

toestelnummer

0181 696 471

faxnummer

0181 696 319

e-mail

griffie@spijkennis.nl

datum

5 december 2012

ons kenmerk

SWS&B/2012/93/HK

bijlagen

1

betreft

vaststelling bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud'

1. Aanleiding

Uw raad heeft op 31 januari 2007 het document 'Spijkenisse, Actueel bestemd'

Actualiseringsprogramma Bestemmingsplannen 2006-2016, vastgesteld. In dit document wordt ingespeeld op de gevolgen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en op de noodzaak om de actualiseringachterstanden weg te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is in dit kader vervaardigd.

2. Probleemanalyse

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan binnen een periode van tien jaar telkens opnieuw te worden vastgesteld. Op het niet bereiken van dit resultaat staat als sanctie, dat binnen dat plangebied geen leges kan worden geheven voor diensten, die verband houden met het bestemmingsplan. Bestemmingsplannen, die ouder zijn dan 1 juli 2003, dienen vóór 1 juli 2013 opnieuw te worden vastgesteld. De huidige bestemmingsplannen voor de wijken Groenewoud, Gildenwijk en Schenkel dateren uit de periode 1980 tot en met 2006.

3. Wat willen we bereiken?

Met het nieuwe bestemmingsplan willen we het volgende bereiken:

- het huidige gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk bestemmen;
- het juridisch systeem kiezen dat past in deze tijd;
- de lacunes van de huidige bestemmingsplannen dichten;
- de in de loop der tijd verleende vrijstellingen inpassen;
- actualiseren;
- digitaliseren.

4. Wat gaan we er aan doen?

Na afronding van het wettelijk vooroverleg heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan met ingang van 6 juni 2012 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. De terinzageliggende is bekend gemaakt in de Staatscourant, het Weekblad Spijkenisse en op de gemeentelijke

Website. Tot 18 juli 2012 konden zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente ingediend worden.

Naar aanleiding van de bekendmaking is er één schriftelijke zienswijze bij de gemeente ingekomen, t.w. van mr B. van Nieuwaal van Leeman, Verheijden, Huntjens Advocaten te Rotterdam, hier optredend namens DCB Beukenlaan Beheer BV. en DC Berkel Holding BV., beiden gevestigd aan de Maaswijkweg 3 te Spijkenisse (verder in enkelvoud 'DCB' te noemen).

Zienswijzen

De zienswijze van DCB is op tijd bij de gemeente ingekomen en mitsdien ontvankelijk.

De indiener van de zienswijze is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze ten overstaan van vakwethouder RO, mevrouw C. Mourik, nader toe te lichten. Van deze mogelijkheid heeft genoemde advocaat gebruik gemaakt.

In het hierbij overlegde 'voorstel behandeling ingediende zienswijze' bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' wordt uitgebreid ingegaan op de ingebrachte zienswijze en onze reactie hierop. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze bijlage. Zoals uit onze reactie blijkt geeft de zienswijze naar ons oordeel geen aanleiding om af te zien van de verdere procedure van het bestemmingsplan. Wel heeft de zienswijze geleid tot een aantal wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen. In het bijgevoegde voorstel worden de betreffende wijzigingen aangegeven. Met name het overgaan op een andere staat van bedrijfsactiviteiten heeft geleid tot een groot aantal aanpassingen binnen de regels.

Ambthalf wijzigingen

Hart van Groenewoud

Om de voortgang van het voorliggend bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' niet te belemmeren zijn de nieuwe ontwikkelingen aan de Beukenlaan, zoals het project 'Hart van Groenewoud', vanwege het premature karakter niet in het (voor)ontwerp van dit bestemmingsplan meegenomen. De gronden voor 'Hart van Groenewoud' behielden in het (voor)ontwerp dus de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Echter het leek ons opportuun om, wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van dit project vóór de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht zou hebben verkregen, dit bouwplan bij de vaststelling met een ambthalf wijziging alsnog als bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen. De omgevingsvergunning voor het bouwen van het project 'Hart van Groenewoud' is verleend en heeft inmiddels onherroepelijke rechtskracht verkregen (geen bezwaar en beroep). Het bouwplan 'Hart van Groenewoud' wordt hierbij dan ook als ambthalf wijziging in het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' ingepast.

Regels

Voor de inpassing van dit project behoeven de regels niet aangepast te worden.

Verbeelding en toelichting

De verbeelding ter plaatse van dit project alsmede de toelichting moeten wel aangepast worden.

Voor een korte impressie van het plan 'Hart van Groenewoud' en de nieuwe situatie op de verbeelding verwijzen wij naar bijlage 'inpassing 'Hart van Groenewoud'".

Uitgegeven snippergroen

Aan de hand van een concrete situatie is onlangs aan het licht gekomen, dat een groot aantal door de gemeente als tuin uitgegeven perceeltjes 'snippergroen' niet als zodanig in het bestemmingsplan was opgenomen. Deze perceeltjes liggen in de wijk 'Groenewoud.

Indien deze perceeltjes de bestemming 'Groen' behouden, dan mogen zij niet als tuin worden gebruikt en ingericht. Deze omissie kan via een ambtshalve wijziging in het hierbij vast te stellen bestemmingsplan worden hersteld.

Hiertoe behoeft alleen de verbeelding te worden aangepast.

In bijlage 'toegevoegde tuinen (v.m. snippergroen)' wordt de situering van de betreffende tuinen met de adressen weergegeven.

Vaststelling

Hiermede is de procedure van het bestemmingsplan thans zover gevorderd, dat tot de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Voor de inhoud van het te wijzigen ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar respectievelijk de toelichting, regels en verbeelding zoals te raadplegen op de gemeentelijke website

www.spijkenisse.nl/ruimtelijkeplannen .

5. Consequenties

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

Omdat er zowel ten gevolge van de zienswijze als ambtelijke aanpassingen wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp gebiedt de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8, lid 4) om eerst zes weken te wachten voordat het plan ter inzage kan worden gelegd. Dit om de hogere overheden de gelegenheid te bieden om te bezien of de wijziging mogelijkerwijze een provinciaal of landsbelang treft.

Tijdens de terinzagelgging kan beroep worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende, die tijdig zijn zienswijze over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede door een belanghebbende, die aantoont dat hij dat redelijkerwijs niet heeft kunnen doen. Verder kan een belanghebbende beroep instellen tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Op basis van de GREX-wet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) dient uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is echter niet nodig, wanneer de gemeente eigenaar is van de gronden waarop op basis van het nieuwe bestemmingsplan nieuwe bouwplannen gerealiseerd kunnen worden.

6. Advies van de commissie

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer van 28 november 2012 adviseerden de aanwezige fracties unaniem positief.

7. Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten:

1. ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' geen exploitatieplan vast te stellen;
 2. de ingebrachte zienswijze ontvankelijk te verklaren;
 3. ten opzichte van het ontwerp wijzigingen aan te brengen in de toelichting, de regels en de verbeelding ten gevolge van ingebrachte zienswijze en van de ambtshalve aangebrachte wijzigingen;
 4. het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' vast te stellen met inachtneming van de hiervoor genoemde wijzigingen
- overeenkomstig bijgevoegde ontwerpbesluit.

de secretaris,



J. Pol

de burgemeester,



M. Salet

12ID023120201212051329190003

SWS&B/2012/93 De raad der gemeente Spijkenisse;

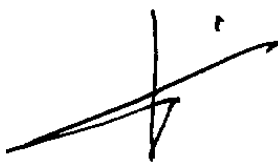
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.
5 december 2012;

b e s l u i t :

1. ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de ingebrachte zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. ten opzichte van het ontwerp wijzigingen aan te brengen in de toelichting, de regels en de verbeelding ten gevolge van ingebrachte zienswijze en van de ambtshalve aangebrachte wijzigingen;
4. het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' vast te stellen met inachtneming van de hiervoor genoemde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der
gemeente Spijkenisse d.d. 12 december 2012

de griffier,



H.C. Landheer

de voorzitter,



M. Salet

Bijlage raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud'

Voorstel behandeling ingediende zienswijze

1. Inleiding

Met ingang van 6 juni 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzageligging is bekend gemaakt in de Staatscourant, het weekblad Spijkenisse en op de gemeentelijke website. Tot 18 juli 2012 konden zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend worden.

Naar aanleiding van de bekendmaking is er één schriftelijke zienswijze bij de gemeente ingekomen. Het betreft de zienswijze van mr B. van Nieuwaal van Leeman, Verheijden, Huntjens Advocaten te Rotterdam, hier optredend namens DCB Beukenlaan Beheer BV. en DC Berkel Holding BV., beiden gevestigd aan de Maaswijkweg 3 te Spijkenisse en verder in enkelvoud 'DCB' te noemen.

DCB is eigenaar van de gronden en opstallen aan de Beukenlaan 7 (3203 AC) te Spijkenisse. Op dit perceel bevindt zich een bemand 'self-service' tankstation van DCB met onder meer een shop en een overdekte wasstraat. Het tankstation verkoopt ook LPG.

Tevens is DCB eigenaar/gebruiker van gronden en/of opstallen aan de Maaswijk 1, 3, 5 en/of 7 te Spijkenisse.

2. Ontvankelijkheid

De termijn van terinzageligging eindigde op 17 juli 2012. De zienswijze, gedateerd 13 juli 2012 is op 16 juli 2012 bij de gemeente ingekomen.

Conclusie: de zienswijze is ontvankelijk.

3. De aanleiding tot actualisering

Zoals onder paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld heeft de gemeenteraad op 31 januari 2007 het Actualiseringsprogramma Bestemmingsplannen 2006-2016 vastgesteld onder de titel: "Spijkenisse, actueel bestemd". In dat programma wordt de aanzet gegeven tot het op een efficiënte en effectieve manier actualiseren van de veelal verouderde bestemmingsplannen van de gemeente Spijkenisse.

Verder verplicht de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, om bestemmingsplannen eens in de tien jaar te actualiseren.

Op grond van artikel 9.1.4 lid 4 Overgangsrecht Wro, moet elk bestemmingsplan, dat op 1 juli 2008 ouder is dan vijf jaar, uiterlijk op 1 juli 2013 opnieuw zijn vastgesteld.

Het thans vigerend bestemmingsplan ter plaatse van de Beukenlaan betreft het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994'. Dit is vastgesteld op 13 september 1995 en is gezien de termijn van tien jaar aan herziening toe. Hetzelfde geldt voor het bestemmingsplan 'Schenkel 1993' (vastgesteld 14 december 1994).

Doel van het actualiseringproces is om:

1. de bestemmingsplannen actueel te maken;
2. het huidige gebruik van de gronden en opstallen zo goed mogelijk te bestemmen;
3. het aantal ontwikkelingsmogelijkheden af te bakenen;
4. een juridisch systeem te kiezen dat past in deze tijd;
5. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstellingen te formaliseren;
6. te digitaliseren.

De bestemmingsplannen 'Groenewoud 1994' en 'Schenkel 1993' zijn in het onderhavig bestemmingsplan overeenkomstig bovenstaande doelstellingen geactualiseerd.

4. De zienswijze en reactie

De zienswijze gaat in op zowel de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' voor het perceel Beukenlaan 7 als voor de percelen van DCB aan de Maaswijkweg en omliggende woningen, die binnen dit plan zijn gelegen.

Voordat wordt ingegaan op de ingediende zienswijze dient om verwarring te voorkomen vermeld te worden, dat sedert de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 voor bestemmingsplannen de naamgeving van de 'Voorschriften' en de 'Plankaart' is veranderd in respectievelijk de 'Regels' en de 'Verbeelding'. Hierna zullen voor het nog vigerende bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' de 'oude' en voor het nieuwe bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' de 'nieuwe' namen gebruikt worden.

Verder is het relevant om hier te vermelden, dat DCB een aantal jaren geleden met de gemeente in gesprek is gegaan over de transformatie van het benzine-verkooppunt/garage aan de Beukenlaan in een woningbouwplan. Voor de realisatie hiervan hebben de gemeente en DCB een anterieure overeenkomst gesloten. Gezien deze ontwikkeling, die gepaard zou gaan met een functieverandering van het gehele perceel Beukenlaan 7, werd voor het nieuwe bestemmingsplan louter de geïnterpreteerde situatie opgenomen. De ontwikkeling van het woningbouwplan ligt momenteel stil en lijkt uiteindelijk niet tot stand te komen.

Beukenlaan

De zienswijze van de heer Van Nieuwaal (verder de zienswijze van DCB te noemen) behelst met name de klacht, dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' –zonder enig belang, (solide)grondslag/onderbouw en/of draagkrachtige motivering- de bestaande rechten van DCB voor het perceel Beukenlaan 7 op grond van het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' ingeperkt of wegbestemd worden, waardoor DCB (aanzienlijke) (bedrijfs)schade wordt toegebracht.

1.

In het ontwerp wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind en vindt er een aanzienlijke terugschaling plaats van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

Reactie

-Bouwvlak

In het (nog vigerende) bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' wordt in artikel 8.2 van de voorschriften (bebouwing) onder meer bepaald, dat bij de bouw van gebouwen de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages niet mogen worden overschreden. Het bebouwingspercentage voor de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' betreft 50%. In het vigerende bestemmingsplan wordt geen gebruik gemaakt van een bouwvlak. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan (het ontwerp) is dat anders. Rondom de bestaande gebouwen zijn bouwvlakken aangebracht. Op deze wijze zijn de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerp inderdaad beduidend minder dan in het bestemmingsplan 'Groenewoud'.

Aangezien de plaats van de voorzieningen met de grootste milieubelasting (tankstation met LPG) door middel van een aanduiding is verankerd, zodat die niet op een andere plaats op het perceel kunnen worden opgericht, en aangezien er geen andere omstandigheden zijn, die ons nopen om de in het ontwerp gekozen bouwregels te

handhaven, kan aan de zienswijze van DCB tegemoet worden gekomen door de volgende wijzigingen.

Op de verbeelding worden de gronden, die eigendom zijn van DCB, begrensd door een bouwvlak. De gronden van de gemeente, die DCB in gebruik heeft en waarop de pompeilanden en de luifel gesitueerd zijn blijven hier buiten. Dit veroorzaakt geen probleem, aangezien genoemde bouwwerken op basis van lid 3.2 sub b en d van het ontwerp daar zijn toegestaan. Bovendien ligt het niet in de rede, dat DCB op gronden waarvan zij geen eigenaar is gebouwen zal gaan oprichten. Voor de gemeente is een dergelijke situatie ook niet gewenst.

Verder zal op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage van 60% worden opgenomen. Het percentage wordt vergroot daar de gronden van de gemeente buiten het bouwvlak blijven. Hierbij is wel rekening gehouden met het oppervlak van de luifel op die gronden.

-Bedrijfsactiviteiten

In het bestemmingsplan Groenewoud is een bedrijfsbestemming toegekend aan het betreffende perceel Beukenlaan 7. Binnen deze bestemming zijn activiteiten vallend onder categorie 1 en 2 van de bij dat plan horende staat van de bedrijvenactiviteiten toegestaan en op een hiervoor met een aanduiding aangewezen gedeelte de verkoop van motorbrandstoffen inclusief LPG. Er is dus sprake van een algemeen toelatingsbeleid van bedrijfsactiviteiten vallend onder 1 en 2 met aanvullend de bestemming verkoop motorbrandstoffen/LPG. Deze aanvullende bestemming geldt alleen voor het op de plankaart aangewezen gedeelte.

Bij het ontwerpbestemmingsplan "Schenkel-Groenewoud" is naar analogie van het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' een algemene toelatingsbeleid van bedrijfsactiviteiten met aanvullend de verkoop van motorbrandstoffen op hetzelfde aangewezen gedeelte opgenomen. In zoverre is de bedrijfscategorisering hetzelfde van opzet.

Echter bij het voorliggende ontwerp is gebruik gemaakt van de staat van bedrijvenactiviteiten voor gebieden met gemengde functies zoals die is opgenomen in de huidige VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze staat wordt doorgaans gebruikt voor centrumgebieden en centrumfuncties binnen een woonwijk.

Binnen het algemene toelatingsbeleid zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een maximale categorie B1 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten. Hoewel deze categorie vergelijkbaar is met de milieubelastingklasse 2 van de reguliere staat van bedrijfsactiviteiten is er wel sprake van inperking van het aantal activiteiten dat is toegestaan. De opgenomen lijst in het ontwerp is namelijk een stuk minder uitgebreid dan de lijst uit het vigerende plan.

In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt voor het motorbrandstofverkooppunt, wasstraat en shopverkoop het planologisch regiem niet ten opzichte van dat van 'Groenewoud 1994'. Echter het deel van het plangebied, dat separaat van het motorbrandstofverkooppunt kan worden geëxploiteerd ondergaat door de planologische wijziging echter wel een beperking. Het betreft het noordelijk gelegen deel van de opstallen, die nu niet in gebruik zijn. Door de inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten' neemt het aantal potentieel gegadigde gebruikers (c.q. huurders) af en is er sprake van planologisch nadeel. Het is niet denkbeeldig, dat dit nadeel, dat gepaard kan gaan met (langere) leegstand, voor DCB zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed.

Om dit te voorkomen moet worden afgezien van de inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het klakkeloos overnemen van de staat van bedrijfsactiviteiten, die behoort bij het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' is echter geen optie. Deze staat dateert immers van 12 maart 1993. Ten gevolge van de voortschrijdende stand der techniek, de invoering van diverse wettelijke regelingen en jurisprudentie moet de staat regelmatig aangepast worden. Gezien de aard en omvang van de 'oude' staat wordt hier

aansluiting gezocht met de meest recente staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage 1 (richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten) behorende bij de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Een ruimere Staat van bedrijfsactiviteiten hoeft niet te betekenen dat daardoor meer hinder voor de omgeving ontstaat. Er zijn bij een verruiming van de staat van bedrijfsactiviteiten weliswaar meer vormen van bedrijvigheid mogelijk, doch geen 'zwaardere' vormen: de activiteiten dienen nl. te passen in de milieucategorieën 1 en 2, hetgeen betekent dat deze zonder al te grote problemen kunnen worden ingepast in een woonomgeving. Mede gelet op de bestaande structuur van het plangebied en de omgeving daarvan bestaat er geen directe ruimtelijke noodzaak voor het beperken van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals in het ontwerp is gedaan.

2.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconstateerd, dat het bedrijf van DCB (kort gezegd: tankstation met toebehoren) niet past binnen de algemeen 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.

Reactie

Zoals in het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' heeft het tankstation met LPG in het nieuwe plan Schenkel - Groenewoud' door middel van de gebiedsaanduidingen 'verkoopspunt motorbrandstoffen met LPG (vml)' en 'vulpunt lpg (vu)' een maatbestemming gekregen. Dit was en is wederom zo gedaan om de hinder voor de omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken. Het bedrijf kan zo in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande activiteiten blijven uitvoeren. Wij achten het nog steeds ongewenst om deze activiteit op het hele perceel toe te staan.

3.

In tegenstelling tot het ontwerp is op basis van het bestemmingsplan 'Groenewoud' de verkoop van motorbrandstoffen op het gehele perceel toegestaan. Dit geldt evenzeer voor de aangrenzende strook grond, die DCB huurt van de gemeente en alwaar motorbrandstoffen worden gelost ten behoeve van DCB en waar (tevens) ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn (opstalrecht).

Reactie

In de doeleindenomschrijving van artikel 8.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' is opgenomen, dat de verkoop van motorbrandstoffen uitsluitend is toegestaan ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen' voorkomt. De opmerking van DCB, dat de verkoop van motorbrandstoffen in dit bestemmingsplan op het gehele perceel is toegestaan is dus niet juist. Korthedshalve verwijzen wij hier ook naar hetgeen hierover in de vorige twee punten is vermeld.

4.

De aanwezige wasstraat op het perceel is in het ontwerpplan niet correct bestemd.

Reactie

In de doeleindenomschrijving van artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' is opgenomen, dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' onder de categorieën A en B1. Het hebben van een wasstraat valt onder de opgenomen staat tot en met categorie B1. Een wasstraat is toegestaan op het betreffende terrein. Hetzelfde geldt wanneer hier de andere Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gehanteerd (zie hiervoor bij punt 1). Er bestaat ons inziens ook geen noodzaak om de wasstraat apart te benoemen in de doeleindenomschrijving.

5.

In het ontwerp is de maximale toegestane bouwhoogte teruggebracht van maximaal 15 meter tot maximaal 3 meter.

reactie

In het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' bepaalt artikel 8.2 (bebouwing) van de voorschriften, dat bij de bouw van gebouwen de op de plankaart aangegeven hoogtematen niet mogen worden overschreden. Op die kaart bedraagt de hoogte voor de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' 6 meter.

Verder bepaalt artikel 3 van dezelfde voorschriften (Hoogtematen):

'De op de plankaart of in de voorschriften aangegeven maximum hoogte geeft, voor zover in de voorschriften niet anders bepaald, de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen en hoogte van andere bouwwerken in meters aan. De hoogte van gebouwen mag slechts worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, schoorstenen, antennemasten, installaties voor de benutting van zonne-energie en andere ondergeschikte bouwdelen.'

In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' kent het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' de begrippen 'goot- en bouwhoogte' niet. De systematiek van 'Groenewoud 1994' houdt in, dat de op de plankaart of in de voorschriften opgenomen hoogte feitelijk de goothoogte is. De bouwhoogte wordt bepaald door het snijvlak van de hellende dakvlakken. Aan de bouwhoogte zit echter een begrenzing. Artikel 2.5.24 van de gemeentelijke bouwverordening bepaalt nl. dat, wanneer een bestemmingsplan hiervoor geen regeling geeft, de bouwhoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen.

De constatering van DCB dat de maximale bouwhoogte in het nieuwe plan wordt beperkt is dan ook juist, met dien verstande dat er naast 3 meter ook bouwhoogtes van 5 en 6 meter voorkomen.

Wanneer we in het nieuwe bestemmingsplan aansluiting zoeken met de planologische regeling van bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' leidt dat tot de volgende wijzigingen:

- Een goothoogte van maximaal 6 m en
- Een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Het honoreren van dit onderdeel van de zienswijze op de wijze zoals hier genoemd stuit voor deze locatie niet op stedenbouwkundige bezwaren. Net als in het bestemmingsplan 'Groenewoud 1994' kan de maximale bouwhoogte alleen gerealiseerd worden via hellende dakvlakken.

6.

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan om de voorgang van het bestemmingsplan niet te belemmeren een ontwikkeling van een woningbouwplan op het perceel Beukenlaan 7 niet wordt meegenomen is DCB van mening dat het belang van een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt, dat de huidige bestemming/gebruiksmogelijkheden worden behouden c.q. gerespecteerd

Reactie

Zoals uit onze reactie op de voortgaande punten blijkt wordt het bestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' naar aanleiding van de zienswijze op een zodanige wijze aangepast, dat hiermee de huidige bestemming/gebruiksmogelijkheden voor DCB worden behouden.

Maaswijkweg

Het ontwerpbestemmingsplan is van invloed op de gronden van DCB aan de Maaswijkweg, althans staat het bestemmingsplan planologische 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 een goede ruimtelijke ordening is de bestemming van de omliggende woningen (o.a. aan de Amazonestraat) (bijv. onvoldoende onderbouwd in het plan.

Reactie

DCB geeft aan bezwaren te hebben tegen de toegekende bedrijfscategorie van het bedrijf aan de Maaswijk. Bestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' kent echter geen bedrijfscategorie toe aan het bedrijf aan de Maaswijkweg. Het ligt nl. buiten het plangebied. In de toelichting van dit plan wordt wel genoemd dat het tankstation onder categorie 4.1 valt. Dit is gebaseerd op de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Een LPG tankstation zonder beperking van de LPG-doorzet valt in de Handreiking in deze categorie.

Mogelijk is DCB bevreesd dat de opmerking in de toelichting gevolgen heeft voor het bedrijf aan de Maaswijkweg. Deze vrees is echter ongrond want een toelichting van een bestemmingsplan is in beginsel juridisch niet bindend. Bovendien betreft het een toelichting van een bestemmingsplan voor een ander gebied.

Verder geeft DCB aan dat zij bezwaren heeft tegen de positieve bestemming van woningbouw aan de Amazoneweg c.q. dat deze bestemming onvoldoende onderbouwd wordt.

Omdat het hier een bestaande situatie betreft, dient in het onderhavige geval getoetst te worden aan de afstanden in tabel 2a van het Revi. Aan de hierin vastgelegde afstand van 40 meter tot aan kwetsbare bestemmingen wordt voldaan.

Daarnaast zal er na de implementatie van de in het met de sector afgesproken maatregelen tot risicoreductie (verwacht in 2013) op voorhand sprake zijn van een beperkt groepsrisico (zie het advies Externe Veiligheid van de DCRM dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd).

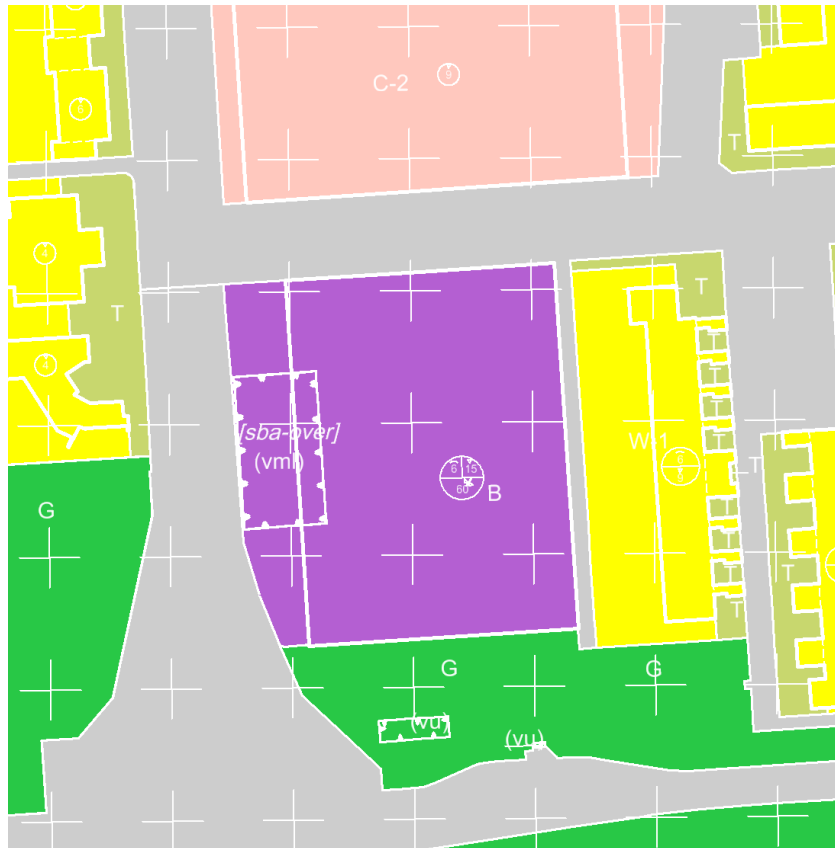
Op grond hiervan zien wij geen belemmering om de betreffende woningen conform te bestemmen. Er is geen sprake van een saneringssituatie.

Er bestaat ons inziens geen aanleiding om de in het ontwerp plan opgenomen woonbestemmingen aan de Amazoneweg of de in de toelichting opgenomen tekst met betrekking tot het tankstation aan de Maaswijkweg aan te passen.

5. Advies

Behoudens de maximale bouwhoogte en bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen en de gehanteerde staat van bedrijfsactiviteiten zijn wij van mening, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel – Groenewoud' de bestaande rechten van DCB in voldoende mate respecteert.

U wordt geadviseerd om de maximale bouwhoogte (slechts via hellende dakvlakken te realiseren) te wijzigen in 15 m, om een goothoogte van 6 m op te nemen en om de gronden, die eigendom zijn van DCB, te omgeven met een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Hiervoor dient de verbeelding te worden aangepast als aangegeven op onderstaande afbeelding.



Verder wordt u geadviseerd om de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging te vervangen door de ruimere Staat van bedrijfsactiviteiten voor milieubelastende activiteiten (bijlage 1 behorend bij VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

Deze vervanging heeft gevolgen voor de tekst van de volgende artikelen in de regels, die dan ook moeten worden aangepast:

Artikel 1.76 (begrippen);

Artikelen 3.1 sub a en 3.4 (Bedrijf),

Artikelen 4.3 sub en 4.4 sub c (Centrum – 1)

Artikelen 5.1 sub a en 5.3 (Centrum – 2)

Artikel 6.3 (Detailhandel)

Artikelen 7.3 sub b en 7.4 sub c (Gemengd)

Artikelen 17.4 sub b en 17.5 sub c (Wonen – 1)

Artikelen 18.4 sub b en 18.5 sub c (Wonen – 2)

Artikelen 19.3 sub b en 19.4 sub c (Wonen – 3)

In deze artikelen worden waar nodig de categorieën A en B 1 gewijzigd in respectievelijk categorieën 1 en 2.

Tenslotte dient ten gevolge van deze wijziging de toelichting ook op enige plaatsen aangepast te worden. Hoofdstuk 3.4.5 geeft een beschrijving van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Dit onderdeel van de toelichting moet herschreven worden naar de Staat van bedrijfsactiviteiten voor milieubelastende activiteiten. Dit geldt ook voor de tekst onder 'inventarisatie toegelaten bedrijven' van hoofdstuk 6.1.2.

Memo

aan
De leden van de commissie ROB

van
Christel Mourik

datum
26 november 2012

pagina
1 van 3

betreft
aanvullende zienswijze DC Berkel over bpl Schenkel - Groenewoud

Aanvulling zienswijze DCB

Met ingang van 6 juni 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de bekendmaking is er op 16 juli 2012 een schriftelijke zienswijze bij de gemeente ingekomen van mr B. van Nieuwaal van Leeman, Verheijden, Huntjens Advocaten te Rotterdam, optredend namens DCB Beukenlaan Beheer BV. en DC Berkel Holding BV., beiden gevestigd aan de Maaswijkweg 3 te Spijkenisse. Over de zienswijze heeft op 26 september 2012 een hoorzitting plaatsgevonden.

Bij brief /fax van 15 november jl., geruime tijd na het plaatsvinden van de hoorzitting, heeft de heer Van Nieuwaal zich met een aanvulling op de zienswijze tot de gemeenteraad gericht. De aanvulling betreft het verzoek om in het vast te stellen bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' voor het perceel Beukenlaan 7 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde daar (alsnog) een woonfunctie mogelijk te maken. De raad wordt gevraagd om mede gelet op de economische crisis en noodzakelijke flexibiliteit het vorenstaande onderwerp te laten zijn van, althans te betrekken bij de beraadslaging in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Schenkel - Groenewoud' staat geagendeerd op uw vergadering van 28 november a.s. In het voorliggend raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan (bijlage: 'Voorstel behandeling ingediende zienswijze') wordt wegens onbekendheid ermee niet op het recente verzoek van DCB ingegaan.

Feiten

DCB heeft enige tijd geleden laten onderzoeken of het benzinestation op het perceel Beukenlaan 7 na sloop in een woningbouwlocatie kon worden getransformeerd. Hiertoe heeft Kolpa Architecten te Rotterdam in 2010 voor DCB een bouwplan ontworpen. Het bouwplan voorziet in de bouw van 74 appartementen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en bergingen. DCB heeft voor de realisatie hiervan met de gemeente een ('anterieure') overeenkomst

gesloten. Voor het ontwikkelde woningbouwplan is later een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd.

Het opstellen van het bestemmingsplan 'Schenkel-Groenewoud' geschiedt in het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Spijkenisse. De gemeente heeft zich hierbij als taak gesteld om deze operatie vóór 1 juli 2013 te voltooien. Omdat die erg vertragend kunnen werken worden nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet meegenomen in een nieuw actualiseringplan, hetgeen overigens niet ongebruikelijk is in gemeenteland. De Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft recent beslist, dat een gemeente in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen niet per se nieuwe ontwikkelingen hoeft mee te nemen in een bestemmingsplan.

Om die reden werd bij de start van dit bestemmingsplan besloten om het te ontwikkelen woningproject op het perceel Beukenlaan 7 niet in dit plan op te nemen. Daarom is met DCB afgesproken, dat zij ten behoeve van de realisatie van dat woningplan een zgn. postzegelbestemmingsplan kon laten opstellen. Een extern bureau heeft daarna een concept van zo'n bestemmingsplannetje vervaardigd. De ontwikkeling van het woningbouwplan ligt echter al enige tijd stil en het woningbouwplan en bestemmingsplan lijken niet tot stand te komen.

Reactie

Bij inwilliging van het verzoek van DCB moeten er voordat dit plan kan worden vastgesteld nog de gebruikelijke onderzoeken worden verricht. Dit houdt in, dat het bestemmingsplan nu nog niet kan worden vastgesteld. Hierdoor zal de voortgang van dit bestemmingsplan een aanmerkelijk vertraging kunnen oplopen waardoor de taakstelling om vóór 1 juli 2013 de bestemmingsplannen geactualiseerd te hebben niet wordt gehaald.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een eventuele nieuwe ontwikkeling op het perceel Beukenlaan 7 strookt zoals hiervoor beschreven ook niet met het gemeentelijk (door de Raad van State gesanctioneerde) beleid bij het actualiseren van bestemmingsplannen. Het verzoek van DCB biedt onvoldoende argumenten om hier van af te wijken. Dit lag anders bij het bouwplan 'Hart van Groenewoud'. Dit kon nog in dit bestemmingsplan worden meegenomen omdat de omgevingsvergunning voor dit plan nog vóór de vaststelling onherroepelijk is geworden en daardoor als bestaand mag worden beschouwd.

Conclusie

Het verzoek van DCB dient te worden afgewezen. Voor het overeengekomen woningbouwplan op deze locatie kan door DCB nog altijd gebruik worden gemaakt van een postzegelplan. Indien zij t.z.t. een ander woningbouwplan op deze locatie wil realiseren kan zij hierover in overleg treden met de gemeente. Indien dat plan voldoet aan de gemeentelijke planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor die locatie kan DCB hiervoor wederom in overleg met de gemeente een postzegelplan laten opstellen of kan er gebruik worden gemaakt van het Wabo-projectafwijdingsbesluit.

datum
26 november 2012

ons kenmerk

pagina
3 van 3

Voorstel

De raad wordt verzocht om de brief van DCB van 15 november jl. en deze memo te betrekken bij de behandeling van dit agendapunt.

Bijlage inpassing 'Hart van Groenewoud'

De meeste ontwikkelingen in het plangebied zijn de afgelopen jaren met behulp van partiële planherzieningen of via vrijstellingsbesluiten gerealiseerd. Het betreft vooral de uitbreidingen van het metro-busstation Centrum en de uitbreiding van zowel het ziekenhuis als de school de Ring van Putten. Verder is de flatstrook Groenewoud geheel gereconstrueerd, overeenkomstig de visie uit het voorgaande globalere bestemmingsplan Groenewoud 1994. Binnen het bestemmingsplan zal ook de laatste fase van de reconstructie van de voorzieningenstrook Groenewoud plaatsvinden, maar de plannen hiervoor waren bij het vervaardigen van dit bestemmingsplan nog te vaag om op te nemen.

Inmiddels zijn deze plannen verder geconcretiseerd en hiervoor is een omgevingsvergunning verleend die onherroepelijk is geworden. Het plan bestaat nu uit 128 eenheden voor ouderen en 18 woningen in gestapelde vorm (beneden-bovenwoningen).



De 128 eenheden zijn gegroepeerd in drie bouwvolumes met een hoogte van drie en vier bouwlagen. De vier bouwblokken omsluiten een groen binnenterrein dat als gemeenschappelijke buitenruimte fungeert. In de drie volumes zijn opgenomen 54 units voor psycho-geriatrische patiënten, de overige plaatsen zijn bedoeld voor wonen met voorzieningen. Op de begane grondlaag zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen opgenomen ten dienste van de ouderenzorg.



Binnen het plangebied van de wijk de Schenkel worden geen verdere ontwikkelingen verwacht.

Aan de verbetering van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, het parkeren en het groen, zal in de planperiode, de komende 10 jaar, wel gerekt kunnen worden, waardoor het openbaar groen meer samenhang zal krijgen en de woon- en verkeersstructuur waar mogelijk overzichtelijker zal worden vormgegeven. Tevens zal daarbij aandacht worden besteed aan de verdere optimalisatie van de parkeervoorzieningen, zowel in aantal als in vormgeving. In de bestemmingsomschrijving is hiermee rekening gehouden.



verandering verbeelding t.p.v hart van Groenewoud

Bijlage: Toegevoegde tuinen (v.m. snippergroen)

1. Ahornstraat 15
2. Berkenstraat 1,
3. Berkenstraat 10,
4. Berkenstraat 11,
5. Berkenstraat 33,
6. De Olmen 30,
7. De Olmen 34,
8. De Olmen 36,
9. Eikenlaan 90,
10. Esdoornstraat 11
11. Hazelaarplein 1
12. Hazelaarplein 2
13. Hazelaarstraat 1
14. Kastanjestraat 15
15. Ligusterstraat 2
16. Ligusterstraat 11
17. Lindenstraat 17
18. Lindenstraat 47
19. Lindenstraat 49
20. Populierenstraat 16
21. Populierenstraat 68
22. Prunusstraat 9
23. Prunusstraat 2
24. Prunusstraat 13
25. Prunusstraat 30
26. Prunusstraat 31
27. Prunusstraat 34
28. Prunusstraat 41
29. Prunusstraat 42
30. Wilgenstraat 15
31. Wilgenstraat 16
32. Wilgenstraat 22



Overzicht toegevoegde tuinen