

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  
POSCH  
ADVOCATEN**

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

[ro@velsen.nl](mailto: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 inzage 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 m<sup>2</sup> 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

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

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.BP0706KPNLOCATIE1-0001) 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](http://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](mailto: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  
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 Marktplein (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 m<sup>2</sup> 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 1.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Marktpllein 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

