

Van Doorne

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Rotterdam
D.t.v. de griffier
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Remco Bäcker
Advocaat | Partner
backer@vandoorne.com
06 5342 6307

Tevens per e-mail: info@griffie.rotterdam.nl

Datum
17 juni 2025

Uw ref.
25bb003021

Onze ref.
250916916

Inzake
Gebiedsambitiedocument
Hart van Overschie

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten Brookvest B.V. (**Brookvest**) en Dirk Supermarkten B.V. (**Dirk Supermarkten**) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op de agenda van Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 18 juni 2025 is als agendapunt 2.06 het ontwerp Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie (het **Gebiedsambitiedocument**) vermeld. De inhoud van het Gebiedsambitiedocument, het raadsvoorstel en de annotatie geven Brookvest en Dirk Supermarkten aanleiding tot het geven van de volgende schriftelijke reactie.

I. Achtergrond

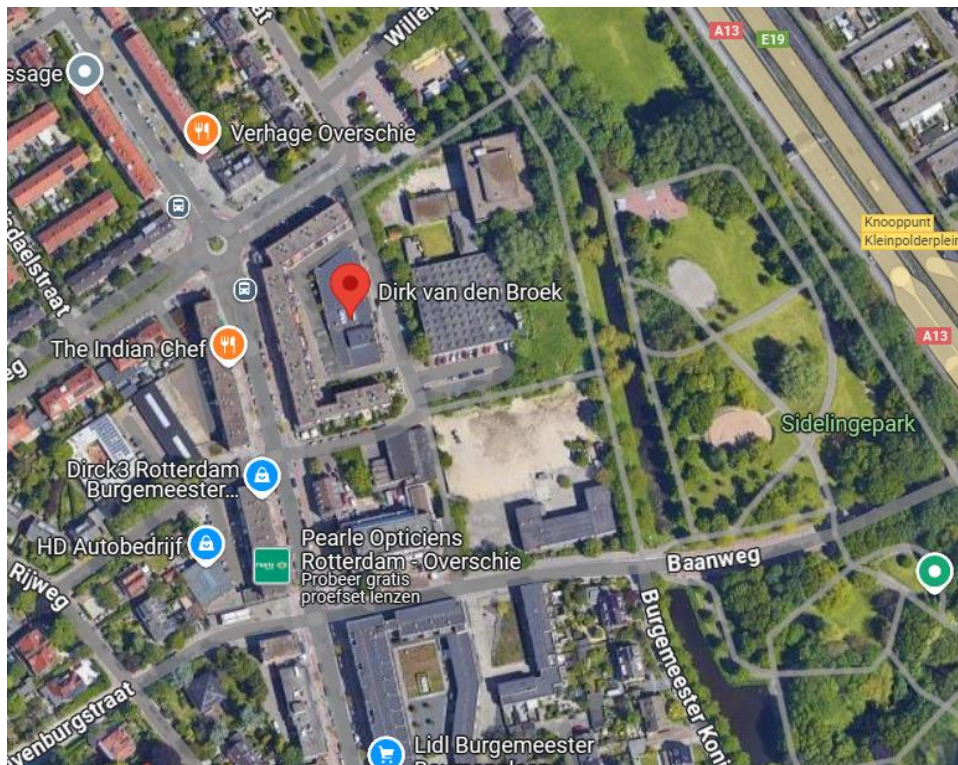
- 1.1 Dirk Supermarkten (de vennootschap achter supermarktketen 'Dirk van den broek') exploiteert in Rotterdam 21 supermarkten. Zij is daarmee de tweede grootste supermarktketen in Rotterdam na marktleider Albert Heijn. Dirk Supermarkten is daarmee niet alleen een grote werkgever in Rotterdam, maar bovenal biedt zij voor veel Rotterdammers de mogelijkheid tot het kopen van alle dagelijkse boodschappen tegen een zo scherp mogelijke prijs.
- 1.2 Dirk Supermarkten exploiteert al tientallen jaren een goedlopende supermarkt aan de Jan Steenstraat in Overschie. Ondanks de realisatie een aantal jaren terug van een klein winkelcentrum aan de Burgemeester Baumannlaan in Overschie met twee andere supermarkten is de supermarkt van Dirk Supermarkten aan de Jan Steenstraat de grootste trekker in Overschie gebleven. Veel bewoners van Overschie doen hier hun dagelijkse boodschappen.
- 1.3 Brookvest (onderdeel van het familiebedrijf waartoe ook Dirk Supermarkten behoort) is de eigenaar van het supermarktpand aan de Jan Steenstraat in Overschie.

Van Doorne N.V.
Amstelveenseweg 638-710
1081 JJ Amsterdam

Postbus 75265
1070 AG Amsterdam
KvK Amsterdam 34199342

Van Doorne N.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Van Doorne N.V. en haar dochtermaatschappijen, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze Voorwaarden die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.vandoorne.com en worden op verzoek toegezonden.

- 1.4 De supermarkt van Dirk Supermarkten in Overschie is de afgelopen jaren uit haar jasje gegroeid. De groei van de bevolking van Overschie en de aantrekkelijke winkelformule voor veel Overschiënaars heeft geleid tot een drukke en overvolle supermarkt. Uitbreiding van de supermarkt is op grond van het Omgevingsplan Rotterdam echter niet toegestaan. Daarnaast ontbreekt de fysieke ruimte voor uitbreiding van supermarkt door de situering van de Jan Steenstraat volledig rondom, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto.



- 1.5 Brookvest en Dirk Supermarkten hebben om deze reden meerdere keren getracht om te komen tot verplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie in Overschie. Onder meer verplaatsing naar de locatie van de voormalige pastorie aan de Burgemeester Baumannlaan is daarbij aan de orde geweest, maar ook een locatie aan de 2^e Hogenbanweg/Willem Hedaweg. Voor deze laatste locatie hebben Brookvest en Dirk Supermarkten al in januari 2020 bijgevoegd structuurontwerp (Bijlage 1) laten ontwerpen.
- 1.6 Met het structuurontwerp hebben Brookvest en Dirk Supermarkten laten zien partijen te zij die bereid en in staat zijn om grote investeringen te doen in zowel het commerciële voorzieningenniveau in Overschie als de woningvoorraad in Overschie. Brookvest is graag bereid om betaalbare woningen in het hart van Overschie te realiseren en daarbij aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen zoals jongeren en senioren.

- 1.7 Op ambtelijk niveau is door de Gemeente onderkend dat de huidige locatie van Dirk Supermarkten aan de Jan Steenstraat nadelen kent vanwege (i) de ligging uit het zicht vanaf de Burgemeester Baumannlaan, (ii) de hoge parkeerdruk in de straten rondom de supermarkt, (iii) de verkeersonveilige bevoorrading van de supermarkt in de te smalle Jan Steenstraat en (iv) de matige wisselwerking tussen de supermarkt en de winkel aan de Burgemeester Baumannlaan door de geïsoleerde ligging. Desondanks werd ambtelijk steeds niet doorgepakkt op verplaatsing van de supermarkt van Dirk Supermarkten van de Jan Steenstraat naar de 2^e Hogenbanweg/Willem Hedaweg.
- 1.8 In de periode daarna hebben Brookvest en Dirk Supermarkten geen contact meer gehad over herontwikkeling van het gebied rond de supermarkt aan de Jan Steenstraat, terwijl zij met lede ogen zagen dat het gebied verloederde door onder ander gebrek aan onderhoud aan de tegenover de supermarkt aan de Jan Steenstraat gelegen school/sporthal en een fors verzakt openbaar gebied. Brookvest en Dirk Supermarkten waren dan ook op zich verheugd via informele kanalen te horen dat de gemeente Rotterdam (de **Gemeente**) het initiatief zou nemen om dit gebied (inmiddels aangeduid als Starrenburg) te herontwikkelen.
- 1.9 Vervolgens is in april 2021 het “Ruimtelijk-programmatisch raamwerk Starrenburg/ Kouwenhoek” (het **Raamwerk**) vastgesteld. Het Raamwerk bevatte de optie om de supermarkt aan de Jan Steenstraat te verplaatsen naar een zogeheten voorzieningenplein aan 2^e Hogenbanweg (**Bijlage 2**). Op onderstaande foto uit het Raamwerk is deze verplaatsing weergegeven.



- 1.10 Hoewel Brookvest en Dirk Supermarkten zich uiteraard goed konden vinden in deze denkrichting, hoorden zij na 2022 niet meer concreet inhoudelijk van de Gemeente over de verdere ontwikkeling van het gebied langs de lijnen van de hierboven genoemde optie uit het Raamwerk. Weliswaar vond met lange tussenpozen overleg plaats tussen de Gemeente Brookvest, maar een inhoudelijk gesprek over de concrete ontwikkelrichting van het gebied bleef helaas uit.

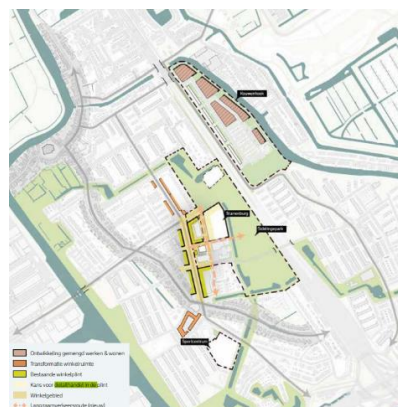
- 1.11 Vervolgens bleef het lang stil en werden pogingen om in contact te treden met de betrokken ambtenaren van de Gemeente afgehouden. Uiteindelijk resulteerde dit zelfs in een hulpvraag van Brookvest en Dirk Supermarkten aan de wijkraad Overschie van 2024 (Bijlage 3).
- 1.12 Deze brief heeft er uiteindelijk toe geleid dat met de nodige vertraging eind 2024 en begin 2025 overleg tussen Brookvest en de gemeente heeft plaatsgevonden over de plannen van Brookvest. In die gesprekken werd de suggestie gewekt dat de Gemeente nog met de planvorming voor Starrenburg/Kouwenhoek bezig was en dat Brookvest daarvoor de nodige input zou kunnen leveren. In dit verband heeft Brookvest nogmaals het structuurontwerp uit 2020 toegezonden aan de nieuwe projectleider van de Gemeente en eind januari 2025 laten weten een distributieplanologisch onderzoek (DPO) te laten opstellen om de behoefte aan uitbreiding van de supermarkt van Dirk van den Broek in Overschie cijfermatig te onderbouwen.

II. Gebiedsambitiedocument

- 2.1 Groot was dan ook de verbazing bij Brookvest en Dirk Supermarkten toen zij plotseling per e-mail van 8 mei 2025 moesten vernemen dat het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam het Gebiedsambitiedocument al had vastgesteld. Brookvest en Dirk Supermarkten waren tot op dat moment niet op de hoogte van het bestaan van het Gebiedsambitiedocument en hadden daar op dat moment op geen enkele wijze input op kunnen leveren.
- 2.2 Meer inhoudelijk is tot grote teleurstelling van Brookvest en Dirk Supermarkten in het Gebiedsambitiedocument niets opgenomen over de supermarkt van Dirk van den Broek aan de Jan Steenstraat. De locatie van de supermarkt is in het Gebiedsambitiedocument zelfs buiten ontwikkelgebied Starrenburg gelaten. Dit bevreemdt temeer, nu het parkeerterrein van Dirk van den Broek aan de Jan Steenstraat (schuin tegenover de supermarkt) wel is opgenomen in het ontwikkelgebied en op de tekeningen in het Gebiedsambitiedocument zelfs volledig is weggedacht.



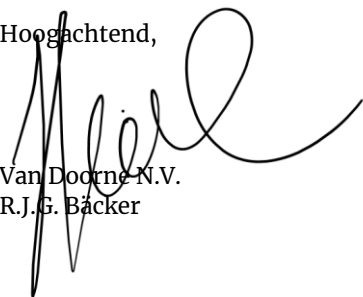
- 2.3 In de visie van Brookvest en Dirk Supermarkten is in het Gebiedsambitiedocument ten onrechte geen enkele aandacht besteed aan hun belangen en de positie die de supermarkt van Dirk van den Broek in Overschie vervult. Daarnaast is in het Gebiedsambitiedocument niet of nauwelijks aandacht besteed aan de beperkingen die het niet-verplaatsen van de supermarkt meebrengt (zoals onder meer de bevoorrading van de vrachtauto's in de Jan Steenstraat). Bovendien laten het Gebiedsambitiedocument, het raadsvoorstel en de annotatie volledig onbeantwoord waarom de in het Raamwerk gekozen ontwikkelrichting volledig is losgelaten (zonder de belangrijkste stakeholders in het gebied daarover te raadplegen).
- 2.4 Brookvest en Dirk Supermarkten hebben de overtuiging dat verplaatsing van de supermarkt naar een zichtlocatie aan de 2^e Hogenbanweg de beste oplossing is voor de ontwikkeling van Hart van Overschie. Inmiddels is duidelijk dat daarbij ruimte bestaat voor een kleine vergroting van de supermarkt tot een volwaardige en toekomstbestendige supermarkt die een versterking zal blijken voor het winkelgebied van Overschie aan de Burgemeester Baumannlaan. Recent DPO-onderzoek van Sweco (**Bijlage 4**) laat zien dat voor deze vergroting van de supermarkt in Overschie voldoende marktruimte bestaat en dat de eerdere bevindingen van DTNP zijn achterhaald.
- 2.5 Brookvest en Dirk Supermarkten roepen de leden van de gemeenteraad dan ook op om het gebiedsambitiedocument niet in ongewijzigde vorm vast te stellen. Het is niet in het belang van de ontwikkeling van het Hart van Overschie en de inwoners van Overschie als langjarige juridische procedures ontstaan over de ontwikkelrichting van het gebied (zoals het bestaande parkeerterrein bij de supermarkt), terwijl met het Raamwerk al een ontwikkelvariant voorlag met verplaatsing van de supermarkt waarmee zowel de Gemeente als Brookvest en Dirk Supermarkten in grote lijnen konden instemmen.
- 2.6 Uiteraard juichen Brookvest en Dirk Supermarkten de herontwikkeling van het gebied rondom hun supermarkt aan de Jan Steenstraat toe, maar zij verzoeken (i) de gemeenteraad de kaartjes (zoals hiervoor en hieronder) in het Gebiedsambitiedocument wel in die zin aan te (laten) passen dat ook de locatie van de supermarkt aan de Jan Steenstraat tot het ontwikkelgebied Starrenburg wordt gerekend en dat deze locatie kan worden getransformeerd naar wonen met bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.



- 2.7 Brookvest en Dirk Supermarkten verzoeken de leden van de gemeenteraad verder om (ii) aan de tekst van het Gebiedsambitiedocument toe te (laten) voegen dat verplaatsing en vergroting van de bestaande supermarkt van Dirk van den Broek binnen het ontwikkelgebied Starrenburg én de herontwikkeling van de vrijkomende locatie aan de Jan Steenstraat bij de verdere ontwikkeling van Starrenburg zal worden betrokken.
- 2.8 Ten slotte spreken Brookvest en Dirk Supermarkten de bereidheid uit om samen met de Gemeente te werken aan deze voor Overschie belangrijke gebiedsontwikkeling en met de Gemeente overleg te voeren over een passende grondruil om de ontwikkeling van het ontwikkelgebied Starrenburg mogelijk te maken.

Cliënten zien uw reactie graag tegemoet en zijn uiteraard graag bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Hoogachtend,



Van Doorne N.V.
R.J.G. Bäckker