



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Retouradres: Postbus 66 2501 CB Den Haag

Gemeente Lansingerland
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Tobias Asserlaan 1
2662 SB Bergschenhoek

Datum
18 mei 2017

Onderwerp
Detailhandel - uitbreiding Berkel centrum

Geacht college,

U heeft het plan voor de uitbreiding van detailhandel in het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs toegestuurd ter advies. De Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH kan instemmen met het plan. Deze brief geldt als positief advies. Hieronder staan onze beweegredenen.

Het centrum van Berkel en Rodenrijs is het hoofdwinkelcentrum van Lansingerland. De gemeente wil dit centrum uitbreiden en versterken. De detailhandel in het centrumgebied van Berkel heeft een oppervlak van circa 21.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Het gebied kent een lage leegstand. Het inwonertal van de gemeente Lansingerland is de afgelopen decennia sterk gegroeid en zal ook in de komende periode (10 jaar) blijven groeien. In 2007 had de gemeente 48.000 inwoners. Nu wonen er 60.000 inwoners in Lansingerland. De verwachting is dat het inwonertal in 2030 68.000 inwoners bedraagt. Lansingerland wenst het voorzieningenniveau te laten aansluiten bij de (geprognosticeerde) bevolkingsomvang.

Een extern bureau heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling en naar de effecten van de gewenste uitbreiding op de omgeving. Het onderzoek toont aan dat er een behoefte is. Wat betreft dagelijkse goederen constateert het bureau tot 2027 een uitbreidingsruimte van 3.600 m² winkelvloeroppervlakte (wvo), wat overeenkomt met 4.500 m² bvo. Wat betreft niet-dagelijkse goederen berekent het bureau een uitbreidingsruimte tot 2027 van 2.430 m² wvo, wat neerkomt op 3.037 m² bvo. Wij hanteren een omrekenfactor van 0,8 van bvo naar wvo. Het bureau hanteert een omrekenfactor van 0,75, wat zorgt voor iets ruimere marktruimte in bvo. De plannen blijven echter ook binnen de iets minder ruim berekende uitbreidingsruimte. Zo zal het dagelijks winkelaanbod worden uitgebreid met 3.100 m² bvo (hiervan zal een supermarkt 2.500 m² bvo gebruiken). Het niet-dagelijks aanbod zal maximaal met 1.900 m² uitbreiden. Maximaal, want een gedeelte van die 1.900 m² zal horeca worden.

Grote Marktstraat 43
Postbus 66
2501 CB Den Haag
Telefoon 088 5445 100

E-mail: informatie@MRDH.nl
Internet: www.mrdh.nl
KvK nummer: 62288024
Bankrekeningnummer
NL96 BNGH 0285 1651 43

contactpersoon
Rogier Brinkhof

uw kenmerk
U17.03053

ons kenmerk
34883

projectnummer
-

doorkiesnummer
088-5445271

e-mail
r.brinkhof@mrdh.nl

bijlage(n)
-



Het bureau constateert dat deze uitbreiding niet zal leiden tot leegstand in het winkelgebied. Hier geldt dat de effecten op de overige winkelgebieden beperkt zijn, omdat wordt uitgegaan van het versterken van Berkel centrum op basis van de bevolkingsgroei en niet door het op grote schaal ombuigen van koopstromen. Binnen de gemeente bekeken zal er een iets grotere oriëntatie zijn op het centrum van Berkel, maar niet zodanig dat dit structuurverstoring zal werken. De Bestuurscommissie onderschrijft deze conclusies.

Omdat deze ontwikkeling boven de grens lokaal-bovenlokaal komt (2.000 m² bvo) is regionale afstemming vereist. Hiervoor gebruiken wij de in december 2016 door ons algemeen bestuur vastgestelde Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021. Hierin is een toetsingskader opgenomen voor het afstemmen van nieuwe initiatieven (paragraaf 2.3). De uitbreiding van Berkel centrum kan dit toetsingskader met goed gevolg doorlopen. Zo is er sprake van de optimalisering van de lokale verzorgingsfunctie, is geen sprake van structuurverstoring effecten op bestaande perspectiefrijke winkelgebieden en is er geen sprake van opschaling van de verzorgingsfunctie (lokaal, regionaal, bovenregionaal) binnen de structuur. De plannen voor Berkel centrum passen ook binnen de in de Agenda Detailhandel opgenomen beleidsrichtlijnen (paragraaf 2.2) en de in de Agenda opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zo is de behoefte aangetoond en wordt deze behoefte opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Het onderzoek wijst uit dat de geplande ontwikkeling in de praktijk kan resulteren in de verschuiving van koopstromen, maar niet zal leiden tot duurzame ontwrichting. De Bestuurscommissie kan zich vinden in de bevindingen van het onderzoek. De eerste levensbehoeften (dagelijkse goederen) blijven voor de consument op aanvaardbare afstand van de eigen woning beschikbaar. De geplande ontwikkeling heeft daarmee geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in de regio.

Een afschrift van deze brief sturen wij als bewijs van regionale afstemming naar de provincie Zuid-Holland en de onafhankelijke adviescommissie detailhandel.

De Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,

L. P. Vokurka

de voorzitter,

drs. Saskia Bruines