

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering	13 december 2012
Datum carrousel	18 oktober en 29 november 2012
Raadsbesluitnummer	R12.091
Registratienummer	-

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer R12.091 van 2012.

Besluit

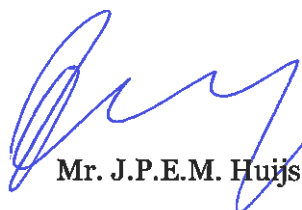


1. de 'nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek, dd 29-11-2012"' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" met identificatienummer: NL.IMRO.0453.BP1301BEDRIJVENTE1-R001 gewijzigd vast te stellen, conform de 'nota behandeling van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek"'.
3. Aan artikel 23 onder 23.1.1 lid d aan de voorwaarden toe te voegen:
- de bevoorrading van de bouwmarkt te situeren aan de westzijde van de bouwmarkt vanaf de Rijksweg (de parallelweg N208).

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 december 2012

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,


Mr. J.P.E.M. Huijs

De voorzitter,


F.M. Weerwind

Nota behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velserbroek, dd 29-11-2012"

Inhoudsopgave:

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	2
1. PWN	2
2. Jolie & Baaten, namens Wohbau B.V.....	2
3.1 Paarlberg	3
3.2 Paarlberg	5
4. Boval Groep	6
5. Jacobs en van Leeuwen	6
6. Witteveen.....	7
7. Spiering	7
8. BK	7
9. Visbeen	8
10. Schoorl en v.d. Veldt.....	8
11. van Liempt	8
12. Multifolia (zienswijze 1)	9
13. Multifolia (zienswijze 2)	9
Ambtshalve wijzigingen	10
Conclusies.....	12
Bijlage: Ingediende zienswijzen.....	13

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Velserbroek” heeft ter inzage gelegen van 15 juni tot en met 26 juli 2012. Een ieder heeft tijdens de termijn van terinzageligging schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 13 zienswijzen ontvangen (bijlage 1). Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende (ontvankelijke) zienswijzen voorzien van commentaar.

1. PWN

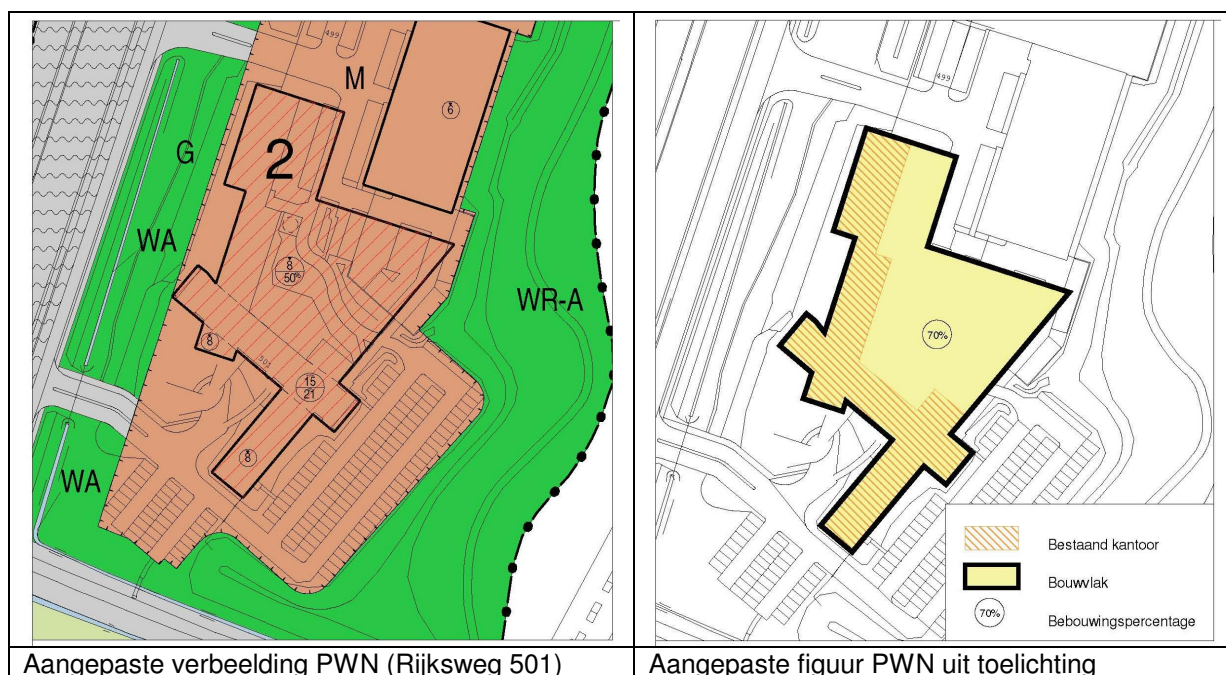
reactie:

PWN verzoekt in verband met haar voorgenomen uitbreidingsplannen om de noordelijke bouwgrens 7 meter te verplaatsen, zodat ons Voorlopig Ontwerp passend is.

commentaar:

Wij kunnen instemmen met de voorgestelde verplaatsing van 7 meter van de noordelijke bouwgrens op uw perceel aan de Rijksweg 501. De omvang van het perceel laat een dergelijke verplaatsing toe. De omliggende woningen aan het Engels Gras en de bebouwing van PWN worden gescheiden door een bufferzone van water en groen en de woningen bevinden zich op een minimale afstand van 110 meter. Daarnaast is er een bouwhoogte van maximaal 8 meter toegestaan, zodat de ruimtelijke impact zeer beperkt is. Wij zullen de verbeelding en het figuur uit de toelichting conform onderstaande afbeeldingen aanpassen.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast.



2. Jolie & Baaten, namens Wohbau B.V.

reactie:

In het “oude” bestemmingsplan stond bij de staat van bedrijfsinrichtingen een dansschool vermeld. In het nieuwe bestemmingsplan is dit vervallen. Bij ons heeft zich een partij gemeld die een low budget fitness center wil vestigen aan de Zeilmakerstraat 30. Het betreft een ruimte van 600 vierkante meter op de begane grond, met meer dan voldoende parkeergelegenheid. In de staat van inrichtingen zien wij graag dansschool/fitnessruimte opgenomen.

commentaar:

In het oude bestemmingsplan (uit 1988) was een destijds actuele algemene bedrijvenlijst opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is de bedrijvenlijst voor bedrijfsterreinen gehanteerd zoals die is opgenomen in de laatste VNG uitgave van "bedrijven en milieuzonering" uit 2009. De VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) heeft de lijst aangepast en alle activiteiten weggelaten die normaal gesproken niet passend worden geacht op een bedrijfsterrein. Te denken valt dan aan zaken als onderwijs, gezondheidszorg, winning van delfstoffen en de meeste landbouw, jacht en bosbouwactiviteiten. Ook zijn sommige vormen van zakelijke dienstverlening door de VNG uit de lijst verwijderd, waaronder fitnesscentra, uitvaartcentra e.d.. De lijst voorziet in de activiteiten die wij als gemeente passend achten op een bedrijfsterrein.

Wij hebben tevens gekeken naar de parkeerbehoefte die een dergelijk functie zou vragen. In lijn met het gemeentelijk parkeernormenbeleid zou dat een toevoeging van 7 parkeerplaatsen extra vragen ten opzichte van een kantoorfunctie. Uit ervaring met andere sportscholen blijkt dat een dergelijke functie ook overdag voor een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking kan zorgen.

Wij hebben echter de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan ingebouwd. Mocht u een concrete aanvraag hebben waarin zaken zoals parkeergelegenheid gegarandeerd zijn, en mochten wij daar positief tegenover staan, dan kunnen wij middels de reeds opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid alsnog meewerken.

3.1 Paarlberg

reactie:

Maakt bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horeca.

a) Ondergetekende heeft in 2001/2002 aan de Kleermakerstraat een pand gebouwd, bestaande uit een luxe kantoor in combinatie met (luxe) bedrijfsruimte. Voor mij zou een ruime groenstrook komen, dan een kantoor met een breedte van ongeveer 15 meter, een groenstrook met een doorkijk naar de N208, dan weer een kantoor van 15 meter breed en dan weer een groenstrook van 25 meter breed. De bebouwing zou beginnen op ongeveer 60 meter van mijn pand. Er werden door de gemeente eisen gesteld aan mijn pand, qua luxe en hoogwaardig bouwen, het was immers zichtbaar vanaf de snelweg.

Ik krijg nu een doos voor mijn pand, niet op 60 meter, maar direct voor mijn pand. De groenstrook, het groen en de doorkijkjes verdwijnen. Vanaf de snelweg ben ik niet meer zichtbaar. De verhouding groen/bebouwing, in het huidige plan 60/40(?), wordt in het nieuwe plan 1% groen en 99% bebouwing. Ik leid daardoor schade.

b) Naast persoonlijk belang is er maatschappelijk belang, namelijk dat wij de verloedering langs snelwegen tegen dien te gaan en Nederland niet vol moeten proppen met lelijke dozen.

c) Er is geen enkele reden voor de gemeente om haar plannen bij te stellen. Is er in deze tijd van economische neergang echt een bouwmarkt nodig? Vlakbij staan 2 bouwmarkten, is dat niet voldoende? En betekent dat geen leegstand? Er zijn nog voldoende vrije plekken, zoals naast het Motorhuis.

Ik ben niet tegen vastgoedontwikkeling op het perceel, als het maar 'goed' is en aansluit bij de oorspronkelijke opzet.

commentaar:

a. In het ontwerpplan zijn de door u bedoelde kantoor-/bedrijfstorentjes positief bestemd. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om een bouwmarkt en horeca te vestigen. Indien gebruik gemaakt zou worden van de wijzigingsbevoegdheid kan er een bouwmarkt opgericht worden voor uw perceel. Zoals ook reeds door u aangegeven loopt er tevens een omgevingsaanvraag voor een bouwmarkt, waartegen u afzonderlijk bezwaar zult moeten maken. Zoals ook in het bestemmingsplan is vermeld kan de bebouwing enigszins toenemen, indien er van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. De bouwmarkt kan een oppervlakte hebben van 5.000 m², het leisurecomplex een bouwvlak van 700 m² (waarvan 400m² maximaal 15 meter hoog en 300 m² maximaal 8 meter hoog), en de gemengde bestemming een bouwvlak van 400m² van maximaal 15 meter hoog. Dus totaal kan dan maximaal 6.100 m² bebouwing worden opgericht. Het wijkt af van wat eerder door de ontwikkelaar en de gemeente voorzien was, namelijk 5 kantoorgebouwen langs de N208. Hiervoor zijn 5 bouwvlakken opgenomen van in totaal circa 5800m² oppervlakte. Hiervan mag

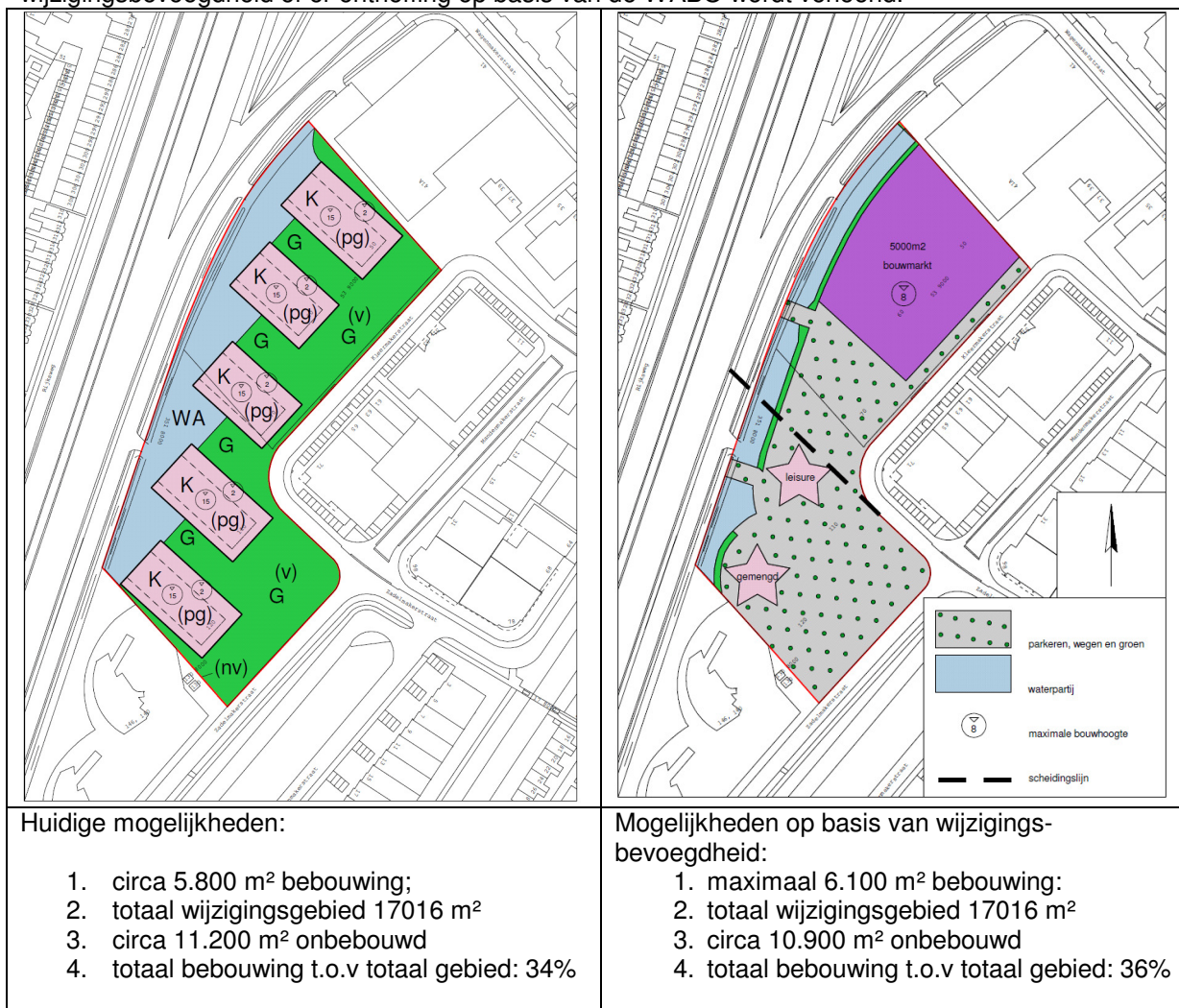
bijna 3200 m² tot maximaal 15 meter hoog worden gebouwd, de overige vierkante meters mogen tot maximaal 2 meter hoog worden bebouwd. Er kan met de wijzigingsbevoegdheid dus meer worden gebouwd, namelijk maximaal 6.100 m² ten opzichte van 5.800 m². Dit is een relatief kleine toename van maximaal 5,2 %, die wij acceptabel achten.

In de huidige mogelijkheden is ter hoogte van de Kleermakersstraat sprake van 3 kantoorstorens met daartussen onbebouwde ruimte. De eerste (meest zuidelijke van de 3) kantoorstoren is daarbij gepositioneerd op ca. 20 meter vanaf de bebouwing waar ook uw kantoorpand onderdeel van uit maakt. Het huidige meest noordelijke bouwvlak is gelegen op 37 meter van uw pand, en niet op de 60 meter van uw pand. In de wijzigingsbevoegdheid is gekozen voor een andere verdeling van bouwvolume en open ruimte. Bij eventuele wijziging komt 1 kantoorstoren te vervallen waardoor tussen de bouwmarkt en de meest nabijgelegen bebouwing een onbebouwde ruimte ontstaat van circa 50 meter, zoals aangeven in onderstaand figuur.

De bouwmarkt is in de plannen wel gepositioneerd voor uw pand, waarbij aansluiting is gezocht bij het naastgelegen pand van transportbedrijf Duineveld. Hierdoor zal een groter bouwvolume mogelijk worden voor uw pand dan op dit moment bestemd. Omdat daarbij wordt uitgegaan van een vergelijkbare afstand als 1 van de oorspronkelijke kantoorstorens en de overige bedrijfsbebouwing op bedrijventerrein Broekerwerf, waarbij nog ruimte is voor groen en parkeren wordt deze afstand acceptabel geacht.

De opzet van het oorspronkelijk plan kan, zoals hierboven toegelicht, wel wijzigen, met name ter plekke van de bouwmarkt.

Van eventuele planschade kan pas sprake zijn indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid of er ontheffing op basis van de WABO wordt verleend.



Wat betreft de verhouding groen ten opzichte van de bebouwing kunnen we stellen dat er sprake is van een kleine toename van bebouwing. De bebouwing gaat van 34 procent naar 36 procent. Er zal

ook weer een waterpartij gerealiseerd moeten worden. Het oorspronkelijke idee van maximaal 30 procent verharding (parkeren/ontsluiting) in het groen wordt bij de wijzigingsbevoegdheid wel losgelaten.

Uit onderzoek is gebleken dat de parkeerdruk op bepaalde delen van het bedrijventerrein (met name rondom het vrachtwagenparkeerterrein aan de Klompenmakerstraat) erg hoog is. In 2008 is reeds het zuidelijke deel van dit vrachtwagenparkeerterrein op werkdagen (maandag tot en met vrijdag) opengesteld voor parkeren van personenvoertuigen om de parkeerdruk te verlichten. De gemeente is in overleg met de ondernemers over de parkeersituatie.

Een nieuwe ontwikkeling zal moeten voldoen aan de vigerende nota parkeernormen. Uitgangspunt hierbij is dat de gegenereerde parkeerdruk op het eigen terrein dient te worden opgelost. De komst van een nieuwe ontwikkeling zal dan ook geen extra parkeerdruk op de openbare ruimte leggen.

b. Zoals in de wijzigingsvoorwaarden is opgenomen dienen de gebouwen een representatief uiterlijk te hebben waarbij de twee zuidelijke gebouwen los gesitueerd zijn en in positie en vormgeving samenhang verkrijgen met de twee kantoorgebouwen ten zuiden van de locatie. Tevens is de gemeentelijke welstandsnota van toepassing, waarbij voor de representativiteit het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan als leidraad wordt gebruikt waardoor een goede uitstraling geborgd is.

c. In de Economische agenda 2011-2014 is vastgesteld dat de vraag naar schaalvergroting in verschillende segmenten actueel is, met name vanuit supermarkten, maar ook vanuit andere sectoren als bouwmarkten en tuincentra. Het college staat positief tegenover schaalvergroting van de bouwmarkten en acht een mogelijke omzetting van een kantorenfunctie naar andere functies realistisch en wenselijk. Uit de meest recente monitor in de MRA (juli 2012), is ook gebleken dat het totale gebruik van kantoren in de MRA voor het 3e jaar op rij is afgenomen. Er is sinds 2009 dus sprake van krimp op de kantorenmarkt. De kantorenleegstand bedraagt per 1-1-2012 bijna 2,6 miljoen m². Het percentage leegstaande kantoren in de totale voorraad bedraagt nu 18,7% voor de MRA, t.o.v. 17,8% per 1-1-2011. Deze blijft daarmee op een zeer hoog niveau vergeleken met andere Europese stedelijke regio's.

In de regio IJmond-Haarlem is de voorraad leegstaande kantoren het 3e jaar op rij gestegen naar bijna 200.000m², dat is een percentage van 17 %. Het lange termijn perspectief van de kantorenmarkt is niet gunstig. Trends als het nieuwe werken zijn inmiddels gemeengoed onder kantoorgebruikers en hebben zich al vertaald in een structurele daling van het aantal kantoometers per arbeidsplaats en het kantoorgebruik als geheel.

De voorgestelde omzetting naar andere functies is naar de mening van het College wel hoogwaardig. Het College is van mening dat met deze functies de locatie een goede en hoogwaardige uitstraling kan krijgen, in de daadwerkelijke toetsing van de plannen zal het college hier op toezien.

3.2 Paarlberg

reactie:

Ik maak bezwaar tegen het bouwen van een bouwmarkt tegenover mijn pand aan de Kleermakerstraat 51-53. ik verzoek u geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Voorts wijs ik er op dat een wijzigingsbevoegdheid slechts een beperkte ontwikkelingen mogelijk mag maken en objectief begrensd moet zijn in de planregels. Gebruikmaking mag niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan. Gelet op het feit dat deze herstructurering een forse ontwikkeling lijkt te zijn in een gevoelig gebied ben ik van mening dat deze zich niet leent voor een wijzigingsbevoegdheid.

commentaar:

Een wijzigingsbevoegdheid moet inderdaad objectief begrensd zijn. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid ook in de planregels objectief begrensd, zoals omvang en hoogte van de bouwmarkt.

Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid geldt was al bestemd als bedrijfsterrein. Ook is er sprake van een beperkte toename van bebouwing (namelijk van 5.800 naar 6.100 m²). Tevens is voorgeschreven dat de bestaande waterstructuur wordt voortgezet en de twee zuidelijke gebouwen samenhang verkrijgen met de andere kantoorgebouwen. Wij zijn van mening dat deze locatie dan ook niet is te kenmerken als gevoelig gebied, maar als bedrijfsterrein waarbij geen sprake is van een structurele wijziging. Wij vinden een wijzigingsbevoegdheid derhalve een juist instrument.

4. Boval Groep

reactie:

a. Als eigenaar van het pand aan de Zadelmakerstraat 140, maak ik bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horeca aan de Zadelmakerstraat en Kleermakerstraat. Wij hebben als eigenaar van het pand aan de Zadelmakerstraat 140 toentertijd bewust voor deze locatie gekozen. Dit terrein zou het visitekaartje en aangezicht worden voor het bedrijventerrein. Wij moesten een hoogwaardig, kwalitatief pand bouwen om aan deze vereisten te voldoen. Nu het pand naast ons betrokken wordt door de Rabobank is er zelfs sprake van een opwaardering van het terrein. Het wijzigen van de bestemming naast ons tast het originele plan zodanig aan dat er in het geheel geen sprake meer is van hoogwaardige, kwalitatieve bouw met veel groen. Daarentegen is er juist een sterke downgrading voor ons kantoor. Wij moeten er niet aan denken wat het met onze locatie doet als wij naast een bouwmarkt en speelautomatenhal grenzen. Dit zal grote invloed hebben op de waarde van ons pand.

b. Een tweede punt waarvoor wij uw aandacht vragen is dat, mocht de bestemming gewijzigd worden, wij met ons huidige pand op middellange termijn in de problemen komen. Wij zijn, ondanks de crisis, een financieel gezond en groeiend bedrijf, welke in de toekomst op deze locatie wil doorgroeien. Een natuurlijke stap zou dan zijn om een kantoor naast ons huidige pand te ontwikkelen. Hierdoor zal de werkgelegenheid in uw gemeente groeien. Sterker nog, mocht dit niet meer mogelijk zijn, dan zijn wij als bedrijf genooddaakt in zijn geheel te moeten verhuizen naar een andere locatie wat een mogelijke impact heeft op de werkgelegenheid van 110 medewerkers. Tevens zijn wij dan genooddaakt het huidige pand te moeten verkopen op een zeer ongunstig moment in de economie en een mogelijke sterke waarde daling moeten accepteren.

Wij begrijpen dat in deze tijden u als gemeente andere mogelijkheden verkent, maar dit mag niet ten koste gaan van de huidige, kwalitatieve en hoogwaardige eisen welke in het huidige bestemmingsplan gesteld worden.

commentaar:

a. In het ontwerp plan zijn de door u bedoelde kantoor-/bedrijfstorentjes positief bestemd. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om een bouwmarkt en horeca/kantoren te vestigen. Indien gebruik gemaakt zou worden van de wijzigingsbevoegdheid kan er naast uw kantoor een gebouw met een gemengde bestemming opgericht worden met de functies kantoren en/of (horeca (zoals restaurants/hotel) van beperkte afmetingen. De twee gebouwen die in de wijzigingsbevoegdheid naast uw kantoor opgericht mogen worden, wijken qua bebouwing niet wezenlijk af van de huidige opgenomen bebouwing, maar wel qua functie. De wijzigingsbevoegdheid maakt het, in tegenstelling tot uw zienswijze, niet mogelijk dat grenzend aan uw perceel een bouwmarkt of speelautomatenhal wordt opgericht. Wat betreft de uitstraling verwijzen wij naar onze reactie onder 3b.

b. Wij zijn verheugd te vernemen dat uw bedrijf in deze moeilijke tijden blijft groeien. Op dit moment heeft het bouwvlak naast u nog steeds een kantoorbestemming. Ook nadat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid blijven kantoren in het naastgelegen bouwvlak (functie gemengd) toegestaan. Zie hiervoor artikel 23 lid d sub 3, waarin is aangegeven dat ook kantoren zijn toegestaan. Een uitbreiding van uw activiteiten blijft derhalve planologisch mogelijk.

5. Jacobs en van Leeuwen

reactie:

Het ontwerp voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om aan de Ambachtsweg een lunchroom toe te staan. De locatie is voor ons niet acceptabel. Het zou ten koste gaan van het groen en de vier prachtige bomen. Zal de losloopplaats voor honden blijven bestaan of komt er een alternatief? Hoe kijkt u aan tegen het gebruik van de vissteiger als terras? Houdt u rekening met de teruggelopen verkeersintensiteiten en hoe kijkt u aan tegen de bouw en mogelijke leegstand. Waarom nog een lunchroom terwijl er al eetmogelijkheden genoeg zijn in de omgeving. Waarom nieuwbouw terwijl er al zo veel leegstand is. De Koe zou een alternatief kunnen zijn. Ook de afmetingen van het voorgenoemde gebouw zouden een kolossaal gebouw opleveren.

commentaar:

Het is wenselijk om aan de Ambachtsweg een lunchroom toe te staan. In de Horecanota 2008 - 2015 van de gemeente Velsen wordt al aangegeven dat wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een lunchroom gericht op werkers van het bedrijventerrein. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarbij een lunchroom van maximaal 150 m² en 5 meter hoog gerealiseerd kan worden. Dit is pas mogelijk nadat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Bij een eventueel wijzigingsplan zal de exacte locatie en omvang bepaald worden. Aangezien het wijzigingsgebied circa 270 m² is en de maximale oppervlakte van een eventuele lunchroom 150 m², is er nog ruimte om exact te positioneren. Hierbij kan rekening worden gehouden met de bomen, dat is nu nog niet aan de orde maar pas bij de wijzigingsbevoegdheid. Bij het mogelijk gemaakte bouwvolume is uitgegaan van voldoende afstand naar de omringende woningen (afstand woning wijzigingsvlak 50 meter, afstand woning de Koe 35 meter). Het wijzigingsvlak gaat uit van een solitaire ligging. Uitgangspunt is dat de mogelijke nieuwbouw fungeert als entreeaccent van het bedrijventerrein en aantrekkelijke verblijfslocatie voor werknemers tijdens de lunch.

Pas nadat een partij zich meldt met realiseerbare en uitvoerbare plannen, zal van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. Er zal dan dus niet voor de leegstand gebouwd worden.

De lunchroom zal primair gericht zijn op de werknemers van het bedrijventerrein, dit is een andere (specifieke) doelgroep dan de alternatieven in de omgeving (zoals het winkelcentrum en Mc Donalds).

6. Witteveen

reactie:

Namens Witteveen kantoorinstallaties maak ik bezwaar tegen de ontwikkelingen Kleermakerstraat. Van de oorspronkelijke opzet is weinig terug te vinden. Witteveen is natuurlijk veel meer gebaat bij kantoorloft. Er ontstaat een heel ander bedrijfsterrein. Van de hoogwaardige opzet blijft weinig mee over. Het parkeerprobleem is nu al heel erg groot en zal alleen maar toenemen.

commentaar:

Zie voor beantwoording ons commentaar onder 3.

7. Spiering

reactie:

Spiering installatietechniek heeft aan de Kleermakerstraat haar bedrijfspand. Voor ons zou een ruime groenstrook komen met een doorkijk naar de N208. De bebouwing zou beginnen op ongeveer 60 meter van mijn pand. Er werden door de gemeente eisen gesteld aan mijn pand, qua luxe en hoogwaardig bouwen, het was immers zichtbaar vanaf de snelweg.

Ik krijg nu een mega bouwmarkt voor mijn pand, niet op 60 meter, maar direct voor mijn pand. De groenstrook, het groen en de doorkijkjes verdwijnen. Vanaf de snelweg ben ik niet meer zichtbaar. De verhouding groen/bebouwing, in het huidige plan 50/50, wordt in het nieuwe plan 1% groen en 99% bebouwing. Van de oorspronkelijke bebouwing blijft niets meer over.

Wie gaat het vuil opruimen van de hangjongeren die deze ontwikkeling met zich meebrengt?

commentaar:

Zie voor beantwoording ons commentaar onder 3.

Voor wat betreft vuil en hangjongeren kent de voorgestelde omzetting naar andere functies geen doelgroep van hangjongeren. Wij voorzien dan ook geen verwachte overlast.

8. BK

reactie:

Ik maak bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horeca aan de Zadelmakerstraat en Kleermakerstraat. Dit terrein zou het visitekaartje en aangezicht worden voor het bedrijventerrein. Wij moesten een hoogwaardig, kwalitatief pand bouwen om aan deze vereisten te voldoen. Het wijzigen van de bestemming naast ons tast het originele plan zodanig aan dat er in het geheel geen sprake meer is van hoogwaardige, kwalitatieve bouw met veel groen.

commentaar:

Zie voor beantwoording ons commentaar onder 3.

9. Visbeen

reactie:

Op mijn perceel aan de Rijksweg 325 is maximaal categorie 2 toegestaan. Hoewel ik opmaak dat het bestaande gebruik, conform artikel 6 lid 1 sub f dat mijn bestaande gebruik is toegestaan, verzoek ik u het gebruik actief te bestemmen. Mijn transportbedrijf is qua activiteiten en ruimtelijke uitstraling/effekten te scharen onder een touringcarbedrijf, dan wel een goederenwegvervoerbedrijf b.o.> 1.000 m², welke valt in categorie 3.2. Tevens verzoek ik de ondergrondse opslagtank en dieselpomp actief op te nemen.

commentaar:

Uw conclusie is terecht dat conform artikel 6 lid 1 sub f uw bestaande gebruik is toegestaan. Op zich hebben wij geen bezwaar om uw bedrijf specifiek te bestemmen. Hiertoe zullen wij voor uw bedrijf op de verbeelding en in de regels een functieaanduiding 'opslag' (op) opnemen. In artikel 6 zal in lid 1 onder aanduidingen worden opgenomen: 'opslag' (op) is tevens een Goederenwegvervoerbedrijf: b.o. > 1.000 m² (sbi-code 494) toegestaan, voor zover voorkomend in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zullen wij deze aanduiding opnemen bij het naastliggende transportbedrijf aan de Rijksweg 343 A (transportbedrijf Schoorl en v.d. Veldt). De dieselpomp en ondergrondse opslagtank en bijvoorbeeld autowasplaats worden geacht deel uit te maken van de toegestane bedrijfsactiviteiten. Deze zullen derhalve niet apart op de verbeelding worden opgenomen.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

10. Schoorl en v.d. Veldt

reactie:

Op het perceel aan de Rijksweg 343A is maximaal categorie 2 toegestaan. Wij willen dat het transportbedrijf toegestaan blijft zodat wij onze bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten.

commentaar:

Zie ons commentaar onder 9.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

11. van Liempt

reactie:

Allereerst bedankt voor de verwerking van een deel van mijn eerdere inspraak. De bestaande geluidwal tussen PWN en de woonwijk lijkt te zijn wegbestemd. Van daar het verzoek deze te handhaven middels een aanduiding in de bestemming Groen.

Binnen het plangebied wordt op meerder locaties ondergrondse bebouwing toegestaan. Niet inzichtelijk is wat de ondergrondse bebouwing op de waterhuishouding heeft.

commentaar:

De belangrijkste groenstructuren hebben de bestemming Groen gekregen. Dat geldt ook voor het groengebied tegenover uw woning, er is dus geen enkele sprake van wegbestemmen. Wij zijn ook niet voornemens om de wal te verwijderen. Voor heuvels/wallen en dalen nemen wij geen specifiek aanduidingen op en dit past ook niet in ons streven om zoveel mogelijk met globale bestemmingen te werken. Voor de goede orde willen wij hier nog aangeven dat met de afwaardering van de A208 naar N208 en een verlaging van de maximumsnelheid naar 70 km/uur en het aanbrengen van "stil asfalt" als wegdekverharding, de geluidsbelasting op uw woning fors is afgenomen.

Het bestemmingsplan is voor de wettelijke verplichte watertoets verzonden naar het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft op 20 maart 2012 ook een formeel wateradvies gegeven. Deze is opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan. Het

hoogheemraadschap van Rijnland heeft ook kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende waterparagraaf en aangegeven geen reden te zien tot het indienen van een zienswijze. Wij zijn van mening dat hiermee de wateraspecten voldoende geborgd zijn in het bestemmingsplan.

12. Multifolia (zienswijze 1)

reactie:

Op de plankaart staat voor ons bedrijfsgebouw aan de Zadelmakerstraat 98 een bouwhoogte van 10 m aangegeven. De werkelijk hoogte van ons gebouw is echter 13.40 meter. Graag verzoeken wij u de hoogte van 13.40 meter vast te stellen.

commentaar:

Een klein gedeelte van uw pand heeft een hogere bouwhoogte. Het gaat hier om een zogenaamde technische ruimte op het dak van beperkte omvang. Een dergelijk ondergeschikt bouwdeel wordt niet meegenomen bij het bepalen van de maximale bouwhoogte. Dit is reeds geregeld in de wijze van meten (artikel 2 van het bestemmingsplan).

13. Multifolia (zienswijze 2)

reactie:

Als eigenaar van de Zadelmakerstraat 98 zijn wij tegen de ontwikkelingen Kleermakerstraat. De zienswijze van de heer Paarlberg is als bijlage bijgevoegd. Wij zijn het met de zienswijze van de heer Paarlberg eens.

Voorts wijs ik er op dat een wijzigingsbevoegdheid slechts een beperkte ontwikkelingen mogelijk mag maken en objectief begrensd moet zijn in de planregels. Gebruikmaking mag niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan. Gelet op het feit dat deze herstructurering een forse ontwikkeling lijkt te zijn in een gevoelig gebied ben ik van mening dat deze zich niet leent voor een wijzigingsbevoegdheid.

commentaar:

Zie voor beantwoording ons commentaar onder 3.1.

Voor wat betreft de objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid verwijzen wij naar ons commentaar onder 3.2.

Ambtshalve wijzigingen

Geen ambtshalve wijzigingen.

Sessie raad 18-10-2012

Naar aanleiding van de sessie op 18 oktober zijn overleggen gevoerd met de ontwikkelaar over de locatie. Om tegemoet te komen aan de bezwaren uit de omgeving is gekeken naar de mogelijkheden. De uitkomst hiervan is dat tussen de panden aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt een groenstrook wordt gerealiseerd. De bouwmarkt komt hierdoor verder af te liggen van de panden aan de Kleermakerstraat. De wand zal een gevarieerde rooilijn krijgen waardoor de lengte van het gebouw visueel verkleind wordt en beter aansluit bij de omliggende bebouwing. Door deze gevarieerde rooilijn is de maatvoering van de groenstrook variabel van 2 meter tot 5 meter. Ook zullen er tussen de aan te leggen parkeerplaatsen bomen worden geplant.

De wand aan de Rijksweg is geoptimaliseerd, zowel qua plasticiteit als groene invulling. De gevel verkrijgt een ritmiek en voor het gebouw wordt een groenstrook aangelegd waarin pleksgewijs bomen geplant worden.

De ontwikkelaar is in overleg met buurbedrijf Duineveld, om een braakliggende strook van circa 3 meter bij de ontwikkeling te betrekken. Hierdoor kan de bouwmarkt eventueel tegen het bestaande gebouw van Duineveld worden aangebouwd. Om deze optie niet onmogelijk te maken, willen wij u voorstellen om het wijzigingsgebied iets groter te maken, zodat deze optie ook te realiseren is.

De voorgaande zaken worden verankerd in het bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid en op de verbeelding.

De aanpassingen van artikel 23.1.1 lid d (in **Vet**) .

d Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' de gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen in:

1. de bestemmingen Groen, Verkeer, Water.

Ten noorden van de scheidingslijn (figuur 1) van het wijzigingsgebied is tevens:

2. een gebouw voor een bouwmarkt toegestaan (bestemming Bedrijf-(dhv)) (bouwvlak maximaal **4600** m², bouwhoogte maximaal 8 meter) en;

Ten zuiden van de scheidingslijn (figuur 1) van het wijzigingsgebied is tevens:

3. een gebouw voor een gemengde bestemming (bestemming Horeca (maximaal horeca I) en/of Kantoor) (bouwvlak maximaal 400 m², bouwhoogte maximaal 15 meter) en

4. een gebouw voor een leisure-complex (bestemming Horeca (maximaal horeca I)) (bouwvlak maximaal 700 m², waarvan 400 m² maximaal 15 meter bouwhoogte en 300 m² maximaal 8 meter bouwhoogte), bestaande uit:

een speelautomatenhal (maximaal 700 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo));

een of meerdere restaurants;

vergaderfaciliteiten,



Figuur 1, principe uitgangspunten.

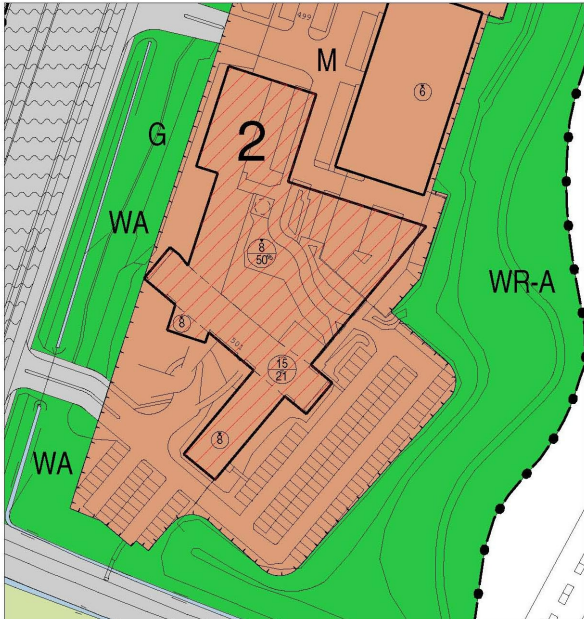
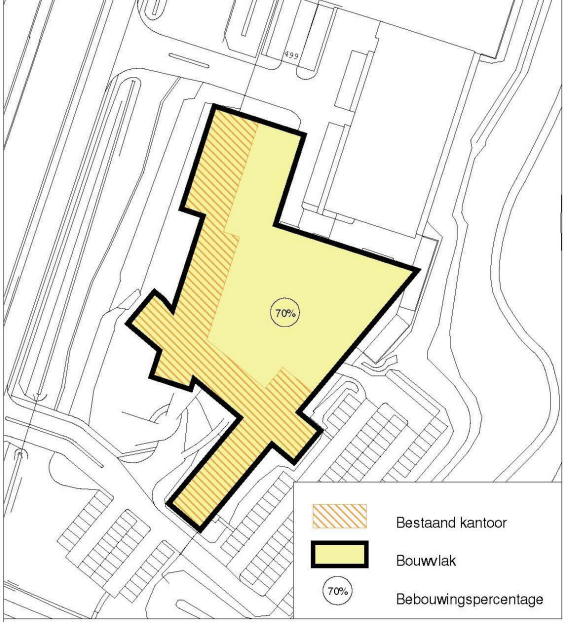
Er gelden bij de wijziging van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone -wijzigingsgebied 4' in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Bij aanleg van verhard oppervlak dient 15% van de toename van het verharde oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het wijzigingsgebied. De watercompensatie kan in overleg met de waterbeheerder ook op een andere wijze plaatsvinden. Hierover dient overeenstemming te zijn met het hoogheemraadschap.
- De gebouwen worden aan de westzijde begeleid door een waterpartij.
- **De bouwmarkt dient aan de west- en oostzijde tevens begeleid te worden door een groenstrook.**
- **De bouwmarkt dient aan de oostzijde een gevarieerde rooilijn te krijgen waarbij de afstand tussen het bouwvlak aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt minimaal 23 meter bedraagt**
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Velsen zoals die gelden ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan. Het parkeren mag op maaiveld en/of binnen de bouwvlakken plaatsvinden.
- Kostenverhaal dient middels een exploitatieplan of anderszins verzekerd te zijn (bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst).
- De gebouwen hebben een representatief uiterlijk waarbij de twee zuidelijke gebouwen los gesitueerd zijn en in positie en vormgeving samenhang verkrijgen met de twee kantoorgebouwen ten zuiden van de locatie

Conclusies

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen:

1. de noordelijke bouwgrens van het kantoorgebouw van PWN aan de Rijksweg 501 zal 7 meter verplaatst worden, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan zullen hierop worden aangepast conform afbeeldingen 1 en 2;

	
Afbeelding 1. Aangepaste verbeelding PWN (Rijksweg 501)	Afbeelding 2. Aangepaste figuur PWN uit toelichting

2. voor het perceel van de transportbedrijven aan de Rijksweg 325 (Visbeen transport) en Rijksweg 343 A (Schoorl en v.d. Veldt) zal op de verbeelding en in de regels een functieaanduiding 'opslag' (op) opgenomen worden. In artikel 6 zal in lid 1 onder aanduidingen worden opgenomen: 'opslag' (op) is tevens een Goederenwegvervoerbedrijf: b.o. > 1.000 m² (sbi-code 494) toegestaan, voorzover voorkomend in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Artikel 23.1.1 lid d aan te passen onder 2; 4.600 m² in plaats van 5.000 m², onder 4 toe te voegen:
 - De bouwmarkt dient aan de west- en oostzijde tevens begeleid te worden door een groenstrook.
 - De bouwmarkt dient aan de oostzijde een gevarieerde rooilijn te krijgen waarbij de afstand tussen het bouwvlak aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt minimaal 23 meter bedraagt

Voor het overige worden de zienswijzen niet gehonoreerd en overeenkomstig deze nota weerlegd. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" wordt gewijzigd vastgesteld.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

Zienswijzen

Ontwerp
bestemmingsplan
Bedrijventerrein
Velserbroek



de heer Kloosterman

Bb. ElzwoorB

112.006780

1

Postbus 2113
1990 AC Velserbroek
www.pwn.nl

Gemeenteraad van Velsen
t.a.v. de heer Kloosterman
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Hoofdkantoor
Bezoekadres:
Rijksweg 501
1991 AS Velserbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
 [@pwnwaternatuur](https://twitter.com/pwnwaternatuur)

Bijlage(n)
1

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk
04-07-2012	2012003208	

Doorkiesnr.
023 - 5413272

Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek

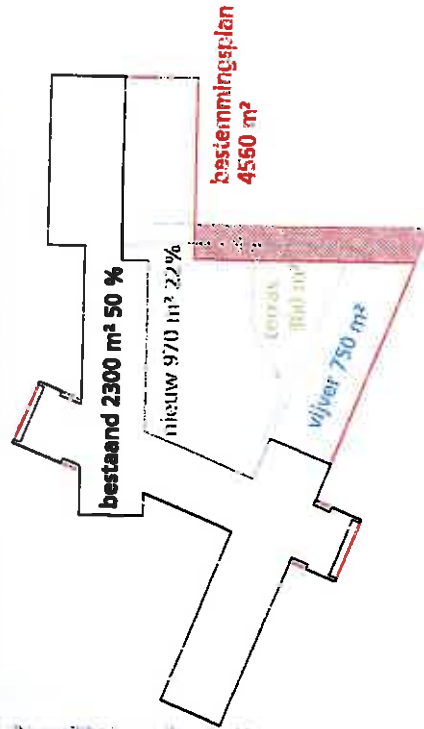
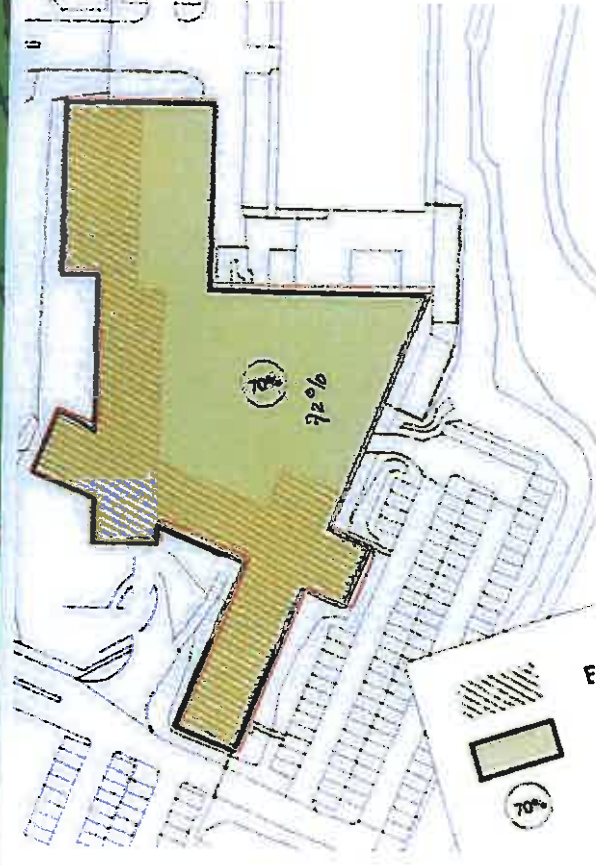
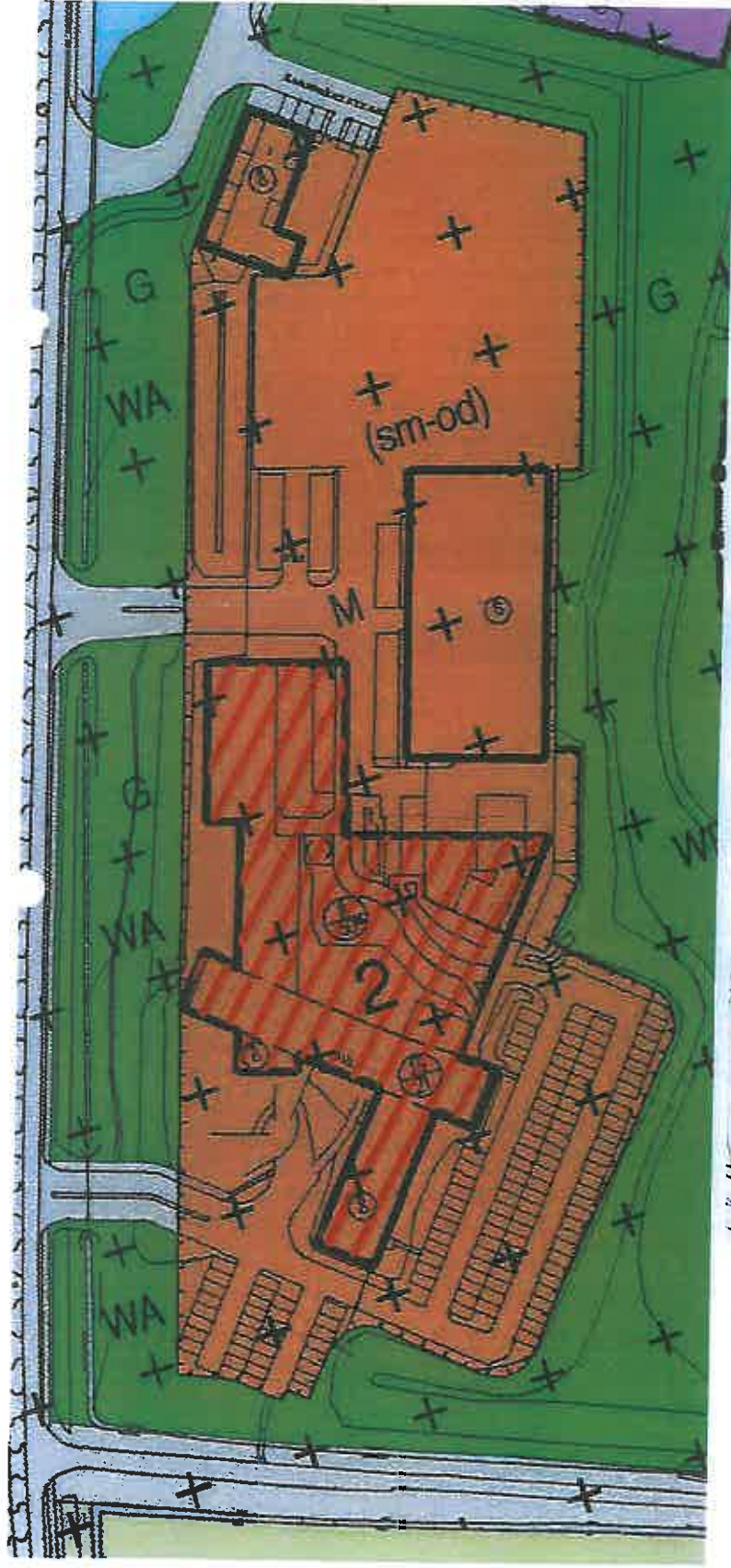
Geachte heer Kloosterman,

Zoals u mogelijk weet is PWN voornemens op de locatie Velserbroek een uitbreiding voor te bereiden. Bij deze wil ik u laten weten dat architect Kraaivanger een Voorlopig Ontwerp (VO) heeft gemaakt wat niet geheel aansluit op de plattegrond uit het ontwerpbestemmingsplan. Graag zou ik u willen vragen één van de bouwgrenzen van de geplande nieuwbouw zeven meter naar het noorden te verschuiven, zodat wij het VO kunnen handhaven. Op bijgaande plattegrond vindt u een in rood aangegeven strook die afwijkt van uw plan. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Mocht u vragen hebben dan kunt u mij na 7 augustus bereiken via telefoonnummer: 06 51519888 of via mail hans.tervoort@pwn.nl

Met vriendelijke groet,
PWN

Hans Tervoort
Vastgoedmanager



schaal 1:1000 (op A3)
werknnummer 3118.01

Kraaijvanger
3 Juli 2012

Gemeente Velsen
T.a.v. De Gemeenteraad
"zienswijze ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Velsbroek"
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN



Velsbroek, 12 juli 2012

Referentie : 2012.010/F3546/Je/Zn
Project : Zeilmakerstraat 10 tot en met 62 te Velsbroek.
Betreft : bezwaar ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Velsbroek.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dient ondergetekende namens de eigenaar Wohbau B.V. te Amersfoort een bezwaar in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek.
In het "oude bestemmingsplan" stond bij de staat van inrichtingen dansschool vermeld, vallende in categorie 2.

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is bij de staat van inrichtingen "dansschool" vervallen.
Graag zien wij dat dit alsnog wordt opgenomen in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan.

Bij ons heeft zich een partij aangediend die een low budget fitness center wil vestigen aan de Zeilmakerstraat 30 te Velsbroek. Dit betreft een ruimte van circa 600 vierkante meter gelegen op de begane grond. Hierbij is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Gaarne zien wij dat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt bijgesteld en er in de staat van inrichtingen dansschool/fitnessruimte wordt opgenomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie positief tegemoet.

Met vriendelijke groet,

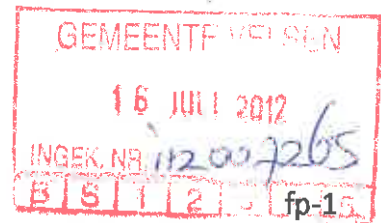
Jolie & Baaten Bedrijfsmakelaardij

R. Jolie

cc. Wohbau B.V. te Amersfoort

Jolie & Baaten Bedrijfsmakelaardij
Zeilmakerstraat 12, 1991 JC Velsbroek
Tel. 023 - 537 17 77, Fax 023 - 539 48 88
E-mail: info@jolie-baaten.nl
www.jolie-baaten.nl

Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek

Datum: 12-7-2012

Geachte Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de nieuwe zienswijze inzake het bedrijventerrein Velserbroek, waarbij de oorspronkelijke opzet voor de realisatie van 5 kantoren plaats maakt voor de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horeca. De redenen zijn als volgt.

Ondergetekende heeft in 2001/2002 aan de kleermakerstraat een pand gebouwd bestaande uit een luxe kantoor in combinatie met (luxe) bedrijfsruimte. Graag had ik in 2001 in het verlengde van het PWN kantoor en het pand van BK Ingenieurs naast het huidige pand van Boval gebouwd, dicht aan de N208. Dat mocht niet van de Gemeente Velsen omdat ik naast een kantoor ook bedrijfsruimte nodig had. De buitenkant van het bedrijventerrein was gereserveerd voor luxe kantoren met veel groen en uitstraling. 'Het visitekaartje van Velsen', een combinatie van kwalitatief hoogwaardige panden met veel groen en ruimte tussen de gebouwen.

Ik mocht vlak daarachter bouwen op voorwaarde dat ik kwalitatief zou aansluiten bij de plannen van Slavenburg voor de vestiging van 5 luxe kantoortorens. Voor mij zou een ruime groenstrook komen, dan een kantoor met een breedte van ongeveer 15 meter, een groenstrook met doorkijk naar de N208 van ongeveer 25 meter breed, dan weer een kantoor van 15 meter breed en dan weer een groenstrook met een breedte van 25 meter. De bebouwing zou beginnen op een afstand van ongeveer 60 meter van mijn pand in het verlengde van het huidige pand van Duineveld. Zo zou ik zichtbaar zijn vanaf de N208 en onderdeel zijn van een groen bedrijventerrein met uitstraling.

Er werden daarom ook eisen gesteld aan mijn pand. Het moest kwalitatief luxe en hoogwaardig zijn, immers het was zichtbaar vanaf de snelweg en moest aansluiten bij de panden van Slavenburg. Om die reden heb ik ingestemd met de locatie en de eis van hoogwaardig bouwen. Om die reden heb ik ook duur gebouwd.

In het ontwerp bestemmingsplan zoals aangekondigd op 14 juni 2012, wordt de kwalitatief hoogwaardig opzet compleet losgelaten:

- ik krijg een enorme doos voor mijn pand, niet op ongeveer 60 meter afstand maar direct aan de overkant van de weg;
- de groenstrook voor mijn pand is verdwenen;
- van groen en doorkijkjes naar de N208 is geen sprake;
- vanaf de snelweg ben ik niet zichtbaar;

-de verhouding groen/bebouwing, in het huidige plan ongeveer 60/40 (?), wordt in het nieuwe plan 1% groen en 99% bebouwing! Van de oorspronkelijke opzet van een visitekaartje voor de Gemeente Velsen is daar niets terug te vinden.

Ik leid daardoor schade. Mijn pand wordt minder waard en ik heb onnodig te duur gebouwd. Ook BK en Boval hebben te duur gebouwd. Immers zij hebben dure ondergrondse parkeergarages aangelegd, terwijl men in het nieuwe concept massaal bovengronds mag parkeren?

Naast mijn persoonlijk belang is er ook een maatschappelijk belang, namelijk dat wij de verloedering van bedrijventerreinen langs snelwegen dienen tegen gaan en Nederland niet moeten volproppen met 'lelijke dozen', maar iets moeten scheppen waar ook toekomstige generaties met plezier langs rijden of fietsen.

Er is geen enkele reden waarom de Gemeente haar plannen zou moeten bijstellen. Toen de huidige eigenaar enige tijd geleden de grond kocht, wist hij dat de markt voor kantoren en bedrijfspanden slecht en moeilijk was. Hij had de grond ook niet kunnen kopen. Hij heeft dat ondanks de recessie toch gedaan, dat is zijn afweging en risico.

Een en ander mag niet ten koste gaan van de oorspronkelijke opzet van duurzame vastgoedontwikkeling aan de buitenkant van het bedrijventerrein van Velsbroek. Gaan wij nu voor komende generaties de Gemeente Velsen onnodig lelijk maken? Hebben wij in deze tijd van economische neergang echt een bouwmarkt nodig? Hemelsbreed een paar honderd meter verwijderd van deze locatie staan 2 bouwmarkten, is dat niet voldoende?

Komen die als de plannen doorgaan, niet straks leeg te staan? Ik heb begrepen dat het pand van Gardo aan de wagenmakerstraat, 4.200 m² vrijkomt, dus opnieuw leegstand. Ook de kavel naast het Motorhuis op de hoek velsbroekerdreef/ambachtsweg is nog vrij. Kortom veel 'lege' plekken op het huidige bedrijventerrein.

Gaat Velsen, net als de Gemeente Amstelveen en KPMG nieuw bouwen, terwijl er hemelsbreed een kilometer verwijderd op de oude locatie 43.000 m² leeg komt te staan? En horeca en speelautomaten die mogelijk hangjongeren aantrekken, zitten wij daar op te wachten? Dit is een bedrijventerrein, geen plein met cafe's!

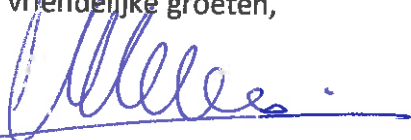
Begrijpt u mij goed, ik heb geen probleem met vastgoedontwikkeling op het onderhavige terrein, zolang het maar 'goed' is en aansluit bij de oorspronkelijke opzet van kwalitatief hoogwaardig bouwen met voldoende parkeergelegenheid, doorkijkjes naar de snelweg en veel groen.

Omdat hier in de nieuwe plannen geen sprake van is, immers voor de nrs. kleermakerstraat 51 en 53, pand Spiering Installatie komt een blokkendoos zonder enig groen of doorkijkjes, niet op 60 meter afstand in het verlengde van het pand van Duineveld maar vlak ervoor, maak ik bezwaar tegen de zienswijze van het bestemmingsplan.

Terwijl de Gemeente Velsen mij in 2000/2001 de mogelijkheid ontzegde te bouwen langs de snelweg en gedwongen heeft duur te bouwen, word ik nu 'dichtgetimmerd'.

Tevens informeer ik u, dat ik in middels een brief aan de afdeling Publiekszaken bezwaar zal maken tegen de omgevingsaanvraag voor de bouwmarkt. Ook zal ik de mogelijke schade die dit eventueel voor mij meebrengt in rekening brengen. Ik hoop dat het niet zover komt.

Met vriendelijke groeten,

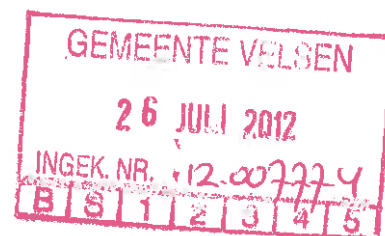


F. Paarlberg

F. Paarlberg
Burgemeester Peecklaan 4
1871 BA Bergen (Schoorl)
f.paarlberg@gmail.com

Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Gntier



**Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek
Verzoek Wijzigingsbesluit niet op te nemen**

Datum: 23-7-2012

Geachte Raad,

In het ontwerp bestemmingsplan is de Gemeente Velsen voornemens een wijzigingsbesluit op te nemen waardoor het mogelijk wordt een bouwmarkt te bouwen en een speelautomaten hal te realiseren op de gronden tussen de randweg en de kleermakerstraat/zadelmakerstraat.

Met verwijzing naar en in aanvulling op mijn bezwaar van 12 juli j.l., waarin ik bezwaar maak tegen het bouwen van een kolossale bouwmarkt tegenover mijn pand aan de kleermakerstraat 51+53*, waardoor de groenstroken voor mij en het zicht op de N208 volledig verdwijnen, verzoek ik u geen wijzigingsbevoegdheid conform artikel 23 lid d Wro-zone-wijzigingsgebied 4 voor de planaanpassing van de gronden op te nemen.

Voorts wijs ik u erop, dat een wijzigingsbevoegdheid slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk mag maken, die bovendien in de planregels precies objectief moet worden begrensd. Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan. Is dat wel het geval, dan moet worden gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat deze herstructurering een forse ontwikkeling lijkt te zijn die in een gevoelig gebied moet plaatsvinden, ben ik van mening dat deze zich niet leent voor realisering via een wijzigingsbevoegdheid. Ook op deze grond verzoek ik u de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 23 voor de planaanpassing van de gronden niet op te nemen.

Met vriendelijke groeten,

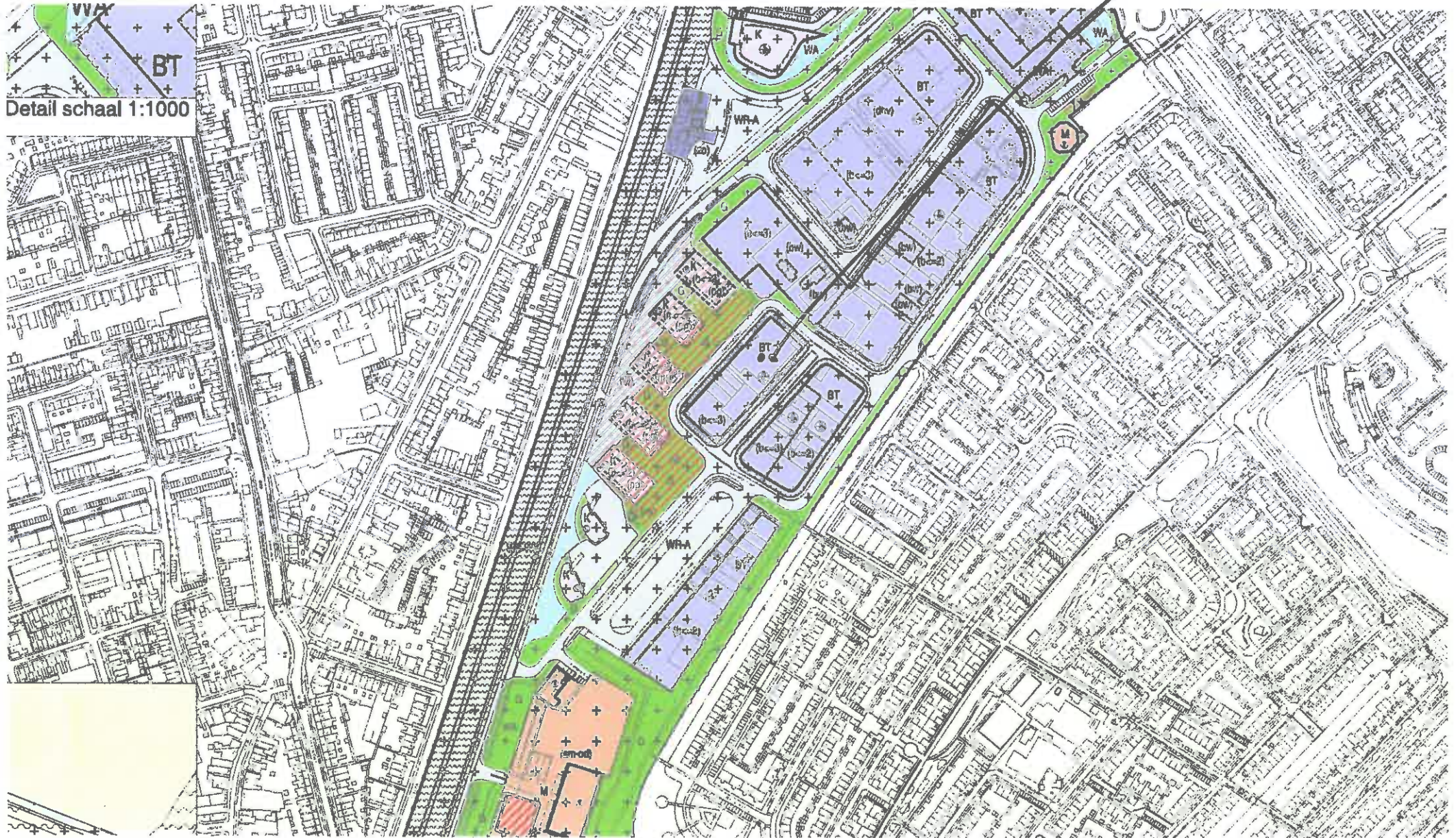
F. Paarlberg

F. Paarlberg
Burgemeester Peecklaan 4
1871 BA Bergen (Schoorl)
f.paarlberg@gmail.com

Bijlagen: -plankaart huidige bestemmingsplan
-plankaart met wijzigingsbesluit en bouwmarkt, waarbij Kleermakerstraat 51+53* het pand meest rechts is, onder de bouwmarkt

Plankaart: Sluideze Bestemmingsplan.

Pand. E. PAARLBERG e.o.o.
Spiering
KNLSB



Bijl. bij: E. Paarlberg.
23-7-2012

Plan Kaart: Wijzigingsbesluit en Bouwmarkt

BK Ruimte & Milieu
pagina 7 van 32

Een van de gebouwen zal bedoeld zijn voor diverse vormen van leisure, te weten een (luxe variant van een) speelautomatenhal, restaurantfunctie en bar-/cafetariafuncties. De bestaande speelautomatenhal uit IJmuiden (Flamingo's) zal zich gaan vestigen op deze locatie. De speelautomatenhal zal op de begane grond gerealiseerd worden en zal een uitstraling krijgen als een 'casino', waarbij opgemerkt moet worden dat het hier niet om een 'casino' in het kader van de Wet op de kansspelen gaat, maar om een luxe variant van een speelautomatenhal. Op de eerste etage zal een restaurant, keuken, bar en cafetaria ontwikkeld worden. Op de tweede verdieping komt een restaurant, bar en cafetaria en op de derde verdieping zullen vergaderfaciliteiten gerealiseerd worden.

Multifunctioneel

Het andere gebouw krijgt een gemengde functie, waar het mogelijk is om kantoor te houden of een hotel te exploiteren. Het kantoor zal een maximale bruto vloeroppervlakte hebben van 1.600 m². Als er gekozen wordt voor een hotel, zullen er maximaal 51 kamers gerealiseerd worden.

Figuur 3: Indicatieve schets gewenste ontwikkeling (bron: architectenbureau ir. P. van Duijn)



Bouwmarkt

Parkeren

De wijzigingsbevoegdheid zal in de mogelijkheid voorzien om de parkeerplaatsen op het maaiveld en gebouwd te realiseren en in totaal zullen op basis van het voorgestelde programma 264 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, en zijn er reeds 12 parkeerplaatsen aanwezig (tegenover de bestaande Renault dealer). Dit maakt een totaal van 276 parkeerplaatsen. Op basis van het definitieve programma zal bij de wijzigingsbevoegdheid het concrete aantal parkeerplaatsen moeten worden vastgesteld.

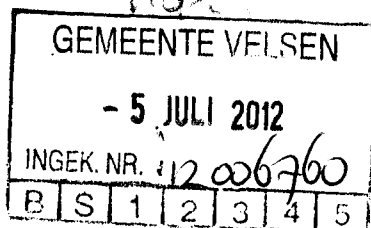
Groen

De entrees en de strook langs de parallelweg zullen kwalitatief hoogwaardig ingericht worden. De waterpartijen zullen verbreed worden en er zal aandacht besteed worden aan de groeninrichting. De gebouwen staan direct in de zichtlocatie en zijn derhalve het visitekaartje van het bedrijventerrein.

Pand
F. Paarlberg
Spiering
KNTB
en2.

Bijlage: F. Paarlberg.
23-7-2012

Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Velserbroek, 3 juli 2012

Betreft : Zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek
Bezwaar tegen omgevingsaanvraag en zienswijze bestemmingsplan

Geachte Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horecagelegenheid aan de Zadelmakerstraat en Kleermakerstraat te Velserbroek.

Wij hebben als eigenaar van het pand aan de Zadelmakerstraat 140 toentertijd bewust voor deze locatie gekozen. Dit terrein zou het visitekaartje en aangezicht worden voor het bedrijventerrein. Wij moesten een hoogwaardig, kwalitatief pand bouwen om aan deze vereisten te voldoen. Naar onze mening voldoet ons pand hier ook aan. Nu het pand naast ons betrokken wordt door de Rabobank is er zelfs sprake van een opwaardering van het terrein.

Het wijzigen van de bestemming naast ons tast het originele plan zodanig aan dat er in het geheel geen sprake meer is van hoogwaardige, kwalitatieve bouw met veel groen. Daarentegen is er juist een sterke down grading voor ons kantoor. Wij moeten er niet aan denken wat het met onze locatie doet als wij naast een bouwmarkt en speelautomatenhal grenzen. Dit zal grote invloed hebben op de waarde van ons pand.

Een tweede punt waarvoor wij uw aandacht vragen is dat, mocht de bestemming gewijzigd worden, wij met ons huidige pand op middellange termijn in de problemen komen. Wij zijn, ondanks de crisis, een financieel gezond en groeiend bedrijf, welke in de toekomst op deze locatie wil doorgroeien. Een natuurlijke stap zou dan zijn om een kantoor naast ons huidige pand te ontwikkelen. Hierdoor zal de werkgelegenheid in uw gemeente groeien. Sterker nog, mocht dit niet meer mogelijk zijn, dan zijn wij als bedrijf genooddaakt in zijn geheel te moeten verhuizen naar een andere locatie wat een mogelijke impact heeft op de werkgelegenheid van 110 medewerkers. Tevens zijn wij dan genooddaakt het huidige pand te moeten verkopen op een zeer ongunstig moment in de economie en een mogelijke sterke waarde daling moeten accepteren.

Wij begrijpen dat in deze tijden u als gemeente andere mogelijkheden verkend, maar dit mag niet ten koste gaan van de huidige, kwalitatieve en hoogwaardige eisen welke in het huidige bestemmingsplan gesteld worden. Zeker gezien het feit dat het ons naast grote financiële schade ook een toekomstige doorgroei scenario blokkeert.

Gezien het bovenstaande maken wij nadrukkelijk bezwaar tegen de voorgenomen plannen.

Met vriendelijke groet,

Directeur Boval Groep

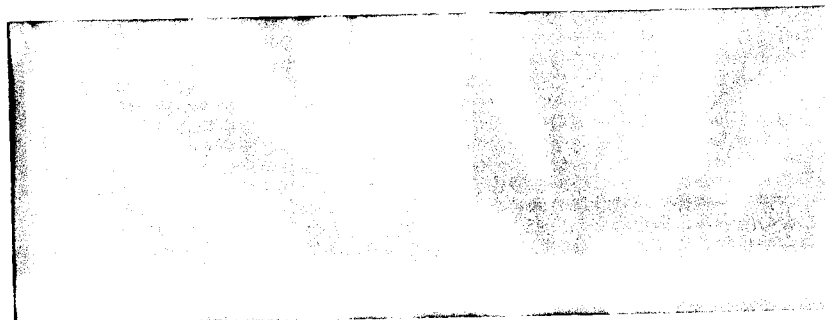

Dhr. J. Eringa

Telefoon 023-5201030
Fax 023-5493752
E-mail j.eringa@boval.nl

Boval 

Postbus 2055
1990 AB Velsbroek

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

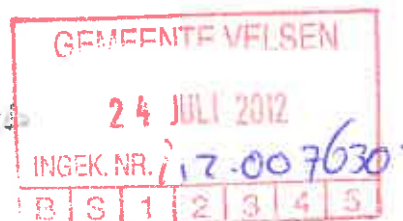


3S RRRM 7500390

3S RRRM 7500390

Habs K.

Burgemeester en Wethouders van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN



Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Velserbroek.

Velserbroek, 23 juli 2012.

Geacht college,

Met deze brief maken wij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijzen met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velserbroek" (hierna: het ontwerp) kenbaar te maken.

Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bouw en exploitatie van een lunchroom toe te staan aan de Ambachtsweg (p. 24 *'het is wenselijk om aan de Ambachtsweg een lunchroom toe te staan'*).

Wij delen uw mening hieromtrent niet. Wij zijn om een aantal redenen **tegen** de mogelijke bouw van een lunchroom aan de Ambachtsweg.

Als eigenaren van de woning aan de Lange Sloot 9, recht tegenover de locatie waar de mogelijk te bouwen lunchroom is ingetekend, zou dit betekenen dat ons uitzicht (en dat van een aantal van onze burens) danig zou worden belemmerd. Zie de foto in bijlage 1 voor het huidige uitzicht. Tevens betekent dit voor ons een derving van het woongenot. Dit is voor ons niet acceptabel.

Allereerst is de locatie van de mogelijk te bouwen lunchroom naar onze mening slecht gekozen om onderstaande redenen:

1. Het zou ten koste gaan van het toch al schaarse openbaar groen op het bedrijventerrein. In het ontwerp zijn geen bomen ingetekend. De vier prachtige bomen op de plaats waar de mogelijk te bouwen lunchroom is ingetekend lijken hiermee te sneuvelen.
Vragen: Is dit het geval? En zo ja, op welke wijze compenseert u de mogelijke bomenkap?
2. De locatie van de mogelijk te bouwen lunchroom is door de gemeente aangewezen als losloopplaats voor honden.
Vragen: Blijft de losloopplaats voor honden op deze plaats bestaan? Of komt er een alternatieve losloopplaats voor honden? En zo ja, op welke plaats?
3. Op de plaats waar de mogelijk te bouwen lunchroom momenteel is ingetekend in het ontwerp ligt een openbare vissteiger. Door op deze plek mogelijk een lunchroom te bouwen kan deze vissteiger als terras gebruikt gaan worden. Hierdoor gaat het openbare karakter van deze markante vissteiger verloren. Tevens zou het mogelijke gebruik van de vissteiger als terras (al dan niet toegestaan) een ongewenste aanwas van drukte met zich mee kunnen brengen. (personen en parkeeroverlast)
Vraag: Hoe kijkt u aan tegen het mogelijk gebruik van de openbare vissteiger als 'terras' van de mogelijk te bouwen lunchroom? Denk hierbij aan mogelijke vervuiling, geluidsoverlast en dergelijke.

4. Na de realisatie van de aansluiting op de op- en afrit N208 van het bedrijventerrein Broekerwerf is de verkeersintensiteit op de Ambachtsweg duidelijk afgenomen. Hierdoor kan de te verwachten 'bezoekersaanloop' van de mogelijk te bouwen lunchroom aan de Ambachtsweg tegenvallen.

Vragen: Houdt u op enigerlei wijze rekening met de teruggelopen verkeersintensiteit op de Ambachtsweg gerelateerd aan het aantal bezoekers van de mogelijk te bouwen lunchroom? Kunt u ons uitleggen hoe u aankijkt tegen de mogelijke bouw van een lunchroom die door economische omstandigheden ook leeg zou kunnen komen te staan?

5. In de directe omgeving (op hooguit 5 minuten lopen) van de mogelijk te bouwen lunchroom bevinden zich al de nodige lunchrooms, broodjeszaken en snackbars:

- aan de Ambachtsweg: Het Beste Broodje (mobiel verkooppunt)
- in het winkelcentrum van Velsbroek:
 - Snackbar/lunchroom 'De Driehoek', Ster Bastion 46
 - Van Vessem & Le Patichou Bakkers, Galle Promenade 22
 - Vomar Voordeelmarkt BV (broodjesservice), Galle Promenade 15/19
 - Op de parkeerplaats naast het winkelcentrum zijn twee mobiele verkooppunten van etenswaren:
 - Vietnamese loempia's
 - döner kebab en turkse pizza.
- McDonalds, Vlietweg 16 in Santpoort Noord.

Daarnaast is in het ontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van onder andere een speelautomatenhal met restaurants (meervoud!) aan de Zadelmakerstraat en Kleermakerstraat.

Ook wordt in het ontwerp de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw langs de Velsbroekse Dreef beschreven. Het is niet denkbeeldig dat in dit gebouw ook horeca kan worden gevestigd.

Door mogelijk de bouw van nóg een lunchroom aan de Ambachtsweg toe te staan ontstaat er naar onze mening een regelrechte 'overkill' aan allerhande horecagelegenheden.

Vraag: Waarom kiest u voor mogelijk nóg een lunchroom, terwijl er zich in de directe omgeving al zeven bedrijven bevinden waar etenswaren te koop zijn?

6. Er is op het bedrijventerrein Broekerwerf sprake van de nodige leegstand van gebouwen. In het kader van de door de gemeente Velsen graag gebruikte term 'duurzaamheid' kan naar onze mening beter worden gekozen voor het vestigen van een lunchroom in een reeds bestaand gebouw of pand, bij voorkeur meer centraal gelegen op bedrijventerrein Broekerwerf. (zie punt 3, verkeersintensiteit)

Het gebruik maken van bestaande bouw zou, naar onze mening, in deze economisch slechte tijden zeker een beter alternatief zijn.

Door voor een bestaande locatie te kiezen laat de gemeente zien dat het begrip duurzaamheid duidelijk in het beleid van de gemeente Velsen is opgenomen.

Het gebouw 'de Koe' zou een goed alternatief kunnen zijn, ook omdat dit gebouw zeer regelmatig niet in gebruik is.

Vraag: Waarom neemt u de mogelijkheid voor nieuwbouw in het ontwerp op, in plaats van te kiezen voor reeds bestaande bouw?

Ook met de in het ontwerp genoemde afmetingen van de mogelijk te bouwen lunchroom kunnen wij onmogelijk instemmen. Dit geldt zowel voor de inhoud als de hoogte die in het ontwerp worden genoemd. Naar onze mening zou dit een werkelijk kolossaal gebouw opleveren recht tegenover onze voordeur.

Wij verzoeken u de door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen mogelijke bouw van een lunchroom aan de Ambachtsweg **niet** in het definitieve bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velserbroek" op te nemen, daar dit naar onze mening het algemeen belang niet dient.

Graag ontvangen wij van u een inhoudelijk onderbouwde reactie op *alle* bovengenoemde vragen. Daarnaast ontvangen wij graag een schriftelijke ontvangstbevestiging van deze brief.

Hoogachtend,



R.N. Jacobs



C.M. van Leeuwen

R.N. Jacobs & C.M. van Leeuwen
Lange Sloot 9
1991 HN Velserbroek

Bijlage 1: Foto van uitzicht



Foto van het uitzicht vanaf Lange Sloot 9

Gritter

Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Betreft: Bedrijventerrein Velserbroek, zienswijze bestemmingsplan

Datum:18-7-2012

Geachte Raad,

Namens Witteveen kantoorinstallaties BV maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'bedrijventerrein Velserbroek', zoals gepubliceerd op 14 juni j.l. De redenen zijn als volgt.

In het huidige bestemmingsplan is sprake van vijf luxe kantoor torens met veel groen en ruimte tussen de gebouwen. Nu staat tussen Duineveld en Boval 1 kantoor geprojecteerd. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is van de oorspronkelijke opzet van het bedrijventerrein weinig terug te vinden. In de plannen wordt gesproken over een zeer grote bouwmarkt. Dit is iets heel anders dan een luxe kantoor torens. Witteveen is natuurlijk veel meer gebaat bij kantoorpanden.

Op deze wijze ontstaat een heel **ander** bedrijventerrein: een speelautomaten hal, horeca, een bouwmarkt, een parkeerterrein. Weg kantoren, weg ruimte, weg groen, weg rust. Van de oorspronkelijke opzet van duurzame en kwalitatief hoogwaardige vastgoedontwikkeling aan de buitenkant van het bedrijventerrein van Velserbroek blijft weinig over. Juist daarom hebben wij ons indertijd gevestigd in Velserbroek. In de wetenschap dat wij deel zouden uitmaken van een mooi bedrijventerrein met groen en ruimte tussen de gebouwen.

Het parkeerprobleem is nu al erg groot en zal alleen maar toenemen als er veel meer aan en afvoer is van leveranciers van de bouwmarkt. Tevens uiteraard meer particulier verkeer wat het bedrijventerrein slordig en onrustig maakt. Witteveen opteert voor kantoorgebouwen. Feitelijk zijn dat er momenteel al te weinig naar onze mening.

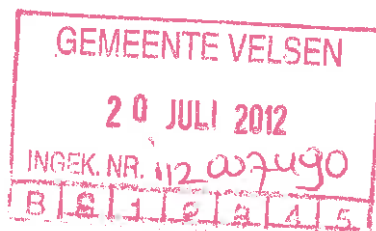
Met vriendelijke groet,

Witteveen kantoorinstallaties BV
Vincent A.J.M.Kloppe

Aantekenen

Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Grithor



Velserbroek, 19 juli 2012

Betreft: Bedrijventerrein Velserbroek, zienswijze bestemmingsplan

Geachte Raad,

Namens Spiering Installatie maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'bedrijventerrein Velserbroek', zoals gepubliceerd op 14 juni jl.. De redenen zijn als volgt.

In het huidige bestemmingsplan is sprake van vijf luxe kantoorloftoren met veel groen en ruimte tussen de gebouwen. Voor ons staat 1 kantoor geprojecteerd op een afstand van ongeveer 60 meter. Daar tussen een mooie groenstrook. Vanaf de N208 zijn wij goed zichtbaar en vanuit ons pand kijken wij langs het geprojecteerde nog te bouwen kantoor uit op de snelweg. Spiering Installatie is een bedrijf dat reeds meer dan 30 jaar werkzaam is in de Gemeente Velsen en werk verschaft aan ongeveer 100 mensen. Voor klanten zijn wij makkelijk herkenbaar en goed bereikbaar.

In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is van de oorspronkelijke opzet van het bedrijventerrein weinig terug te vinden. Voor ons komt een mega bouwmarkt, niet op 60 meter afstand, maar direct aan de overkant van de weg. Wij verdwijnen compleet achter deze kolos en zijn vanaf de N208 niet meer zichtbaar. Het vele groen is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor bebouwing. De verhouding bebouwing/groen wordt voor ons 99% bebouwing en 1% groen! Deze verhouding was ongeveer 50%/50%. Hoe kan het dat dit voor ons zo nadelig wordt veranderd?

Bovendien krijgen wij een heel ander bedrijventerrein: een speelautomatenhal, horeca, een bouwmarkt, een parkeerterrein. Weg kantoren, weg ruimte, weg groen, weg rust. Van de oorspronkelijke opzet van duurzame en kwalitatief hoogwaardige vastgoedontwikkeling aan de buitenkant van het bedrijventerrein van Velserbroek blijft weinig over. Juist daarom hebben wij ons indertijd gevestigd in Velserbroek. In de wetenschap dat wij deel zouden uitmaken van een mooi bedrijventerrein met groen en ruimte tussen de gebouwen. En nu krijgen wij direct voor ons een doos van 5.000m² en is de groenstrook van 60 meter diep compleet verdwenen!

En wie gaat het vuil opruimen van de hangjongeren die deze ontwikkeling met zich meebrengt? Het nieuwe plan is voor ons zeer nadelig. In plaats van een mooi kantoor en groen, krijgen wij een tweede Duineveld voor de deur. Helaas **2x** zo groot en **2x** zo dichtbij. Dat doet ons bedrijf geen goed.

Met vriendelijke groet,



Spiering Installatie
J. Mink

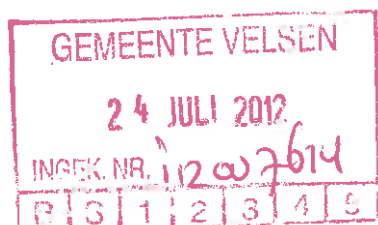
Gntier



groep

ruimte&milieu
asbest
grondlogistiek
civiele techniek
opleidingen
arbo&veiligheid
handhaving
bodem
professionals
geuid&trillingen
caribbean
projecten
certijn vastgoed-
beheer
project-
management

Aan: Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN



Betreft: **bestemmingsplan bedrijventerrein Velsbroek**

Projectnummer: 1

Ons kenmerk: BEZI/230712/ESKL

Behandeld door: Bert Zijl

Plaats, datum: Velsbroek, 23 juli 2012

Geachte Raad,

Door middel van dit schrijven maak ik bezwaar tegen de nieuwe zienswijze met betrekking tot het bedrijventerrein Velsbroek, zoals gepubliceerd op 14 juni 2012.

In de nieuwe zienswijze is van de oorspronkelijke opzet van het bedrijventerrein weinig terug te vinden. Het huidige bestemmingsplan bestaat uit een combinatie van kwalitatief hoogwaardige panden met veel groen en ruimte tussen de gebouwen.

Deze opzet wordt ter hoogte van Kleermakerstraat 51 en 53 volledig losgelaten. In plaats van een goede mix tussen groen en bebouwing wordt het beschikbare oppervlak daar compleet volgebouwd!

Bovendien verandert de aard van het bedrijventerrein in de nieuwe plannen fundamenteel: een speelautomaten hal, horeca, een bouwmarkt, een parkeerterrein.

Indertijd heb ik een dure ondergrondse parkeergarage moeten bouwen, terwijl men in het nieuwe plan vrolijk bovengronds mag parkeren? Van de oorspronkelijke opzet van duurzame vastgoedontwikkeling aan de buitenkant van het bedrijventerrein van Velsbroek blijft weinig over.

In de toelichting schrijft de Gemeente dat de huidige bouwmarkten niet meer voldoen qua omvang en uitstraling. Is dat zo in deze tijd van recessie? Wie bepaald dat? Wat gebeurt er met deze locaties als de plannen doorgaan. Krijgen wij daar dan leegstand? Er zijn te veel voorbeelden in Nederland van situaties waar een paar honderd meter verwijderd van nieuw gebouwde panden, de oude panden en locaties verloederen. Willen wij dat in Velsen? En horeca en speelautomaten op een bedrijventerrein?

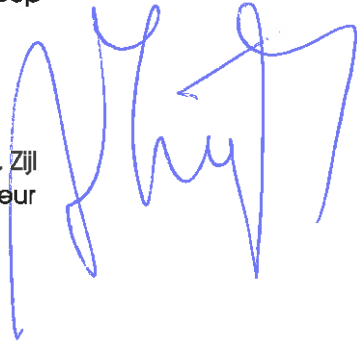
ME

Ik heb jaren geleden geïnvesteerd in de wetenschap dat mijn pand deel zou uitmaken van een hoogwaardig bedrijventerrein met een goede mix van groen en kantoren. In plaats daarvan wordt de 'bouwstijl' van Duineveld, die van een ander kwaliteitsniveau is doorgetrokken in mijn richting, vergezeld van speelautomaten, horeca en hangjongeren.

Om bovenstaande redenen maak ik bezwaar.

Met vriendelijke groet,
BK Groep

ing. A. Zijl
directeur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the printed name 'ing. A. Zijl directeur'.



E. Visbeen Transport B.V. *Giltha*
Rijksweg 325
1991 AB VELSERBROEK
Tel: 023-5383367
Fax: 023-5387903

RABOBANK HEEMSKERK
REKENINGNUMMER: 36.34.04.880
Handelsreg. Haarlem 34028521
BTW: NL 009849889B01



*Vrachtauto's met open- en gesloten laadbakken,
met of zonder hydraulische kraan en hydraulische
laadklep, R.M.O. vervoer, bestelauto's
opslag, overslag en distributie.*

Aan de leden van de
gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

VELSERBROEK, 23 juli 2012

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik, als eigenaar en gebruiker van het perceel Rijksweg 325 te Velserbroek, graag gebruik van de mogelijkheid om, conform het bepaalde in artikel 3.8 sub d Wro, een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek, zoals dit op 14 juni 2012 door het College van B&W van de gemeente Velsen ter inzage is vrijgegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek, is ter plaatse van het perceel Rijksweg 325, alwaar mijn bedrijf E. Visbeen transport bv is gevestigd, de bestemming Bedrijventerrein (artikel 6) opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is, onder lid 1 sub a verwoord, dat toegestane categorie van bedrijfsactiviteiten op de verbeelding is aangeduid. Voor het betreffende perceel impliceert dit dat ter plaatse maximaal categorie 2 is toegestaan. Dit komt echter niet overeen met de vergunde en bestaande situatie.

Het perceel is op dit moment in gebruik als transportbedrijf, hetgeen betekent:
dat zich hier frequent verkeersbewegingen van vrachtwagens voordoen;
dat vrachtwagens (met koelinstallaties) hier geparkeerd worden;
dat vrachtwagens hier onderhouden (in de ruimste zin van het woord) worden;
dat bijbehorende ondersteunende voorzieningen als kantoor- en opslagruimten aanwezig zijn.

Dit gebruik is overeenkomstig de door het college van B&W van de gemeente Velsen op 21 mei 1991 verleende vergunning (zie bijlage). De vergunning staat een transportbedrijf met dieselpomp en ondergrondse tank toe.

Dit gebruik is eveneens overeenkomstig het toegestane gebruik conform het vigerende bestemmingsplan Velserbroek uit 1983.

Blz 1

Volgens dit vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het perceel Rijksweg 325 bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1,2 of 3 van de bij dat bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen. In deze Staat van Inrichtingen is een transportbedrijf geschaard onder categorie 3.

Hoewel ik uit het bepaalde artikel 6, lid 1 sub f opmaak dat het bestaande en vergunde gebruik van het betreffende perceel als transportbedrijf met dieselpomp en ondergrondse opslagtank toegestaan is en toegestaan blijft, ben ik van mening dat een dergelijke vaak toegepaste planologische "veegconstructie" niet op mijn situatie van toepassing is.

Ik verzoek u derhalve vriendelijk om het bestaande en vergunde gebruik "actief" te bestemmen.

Ik ben daarbij van mening dat de bestaande en vergunde situatie in elk geval overeenkomt met een bedrijfsactiviteit gelijk aan categorie 3.2 van de door u gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zo is het betreffende transportbedrijf qua activiteiten en ruimtelijke effecten/uitstraling gelijk aan een touringcarbedrijf, dan wel een goederenwegvervoerbedrijf b.o. > 1000 m², welke in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld onder categorie 3.2. Ik verzoek u daartoe het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ter plaatse van het perceel Rijksweg 325 bedrijfsactiviteiten gelijk aan categorie 3.2 worden toegestaan.

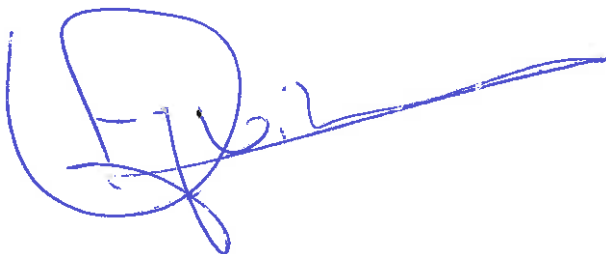
Tevens verzoek ik u de dieselpomp en bijbehorende ondergrondse opslagtank (capaciteit max. 35 m³) conform de vergunde situatie actief in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld door middel van een aanduiding op de verbeelding) op te nemen.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

A.A.J. Visbeen

Directeur E. Visbeen transport bv



HINDERWET 1990/nr. 67
Registratienummer 3749



GEMEENTE VELSEN

BESCHIKKING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELSEN,

gezien

de op 26 november 1990 ontvangen aanvraag van fa. E. Visbeen, Burg. Weertsplantsoen 70 te Santpoort-Noord op grond van de Hinderwet om een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning voor een transportbedrijf met dieselpomp en ondergrondse tank op en in het perceel kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nr(s). 1415, plaatselijk bekend Rijksweg 325 te Velserbroek;

overwegende

dat de procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne is gevoerd;

dat geen bezwaren zijn ingediend naar aanleiding van deze aanvraag om vergunning;

dat door de inrichting mogelijk te veroorzaken gevaar, schade of hinder voldoende kan worden voorkomen door de bijgaande voorschriften;

gelet op

de desbetreffende artikelen van de Hinderwet;

B E S L U I T E N :

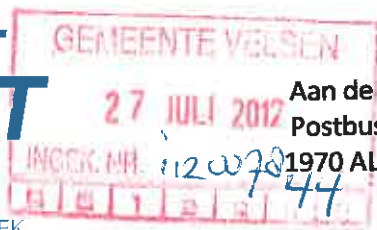
aan fa. E. Visbeen, voornoemd, de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en voorschriften.

IJmuiden, 21 mei 1991.
Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,



VERHUIZINGEN TRANSPORT OPSLAG

SCHOORL V.D. VELDT BV
RIJKSWEG 343A - 1991 AB VELSERBROEK
TELEFOON (023) 537 52 39
TELEFAX (023) 538 36 04



Aan de leden van de Gemeenteraad Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Velserbroek, 25 juli 2012.

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek

Geachte Leden van de Gemeenteraad,

Hierbij maak ik, als eigenaar en gebruiker van het perceel gelegen aan de Rijksweg 343A te Velserbroek, een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek.

In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek, is ter plaatse van het perceel 343A, alwaar ons bedrijf Schoorl v.d. Veldt B.V. transport- en verhuisbedrijf is gevestigd, de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is aangeduid dat de toegestane categorie van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse maximaal categorie 2 is toegestaan. Dit komt echter niet overeen met de vergunde en bestaande situatie.

Het perceel is op dit moment in gebruik als transportbedrijf, hetgeen betekent:
dat zich hier frequent verkeersbewegingen van vrachtwagens voordoen;
dat vrachtwagens hier geparkeerd worden;
dat vrachtwagens hier onderhouden worden (in de ruimste zin van het woord);
dat er een autowasplaats aanwezig is;
dat er een bovengrondse dieseltank aanwezig is;
dat bijbehorende ondersteunende voorzieningen als kantoor- en opslagruimten aanwezig zijn.

Dit gebruik is eveneens overeenkomstig het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan Velserbroek uit 1983.

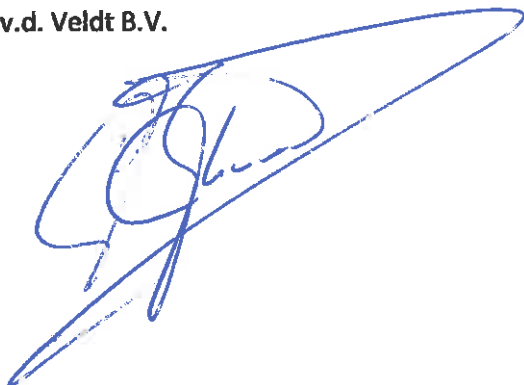
Volgens dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van perceel Rijksweg 343A bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie 1,2 of 3 van de bij dat bestemmingsplan behorende Staat van inrichtingen. In deze Staat van Inrichtingen is een transportbedrijf geschaard onder categorie 3.

Wij willen ons transportbedrijf, waar een bovengrondse dieselpomp, toegestaan is, toegestaan blijft zodat wij onze bedrijfsactiviteiten voort kunnen zetten.

De bestaande en vergunde situatie categorie 3.2 , zal dus overeen moeten komen met het bestemmingsplan.

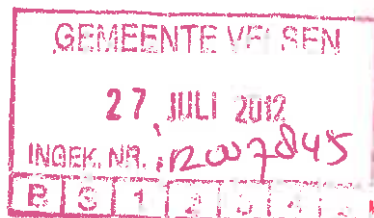
Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
G.J.M. Schoorl
Directeur Schoorl v.d. Veldt B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.J.M. Schoorl', is written over a large, light blue, stylized graphic that resembles a large, elongated 'S' or a swoosh.

Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Gthia



Velserbroek, 25 juli 2012

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek

Geachte gemeenteraad,

Allereerst dank voor de verwerking van een deel van mijn eerdere inspraakreactie in het onderhavige ontwerp. Helaas zie ik aanleiding om toch op een enkele punten een zienswijze in te dienen. Het volgende wil ik inbrengen:

- De bestaande geluidwal - gelegen tussen het bedrijventerrein (incl. de locatie van PWN) en de achterliggende woonwijk - lijkt te zijn wegbestemd. Het is naar men mag aannemen niet de bedoeling dat deze gaat verdwijnen, vandaar het verzoek om deze te handhaven, bijv. met een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming "Groen".
- Binnen het plangebied wordt op meerdere locaties ondergrondse bebouwing - parkeergarages en ander functies - mogelijk gemaakt (al dan niet middels wijzigingsplan). Bovendien is bij de verschillende bestemmingen een maximaal toegelaten bouwdiepte (max. aantal toegelaten ondergrondse bouwlagen) niet aangegeven. Dit betekent er dat er veel en ook omvangrijke ondergrondse bebouwing mogelijk is. Wat al deze bebouwing – juist ook in samenhang met elkaar bezien - voor invloed (tijdelijk en permanent) heeft op de waterhuishouding (grondwaterstand, waterstromen e.d.) en de bodemgesteldheid blijkt niet uit de stukken. Zodoende is niet inzichtelijk of en zo ja, wat de gevolgen zijn voor de omliggende bestaande woningen, bedrijfspanden en/of op de stabiliteit van bijvoorbeeld de N208. Zo zal bijvoorbeeld bij de aanleg van deze ondergrondse functies waarschijnlijk sprake zijn van een aanzienlijke grondwateronttrekking/-verlaging, waardoor mogelijk ook inklinking van de omliggende veengrond kan optreden en daarmee het risico op verzakking van bestaande gebouwen in en om het plangebied. Of en zo ja, onder welke voorwaarden al deze ondergrondse bouwwerken eventueel wel uitvoerbaar zijn, blijkt niet uit onderzoek, noch uit een wateradvies van Rijnland.

Tot zover mijn opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

R. van Liempt
Engels Gras 48
1991 JZ Velserbroek

Multifolia Beheer BV
Johan Verhulstweg 37
2061 LJ Bloemendaal
telefoon/fax 023 5384506
email stemrecht@planet.nl
KvK nr. 34050420



Burgemeester en Wethouders,
Gemeenteraad,
Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden.

Bloemendaal, 24 juli 2012.

Zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek.

Geacht College, Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij zijn eigenaar van het bedrijfspand Zadelmakerstraat 98, 1991 JE te Velserbroek. Wij hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek, waarop ons bedrijfsgebouw gelegen is en waargenomen dat de verbeelding niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.

Op de plankkaart staat een gebouwhoogte van 10 m voor ons bedrijfsgebouw aangegeven. De werkelijke hoogte van ons gebouw is echter 13,40 meter. Zie bijlagen.

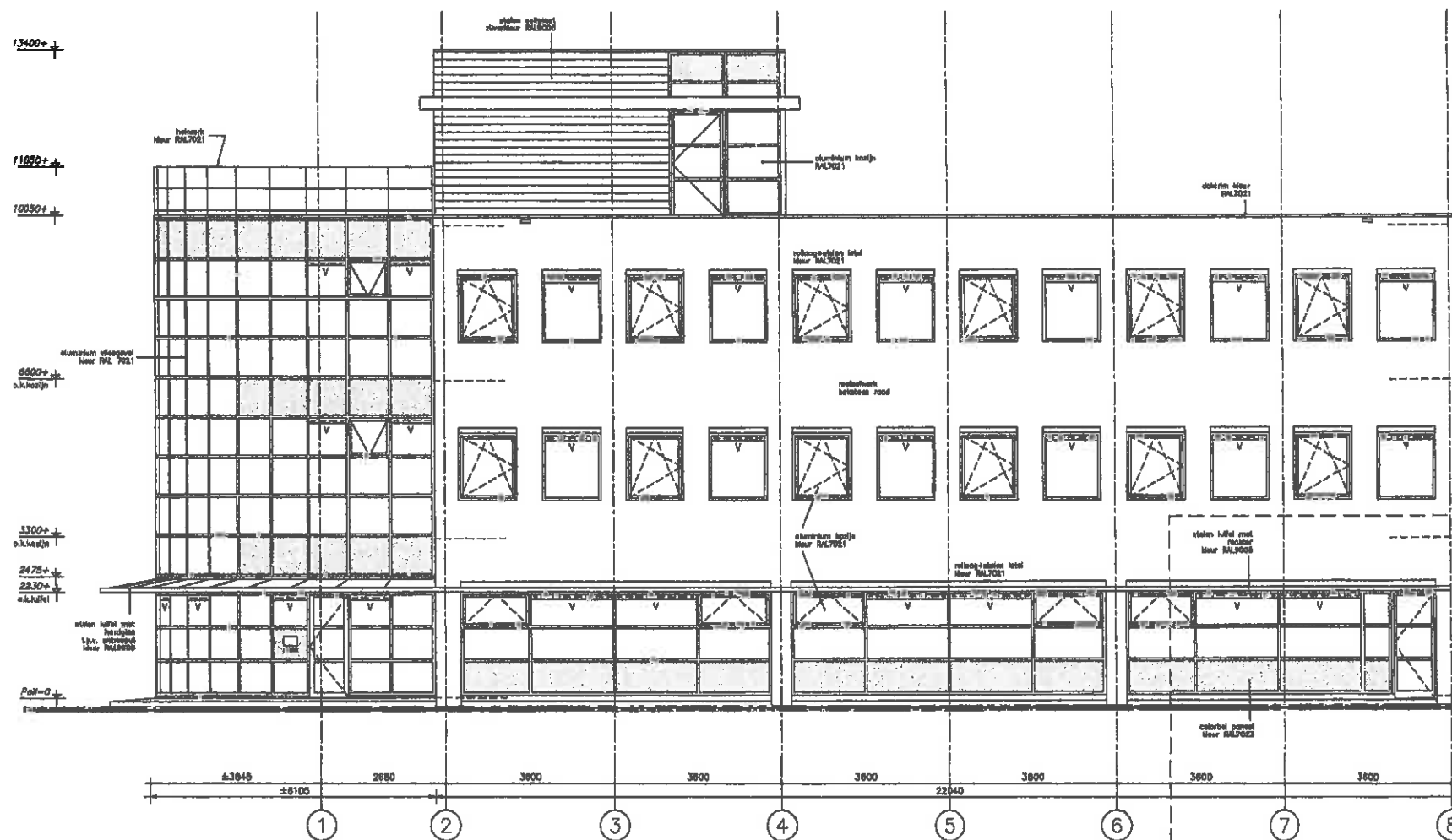
Wij verzoeken u de gebouwhoogte van ons gebouw in het bestemmingsplan op de werkelijke hoogte van 13,40 m vast te stellen.

Vriendelijke groeten,

F.Ph. Stembert
Directeur.

Bijlagen;

- Tekening aanzicht zuid/westgevel
- Tekening aanzicht Noord/westgevel
- Tekening plattegrond derde verdieping
- Foto zuidwestgevel
- Foto noordwest gevel



ZUID- / WESTGEVEL
BESTAANDE TOESTAND

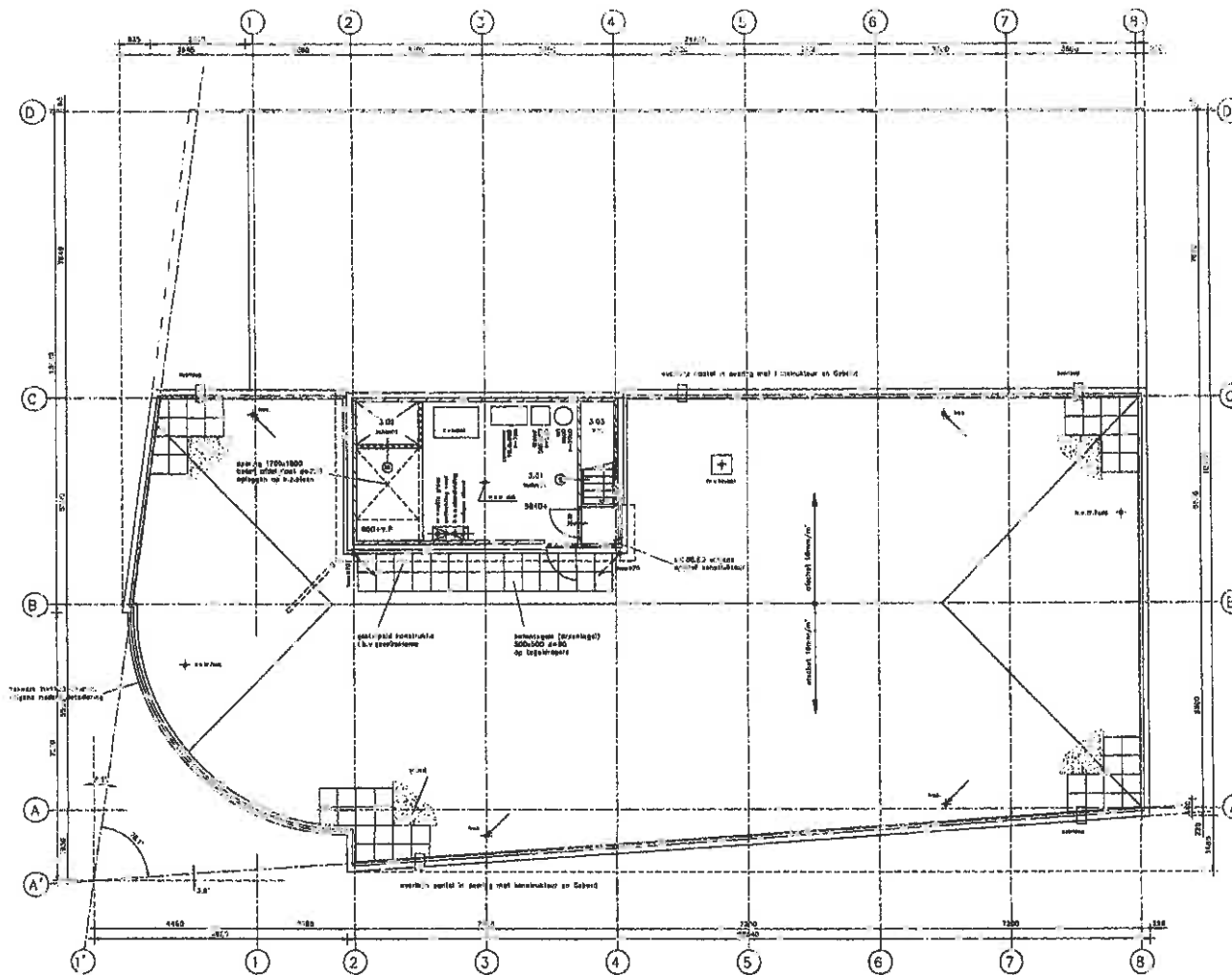
ZADELmakerstrack 90 1991 JE
multifolia Beheer BV

⑤

©

ⓔ

• (A)



ZAOELmakerstraat 90 1991JE
multifolia Beheer BV

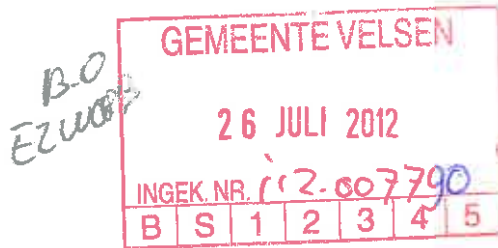


zadelmakerstraat 90
multifolia beheer BV
zuidwest gevel



ZADELMAKERSTRAAT 90
MULTIFOLIA BEHEER BV
NOORDWEST SEVEL

Multifolia Beheer BV
Johan Verhulstweg 37
2061 LJ Bloemendaal
telefoon/fax 023 5384506
email stemrecht@planet.nl
KvK nr. 34050420



GEMEENTE VELSEN

25 JULI 2012

Burgemeester en Wethouders,
Gemeenteraad,
Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden.

Bloemendaal, 24 juli 2012.

Zienswijze 2 op het ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek.

Geacht College, Geachte leden van de Gemeenteraad,

Als eigenaar van het bedrijfspand Zadelmakerstraat 98, 1991 JE te Velserbroek hebben wij kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Velserbroek, waarop ons bedrijfsgebouw gelegen is.

In de ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 bij het ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming en de mogelijkheden van de bebouwing op de gronden nabij of grenzend aan de randweg N208 gewijzigd ten opzichte van het nu vigerende bestemmingsplan nader aangegeven. Tevens wordt in artikel 23 algemene aanduidingregels d Wro-zone-wijzigingsgebied 4 een wijzigingbevoegdheid opgenomen om deze bestemmingswijziging en bebouwing mogelijk te maken. Zie de bijgevoegde plan verbeeldingen uit het ontwerp BP en uit de ruimtelijke onderbouwing.

In een uitgebreid beargumenteerde zienswijze heeft de heer Paarlberg zijn bezwaren geuit tegen deze veranderingen. Zijn zienswijze wordt als bijlage hierbij gevoegd.

Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Paarlberg en willen nog extra benadrukken, dat wij met name tegen de navolgende mogelijke ontwikkelingen op deze gronden zijn;

- Bestemming horeca mede gelet op de mogelijke aanvraag voor een speelautomatenhal. Dit zal allerlei individuen aantrekken met ongewenst gedrag van vervuiling, vernieling, mogelijk molest en rij- en parkeergedrag. Deze voorziening lijkt recht tegenover ons bedrijf bedoeld te komen. Hier wordt ook op gewezen in de ruimtelijke onderbouwing bijlage 2
- Blokkendozen en steen in plaats van het oorspronkelijk gepland groen afgewisseld met fraaie gebouwen. Ons gebouw behoort tot deze fraaie gebouwen met uitstraling. De bouwkosten waren dan ook navenant en in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de Gemeente een fraaie overgang te creëren tussen de woonbebouwing en de bedrijfsruimten.

P.H.

Wij verzoeken u dan ook in het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de gronden tussen de Randweg en de Zadelmakerstraat/Kleermakerstraat

- de bestemming horeca respectievelijk speelautomatenhal/casino expliciet uit te sluiten.
- Geen wijzigingsbevoegdheid artikel 23 lid d Wro-zone-wijzigingsgebied 4 voor de planaanpassing van deze gronden op te nemen.

Voorts wijzen wij u erop, dat een wijzigingsbevoegdheid slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk mag maken, die bovendien in de planregels precies objectief moet worden begrensd. Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan. Is dat wel het geval, dan moet worden gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat deze herstructurering een forse ontwikkeling lijkt te zijn die in een gevoelig gebied moet plaatsvinden, zijn wij van mening dat deze zich niet leent voor realisering via een wijzigingsbevoegdheid. Ook op deze grond verzoeken wij u de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 23 voor de planaanpassing van de gronden niet op te nemen.

Vriendelijke groeten,

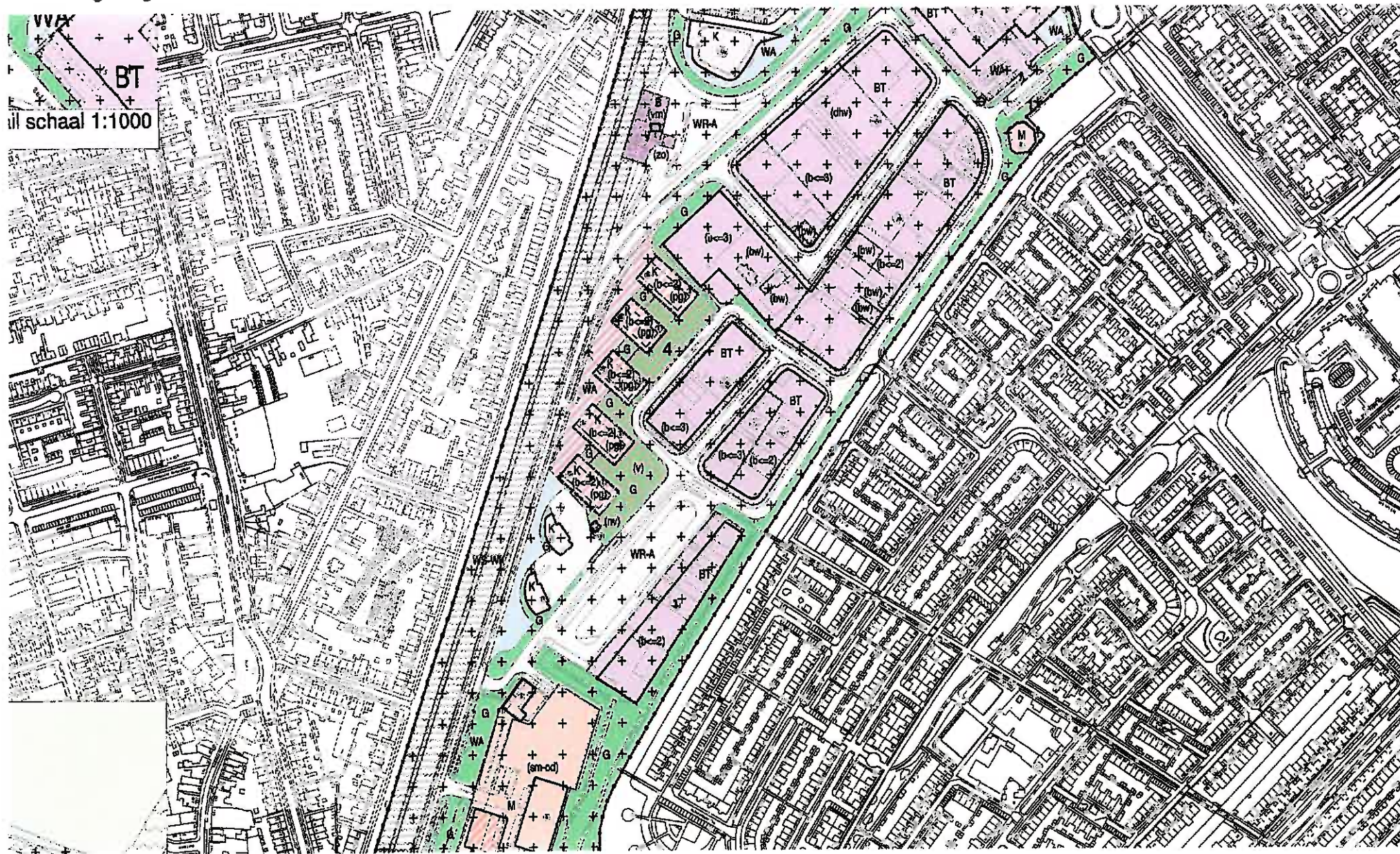
F.Ph. Stembert
Directeur.



Bijlage:

- Deel Planverbeelding ontwerp BP, gronden tussen de N208 en zadelmakerstraat/Kleermakerstraat
- Planverbeelding uit de ruimtelijke onderbouwing, gronden tussen de N208 en zadelmakerstraat/Kleermakerstraat
- zienswijze F.Paarlberg

Bijlage: DEEL plankaart ontwerp BP bedrijventerrein Velsevriek



zienswijze 2 multifolia beheer bv

worden.

*Bijlage: planverbekleding uit de ruimtelijk
onderbouwing*

Figuur 3: Indicatieve schets gewenste ontwikkeling (bron: architectenbureau Ir. P. van Dulijn)



Dakken

zienswijze 2 Multi-jolies beheer BV

Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

fp-1

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek

Datum: 12-7-2012

Geachte Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de nieuwe zienswijze inzake het bedrijventerrein Velsbroek, waarbij de oorspronkelijke opzet voor de realisatie van 5 kantoren plaats maakt voor de mogelijke vestiging van een bouwmarkt en horeca. De redenen zijn als volgt.

Ondergetekende heeft in 2001/2002 aan de kleermakerstraat een pand gebouwd bestaande uit een luxe kantoor in combinatie met (luxe) bedrijfsruimte. Graag had ik in 2001 in het verlengde van het PWN kantoor en het pand van BK Ingenieurs naast het huidige pand van Boval gebouwd, dicht aan de N208. Dat mocht niet van de Gemeente Velsen omdat ik naast een kantoor ook bedrijfsruimte nodig had. De buitenkant van het bedrijventerrein was gereserveerd voor luxe kantoren met veel groen en uitstraling. 'Het visitekaartje van Velsen', een combinatie van kwalitatief hoogwaardige panden met veel groen en ruimte tussen de gebouwen.

Ik mocht vlak daarachter bouwen op voorwaarde dat ik kwalitatief zou aansluiten bij de plannen van Slavenburg voor de vestiging van 5 luxe kantoorloft's. Voor mij zou een ruime groenstrook komen, dan een kantoor met een breedte van ongeveer 15 meter, een groenstrook met doorkijk naar de N208 van ongeveer 25 meter breed, dan weer een kantoor van 15 meter breed en dan weer een groenstrook met een breedte van 25 meter. De bebouwing zou beginnen op een afstand van ongeveer 60 meter van mijn pand in het verlengde van het huidige pand van Duineveld. Zo zou ik zichtbaar zijn vanaf de N208 en onderdeel zijn van een groen bedrijventerrein met uitstraling.

Er werden daarom ook eisen gesteld aan mijn pand. Het moest kwalitatief luxe en hoogwaardig zijn, immers het was zichtbaar vanaf de snelweg en moest aansluiten bij de panden van Slavenburg. Om die reden heb ik ingestemd met de locatie en de eis van hoogwaardig bouwen. Om die reden heb ik ook duur gebouwd.

In het ontwerp bestemmingsplan zoals aangekondigd op 14 juni 2012, wordt de kwalitatief hoogwaardig opzet compleet losgelaten:

- ik krijg een enorme doos voor mijn pand, niet op ongeveer 60 meter afstand maar direct aan de overkant van de weg;
- de groenstrook voor mijn pand is verdwenen;
- van groen en doorkijkjes naar de N208 is geen sprake;
- vanaf de snelweg ben ik niet zichtbaar;

FP

-de verhouding groen/bebouwing, in het huidige plan ongeveer 60/40 (?), wordt in het nieuwe plan 1% groen en 99% bebouwing! Van de oorspronkelijke opzet van een visitekaartje voor de Gemeente Velsen is daar niets terug te vinden.

Ik leid daardoor schade. Mijn pand wordt minder waard en ik heb onnodig te duur gebouwd. Ook BK en Boval hebben te duur gebouwd. Immers zij hebben dure ondergrondse parkeergarages aangelegd, terwijl men in het nieuwe concept massaal bovengronds mag parkeren?

Naast mijn persoonlijk belang is er ook een maatschappelijk belang, namelijk dat wij de verloedering van bedrijventerreinen langs snelwegen dienen tegen gaan en Nederland niet moeten volproppen met 'lelijke dozen', maar iets moeten scheppen waar ook toekomstige generaties met plezier langs rijden of fietsen.

Er is geen enkele reden waarom de Gemeente haar plannen zou moeten bijstellen. Toen de huidige eigenaar enige tijd geleden de grond kocht, wist hij dat de markt voor kantoren en bedrijfspanden slecht en moeilijk was. Hij had de grond ook niet kunnen kopen. Hij heeft dat ondanks de recessie toch gedaan, dat is zijn afweging en risico.

Een en ander mag niet ten koste gaan van de oorspronkelijke opzet van duurzame vastgoedontwikkeling aan de buitenkant van het bedrijventerrein van Velsbroek. Gaan wij nu voor komende generaties de Gemeente Velsen onnodig lelijk maken? Hebben wij in deze tijd van economische neergang echt een bouwmarkt nodig? Hemelsbreed een paar honderd meter verwijderd van deze locatie staan 2 bouwmarkten, is dat niet voldoende?

Komen die als de plannen doorgaan, niet straks leeg te staan? Ik heb begrepen dat het pand van Gardo aan de wagenmakerstraat, 4.200 m² vrijkomt, dus opnieuw leegstand. Ook de kavel naast het Motorhuis op de hoek velsbroekerdreef/ambachtsweg is nog vrij. Kortom veel 'lege' plekken op het huidige bedrijventerrein.

Gaat Velsen, net als de Gemeente Amstelveen en KPMG nieuw bouwen, terwijl er hemelsbreed een kilometer verwijderd op de oude locatie 43.000 m² leeg komt te staan? En horeca en speelautomaten die mogelijk hangjongeren aantrekken, zitten wij daar op te wachten? Dit is een bedrijventerrein, geen plein met cafe's!

Begrijpt u mij goed, ik heb geen probleem met vastgoedontwikkeling op het onderhavige terrein, zolang het maar 'goed' is en aansluit bij de oorspronkelijke opzet van kwalitatief hoogwaardig bouwen met voldoende parkeergelegenheid, doorkijkjes naar de snelweg en veel groen.

ps ✓

Omdat hier in de nieuwe plannen geen sprake van is, immers voor de nrs. kleermakerstraat 51 en 53, pand Spiering Installatie komt een blokkendoos zonder enig groen of doorkijkjes, niet op 60 meter afstand in het verlengde van het pand van Duineveld maar vlak ervoor, maak ik bezwaar tegen de zienswijze van het bestemmingsplan.

Terwijl de Gemeente Velsen mij in 2000/2001 de mogelijkheid ontzegde te bouwen langs de snelweg en gedwongen heeft duur te bouwen, word ik nu 'dichtgetimmerd'.

Tevens informeer ik u, dat ik in middels een brief aan de afdeling Publiekszaken bezwaar zal maken tegen de omgevingsaanvraag voor de bouwmarkt. Ook zal ik de mogelijke schade die dit eventueel voor mij meebrengt in rekening brengen. Ik hoop dat het niet zover komt.

Met vriendelijke groeten,

F. Paarlberg

F. Paarlberg
Burgemeester Peecklaan 4
1871 BA Bergen (Schoorl)
f.paarlberg@gmail.com

PS?

Gemeente

Gemeente Velsen

13 MEI 2013

11204034

Raad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Datum
8 mei 2013

Ons nummer
201302132/1/R1

Uw kenmerk

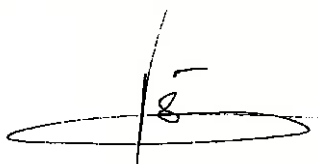
Onderwerp
Velsen
Bp. Bedrijventerrein Velserbroek

Behandelend ambtenaar
C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 10 mei gesloten.

Raad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Datum
8 mei 2013

Ons nummer
201302132/2/R1

Uw kenmerk

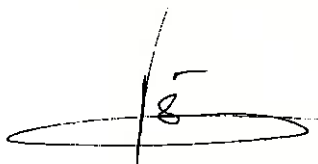
Onderwerp
Velsen
Bp. Bedrijventerrein Velsbroek
/Verzoek om voorlopige voorziening

Behandelend ambtenaar
C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 10 mei gesloten.

201302132/1/R1 en

201302132/2/R1.

Datum uitspraak: 8 mei 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)) en, met toepassing van artikel 8:86 van die wet, op het beroep, in het geding tussen:

F. Paarlberg, wonend te Schoorl, gemeente Bergen,
appellant,

en

de raad van de gemeente Velsen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velserbroek" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Paarlberg beroep ingesteld.

Paarlberg heeft de voorzitter voorts verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Paarlberg heeft een nader stuk ingediend.

De voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 9 april 2013, waar Paarlberg, in persoon, en de raad, vertegenwoordigd door H. Kloosterman, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Groeneweg Projekten B.V., vertegenwoordigd door J. Groeneweg en P. van Duyn, bijgestaan door mr. H.J. van der Hauw, advocaat te Velsen.

Partijen hebben toestemming gegeven onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Overwegingen

1. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein Velserbroek. Met het plan is voorts beoogd tot een reductie van het aantal bestemmingsplannen te komen.

3. Paarlberg betoogt dat de in artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder d, van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid, voor zover deze ziet op de mogelijkheid van het realiseren van een bouwmarkt, een zodanig ingrijpende wijzigingsmogelijkheid biedt, dat deze niet door een wijzigingsplan maar door een nieuw bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd. Bovendien is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid volgens Paarlberg onvoldoende objectief begrensd, waardoor het gemeentebestuur de mogelijkheid heeft deze volledig naar eigen inzicht in te vullen.

3.1 Ingevolge artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder d, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de verbeelding aangewezen wijzigingsgebied, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" de gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen in:

1. de bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Water",

Ten noorden van de scheidingslijn van het wijzigingsgebied is tevens toegestaan:

2. een gebouw voor een bouwmarkt (bestemming "Bedrijf-(dhv)") (bouwvlak maximaal 4.600 m², bouwhoogte maximaal 8 m) en

Ten zuiden van de scheidingslijn van het wijzigingsgebied is tevens toegestaan:

3. een gebouw voor een gemengde bestemming (bestemming "Horeca" (maximaal horeca I) en/of "Kantoor") (bouwvlak maximaal 400 m², bouwhoogte maximaal 15 m) en

4. een gebouw voor een leisure-complex (bestemming "Horeca" (maximaal horeca I)) (bouwvlak maximaal 700 m², waarvan 400 m² maximaal 15 m bouwhoogte en 300 m² maximaal 8 m bouwhoogte), bestaande uit:

- een speelautomatenhal (maximaal 700 m² bedrijfsvloeroppervlak);
- een of meerdere restaurants;
- vergaderfaciliteiten.

Er gelden bij de wijziging van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Bij aanleg van verhard oppervlak dient 15% van de toename van het verharde oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het wijzigingsgebied. De watercompensatie kan in overleg met de waterbeheerder ook op een andere wijze plaatsvinden. Hierover dient overeenstemming te zijn met het hoogheemraadschap.
- De gebouwen worden aan de westzijde begeleid door een waterpartij.
- De bouwmarkt dient aan de west- en oostzijde tevens begeleid te worden door een groenstrook.
- De bouwmarkt dient aan de oostzijde een gevarieerde rooilijn te krijgen waarbij de afstand tussen het bouwvlak aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt minimaal 23 m bedraagt.
- De bevoorrading van de bouwmarkt te situeren aan de westzijde van de bouwmarkt vanaf de Rijksweg (de parallelweg N208).
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Velsen zoals die gelden ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan. Het parkeren mag op maaiveld en/of binnen de bouwvlakken plaatsvinden.
- Kostenverhaal dient middels een exploitatieplan of anderszins verzekerd te zijn (bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst).
- De gebouwen hebben een representatief uiterlijk waarbij de twee zuidelijke gebouwen los gesitueerd zijn en in positie en vormgeving samenhang verkrijgen met de twee kantoorgebouwen ten zuiden van de locatie.

Ingevolge lid 23.1.2 vindt ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 23.1.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid, de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid (overeenkomstig de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie), de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid, is aangetoond.

3.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester

en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.

3.3. Paarlberg kan naar het oordeel van de voorzitter niet worden gevolgd in zijn betoog dat de in artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder d, van de planregels opgenomen wijzigingsmogelijkheid zodanig ingrijpend is, dat deze door een nieuw bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd. De raad heeft naar het oordeel van de voorzitter bij het opnemen van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan in redelijkheid van belang kunnen achten dat de gronden waaraan de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" is toegekend, reeds onderdeel uitmaken van een bestaand bedrijventerrein met de mogelijkheid om ter plaatse kantoorgebouwen te realiseren. Tegenover de gronden van Paarlberg aan de Kleermakerstraat 51-53 voorziet de wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid een bouwmarkt te realiseren, hetgeen een voor een bedrijventerrein passende functie betreft. Voorts acht de voorzitter van belang dat ter zitting door de raad is uiteengezet dat zonder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan maximaal 5800 m² oppervlak aan bebouwing is toegestaan op de gronden waaraan de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" is toegekend. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is, naar door Paarlberg niet is bestreden, het maximaal voor bebouwing toegestane oppervlak ter plaatse vergelijkbaar van omvang.

De voorzitter overweegt voorts dat Paarlberg evenmin kan worden gevolgd in zijn betoog dat de in artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder d, van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet door objectieve normen is begrensd. Hierbij is van belang dat de wijzigingsbevoegdheid voor een specifiek op de verbeelding aangeduid gebied is opgenomen. Voorts zijn de maximaal toegestane bouwhoogte en het maximaal voor bebouwing toegestane oppervlak voor de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen bestemmingen in de desbetreffende wijzigingsbepaling neergelegd. Bovendien is in de in de genoemde bepaling opgenomen voorwaarden op gedetailleerde wijze aangegeven in welk geval en op welke wijze gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Gezien het vorenstaande bestaat geen grond voor het oordeel dat met betrekking tot de hier in geding zijnde wijzigingsbevoegdheid niet is voldaan aan de vereisten van artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro, zodat het betoog faalt.

4. Paarlberg voert voorts aan dat hij zijn pand heeft gebouwd op dit specifieke bedrijventerrein omdat hij in de veronderstelling verkeerde dat het een kwalitatief hoogwaardig en luxe bedrijventerrein betreft. Het gemeentebestuur heeft ten tijde van de bouw van zijn pand hoge eisen gesteld aan de kwaliteit ervan. Nu de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid echter mogelijk maakt dat tegenover zijn pand een bouwmarkt wordt opgericht, kan volgens Paarlberg worden geconcludeerd dat hij achteraf bezien onnodig duur heeft gebouwd. Het bedrijventerrein zal de uitstraling van een luxe bedrijventerrein verliezen, hetgeen volgens Paarlberg een waardevermindering van zijn pand tot gevolg zal hebben.

4.1. In hetgeen Paarlberg heeft aangevoerd ziet de voorzitter geen aanleiding voor het oordeel dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal leiden tot verlies van de door de raad beoogde uitstraling van het bedrijventerrein. Hierbij betreft de voorzitter dat in de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de te realiseren gebouwen een representatief uiterlijk dienen te hebben. Voorts heeft de raad erop gewezen dat de gemeentelijke welstandsnota bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als uitgangspunt wordt genomen, waarbij voor de representativiteit het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan als leidraad wordt gebruikt. Ter zitting heeft de raad in dit verband voorts toegelicht dat de destijds aan het pand van Paarlberg gestelde kwaliteitseisen nog steeds onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Voor het overige komt de wijze van uitstraling in de bouwprocedure aan de orde.

Overigens overweegt de voorzitter dat de omstandigheid dat Paarlberg, naar ter zitting is komen vast te staan, zijn pand luxer en kwalitatief hoogwaardiger heeft uitgevoerd dan destijds door het gemeentebestuur van hem werd geëist, voor zijn eigen rekening dient te komen.

Ten aanzien van de vrees van Paarlberg voor waardevermindering van zijn pand als gevolg van de verminderde uitstraling van het bedrijventerrein bij toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, overweegt de voorzitter dat in hetgeen Paarlberg heeft aangevoerd geen grond is gelegen voor de verwachting dat die waardevermindering, wat daar van zij, zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Het betoog faalt.

5. Paarlberg betoogt voorts dat na realisatie van de bouwmarkt niet langer sprake is van een evenredige verdeling tussen bebouwing en groen, waardoor Paarlberg alle zicht van en naar de snelweg verliest. Dit heeft nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid en bekendheid van zijn onderneming en de in zijn pand gevestigde ondernemingen.

Voorts was in het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Broekerwerf 3^e fase" sprake van een afstand van ongeveer 45 m tussen het pand van Paarlberg en de in het plan voorziene kantoorstorens, waarvan ongeveer 25 m was voorzien van groen. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, is deze afstand gereduceerd tot ongeveer

30 m en is de mogelijkheid van het groen volgens Paarlberg volledig verdwenen.

5.1. Ten aanzien van het zicht vanuit het pand van Paarlberg naar de snelweg overweegt de voorzitter dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het is niet uitgesloten dat het uitzicht vanuit het pand van Paarlberg na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verandert. De voorzitter ziet ook in aanmerking genomen dat het hier een bedrijventerrein betreft echter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die zijn gemoeid met de realisering van het plan dan aan het belang van Paarlberg bij het behoud van het huidige uitzicht.

Ten aanzien van de zichtbaarheid van het pand van Paarlberg vanaf de snelweg is voorts ter zitting komen vast te staan dat uit een door Groeneweg Projekten overgelegd onderzoek van architectenbureau ir. P. van Duijn is gebleken dat het pand bij realisatie van de bouwmarkt vanaf de snelweg zelfs iets langer zichtbaar is dan bij realisatie van de kantoorstorens.

Voor zover het betoog van Paarlberg voorts aldus dient te worden opgevat dat hij stelt dat als gevolg van de verminderde zichtbaarheid van zijn pand sprake is van nadelige gevolgen voor zijn bedrijfsvoering, wordt overwogen dat Paarlberg niet aannemelijk heeft gemaakt dat zijn pand vanwege de verminderde zichtbaarheid, wat daar verder overigens van zij, minder aantrekkelijk is voor huurders. De enkele stelling hiertoe is onvoldoende.

Voorts mist het betoog dat het groen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid volledig zal verdwijnen, naar het oordeel van de voorzitter feitelijke grondslag. Hierbij betreft de voorzitter dat uit de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat de tegenover het perceel van Paarlberg te realiseren bouwmarkt aan de west- en oostzijde dient te worden begeleid door een groenstrook. Ter zitting heeft de raad desgevraagd toegelicht dat de breedte van deze groenstrook tussen de 3 en 5 m zal bedragen.

Voorts is ter zitting komen vast te staan dat de afstand tussen het pand van Paarlberg en de in het vorige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Broekerwerf 3^e fase" voorziene kantoorstorens, anders dan Paarlberg betoogt, ongeveer 37 m bedroeg. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de afstand tussen de bouwmarkt en het bouwvlak op het perceel van Paarlberg ingevolge de wijzigingsbepaling minimaal 23 m moeten bedragen. Deze afstand is naar het oordeel van de voorzitter niet zodanig gering dat de raad zich om die reden niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

6. In hetgeen Paarlberg heeft aangevoerd ziet de voorzitter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre

anderszins is voorbereid of genomen in strijd met ~~het~~ recht. Het beroep is ongegrond.

7. Gelet hierop bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening, voor zover Paarlberg zich heeft gericht tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de gronden waaraan de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" is toegekend, af te wijzen.

8. Voor zover Paarlberg heeft verzocht om schorsing van een ophanden zijnde omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwmarkt op het perceel gelegen tegenover zijn perceel aan de Kleermakerstraat 51-53, ziet de voorzitter aanleiding dit verzoek buiten beschouwing te laten reeds vanwege de omstandigheid dat een dergelijke vergunning niet is verleend.

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

- I. verklaart het beroep ongegrond;
- II. wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, als voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. L.M. Melenhorst, ambtenaar van staat.

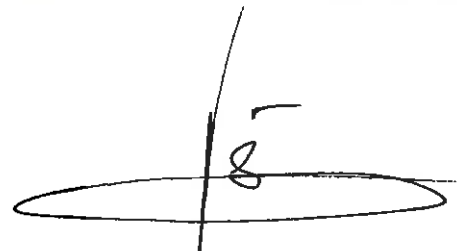
w.g. Van der Beek-Gillesen
voorzitter

w.g. Melenhorst
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 8 mei 2013

Verzonden: 8 mei 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser