



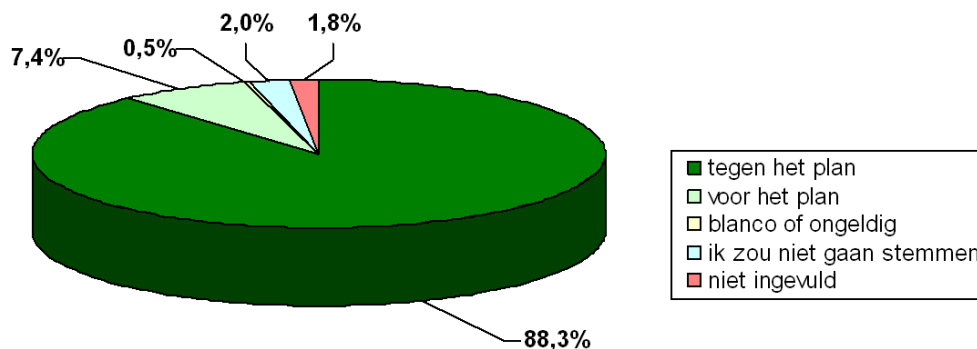
Onderwerp: Novaterrein Santpoort-Zuid

Santpoort-Zuid, 24 juni 2009

Geacht Raadslid,

Drie grote bewonersorganisaties die actief zijn in Santpoort-Zuid, te weten het Wijkplatform Santpoort-Zuid, de Woongemeenschap Santpoort-Zuid en de Stichting Santpoort vragen u met klem het Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) Blekersduin - beter bekend als het Novaterrein - af te keuren.

Bovengenoemde drie bewonersorganisaties hebben de afgelopen weken het onafhankelijke marktonderzoeksbureau Tema BV gevraagd een enquête te houden onder alle 1500 huishoudens van Santpoort-Zuid. De response was enorm, maar liefst 40 procent van alle huishoudens heeft gereageerd. Zoals aangegeven in onderstaande grafiek is van alle respondenten maar liefst 88 procent tegen dit plan! Hierbij zijn geen significante verschillen te vinden tussen respondenten uit verschillende postcodegebieden of leeftijdscategorieën, met andere woorden de uitkomsten van de enquête kennen een bijzonder groot draagvlak. Wij bieden u hierbij het volledige rapport aan.



Niet alleen het RFK zelf is onaanvaardbaar, ook het proces waarmee dit RFK tot stand is gekomen is volkomen onaanvaardbaar. Hieronder zetten wij uiteen:

1. Waarom dit RFK onaanvaardbaar is
2. Waarom het proces waarmee dit RFK tot stand is gekomen onaanvaardbaar is
3. Een voorstel om tot een oplossing te komen.

### 1. Waarom is dit RFK onaanvaardbaar?

Uit de recente enquête blijkt glashelder dat ruim 88 procent van de inwoners van Santpoort-Zuid tegen dit plan is, en slechts 7,4 procent is voor. Elk draagvlak voor dit RFK ontbreekt! Zoals u in het rapport kunt nalezen zijn de voornaamste bezwaren:

- **Onomkeerbare aantasting dorpskarakter.** De onomkeerbare aantasting van het landelijke dorpskarakter van Santpoort-Zuid door te massale en te hoge bebouwing is onaanvaardbaar. 88 procent is voorstander van laagbouw, veel groen, beperking van verkeerstoename en versterking van de dorpskern.
- **Onacceptabele veiligheidsrisico's.** De onbetwistbare grote toename van zowel het personen- als het vrachtauto verkeer in Santpoort-Zuid is onaanvaardbaar, vooral door de veiligheidsrisico's voor onder meer ouders en kinderen van de Brederode Daltonschool en de peuterspeelzaal en de vele ouderen en bewoners in de omgeving. 76 procent van de inwoners is zeer bezorgd, 17 procent is redelijk bezorgd over dit punt. 85 procent vindt de verwachte verkeerstoename onacceptabel.



- **Veel te grote Dekamarkt.** De geplande uitbreiding van de Dekamarkt is veel te massaal: ruim 57 procent pleit tegen uitbreiding van de huidige oppervlakte, 36 procent is voorstander van een uitbreiding van de Dekamarkt tot maximaal 30% (d.w.z. van een totaal oppervlak van 1380 naar maximaal 1800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak). Slechts 6 procent is voor de in het RFK beschreven uitbreiding van de Dekamarkt van 1380 naar 2500 meter bruto vloeroppervlak.
- **Te grote bouwvolumes voor de locatie.** De randvoorwaarden zijn opgesteld om maximale bouwvolumes te kunnen realiseren voor zowel de appartementen als de Dekamarkt. Dit is onaanvaardbaar. De zeer belangrijke zichtlijnen op de duinrand uit het RFK zijn door de nauwe flessenhals tussen het Dorpscentrum en de robuuste bouwvolumes niet mogelijk. Er zal met vier gesloten gevels van de detailhandel op maaiveld een achterkantsituatie ontstaan en er is totaal geen sprake van een Dorpscentrum als verblijfsgebied.

Een grote meerderheid is voorstander van senioren- of zorgwoningen voor oudere inwoners van Santpoort-Zuid; 60 procent is het hier helemaal mee eens, en nog eens 26 procent is het hier redelijk mee eens. Ook is er een meerderheid van 68 procent voor centrale medische voorzieningen.

## **2. Waarom is het proces waarmee dit RFK tot stand is gekomen onaanvaardbaar?**

Het proces waarmee het RFK tot stand is gekomen is om de volgende redenen onaanvaardbaar:

- **Misleidende en onvolledige informatie.** De informatie die u als Raadslid hebt ontvangen is in een aantal gevallen onjuist, misleidend of op zijn minst onvolledig. Uiteraard is dit in een democratie volkomen onacceptabel. Wij kunnen talloze voorbeelden noemen, zoals:
  - Een eerste onderzoek naar hydrologische effecten ontbreekt. Zo'n onderzoek moet uitgevoerd worden alvorens een RFK te beoordelen, met name gezien de mogelijk zeer grote effecten die de geplande ondergrondse parkeergarage op o.a. de waterhuishouding zal hebben.
  - In het RFK staat op bladzijde 11: “*een groei naar ca. 2500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) is noodzakelijk om het brede aanbod aan artikelen neer te zetten voor de consumenten in het verzorgingsgebied*”. Dit is onjuist, een ongefundeerde bewering zonder onderzoek, en uitsluitend de wens van de projectontwikkelaar. Uit de enquête blijkt glashelder dat de consument uit Santpoort-Zuid en Velsen er in ieder geval geen behoefte aan heeft.
  - In de verkeersrapportage (Goudappel Coffeng, 16 april 2009) worden definities sterk opgerekt. Er wordt gesteld dat de Bloemendaalsestraat weg en de Van Dalenlaan (sinds kort een 30 km/uur zone) zogeheten erftoegangswegen zijn. Een erftoegangsweg mag volgens het rapport een maximale verkeersintensiteit hebben van 3000-4000 motorvoertuigen per etmaal. De verwachte verkeersintensiteit na eventuele uitvoering van het RFK overschrijdt volgens het rapport deze norm aanzienlijk (zelfs tot 6.500 motorvoertuigen per etmaal). Vervolgens wordt doodleuk gesteld dat voor de Van Dalenlaan en de Bloemendaalsestraatweg een intensiteit van 5000-6000 motorvoertuigen per etmaal wordt toegestaan. Kortom, de normen worden aangepast aan de plannen, in plaats van andersom. De inspraakrapportage maakt geen melding van deze analyse.
  - In hetzelfde rapport wordt aangenomen dat door de verlaging van de maximum snelheid op de Van Dalenlaan (dit is een belangrijke verbinding tussen Bloemendaal en Santpoort-Zuid) van 50 naar 30 kilometer per uur een daling zal optreden van 1000 motorvoertuigen per etmaal (20 procent). Een onderbouwing van deze aanname ontbreekt volledig. Bovendien verwachten wij op deze weg juist een toename van verkeer vanuit Bloemendaal richting een eventuele grotere Dekamarkt; in Bloemendaal is immers slechts een kleine Albert Heijn met beperkte parkeervoorzieningen aanwezig. Het beleid van de gemeente Bloemendaal is overigens heel duidelijk: zij laat het dorpshart Bloemendaal niet verpesten door bijvoorbeeld een uitbreiding van Albert Heijn toe te staan midden in de dorpskern.
  - Eveneens in het hetzelfde rapport wordt de toename van vrachtverkeersbewegingen ten behoeve van de grotere Dekamarkt ten onrechte niet meegenomen.
  - Bovendien is de extra verkeerstoename van de bewoners van het nieuw aan te leggen Park Brederode (het voormalige PZ-terrein) en het Novaterrein ten onrechte niet meegenomen in de berekeningen.



- De conclusie uit het rapport dat “*de combinatie van vrachtverkeer en kinderen een ongelukkige combinatie is en dient te worden voorkomen*” wordt ten onrechte niet gemeld in de inspraakrapportage.
  - De conclusie dat “*na de realisatie van het plan rekening dien te worden gehouden met extra drukte voor de school zelf*” wordt niet gemeld in de inspraakrapportage; ook wordt in het RFK voor dit serieuze probleem geen enkele oplossing geboden. Evenmin is deze extra drukte verwerkt in de berekeningen van de te verwachten verkeersintensiteit.
  - Een degelijk onderzoek naar hydrologische effecten ontbreekt. Zo'n onderzoek moet uitgevoerd worden alvorens een RFK te beoordelen, met name gezien de mogelijk zeer grote effecten die de geplande ondergrondse parkeergarage op de waterhuishouding zal hebben.
- **Noodzaak uitbreiding supermarkt voor Santpoort-Zuid niet aangetoond.**
- De noodzaak van de uitbreiding van de Dekamarkt is absoluut niet aangetoond. Integendeel, volgens een objectief onderzoek op grond van openbare cijfers blijkt dat de huidige Dekamarkt reeds meer dan voldoende voorziet in de behoefte van de inwoners van Santpoort-Zuid, Santpoort-Noord en de gemeente Velsen (zie o.a. Rapport Van der Pluym Marketing d.d. 2 juni 2009).
  - In de Inspraakrapportage wordt verwezen naar een Distributieplanologisch onderzoek (DPO) ter onderbouwing van de gestelde noodzaak tot uitbreiding. Dit DPO dateert van 5 maart 2008 en is in opdracht van VOF Nova uitgevoerd. Dit DPO houdt ten onrechte geen rekening met de inmiddels uitgebreide Dekamarkt in Santpoort-Noord en rekent met te hoge bevolkingsaantallen! Zelfs uit dit DPO blijkt glashelder dat er geen distributieve uitbreidingsruimte is voor het verzorgingsgebied Santpoort-Zuid, Santpoort-Noord of de gemeente Velsen en dat derhalve nut en noodzaak voor de uitbreiding ontbreken!  
Voor de duidelijkheid: wij bestrijden niet het recht van een individuele ondernemer om te streven naar winstmaximalisatie en het maken van eigen afwegingen ten aanzien van het al dan niet uitbreiden van een supermarkt. Dát recht is echter iets totaal anders dan de aanwezigheid van nut en noodzaak voor de inwoners. Zoals gebleken uit de onderzoeken ontbreken nut en noodzaak voor een grotere supermarkt; deze uitkomsten zijn bevestigd door de uitkomst van de enquête waarin een ruime meerderheid (bijna 60%) van de inwoners van Santpoort-Zuid zich duidelijk tegen een uitbreiding van de supermarkt hebben uitgesproken. De suggestie dat “*zonder uitbreiding van de Dekamarkt deze zou kunnen vertrekken*” is onzinnig: andere supermarktorganisaties staan in de rij om deze winkellootatie over te nemen.
- **Eenzijdige behartiging van belangen projectontwikkelaar.** In het RFK is vooral rekening gehouden met de wensen van de projectontwikkelaar, en niet met de wensen van de inwoners van Santpoort-Zuid. In het RFK staat letterlijk “*de toekomstige eigendomssituatie is voor een belangrijk deel medebepalend welke voorwaarden gesteld worden* (bladzijde 2)”. De gemeente Velsen dient echter duidelijke voorwaarden te stellen, in het belang van al haar inwoners en niet slechts in het belang van één individuele projectontwikkelaar. De gemeente Velsen heeft op geen enkele wijze onafhankelijk onderzoek gedaan naar de behoeften van de inwoners Santpoort-Zuid. Wat ons betreft staat het woongenot van velen ver boven het winstbejag van enkelen. In de huidige tekst van het RFK op blz. 11 onder 4c Detailhandel lezen we dat “*de consument richting geeft aan de vraag of een ondernemer zal uitbreiden of de beslissing moet nemen te verdwijnen*”. De consument heeft via de enquête een duidelijke richting aangegeven, namelijk ruim 57 procent wil geen grotere supermarkt; het is nu aan de Dekamarkt om te blijven of te verdwijnen.
- **Ondemocratisch bestuur.** De ruim 330 bezwaarschriften (en dat is bijzonder veel voor een klein dorp met slechts 1500 huishoudens) tijdens de inspraak procedure eind 2008 zijn door Burgemeester & Wethouders volledig genegeerd. Men heeft slechts de eigen standpunten herhaald, zonder enig overleg met de indieners van de bezwaarschriften, en zonder op enig punt de bewoners tegemoet te komen. Er moest tot twee maal toe een motie van de Raad aan te pas komen om de gymzaal los te koppelen. Bovendien zijn de 330 bezwaarschriften gebundeld, waardoor u als Raadslid mogelijk de indruk heeft gekregen dat slechts een beperkt aantal bezwaarschriften was ingediend. Desgewenst kunnen wij u een copie doen toekomen van alle individuele bezwaarschriften.



- **Onduidelijkheid Basseroet terrein.** Zoals ook is aangegeven in het RFK is het Basseroet terrein eigendom van de gemeente Velsen. In het RFK wordt het Basseroetterrein meegenomen als onderdeel van het totale gebied. Hoewel hier best iets voor te zeggen valt, is het onduidelijk waarom en tegen welke condities dit terrein door de gemeente Velsen aan de projectontwikkelaar wordt gegund.
- **Inconsistentie; van kwaad tot erger.** In 2001 is het toenmalige RFU afgekeurd, onder andere omdat het te massaal was. Het voorliggende RFK is nog massaler. Zoals u weet lijkt de geschiedenis van bijna 10 jaar geleden zich te herhalen. Toen een RFU, nu een RFK, toen RaboVastgoed, nu VOF Nova. Toen vele protesten, nu vele protesten. Waarom? Er is in de tussentijd niets veranderd ten goede, eerder integendeel. Eerdere suggesties en voorzetten van bewonersorganisaties om er iets moois van te maken zijn genegeerd. Dus blijft de situatie zoals die was en reeds 10 jaar geleden verwoord is: "*Met dit terrein zijn er twee mogelijkheden: je doet het meteen goed, of je verpest het voor altijd. Een verkeerde beslissing valt niet meer terug te draaien, dus bezint eer ge begint*".
- **Conditie Novaterrein genegeerd.** Verder wordt er onvoldoende rekening gehouden met de condities waaronder destijds het NOVA terrein is verkocht. Eén van deze condities, zoals blijkt uit de Projectopdracht die op 27 juni 2000 door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld, is dat "*tenminste 3200 vierkante meter van het Novaterrein doorgeleverd moest worden aan Stichting Woningbedrijf Velsen.*". In verband hiermee heeft het college op 26 oktober 1999 besloten dat het voormalige NOVA-terrein haar bestemming "bijzondere doeleinden" voor éénderde behoudt (ca. 3200m<sup>2</sup>). Het resterende terrein kan via een bestemmingsplanwijziging worden omgezet naar woningbouw." In dit verband hebben wij begrepen dat in de notariële leveringaktes is opgenomen dat op het voormalige Novaterrein tenminste vijftig verzorgingsplaatsen, tien verpleeghuisplaatsen en twintig aanleunwoningen moeten worden gerealiseerd. In het voorliggende RFK wordt aan deze condities niet voldaan, worden de zorgwoningen bovenop de uitbreiding van de Dekamarkt geplaatst in plaats van op het voormalige NOVA-terrein en wordt de (minimaal) vereiste 3200 vierkante meter voor zorgdoeleinden niet gehaald.

### **3. Voorstel voor een oplossing**

De meeste inwoners in Santpoort-Zuid (inclusief de ondertekenaars van deze brief) zijn het erover eens dat het Novaterrein al te lang braak ligt, en dat het voortvarend ontwikkeld moet worden, zolang dit gebeurt in harmonie met het landelijke dorpskarakter van Santpoort-Zuid. Er zijn nu drie mogelijke scenario's:

- A. De Raad keurt het RFK af.** Bovengenoemde bewonersgroepen zijn in dit scenario graag bereid om constructief met de projectontwikkelaar en de gemeente te overleggen om tot een nieuw, kleinschaliger plan te komen, voor het einde van 2009. Een dergelijk plan kan relatief snel gerealiseerd worden, aangezien in dit geval weinig of geen (althans veel minder) bezwaarschriften te verwachten zijn bij een bestemmingsplanwijziging, bouwaanvraag etc. De drie bewonersorganisaties zullen zich in dit geval ook actief inzetten om de inwoners het op deze manier ontwikkelde plan te laten omarmen.
- B. De Raad keurt het RFK goed.** In dit scenario zullen de drie bewonersorganisaties genoodzaakt worden om zich tot het uiterste te verzetten tegen de realisatie van dit plan met alle mogelijke procedurele, politieke en juridische middelen. Dit zal zonder twijfel leiden tot een jarenlange strijd waarbij het Novaterrein waarschijnlijk evenzovele jaren braak zal blijven liggen. Wij kunnen ons niet goed voorstellen dat de Raad op een dergelijke "ramkoers" zal aansturen.
- C. De Raad amendeert het RFK.** Voor alle duidelijkheid: wij zijn niet uit op een halfslachtig compromis, noch op enkele marginale amendementen op het huidige RFK. Het huidige RFK is volkomen onaanvaardbaar, zowel omdat de uitgangspunten onaanvaardbaar zijn, als omdat het volgens een onaanvaardbare procedure tot stand is gekomen. Een geamendeerd RFK is voor ons uitsluitend bespreekbaar indien aan alle volgende uitgangspunten cumulatief wordt voldaan:



- a) Geen uitbreiding van de supermarkt. De omvang van de supermarkt wordt gehandhaafd op het huidige niveau (1350m2 bruto vloeroppervlak). Er vindt geen uitbreiding plaats, ook niet via gehele of gedeeltelijke toevoeging van het aanwezige tuincentrum (Oxalis) of op welke wijze ook.
- b) Beperkte bouwhoogte en voldoende bouwafstand. De Dekamarkt en de nieuwe woningen worden niet hoger dan het nabije Mellonahof, dat wil zeggen maximaal 3 woonlagen met een maximale nokhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. De afstand tussen de te bouwen woningen is minimaal 12 meter, ook in de hoogte, op elke woonlaag. Geen ruimtelijke flessenhals met smalle zichtlijn maar zo breed mogelijk ruimtelijk beeld met meerdere zichtlijnen; het voormalig Novaterrein mag geen “afgesloten” gebied worden.
- c) Beperkte parkeergarage. De parkeergarage wordt bemeeten op de geldende parkeernorm.
- d) Bouwoppervlakte. De bouwvlakken (A, B en C) en maximale bouwoppervlakten voor het voormalige Novaterrein zoals vermeld in het RFK (pagina 7) zullen worden gehandhaafd, waarvan tenminste 3200 m2 vloeroppervlak zal worden aangewend voor “zorgdoeleinden”.
- e) Passende architectuur. De architectuur past bij het landelijk dorpskarakter van Santpoort-Zuid.
- f) Belangrijke verkeersveiligheidsmaatregelen. Vruchtverkeer een half uur voor en na de begin- en eindtijden van de Brederode Daltonschool wordt verboden. Er komt ook een veilige en fraaie oplossing voor het kruispunt Bloemendaalsestraatweg / van Dalenlaan, en van de ingang van het nieuwe dorpsplein.
- g) Voorafgaand hydrologisch onderzoek. Voorafgaand aan een eventueel besluit tot bestemmingsplanwijziging zal een degelijk hydrologisch onderzoek plaats vinden met name gezien de mogelijke grote risico's van een ondergrondse parkeergarage voor de waterhuishouding en omliggende woningen, het verdwijnen van duinrellen en het behoud van steilwanden.
- h) Nauw overleg. Het RFK en alle volgende stappen worden in nauw overleg met de drie bewonersgroepen ontwikkeld. Deze zullen op hun beurt regelmatig met de bewoners van Santpoort-Zuid overleggen.

Concluderend verzoeken wij u met klem op 2 juli het RFK af te keuren en Burgemeester & Wethouders te verzoeken op korte termijn een overleg te organiseren met zowel de projectontwikkelaar als de ondertekenaars van deze brief.

Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid tot nadere toelichting en overleg.

Hoogachtend,

Gertjan Westerlaken

Wijkplatform Santpoort-Zuid  
www.santpoort-zuid.info  
santpoort@santpoort-zuid.info  
tel: 023 - 540 40 52

Lieke Baron

Stichting Santpoort  
e.baron-verhulst@wanadoo.nl  
tel: 023 – 538 26 40

Kees Kan

Stichting Woongemeenschap Santpoort-Zuid  
www.woongemeenschapsantpoortzuid.nl  
bestuur@woongemeenschapsantpoortzuid.nl  
tel: 06 – 41 515 885

Cc. : College van Burgemeester & Wethouders Gemeente Velsen