

Bijlage raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan Winkelcentrum Waterland

Voorstel behandeling ingediende zienswijzen

Inleiding

In de nacht van 5 op 6 oktober 2008 brak een grote brand uit in het winkelcentrum Waterland. Als gevolg van de brand werd een gedeelte van het winkelcentrum en met name de vestiging van C1000 (supermarkt) verwoest. De eigenaren van de supermarkt (Schuitema Vastgoed B.V.) ontwikkelden daarop plannen om zo spoedig mogelijk tot herbouw van dit deel van het winkelcentrum te komen. Teneinde tevens de bestaande parkeerproblematiek rondom het winkelcentrum op te lossen ontstonden er plannen voor het bouwen van een parkeerdek op het winkelcentrum met een capaciteit van ca. 120 auto's. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Waterland, 1^e partiële herziening" verzet zich echter tegen de bouw van het genoemde parkeerdek. Ook het in procedure zijnde bestemmingsplan "Waterland" (in welk plan het winkelcentrum Waterland aanvankelijk was opgenomen) stond een parkeerdek niet toe. Uitsluitend voor het kunnen realiseren van het genoemde parkeerdek is daarop onderhavig bestemmingsplan met de naam "Winkelcentrum Waterland" opgesteld. Daarbij speelde tevens mee dat ten tijde van de brand het voorontwerp bestemmingsplan "Waterland" te ver in procedure was (het vooroverleg en de inspraak waren vrijwel afgerond). Op de verbeelding (voorheen plankaart) is zowel het oude als het nieuwe gebouw aangegeven.

Op dit moment maakt het gebied een troosteloze indruk die niet bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het belang van alle partijen, d.w.z. gemeente, omwonenden en winkeliers/ondernemers, is het dan ook belangrijk dat zo spoedig mogelijk met de wederopbouw van dit deel van het winkelcentrum wordt gestart. Uitstel van het project zou een negatief sociaal-economisch effect hebben.

Planologische vergelijking vigerende en nieuwe bestemmingsplan

Onderstaand geven wij u een planologische vergelijking van het vigerende en thans voorliggende bestemmingsplan.

	Vigerende bestemmingsplan Waterland 1 ^e partiële herziening	Ontwerp bestemmingsplan Winkelcentrum Waterland
Bestemming	Centrumvoorzieningen	Centrum
Bestemmingsomschrijving	a. detailhandel in de vorm van winkels waaronder mede worden begrepen bankkantoren, kapsalons, reisbureaus, videotheken e.d. b. ambachtelijke bedrijfsactiviteiten welke zijn ingedeeld in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. c. maatschappelijke doeleinden in de vorm van voorzieningen ten dienste van open bare, sociale, culturele, religieuze, medische,	a. detailhandel. b. dienstverlening tot een maximum van 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte. c. behoudens ter plaatse van de aanduiding "horeca uitgesloten", horeca 1 tot een maximum van 400 m² bedrijfsvloeroppervlakte. d. een parkeervoorziening voor maximaal 125 auto's in de vorm van een parkeerterrein op dak ter plaatse van

	recreatieve en onderwijs- doeleinden en daarmee gelijk te stellen instellingen. d. horecadoeleinden met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 400 m ² . e. verkeersdoeleinden in de vorm van openbare wegen, voet- en fietspaden en voorzieningen voor het stallen van (brom-)fietsen, een en ander met bijbehorend straatmeubilair. f. groenvoorzieningen.	de aanduiding "specifieke vorm van centrum- parkeerdek". e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals groen- en nutsvoor- zieningen, verblijfsgebied en terrassen.
Bebouwingsmogelijkheid	De gronden met de bestemming Centrumvoorzieningen mogen voor 100% worden bebouwd	De gronden met de bestem- ming Centrum mogen binnen het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
Gebruik t.b.v. detailhandel	Geen beperkingen	Geen beperkingen
Maximaal toegestane bouwhoogte	10 meter (dit betreft de goothoogte. Deze hoogte mag worden overschreden door hellende dakvlakken en dergelijke)	5 meter; voor 3 accenten 8 meter. Voor het kunnen aanbrengen van een borstwering rondom het parkeerdek zal de Raad worden voorgesteld om op de verbeelding aan te geven dat uitsluitend de hoogte van de borstwering maximaal 6,5 meter mag bedragen.

Uit het overzicht kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Het vigerende bestemmingsplan maakt het bouwen van het geplande parkeerdek niet mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan wel.
2. Zowel in het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan mogen de gronden met de bestemming Centrumvoorzieningen/Centrum voor 100% worden bebouwd.
3. Zowel volgens het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan is het gebruik van de gronden t.b.v. detailhandel niet beperkt.
4. De maximaal gestelde bouwhoogte wordt in het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk verlaagd. Immers op grond van het vigerende bestemmingsplan mag het gehele voor Centrum aangewezen gebied worden bebouwd met een maximale goothoogte van 10 meter. Het nieuwe bestemmingsplan gaat in principe uit van een maximale hoogte van 5 meter. Voor 3 ondergeschikte accenten (een rolbaan <tapis roulant>, trappenhuis en liftopbouw) is de hoogte gesteld op maximaal 8 meter. Voor het kunnen aanbrengen van een borstwering rondom het parkeerdek wordt de Raad voorgesteld om op de verbeelding (voorheen plankaart) aan te geven dat uitsluitend ter plaatse van de borstwering de bouwhoogte maximaal 6,5 meter mag bedragen.

In aanvulling op het bovenstaande verstrekken wij u onderstaand nog een aantal belangrijke cijfers en vergelijkingen aan de hand van het recentelijk door Kardol geactualiseerde rapport d.d. 17 december 2008. Om redenen van zorgvuldigheid alsmede gezien de inhoud van de ingediende zienswijzen hebben wij Kardol opdracht gegeven om het rapport te actualiseren.

	Geactualiseerde (17-09-2009) rapportage van Adviesburo Kardol	Nieuwe bestemmingsplan "Winkelcentrum Waterland"
Oude C1000 *	1.611 m ² bvo	
Nieuwe C1000	2.000 m ² bvo	
Oude C1000	1.369 m ² wvo	
Nieuwe C1000	1.700 m ² wvo	
Bruto vloeroppervlak Winkel- complex (wat door de brand verloren is geraakt)		3.250 m ² bvo
Winkelcentrum Waterland op 01-01-2008		5.550 m ² bvo (25 vestigingen)
Winkelcentrum Waterland vernieuwd	5.000 m ² wvo	6.100 m ² bvo

* De oppervlakte van de C1000 is ingemeten met een nen2580 rapport. Daarin is aangetoond dat het oppervlak van de door brand verloren geraakte supermarkt 1.611 m² bvo bedroeg. De vergroting van de supermarkt met 389 m² bvo is voornamelijk het gevolg van een eigentijdse indeling van de winkel en het bieden van meer comfort voor het winkelend publiek. Dit comfort (o.a. rolbaan <tapis roulant>, lift, inpandig laden en lossen, inpandige installaties etc.) kost ruimte.

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Winkelcentrum Waterland" heeft met ingang van 23 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, het Weekblad Spijkenisse en de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn hebben wij van de volgende personen en/of instanties een schriftelijke zienswijze ontvangen:

1. Jumbo Supermarkten B.V., waarvoor optreedt Mr. K.W.H. Albert van Bogaerts & Groenen Advocaten, kantoorhoudend te Boxtel Parkweg 12;
2. Blokker Holding B.V., gevestigd aan de Naarderstraat 50 te Laren NH, hier optredend namens haar werkmaatschappij Blokker B.V. en de gelieerde vastgoed vennootschap Blokvast III B.V.;
3. De heer B. Boelee, wonend aan het Vlinderveen 429 te Spijkenisse;
4. De heer A.C. Schalk, wonend aan het Vlinderveen 409 te Spijkenisse;
5. Lidl Nederland GmbH, waarvoor optreedt Mr. B. de Haan van Poelmann Van den Broek Advocaten, kantoorhoudend te Nijmegen, St. Canisiussingel 19f.

Ontvankelijkheid

Het schrijven van Jumbo Supermarkten B.V. is op 19 augustus 2009 bij de gemeente ingekomen en van Mr. Albert per fax op 2 september 2009; het schrijven van Blokker Holding B.V. op 24 augustus 2009; het schrijven van de heer Boelee op 25 augustus 2009; het schrijven van de heer

Schalk op 28 augustus 2009 en het schrijven van Mr. De Haan per fax op 2 september 2009. Alle zienswijzen zijn gericht aan uw Raad en zijn binnen de gestelde termijn ontvangen zodat de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn.

1. Zienswijzen van Jumbo Supermarkten B.V. (verder te noemen Jumbo)

Van de kant van Jumbo zijn twee brieven ontvangen, één van Jumbo Supermarkten en één van Mr. K.W.H. Albert (als aanvullende zienswijze). Jumbo wenst de oppervlakte voor een supermarkt binnen de bestemming "Centrum" te maximeren op 1200 m² bvo zoals voor de functies horeca en dienstverlening ook is gedaan. Deze metrage is passend voor een wijkfunctie. Jumbo stelt, dat binnen de huidige omschrijving zich in het pand een supermarkt van 5000 m² bvo gevestigd kan worden en dat vindt zij ongepast. Het feit, dat uit de toelichting blijkt, dat binnen de bestemming "Centrum" functies worden aangetroffen, die gebruikelijk zijn voor een buurtwinkelcentrum, zoals detailhandel en dienstverlening en dat deze functies onderling uitwisselbaar zijn, met dien verstande, dat dienstverlening wordt begrensd op een maximum van 200 m² bvo, maakt begrenzing wenselijk. Ook het feit, dat het hier een wijkwinkelcentrum betreft maakt begrenzing wenselijk, niet alleen uit oogpunt van distributieplanologische verhoudingen, doch ook uit oogpunt van parkeren en verkeersaantrekkende werking. Maximering ligt naar de mening van Jumbo ook in de rede gelet op het feit, dat in de plantoelichting wordt gesteld dat behalve de geplande herbouw van het verloren gegane deel van het winkelcentrum "in principe geen plaats is voor nieuwe grootschalige (detailhandels)vestigingen".

Commentaar

Naar aanleiding van de voorgenomen herbouwplannen van Schuitema Vastgoed B.V. (hierna Schuitema) voor een grotere C1000 (2000 m² bvo) hebben wij – voorafgaand aan de planontwikkeling - aan Adviesburo Kardol B.V. uit Hengelo (Gld) gevraagd om ons te adviseren ten aanzien van de distributieve gevolgen hiervan. Genoemd adviesbureau heeft haar bevindingen beschreven in de rapportage "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" d.d. 17 december 2008. In haar rapport komt het bureau tot de conclusie dat op basis van de thans bekende distributieve gegevens de herontwikkeling van het winkelcentrum Waterland niet tot een lokale "distributieve verstoring" zal gaan leiden. Gezien de afstanden tussen de wijken alsmede het winkelaanbod per wijk, zal deze supermarkt echter géén distributieve verstoring opleveren tussen supermarkten in de wijken onderling. Op ons verzoek heeft Adviesburo Kardol op 17 september 2009 een geactualiseerd rapport aan ons college uitgebracht.

Gezien deze conclusie was/is er voor ons college vanuit distributief oogpunt geen enkele reden om niet mee te werken aan het verzoek van Schuitema, te meer omdat door het nieuwe bouwplan tevens de parkeerproblematiek rond het winkelcentrum wordt opgelost. Gezien de metrage van de "oude" supermarkt (1611 m²) en de distributieve ruimte voor een nieuwe supermarkt van 2000 m² bvo stellen wij u voor niet aan het verzoek van Jumbo om de supermarkt te beperken tot 1200 m² bvo tegemoet te komen. Hierbij merken wij op dat de vestiging van Jumbo in het winkelcentrum Groenewoud 1.797 m² bvo (= 1.527 m² wvo) beslaat.

Met betrekking tot de vraag of in de regels van het bestemmingsplan een beperking qua aantal vierkante meters bvo moet worden opgelegd merken wij verder nog het volgende op.

Zoals hiervoor gesteld kan op basis van het thans vigerend bestemmingsplan "Waterland, 1^e partiële herziening" op de betreffende gronden een supermarkt van 2000 m² bvo gerealiseerd worden. De gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen" hebben een oppervlak van 3.989 m². De gronden met de bestemming "Centrum" in het nieuwe bestemmingsplan beslaan 3.877 m². Ook in het vigerende plan zijn de functies binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" onderling uitwisselbaar, zodat zich daar een grotere supermarkt dan 2000 m² bvo kan vestigen.

Naast de C1000 is voor overige detailhandel en horeca (zoals een vestiging van het Kruidvat, Fastfood Verhage, een nog nader in te vullen winkelunit en een pinautomaat) 840 m² bvo beschikbaar. Voor de volledigheid verwijzen wij u naar de op pagina 1 en 2 gegeven planologische vergelijking van het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan alsmede naar onze reactie op het door Lidl Nederland GmbH ingediende zienswijze (zie onder 5).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van Blokker Holding B.V. (verder te noemen Blokker)

Blokker wenst de winkelruimte van de bestaande ondernemers aan het plein met ca. 5 meter uit te breiden en heeft haar verzoek laten vergezellen van een schetsje. Blokker verzoekt de gemeente om de bebouwingscontouren en plannen van het plein in die zin aan te passen.

Commentaar

Tijdens de op 10 september van dit jaar gehouden hoorzitting heeft de heer R. Wijnands van Blokker Holding aan wethouder Mourik medegedeeld dat de door Blokker ingediende zienswijze kan worden beschouwd als een verzoekschrift aan de gemeente tot het uitbreiden van de vestiging van Blokker aan de Vlinderveen 455/457. Het is de wens van Blokker om de 2,75 meter diepe arcade dicht te bouwen, de ruimte bij de winkel te trekken en aanvullend een uitbreiding van ca. 5 meter richting plein te realiseren. Tijdens de hoorzitting werd afgesproken dat het verzoek van Blokker zal worden behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waterland. Een en ander teneinde de procedure van onderhavig bestemmingsplan niet te vertragen en de vestiging van Blokker niet is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan Winkelcentrum Waterland, maar in het bestemmingsplan Waterland.

Resumerend zullen wij het verzoek van Blokker tot uitbreiding van haar pand aan de Vlinderveen 455/457 betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waterland. Wij zullen dan ook met een inhoudelijke beoordeling van het verzoek komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van de heer B. Boelee

- I. De heer Boelee geeft aan, dat in hoofdstuk 7, paragraaf 7.6 (Distributie planologische aspecten) een stuk tekst is weggefallen. Hier zou de conclusie uit het rapport van Adviesburo Kardol uit 2005 hebben moeten staan. Ook is het betreffend rapport niet aan het bestemmingsplan gehecht. De heer Boelee stelt dat hierdoor niet blijkt, dat de DPO-aspecten voor dit deel van het winkelcentrum zijn onderzocht. Nu dat rapport niet bij de stukken zat, kan hij niet beoordelen of de conclusie in hoofdstuk 4.2 terecht stelt dat het winkelcentrum Waterland qua aanbod in principe voldoende is voor de wijk. De heer Boelee maakt dan ook bezwaar tegen die conclusie, tegen de omvang en de bestemming van het gebouw.
- II. De heer Boelee stelt, dat de bouwhoogte van het nieuw op te richten gebouw vanwege het op te richten geluidsscherm van 1,5 meter 6,5 meter moet zijn. Het bestemmingsplan geeft slechts een bouwhoogte van slechts 5 meter aan. Een hoogte van 6,5 meter is verreweg boven de vigerende norm van het winkelcentrum Maaswijk. De geplande bebouwing komt recht tegenover de woning van de heer Boelee en vanwege de opbouw van een lift of

- rolbaan (tapis roulant) krijgt het een bouwhoogte van 8 meter. Hierdoor wordt het uitzicht vanuit de woning ernstig benadeeld.
- III. Het in II genoemde scherm van 1,5 meter is lager dan de gemiddelde mens, zodat door klanten bij reclamant binnen kan worden gekeken waardoor hij in zijn privacy wordt beperkt. Hij maakt wederom bezwaar tegen de bouwhoogte.
- IV. De grootte en de hoogte van het gebouw alsmede het parkeerdek met 125 auto's geeft een groter risico voor de omringende woningen, bewoners en bezoekers bij calamiteiten. Uit de stukken blijkt, dat er geen onderzoek door de brandweer is gedaan.
- V. De gronden ter plaatse van de woningen Vlinderveen 411 t/m 441 hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen deze bestemming is volgens reclamant laden en lossen mogelijk waardoor dit voor de deur kan plaatsvinden. In de huidige situatie mocht dit niet en was die ruimte met palen afgeschermd en kon alleen de brandweer en de ziekenwagens er doorheen. Door het laden en lossen daar kan dit gevaarlijke situaties opleveren.

Commentaar

Algemeen

Met betrekking tot de hoogte van de borstwering aan de rand van het te realiseren parkeerdek merken wij het volgende op.

Volgens het schetsontwerp zou er rondom het parkeerdek een doorschijnend hekwerk met een hoogte van 1,5 meter worden aangebracht. Echter onder meer ter voorkoming van lichthinder van (parkerende) auto's op het parkeerdek is het hekwerk vervangen door een dichte, betonnen borstwering die volledig in het bouwplan wordt geïntegreerd. Blijkens de op 17 juli 2009 ingediende aanvraag om bouwvergunning wordt de borstwering aan de rand van het parkeerdek 1,60 meter hoog. Na overleg met de aanvrager van de bouwvergunning (Schuitema Vastgoed) is op 15 september van dit jaar afgesproken dat de hoogte van de borstwering wordt teruggebracht naar 1,50 meter. Zodoende wordt voor een deel tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen die betrekking hebben op de hoogte van de borstwering. Met een verlaagde hoogte van 1,50 meter wordt voldaan aan de minimum gestelde hoogte zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit (t.w. 1,20 meter) terwijl de hoogte zodanig is dat omwonenden geen last zullen ondervinden van lichthinder van parkerende auto's. Aanvullend is de hoogte zodanig dat slechts met heel veel moeite en inspanning over de borstwering heen gekeken kan worden (bescherming privacy). De bouwaanvraag zal op dit onderdeel zo spoedig mogelijk worden aangepast.

Ad I. Volkomen terecht stelt de heer Boelee dat er in hoofdstuk 7, paragraaf 7.6, van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan een stuk tekst is weggevallen juist waar de conclusie van de rapportage van Adviesburo Kardol had moeten staan. Wij betreuren het dat een gedeelte van de tekst is weggevallen. De door de heer Boelee geconstateerde leemte zal in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan worden aangevuld c.q. gecompleteerd. Voor de omissie bieden wij de heer Boelee onze verontschuldiging aan.

Zoals hiervoor bij de beantwoording van de zienswijze van Jumbo is gesteld, is speciaal voor de herbouw van dit deel van het winkelcentrum de distributieve situatie onderzocht. Het rapport van Adviesburo Kardol was inderdaad niet bij de ter inzage liggende stukken gevoegd. Het rapport was wel op verzoek in te zien. Naast de toegezegde aanvulling c.q. completering van de tekst in paragraaf 7.6 stellen wij u voor om de rapportage "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" van Adviesburo Kardol als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan te voegen. De heer Boelee is twee keer op het gemeentehuis geweest om diverse stukken in te zien, ook stukken die

toen niet ter inzage lagen, zoals het bouwplan. Bij brief van 28 augustus 2009, dus vóór de afloop van de ter inzage termijn, hebben wij de heer Boelee de rapportage van Adviesburo Kardol "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" d.d. 17 december 2008 toegestuurd. Tijdens de op 10 september van dit jaar gehouden hoorzitting heeft de heer Boelee medegedeeld dat hij het rapport van Adviesburo Kardol heeft ontvangen, maar dat hij de uitkomsten van het rapport niet deelt.

Voor wat betreft de twijfels over de distributieve ruimte voor de nieuwe winkels verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij bij de inleiding en de beantwoording van de zienswijze van Jumbo en de Lidl hebben geschreven.

Ad II. De heer Boelee constateert verder terecht, dat het bouwplan, waarvoor inmiddels een bouwvergunning is aangevraagd, voor wat betreft de hoogte in strijd is met onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft met name te maken met de borstwering aan de rand van het parkeerdek. Deze heeft nl. een hoogte van 1,50 meter (aanvankelijk 1,60 meter) en wordt aan de binnenzijde in beton uitgevoerd. Aan de buitenzijde van de borstwering loopt de glazen gevel door. Het gebouw zelf heeft, behalve ter plaatse van een opbouw voor een rolbaan (tapis roulant), een trappenhuis en een lift, een bouwhoogte van bijna 5 meter, zodat de bouwhoogte ter plaatse van de borstwering ten minste 6,50 meter bedraagt. De bouwhoogte ter plaatse van de borstwering in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 5 meter. De reden hiervan is dat het schetsontwerp van het nieuwe gebouw, waarop het ontwerpbestemmingsplan "Winkelcentrum Waterland" was toegesneden, geen borstwering kende maar een hekwerk van ca. 1,5 meter. Dat hekwerk kon als ondergeschikt bouwdeel worden beschouwd. Echter onder meer ter voorkoming van lichthinder van auto's op het dek, is het hekwerk vervangen door een dichte, betonnen borstwering, welke zodanig geïntegreerd is in het bouwplan, dat er niet meer gesproken kan worden van een ondergeschikt bouwdeel.

Gezien het bovenstaande stellen wij uw Raad voor om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de verbeelding (voorheen plankaart) een aanduiding wordt aangebracht dat de (bouw-) hoogte van (uitsluitend) de borstwering van het parkeerdek een maximale hoogte mag hebben van 6,5 meter.

Met betrekking tot de bezwaren van de heer Boelee tegen de hoogte van het gebouw ter plaatse van zijn woning van (gedeeltelijk) 8 meter merken wij het volgende op. De locatie voor de rolbaan (tapis roulant) is bewust gekozen. Dit hangt namelijk samen met de interne logistiek van de winkel, de locatie van het magazijn in relatie tot de bevoorrading en de opgang van het parkeerdek. Hierdoor is aan de kant van het Vlinderveen plaatselijk de hoogte tot 8 meter toegestaan. De locatie voor de rolbaan (tapis roulant) is bewust gekozen. De keuze hangt namelijk samen met de interne logistiek van de winkel, de locatie van het magazijn in relatie tot de bevoorrading, de opgang van het parkeerdek en de situering van de entree ten opzichte van het plein. Hierdoor is aan de kant van het Vlinderveen plaatselijk de hoogte tot 8 meter toegestaan. Overigens wordt erop gewezen dat er op deze plaats volgens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bestemming centrumvoorzieningen overal tot een hoogte van 10 meter mag worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan staat dus een lagere hoogte toe dan het vigerende bestemmingsplan.

Teneinde de entree van het winkelcomplex aan het plein te kunnen bouwen was het – gezien de vastgestelde uitgangspunten - noodzakelijk dat de behuizing van de rolbaan (tapis roulant) aan de

zijde van het Vlinderveen gesitueerd zou worden. Daarbij is er voldoende afscherming in de vorm van gesloten gevelelementen in het ontwerp opgenomen, zodat er van inkijk geen sprake zal zijn. Door de entree aan deze kant van het plein te situeren ontstaat tevens een zichtpunt op het gehele winkelcentrum. Een en ander draagt bij aan het goed functioneren van het centrum, waarbij gedacht kan worden aan de loopstromen van het winkelend publiek.

Het realiseren van de behuizing van de rolbaan tegen de oostzijde aan de Schouw komt ons inziens niet ten goede aan de uitstraling van zowel het nieuwe C1000-complex als het winkelcentrum. Een en ander is bovendien strijdig met het uitgangspunt tot het creëren van een herkenbaar en transparant winkelcomplex. Dit gaat ons inziens ook ten koste van de oriëntatie van de bezoekers op het gehele winkelcentrum.

Het opnemen van het tapis roulant aan de noordzijde (richting Schouw) komt op gespannen voet te staan met de hoofdoriëntatie, presentatie en bereikbaarheid van het winkelcentrum vanuit de omliggende woongebieden.

Over het gehele gebouw zal een balustrade (borstwering) worden aangebracht die een hoogte krijgt van 1,50 meter (zie onder algemeen). Op twee plaatsen is het gebouw hoger, namelijk bij de rolbaan (tapis roulant) en lift (aan de Vlinderveen) en bij het trappenhuis (aan de Schouw). De dakhoogtes bedragen hiermee incidenteel 7,80 meter. Bij de expeditie wordt de benodigde vrijhoogte verkregen door de draagconstructie zodanig vorm te geven dat tussen de draagbalken een vrije hoogte ontstaat die het mogelijk maakt vrachtauto's te parkeren. Door inpandig expediëren wordt het gebouw daarmee niet hoger.

Met verwijzing naar de planologische vergelijking tussen het vigerende en onderhavig nieuwe bestemmingsplan op pagina 1 en 2 wijzen wij u er voor de volledigheid op dat indien er geen parkeerdek op de nieuwe winkels zou zijn geprojecteerd het bouwplan bijna geheel binnen het nog vigerende bestemmingsplan "Waterland 1^e partiële herziening" gerealiseerd had kunnen worden. Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan was dan ook niet nodig geweest. Immers de functies welke in het nieuwe gebouw worden uitgeoefend passen binnen de huidige bestemming "Centrumvoorzieningen" en de hoogte van 8 meter past volledig binnen de bebouwingsbepalingen. Op grond van artikel 5.2 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan bedraagt de hoogte van de gebouwen maximaal 10 meter. Het betreft hier de goothoogte. Op basis van artikel 3 van de voorschriften mag deze hoogte nog worden overschreden door hellende dakvlakken e.d. zodat er wat betreft de hoogte nog enkele meters bij had kunnen komen. De gevel van het nieuwe gebouw ligt op de bestemmingsgrens van de huidige bestemming "Centrumvoorzieningen". De afstand tot de woningen is niet kleiner geworden. Het winkelcomplex neemt zelfs op een aantal punten meer afstand van omliggende woningen dan in het verleden.

Ad III. Ten aanzien van de inkijk en inbreuk op privacy kan het volgende gemeld worden. Aan de zijde van de Vlinderveen zijn op het dek geen parkeerplaatsen gepland zodat de inkijk en inbreuk op de privacy tot een minimum beperkt wordt. Met de opbouw voor rolbaan (tapis roulant), trappenhuis en lift is de hoogte plaatselijk hoger (7,80 meter).

Ad IV. Zaken als brandwerendheid van een bouwplan behoeven in het kader van een bestemmingsplan niet nader onderzocht te worden. Dit dient pas gedaan te worden in het kader van een bouwaanvraag (toetsing aan bouwbesluit en bouwverordening). Een bouwplan dient te voldoen aan de diverse regels op dit terrein. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag vindt tevens een toets van de brandweer plaats. De ontwikkelaar van het bouwplan heeft door een adviesbureau een risicoanalyse laten vervaardigen voor de situatie, indien er brand ontstaat op het parkeerdek en in hoeverre de brand over kan slaan naar omliggende bebouwing. De uitkomst

hiervan is dat hiervoor geen gevaar bestaat. Verder zal in het nieuwe gebouw een sprinklerinstallatie worden aangebracht, zodat een beginnende brand snel geblust kan worden.

Ad V. De door de heer Boelee genoemde gronden hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Centrum" gekregen. De gronden zijn bestemd voor bij de winkels e.d. behorende voorzieningen, zoals groen- en nutsvoorzieningen, verblijfsgebied en terrassen. Expliciete regels voor laden en lossen worden hierin niet gegeven. In het huidige bestemmingsplan "Waterland 1^e partiële herziening" heeft een flink deel van deze gronden een vergelijkbare bestemming nl. "Circulatie- en verblijfsgebied" met de functies verkeersdoeleinden in de vorm van pleinen, openbare wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het stallen van (brom-fietsen), een en ander met bijbehorend straatmeubilair en voor groenvoorzieningen. Voor zover bekend valt niet in te zien waarom deze gronden in de nieuwe situatie anders zullen worden gebruikt dan in de huidige situatie. Het laden en lossen van de C1000 zal geheel inpandig geschieden om geluidsoverlast te voorkomen. De vrachtauto's zullen geheel naar binnen rijden, zodat geen belemmering kan ontstaan voor brandweer en andere hulpdiensten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op drie onderdelen, nl.

1. dat paragraaf 7.6, van hoofdstuk 7, van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (Distributie planologische aspecten) wordt aangevuld c.q. gecompleteerd conform het bovenstaande.
2. de rapportage "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" van Adviesburo Kardol d.d. 17 december 2008 alsmede de geactualiseerde versie d.d. 17 september 2009 als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan te voegen, en
3. dat op de verbeelding (voorheen plankaart) behorende bij het bestemmingsplan een aanduiding wordt aangebracht dat de bouwhoogte van de borstwering van het parkeerdek een maximale hoogte mag hebben van 6,5 meter.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van de heer A.C. Schalk

- I. De heer Schalk maakt bezwaar tegen de hoogte van het gebouw ter plaatse van zijn woning. Tijdens de informatieavonden heeft de gemeente voorgehouden dat de bouwhoogte op 6,4 meter komt te liggen. Nu blijkt dat uitgerekend voor zijn woonkamer het gebouw 8 meter hoog wordt. Waarom is dit verhoogde gedeelte niet ter plaatse van de voormalige sporthal gesitueerd? Dan zou niemand daar last van hebben. Door een ondergrondse parkeergarage of een verdiept laad- en losperron voor vrachtwagens zou het nieuwe gebouw niet zo hoog hoeven te worden. Zijn deze alternatieven onderzocht? Door een verhoging van de bouwhoogte met meer dan 3 meter wordt een deel van het uitzicht ontnomen, wat van invloed zal zijn op het woongenot.
- II. Ten gevolge van de bouwhoogte van het nieuwe bestemmingsplan zal waarschijnlijk een waardevermindering van het onroerend goed optreden. De heer Schalk vraagt zich af wie die kosten gaat vergoeden?
- III. De heer Schalk maakt bezwaar tegen de voorgenomen heiwerkzaamheden. Hij ziet liever dat hier gebruik wordt gemaakt van schroefpalen, zodat er minder overlast ontstaat voor de omwonenden en minder kans op schade aan de omliggende panden.
- IV. De ambtenaar op het gemeentehuis kon geen antwoord geven op de vragen van de heer Schalk. De heer Schalk kreeg niet de indruk dat de gemeente zich in het kader van de bescherming van de omwonenden kritisch heeft opgesteld richting de Schuitema Groep.

Commentaar

Ad I. Wat betreft de hoogte van het gebouw herhalen wij hierbij onze reactie bij de beantwoording van dezelfde vraag van de heer Boelee.

De locatie voor de rolbaan (tapis roulant) is bewust gekozen. De keuze hangt namelijk samen met de interne logistiek van de winkel, de locatie van het magazijn in relatie tot de bevoorrading, de opgang van het parkeerdek en de situering van de entree ten opzichte van het plein. Hierdoor is aan de kant van het Vlinderveen plaatselijk de hoogte tot 8 meter toegestaan. Overigens wordt erop gewezen dat er op deze plaats volgens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bestemming centrumvoorzieningen overal tot een hoogte van 10 meter mag worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan staat dus een lagere hoogte toe dan het vigerende bestemmingsplan.

Teneinde de entree van het winkelcomplex aan het plein te kunnen bouwen was het – gezien de vastgestelde uitgangspunten - noodzakelijk dat de behuizing van de rolbaan (tapis roulant) aan de zijde van het Vlinderveen gesitueerd zou worden. Daarbij is er voldoende afscherming in de vorm van gesloten gevelelementen in het ontwerp opgenomen, zodat er van inkijk geen sprake zal zijn. Door de entree aan deze kant van het plein te situeren ontstaat tevens een zichtpunt op het gehele winkelcentrum. Een en ander draagt bij aan het goed functioneren van het centrum, waarbij gedacht kan worden aan de loopstromen van het winkelend publiek.

Het realiseren van de behuizing van de rolbaan tegen de oostzijde aan de Schouw komt ons inziens niet ten goede aan de uitstraling van zowel het nieuwe C1000-complex als het winkelcentrum. Een en ander is bovendien strijdig met het uitgangspunt tot het creëren van een herkenbaar en transparant winkelcomplex. Dit gaat ons inziens ook ten koste van de oriëntatie van de bezoekers op het gehele winkelcentrum.

Het opnemen van het tapis roulant aan de noordzijde (richting Schouw) komt op gespannen voet te staan met de hoofdoriëntatie, presentatie en bereikbaarheid van het winkelcentrum vanuit de omliggende woongebieden.

Een ondergrondse parkeergarage is financieel niet haalbaar. Hetzelfde geldt voor een oplossing van een (half) verdiept laad- en losperron. Ten aanzien van dit aspect verwijzen wij u naar onze reactie op het door de heer Boelee ingediende zienswijze.

Ad II. Indien de heer Schalk van mening is dat hij ten gevolge van het van kracht worden van onderhavig bestemmingsplan planschade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij ons college een tegemoetkoming in deze schade vragen. Aangezien in het huidige bestemmingsplan - zoals hiervoor reeds aangegeven - een bouwhoogte van 10 meter en meer is toegestaan zal waarschijnlijk uit de planologische vergelijking geen nadeel voortvloeien voor de heer Schalk.

Ad III. In een bestemmingsplan kan geen regeling worden opgenomen over (de wijze van) het heien. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik van de gronden en wat er op deze gronden gebouwd mag worden. Echter gezien de samenhang met het bouwplan merken wij hieromtrent toch het volgende op. Er is een onderzoek verricht naar het bouwen op de bestaande fundering. De uitkomst van het onderzoek is dat het een te groot risico is om op de bestaande fundering te gaan bouwen. Tevens is vastgesteld dat bij deze keuze ook geheid moest worden. De risico's van het gebruik van boorpalen zijn gezien de grondsamenstelling in Spijkenisse veel te groot. Het heiwerk zal ongeveer 14 werkdagen in beslag nemen.

Voor schade aan de woningen ten gevolge van het heien is de aannemer aansprakelijk. Alhoewel dit risico doorgaans door een verzekering (een zgn. Construction All Risc- verzekering) wordt gedekt zal deze er alles aan doen om schade te voorkomen. Om eventuele schade te kunnen vaststellen worden vooraf door een expertisebureau foto's van de huidige staat van de woningen genomen.

Ad IV. De vragen waar de heer Schalk op doelt betroffen niet alleen het bestemmingsplan, maar ook uitvoerings- en technische aspecten m.b.t. het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte. Aangezien die vragen wegens vakantie van een aantal medewerkers op dat moment niet direct konden worden beantwoord is reclamant het telefoonnummer van de gemeentelijke projectleider gegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van Lidl Nederland GmbH (verder te noemen Lidl)

In het algemeen stelt Lidl dat de nu voorliggende plannen te ambitieus zijn en juist niet leiden tot een oplossing voor geconstateerde problemen. Immers het "oude" winkelcentrum had een totale omvang van ca 5.550 m² bvo, het "nieuwe" winkelcentrum zal een omvang van ca. 6.100 m² bvo krijgen. Dat leidt volgens Lidl tot de volgende problemen:

I. Parkeren algemeen

Lidl verzoekt te onderbouwen waarom voor wijkcentra in Spijkenisse een norm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo geldt. Ook verzoekt ze om duidelijk te maken hoe deze norm zich verhoudt tot de parkeernormen in de parkeernota, die thans nog in een ambtelijk stadium verkeert. Verder wil ze weten wanneer deze nota zal worden vastgesteld.

II. Parkeerbehoefte

Lidl stelt dat reeds in de oude situatie sprake was van een groot parkeertekort, nl. 113 parkeerplaatsen. Als wordt uitgegaan van een bvo van 5.550 m² in de oude situatie (zoals wordt gesuggereerd op pagina 21 van de toelichting) en een parkeernorm van 3,3 parkeerplaats per 100 m² bvo, dan was de parkeerbehoefte in die oude situatie 183 parkeerplaatsen. Volgens de toelichting waren er op de maatgevende momenten op zaterdag en koopavond echter slechts 70 parkeerplaatsen beschikbaar voor het winkelend gebied.

In de nieuwe situatie is het uitgangspunt dat van de 70 parkeerplaatsen 20 parkeerplaatsen langs de Schouw verdwijnen als gevolg van de herbouw van het winkelcomplex. Het plan gaat uit van een parkeerdek met 120 plaatsen. In totaal zullen er 170 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Maar zelfs dan zal er echter sprake blijven van een groot parkeerprobleem. Allereerst vraagt Lidl zich af in hoeverre de 50 parkeerplaatsen die niet op het parkeerdek zijn voorzien een wezenlijke bijdrage leveren aan het lenigen van de behoefte. In het rapport van Kardol uit 2005 blijkt dat het parkeren buiten het centrum geregeld is en dat de parkeerplaatsen zeer slecht vindbaar en deels te klein zijn.

Ten tweede moet naar de parkeerbehoefte worden gekeken. En dan de parkeerbehoefte die ontstaat als de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan worden benut. In dat verband stelt Lidl nogmaals de vraag wat de exacte omvang van het bouwvlak is en wat de maximale omvang van het winkelvolumen bedraagt. Lidl gaat vooralsnog uit van een winkelvolumen van 6.100 m² bvo.

III. Onduidelijkheid over afmetingen

Bij Lidl bestaat onduidelijkheid over de afmetingen van het verwoeste winkelcentrum en het nieuwe winkelcentrum, zowel waar het gaat om de omvang van het bouwvlak als waar het gaat om het maximale brutovloeroppervlak (bvo). Waar het gaat om het bvo wordt op pagina 21 van de toelichting opgemerkt dat het oude winkelcentrum een omvang had van 5.550 m² bvo, waarvan 4.500 m² bvo voor detailhandel. In het rapport van Kardol "Spijkenisse 2008; winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" staat echter dat het oude winkelcentrum een winkelomvang had van ca. 4.231 m² bvo. Deze cijfers komen niet overeen. En dat is vreemd, als het rapport van Kardol wordt gebruikt om de distributieve ruimte en uitbreidingsmogelijkheden te onderbouwen. Waar het gaat om het nieuwe winkelcentrum is ook onduidelijk welke winkelomvang het zal hebben. In het genoemd rapport van Kardol wordt uitgegaan van 5.000 m² wvo, hetgeen bij een verdeling 85/100 neerkomt op een bvo van ca. 5.882 m². In de toelichting op het bestemmingsplan wordt - zo lijkt het - uitgegaan van een winkelvolumen van 6.100 m² bvo. Lidl vraagt zich af waar deze verschillen vandaan komen?

Verder begrijpt Lidl de volgende zinsnede op pagina 18 van de toelichting niet: "De aangelegde parkeercapaciteit is echter meer dan voldoende voor de eigen behoefte van het nieuwe complex (is 107 parkeerplaats bij een brutovloeroppervlak van 3.250 m²). Dit betekent dat met de nieuwbouw meer dan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de eigen behoefte en dat er een surplus van 13 parkeerplaatsen ontstaat ten behoeve van het hele winkelcentrum." Waarom wordt uitgegaan van een brutovloeroppervlak van 3.250 m² en hoe verhoudt deze 3.250 m² zich tot de eerder genoemde 6.100 m²?

Lidl stelt vast dat de onderbouwing van het bestemmingsplan te wensen overlaat, omdat niet inzichtelijk wordt gemaakt welke omvang het winkelcentrum zal hebben en welke omvang het – op grond van de plankaart - maximaal toegestane winkelvolumen bedraagt.

IV. Detailhandel

Het bestemmingsplan laat detailhandel toe, alsmede (naast dienstverlening tot maximaal 200 m² bvo) horeca 1 tot maximaal 400 m² bvo. Onder horeca 1 wordt het restaurantbedrijf begrepen. Voor een restaurant geldt in sterk stedelijk gebied een minimum van 8 en een maximum van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van de maximale mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt is er dus een parkeerbehoefte voor horeca van 32 tot 40 parkeerplaatsen. Bij een winkelvolumen van 6.100 m² voor het totale winkelcentrum resteert na invulling met de horecafunctie (400 m² bvo) 5.700 m² bvo. Gelet op het feit dat de functies volgens de toelichting onderling uitwisselbaar zijn, is het voorstelbaar dat die (5.700 m² bvo) wordt ingevuld met detailhandel. In een wijkwinkelcentrum geldt voor detailhandel in sterk stedelijk gebied een minimum van 2,5 en een maximum van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat correspondeert met (57 x 2,5 =) 142,5 tot (57 x 4 =) 228 parkeerplaatsen. In de maximaal planologisch toegestane situatie zou dus een restaurant van 400 m² bvo en detailhandel tot 5.700 m² bvo mogelijk zijn. Dat correspondeert (uitgaande van de maximale norm) met een parkeerbehoefte van 268 parkeerplaatsen. Indien wordt uitgegaan van de gemiddelde norm (dus 3,3 voor detailhandel en 9 voor horeca) dan zou de parkeerbehoefte 224 parkeerplaatsen bedragen. Indien 170 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ontstaat er in de gemiddelde situatie nog een tekort van 54 parkeerplaatsen (224 - 170). Het tekort is dan niet 15% maar 25%.

V. Distributieplanologie

- a. Opgemerkt wordt dat Lidl bij de stukken geen beleid van de gemeente heeft aangetroffen aangaande detailhandel. Aan de hand van de zienswijze vraagt Lidl om toezending van het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

- b.** Lidl vraagt zich af waarom tot een uitbreiding van het detailhandelsaanbod wordt overgegaan als het aanbod dat in het oude winkelcentrum aanwezig was in principe voldoende was voor de wijk.
- c.** Opgemerkt wordt dat in hoofdstuk 7, paragraaf 7.6, een deel van de toelichting is weggefallen. Lidl verzoekt om de toelichting op de distributieplanologische aspecten in het geheel/integraal op te nemen.
- d.** Lidl is van mening dat er in het geheel geen distributieve ruimte is voor een uitbreiding van het aantal detailhandelsters in het winkelcentrum Waterland. Naar de mening van Lidl is de beschikbare ruimte deels reeds gebruikt in het centrum (Stadsplein) en de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum Maaswijk.
- e.** Lidl constateert dat de C1000 na de herbouw van het winkelcentrum een oppervlakte zal krijgen van ca. 2.000 m² bvo. Ten opzichte van de oude situatie van 1.550 m² bvo is dat een uitbreiding van 450 m² bvo. Het valt Lidl op dat een aanzienlijke vergroting van C1000 wordt toegelaten van 25% terwijl er van distributieve ruimte geen sprake is.
- f.** Het toevoegen van meters voor de C1000 leidt tot een additionele parkeerbehoefte. Naar de mening van de Lidl wordt deze behoefte niet gelenigd.
- g.** Qua detailhandel werpt het bestemmingsplan geen enkele drempel op. Dat betekent in theorie dat een zeer omvangrijke supermarkt kan worden opgericht.

VI. Overige bezwaren

Het bestemmingsplan sluit niet uit dat ook bedrijven in een hogere categorie zich zullen vestigen in het winkelcentrum. Immers ook dienstverlening is toegestaan.

VII. Geluid

Lidl wijst ons op de verplichting die volgt uit artikel 77 van de Wet geluidhinder. In dit artikel wordt gesteld dat de doeltreffendheid van in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van overschrijdingen van geluidsnormen dienen te worden onderzocht. Deze onderzoeksvraag wordt niet beantwoord in het voorliggende plan.

Verder stelt Lidl dat het besluit over het maatwerkvoorschrift dat noodzakelijk is voor het gebruik van het parkeerdek vooruitgeschoven wordt omdat dit dient plaats te vinden in de Wet milieubeheerprocedure. Het college miskent hierbij volgens de Lidl echter dat in het bestemmingsplan gewaarborgd dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een motivering dat ondanks de hogere geluidsbelasting vanwege het parkeerdek sprake is van een aanvaardbare leefomgeving ontbreekt. Daarnaast hangt het antwoord op deze vraag rechtstreeks samen met de vraag of het gewenste maatwerkvoorschrift daadwerkelijk verleend kan worden. Om deze reden dient aldus de Lidl de besluitvorming omtrent het maatwerkvoorschrift naar voren gehaald te worden.

Tevens wordt opgemerkt dat een maatwerkvoorschrift enkel is toegestaan indien een binnenwaarde van 35 dB(A) is gewaarborgd.

VIII. Welstandsbeleid

Lidl verzoekt de gegeven toelichting m.b.t. de in 2004 vastgestelde Beleidsnota Welstand nader te verduidelijken.

Commentaar

Ad I. (parkeren algemeen).

Bij het vaststellen van de parkeerbehoefte wordt door ons college de kengetallen van het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte) gebruikt. Het CROW geeft voor de kengetallen een bandbreedte aan zoals zij die hebben aangetroffen bij studies en verschillende gemeentes in het land en die van toepassing zijn c.q. voldoen in die bepaalde situatie. Elke gemeente kan zelf zijn eigen parkeernormen vaststellen.

Het autobezit in Spijkenisse volgt de landelijke ontwikkeling (zie hiervoor het Statistisch Jaaroverzicht Gemeente Spijkenisse op de gemeentelijke website). Met een achterstand van 4 jaar is het autobezit gelijk aan het gemiddelde in Nederland. Bij de parkeerkengetallen wordt bij de systematiek van het CROW ook rekening gehouden met de verstedelijkingsgraad. Immers de mate van verstedelijking van een gebied bepaalt de frequentie van het autogebruik (afstanden zijn groter bij een lagere verstedelijkingsgraad). Spijkenisse valt in de categorie sterk stedelijk.

Bij de ontwikkeling van Spijkenisse is rekening gehouden met het langzaam verkeer. Voor de interne verkeersrelaties ligt er een goed fietspadennetwerk. Dit aspect in samenhang met het autobezit dat overeenkomt met het landelijke gemiddelde, heeft er toe geleid dat voor het bepalen van de parkeernorm het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkengetallen is aangehouden.

In het CROW handboek zijn parkeerkengetallen opgenomen voor winkelcentra op allerlei niveaus. Kenmerk van een winkelcentrum is dat er een grote diversiteit is van winkels en andere voorzieningen, zoals horeca, elk met zijn eigen parkeercharacteristiek. Bovendien is binnen een zelfde voorziening of winkeltype ook altijd een verschil, omdat de ene winkel/voorziening meer bezoekers trekt dan de ander. Ook zal na verloop van tijd een verschuiving op kunnen treden. Op een winkelcentrum kan door de verscheidenheid daarom gemakkelijk met gemiddelde kengetallen worden gewerkt. Binnen de bandbreedte voor een wijkwinkelcentrum buiten het centrum en de schil van het centrum is gekozen voor het gemiddelde (afgerond naar boven) 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze norm is dus ook van toepassing op de horeca binnen het winkelcentrum. In de CROW publicatie 182, uitgave september 2008 derde druk, wordt de parkeerbehoefte van een supermarkt gelijk gesteld aan die van een wijkwinkelcentrum. Dit betekent dat wanneer het aantal m² BVO van de supermarkt dramatisch zou uitbreiden dit geen consequentie heeft voor de parkeercapaciteit. Alleen een andere formule die substantieel meer verkeer trekt, leidt bij een zeer grote omvang qua vierkante meters tot aangepaste parkeernormering.

De parkeernota heeft nog een ambtelijke status. Momenteel is een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan in voorbereiding. Dit plan bestaat uit een Mobiliteitsvisie en een uitvoeringsagenda. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie, begin 2010, zal de uitvoeringsagenda vastgesteld worden. De parkeernota maakt onderdeel uit van de uitvoeringsagenda.

Ad II. (Parkeerbehoefte, oud en nieuw).

In de oude situatie was er aan de oostzijde van het winkelcentrum een parkeercapaciteit van 80 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er aan de andere zijden van het winkelcentrum verschillende kleinere parkeervoorzieningen die gebruikt kunnen worden door de bezoekers van het winkelcentrum. Bij het nieuwe inrichtingsplan, dat nog in ontwikkeling is, van de openbare ruimte zullen naar verwachting 28 parkeerplaatsen verloren gaan ter hoogte van de C1000. In het parkeerhof achter de Lidl vinden geen aanpassingen plaats. Dit betekent dat de parkeercapaciteit daar ongewijzigd blijft, t.w. 52 parkeerplaatsen.

Voor de 28 parkeerplaatsen langs de Schouw die verloren gaan, komen er circa 120 parkeerplaatsen voor terug op het dak van het C1000 complex. Doordat het dak buiten de openingstijden van de winkels afgesloten zal zijn, zijn deze parkeervoorzieningen exclusief voor het winkelende publiek. De parkeerplaatsen op het maaiveld worden zowel door bewoners als bezoekers van het winkelcentrum gebruikt. Bewoners zullen daardoor deels moeten uitwijken. Gelet op de ligging van het parkeerhof achter Lidl zal deze parkeervoorziening geen extra parkeerdruk hiervan ondervinden. Vooral bewoners van het Karperveen zullen naar een andere plek gaan zoeken. Door de nieuwe parkeervoorziening zal de parkeerdruk in het algemeen afnemen. Er komen immers netto 92 parkeerplaatsen extra.

Aan de zuid- en westzijde van het winkelcentrum zijn er verspreid zo'n 70 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn er vooral voor bewoners, maar kunnen ook door bezoekers van het winkelcentrum gebruikt worden. Circa 70 parkeerplaatsen zijn door hun ligging een soort latente capaciteit die niet echt meegerekend wordt, maar ongetwijfeld gebruikt wordt omdat veel bezoekers uit de directe omgeving komen. Het parkeerterrein bij het appartementencomplex op de hoek van De Schouw (totaal 27 parkeerplaatsen) ligt naast de ingang van het parkeerdek en op een zichtlocatie. Bij een tekort aan parkeerplaatsen zal deze voorziening ook gebruikt worden door het winkelend publiek.

Voor het gehele winkelcentrum is met de huidige inzichten een parkeercapaciteitsbehoefte van $3,3 \times 61 = 200$ parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit voor het winkelcentrum op zaterdag is ruim 120 pp (parkeerdek) + 50% van 52 pp (parkeerhof achter Lidl) + 50% van 27 pp (appartementencomplex) = 160 parkeerplaatsen. Dit een forse toename ten opzichte van de situatie voor de brand: 68 parkeerplaatsen. De latente capaciteit bedraagt 50% van 70 pp = 35 parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit van het winkelcentrum inclusief de latente capaciteit bedraagt derhalve ruim 195 parkeerplaatsen. Daarbij merken wij voor de volledigheid nog op dat ten gevolge van het verdwijnen van de sporthal de parkeerdruk is verminderd.

Conclusies m.b.t. de parkeerbehoefte:

1. Het nieuwe winkelcomplex krijgt een bruto vloeroppervlak van 3.250 m². Dit betekent bij een parkeernorm van 3,3 parkeerplaats per 100 m² BVO 107 parkeerplaatsen. Het complex voldoet daarmee aan de normering en lost een deel van het parkeerprobleem van het hele winkelcentrum op.
2. De parkeercapaciteit van het winkelcentrum Waterland wordt substantieel vergroot ten opzichte van de oude situatie. Inclusief de latente capaciteit in de nabije omgeving (woongebieden) benadert de aanwezige parkeercapaciteit de gewenste parkeercapaciteit van 200 parkeerplaatsen.
3. Een eventuele uitbreiding van de C1000 winkel leidt niet tot een aanpassing van de parkeernormering tenzij de formule wordt gewijzigd waardoor er per vierkante meter meer verkeer aangetrokken wordt.

In vervolg op het bovenstaande geven wij u onderstaand een overzicht van de oude en de nieuwe parkeercapaciteit (op zaterdagen):

Oude parkeercapaciteit	Nieuwe parkeercapaciteit
------------------------	--------------------------

Langs De Schouw	28	Nieuw parkeerdek	120
50% van 52 pp (parkeerhof achter Lidl)	26	50% van 52 pp (parkeerhof achter Lidl)	26
50% van 27 pp (appartementencomplex)	<u>14</u>	50% van 27 pp (appartementencomplex)	<u>14</u>
Totaal aantal parkeerplaatsen	68	Totaal aantal parkeerplaatsen	160

N.B. De latente parkeercapaciteit van 35 parkeerplaatsen is hierbij buiten beschouwing gelaten

Ad III. (Onduidelijkheid over afmetingen),

Ad IV. (Detailhandel), en

Ad V. (Distributieplanologie)

Algemeen en de functie van het winkelcentrum Waterland

Het accent bij een wijkwinkelcentrum ligt vooral op dagelijkse artikelen gecombineerd met een aanvullend niet-dagelijkse artikelenaanbod, zeker voor wat betreft frequent benodigde artikelen (nabijheid & gemak). Veelal wordt de trekkersrol in een wijkwinkelcentrum vervuld door minimaal twee, elkaar (naar segment, prijs/service) aanvullende supermarkten. Het winkelcentrum Waterland is zo'n type wijkwinkelcentrum, gezien de omvang en het winkelaanbod.

Locatus (zie Locatus/Vastgoedmarkt, Retailhandboek 2007) heeft in 2007 een wijkwinkelcentrum (klein) als volgt gekarakteriseerd: *'wijkwinkelcentra met 10 - 25 winkels met twee supermarkten*. Het winkelcentrum Waterland, met 13 winkels, waaronder twee supermarkten voldoet aan de kwalificatie van een klein verzorgend wijkwinkelcentrum, zoals door Locatus is getypeerd. In onze Structuurvisie 2020 wordt het winkelcentrum Waterland dan ook gekwalificeerd als een wijkwinkelcentrum.

Vorige en toekomstige winkelomvang C1000

Met verwijzing naar het op pagina 3 gegeven overzicht merken wij het volgende op.

De vorige winkelomvang van de C1000 bedroeg 1.611 m² bvo. Deze brutomaat correspondeert met 1.369 m² wvo (op basis van de bvo/wvo-verhouding van 100 : 85). Na de herbouw van het winkelcentrum zal de C1000 een oppervlakte krijgen van ca. 2.000 m² bvo (exclusief de laad- & losruimten, maar inclusief het magazijn en overige inpandige bedrijfsruimten). Uitgaande van dezelfde bvo/wvo-verhouding van 100 : 85 zal de wvo-maat van de nieuwe C1000 ca. 1.700 m² bedragen. De uitbreiding van de C1000 bedraagt derhalve 389 m² bvo c.q. 331 m² wvo.

Schaalvergrotingstrends in de supermarktsector

Ruimtelijke schaalvergroting is een trend die zich in alle branches voordoet en zich de komende jaren blijft voortzetten. Dit geldt zowel voor de traditionele winkelcentra als voor de perifere detailhandelslocaties. Opvallend is dat niet alleen de winkelomvang toeneemt, maar ook de oppervlakte van de winkelcentra in zijn geheel. In de supermarktsector in al vele jaren sprake van een vermindering van het aantal supermarktvestigingen, terwijl tegelijkertijd de gemiddelde bedrijfsomvang van de resterende supermarkten toeneemt.

Aantal winkels					
Bron: Locatus					
	2005	2006	2007	2008	2009
Supermarkten	4.520	4.390	4.330	4.340	4.300

Mini-supers	1.230	1.390	1.410	1.390	1.320
-------------	-------	-------	-------	-------	-------

(bijgewerkt tot 7 augustus 2009)

Bron: HBD 2009

Meer nog dan in andere winkelsectoren is de behoefte in de supermarktsector aan meer vierkante meter winkelruimte manifest. Opvallend is dat de vraag naar meer winkelmetrage niet alleen wordt benut voor verbreding en verdieping van het assortiment, maar ook de (voor de winkelbezoeker noodzakelijke) interne circulatieruimte en presentatieruimte van producten wordt steeds meer vergroot.

Was de winkelmaat van een supermarkt in wijkwinkelcentra, zoals Waterland, met ca. 1.000 à 1.200 m² wvo enige jaren geleden nog als een courante winkelmaat te beschouwen, thans wordt een minimale winkelmaat van ca. 1.400 m² wvo voor een supermarkt als ondergrens beschouwd. Naar de toekomst gezien zal de basiswinkelmaat voor een moderne servicesupermarkt in wijkwinkelcentra geleidelijk gefixeerd kunnen worden in de richting van ca. 1.500 m² wvo geleidelijk toenemend tot ca. 1.700 m² wvo, afhankelijk van de specifieke verzorgende functie. De winkelmaten voor supermarkten in wijkwinkelgebieden of stadscentra hebben hun eigen ideale maatvoering.

Nadrukkelijk komt aan de orde dat investeringen voor verbouw of nieuwbouw fors zijn. De winkelmaat, gekoppeld aan een moderne winkelconcept zal voor minimaal 7 tot 10 jaar meegaan (levenscyclus). Dit betekent dat veelal door ondernemers dient te worden geanticipeerd op de toekomst, wat betreft een courante winkelmaat.

Distributieve aspecten

In 2008 is in opdracht van ons college een actualisatie uitgevoerd van het distributie – planologisch onderzoek van 2005. Om redenen van zorgvuldigheid alsmede gezien de ingediende zienswijzen hebben het rapport in september van dit jaar laten actualiseren. Uit dit geactualiseerde DPO van december 2008 bleek, voor wat betreft de *dagelijkse sector*, het volgende:

Het dagelijks winkel aanbod bestaat uit de supermarkten, versspeciaalzaken, tabak en persoonlijke verzorging. In totaal is de omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector 20.669 m² w.v.o. (bron: Locatus databestand 2008), verdeeld over 95 winkels in de gemeente Spijkenisse. Zowel het aantal winkels (+4) als de totale omvang (+1.644 m²) zijn toegenomen sinds het distributieve onderzoek van 2005. Per 1.000 inwoners is er, in de dagelijkse sector in Spijkenisse, nu 283 m² w.v.o. beschikbaar, een lichte stijging t.o.v. 2005, maar nog steeds ver onder cijfers van vergelijkbare plaatsen (337 m² wvo).

De distributieve figuur, anno 2008 & horizon 2012 voor de dagelijkse sector hebben wij in onderstaand schema weergegeven:

Spijkenisse 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector 2008 & 2012		
	<u>2008</u>	<u>2012</u>
Inwonertal Spijkenisse totaal	ca. 73.104	ca. 74.670
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,--	€ 2.250,--
Omzetpotentieel	ca. € 164,5 mln.	ca. € 168 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%	ca. 96%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 156,3 mln.	ca. € 161,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 7%	ca. 6 à 6,5%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 166,5 à € 168 mln.	ca. € 171,6 à € 172,5m
Gemiddelde normvloerproductiviteit	ca. € 7.500,--	ca. € 7.500,--
Economische ruimte m ² wvo	ca. 22.165 à 22.403 m ²	ca. 22.878 à 23.000 m ²
Gevestigd aantal m ² wvo	ca. 20.669 m ²	ca. 23.395 m ²
Uitbreidingsruimte m ² wvo	ca. 1.496 à 1.734 m ²	geen
Uitbreidingsruimte m ² bvo	ca. 1.759 à 2.040 m ²	geen

Distributieve overwegingen

In de distributieve situatie in 2008 in de dagelijkse sector in Spijkenisse was er sprake van enige uitbreidingsruimte. Ondanks de wijzigingen in de afgelopen jaren was er nog steeds ruimte voor toevoeging van extra meters. De uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector in 2005 waren aanzienlijk ruimer: ca. 3.300 m² wvo. Richting 2012 ontstaat er een ander distributief beeld. Er zal in de dagelijkse sector geen distributieve ruimte meer aanwezig zijn. Door uitbreiding van wijkwinkelcentrum Maaswijk (Lidl) en de extra supermarkt in het stadscentrum neemt het aantal meters in de dagelijkse sector toe. Er wordt bijna een distributief evenwicht bereikt anno 2012. Er zal sprake zijn van een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters. De op dit moment geplande toevoegingen zijn echter distributief verantwoord.

Voor wat betreft de distributieve figuur anno 2015 wordt het volgende opgemerkt.

De distributieve figuur zal qua binding en toevoeiing in de dagelijkse sector nagenoeg gelijk blijven. De nu bekende winkelprogramma's zullen allen in 2011/2012 zijn opgeleverd. Alleen de omvang van het draagvlak wijzigt nog. Er zal een verdere toename van het aantal inwoners plaatsvinden, op basis van de huidig bekende woningbouwprogramma's. Deze toename van het inwonertal heeft overigens wel invloed op de oriëntatie vreemde koopkracht. Dit is immers een onderdeel in de berekening van de binding en zal percentueel dalen, maar absoluut stijgen.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen merken wij -per onderwerp- het volgende op.

Maximering winkeloppervlakte C1000/noodzaak voor schaalvergroting

Afgezien van de juridisch - planologische aspecten zou het fixeren van de winkelmaat van de C1000 op 1.200 m² bvo (ca. 1.020 m² wvo) leiden tot een *schaalverkleining* van deze supermarkt. Immers, de winkelomvang van de 'oude' C1000 bedroeg ca. 1.611 m² bvo (1.369 m² wvo). Eerder hebben wij de schaalvergrotingstrends in de supermarktsector toegelicht. Het is alleszins te verdedigen om, bij de herbouw van deze C1000, uitgaande van de nieuwe levenscyclus van deze supermarkt, zich te richten op de toekomstige schaalvergrotingstrends in de supermarktsector. Met de toevoeging van 389 m² bvo (331 m² wvo) zal voor deze wijksupermarkt sprake zijn van een, naar de toekomst gezien, courante winkelmaat.

Functie winkelcentrum Waterland

Eerder hebben wij ook de functie van het winkelcentrum Waterland toegelicht. Gezien de omvang en het (supermarkt)aanbod is er sprake van een wijkwinkelcentrum, met een wijkverzorgende functie. Deze wijkfunctie vereist, voor wat betreft het 'servicekanaal' van de supermarktsector, een moderne, goed geoutilleerde supermarkt. Immers, deze wijksupermarkt zal mede als 'winkeltrekker' moeten fungeren voor het gehele winkelareaal van dit winkelcentrum. Een goed functionerende wijksupermarkt, met een naar de toekomst gezien courante winkelmaat, zal de levensvatbaarheid van het gehele wijkwinkelcentrum ten goede komen. Immers, juist deze supermarkt genereert de traffic voor de kleinschalige winkels, dit pakket tezamen kan juist de wijkverzorgende functie optimaliseren.

Het winkelaanbod in het winkelcentrum Waterland

Het winkelaanbod in het winkelcentrum Waterland kent een verrassende complete samenstelling. Er is sprake van een, voor een wijkwinkelfunctie, goede mix van dagelijkse functies én winkelbranches voor niet-dagelijkse (hoogfrequente) aankoopfuncties.

Wijziging van het aanbodpatroon is dan ook niet aan de orde. Slechts verbetering van de ruimtelijke condities binnen dit winkelcentrum is actueel.

Grootschalige winkels

'Grootschalige' winkels is in een wijkwinkelgebied zeker niet wenselijk. De winkelomvang is per branche zeer verschillend, grootschaligheid in de supermarktsector ligt ver boven deze winkelmaat van 1.700 m² wvo (boven de 3.000 m² of meer). Het begrip 'grootschaligheid, en de daarmee samenhangende winkelmaten, is het afgelopen decennium met de schaalvergrotingslag ook veranderd, zie bijvoorbeeld ook de bouwmarktsector.

Uitgaande van de winkelprogramma voor de herbouw van een deel van het winkelcentrum Waterland is er, gezien het beoogde winkelplan, geen sprake van de realisatie van grootschalige detailhandelsvestigingen. Integendeel, het winkelprogramma is, qua winkelmetrage zoals voor de C1000-supermarkt, afgestemd op de specifieke functie van dit winkelcentrum, de wijkverzorgende functie en mede op het complete aanbod in het winkelgebied.

De verwachte distributieve overschrijding in de dagelijkse sector/distributieve verstoring

Met de toevoeging van 331 m² wvo (389 m² bvo) aan de C1000 zal er geen sprake zijn van een *distributieve ontwrichting* van de winkelstructuur in de dagelijkse sector, noch van een *distributieve verstoring*. Immers, de toevoeging van 331 m² wvo is, gezien de totale omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in geheel Spijkenisse (ca. 20.699 m² wvo in **2008** & ca. 23.395 m² wvo in **2012**), distributief gezien een te verwaarlozen toevoeging. Een belangrijke maatstaf is de distributieve 'ontwrichting', daar is in deze situatie naar onze mening geen sprake van. Het betreft hier een overschrijding met slechts enkele procenten. De verbetering van de winkelsetting van de C1000 in het winkelcentrum Waterland past binnen de huidige gemeentelijke detailhandelstructuur én visie op goed functionerende buurt- en wijkwinkelcentra. Weliswaar zal er in 2012 sprake zijn van een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters in de dagelijkse sector, de geplande toevoegingen zijn echter, distributief gezien, verantwoord. Richting 2015 mag worden aangenomen dat, door een verdere toename van het aantal inwoners (toename van het verzorgingsdraagvlak), deze geschetste lichte distributieve overschrijding geneutraliseerd zal gaan worden.

Slotbeschouwing

Decennia lang zetten wij ons in voor een fijnmazig stelsel van centrum-, wijk- en buurt-winkelvoorzieningen. Daarbij streven wij nadrukkelijk naar een zorgvuldige distributieve, functionele en ruimtelijke afstemming binnen de winkelhiërarchie van Spijkenisse. De effecten van dit winkelbeleid zijn dan ook te zien. Zo is een belangrijk deel van het winkelaanbod in de dagelijkse sector goed geacommodeerd én wordt bij voorbeeld de laatste hand gelegd aan de verdere versterking van het winkelaanbod op wijkniveau. In tegenstelling tot veel andere plaatsen (van gelijke omvang) is er in Spijkenisse geen sprake van kwijnende wijkwinkelvoorzieningen. Integendeel. Het winkelaanbod in de wijken van Spijkenisse floreert, dat geldt zowel voor de supermarkten als voor de overige wijkwinkelvoorzieningen. De brand in het Winkelcentrum Waterland, waardoor een essentiële schakel in het verzorgingsaanbod in de gelijknamige woonwijk is verwoest, heeft er toe geleid dat de nieuwe verbeterplannen voor dit winkelcentrum zijn versneld. Het is daarbij alleszins distributief aanvaardbaar dat bij de herbouw van het verwoeste deel van dit winkelcentrum de ruimtelijke setting van de winkels, naar de toekomst gezien, naar een courante winkelmaat worden gebracht.

Wat betreft de beoogde ruimtelijke setting van de nieuwe C1000-supermarkt zal er geen sprake zijn van een *distributieve ontwrichting* in de dagelijkse sector in Spijkenisse, noch van een *distributieve verstoring*. Kortom, de zeer bescheiden uitbreiding van de C1000 zal in geen geval leiden tot aantasting van de winkelstructuur in Spijkenisse.

Resteert ons op te merken dat de Lidl volkomen gelijk heeft met de constatering dat er in hoofdstuk 7, paragraaf 7.6, een stuk tekst van de toelichting op de distributieplanologische aspecten is weggevallen. De leemte in de toelichting zal in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan worden aangevuld c.q. gecomplementeerd. Aanvullend zullen wij de rapportage "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" van Adviesburo Kardol d.d. 17 december 2008 alsmede de geactualiseerde versie d.d. 17 september 2009 als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan voegen.

Ter zijde merken wij op dat wij het rapport van Adviesburo Kardol d.d. 17 december 2008 aan een medewerker van de Lidl tijdens diens bezoek aan het gemeentehuis hebben meegegeven terwijl wij de rapportage van 2005 naar de Lidl hebben opgestuurd.

Ad VI. (Overige bezwaren)

De bestemming "Centrum" staat inderdaad dienstverlening toe in het winkelcentrum. Bij het opstellen van de bestemmingsplanregels is aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde ontwerp bestemmingsplan "Waterland".

Voor de bestemming dienstverlening geldt echter een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van

200 m² zodat hier uitsluitend zeer kleinschalige activiteiten kunnen plaatsvinden. Met een dergelijke kleinschaligheid is de kans op hinder voor de omgeving nihil. Daarbij zijn er überhaupt nauwelijks tot geen activiteiten denkbaar die onder het planologisch begrip dienstverlening vallen en die een hogere milieubelastingklasse dan categorie 2 of B uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG hebben.

Een verdere afbakening van het begrip dienstverlening door het benoemen van een maximale milieucategorie is daarom naar onze mening niet noodzakelijk. Het opnemen van een dergelijke afbakening zou naar onze mening enkel een academische regeling zijn voor in de praktijk niet voorkomende situaties.

In de beschrijving van de bedrijfsactiviteiten is vooral aandacht besteed aan de functies die naar verwachting in het nieuwe winkelcentrum zullen worden gerealiseerd. De opmerking van Lidl dat gekeken dient te worden naar welke functies planologisch mogelijk worden gemaakt in plaats van de te verwachte bedrijfsactiviteiten vinden wij terecht. Om die reden stellen wij u voor paragraaf 7.5 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan aan te passen. De oude tekst van paragraaf 7.5 komt in dat kader te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:

"7.5 Bedrijven

Het winkelcentrum Waterland vervult een wijkfunctie binnen de Wijk Waterland. Hierin worden functies aangetroffen die gebruikelijk zijn voor een wijkwinkelcentrum zoals detailhandel, dienstverlening (een makelaar, kapper e.d.) en kleinschalige horeca. Er vinden geen grootschalige bedrijfsactiviteiten plaats in dit centrum.

Het nieuw te realiseren winkelcomplex sluit aan bij de voornoemde bestaande functies in het winkelcentrum.

Situatie bedrijfsactiviteiten en gebiedsfuncties in en rond het plangebied.

In de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

Binnen het onderhavige plangebied zijn planologisch de functies detailhandel, lichte horeca (zoals omschreven in de definitie van horeca I), een parkeerdek en dienstverlening toegestaan. Voor de functie dienstverlening is een maximale oppervlakte van 200 m² opgenomen. Hier kunnen dus enkel kleinschalige dienstverleningsactiviteiten plaatsvinden. Gezien het karakter van de toegestane activiteiten is er, met uitzondering van het parkeerdek, sprake van lichte bedrijvigheid waarvan geen ernstige milieuhinder is te verwachten.

Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in een centraal winkelgebied voor de wijk Waterland in de gemeente gaat het om een gebied met gemengde functies.

Voor gemengde functies wordt in de genoemde VNG-handreiking in plaats van richtafstanden een categorie-indeling gehanteerd op basis van mogelijke hinder. De toegestane activiteiten in het plangebied zullen, behoudens het parkeerdek, onder een categorie A of B activiteit vallen.

Voor een categorie A activiteit geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. Van deze activiteiten is geen noemenswaardige hinder te verwachten voor de omgeving.

Categorie B activiteiten dienen bouwkundig afgescheiden plaats te vinden om zodoende overlast voor de omgeving te voorkomen. Binnen de onderhavige planlocatie vinden alle activiteiten afgescheiden van woningen plaats zodat hier in alle gevallen aan voldaan wordt.

Het parkeerdek op het dak van het complex wordt op basis van de handreiking ingedeeld in categorie C vanwege de verkeersaantrekkende werking van deze voorziening. Vanwege de hogere milieu-indeling voor deze voorziening is extra aandacht nodig om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. In paragraaf 7.1 van deze toelichting is uitgebreid aandacht besteed aan de geluidssituatie die zal optreden nabij het parkeerdek. Korthedshalve wordt daarom naar deze paragraaf verwezen.”

Ad VII (Geluid)

Toetsing wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplan “Winkelcentrum Waterland” zijn geen geluidsgevoelige gebouwen of terreinen opgenomen zodat er geen sprake is van het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen binnen de geluidszone van de Dijkgraafaan en De Schouw. Artikel 77, lid 1, van de Wet geluidhinder is van toepassing op nieuwe situaties die binnen een geluidszone planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit is in het onderhavige geval niet van toepassing.

Door Kuipercompagnons is in verband met het realiseren van een nieuwe aansluiting van het winkelcentrum op de Dijkgraafaan conform artikel 77, lid 3, Wgh een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het plan voor het wegverkeerslawaaï op de aanliggende verkeersroute.

Voor de wegen Dijkgraafaan en De Schouw is conform artikel 100 Wgh onderzocht of er sprake is van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een (akoestische) reconstructie indien de fysieke wijziging van een weg een verhoging van de geluidsbelasting van 2 dB(A) of meer veroorzaakt. Uit het onderzoek blijkt dat met de gewenste planontwikkeling geen verhoging van 2 dB(A) optreedt zodat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Geluidssituatie parkeerdek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat binnen het plangebied en de omgeving hiervan. In het voorliggende plan is hier invulling aangegeven door o.a. het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidssituatie bij het te realiseren parkeerdek.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een tijdgemiddelde geluidsbelasting van maximaal 55 dB (A) optreedt bij het ontwerp zoals dat is voorgelegd door de ontwikkelaar met de daarbij behorende geluidsmaatregelen. Aanvullende maatregelen om het geluidsniveau verder terug te dringen zijn niet mogelijk/wenselijk vanwege de in paragraaf 7.1.2 van de toelichting genoemde argumenten.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat dient beoordeeld te worden of in de betreffende appartementen voldaan kan worden aan de eis van een maximale geluidsbelasting van 35 dB(A). Voor een standaard gevel kan uitgegaan worden van een gevelisolatie van 20 dB. Dit betekent dat bij de berekende gevelbelasting van 55 dB(A) voldaan kan worden aan het genoemde maximale binnenniveau van 35 dB(A).

Overigens heeft ons college ter verifiëring van deze aanname laten onderzoeken welke binnenniveaus optreden in de woningen bij de genoemde geluidsbelasting.

Uit een door Nibag B.V. d.d. 13 mei 2009 uitgevoerde onderzoek blijkt dat bij een belasting van 55 dB(A) het geluidsniveau in de woningen ruimschoots onder het maximaal toegestane binnenniveau van 35 dB(A) blijft. Het hoogste berekende binnenniveau in de woningen betreft 31 dB(A). Binnen de woningen wordt dus voldaan aan de voorwaarde van een aanvaardbaar leefklimaat.

Opgemerkt wordt dat er zich reeds ten gevolge van de naastgelegen doorgaande wegen de Dijkgraaf en De Schouw verhoogde geluidsniveaus voordoen in het plangebied. Uit de door ons in het kader van de EU-richtlijn omgevingslawaaai opgestelde geluidsbelastingkaart d.d. 19 december 2007 blijkt dat zich bij het appartementencomplex aan de Noordzijde geluidsbelastingen voordoen in de categorieën 55 tot 59 dB Lden en 50 tot 54 Lden. Er is dus sprake van een reeds verhoogd achtergrondniveau voor wat betreft geluid bij deze appartementen.

De buitenruimten die gesitueerd zijn aan de noordzijde van het complex zijn van een dusdanige beperkte omvang dat er feitelijk geen sprake is van een functionele verblijfsruimte. De oppervlakte van de betreffende buitenruimte is per woning kleiner dan 4 m², hetgeen in het nieuwe bouwbesluit naar alle waarschijnlijkheid als nieuwe minimale maat voor een buitenruimte wordt opgenomen. De woningen hebben allen aan de west- of oostzijde van het appartement een volwaardig balkon, de loggia's aan de noordzijde zijn aanvullende ruimten.

Bij de bovenste appartementen is sprake van een volwaardige buitenruimte aan de noordzijde, maar deze hebben een afscheiding aan de noordkant zodat er reeds afscherming van de ruimte plaatsvindt.

Tenslotte merken wij op dat ook bedacht dient te worden dat het appartementencomplex gelegen is in een winkelcentrum van Spijkenisse. Dit gebied is de centrale plek voor winkels en een aantal voorzieningen in de wijk Waterland. Om deze reden zijn er dan ook veel verschillende functies op korte afstand van elkaar te vinden. In een dergelijk gebied met gemengde functies heerst een ander leefklimaat dan in bijvoorbeeld een rustige woonwijk. Wij zijn van mening dat een geluidsniveau van 55 dB in een dergelijk gebied acceptabel is.

Maatwerkvoorschrift parkeerdek

Aangezien er, gezien het voorgaande, naar de mening van ons college sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat nabij het winkelcomplex wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat naast de ruimtelijke procedure ook een besluit in het kader van de Wet milieubeheer noodzakelijk is om het complex in gebruik te nemen is geen belemmering om thans de ruimtelijke procedure te voeren. Er wordt immers voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling of het gebruik van het complex mogelijk is in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer staat los van de te voeren bestemmingsplanprocedure. Wij delen de visie van de Lidl niet dat de besluitvorming omtrent een maatwerkvoorschrift naar voren gehaald dient te worden. De wet schrijft dit niet voor en dit past ook niet in de opbouw van de wetgeving. Met de planologische procedure wordt de realisatie mogelijk gemaakt van het gebouw. Op basis van de Wet milieubeheer zal uiteindelijk getoetst moeten worden of en met welke maatregelen het gebruik van het gebouw mogelijk is. Een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer kan ook praktisch pas plaatsvinden wanneer exact bekend is welke functies waar komen en welke technische specificaties hierbij horen. In het kader van die toetsing dient de eigenaar/gebruiker een melding conform de Wet milieubeheer te doen.

Indien aan de hand van de melding mocht blijken dat de getroffen maatregelen onvoldoende waarborgen bieden voor een aanvaardbaar leefklimaat dan zullen wij aanvullende maatregelen eisen alvorens het parkeerdek in gebruik kan worden genomen.

Ad VIII. (Welstand)

De door u in juli 2004 vastgestelde Beleidsnota welstand geeft voor woongebieden, bedrijfsterreinlocaties, kantoor- en voorzieningengebieden een gedifferentieerde beschrijving van de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. Ook diverse markante locaties, waaronder locaties binnen het gebied centrumkern en wijkwinkelcentrum, zijn van een dergelijk etiket voorzien. In dergelijke zones is het noodzakelijk om in de gevels naar transparantie en hoge architectonische kwaliteit te streven. De nota noemt daartoe een aantal algemene welstandscriteria voor de beeldkwaliteit in die deelgebieden. Op de beeldkwaliteitskaart behorende bij de Beleidsnota welstand is het winkelcentrum Waterland met de code BC (commerciële functie, winkels e.d.) aangeduid. De met de code BC aangeduide winkelcentra zijn over de gemeente verspreid. In de Beleidsnota welstand zijn t.a.v. deze locaties algemene criteria, zoals massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de aanwezige bebouwing van de nieuw te bouwen elementen op zichzelf en in relatie tot de omgeving opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op drie onderdelen, nl.

1. dat paragraaf 7.6, van hoofdstuk 7, van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (Distributie planologische aspecten) wordt aangevuld c.q. gecompleteerd zoals hierboven voorgesteld.
2. de rapportage "Winkelcentrum Waterland, aandachtspunten" van Adviesburo Kardol d.d. 17 december 2008 alsmede de geactualiseerde versie d.d. 17 september 2009 als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan te voegen, en
3. dat paragraaf 7.5, van hoofdstuk 7, van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt vervangen door de tekst zoals hierboven voorgesteld.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.