen zon in hun achtertuin, laat staan dat er zon zou komen in de tuinen die aanzienlijk lager op het Blekersduin-terrein liggen.

Onvoldoende dorpsplein. De inwoners van Santpoort-Zuid geven duidelijk aan behoefte te hebben aan een dorpsplein en andere voorzieningen zoals een speelplek voor kinderen, een terrasje buiten, een plek voor een mooie nieuwe viskraam etc. Hier is in dit plan onvoldoende ruimte voor. Het idee dat de ruimte voor de supermarkt in combinatie met het Oranjeveldje, doorsneden door de openbare weg het “dorpsplein” vormt, is onwerkelijk. Fysiek gescheiden door openbare weg en een duinrel met een voetgangersbruggetje naar het Oranjeveldje is het zogenaamde plein een stenen vlakke met een paar bomen. Er moet ons inziens meer ruimte komen voor een plein met meer groen en voorzieningen.

Onduidelijke gevolgen voor 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 nog niet vastgesteld wat de invloed van de ondergrondse parkeergarage is op de waterhuishouding, en op de omringende bestaande bebouwing tijdens en met name ná de bouw, 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. De gemeente heeft weliswaar contact opgenomen met het Hoogheemraadschap, maar een solide oplossing voor dit probleem hebben wij nog niet gezien.

5. Wat willen we wel?

We willen graag opmerken, dat er ten opzichte van de plannen van 2009 enkele stappen in de goede richting zijn gezet, en we waarderen dat de projectontwikkelaar wil investeren in Santpoort-Zuid. Ook is het van belang dat er een goede supermarkt blijft in Santpoort-Zuid. Wij hebben er echter alle vertrouwen in, dat indien de Dekamarkt zou besluiten Santpoort-Zuid te verlaten, er andere supermarktondernemers graag dit terrein zullen overnemen. Daar is geen verandering voor nodig in het vigerende bestemmingsplan.

Wij hebben steeds gezegd, dat we graag willen dat het Blekersduin-terrein ontwikkeld gaat worden, maar wel in één keer goed. Niet op een onvoldoende doordachte manier, want dan hebben de inwoners van Santpoort-Zuid er de komende vijftig jaar last van. De vertraging sinds

2009 komt door meningsverschillen tussen de eigenaren van de grond, niet doordat de inwoners van Santpoort-Zuid op vertraging aanstuurden. Wij willen graag tempo maken.

Wat willen wij dan wel? Bij voorkeur zouden wij zien dat er een nieuwe supermarkt komt op het terrein van het huidige benzinstation. Dat terrein mist nu iedere uitstraling, en dreigt te verpauperen. Het terrein is voor vrachtwagens en klanten veel beter bereikbaar dan het Blekersduin-terrein. Op het Blekersduin-terrein kan dan volstaan worden met woningbouw en een groen dorpsplein met voorzieningen. We realiseren ons terdege dat hiervoor vele onderhandelingen met allerlei betrokkenen nodig zouden zijn, maar waar een wil is, is een weg.

Indien een supermarkt bij het station niet mogelijk zou zijn, moet naar onze mening het voorliggende plan aanzienlijk kleinschaliger worden. Concreet bedoelen we hiermee alle drie de volgende punten:

- **Drie bouwlagen.** In plaats van vier bouwlagen langs de Bloemendaalsestraatweg moet worden volstaan met drie bouwlagen. Alleen drie bouwlagen sluiten goed aan bij de Bloemendaalsestraatweg en bij de rest van het dorp.
- **Kleinere supermarkt.** Ons inziens volstaat een supermarkt met een totale netto vloeroppervlakte van 1500 vierkante meter. Dat is nog steeds een forse uitbreiding met vijftig procent ten opzichte van de huidige totale netto vloeroppervlakte van 1000 m².
- **Twaalf woningen.** In plaats van veertien grondgebonden woningen komen er twaalf. Dat levert meer ruimte op voor het verkeer, groen en voorzieningen.

We zijn nog steeds graag bereid tot een werkelijke dialoog, zowel met de gemeente Velsen als met de projectontwikkelaar. Die dialoog zou moeten leiden tot een gezamenlijk gedragen visie op de dorpskern van Santpoort-Zuid. In dat geval zijn we ook graag bereid draagvlak voor de plannen te creëren. Zoals ook bij de gymzaal is gebleken, zijn we bereid en in staat dit voortvarend aan te pakken, zodat op korte termijn met de bouw kan worden begonnen.

Mocht deze dialoog uitblijven, of niet leiden tot plannen, die in onze ogen passen bij Santpoort-Zuid, zullen we alle mogelijkheden om hiertegen in beroep te gaan, zowel bij de Rechtbank Noord-Holland en indien nodig bij de Raad van State zeer serieus overwegen. We hopen dat het zo ver niet hoeft te komen, en dat alle betrokkenen zich deze tijd- en geldroevende stappen kunnen besparen, zodat in goed overleg en voortvarend een mooie dorpskern voor Santpoort-Zuid kan worden ontwikkeld.

Met vriendelijke groet,

Stichting Santpoort

Woongemeenschap Santpoort-Zuid

E. Baron-Verhulst, voorzitter

H. Reus, voorzitter

Cc.:

- Gemeenteraad Velsen
- Vereniging Santpoorts Belang
- IJmuider Courant en de Hofgeest

Bijlage: Rapportage bewonersonderzoek Blekersduin/Novaterrein (Tema)