

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Van Dethstraat 30, 2807 RS GOUDA
secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl
www.adviescommissiedetailhandel.nl

17 oktober 2017

Gemeente Lansingerland
t.a.v. college van Burgemeester en wethouders
per e-mail

Betreft: **Advies** inzake het voornemen tot ontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs NL.IMRO.1621.BP0168-VONT

Geacht college,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 21 september 2017 voor een advies op de plannen tot ontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs, zoals verwoord in het concept voorontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.1621.BP0168-VONT in haar vergadering van 9 oktober 2017 behandeld.

Met betrekking tot het bovengenoemde plan is de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gekomen tot een positief advies.

De aanvraag

De vraag aan de adviescommissie betreft de ontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs aan de westzijde, onder andere ten behoeve van de vestiging van een supermarkt.

De uitbreiding betreft 2.500 m² bvo ten behoeve van de supermarkt en nog eens 3.000 m² bvo voor detailhandel en horeca.

Aangezien de uitbreiding die u voorziet groter is dan 1.000 m² heeft u eerder al gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland te vragen om een 'Eerste Reactie'.

De adviescommissie heeft 3 juli 2017 een eerste reactie gegeven op de toen voorliggende plannen tot uitbreiding van het winkelgebied in centrum Berkel en Rodenrijs. Een eerste reactie wordt door de adviescommissie niet openbaar gemaakt.

Antwoord op de 'eerste reactie'

Bij de aanvraag voor een advies heeft de gemeente Lansingerland een aparte notitie gevoegd met een antwoord op de 'eerste reactie' van de adviescommissie. De adviescommissie merkt op dat in deze aparte notitie bij de adviesaanvraag een betere verwoording en verantwoording is gegeven van de plannen ter uitbreiding van de winkelcapaciteit dan bij de vraag om een eerste reactie. De cijfers en de bronnen waaruit is geput zijn duidelijk verwoord. Ook het overzicht van de aanwezige supermarkten is van duidelijke meerwaarde.

Met betrekking tot de vraag naar de verwachte invloed van de uitbreiding op de winkelgebieden in de regio is de adviescommissie van mening dat deze vraag onvoldoende beantwoord is en beter ingevuld had kunnen worden. De adviescommissie hecht veel waarde aan een goed inzicht in regionale consequenties. Mede op basis van het Koopstroomonderzoek 2016 kan er beter inzicht gegeven worden in de regionale effecten dan in de notities die aan de adviescommissie ter beschikking zijn gesteld. Echter gezien de omvang van het project verwacht de adviescommissie geen ontwrichting van de regionale structuur en leidt deze omissie niet tot een negatief advies. De adviescommissie geeft dit punt met nadruk aan met het oog op eventuele toekomstige adviesaanvragen voor andere detailhandelsontwikkelingen.

Overwegingen van de adviescommissie

De kern van de vraag is duidelijk: er is meer behoefte aan detailhandel door uitbreiding van het inwoneraantal van de kern Berkel en Rodenrijs. De adviescommissie acht de wens om het winkelareaal daarop aan te passen als realistisch met name waar het gaat om de vestiging van een extra supermarkt.

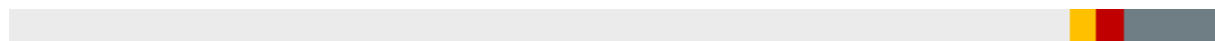
De geschetste bevolkingsuitbreiding maakt ook dat de geplande uitbreiding volgens de adviescommissie niet leidt tot ontwrichting van de regionale structuur.

Met betrekking tot de ruimteberekeningen kan de adviescommissie instemmen met de berekening zoals die is opgesteld voor de dagelijkse aankopen. Met betrekking tot de niet-dagelijks aankopen twijfelt de adviescommissie aan de daadwerkelijke ruimte en invulling voor een kern als Berkel en Rodenrijs. Als gevolg van de afvloeiing naar internet constateert het DPO een teruglopende distributieve ruimten en wordt tevens aangegeven dat er binnen de branche mode en luxe geen uitbreidingsruimte is.

De adviescommissie waardeert dan ook dat de gemeente voorzichtig omgaat met het toevoegen van ruimte ten behoeve van niet-dagelijkse aankopen zoals ook aangegeven in de rapportage van Rho.

Voorwaarde van de adviescommissie

Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van 5.500 m² bvo detailhandel en 1.000 m² bvo horeca mogelijk is binnen de functie centrum uit te werken. Niet duidelijk is gemaakt in hoeverre er buiten de uit te werken bestemming nog planologische capaciteit aanwezig is in het vigerende bestemmingsplan. De adviescommissie vindt het in het licht van de in het DPO berekende distributieve ruimte niet wenselijk dat er naast de geplande ruimte in het voorliggende plan nog ruimte aanwezig is in het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de nog resterende ruimte in de uit te werken bestemming. Dat eventueel nog aanwezige ruimte uit het vigerende bestemmingsplan (inclusief uitwerkingsplan) daadwerkelijk komt te vervallen is een expliciete voorwaarde onder dit positieve advies. De adviescommissie gaat er overigens van uit dat dat ook door u bedoeld is.



Het advies

Op basis van bovenstaande overwegingen komt de adviescommissie tot een positief advies voor de ontwikkeling van de uitbreiding winkelgebied Berkel en Rodenrijs.

Publicatie

In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf 20 november op de website van de adviescommissie:
www.adviescommissiedetailhandel.nl.

Een afschrift van dit advies versturen wij aan Provincie Zuid-Holland.

Met vriendelijke groet,

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevr. E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



J.F.M. Verweij
secretaris

