

Commentaar provincie Zuid-Holland op bestemmingsplan Nijverwaard

9 februari 2015

Algemeen commentaar op het bestemmingsplan Nijverwaard

Het bestemmingsplan Nijverwaard biedt aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden (125.000 m² bvo) voor de detailhandel. Het huidige aanbod op de Nijverwaard bedraagt circa 75.000 m² bvo.

De Verordening ruimte 2014 (ladder en artikel over detailhandel) schrijft onder andere voor dat de regionale behoefte moet worden onderbouwd en dat de leegstandseffecten zichtbaar moeten worden gemaakt. De noodzaak hiertoe is zeker aanwezig gelet op de opdracht uit het Programma ruimte van de VRM om het (plan)aanbod te reduceren, teneinde de detailhandelsstructuur ruimtelijk optimaal te kunnen laten functioneren. De reductieopgave uit de VRM is met name bijzonder groot voor de regio Zuid-Holland Zuid.

Het REO-advies over de Nijverwaard en de daaraan ten grondslag liggende regionale PDV-visie Zuid-Holland Zuid geven eveneens aan dat er een reductieopgave voor de regio ligt die van invloed is op de maximale omvang van de Nijverwaard. Uitgangspunt zou volgens het REO moeten zijn dat het woonthemapcentrum in de toekomst dezelfde omvang heeft als de huidige. Het REO vindt enige schuifruimte in het bestemmingsplan weliswaar acceptabel, maar dit staat in geen verhouding tot de uitbreidingsmogelijkheden van 125.000 m².

Bij het plan is de studie “Sliedrecht woonboulevard” (Rho, maart 2014) gevoegd. Tevens is ontvangen een notitie “Onderzoek leegstandsinventarisatie en duurzame verstedelijking woonboulevard Sliedrecht” (Rho, december 2014).

De studie baseert de regionale behoefte op de behoefte van consumenten woonachtig in een verzorgingsgebied van (1) een primair gebied binnen 15 minuten reistijd van de Nijverwaard en (2) een secundair marktgebied op 15 tot 30 minuten afstand van de Nijverwaard. Het betreft hierbij nadrukkelijk een *theoretisch* verzorgingsgebied.

Dit gebied bevat een aantal krachtige perifere aankoopplaatsen. De studie heeft niet aannemelijk gemaakt dat, gelet op het perifere aanbod in of net buiten het secundair gebied (o.a. IKEA Barendrecht, Capelle woonboulevard, Barendrecht Reijerwaard, Alexandrium, Breda), de consument zal kiezen voor de Nijverwaard. Wij trekken dit onderdeel van de behoefteberekening in ernstige twijfel. Hierbij komt dan nog dat de gemeente de effecten van een vergroot Nijverwaard op het functioneren van de afzonderlijke PDV-locaties binnen het theoretisch verzorgingsgebied niet inzichtelijk heeft gemaakt en heeft meegewogen.

De studie doet met haar benadering geen recht aan de *feitelijke* verzorgingsfunctie van de Nijverwaard. Het feitelijke verzorgingsgebied van de Nijverwaard is aanmerkelijk kleiner dan het beoogde gebied. Wij vinden dat de regionale behoefte gebaseerd moet zijn op het draagvlak van het huidige verzorgingsgebied. De studie heeft niet gemotiveerd dat dit draagvlak voldoende is. Voor de provincie is ook voor de effectberekening niet het beoogde- maar het daadwerkelijke verzorgingsgebied maatgevend. Indien immers een beoogd gebied maatgevend zou zijn, zou elke gemeente een zeer ruime cirkel om een centrum trekken, de leegstandseffecten uitrekenen voor dat gebied en concluderen dat de gevolgen voor dat grote gebied wel meevallen. Daarmee worden de effecten dermate “verdund” dat deze nietszeggend zijn.

De studie heeft niet aangegeven wat de gevolgen van een toename van het aanbod op de Nijverwaard voor de overige perifere locaties in het huidige verzorgingsgebied zullen zijn.

Conclusie

De regionale behoefte aan 125.000 m² bvo nieuwe detailhandel is onvoldoende onderbouwd.

De effecten van een vergroting van Nijverwaard op de (leegstand in de) PDV-locaties in het verzorgingsgebied zijn onvoldoende in beeld gebracht.

Het plan dient derhalve uit te gaan van de huidige omvang.

Artikelsgewijs commentaar

Artikel 3.1 lid j

Op Nijverwaard is een vestiging van Perry Sport aanwezig die er al vanaf begin jaren tachtig zit. De gemeente heeft in het bestemmingsplan nagelaten een specifieke maatbestemming voor sportdetailhandel op te nemen, waardoor ook detailhandel in andere branches mogelijk is. Dit is, behoudens voor zo ver het gaat om het bieden van de mogelijkheid voor detailhandel in de zogenaamde ‘ABC-categorie’, in strijd met de verordening. Wel positief is dat er een uitsterfconstructie is ingesteld waarbij B&W de aanduiding ‘detailhandel’ geheel of gedeeltelijk kunnen verwijderen, indien het bestaande gebruik als detailhandel langer dan één jaar is gestaakt.

Artikel 3.1 lid k en artikel 5.1.b

Geconstateerd dat door dit artikel onderlinge uitwisselbaarheid bestaat tussen tuincentra, bouwmarkten en meubelbedrijven. Onderlinge uitwisselbaarheid is gelet op artikel 2.1.4 op zichzelf niet strijdig, maar dan moet er wel een motivering zijn opgenomen waaruit blijkt dat alle denkbare maximale invulopties niet in strijd zijn met het VRM-doel dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand optreedt.

Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.5.1. a.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij B&W de bedrijfsbestemming kan wijzigen in de bestemming Detailhandel. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor grootschalige detailhandel in de branches tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is potentieel 54.807 m² bvo nieuwe detailhandel mogelijk. Dit is opzich toegestaan mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand optreedt. In het voorgaande commentaar op het bestemmingsplan geven wij aan op waar de gemeente tekortschiet in het aantonen van deze effecten.

Artikel 4.1 lid a

Onder de bestemming Detailhandel wordt 69.878 m² bvo nieuwe detailhandel mogelijk maakt. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor grootschalige detailhandel in de branches tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven. Dit betekent dat in combinatie met artikel 3.5.1.a het plan in potentie circa 125.000 m² bvo uitbreidingsmogelijkheden biedt. In het voorgaande commentaar op het bestemmingsplan geven wij aan waar de motivering van de gemeente tekortschiet wat betreft effecten op woon- en leefklimaat en leegstand.

Artikel 4.1 b

Op Nijverwaard is een vestiging van It's Electronics aanwezig. It's is er gevestigd onder een tijdelijke vergunning die afloopt op 1 januari 2016. In het bestemmingsplan wordt de vestiging echter gelegaliseerd. Dit is reguliere detailhandel en ongewenst. Omdat er geen maatbestemming is opgenomen zijn alle vormen van detailhandel mogelijk op deze locatie.

Artikel 5.3.h i.c.m. 5.1.b

In dit artikel staat dat het netto verkoopvloeroppervlak grootschalige detailhandel (in de drie branches: tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven) niet meer mag bedragen dan het bestaande netto vloeroppervlak. Niet inzichtelijk is gemaakt wat bestaand is (niet objectief begrensd). Hierom kunnen wij niet instemmen met deze regel.