

AANTEKENEN
Gemeenteraad Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

mr B. van Nieuwaal
advocaat

e-mail
vannieuwaal@lvh-advocaten.nl
telefoon direct
+31 (0)10 209 27 45
fax direct
+31 (0)10 209 27 44

Tevens per telefax : 0181 – 69 63 95
Aantal pagina's : 8

Rotterdam	kenmerk	uw kenmerk	Inzake
13 juli 2012	MvdE/BvN.7152.BX01	--	Ontwerpbestemmingsplan "Schenkel- Groenewoud" (zienswijze)

Geachte raad,

Namens de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid DCB Beukenlaan Beheer B.V. en D.C. Berkel Holding B.V., beiden gevestigd te (3203 LG) Spijkenisse aan de Maaswijkweg 3 (hierna in enkelvoud te noemen: "DCB"), bericht ik u als volgt.

Met ingang van 6 juni jl. t/m 17 juli a.s. ligt het ontwerpbestemmingsplan "Schenkel-Groenewoud" ter inzage (hierna te noemen: "het plan"). Het plan vervangt – kort gezegd – de bestemmingsplannen die nu gelden in de wijken Schenkel, Gildenwijk en Groenewoud.

DCB kan zich niet met het plan en evenmin met de gronden waarop dit berust verenigen en zal hierna haar zienswijze geven.

1. Achtergrond

- 1.1 DCB is (o.a.) eigenaar van de gronden en opstallen kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 3584, plaatselijk bekend als de Beukenlaan 7 te (3203 AC) Spijkenisse ("hierna te noemen: "het perceel").
- 1.2 Op het perceel bevindt zich een bemand "self-service" tankstation van DCB met (o.a.) een shop en een overdekte wasstraat (hierna te noemen: "het tankstation"). Het tankstation verkoopt o.a. LPG.
- 1.3 Het perceel maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Groenewoud 1994" (hierna te noemen: "het bestemmingsplan Groenewoud").

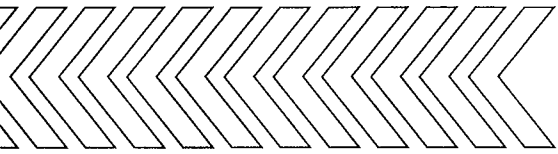
Westerstraat 42
3016 DH Rotterdam
Postbus 1522
3000 BM Rotterdam

Stichting Derdengelden
Leeman Verheijden Huntjens
Advocaten te Rotterdam
ING 65.37.63.999

Leeman Verheijden Huntjens Advocaten B.V., gevestigd te Rotterdam, staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24462228. Op alle opdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Griffie van de Rechtbank te Rotterdam en te raadplegen op www.lvh-advocaten.nl

Telefoon 010 209 27 77

www.lvh-advocaten.nl



Het bestemmingsplan Groenewoud is door uw raad vastgesteld op 13 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 januari 1996.

- 1.4 Het perceel is in het bestemmingsplan Groenewoud bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden".
De op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Groenewoud voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- handels- en bedrijfsdoeleinden en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - detailhandel in automobielen;
 - verkoop van motorbrandstoffen;
 - verharding, erf en groen.
- 1.5 Op de voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bedrijven en activiteiten, die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in categorie 1 en 2, alsmede de verkoop van LPG.
- 1.6 Ten dienste van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bouwwerken en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, toelaatbaar. Het bebouwingspercentage van het totale perceel bedraagt 50%. De maximale goothoogte van de bebouwing bedraagt 6 meter. De bebouwing is op grond van het vigerende bestemmingsplan op het gehele perceel met een maximale goothoogte van 6 m vrij te plaatsen mits voldaan wordt aan het maximale bebouwingspercentage. Aangezien de nokhoogte niet in het bestemmingsplan Groenewoud is geregeld bedraagt de nokhoogte, gelet op de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening, maximaal 15 meter.

2. Zienswijze

Beukenlaan

- 2.1 Het plan (ontwerpbestemmingsplan Schenkel-Groenewoud) kent aan het perceel de bestemming "Bedrijf" toe waarbij het bouwvlak aanzienlijk is verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Groenewoud. Daarnaast heeft ook een aanzienlijke terugschaling plaatsgevonden van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten. Voor zowel de verkleining van het bouwvlak als de terugschaling van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten ontbreekt enig belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering, noch daargelaten dat dit DCB (aanzienlijke) (bedrijfs)schade toebrengt.
- 2.2 In de toelichting van het plan wordt geconstateerd dat het bedrijf van DCB (kort gezegd; tankstation met toebehoren) niet past binnen de algemene toelaatbaarheid. Toch is er niet voor gekozen om het gehele perceel te voorzien van een specifieke maatbestemming zodat het bedrijf de bestaande activiteiten blijvend uit kan voeren.

- 2.3 Voorts is op grond van het vigerende bestemmingsplan Groenewoud de verkoop van motorbrandstoffen op het gehele perceel toegestaan. Daarvan is evenwel zonder enig belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering op grond van het plan geen sprake meer. In zoverre worden de bedrijfs-economische belangen van DCB door het plan (ook) (onevenredige) schade toegebracht. Dit geldt evenzeer ten aanzien van een aangrenzende strook grond die DCB huurt van uw gemeente en alwaar motorbrandstoffen worden gelost ten behoeve van DCB en waar (tevens) ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn (opstalrecht).
- 2.4 De aanwezige wasstraat op het perceel is in het plan evenmin correct bestemd.
- 2.5 Ook is zonder enig belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering de maximale toegestane bouwhoogte teruggebracht van maximaal 15 meter tot maximaal 3 meter. Aldus vindt een aanzienlijke inperking / aantasting plaats van de bestaande rechten van DCB. Uitdrukkelijk wordt daarom verzocht de bestaande rechten van DCB te respecteren en het nader vast te stellen bestemmingsplan daarop aan te passen.
- 2.6 Al het vorenstaande (ontbreken van belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering) klemt temeer nu is gebleken dat de commissie Ruimtelijke ontwikkeling en beheer van uw gemeente (hierna te noemen: "de commissie") uitdrukkelijk heeft geadviseerd ten aanzien van het perceel geen (bestemmingsplan) wijzigingen door te voeren (**bijlage**).
- De commissie merkt in het (concept) college-advies expliciet op:

"Lopende projecten

Om de voortgang van het voorliggend bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' niet te belemmeren zijn de nieuwe ontwikkelingen aan de Beukenlaan, de DC-Berkellocatie (transformatie van het benzinestation tot een woongebouw) en het project 'Hart van Groenewoud' niet in dit ontwerp meegenomen. Het perceel van DC Berkel behoudt de huidige bestemming 'Bedrijf' (bedoeld: 'Bedrijfsdoeleinden', toev. adv.) en de gronden voor 'Hart van Groenewoud' behouden de huidige bestemming 'Maatschappelijk'.

De procedure voor het bestemmingsplan voor het transformatieproject DC-Berkellocatie ligt momenteel stil en het is te prematuur om het in dit plan op te nemen.(div. onderstr. adv.)"

- 2.7 Zoals de commissie terecht opmerkt is ten aanzien van het perceel reeds sprake van een 'project' waarbij het benzinestation van DCB zal worden getransformeerd tot een woongebouw. Daartoe is ook reeds een anterieure overeenkomst met uw gemeente gesloten en daartoe zijn ook projectstudies, een ruimtelijke onderbouwing en een vergunningaanvraag ingediend. In zoverre wordt een reeds bestaande planologische claim uit hoofde van de anterieure overeenkomst niet in plan gerespecteerd, geprojecteerd en/of mogelijk gemaakt. Indien het project 'te prematuur' is om in

het plan op te nemen, dan is DCB – met de commissie – van mening dat het belang van een goede ruimtelijke ordening met zich brengt dat de huidige bestemming / gebruiksmogelijkheden worden behouden c.q. gerespecteerd.

Maaswijkweg

- 2.8 DCB is ook tevens eigenaar / gebruiker van gronden en/of opstallen aan de Maaswijkweg 1, 3, 5 en/of 7 te Spijkenisse. Ook op deze gronden is het plan van invloed, althans staat het plan planologisch wijzigingen voor, zonder enig belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering. DCB heeft bezwaren tegen de toegekende milieucategorie en de onderbouwing ten aanzien van externe veiligheid van het bedrijf / bedrijven van DCB aan de Maaswijkweg alsmede tegen de positieve bestemming van de omliggende woningen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is de bestemming van de omliggende woningen (o.a. aan de Amazonestraat) (bijv.) onvoldoende onderbouwd in het plan.

3. Afsluitende opmerkingen

- 3.1 Met het ontwerpbestemmingsplan worden bestaande rechten van DCB – zonder enig belang, (solide) grondslag / onderbouwing en/of draagkrachtige motivering – ingeperkt c.q. wegbestemd. Het plan is derhalve voor DCB bedrijfseconomisch desastreus om haar bedrijvigheid ter plaatse (van de Beukenlaan en/of Maaswijkweg) voort te zetten. Evenmin zijn de in het plan opgenomen wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in het belang is van een goede ruimtelijke ordening, althans daarvan blijkt niet(s).
- 3.2 Meer algemeen blijkt in het geheel niet dat rekening is gehouden met de betrokken (bedrijfsmatige) belangen van DCB (belangenafweging) en/of zijn de gevolgen van het plan op grond van al het vorenstaande ten opzichte van DCB onevenredig.
- 3.3 DCB verzoekt Uw Raad dan ook alsnog de bestaande rechten te eerbiedigen, al het vorenstaande in (her)overweging te nemen en het (ontwerp)bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' daarop aan te passen.

Deze brief wordt u zowel per aangetekende als per gewone post toegezonden.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Leeman Verheijden Huntjens advocaten B.V.


B. van Nieuwaal

College-advies

onderwerp	sector/afdeling	afdelingscode
Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud'	Stad en Wijk/Strategie en Beleid	SWS&BSO
	auteur 492305	toestelnr
	H.D.H.M.Kwik	6 471
	2 ^{de} auteur	Toestelnr

Concept-besluit

Het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan "Schenkel-Groenewoud" ter inzage te leggen.

Samenvatting college-advies

Het wettelijk vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' heeft plaatsgevonden. De reacties uit het vooroverleg hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan. Hierover wordt in dit advies verslag gedaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan kan nu op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Inleiding

Inloop en vooroverleg

Op 7 februari 2012 heeft in de boerderij van rayon oost een inloopbijeenkomst plaatsgevonden om geïnteresseerden de gelegenheid te bieden om van het voorontwerp kennis te nemen. Deze werd matig bezocht. De inloopbijeenkomst heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp langs elektronische weg aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, de VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat, de Stadsregio, het waterschap Hollandse Delta, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Kamer van Koophandel Rotterdam.

Het vooroverleg heeft drie reacties opgeleverd, t.w. van GS van Zuid-Holland, het waterschap Hollandse Delta en van Rijkswaterstaat (DZH). De reacties alsmede het gemeentelijk commentaar treft u aan in hoofdstuk 8.2 van de toelichting. U wordt hier kortheidshalve naar verwezen.

Naar aanleiding van het aangeboden voorontwerpbestemmingsplan heeft de VROM-Inspectie in een e-mail laten weten, dat de Inspectie ten gevolge van veranderingen op het terrein van rijksadvisering over ruimtelijke plannen van andere overheden voortaan inhoudelijk niet meer zal regeren op plannen die in het kader van het wettelijk vooroverleg worden aangeboden.

Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan kan nu op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via de volgende link:

<http://www.spijkenisse.nl/ruimtelijkeplannen/?phID=EE9171DA-8908-477B-9DEF-71BE730B9C73&key=188030080164222051222046242010186149167058063044218111180073012046051021073101093121177177046255066082225121225157137141062088104251197184229066>

Lopende projecten

Om de voortgang van het voorliggend bestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' niet te belemmeren zijn de nieuwe ontwikkelingen aan de Beukenlaan, de DC-Berkellocatie (transformatie van het benzinestation tot een woongebouw) en het project 'Hart van Groenewoud', niet in dit ontwerp meegenomen. Het perceel van DC Berkel behoudt de huidige bestemming 'Bedrijf' en de gronden voor 'Hart van Groenewoud' behouden de huidige bestemming 'Maatschappelijk'.

De procedure voor het bestemmingsplan voor het transformatieproject DC-Berkellocatie ligt momenteel stil en het is te prematuur om het in dit plan op te nemen. Anders is het gesteld met het project 'Hart van Groenewoud'. Naar verwachting wordt op korte termijn voor de realisatie hiervan met de omgevingsvergunningprocedure gestart. Indien die omgevingsvergunning vóór de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen, kan dit bouwplan bij de vaststelling met een ambtshalve wijziging alsnog als bestaande situatie in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Extern advies

--

Financiële paragraaf

--

Personele paragraaf

--

Juridisch kader

--

Communicatie paragraaf

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken (ontwerpbestemmingsplan e.d.) wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode over het ontwerp zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. In dit stadium is verdere communicatie niet nodig.

Bijlage(n)

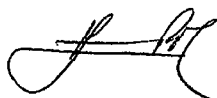
--

Advies

U wordt geadviseerd het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' ter inzage te leggen.

Wilt u zo vriendelijk zijn om de ruimte tussen de lijnen niet aan te passen dit ivm de digitale handtekening.

de secretaris,



J. Pol

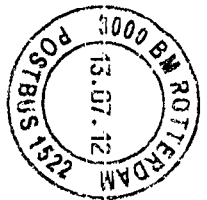
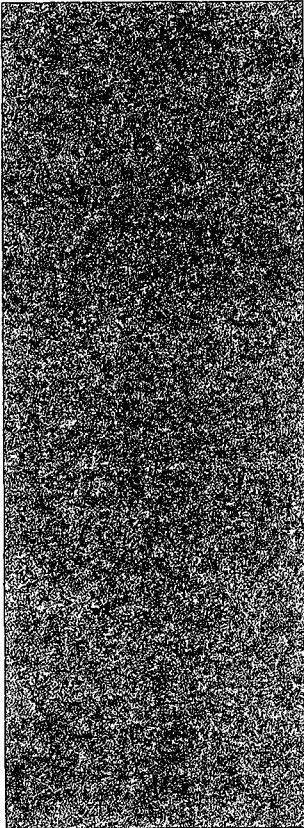
College-advies

advies sector/afdeling
Stad en Wijk/Strategie en Beleid

pagina
4 van 4

Datum besluit B&W: 24/04/2012

12CA00282201204241638350004



post

€00728 ct

#FM 83494
NEDERLAND

STICKER (op adreszide plakken)

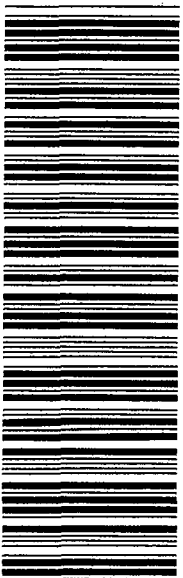
Aangetekende Brief
Recommandé



NL

TNT | post

D-A-I



3SRPLF5372645

**LEEMAN
VERHEIJDEN
HUNTJENS**
ADVOCATEN
ROTTERDAM

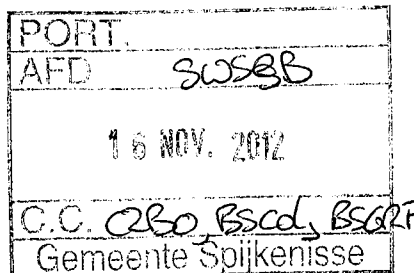


Postbus 1522, 3000 BM Rotterdam



AANTEKENEN

Gemeenteraad Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE



mr B. van Nieuwaal
advocaat

e-mail
vannieuwaal@lvh-advocaten.nl
telefoon direct
+31 (0)10 209 27 45
fax direct
+31 (0)10 209 27 44

Vooruit per telefax : 0181 – 69 63 95
Aantal pagina's : 8
Tevens per e-mail : gemeente@spijkenisse.nl

Rotterdam	kenmerk	uw kenmerk	Inzake
15 november 2012	MvdE/BvN.7152.BX01	SWS&B/hk	Ontwerpbestemmingsplan "Schenkel- Groenewoud"(zienswijze)

Geachte raad,

Namens de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid DCB Beukenlaan Beheer B.V. en D.C. Berkel Holding B.V., beiden gevestigd te (3203 LG) Spijkenisse aan de Maaswijkweg 3 (hierna in enkelvoud te noemen: "DCB"), bericht ik u als volgt.

- 1.1 DCB heeft d.d. 13 juli jl. naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Schenkel-Groenewoud" ("het plan") een zienswijze ingediend ("de zienswijze").
- 1.2 Op 26 september jl. heeft naar aanleiding van de zienswijze een hoorzitting bij uw gemeente plaatsgevonden ("de hoorzitting"). Naast hetgeen in de zienswijze is opgenomen, is tijdens de hoorzitting (ook) nadrukkelijk gesproken over de (on)mogelijkheden om op het adres Beukenlaan 7 een supermarkt te vestigen ("alternatieve invulling"). Daartoe zijn (door / namens DCB) in de loop van dit jaar aan uw gemeente (o.a.) locatiestudies en ontwerpen ter beschikking gesteld.
- 1.3 Op 8 november jl. is door DCB een door uw gemeente opgesteld verslag van de hoorzitting ontvangen ("het verslag").
- 1.4 Zowel het verslag alsmede hetgeen tijdens de hoorzitting besproken, geven aanleiding tot een nadere reactie.
- 2.1 Alvorens toe te komen aan deze nadere reactie, hecht DCB er op deze plaats belang aan om de huidige tijdgeest (economische crisis) te benadrukken. Een tijd van uitdagingen waarbij (door gemeenten) juist veel ruimte moet worden geboden aan initiatief en ontwikkelingen en tegelijkertijd zorg dient te worden gedra-

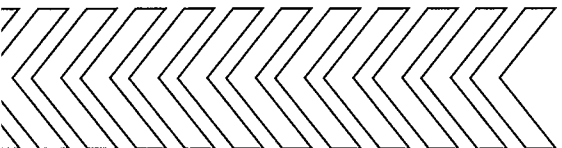
Westerstraat 42
3016 DH Rotterdam
Postbus 1522
3000 BM Rotterdam

Stichting Derdengelden
Leeman Verheijden Huntjens
Advocaten te Rotterdam
ING 65.37.63.999

Leeman Verheijden Huntjens Advocaten B.V., gevestigd te Rotterdam, staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24462228. Op alle opdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Griffie van de Rechtbank te Rotterdam en te raadplegen op www.lvh-advocaten.nl

Telefoon 010 209 27 77

www.lvh-advocaten.nl



gen voor flexibiliteit vanwege de onzekerheid. Ook voor DCB is dit een belangrijk aspect. Op dit moment ontbreekt die ruimte voor initiatief en flexibiliteit in het plan, waardoor het functioneren van de locatie van DCB (het perceel Beukenlaan 7) niet optimaal gefaciliteerd wordt.

- 2.2.1 Tijdens de hoorzitting is gesproken over de tussen DCB en uw gemeente gesloten anterieure overeenkomst ("de anterieure overeenkomst") en het niet opnemen / verwerken daarvan in het plan (vgl. het verslag).

In de zienswijze is daarover (ook) al het nodige opgemerkt (vgl. sub 2.7).

Van belang daarbij is dat uw gemeente zich heeft gecommitteerd aan de anterieure overeenkomst en uit dien hoofde het ruimtelijk kader dient te faciliteren. DCB heeft daartoe ook de benodigde gegevens aangeleverd. Het plan geeft daarvan evenwel ten onrechte geen blijk, althans anticipeert daarop niet.

- 2.2.2 DCB meent daarom (ook) dat – juist gezien de hiervoor geschetste tijdgeest – in het plan een wijzigingsbevoegdheid dient te worden opgenomen teneinde de woonfunctie(s) mogelijk te maken.

In het plan is overigens bepaald dat geringe afwijkingen in verband met afwijkingen van de feitelijke situatie mogelijk zijn via wijzigingsbevoegdheden (art. 32) terwijl dat in het vigerende bestemmingsplan via afwijkingmogelijkheden is. Gezien het vorenstaande geniet opname van afwijkingmogelijkheden in het plan de voorkeur.

- 2.3.1 In navolging van een persoonlijk gesprek tussen mevrouw C.H. Berkel, de heer F.P.J. Berkel en wethouder Mourik d.d. 19 september jl., is tijdens de hoorzitting door wethouder Mourik aangegeven dat de voorgestelde alternatieve invulling (vestiging van een supermarkt) niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, noch op basis van het (nieuwe) (bestemmings)plan (vgl. het verslag). Van de zijde van DCB is verzocht om de alternatieve invulling (supermarkt / detailhandel) in het (nieuwe) (bestemmings)plan op het perceel mogelijk te maken en als zodanig bij de vaststelling daarvan te betrekken.

- 2.3.2 Inpassing van het alternatieve plan zou (o.a) op (distributie)planologische bezwaren stuiten. Anders dan uw gemeente / wethouder Mourik meent, is DCB van oordeel dat aan inpassing van het plan geen (planologische) belemmeringen in de weg staan, hetgeen ook blijkt uit de aan uw gemeente beschikbaar gestelde stukken / informatie (vgl. o.a. bijgaande locatiestudie, **bijlage**).

- 2.4 Tenslotte wenst DCB nog het volgende op te merken.

In het plan is in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan een beperking opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter naar respectievelijk 5 en 6 meter. Ook deze hoogtebeperking beknot – zonder enig belang, (solide) grondslag, onderbouwing en/of draagkrachtige motivering – de bestaande rechten van DCB (vgl. ook sub 2.5 zienswijze).

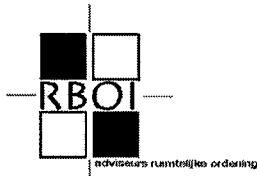
Namens DCB verzoek ik u het vorenstaande – mede gezien de economische crisis en noodzakelijke flexibiliteit – tevens onderwerp te laten zijn van, althans te betrekken bij uw beraadslaging in het kader van de vaststelling van het plan en de in deze brief en de eerdere reactie op het bestemmingsplan gevraagde aanpassing van bestemmingen als zodanig op te nemen. In zoverre u gelieve hetgeen tijdens de hoorzitting d.d. 26 september jl. besproken als een (mondelinge) aanvulling op de zienswijze d.d. 13 juli jl. te beschouwen en als zodanig in uw beoordeling te betrekken.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Leeman Verheijden Huntjens advocaten B.V.



B. van Nieuwaal



memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan:	Toussaint & van Wijk woning en bedrijfsmakelaardij
T.a.v.:	Sander Toussaint
Onderwerp:	Studie vestiging Lidl Beukenlaan Spijkenisse
Datum:	26 maart 2012
Referte:	Samir Lamkadmi

Aanleiding

In opdracht van Toussaint & van Wijk woning en bedrijfsmakelaardij is een studie verricht naar de ontwikkeling van een Lidl supermarkt aan de Beukenlaan 7 in Spijkenisse waarbij tevens het bestaande tankstation wordt ingepast op de kavel. In deze memo wordt eerst een stedenbouwkundige studie verricht waarna ingegaan wordt op de functionele aspecten. Vervolgens wordt aandacht besteedt aan de risico's en belemmeringen en tot slot volgt de conclusie.

Stedenbouwkundige studie

Ligging gebied

Het gebied beslaat de gronden van het tankstation D.C. Berkel gelegen aan de Beukenlaan 7 in Spijkenisse. De locatie ligt in het zicht van de Heemraadlaan die het zuidelijk deel van de ringweg van Spijkenisse vormt. Ten noorden ligt het winkelcentrumgebied "Groenewoud". Dit winkelcentrum omvat een vestiging van de supermarkt Jumbo en diverse kleine detailhandelsvoorzieningen. Ten noorden hiervan wordt, gescheiden door een grote parkeerplaats, het "Hart van Groenewoud" ontwikkeld met zorgwoningen en reguliere woningen. De herontwikkeling van de locatie vormt feitelijk het sluitstuk van het transformatieproces waarbij het gehele spievormige en centraal in de woonwijk Groenewoud gelegen middengebied, vanaf de rotonde aan de Heemraadlaan tot aan de Eikenlaan, wordt vernieuwd. Dit gebied is hiermee getransformeerd tot een cluster met commerciële voorzieningen en moderne woningbouw gesitueerd in een groene setting.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied is onderdeel van de wijk Groenewoud en ligt prominent aan de rotonde van de Heemraadlaan. De aansluiting met de Beukenlaan vormt de hoofdentree tot de wijk. Het gebied is circa 68 m lang en 50 m breed en heeft een oppervlakte van 3.400 m². Thans bevindt zich op het terrein het bemande "self-service" tankstation van D.C. Berkel waar lpg wordt verkocht inclusief een overdekte wasstraat. Beide zijn bereikbaar vanaf de Beukenlaan. Aansluitend ligt aan de Hazelaarstraat een bedrijfsbestemming (autobedrijf met showroom en werkplaats) en ten zuiden van het gebied ligt in de gemeentelijke groenstrook het brandstofvuilpunt. Deze is direct bereikbaar vanaf de Heemraadlaan. Aan de achterzijde van het tankstation ligt een afgesloten parkeerterrein ten behoeve van de stalling van auto's en opslag van goederen. Het gebied wordt aan de oost en zuidzijde afgeschermd door bomen en opgaand groen. Aan deze zijden zijn tevens vrijliggende fiets- en voetpaden gelegen.

Het oostelijk deel van de woonwijk Groenewoud heeft een kenmerkende orthogonale opzet met overwegend rijwoningen gesitueerd in een strokenverkaveling. Het ontwikkelingsgebied grenst aan de oostzijde aan een voetpad die langs de achtertuinen van de rijwoningen aan de Lindenstraat ligt. Deze woningen hebben een uniforme opbouw en beslaan twee bouwlagen met doorlopende langskap.

Het westelijk deel van de woonwijk Groenewoud is gevarieerder van opzet dan het oostelijk deel en bestaat uit diverse bungalows, vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Privégroen bepaald in grote mate het groene karakter van het woongebied.

Ten noorden ligt het winkelcentrum "Groenewoud". Dit gebouw heeft een rechthoekige opzet en bestaat uit één bouwlaag met langs de Beukenlaan een extra tweede bouwlaag. Het gebouw heeft een platte afdekking. De hoofdentree van het winkelcentrum ligt aan de noordzijde. Hier is ook een grootschalig parkeerterrein aanwezig. De bevoorrading van de winkels vindt plaats vanaf de Hazelaarstraat. Hierlangs is een opstelplek aanwezig voor vrachtauto's en tevens zijn er ondergrondse containers voorzien en enkele haaksparkeerplaatsen. Ter weerszijden van het gebouw zijn brede bermstroken aanwezig voorzien van beplanting en bomen.

Ten zuiden ligt de Heemraadlaan die de zuidelijke rondweg van Spijkenisse vormt. Ter weerszijden van de weg zijn brede bermen aanwezig met bomen en opgaande begroeiing, vrijliggende fiets- en wandelpaden en waterpartijen. De kruising met de Beukenlaan is vormgegeven door middel van een rotonde.

Voorgenomen ontwikkeling

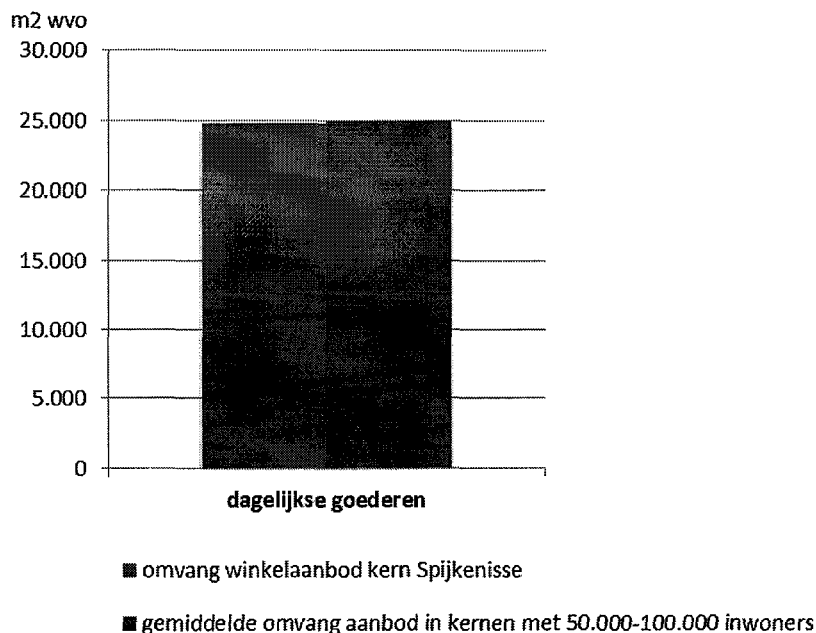
De Lidl is voornemens een solitair gebouw te realiseren waarin ruimte is voor een supermarkt van de Lidl van circa 1.700 m² bvo (all-in). De ontwikkeling sluit ruimtelijk en functioneel aan op het noordelijk gelegen winkelcentrumgebied "Groenewoud". In de bijlage is middels schetsen de toekomstige situatie gevisualiseerd.

Het grondvlak van het gebouw heeft een tweeledige opzet en bestaat uit een eenlaags rechthoekig bouwdeel (de winkelruimte en magazijn) van circa 40 m bij 24 m met haaks hierop een tweelaags bouwdeel van 10 m bij 37 m met een deel winkelruimte en ondersteunende ruimtes (magazijn, entree, kantoor, kantine, berging e.d.). De totale omvang van het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel wordt circa 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het gebouw ligt aan de noordzijde van het perceel. De zuidzijde van het perceel is open en voorziet in een parkeerterrein. De lange zijde van het gebouw ligt langs de Hazelaarstraat waarin tevens het magazijn is ondergebracht. De bevoorrading vindt plaats middels een laad- en losstraat die ingestoken wordt vanaf de Hazelaarstraat. De korte zijde van het gebouw ligt langs de Beukenlaan. De lengte van het gebouw beslaat de volledige breedte van het beschikbare perceel. Om de beoogde ontwikkeling ruimtelijk goed in te passen is het wenselijk het gebouw circa 5,5 m op te schuiven richting de Beukenlaan. Hiertoe dient een gedeelte van de gemeentelijke grond te worden aangewend ten behoeve van de ontwikkeling. Hiermee staat de zijgevel van het gebouw in dezelfde zijgevelrooilijn als de zijgevel van het winkelcentrumgebouw "Groenewoud". Daardoor wordt voorzien in ruimtelijke continuïteit in de opbouw van de Beukenlaan. Daarnaast wordt het mogelijk om aan de oostzijde van het gebouw een 5 m brede afschermingszone langs de achtertuinen van de woningen aan de Lindenstraat te maken. Door deze als groenstrook vorm te geven en aan te kleden met bomen en opgaand groen worden de achtertuinen afgeschermd en kan de bezonning van de tuinen in voldoende mate gewaarborgd blijven. Aan de westzijde wordt eveneens een groenstrook voorzien die in het verlengde ligt van de groenstrook langs het winkelcentrumgebouw "Groenewoud".

Het supermarktgebouw van de Lidl krijgt aan de korte zijde langs de Beukenlaan tevens een hoogte accent in de vorm van een extra tweede bouwlaag. Dit betreft een smalle bouwstrook bovenop de supermarkt met ruimte voor winkelruimte en ondersteunende functies. Aan de zuidzijde hiervan bevindt zich, prominent aan de Beukenlaan gelegen, de hoofdentree van de supermarkt. De entree ligt tevens aan de inrit tot het centrale parkeerterrein ten zuiden van de supermarkt. Hier is ruimte voor circa 50 parkeerplaatsen en een onbemand tankstation met drie self-service pompen. Het tankstation zal worden overkapt met een luifel. Het parkeerterrein heeft een interne ring ten behoeve van een goede doorstroming waarlangs aan weerszijden de parkeerplaatsen zijn voorzien. Het parkeerterrein is goed bereikbaar vanaf de openbare weg via een gecombineerde in- en uitrit. Bij de entree van de supermarkt is tevens ruimte voorzien voor de stalling van winkelwagens en fietsen.

Functionele studie

Supermarkten maken – samen met versspecialzaken en drogisterijen – onderdeel uit van de winkelsector dagelijkse goederen. De omvang van het winkelaanbod in deze sector in Spijkenisse komt overeen met het te verwachten gemiddelde op basis van de omvang van het winkelaanbod in kernen met 50.000-100.000 inwoners (figuur 1). Dit betekent dat in Spijkenisse naar verwachting geen behoefte is aan geheel nieuwe supermarkten, maar dat wel ruimte is voor vernieuwing/ontwikkeling van het bestaande winkelaanbod.



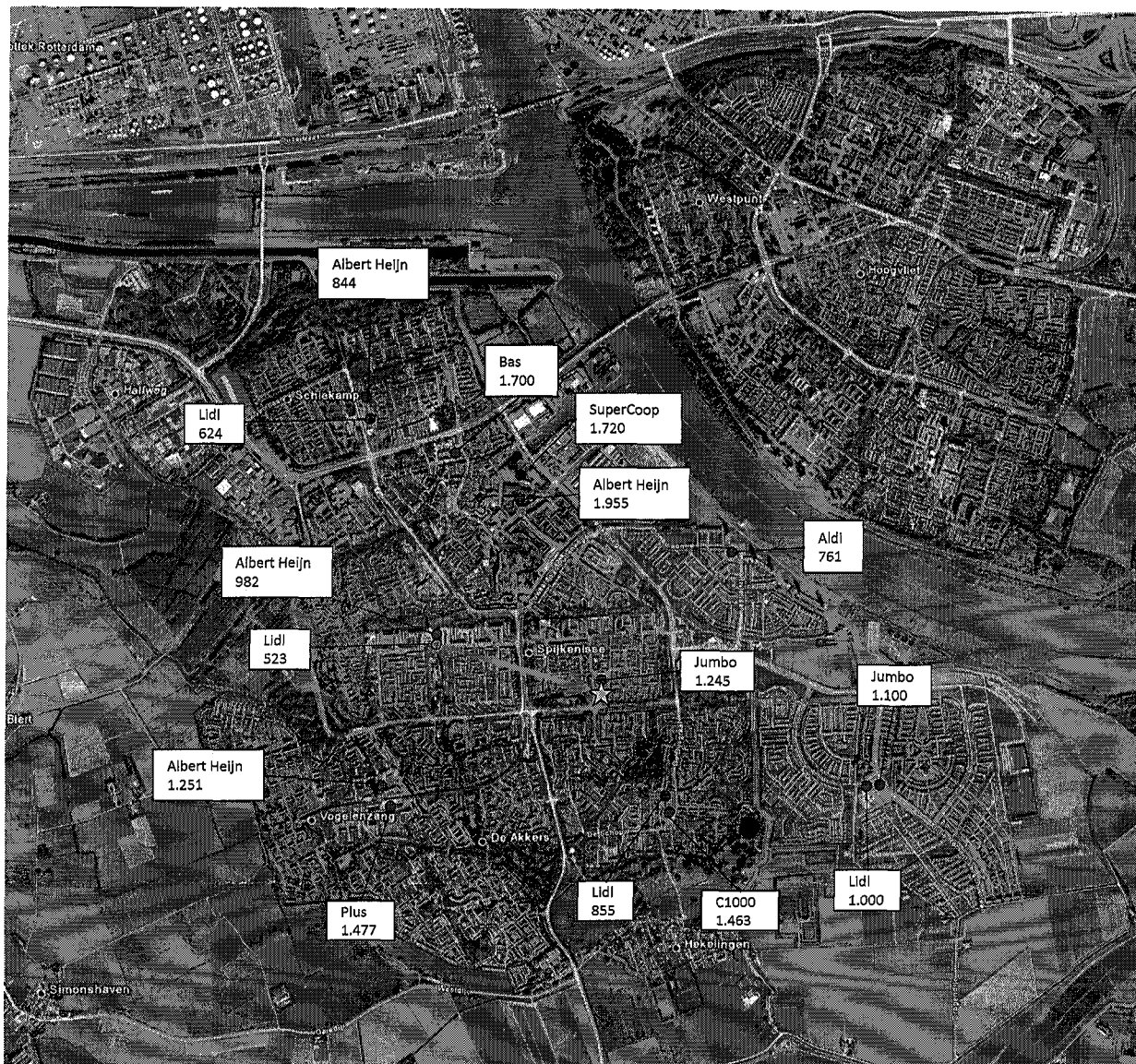
Figuur 1: Omvang van het winkelaanbod in Spijkenisse vergeleken met de gemiddelde omvang in kernen met tussen 50.000-100.000 inwoners.

Supermarkten beslaan circa 80% van het totaal winkeloppervlak in de sector dagelijkse goederen. Daarnaast zijn supermarkten de belangrijkste trekkers van vooral wijk- en buurtwinkelcentra.

Supermarktfilialen hebben al geruime tijd te maken met schaalvergroting. Momenteel gelden de volgende oppervlaktes als volwaardig:

- fullservice-supermarkten (AH, Bas, Supercoop, C1000, Jumbo, Plus e.d.) hebben een volwaardige omvang bij een oppervlak van 1.200 -1.500 m² wvo of groter;
- hedendaagse discountsupermarkten hebben een volwaardige omvang bij circa 850 m² wvo (Aldi) en circa 1.200 m² wvo (Lidl).

In Spijkenisse voldoet een groot deel van de supermarkten aan deze volwaardige oppervlaktes. Enkele supermarkten in de oudere delen van de kern blijven nog achter. Naar verwachting zullen ook deze winkels in de toekomst de behoefte krijgen aan enige schaalvergroting om de concurrentie bij te blijven. Dit geldt met name voor drie van de vier filialen van Lidl. Alleen de Lidl in de nieuwe wijk Maaswijk heeft een hedendaagse omvang van circa 1.000 m² wvo.



Figuur 2: Ligging (indicatief) van supermarkten Spijkenisse naar formule en omvang in m² vwo (Locatus, maart 2012) met locatie beoogde ontwikkeling (ster) en de te verplaatsen supermarkt (blauw) aangegeven

De supermarkten in Spijkenisse zijn allen gevestigd binnen de structuur van wijk- en buurtcentra en in het kernwinkelgebied. Zo is de beoogde locatie onderdeel van het buurtwinkelcentrum van de buurt Groenewoud.

Er is reeds geconcludeerd dat drie van de vier Lidl-vestigingen een (te) klein oppervlak hebben. In het kader van de ontwikkeling naar een toekomstgerichte supermarktstructuur zou het wenselijk zijn om, onder meer, deze Lidl-supermarkten te vergroten naar een volwaardige omvang. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin. Omdat uitbreiding van de Lidl-supermarkten op de huidige locaties namelijk niet altijd mogelijk is, kan ervoor gekozen worden één van deze supermarkten te verplaatsen naar het buurtwinkelcentrum Groenewoud. Hiermee komt de bestaande structuur van wijk- en buurtwinkelcentra niet in gevaar, omdat Lidl in de wijk- en buurtcentra steeds in combinatie met een fullservice-supermarkt is gevestigd, waardoor deze winkel nergens op te vatten is als de 'drager' van de structuur.

De nieuwe winkel in het buurtwinkelcentrum Groenewoud wordt ingevuld door de verplaatsing van de bestaande, te kleine Lidl aan de Sterrenhof. Er is daarom geen sprake van de realisatie van een geheel nieuwe supermarkt, maar van de uitbreiding van een bestaande vestiging. De Albert Heijn aan de Sterrenhof zal als trekker van dit centrum blijven bestaan. Terwijl het buurtwinkelcentrum Groenewoud een impuls krijgt door de komst van een volwaardige Lidl-vestiging.

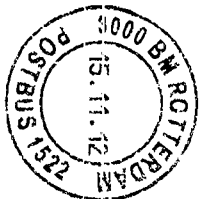
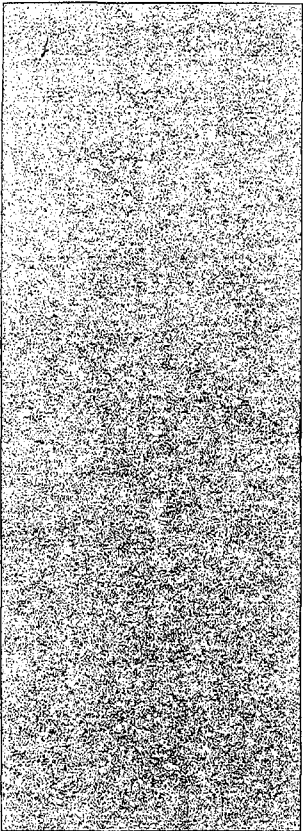
Risico's en belemmeringen

Zoals hiervoor reeds aangegeven onder stedenbouwkundige studie is het wenselijk om het gebouw circa 5,5 m op te schuiven richting de Beukenlaan om de beoogde ontwikkeling ruimtelijk goed in te passen. Hiertoe dient een gedeelte van de gemeentelijke grond te worden aangewend ten behoeve van de ontwikkeling. Hierover dienen, in overleg met de gemeente, nadere afspraken gemaakt te worden.

Daarnaast bevinden zich in de huidige situatie op het terrein reeds een tankstation waarbij de verkoop van lpg plaatsvindt, een wasstraat en een bedrijfsbestemming (autobedrijf met showroom en werkplaats). Indien de nieuwe Lidl vestiging mogelijk gemaakt wordt dient de verkoop van lpg op de locatie vanuit externe veiligheidsoverwegingen gestaakt te worden. Hierover dienen, in overleg met de huidige eigenaar, nadere afspraken gemaakt te worden.

Conclusie

Middels het voorgestane plan wordt een zichtlocatie ontwikkeld aan de doorgaande zuidelijke ringweg met een representatieve uitstraling. Het gebied wordt ontwikkeld in samenhang met het bestaande winkelcentrumgebied "Groenewoud" gelegen aan de noordkant. De uitstraling langs de weg wordt hiermee sterk verbeterd. De ruimtelijke opbouw van het gehele middengebied is daarbij evenwichtig van opzet mede omdat de maximale bouwhoogte van 8 m aansluit op de bouwhoogtes in het gebied, de massa van de bebouwing niet al te groot is en er voldoende ruimte wordt aangehouden voor een ordentelijke landschappelijk inpassing. Daarnaast zijn er geen functionele bezwaren tegen de verplaatsing van de bestaande, te kleine Lidl aan de Sterrenhof naar het winkelcentrumgebied "Groenewoud".



nl **POST**

€00728ct

#FM 83494

NEDERLAND

Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



**LEEMAN
VERHEIJDEN
HUNTJENS
ADVOCATEN
ROTTERDAM**



3SRRD10846343

Postbus 1522, 3000 BM Rotterdam