

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

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



17 mei 2019

Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders
per e-mail

Betreft: **Advies** inzake Concept ontwerp projectbestemmingsplan
Driemanssteeweg 15 Rotterdam

Geacht college,

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw adviesaanvraag van 22 maart 2019 met betrekking tot het bovengenoemde plan in haar vergadering van 6 mei 2019 behandeld.

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een
Negatief advies

De aanvraag

In het concept ontwerp projectbestemmingsplan wordt voorzien in het wijzigen van de bestemming van de locatie aan de Driemanssteeweg 15 te Rotterdam. De betreffende locatie is thans in gebruik als autobedrijf. De wijziging van het bestemmingsplan moet de vestiging van een grootschalige bouwmarkt (Hornbach) mogelijk maken.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een bouwmarkt, met een maximale oppervlakte van 9.500 m² bvo; een tuincentrum, met een maximale oppervlakte van 4.930 m² bvo, waarvan 3.100 m² overdekt en 1.830 m² onoverdekt; een met de bouwmarkt/tuincentrum functioneel verbonden drive-in met een maximum oppervlakte van 6.425 m² bvo; en niet-zelfstandige horeca, met een maximale oppervlakte van 250 m² bvo.

Aangezien de uitbreiding groter is dan 2.000 m² heeft u de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gevraagd om een advies zoals voorgeschreven in de Verordening Ruimte 2014.

De locatie behoort niet tot een aangewezen PDV-locatie.

Bevindingen van de commissie

Beleidsmatig

Het provinciaal beleid biedt ruimte om tuincentra en bouwmarkten ook buiten de PDV-locaties toe te laten om te zorgen voor een spreiding van deze voorzieningen. Aangezien er in Zuid-Holland geen ruimte is voor uitbreiding van winkelmeters, uitzonderingen daargelaten, is de belangrijkste opgave het uit de markt nemen van



overtollige winkelmeters. Plannen voor extra winkelmeters dienen daarom goed te worden onderbouwd vanuit structuurverschuivingen binnen de regionale winkelmarkt.

Visie en invulling

De adviescommissie begrijpt de wens van de gemeente om een passende nieuwe bestemming te vinden voor de aangegeven locatie, mede gezien de ontwikkelingen in de autobranche.

Overwegingen van de adviescommissie

Het provinciaal beleid sluit de komst van tuincentra en bouwmarkten op de beoogde locatie niet uit, echter het bestemmen van meters voor dergelijke activiteiten betekent dat er extra meters met een detailhandelsbestemming aan de huidige voorraad worden toegevoegd en vraagt dus om een goede onderbouwing. De adviescommissie is van mening dat het concept ontwerp bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken van STEC en BRO de vraag naar extra meters voor bouwmarkten en tuincentra in de regio onvoldoende onderbouwen.

Distributieve ruimte

Uit het bijgevoegde onderzoek van STEC blijkt dat de veronderstelde distributieve ruimte op de lange termijn (2027) sterk worden bepaald door een hoger bindingspercentage, een sterkere toevloeiing van consumenten van buiten het verzorgingsgebied en een verlaging van de vloerproductiviteit tot de landelijke norm. De realiteit van deze veronderstellingen, die leiden tot een forse theoretisch aanwezige distributieve ruimte, is niet nader onderbouwd met marktonderzoek naar het economisch functioneren van de bouwmarkten en tuincentra binnen het verzorgingsgebied. Evenmin is inzicht geven in de investeringsplannen van de bestaande bouwmarkten en tuincentra binnen het verzorgingsgebied. Alleen het feit dat een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum nog niet aanwezig is in het gebied ten zuiden van de Maas is naar de mening van de onvoldoende argument voor de beoogde ontwikkeling.

Verzorgingsgebied

Daarnaast vindt de adviescommissie de afbakening van het primaire en secundaire verzorgingsgebied van de beoogde Hornbachlocatie slecht onderbouwd. De herkomst van niet dagelijkse bestedingen in Rotterdam (figuur 3 STEC-rapport) geeft naar de mening van de adviescommissie geen betrouwbaar inzicht in het verzorgingsgebied van een Hornbach in Charlois. Een afbakening, zoals ook STEC aangeeft op basis van autokilometers, heeft de voorkeur. Hierbij had ook rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de reeds aanwezige grootschalige vestiging van Hornbach in Alblasserdam. Het verzorgingsgebied van deze vestiging overlapt immers voor een deel met het verzorgingsgebied van de beoogde Hornbach in Charlois. In het oostelijke deel van het verzorgingsgebied zal hierdoor afvloeiing plaatsvinden naar Alblasserdam. Hiermee is geen rekening gehouden in de berekende marktruimte voor Charlois.

Locatiekeuze

De locatiekeuze voor Charlois is evenmin goed onderbouwd. Uit de toegezonden stukken blijkt dat er ook plannen zijn voor een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum in Spijkenisse. Een locatie-onderzoek, waarin potentiële locaties op distributieve ruimte en regionale effecten waren vergeleken was volgens de

adviescommissie nodig geweest. De globale vergelijking tussen Charlois en Spijkenisse die nu is opgenomen in het advies van de metropoolregio is hiertoe niet voldoende. De conclusie is immers dat er weinig zwaarwegende ruimtelijk-kwalitatieve verschillen zijn tussen de beide locaties. De adviescommissie is niet overtuigd van het argument dat het verschil in planstatus doorslaggevend is voor een locatiekeuze ten gunste van Charlois.

Regionale afstemming

Ook plaatst de adviescommissie kritische kanttekeningen bij de regionale afstemming. Er heeft uitsluitend afstemming plaatsgevonden binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Omdat de effecten zich, gezien de omvang van het verzorgingsgebied, niet zullen beperken tot het zuidelijke deel van de Metropoolregio, had de afstemming zich naar de mening van de adviescommissie ook moeten richten op de gemeenten die wel binnen het verzorgingsgebied liggen, maar geen deel uitmaken van de Metropoolregio. Door het verzorgingsgebied te beperken tot (het zuidelijke deel van) de Metropoolregio worden de desbetreffende gemeenten ten onrechte niet betrokken bij het proces van regionale afstemming.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ten slotte wil de adviescommissie een opmerking maken over het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het bestemmingsplan (pag. 17) wordt gesteld dat het niet nodig zou zijn om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te doorlopen, omdat er geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De adviescommissie deelt deze visie niet. Volgens de adviescommissie is er bij het voorliggende plan sprake van een ingrijpende verandering van aard en functie van de betreffende locatie. Verwacht mag, onder andere, worden dat de bezoekers- en daarmee verkeersstromen geheel anders van aard zijn. Ook de logistiek van een bouwmarkt is een geheel andere dan die van een autobedrijf. De adviescommissie ziet zich in deze opstelling gesterkt door de gemeente Rotterdam die zelf op pagina 11 van het concept ontwerp projectbestemmingsplan stelt:

"Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om van de genoemde bedrijfsactiviteiten binnenplans af te wijken, mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake waardoor hiervan geen gebruik gemaakt kan worden".

Dat betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorgelopen dient te worden. De adviescommissie is van mening dat het onderliggende onderzoek van STEC daaraan onvoldoende invulling geeft, omdat het de marktvraag onvoldoende onderbouwt.

Het advies

Op basis van bovenstaande overwegingen komt de adviescommissie tot een *negatief advies*

inzake het concept ontwerp projectbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 Rotterdam.

Terugkoppeling

De adviescommissie stelt er bijzonder prijs op als u de adviescommissie informeert hoe u dit advies verwerkt in de uitwerking of wijziging van de voorliggende plannen. U kunt deze informatie zenden aan secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl.

Eerste reactie

In algemene zin raadt de adviescommissie u aan, verzoeken tot een advies tijdig in te dienen. Daarmee voorkomt u onnodige vertraging op een voor alle partijen ongunstig moment in de procedure.

Daarbij wijst de adviescommissie u nadrukkelijk op de mogelijkheid om bij een volgende gelegenheid de adviescommissie te vragen om een zogenoemde Eerste Reactie. Een Eerste Reactie geeft de adviescommissie de mogelijkheid om vragen en kanttekeningen in een eerder stadium met u te delen. Voor meer informatie over de Eerste Reactie verwijzen wij u naar onze website: www.adviescommissiedetailhandel.nl

Publicatie

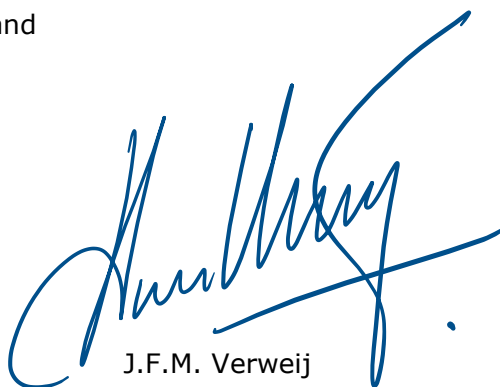
In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf 5 weken na verzending gepubliceerd op de website van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl.

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

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



J.F.M. Verweij
secretaris