

Raadsplein Velsen

KORT VERSLAG VAN SESSIE 1 VAN 18 OKTOBER 2012

Onderwerp	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek	
Datum / nummer	18 oktober 2012	Sessie 1
Voorzitter	R. Cruz Linde	
Griffie	C.A. Mul	
Aanwezige raadsleden	P.J. van Bodegraven, M.M. Gregoire, G.J. W. van der Hulst, F.J. Korf, A.F. Kouthoofd, L. Kwant, E.J. Merhottein, A. Uytendaal, F. Vrijhof	
Aanwezige steunfractieleden	M.T.G. Bok, F. Kappen, C.M. Sintenie	
Aanwezige portefeuillehouder	A.V. Baerveldt, R.G. te Beest, R. Vennik, A. Verkaik, W.E. Westerman, F.M. Weerwind	
Aanwezige ambtenaren	H. Kloosterman en J. Warmerdam	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en benadrukt dat deze sessie slechts gaat over het onderdeel Kleermakerstraat / Zadelmakerstraat. Als eerste geeft hij het woord aan de twee sprekers die zich gemeld hebben.

De heer Paarlberg spreekt namens Spiering Installatie. Hij merkt op dat in het nieuwe plan het bebouwingspercentage weliswaar marginaal stijgt, echter van een evenredige verdeling tussen groen en bebouwing is geen sprake meer. Alles wordt volgebouwd en de doorkijk naar de weg wordt volledig geblokkeerd. Ook de groenstrook voor het pand van Spiering komt volledig te vervallen en het bedrijf is niet meer zichtbaar vanaf de snelweg, waardoor het schade leidt (circa 1 miljoen). Het nieuwe voorstel is een één tweetje tussen gemeente en projectleider. Omwonenden en belanghebbenden zijn in dit proces volledig buitengesloten. De heer Paarlberg heeft recent vragen aan de gemeente gesteld, maar heeft hierop geen of nietszeggende antwoorden gehad. Regelmatig heeft hij contact gehad met de gemeente, de laatste keer in februari van dit jaar, en toen werd gezegd dat er niets zou veranderen. Dit blijkt dus niet het geval te zijn. Nooit is er door de gemeente contact met hem opgenomen, noch mondeling noch schriftelijk.

De heer Paarlberg stelt voor om de bouwmarkt tussen garage Velsbeek en Boval te situeren. In dat geval wordt niemand's uitzicht geblokkeerd en alle betrokken bedrijven blijven zichtbaar vanaf de snelweg. De parkeerproblematiek wordt zo ook opgelost, daar zijn mogelijkheden voor. De heer Paarlberg heeft contact gehad met een aantal bedrijven (Boval, BK, garage Velsbeek, Witteveen, Multifolia, Spiering en de Dierenkliniek) en alle genoemde bedrijven ondersteunen dit initiatief. De heer Paarlberg verzoekt de Raad om het college te vragen om zijn alternatief met alle betrokkenen te bespreken en het huidige plan te herzien.

Als de heer Paarlberg moest kiezen dan heeft hij liever een casino of hotel voor de deur, met behoud van de groenstrook en dus de doorkijk naar de snelweg, dan de bouwmarkt in het voorliggende plan zonder doorkijk naar de snelweg.

De tweede spreker, de heer Groeneweg, spreekt namens Groeneweg Projecten BV. Hij vraagt aandacht voor de bouwmarkt en het voorliggende plan, omvattende een bouwmarkt van circa 4500 m² (ter vervanging van de huidige Gamma, hiervoor is reeds een WABO vergunning aangevraagd). Daarnaast bestaat het plan uit een gebouw voor leisure en horeca en een gebouw dat geschikt is voor hotel en kantoren (voor deze gebouwen is nog geen vergunning aangevraagd). Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In de periode van 3 jaar is er een groot aantal varianten bestudeerd en alles is besproken in goed overleg met de gemeente. Voor deze locatie is uiteindelijk een optimale invulling ontworpen. Het ontwerp stijgt uit boven een standaard bedrijventerrein.

Bij het alternatieve plan van de heer Paarlberg is het parkeerprobleem het grootste hangijzer. Onder de grond parkeren is praktisch niet haalbaar en parkeren op het dak gaat ook niet. Het pand van de bouwmarkt meer naar de Rijksweg plaatsen zou een prima optie zijn, maar dan heeft de heer Groeneweg de gemeente nodig om daarin mee te werken. Je hebt namelijk een percentage wateropvang nodig en dat zou dan op het stukje grond dat tussen Duineveld en de Parallelweg ligt moeten komen.

De heer Kouthoofd van de VVD fractie pleit voor optie 1 van het raadsvoorstel. Hij vraagt zich af welke mogelijkheden optie 4 biedt. Vervolgens draagt de heer Kouthoofd een aantal argumenten aan, waarom hij gekozen heeft voor optie 1. Wel vraagt hij zich af, waarom de heer Paarlberg nooit bij de plannen betrokken is. Hij vraagt de indiener van het plan om samen met de gemeente de alternatieve locatie van de bouwmarkt op zijn merites te beoordelen en de Raad met het resultaat van het onderzoek te overtuigen dat er ruimtelijk en economisch geen andere mogelijkheid voorhanden is dan de voorliggende.

De heer Merhottein van de fractie van GroenLinks is geen tegenstander van het nieuwbouwproject. Hij is geen voorstander van onderzoek naar verplaatsing van het pand (het alternatieve plan). Hij vindt het belangrijk dat de nieuwbouw een hoogwaardige uitstraling heeft, omdat het bedrijventerrein een eigen gezicht heeft. Over de bezwaren tegen leisure bedrijven is de fractie twijfelachtig. Horeca biedt wel een meerwaarde. In grote lijnen volgt de fractie het bestemmingsplan zoals het college voorstelt.

De heer Korf van de fractie van de ChristenUnie merkt inzake het parkeerprobleem op dat de Roos en Beekoplossing een goede mogelijkheid is, net zoals een ondergrondse parkeergarage zoals bij Albert Heijn. De heer Korf is verbaasd en geschrokken dat het college vindt dat bestemmingsplannen globaler vastgelegd moeten worden. Het aspect globaal moet weggelaten worden en omwonenden moeten goed geïnformeerd worden. De ChristenUnie wil duidelijkheid en geen vaagheid. De ChristenUnie staat niet positief tegenover een speelautomatenhal. De fractie kiest voor optie 1. De fractie wil een betrouwbaar bestuur. Als er iets afgesproken is met eigenaren of bewoners van panden, dan moet men kunnen uitgaan van betrouwbaarheid van het gemeentebestuur. De ChristenUnie staat niet negatief tegenover dit plan, maar vindt dat eigenaren en huurder niet verrast mogen worden door plannen.

De heer Uytendaal van de fractie van D66V merkt op dat het bedrijventerrein het visitekaartje van de gemeente Velsen zou worden en daarom moest de heer Paarlberg zijn pand toendertijd een hoogwaardige uitstraling geven.

Een functiewijziging in het bestemmingsplan is een goede zaak, maar of het huidige plan nog recht doet aan de ambitie die wij hadden, daar heeft de fractie zijn twijfels over.

De heer Uytendaal begrijpt niet dat begin van dit jaar nog tegen een ondernemer gezegd is dat er niets veranderd was. Waarom heeft men niet gezegd dat er ontwikkelingen gaande zijn. Als ondernemer in dit gebied moet je op jouw vragen eerlijke antwoorden krijgen. De heer Uytendaal pleit ervoor om het alternatieve plan van de heer Paarlberg heel serieus te nemen en goed te onderzoeken. Naar het parkeren moet creatief gekeken worden. Niet het hele gebied tussen de gebouwen in volstouwen met auto's.

De heer Kwant van de LGV fractie was bij de behandeling van het startdocument zeer enthousiast, maar is nu helaas weer teleurgesteld. In februari 2012 wordt door een ondernemer aan de gemeente gevraagd of er nog ontwikkelingen gaande zijn. De gemeente zegt dat er geen ontwikkelingen zijn, dit terwijl de heer Groeneweg al 3 jaar met een plan bezig is. Waarom wordt er door de gemeente niet goed gecommuniceerd? Daarnaast wil de heer Kwant graag weten wat de argumentatie is om het alternatieve plan van de heer Paarlberg niet te onderzoeken en te beoordelen. Ook wil hij graag uitleg van de gemeente waarom er niet onder- of bovengronds geparkeerd kan worden. Het alternatieve plan van de heer Paarlberg moet, naar de mening van de LGV, zeer serieus onderzocht worden en met cijfers onderbouwd worden. De heer Kwant verzoekt om de Raad voortaan alternatieven voor te leggen, onderbouwd met cijfers en feiten. De LGV is niet tegen een wijzigingsbevoegdheid van het

bestemmingsplan en niet tegen het bouwplan dat er ligt, maar wil wel dat het alternatieve plan onderzocht wordt.

De heer Van der Hulst van de CDA fractie merkt op dat in november 2011 over het startdocument gesproken is. Het CDA had toen wat problemen met de horeca en de speelautomaten. Nu gaat de fractie voor het plan. Het CDA verzoekt het college om goed te luisteren naar de argumenten van de heer Paarlberg. Er staat daar een prachtig pand en daar mogen wij niet zomaar aan voorbij gaan. Voor het CDA maakt het niet uit waar de bouwmarkt komt. De fractie wil echter wel dat het plan wordt uitgevoerd in de tijdstermijn zoals die er nu is. Hij vraagt zich af of het mogelijk is om zonder kostenverhoging wat te schuiven. In het geheel mist de fractie de filosofie van de inrichting van het bedrijventerrein. De heer Van der Hulst vraagt zich af of overwogen is of de Gamma naar achteren toe uitgebreid kan worden en of er een wijziging van het stratenplan overwogen is. Het bedrijventerrein moet efficiënt ingedeeld worden om te zorgen dat er geen leegstand ontstaat.

De heer Gregoire van de fractie van Velsen Lokaal vraagt zich af wanneer de ambitie is losgelaten om daar iets moois neer te zetten in plaats van wat er nu voorligt. Het lijkt alsof dit plan perse moet worden doorgedrukt. Er lijkt een starre houding van de gemeente te zijn in deze en de heer Gregoire bekruipt het gevoel dat er met twee maten gemeten wordt. Wat gaat er met de vrijgekomen ruimtes gebeuren? Zijn alternatieve locaties wel goed onderzocht? Zijn belanghebbenden wel goed gehoord en/of geïnformeerd? Als wij op de voorgestelde manier gaan bouwen, dan zullen bedrijven schade gaan lijden. Hoe groot is deze schade en wat gaan wij daaraan doen? Moet de gemeente dan de schadeclaims betalen?

De heer Vrijhof van de SP fractie vindt dat vooral kleinere bedrijven geschikt zijn voor dit bedrijventerrein, zoals starters en zzp'ers. De SP is geen voorstander van een hotel, kantoren of casino. Ook is de SP in principe geen voorstander van een grotere bouwmarkt in dit gebied. De gemeente moet zich actiever opstellen voor kleinere bedrijven. De fractie eist dat er een andere wijze van communicatie komt, zeker op dit project. De SP fractie zal zich nog beraden voor welke optie gekozen wordt. Momenteel worden veel vrachtwagens nabij de autobedrijven geparkeerd. Kan de locatie niet beter bewaakt worden door een afzetting met een hek of iets dergelijks?

Mevrouw Van Bodegraven van de PvdA fractie wil van de wethouder horen of het niet mogelijk is om binnen een week een afspraak te plannen met alle betrokkenen en met hen om tafel te gaan zitten. Pak dit op een ondernemende manier aan! De PvdA wil niet op voorhand alle opties beperken tot niet kantoren. De fractie is niet op voorhand tegen elke vorm van speelhal, echter de gemeente heeft gekozen voor een beperkend beleid. Het bedrijventerrein moet geüpgrade zijn. Het is echter moeilijk om in deze tijd de allerhoogste eisen te blijven stellen. Als gemeente moet je hier echter wel een consistent beleid in voeren. In het gesprek met de ondernemers moet goed gekeken worden wat de mogelijkheden zijn om goed met het parkeerprobleem om te gaan. De rechtszekerheid is een belangrijk punt. In de uitvoering van de plannen moet zeer serieus met gerechtvaardigde belangen omgaan worden.

Dan is het woord aan wethouder Verkaik. Als eerste merkt hij op dat hij het absoluut niet eens is met wat de heer Gregoire heeft gezegd. Het plan wordt niet perse doorgedrukt. De Raad is de keuze uit vier varianten gegeven hoe om te gaan met het plan.

Wat betreft het ruimtelijke ordeningsproces, het volgende. In de sessie van november 2011 is al over dit initiatief gesproken, alleen was er toen nog geen initiatief ingediend. Het werd wel al genoemd in het startdocument. Bij de ter visielegging van het voorontwerp bestemmingsplan wordt het plan als visie ingediend. De gemeente kan het dan alleen nog maar meenemen. Als het ter visie wordt neergelegd, kan het college ervoor kiezen om het wel of niet op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan. Wat betreft het plan zelf, duidelijk is dat er geen kantoorpanden zullen komen. Dan ligt de vraag voor, wat wil je dan wel. In dit geval is toen het initiatief gekomen, dat wij acceptabel vinden. Het college staat hier positief tegenover. Wat betreft planschade, daar is een regeling voor opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Er wordt altijd afgesproken dat de ontwikkelaar

verantwoordelijk is voor geleden planschade. Het alternatieve plan van de heer Paarlberg is formeel niet bij ons ingediend en daarom heeft het college er geen mening over.

Op het verzoek van mevrouw Van Bodegraven (en andere fracties) om met alle partijen om tafel te gaan zitten, antwoordt de wethouder dat hij dit niet wil. Wel is hij bereid om met de heer Groeneweg nog eens om tafel te gaan zitten om te kijken of de bouwmarkt eventueel verschoven kan worden om tegemoet te komen aan het bezwaar van omwonenden. De wethouder vindt het alternatieve plan van de heer Paarlberg niet acceptabel.

Er ligt een visie op het bedrijventerrein, alleen daar wordt nu vanaf geweken omdat er geen behoefte meer is aan kantoorpanden.

Inzake het parkeren bij de autobedrijven (vraag van de heer Vrijhof), merkt de wethouder op dat de gemeente met de ondernemers in gesprek is, hoe de problematiek van dat parkeerterrein opgelost kan worden en hoe het bedrijventerrein vitaal te houden.

Op een vraag van de heer Uytendaal meldt de wethouder dat de WABO aanvraag voor de bouwmarkt op 1 juni 2012 is ingediend. Door het te benoemen in het startdocument, is er in maart 2012 een zienswijze ingediend, waardoor gezegd is nu kunnen wij het opnemen. De heer Groeneweg is al lang bezig met het plan, echter nog niet zo lang in formele zin. Wat betreft de bouwmarkt merkt de wethouder op dat er so wie so leegstand komt, want als de Gamma niet kan uitbreiden, dan vertrekken ze van deze locatie. Eventueel met een verbouwing zal het huidige pand van de Gamma zeer zeker nog interesse trekken.

Op de vraag van de heer Kwant of in februari 2012 tegen de heer Paarlberg is gezegd dat er geen ontwikkelingen waren op die locatie, antwoordt de wethouder dat dit niet tegen de heer Paarlberg gezegd is.

De heer Warmerdam, beleidsambtenaar, merkt op dat het niet meer opportuun is om op deze locatie op 5 kantoorpanden in te zetten. In het verleden is hoog ingezet hoe het bedrijventerrein zich zou presenteren vanaf de Rijksweg. Dit is nog steeds het geval. Alleen de situatie verandert als je met een ander programma op deze locatie aan de gang gaat. Als je met een Gamma aan de slag gaat van circa 5000 m², dan betekent dit wezenlijke veranderingen ten opzichte van de ruimtelijke indeling. Dit willen wij zodanig doen door de samenhang en de kwaliteit in dit gebied zo groot mogelijk te maken. We willen een zo optimaal mogelijk maaiveld hebben, maar we zijn er nog niet. Er is nog geen eindbeeld. De wanden van de bouwmarkt moeten naar 3 kanten toe een goede uitstraling krijgen. Alle opmerkingen zijn nog niet in de prent verwerkt. Als je besluit tot een functieverandering op die plek, dan is dit de meest logische indeling van de ruimte. Door het architectenbureau van de heer Groeneveld is ook gekeken naar een alternatief, een alternatief à la het plan van de heer Paarlberg. Daarbij bleek dat parkeren een probleem is en er ontstaan aan alle kanten restzones.

Afsluitend inventariseert de voorzitter of de raadsfracties voldoende informatie hebben ontvangen over het onderdeel Kleermakerstraat / Zadelmakerstraat. De LGV wil nog wat meer tijd voor dit onderdeel van het plan in de volgende sessie. De wethouder komt nog met een memo met de voor en tegens van het alternatieve plan en een omschrijving waarom het voorliggende plan goed is. De voorzitter zal de Agendacommissie verzoeken om in de tweede sessie over het bedrijventerrein Velsbroek nog wat extra tijd in te ruimen voor het onderdeel Kleermakerstraat/Zadelmakerstraat.

Toezeggingen

De wethouder komt nog met een memo met de voor en tegens van het alternatieve plan en een omschrijving waarom het voorliggende plan goed is