



BW18/00036

**ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
GEMEENTE CASTRICUM****ONDERWERP**

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan 'Supermarkt Zandzoom'.

EERDERE BESLUITVORMING

BW16/00238: Instemmen met
Voorontwerputwerkingsplan 'Supermarkt'
BW17/00376: Instemmen met ontwerputwerkingsplan
'Supermarkt'.

VOORGESTELD BESLUIT

1. Vast te stellen de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerputwerkingsplan 'Supermarkt Zandzoom';
2. Vast te stellen het uitwerkingsplan 'Supermarkt Zandzoom' met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPL16ZZSupermarkt-VS01.

BESLUIT B&W

Besluit d.d.

30/1/18

Aldkoord**Advies van**

Datum	8 januari 2018
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	H. Goverde
Telefoonnr.	088 - 909 74 91
Aanverwante Corsanummers	

Bijzonderheden

Openbaar	☒ A	☐ B
Niet openbaar	☐ C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	☐ ja	☒ nee
Juridisch Control	☐ ja	☒ nee
Business Control	☒ ja	☐ nee
P&O	☐ ja	☒ nee
Inkoop	☐ ja	☒ nee

Routing

Routing	Datum	Paraaf
Opsteller	22-1-2018	
Business Control	23-01-18	
Juridisch Control		
Communicatie		
P&O		
Inkoop		
Afdelingsmanager	23-1-18	
Bestuurder <i>Steman</i>	25-1-18	

Behandeling in

Carrousel	
Raadsvergadering	

Parafen B&W

	Conform	Bespreken
Algemeen Directeur		
Burgemeester		
C.P.M. Rood		
M. Steeman		
W.S. Swart		
R.C.A. Schijf		

Inleiding

Op 10 oktober 2017 heeft u ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan 'Supermarkt', achter Groothandel Jacob Hooy aan de Rijksweg te Limmen. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 18 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Beoogd effect

Een planologisch en juridisch kader op te stellen voor de realisering van een supermarkt.

Argumenten

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen zijn de zienswijzen weerlegd. Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen opgenomen. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op het toevoegen van de resultaten van de verschillende onderzoeken, aanvullingen en tekstuele wijzigingen in de toelichting, planregels en de verbeelding. In de zienswijzen komen bepaalde onderwerpen geregeld terug, die zijn met name gericht op:

Behoeftte.

Er is door Strabo, een onafhankelijk adviesbureau, onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de effecten van een nieuwe vestiging van een supermarkt. Bij behoefte gaat het niet alleen om kwantitatieve behoefte maar ook om kwalitatieve behoefte (keuzemogelijkheid voor de consument qua prijsstelling als signatuur). Hoewel de marktruimte in feite nog niet de volledige supermarkt van 850 m² rechtvaardigt, geeft het wel aan dat uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en tegemoet komt aan een actuele behoefte van inwoners van Limmen. De effecten van een nieuwe supermarkt in Limmen zijn niet van dien aard dat sprake is van een structuurversturende werking of duurzame ontwrichting. Er ontstaat juist een betere spreiding van aanbod.

Op termijn, mits aangetoond dat er voldoende marktruimte is, kan de supermarkt worden uitgebreid tot 1.250 m² BVO.

Onvoldoende oog voor belangen winkeliers, winkeliers kunnen niet profiteren van investeringen doordat de extra supermarktmeters naar nieuwe aanbieder gaat.

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte een supermarkt gerechtvaardigd is en dat er geen duurzame ontwrichting ontstaat van de bestaande detailhandelsstructuur. De realisatie van een supermarkt in Zandzoom is opgenomen in het structuurplan Limmen - Zandzoom 2007 en het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom (2011). In de notitie detailhandel, gemeente Castricum(2012) is eveneens rekening gehouden met een te bouwen supermarkt in Limmen Zandzoom. De realisatie van een supermarkt in de Zandzoom had bekend kunnen zijn.

De leegstand in Limmen van 8% is onjuist, Het Palet is niet meegerekend.

Volgens de methodiek van leegstandsberekening conform Locatus 2016 bedraagt het leegstandspercentage in Limmen 10,4%. Het maximale metrage aan leegstand (inclusief Rijksweg 37, het Palet) bedraagt 1.552 m². Het Palet heeft de planologische mogelijkheid om een detailhandelsfunctie te herbergen. Op grond van kwalitatieve criteria is het echter onlogisch om deze meters als serieuze leegstand op te nemen. Wanneer daarnaast de objecten met primair een kantoor- of baliefunctie van de leegstand worden afgehaald, resteert slechts 396 m². Van deze leegstand is slechts de Vuurbaak 9 als een courant winkelpand te bestempelen. De overige panden zijn verouderd of minder geschikt. Uitgaande van een metrage van 396 m² zou de leegstand uitkomen op 2,9%.

De zienswijzen geven geen aanleiding het uitwerkingsplan aan te passen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

Kostenverhaal

De kosten van deze voorziening zijn verzekerd middels de privaatrechtelijke overeenkomst met Ontwikkelingsbedrijf de Limmen Strandwal (anterieur).

Regionale samenwerking

Voor de Zandzoom is met de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heiloo en Alkmaar een bestuursovereenkomst gesloten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen als de aansluiting A9 en de groen/recreatieprojecten in het Zandzoomgebied. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen is gemotiveerd welk deel van de buiten het plangebied gelegen werken moeten worden toegerekend aan het zandzoomgebied.

Juridische consequenties

Nadat het uitwerkingsplan gewijzigd is vastgesteld, is er een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening aan kunnen vragen bij de Raad van State.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gelijktijdig met het vast te stellen exploitatieplan door de gemeenteraad bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel, Organisatie, Automatisering

Bij het uitwerkingsplan zijn en worden verschillende afdelingen in de organisatie betrokken. In dit geval kan onder andere gedacht worden aan de afdelingen Beleid&Vastgoed en Civiele Werken & Verkeer.

Uitvoering en planning

Voor de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan dient eerst het exploitatieplan door de raad te zijn vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk, na de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad, bekendgemaakt. In deze bekendmaking zal zowel het besluit met betrekking tot het uitwerkingsplan als het besluit met betrekking tot het exploitatieplan worden gepubliceerd.

Veiligheid

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.