

Jaarverslag 2020

Adviescommissie detailhandel

Zuid-Holland

Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

www.adviescommissiedetailhandel.nl

secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl

Inhoud

Inhoud

Inleiding	4
Opdracht	5
De commissie	6
Leden	6
Werkwijze	7
Eerste Reactie	7
Adviesaanvraag	7
Criteria bij adviesaanvraag	8
Bijeenkomsten	9
Vergaderingen	9
Overige bijeenkomsten	10
Advies	11
Rotterdam: Detailhandelsplannen Feyenoord City	11
Lansingerland: Voorontwerp Bestemmingsplan Wilderszijde	11
Zuidplas: Uitbreiding Tuincentrum Bredeweg Te Zevenhuizen	12
Eerste Reactie	13
Bevindingen	14
Communicatie	16
Website	16
Publicatie adviezen	16

Inleiding

In dit jaarverslag doet de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland verslag van haar werkzaamheden in 2020. Met dit jaarverslag voldoet de adviescommissie aan de verplichting zoals verwoord in artikel 5 van het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Opdracht

Gedeputeerde Staten heeft in 2015 de onafhankelijke adviescommissie detailhandel ingesteld op initiatief van Provinciale Staten. Het initiatief van 2014 kwam voort uit de wens de toetsing van bestemmingsplannen, die nieuwe detailhandel mogelijk maken, te hervormen en advisering en afstemming van elkaar los te koppelen. Vandaag de dag is dit vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Een eerste zittingsperiode van de commissie was van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2019. De tweede zittingsperiode van de commissie is per 1 juli 2019 ingegaan.

De commissie heeft tot taak te beoordelen of voldoende is aangetoond dat de nieuwe detailhandelsontwikkelingen het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten, er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat of duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau waar het gaat om de eerste levensbehoeften. Daartoe toetst zij 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 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra (voor Rotterdam en Den Haag geldt 4.000 m²) en 1.000 m² bruto vloeroppervlak buiten de centra.

De commissie adviseert tevens over inpassingsplannen van de provincie Zuid-Holland.

De commissie werkt volgens het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, dat op 12 juni 2019 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

De commissie

Leden

Gedeputeerde Staten benoemt de leden van de adviescommissie per zittingsperiode van vier jaar.

Samenstelling van de adviescommissie in het verslagjaar:

Elrie Bakker-Derks (voorzitter), voorzitter AmbachtNederland en de Ambachtsacademie
voorzitter Stichting Ascet

Ellen van Vugt (plaatsvervangend voorzitter), eigenaar MRKT, ruimtelijke economisch
advies optimaliseren winkelgebieden

Linda van Enkhuijzen, jurist bij de Inspectie Leefomgeving en Transport

Caroline de Jager, eigenaar eigen bedrijf 3isacrowd, voor en met lokale winkeliers

Patrick Manning, zelfstandig adviseur gespecialiseerd in distributie planologisch
onderzoek

Han Olden, zelfstandig adviseur regionale economie en vastgoed

Caspar Wortmann, eigenaar adviespraktijk Ovidius, strategisch advies vastgoed- en
gebiedsontwikkeling

Secretariaat: [Maarten de Graaf](#) te Den Haag.

Werkwijze

Een adviesaanvraag kan worden ingediend door een gemeente of de provincie Zuid-Holland. Een gemeente kan voorafgaand aan een formeel advies ook om een 'Eerste Reactie' vragen.

Eerste Reactie

Bij een Eerste Reactie wordt de gemeente in de gelegenheid gesteld om tijdens de commissiebijeenkomst haar aanvraag mondeling toe te lichten en vragen aan de commissie te stellen. Naar aanleiding van de bespreking wordt door de adviescommissie een concept Eerste Reactie opgesteld.

Een definitieve Eerste Reactie wordt per e-mail uitgebracht aan de ambtenaar die de Eerste Reactie heeft aangevraagd. De inhoud van Eerste Reacties wordt niet gepubliceerd.

Adviesaanvraag

Een adviesaanvraag wordt schriftelijk (met alle ingestuurde bijlagen) voorgelegd aan de commissieleden. Periodiek, veelal eens per maand, komt de commissie bijeen om de aanvragen te bespreken en er een advies over uit te brengen.

Het definitieve Advies wordt gericht aan het college van Burgemeester en wethouders via het bij het secretariaat bekende e-mailadres. De adviescommissie verstuurt een afschrift aan de provincie.

De commissie streeft er naar adviesaanvragen binnen zes¹ weken te beantwoorden. Na beantwoording wordt na vijf weken het gegeven formele advies openbaar gemaakt.

¹ Binnen drie weken na de bespreking in de vergadering van de adviescommissie.

Criteria bij adviesaanvraag

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

- Past het initiatief in de provinciale structuur reguliere detailhandel?
- Is duidelijk dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale/regionale detailhandelsstructuur heeft?
- Is er sprake van een nieuw concept dat zich onderscheidt (kwaliteit, specialisatie, doelgroep)?
- Brengt het initiatief een versterking van de bestaande detailhandelslocaties?
- Heeft het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur en/of op beleidsmatig reeds verankerde ontwikkelingen daarin?
- Is voldoende aangetoond dat er geen bezwaren zijn van ruimtelijke aard?
- Zijn de gevolgen voor de relevante regio voldoende in kaart gebracht en inhoudelijk met de relevante regionale gesprekspartners afgewogen?

Bijeenkomsten

Vergaderingen

De commissie is in 2020 acht keer 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. Na de afkondiging van de coronamaatregelen was het echter alleen mogelijk te vergaderen via videobellen.

In de vergadering van **22 januari 2020** beraadslaagde de adviescommissie over een adviesaanvraag van de gemeente Rotterdam over de detailhandelsplannen Feyenoord City van de gemeente Rotterdam en het bestemmingsplan 'Feyenoord City'. In de vergadering werd ook de in november 2019 gehouden masterclass 'Regionale afstemming en de rol van de Adviescommissie Detailhandel'² geëvalueerd.

Gedurende de bijeenkomst op **19 februari 2020** heeft de adviescommissie een adviesaanvraag van de gemeente Katwijk over een detailhandelsvestiging Achterweg, Valkenburg behandeld. De adviescommissie kwam tot de conclusie dat bij deze specifieke aanvraag de commissie niet bevoegd is een formeel advies uit te brengen omdat de commissie uitsluitend bevoegd is formeel te adviseren over bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectuitvoeringsbesluiten die voorzien in de uitbreiding van detailhandel, hetgeen in deze adviesaanvraag niet aan de orde was. De adviescommissie heeft de gemeente Katwijk schriftelijk van haar bevindingen³ op de hoogte gebracht. Daarnaast is een verbeteringslag afgesproken bij de totstandkoming van een schriftelijke Eerste Reactie of Advies en zijn de kaders besproken die minimaal nodig zijn om een Eerste Reactie of Advies te kunnen geven.

Op **20 mei 2020** kwam de adviescommissie bijeen om tot een Eerste Reactie te komen voor de gemeente Nissewaard op een detailhandelsontwikkeling Korte Schenkeldijk Spijkenisse. Voorts zijn suggesties besproken tot aanpak en verbetering van de aanvraag door een gemeente voor een Eerste Reactie of Advies.

Op **17 juni 2020** concipieerde de adviescommissie een Eerste Reactie voor de gemeente Lansingerland over detailhandel in de gebiedsontwikkeling Wilderszijde. Daarnaast is gesproken over aanpassing van de toelichting op de website van de commissie tot aanpak en verbetering van de aanvraag door een gemeente voor een Eerste Reactie of Advies. De adviescommissie nam verder kennis van de laatste ontwikkelingen bij het provinciale actieplan detailhandel en mutaties bij het provinciale team detailhandel.

² De masterclass werd georganiseerd door de Provincie Zuid-Holland. De adviescommissie werkte, zowel in de voorbereiding als de uitvoering, actief mee aan de masterclass. Aan de masterclass namen deel medewerkers van de afdelingen Economie en Ruimtelijke Ordening van de regio's en gemeenten in de provincie Zuid-Holland.

³ Bevindingen bij een specifieke gemeentelijke aanvraag worden door de adviescommissie niet gepubliceerd.

Tijdens de vergadering van [15 juli 2020](#) liet de adviescommissie zich uitgebreid informeren over de evaluatie van de retailvisie Leidse regio door een vertegenwoordiger uit die regio.

In de vergadering van [26 augustus 2021](#) formuleerde de adviescommissie de Eerste Reactie voor de gemeente Zuidplas over de uitbreiding van een tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen.

In de bijeenkomst van [23 september 2020](#) stelde de adviescommissie het advies vast voor de gemeente Lansingerland over detailhandel in de gebiedsontwikkeling Wilderszijde. Verder discussieerde de adviescommissie over mogelijke verbeterlagen in de formulering van toekomstige Eerste Reacties en legde men de laatste hand aan een aangepaste toelichting tot aanpak en verbetering van de aanvraag door een gemeente voor een Eerste Reactie of Advies voor op de website.

Op [20 november 2020](#) boog de adviescommissie zich over een te formuleren advies voor de gemeente Zuidplas over de uitbreiding van een tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen. In de vergadering werd tevens van gedachten gewisseld over de wenselijkheid van de aanwezigheid van de initiatiefnemer of diens adviseur bij de toelichting door de gemeente tijdens de mondelinge behandeling van een Eerste Reactie.

Overige bijeenkomsten

In een aparte bijeenkomst met alleen de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en secretaris op [27 mei 2020](#) is kennisgemaakt met de gedeputeerden mevrouw A. Koning en mevrouw W. de Zoete en zijn ervaringen uitgewisseld waarbij onder andere specifieke aandacht werd gevraagd voor het regionaal programmeren.

Leden van de adviescommissie hebben [26 november 2020 deelgenomen](#) aan het door de provincie georganiseerde webinar 'Hoe transformeer je succesvol een winkelgebied'.

Advies

De adviescommissie bracht in het verslagjaar drie adviezen uit. Hieronder is dit kort samengevat. Het volledige advies kunt u lezen op de website van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl.

Rotterdam: Detailhandelsplannen Feyenoord City

Adviesaanvraag	07-01-2020
Advies uitgebracht	30-01-2020 ⁴
Advies	Negatief

Het concept ontwerp bestemmingsplan Feyenoord City voorziet in de ontwikkeling van sport gerelateerde detailhandel en overige detailhandel in een gebouwde verbinding tussen het nieuwe en oude Feyenoord stadion, de Strip genaamd. Een groot gedeelte van de Strip moet worden gevuld door de verplaatsing van bestaande detailhandel in de branches sport en vrije tijd uit het nabij gelegen deelgebied Veranda om hier ruimte te bieden voor woningbouw. In de Veranda is na de volledige uitplaatsing van de genoemde branches nog ruimte voor nieuwe convenience detailhandel. De beoogde detailhandel in de Strip maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Ook een nieuw stadion, woningen, bedrijfsruimten en kantoren maken hiervan deel uit.

De adviescommissie begrijpt de wens tot realisatie van detailhandel als onderdeel van de grootschalige gebiedsontwikkeling Feyenoord City. De adviescommissie sluit dit niet bij voorbaat uit, maar vindt de huidige plannen onvoldoende uitgewerkt en constateert teveel onzekerheden om een zorgvuldige besluitvorming over het bestemmingsplan Feyenoord City mogelijk te maken.

Lansingerland: Voorontwerp Bestemmingsplan Wilderszijde

Adviesaanvraag	08-09-2020
Advies uitgebracht	09-10-2020
Advies	Negatief

Het verzoek betreft een plan voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Wilderszijde. Het college heeft een voorontwerp bestemmingsplan Wilderszijde vrijgegeven dat voorziet in de ontwikkeling van detailhandel.

De adviescommissie heeft begrip voor de wens van de gemeente om in de nieuwe woonwijk Wilderszijde te voorzien in detailhandel als onderdeel van het aanbod van (dagelijkse) voorzieningen. De adviescommissie spreekt ook haar waardering uit voor de wijze waarop de gemeente het gesprek is aangegaan met het lokale ondernemersveld, om te zoeken naar draagvlak.

⁴ Een van de leden van de adviescommissie heeft melding gemaakt over een mogelijk strijdig indirect belang bij de beraadslaging en besluitvorming over het advies detailhandelsplannen Feyenoord City en zich verschoond bij dit advies conform artikel 3 lid 7 van het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Echter, de gekozen schaal en maatvoering van de door de gemeente geprojecteerde detailhandel, zowel van de supermarkt (te klein) als van de overige winkelunits (te veel), is naar de stellige overtuiging van de adviescommissie niet levensvatbaar en zal in de nieuwe woonwijk leiden tot onaanvaardbare leegstand: de beoogde kleinschalige supermarkt zal door zijn specifieke karakter slechts een (te) beperkt deel van de bestedingen van de inwoners van Wilderszijde aan zich binden en is niet groot genoeg om als trekker voor de rest van het beoogde voorzieningencluster te functioneren.

Zuidplas: Uitbreiding Tuincentrum Bredeweg Te Zevenhuizen

Adviesaanvraag	03-11-2020
Advies uitgebracht	11-12-2020
Advies	Negatief

Het verzoek betreft een plan voor het uitbreiden van het tuincentrum aan de Bredeweg 116 te Zevenhuizen. In de beoogde ontwikkeling zijn onder meer opgenomen een tuincentrum, Horeca en een binnenspeeltuin.

De adviescommissie heeft begrip voor de wens van de initiatiefnemer om het tuincentrum uit te breiden. Echter, door de maatvoering en het brede assortiment is de beoogde ontwikkeling in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019). Bovendien ontbreekt een gedegen regionale afstemming en moet de berekening van de marktruimte als onrealistisch worden gekwalificeerd.

Eerste Reactie

De adviescommissie heeft in het verslagjaar drie keer een Eerste Reactie uitgebracht.

Nissewaard: Detailhandelsontwikkeling Korte Schenkeldijk Spijkenisse

Aanvraag Eerste Reactie	04-05-2020
Eerste Reactie uitgebracht	08-06-2020

Lansingerland: Detailhandel gebiedsontwikkeling Wilderszijde

Aanvraag Eerste Reactie	03-06-2020
Eerste Reactie uitgebracht	03-07-2020

Zuidplas: uitbreiding tuincentrum Bredeweg Zevenhuizen

Aanvraag Eerste Reactie	30-07-2020
Eerste Reactie uitgebracht	08-09-2020

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.

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 doet hierbij een aantal constatering.

- Uit de meeste aanvragen is lastig op te maken wat de oude situatie is en wat de nieuwe plannen zijn (incl. een plattegrond/visualisatie van de toekomstige situatie).
- Er wordt onvoldoende gewerkt met de meest actuele gegevens zoals actueel koopstroomonderzoek en bijvoorbeeld de actuele gegevens uit de Omzetkengetallen 2019 en de Notitie Vaststelling uniforme definities winkelloppervlakten (2017).
- Projecten in de aanvragen staan te veel op zichzelf en worden te weinig benaderd vanuit de veranderingen binnen de totale detailhandelsstructuur.
- De aanvragen geven over het algemeen te weinig inzicht in de lokale en regionale effecten. Te makkelijk lijkt verondersteld te worden dat deze effecten gering zijn.
- In geval van verplaatsing van bestaande detailhandel worden voornemens tot transformatie en herbesteding van de vrijkomende locatie onvoldoende expliciet vermeld. 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 respectievelijk het voornemen om de bestaande detailhandel weg te bestemmen.
- Het gebruik van de Eerste Reactie is nu gangbaar. De in 2019 geïntroduceerde mogelijkheid een aanvraag voor een Eerste Reactie mondeling toe te lichten, heeft duidelijk meerwaarde voor een vervolgtraject. De aanvankelijke aarzelingen in de oriëntatiefase voor een aanvraag bij een gemeente worden weggelaten bij de feitelijke mondelinge behandeling van een Eerste Reactie. Het vroegtijdig vragen van een Eerste Reactie aan de adviescommissie en een mondelinge behandeling geven de gemeente meer ruimte in het eventueel bijsturen van plannen. Hiermee wordt ook het risico van relatief zware ingrepen door de provincie voorkomen.
- Soms blijkt de formele adviesaanvraag nagenoeg ongewijzigd te zijn t.o.v. het aangereikte dossier bij de aanvraag voor een Eerste Reactie.
- De ladderonderbouwingen, die de behoefte aan nieuwe winkels moeten aantonen, zijn vaak erg oppervlakkig en/of gestuurd. Hierdoor is het niet goed mogelijk om eenduidige conclusies te trekken over de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe winkelmeters en over de mogelijke effecten voor wat betreft winkelleegstand.
- Een enkele keer heeft een gemeente geen eigen oordeel over een ladderonderbouwing door een initiatiefnemer.
- Regionale afstemming vindt nauwelijks plaats en beperkt zich veelal tot het informeren over het initiatief dan wel tot een bestuurlijke uitruil op andere gronden.

- Regionale afstemming is nog te veel gericht op bestuurlijke regio's en houdt te weinig rekening met het feitelijke verzorgingsgebied van een initiatief.

Communicatie

Website

De adviescommissie heeft een eigen website www.adviescommissiedetailhandel.nl. In het verslagjaar is de beveiliging verbeterd door SSL-certificatie⁵. Jaarlijks of zo vaak als nodig wordt de website geactualiseerd.

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:

- Handreiking Omzetkentallen 2019 ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek;
- Notitie Vaststelling uniforme definities winkeloppervlakten 2017;
- Koopstroomonderzoek 2018;
- Verdieping Koopstromenonderzoek 2018 t.b.v. detailhandelsbeleid provincie Zuid-Holland

en over perifere detailhandel-locaties (PDV-locaties)

- Onderzoek aanpak PDV-locaties Zuid-Holland;
- Factsheets PDV-locaties Zuid-Holland

en ter bevordering van de regionale afstemming:

- Routekaart "Bestuurlijke regionale samenwerking detailhandel".

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 en bevindingen bij een specifieke gemeentelijke aanvraag worden niet gepubliceerd.

⁵ SSL is de populaire naam voor het TLS-protocol dat gebruikt wordt om internetverkeer te beveiligen..

Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

www.adviescommissiedetailhandel.nl

secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl