

Jaarverslag 2017  
Adviescommissie detailhandel  
Zuid-Holland

april 2017

**Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland**  
[www.adviescommissiedetailhandel.nl](http://www.adviescommissiedetailhandel.nl)  
[secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl](mailto:secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl)

## Inhoud

Inleiding.....	4
Opdracht.....	5
De commissie.....	6
Leden.....	6
Werkwijze.....	6
Criteria.....	7
Eerste reactie.....	7
Bijeenkomsten.....	8
Vergaderingen.....	8
De adviezen.....	9
Hendrik-Ido-Ambacht: winkelcentrum De Schoof.....	9
Teylingen: bedrijventerrein Oosthoutlaan.....	9
Rotterdam: Lijnbaankwartier- Coolsingel.....	9
Lansingerland: Centrum Berkel en Rodenrijs.....	10
Zoetermeer: Stadscentrum/Dorpsstraat.....	10
Eerste reactie.....	11
Gemeente Lansingerland: ontwikkeling hoofdwinkelcentrum Berkel en Rodenrijs.....	11
Bevindingen.....	12
Communicatie.....	13
Website: extra aandacht voor actuele en correcte cijfers.....	13
Publicatie adviezen.....	13

## Inleiding

In dit jaarverslag doet de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland verslag van haar werkzaamheden in 2017. Met dit jaarverslag voldoet de adviescommissie aan de verplichting zoals verwoord in Artikel 5 van het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

## Opdracht

Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten in 2014 in een motie verzocht om de toetsing van bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel mogelijk maken, te hervormen en advisering en afstemming van elkaar los te koppelen.

In reactie op de motie is besloten de onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel in het leven te roepen en daartoe de Verordening ruimte 2014 te wijzigen. De commissie is per 1 juli 2015 benoemd.

De commissie heeft tot taak te beoordelen of voldoende is aangetoond dat de nieuwe detailhandelsontwikkelingen het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Daartoe toetst zij de gebruikte behoefteramingen, de ruimtelijke gevolgen en de omvang van het gebied waarbinnen zich ruimtelijke gevolgen voordoen. De commissie brengt advies uit aan gemeenten en de provincie. Mede op basis van dit advies beslist de provincie of een bestemmingsplanwijziging wel of niet aanvaardbaar is.

De commissie buigt zich over bestemmingsplannen waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn opgenomen met een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak binnen de centra en 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak buiten de centra.

De commissie werkt volgens het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, dat op 26 mei 2015 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

# De commissie

## Leden

De leden van de adviescommissie zijn door Gedeputeerde Staten benoemd per 1 juli 2015 voor een periode van vier jaar. De samenstelling van de adviescommissie is gedurende het verslagjaar niet gewijzigd.

De leden van de adviescommissie zijn:

*Elrie Bakker-Derks (voorzitter)*

voorzitter Centrum voor Ambachtseconomie

*Ellen Borgmeijer (plaatsvervangend voorzitter)*

partner Areaal Advies

*Patrick Manning*

consultant bij Retail en Ruimte

*Dennis Melenhorst*

secretaris-directeur Sociaal Economische Raad Overijssel

*De heer Han Olden*

coördinator/docent commercieel vastgoed Universiteit Utrecht

*Mevrouw Ellen van Vugt*

eigenaar MRKT, adviseur retail & markten

*De heer Peter Welles*

zelfstandig ondernemer, eigenaar LaCité

Het secretariaat van de commissie wordt verzorgd door

[Hans Verweij](#) Advies te Gouda.

## Werkwijze

Een adviesaanvraag kan worden ingediend door een gemeente of de provincie Zuid-Holland. De adviesaanvraag wordt schriftelijk (met alle ingestuurde bijlagen) voorgelegd aan de commissieleden. Eenmaal per maand komt de commissie bijeen om de adviesaanvragen te bespreken. Naar aanleiding van deze bespreking wordt een conceptadvies opgesteld. Dit conceptadvies wordt in een schriftelijke ronde ter aanvulling of correctie aan de leden van de commissie voorgelegd.

Het definitieve advies wordt gericht aan het betreffende College van B&W dan wel de Provincie. De adviescommissie verstuurt een afschrift aan de provincie.

De commissie streeft er naar adviesaanvragen binnen zes weken te beantwoorden.

## Criteria

Bij het komen tot een advies behandelt de commissie, onder andere, de volgende vragen:

- Past het initiatief in de provinciale structuur reguliere detailhandel?
- Is aangetoond dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale/regionale detailhandelsstructuur heeft?
- Is er sprake van een nieuw concept dat zich onderscheidt (kwaliteit, specialisatie, doelgroep)?
- Is aangetoond dat het initiatief een versterking betekent van de bestaande detailhandelslocaties?
- Is aangetoond dat het initiatief niet kan worden gehuisvest in of grenzend aan een bestaand winkelgebied?
- Is het initiatief onderbouwd met argumenten van ruimtelijke aard bijvoorbeeld grootschaligheid, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, parkeren, bevoorrading?
- Is aangetoond dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of in het beleid aangegeven ontwikkelingen daarvan?

## Eerste reactie

Naast het advies zoals hierboven beschreven, kan de adviescommissie op verzoek van een gemeente ook een 'eerste reactie' uitbrengen.

Een 'Eerste reactie':

- wordt uitsluitend uitgebracht op expliciet verzoek van de gemeente. Indien niet expliciet om een 'Eerste reactie' wordt gevraagd brengt de adviescommissie een advies uit. (Immers de gemeente oordeelt dan dat het conceptbestemmingsplan voldoende is onderbouwd om aan derden voor te leggen.)
- wordt per e-mail uitgebracht aan de ambtenaar die de 'Eerste reactie' heeft aangevraagd.
- wordt niet genoemd in de Verordening Ruimte en heeft derhalve geen status in het overleg met de provincie.

In een 'Eerste reactie' geeft de adviescommissie aan welke vragen en opmerkingen zij heeft over het voorgelegde plan. De adviescommissie geeft in een 'Eerste Reactie' nadrukkelijk nog geen indicatie van het oordeel dat zij over het plan heeft.

# Bijeenkomsten

## Vergaderingen

De commissie is in 2017 zesmaal bijeen geweest.

Hoewel niet strikt noodzakelijk voor het opstellen van het advies, streeft de commissie ernaar te vergaderen in de buurt van een winkelgebied waarvoor een advies is aangevraagd. Dat geeft de leden van de adviescommissie de mogelijkheid zich, desgewenst een beeld van de situatie ter plaatse te vormen.

Op **18 januari 2017** is de adviescommissie in gesprek gegaan met medewerkers van de Provincie. Onderwerpen die aan de orde kwamen: de mate van concreetheid van adviezen, de stand van zaken en planning nieuwe detailhandelsnotitie van de provincie en nut en noodzaak van een toetsingskader van grote detailhandelsplannen

In de vergadering van **6 februari 2017** is met name gesproken over de invulling en consequenties van flexibele bestemmingsplannen. Daarnaast werd met medewerkers van de Provincie gesproken over actuele ruimtelijk vraagstukken en bevindingen van de adviescommissie met het oog op het opstellen van een notitie detailhandel door de provincie.

Op **24 april 2017** is een adviesaanvraag van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht behandeld met betrekking tot de uitbreiding van Winkelcentrum De Schoof. Ook werd een antwoord geformuleerd op de vraag van de Statencommissie wat de statencommissie van de adviescommissie zou kunnen leren vooruitlopend op een mogelijk verzoek om een advies of een eerste reactie met betrekking tot de ontwikkeling Holland Outlet Mall in Zoetermeer. De adviescommissie heeft hierop aangegeven niet te willen vooruitlopen op mogelijke adviesaanvragen.

De vergadering van **15 mei 2017** stond in het teken van de adviesaanvraag van de Gemeente Teylingen met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan Oosthoutlaan. Daarnaast werden vragen van de gemeente Zoetermeer (met betrekking tot de HOM) en gemeente Drechtsteden beantwoord.

Medewerkers van de provincie informeerden de adviescommissie tijdens de vergadering van **17 juni 2017** over de ontwikkeling van de Detailhandelsnotitie voor de Provincie Zuid-Holland. Verder formuleerde de adviescommissie een advies op het bestemmingsplan Rotterdam Centrum en een eerste reactie met betrekking tot de ontwikkeling van de centrumfunctie van Berkel en Rodenrijs voor de gemeente Lansingerland.

Op **9 oktober 2017** stelde de adviescommissie een advies op voor de gemeente Lansingerland met betrekking tot het centrum van Berkel en Rodenrijs. De adviescommissie besloot geen advies uit te brengen aan de gemeente Den Haag. Die had gevraagd om een advies voor een herontwikkeling aan de Apeldoornselaan. Volgens de adviescommissie was de informatie onvoldoende om tot een advies of eerste reactie te komen.

In de vergadering van 13 november 2017 werd een advies opgesteld met betrekking tot de herstructurering van het Stadshart van Zoetermeer.



## De adviezen

De adviescommissie bracht in het verslagjaar vijf adviezen uit. Hieronder worden deze kort samengevat. De volledige adviezen kunt u lezen op de site van de adviescommissie: [www.adviescommissiedetailhandel.nl](http://www.adviescommissiedetailhandel.nl).

### Hendrik-Ido-Ambacht: winkelcentrum De Schoof

Adviesaanvraag	07-04-2017
Advies uitgebracht	27-04-2017
Advies	Positief

De adviescommissie is van mening dat de voorgesteld ontwikkeling inderdaad kan leiden tot een structuurverbetering van het winkelcentrum. Daarbij heeft de adviescommissie aangegeven dat de toevoeging van meters aan het winkelcentrum elders in Hendrik-Ido-Ambacht moet worden gecompenseerd om ongewenste leegstand van incurant vastgoed te voorkomen.

### Teylingen: bedrijventerrein Oosthoutlaan

Adviesaanvraag	02-05-2017
Advies uitgebracht	19-06-2017
Advies	Positief

Gezien het type onderneming en de relatief beperkte omvang daarvan alsmede het gegeven dat eerder een bouwmarkt met een lokale verzorgingsfunctie is opgeheven voorziet de adviescommissie geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Wel adviseert de adviescommissie de gemeente om, zodra dit mogelijk is, de bestemming detailhandel af te nemen van het voormalige Multimate-pand.

### Rotterdam: Lijnbaankwartier- Coolsingel

Adviesaanvraag	24-05-2017
Advies uitgebracht	23-06-2017
Advies	Positief

Volgens de adviescommissie geeft het voorliggende concept-bestemmingsplan op een goede wijze invulling aan de opwaardering van de detailhandelsfunctie, zoals die door gemeente en provincie gewenst geacht wordt. De adviescommissie markeert daarbij ook de uitzonderlijke positie van het centrum van Rotterdam, die niet alleen een lokale of regionale functie heeft, maar waarvan ook de internationale uitstraling van belang is.

Die bijzondere positie van het plangebied maakt dat de adviescommissie in kan stemmen met de keuze om te komen tot een zogenaamd 'flexibel bestemmingsplan'.

De gemeente Rotterdam geeft duidelijk aan dat het beleid gericht is op het versterken van de centrumfunctie. Daarnaast wordt gewerkt aan het tegengaan van overcapaciteit door buiten de binnenstad terughoudend te zijn in het verlenen van toestemming voor nieuwe ontwikkelingen, dan wel het daadwerkelijk schrappen van detailhandelsmogelijkheden uit bestemmingsplannen. De adviescommissie juicht deze inzet van harte toe.

### Lansingerland: Centrum Berkel en Rodenrijs

Adviesaanvraag	21-09-2017
Advies uitgebracht	17-10-2017
Advies	Positief

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.

### Zoetermeer: Stadscentrum/Dorpsstraat

Adviesaanvraag	09-10-2017
Advies uitgebracht	28-11-2017
Advies	Negatief

Hoewel de adviescommissie begrijpt dat de gemeente het Stadshart een impuls wenst te geven, wordt volgens de adviescommissie onvoldoende duidelijk waarom hiervoor een uitbreiding van de voorgestelde 12.500 m<sup>2</sup> nodig is. Nut en noodzaak, alsmede de invulling van de voor-gestelde uitbreiding binnen een deel van het Stadshart zijn voor de adviescommissie onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt.

## Eerste reactie

De adviescommissie heeft in het verslagjaar een 'eerste reactie' uitgebracht. Een 'eerste reactie' heeft geen formele status en wordt dus door de adviescommissie ook niet gepubliceerd. Op de website van de adviescommissie wordt wel aangegeven welke eerste reacties door de adviescommissie zijn uitgebracht.

### Gemeente Lansingerland: ontwikkeling hoofdwinkelcentrum Berkel en Rodenrijs

Aanvraag	24-05-2017
Eerste reactie	03-07-2017

## Bevindingen

De adviescommissie hecht er aan haar bevindingen op basis van de voorgelegde aanvragen voor advies of eerste reactie te delen. Hiermee hoopt de adviescommissie een bijdrage te leveren aan de verdere verbeteringen van de aanvragen en toekomstige plannen waarin detailhandelsontwikkelingen aan de orde zijn.

De adviescommissie constateert:

- dat onvoldoende wordt gewerkt met de meest actuele gegevens zoals actueel koopstroomonderzoek en bijvoorbeeld de actuele gegevens uit de Omzetkengetallen 2016 en de Notitie Vaststelling uniforme definities winkeloppervlakten 2017.
- dat projecten in de aanvragen te veel op zich zelf staan en te weinig worden benaderd vanuit de veranderingen binnen de totale detailhandelsstructuur.
- dat in de aanvragen over het algemeen te weinig inzicht wordt gegeven in de lokale en regionale effecten. Te makkelijk lijkt verondersteld te worden dat deze effecten gering zijn.
- dat voornemens tot transformatie onvoldoende expliciet vermeld worden. Ook de gemeenten waar detailhandelsruimte wordt wegbestemd om de winkelstructuur te versterken en onaanvaardbare leegstand te voorkomen zijn (te) terughoudend in het expliciet benoemen van de transformatie.
- dat er nog onvoldoende gebruik wordt gemaakt van de 'eerste reactie'. Het vroegtijdig vragen van een reactie van de adviescommissie geeft de gemeente meer ruimte in het eventueel bijsturen van plannen. Hiermee wordt ook het risico van relatief zware ingrepen door de provincie voorkomen.

## Communicatie

### Website: extra aandacht voor actuele en correcte cijfers

De adviescommissie heeft een eigen website [www.adviescommissiedetailhandel.nl](http://www.adviescommissiedetailhandel.nl).

Deze website geeft inzicht in de werkwijze en de beoordeling van de adviescommissie. De site is met name bedoeld voor gemeenten die een advies willen aanvragen.

De adviescommissie vindt het van groot belang dat met actuele en correcte cijfers wordt gewerkt. Vandaar dat dat adviescommissie op de website ook links heeft geplaatst naar:

- Omzetkengetallen 2016
- Notitie vaststelling uniforme definities winkeloppervlakten 2017
- Koopstroomonderzoek 2016

### Publicatie adviezen

De adviescommissie publiceert de uitgebrachte adviezen op de website van de adviescommissie. Om de gemeente zelf in de gelegenheid te stellen het advies openbaar te maken publiceert de adviescommissie de adviezen niet eerder dan na vijf weken na het verzenden aan de aanvragende gemeente.

De eerste reacties worden niet gepubliceerd.

