

Aan de raad

toestelnummer
(0181) 696 404faxnummer
(0181) 696 319e-mail
griffie@spijkenisse.nldatum
21 oktober 2009ons kenmerk
SWO&O/2009/93/BLbijlage(n)
1betreft
vaststelling bestemmingsplan Winkelcentrum Waterland

1. Aanleiding

In de nacht van 5 op 6 oktober heeft een grote brand in het winkelcentrum Waterland gewoed, waardoor een deel van het centrum werd verwoest. De eigenaar van de afgebrande supermarkt (Schuitema Vastgoed B.V.) heeft inmiddels voor dit deel een nieuwbouwplan ontwikkeld, waarin door de situering van parkeren op het dak tegemoet wordt gekomen aan de parkeerproblematiek rond het gehele winkelcentrum. Deze ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan 'Waterland, 1^e partiële herziening, 1996'. Uitsluitend voor het kunnen realiseren van het parkeerdek op het dak van het nieuwe winkelcentrum hebben wij het bestemmingsplan Winkelcentrum Waterland opgesteld.

2. Wat willen we bereiken?

Om een bouwvergunning te kunnen verlenen voor het ontwikkelde bouwplan is een nieuw ruimtelijk kader opgesteld. Wij hebben niet gekozen voor de figuur van een projectbesluit, maar voor een 'postzegel'-bestemmingsplan. Alhoewel de verplichting hiertoe eerst na 1 januari 2010 ontstaat, is het bestemmingsplan reeds volgens de wettelijke standaarden (IMRO 2008, SVBP2008 e.d.) vervaardigd.

3. Wat is de huidige situatie?

Na de afronding van het wettelijk vooroverleg heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum Waterland' met ingang van 23 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant en de gemeentelijke voorlichtingskrant en op de gemeentelijke Website. Naar aanleiding hiervan hebben vijf personen en/ of instanties schriftelijk hun zienswijzen kenbaar gemaakt bij de raad:

- Jumbo Supermarkten B.V., gevestigd aan de Rijksweg 15 te Veghel.
- 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..
- De heer B. Boelee, wonend aan het Vlinderveen 429 te Spijkenisse.

- De heer A.C. Schalk, wonend aan het Vlinderveen 409 te Spijkenisse.
- Advocatenkantoor Poelmann Van den Broek namens Lidl Nederland GmbH.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van zes weken bij de gemeente ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn op 10 september van dit jaar in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen ten overstaan van wethouder C. Mourik nader toe te lichten. Blokker Holding, de heer Boelee alsmede de heer en mevrouw Schalk hebben van de geboden gelegenheid gebruik gemaakt. Zowel de Lidl als de Jumbo hebben van de geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt.

De zienswijzen, onze reactie op de zienswijzen alsmede de verslagen van de hoorzittingen zullen worden opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Zoals uit de reactie blijkt, zijn wij van oordeel dat de zienswijzen geen aanleiding vormen af te zien van de verdere procedure van het bestemmingsplan. Wel heeft de zienswijze van de heer Boelee alsmede de zienswijze van de Lidl geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

4. Wat gaan we er aan doen?

Hiermede is de procedure van dit bestemmingsplan thans zover gevorderd, dat tot de vaststelling ervan kan worden overgegaan.

Voor het gevoerde wettelijk vooroverleg en de afwikkeling daarvan alsmede voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij kortheidshalve naar respectievelijk de toelichting, de regels en de verbeelding van dit plan.

5. Consequenties

Het besluit van de raad wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Omdat ten gevolge van een zienswijze wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp gebiedt de wet (artikel 3.8, lid 4) om eerst zes weken te wachten voordat het plan ter inzage kan worden gelegd. Dit om de Inspecteur van VROM en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de gelegenheid te bieden op deze wijziging te reageren. Van deze regel mag echter afgeweken worden, indien beide overheden schriftelijk aangeven, dat de wijziging geen nationaal of provinciaal belang schendt.

Op basis van de GREX-wet (afdeling 6.4 Wro) dient de raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij met de eigenaar van het betreffende perceel een zogenaamde anterieure (verhaals)overeenkomst is gesloten. Met Schuitema Vastgoed B.V. zijn twee overeenkomsten gesloten. In de kern gaat het om het volgende. Schuitema Vastgoed B.V. koopt van de gemeente Spijkenisse gronden met de bedoeling daarop een nieuw winkelgebouw en een vrijstaande kiosk te bouwen. Daarnaast verkoopt Schuitema Vastgoed B.V. een aantal reststroken grond, dat zij niet meer nodig heeft in de nieuwe situatie, aan de gemeente Spijkenisse. Door deze ruil van gronden ontstaat een situatie waarbij Schuitema Vastgoed B.V. op eigen terrein een tweetal panden kan ontwikkelen.

Door het verkopen van gronden genereert de gemeente Spijkenisse opbrengsten, die zullen worden gebruikt om verbeteringen aan te brengen in het openbaar gebied van het winkelcentrum. De opbrengsten uit verkoop zijn niet geheel voldoende om alle gemeentelijk kosten te dekken. Er zijn dan ook aanvullende middelen nodig om de gemeentelijke (project)kosten te betalen. De raad heeft, rekening houdend met een te dekken tekort en de daarvoor te treffen voorzieningen, in juli 2008 de grondexploitatie voor het winkelcentrum vastgesteld.

6. Advies van de commissie

In de gecombineerde vergadering van de commissies Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer en Centrumplan van 14 oktober 2009 adviseerden de woordvoerders van de aanwezige fracties unaniem positief.

7. Voorstel

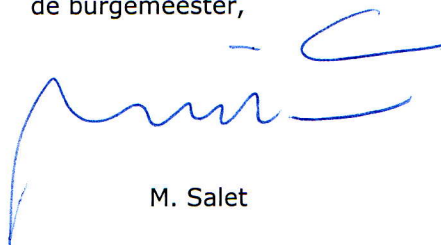
De raad wordt voorgesteld:

1. ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Waterland' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. ten opzichte van het ontwerp wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding aan te brengen ten gevolge van de ingebrachte zienswijzen;
4. het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Waterland' vast te stellen met inachtneming van de hiervoor genoemde wijzigingen overeenkomstig bijgevoegde ontwerpbesluiten.

Burgemeester en wethouders van Spijkenisse,
de loco-secretaris, de burgemeester,



F.W.B. Huisman



M. Salet

SWO&O/2009/93B De raad der gemeente Spijkenisse;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.
21 oktober 2009;

b e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. ten opzichte van het ontwerp wijzigingen aan te brengen in de toelichting, regels en de verbeelding ten gevolge van de ingebrachte zienswijzen;
3. het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Waterland' vast te stellen met inachtneming van de hiervoor genoemde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der
gemeente Spijkenisse d.d. 28 oktober 2009

de griffier,

mr. H.C. Landheer

de voorzitter,

M. Salet

SWO&O/2009/93A De raad der gemeente Spijkenisse;

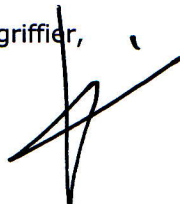
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.
21 oktober 2009;

b e s l u i t :

ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Winkelcentrum
Waterland' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der
gemeente Spijkenisse d.d. 28 oktober 2009

de griffier,



mr. H.C. Landheer

de voorzitter,



M. Salet