

To: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl]
From: [redacted] 5.1.2e [redacted]
Sent: Tue 5/25/2021 3:23:45 PM
Subject: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam
Received: Tue 5/25/2021 3:23:00 PM

Hi [redacted] 5.1.2e

Goed om te horen. Ik had al even contact met [redacted] 5.1.2e en die gaf al aan dat je met verlof was. Ik hoor er graag meer over zodra jij een en ander hebt uitgezocht.

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 17:19
Aan: [redacted] 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>
CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hoi [redacted] 5.1.2e ☺

Ik wilde nog even afstemmen met de projectleider over deze procedure, alvorens jou te informeren.

De afspraak voor dit overleg staat gepland en je zal dus zo snel mogelijk worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e · [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
BWT Juridisch Advies
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Mobiel [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

[redacted] 5.1.2e
Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 10:47
Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
CC: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
Onderwerp: FW: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi [redacted] 5.1.2e

Helaas heb ik op onderstaande mail geen reactie meer gekregen. Daarom maar even via jullie proberen. Zoals je onderstaand kunt lezen hebben wij in een eerder overleg opmerkingen gemaakt op deze ontwikkeling. Nu wordt er kennelijk een nieuw plan in procedure gebracht. Wij horen graag hoe dit nieuwe plan zich verhoudt tot onze eerder gemaakte opmerkingen, maar helaas krijg ik hier geen reactie op.

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 17:19
Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 1.2e 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi [redacted] 5.1.2e

Dan ben ik nog steeds benieuwd hoe het gewijzigde plan zich verhoudt tot de eerder door ons ingediende opmerkingen. Evt uitbreidingen van de winkelconcentratie dient u te motiveren in het licht van het ontwikkelingsperspectief van de provincie voor dat centrum (overige centra).

Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkelloppervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Beperkte groei van het aanbod in de overige centra is ook mogelijk indien dit aanbod geen gelijke tred houdt met een sterke bevolkingsgroei die recent heeft plaatsgevonden, of aanstaande is, bij achterstand in het voorzieningenniveau of bij feitelijke en planologische saldering van aanwezige detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied. Het eerder voorgelegde plan maakte een uitbreiding van meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak binnen het centrum. In dat verband is om een toelichting gevraagd. Wordt in het gewijzigde plan afgezien van deze uitbreiding? Zo nee blijven onze opmerkingen onverkort van toepassing.

U dient aan te tonen dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland en wordt zo nodig een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

Graag worden wij over deze kwestie nader inhoudelijk geïnformeerd.

Gr.

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling

5.1.2e



T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: 5.1.2e 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 3 mei 2021 14:49

Aan: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e e @pzh.nl> 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Beste 5.1.2e,

Wij hebben in 2019 een e-formulier gestuurd tav de Lidl aan de Jacques Dutilhweg, maar dit plan is vervolgens door de aanvrager niet meer verder procedure gebracht. Nu is recent een nieuwe aanvraag voor dit project ingediend en in het wettelijk vooroverleg gebracht en tevens opnieuw een e-formulier ingevuld. Dat is de stand van zaken op dit moment.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
BWT Juridisch Advies
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
456766575 3002 AN Rotterdam

0001

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: donderdag 29 april 2021 19:38

Aan: 5.1.2e 1.2e 5.1.2e @rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e 2e @pzh.nl>

Onderwerp: FW: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi 5.1.2e

Eerder hebben wij u bijgevoegde overlegreactie verzonden tav de Lidl aan de Jacques Dutilhweg.

Nu kwam er een e-formulier binnen voor een voorontwerpbestemmingsplan m.b.t. de realisatie van supermarkt een supermarkt met een oppervlakte van ca. 2.227 m2 b.v.o. op deze locatie. De conclusie was dat er geen provinciale belangen worden geraakt en dat het plan niet ingestuurd hoeft te worden.

Gezien onze eerdere reactie hoor ik graag hoe u in het plan met onze opmerkingen bent omgegaan en zou ik alsnog graag het plan ter beoordeling willen ontvangen.

Alvast bedankt.

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 26 juli 2019 14:19

Aan: 5.1.2e 1.2e 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hallo 5.1.2e 2e

Bijgevoegd bovengenoemde overlegreactie zoals deze vandaag naar de gemeente verzonden is.

Met vriendelijke
groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling

T 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @pzh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Van: 5.1.2e via Gemeente Rotterdam bestanden delen Notificatie Service [<mailto:moveit@rotterdam.nl>]

Verzonden: maandag 8 juli 2019 15:43

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: Nieuw package staat klaar



Een nieuw Package staat voor u klaar.

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Gebruik de volgende URL en uw gebruikersnaam en wachtwoord om het package te bekijken over een beveiligde connectie. Na het bekijken van het package kunt u desbetreffende attachments ook downloaden en/of het bericht beantwoorden. Het openen van deze link op een smartphone of tablet is niet mogelijk vanwege toegepast security beleid.

[https://diensten.rotterdam.nl/moveit/human.aspx?OrgID=3965&language=en&Usemame\[REDACTED\]5.1.2e\[REDACTED\]pzh.nl&Arg06=590265511&Arg12=mess age \)](https://diensten.rotterdam.nl/moveit/human.aspx?OrgID=3965&language=en&Usemame[REDACTED]5.1.2e[REDACTED]pzh.nl&Arg06=590265511&Arg12=mess age))

U dient een gebruikersnaam en wachtwoord op te geven om dit Package te kunnen bekijken. Het wachtwoord wordt door de originele verstuurder aan u doorgegeven of wel via een email notificatie.

Als u hulp nodig heeft kunt u contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente Rotterdam.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Rotterdam bestanden delen Notificatie Service

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

To: 5.1.2e 5.1.2e [redacted]@pzh.nl
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Thur 12/23/2021 7:03:04 PM
Subject: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam
Received: Thur 12/23/2021 7:03:00 PM

buiten verzoek

Gr. 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: donderdag 23 december 2021 18:43

Aan: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hoi 5.1.2e [redacted]

Dit is de eerste keer dat ik de stukken ook daadwerkelijk zie.

buiten verzoek

buiten verzoek

Van: 5.1.2e 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: donderdag 23 december 2021 14:54

Aan: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: FW: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi 5.1.2e [redacted]

Heb jij bijgevoegde al kunnen bekijken. [redacted] buiten verzoek [redacted] Hier is de gem wel bereid om de supermarkt bestemming eraf te halen, maar volgens mij niet de detailhandelsbestemming. Terwijl zij wel lijken te zeggen dat het de wens is de achterliggende locatie met woningen/maatschappelijke voorzieningen te vullen. De fietswinkel komt daar dan ook solitair te liggen bij vertrek Lidl.

Ingewikkelde kwestie weer.

Hoor graag hoe jij het ziet. Goed om samen even iets in te plannen om dit door te spreken na de kerstvakantie.

Gr. 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 13 december 2021 12:35

Aan: 5.1.2e 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

CC: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Beste 5.1.2e [redacted]

Hierbij stuur ik je zoals we telefonisch hebben afgesproken de door ons verzamelde aanvullende informatie t.b.v. het dossier Lidl Jacques Dutilhweg 481-483 te Rotterdam. Bijgevoegd vind je in logische leesvolgorde: een oplegbrief in concept van de gemeente Rotterdam alsmede een brief van Lidl met diverse bijlagen ter onderbouwing.

Een en ander is tot stand gekomen n.a.v. de brief van de provincie d.d. 26-7-2019 en het advies van de Commissie Detailhandel d.d. 17-5-2021.

Zou je me naast de op- en aanmerkingen die jullie ongetwijfeld hebben ook willen helpen om de juiste processtappen te volgen en met de juiste adressering van de gemeentelijke brief aan de commissie / provincie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Telefoon 5.1.2e [redacted]

Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:24

Aan: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi 5.1.2e [redacted]

Prima hoor, maar omdat 5.1.2e [redacted] aangegeven had dat hij zijn taken over zou dragen wilde ik even zeker stellen dat onze opmerkingen nog onder de aandacht zijn.

Fijn om te horen dat jullie er mee aan de slag gaan. Dan zien wij het wel verschijnen.

456774 [redacted]

0002

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:14

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hoi [redacted] 5.1.2e

Allereerst excuses dat onze reactie langer op zich laat wachten. Ik was in de veronderstelling dat wij dit hadden gemeld, maar blijkbaar hebben wij hierin verzuimd. Hierbij alsnog de stand van zaken.

Het klopt dat wij nog willen terugkomen met een reactie op het eerdere negatieve advies van de commissie detailhandel en de opmerkingen van de provincie. In de afgelopen maanden is er enkele malen overleg geweest tussen de gemeente en Lidl en is er aanvullende informatie verzameld waarmee wij hopen alsnog grond te bieden voor een positief advies en besluit. Wij zullen e.e.a. bundelen en aanbieden voorzien van een oplegbrief vanuit de gemeente. Momenteel werken wij hard aan een laatste versie en ondertekening van deze brief. Ik heb de wens om de stukken nog voor de kerst te kunnen toesturen.

Hopelijk ben je hiermee weer voldoende op de hoogte. Ik sta uiteraard open voor nadere schriftelijke of telefonische afstemming mocht je dat wenselijk vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Telefoon [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted] 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 15:37

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Goedemiddag [redacted] 5.1.2e

Eerder was ik met jouw voormalig collega [redacted] 5.1.2e & [redacted] 5.1.2e in gesprek over bovengenoemde detailhandelsontwikkeling.

De provincie had over deze ontwikkelingen eerder opmerkingen gemaakt en ook ligt er een negatief advies van de detailhandels commissie.

Hij gaf aan dat de gemeente daar in oktober op terug zou komen. Hierna heb ik geen reactie meer gehad.

Voor de zekerheid breng ik nogmaals onze vooroverlegreactie onder de aandacht en word graag geïnformeerd over de stand van zaken rondom deze omgevingsvergunning.

Gr.

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



Werkdagen: [redacted] 5.1.2e

T [redacted] 5.1.2e

M [redacted] 5.1.2e

E [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.

Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

To: 5.1.2e 5.1.2e @pzh.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 1/17/2022 1:31:22 PM
Subject: RE: Nog een vraagje nav mail gemeente
Received: Mon 1/17/2022 1:31:00 PM

Ja, dat dacht ik dus ook. Zal dat nog wel aan de mail toevoegen.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 17 januari 2022 12:46

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Nog een vraagje nav mail gemeente

Hi 5.1.2e

Er hoeft nu geen correspondentie meer vanuit de gemeente naar de Adviescommissie. Het is nu aan de gemeente en ons om overeenstemming te bereiken over het plan.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 17 januari 2022 11:54

Aan: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: Nog een vraagje nav mail gemeente

Hi 5.1.2e

Zie nu ook pas onderstaande hulpverzoek die ik niet helemaal begrijp.

Ze hoeven nu toch niets meer aan de commissie te mailen maar kunnen het traject van het plan vervolgen, mits wegbestemmen is geborgd en dan in de toelichting van het plan verwerken hoe ze met het advies van de detailhandelsctie zijn omgegaan. Of is het wel gebruikelijk dat ze hier ook nog de cie over informeren.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 13 december 2021 12:35

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>; 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Beste 5.1.2e

Hierbij stuur ik je zoals we telefonisch hebben afgesproken de door ons verzamelde aanvullende informatie t.b.v. het dossier Lidl Jacques Dutilhweg 481-483 te Rotterdam. Bijgevoegd vind je in logische leesvolgorde: een oplegbrief in concept van de gemeente Rotterdam alsmede een brief van Lidl met diverse bijlagen ter onderbouwing.

Een en ander is tot stand gekomen n.a.v. de brief van de provincie d.d. 26-7-2019 en het advies van de Commissie Detailhandel d.d. 17-5-2021.

Zou je me naast de op- en aanmerkingen die jullie ongetwijfeld hebben ook willen helpen om de juiste processtappen te volgen en met de juiste adressering van de gemeentelijke brief aan de commissie / provincie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Telefoon 5.1.2e

Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:24

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>; 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi 5.1.2e

Prima hoor, maar omdat 5.1.2e aangegeven had dat hij zijn taken over zou dragen wilde ik even zeker stellen dat onze opmerkingen nog onder de aandacht zijn.

Fijn om te horen dat jullie er mee aan de slag gaan. Dan zien wij het wel verschijnen.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:14

456776 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hoi [redacted] 5.1.2e >

Allereerst excuses dat onze reactie langer op zich laat wachten. Ik was in de veronderstelling dat wij dit hadden gemeld, maar blijkbaar hebben wij hierin verzuimd. Hierbij alsnog de stand van zaken.
Het klopt dat wij nog willen terugkomen met een reactie op het eerdere negatieve advies van de commissie detailhandel en de opmerkingen van de provincie. In de afgelopen maanden is er enkele malen overleg geweest tussen de gemeente en Lidl en is er aanvullende informatie verzameld waarmee wij hopen alsnog grond te bieden voor een positief advies en besluit. Wij zullen e.e.a. bundelen en aanbieden voorzien van een oplegbrief vanuit de gemeente. Momenteel werken wij hard aan een laatste versie en ondertekening van deze brief. Ik heb de wens om de stukken nog voor de kerst te kunnen toesturen.
Hopelijk ben je hiermee weer voldoende op de hoogte. Ik sta uiteraard open voor nadere schriftelijke of telefonische afstemming mocht je dat wenselijk vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Telefoon [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 15:37

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Goedemiddag [redacted] 5.1.2e

Eerder was ik met jouw voormalig collega [redacted] 5.1.2e & [redacted] 5.1.2e in gesprek over bovengenoemde detailhandelsontwikkeling. De provincie had over deze ontwikkelingen eerder opmerkingen gemaakt en ook ligt er een negatief advies van de detailhandels commissie.
Hij gaf aan dat de gemeente daar in oktober op terug zou komen. Hierna heb ik geen reactie meer gehad.
Voor de zekerheid breng ik nogmaals onze vooroverlegreactie onder de aandacht en word graag geïnformeerd over de stand van zaken rondom deze omgevingsvergunning.
Gr.

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling



Werkdagen: [redacted] 5.1.2e
T [redacted] 5.1.2e
M [redacted] 5.1.2e
E [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.
Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Bentinckstraat 133, 2582 SV Den Haag
secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl
www.adviescommissiedetailhandel.nl

17 mei 2021

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Rotterdam
Per e-mail

Betreft: Verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg

Geacht College,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 7 april 2021 voor een advies over de voorgenomen vestiging van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg 481-483 in Rotterdam Prinsenland behandeld in haar vergadering van 21 april 2021.

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

De aanvraag

Het aan de adviescommissie voorgelegde plan beschrijft de verplaatsing van supermarkt Lidl van de Jacques Dutilhweg 193-205 (uit het 'Koopcentrum Mast') naar de Jacques Dutilhweg 481-483 in aansluiting op het winkelcentrum Mia van IJperenplein. De vestiging van Lidl betekent een uitbreiding van het winkelcentrum met 2.227 m² bvo (1.563 m² wvo). Aangezien de uitbreiding die u voorziet groter is dan 2.000 m² bvo dient u in het kader van de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning advies te vragen aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Op 4 juli 2019 heeft de commissie een Eerste Reactie op het voorliggende plan verzonden aan de contactambtenaren van uw gemeente.

Beleidsmatige context

Reductie van het aantal detailhandelsmeters is een belangrijke doelstelling van het provinciale beleid. De provinciale Omgevingsverordening ruimte biedt gelegenheid tot nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Het winkelcentrum Mia van IJperenplein valt in de Provinciale Detailhandelsstructuur onder de categorie 'overige centra'. Deze centra zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het

dagelijkse aanbod. Enige uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is mogelijk om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Indien sprake is van verplaatsing vanaf solitaire locaties, binnen hetzelfde verzorgingsgebied zoals in de adviesaanvraag het geval is, dient dit gepaard te gaan met zowel feitelijke als planologische sanering van de achterblijvende detailhandelsfunctie.

De gemeente Rotterdam kiest in haar detailhandelsbeleid voor toekomstbestendige winkelgebieden. Gebieden met onvoldoende toekomstpotentie voor detailhandel en verspreide bewinkeling zullen in de toekomst door transformatie en functieverandering een nieuwe invulling krijgen. Het Mia van IJperenplein heeft volgens de gemeentelijke analyses een sterke positie als winkelcentrum. In de gebiedskoers detailhandel 2017-2020 Prins Alexander zet de gemeente in op behoud en kwalitatieve versterking van het winkelcentrum. Verplaatsing van de Lidl naar het Mia van IJperenplein past in de uitgezette koers.

Bevindingen en overwegingen van de adviescommissie

Clustering van detailhandelsmeters in de dagelijkse sector op het Mia van IJperenplein kan volgens de adviescommissie een versterking van het winkelcentrum betekenen. De adviescommissie mist in de aanvraag echter een uitwerking of onderbouwing van de in de gebiedskoers beoogde kwalitatieve versterking van het Mia van IJperenplein. Het plan is naar de mening van de commissie vooral ingegeven door de beschikbaarheid van een in onbruik geraakte locatie in de directe omgeving van het winkelcentrum. Deze locatie sluit door haar ligging niet direct aan op het bestaande winkelcentrum (er ligt nog een gebouw met kantoorbestemming tussen). Mede door de 'eigen' parkeerkelder onder de nieuwe Lidl-supermarkt zal dit niet of nauwelijks bijdragen aan combinatiebezoek met de andere winkels. Door dit alles is onzeker of de Lidl daadwerkelijk de beoogde kwalitatieve versterking van het winkelcentrum zal brengen.

De adviescommissie wijst er voorts op dat de verplaatsing van de Lidl op grond van de provinciale Omgevingsverordening alleen mogelijk is, als de achterblijvende locatie een andere functie dan detailhandel krijgt. De adviescommissie heeft in haar eerste reactie d.d. 4 juli 2019 uitdrukkelijk gevraagd om inzicht te krijgen in wat de initiatiefnemer en de gemeente – in samenspraak – kunnen inzetten om te bewerkstelligen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen. Ook de Metropoolregio Rotterdam heeft de noodzaak hiervan in haar advies over het plan benadrukt.

De commissie kan echter uit de voorliggende stukken niet anders concluderen dan dat er onvoldoende concrete handvatten aanwezig zijn voor herbestemming van de oude locatie. Uit de adviesaanvraag komt naar voren dat Lidl in haar positie van huurder invloed zou willen uitoefenen op de feitelijke invulling, maar daarmee ligt niets vast en is evenmin planologische aanpassing geborgd. De gemeente heeft immers aangegeven pas tot planologische sanering door middel van een bestemmingsplanwijziging over te gaan, nadat de winkelfunctie op de oude locatie daadwerkelijk is verdwenen is. Daarnaast mist de adviescommissie in het geheel de rol die de gemeente hierbij zou moeten spelen: de gemeente is eigenaar van de grond en heeft een

eigenstandige rol in haar privaatrechtelijke relatie met de eigenaar van de opstallen, met wie zij een erfpachtovereenkomst heeft.

Samengevat vindt de commissie het ontbreken van inzicht in de door de gemeente beoogde functionele invulling van de achtergebleven locatie een ernstige tekortkoming in de adviesaanvraag.

De adviescommissie plaatst ten slotte een aantal kritische kanttekeningen bij de ladderonderbouwing van BRO. Door uit te gaan van een extreem hoge toevloeiing van 32% naar Prinsenland, een veel te rooskleurig beeld van ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector in Prinsenland. Daarnaast is de toevloeiing gebaseerd op sterk verouderde gegevens over koopstromen op wijkniveau, die niet zonder meer kunnen worden toegepast op een individueel winkelcentrum. De huidige berekening zou betekenen dat meer dan 30% van de omzet in de dagelijkse sector in Prinsenland afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Dit lijkt de adviescommissie niet erg waarschijnlijk. Zelfs bij de optimistische berekeningen is er in het verzorgingsgebied onvoldoende distributieve ruimte voor uitbreiding van de dagelijkse sector. Hierdoor onderschat BRO de effecten op de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied.

De commissie constateert in het verlengde hiervan bovendien dat de distributieve analyses zich beperken tot de ruimtevraag van Lidl en tot de door Lidl beoogde locatie. De consequentie van toedeling van ruimte aan Lidl is, gezien de negatieve distributieve ruimte, dat er nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra in het verzorgingsgebied. Dit staat op gespannen voet met de gebiedskoers Prinsenland die uitbreiding van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra niet bij voorbaat uitsluit en in een aantal gevallen zelfs faciliteert.

Specifieke aandacht vraagt de commissie voor de Jumbo supermarkt in winkelcentrum de Wingerd. In het kader van de regionale afstemming heeft de gemeente in Capelle aan den IJssel vragen gesteld over de effecten op dit winkelcentrum. Op basis van aanvullende analyses concludeert BRO dat er voldoende omzet te behalen is voor de Jumbo in de wijk Schenkel. Volgens de commissie kan deze conclusie niet worden getrokken uit de aanvullende analyses. BRO baseert zich op een te globale rekenkundige methode met niet onderbouwde parameters. Een relatie met de voorgenomen verplaatsing van de Lidl wordt niet gelegd. Evenmin is er inzicht in de detailhandelsstructuur in de omgeving van de Wingerd. Ten slotte wijst de commissie erop dat uit de berekeningen blijkt dat er uitsluitend ruimte zou zijn voor een kleine supermarkt. Niet duidelijk is of dit een voor de ondernemer wenselijke maatvoering is dan wel dat uitbreiding noodzakelijk is om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen.

Gezien het ontbreken van een visie op de gewenste versterking van het Mia van IJperenplein, het ontbreken van een realistisch perspectief op het beëindigen van de detailhandelsfunctie op de achterblijvende locatie en de geconstateerde tekortkomingen in de ladderonderbouwing komt de adviescommissie tot een negatief advies over de voorgenomen vestiging van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg 481-483 in de wijk Prinsenland.

Publicatie

In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf vijf weken na verzending gepubliceerd op de website van de adviescommissie:

www.adviescommissiedetailhandel.nl. Een afschrift van dit advies versturen wij naar de Provincie Zuid-Holland.

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



5.1.2e



5.1.2e

Gemeente Rotterdam – Verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg (17 mei 2021)

Geacht College,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 7 april 2021 voor een advies over de voorgenomen vestiging van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg 481-483 in Rotterdam Prinsenland behandeld in haar vergadering van 21 april 2021.

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een:

Negatief advies

De aanvraag

Het aan de adviescommissie voorgelegde plan beschrijft de verplaatsing van supermarkt Lidl van de Jacques Dutilhweg 193–205 (uit het ‘Koopcentrum Mast’) naar de Jacques Dutilhweg 481–483 in aansluiting op het winkelcentrum Mia van IJperenplein. De vestiging van Lidl betekent een uitbreiding van het winkelcentrum met 2.227 m² bvo (1.563 m² wvo). Aangezien de uitbreiding die u voorziet groter is dan 2.000 m² bvo dient u in het kader van de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning advies te vragen aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

Op 4 juli 2019 heeft de commissie een Eerste Reactie op het voorliggende plan verzonden aan de contactambtenaren van uw gemeente.

Beleidsmatige context

Reductie van het aantal detailhandelsmeters is een belangrijke doelstelling van het provinciale beleid. De provinciale Omgevingsverordening ruimte biedt gelegenheid tot nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Het winkelcentrum Mia van IJperenplein valt in de Provinciale Detailhandelsstructuur onder de categorie ‘overige centra’. Deze centra zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijkse aanbod. Enige uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is mogelijk om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren.

Indien sprake is van verplaatsing vanaf solitaire locaties, binnen hetzelfde verzorgingsgebied zoals in de adviesaanvraag het geval is, dient dit gepaard te gaan met zowel feitelijke als planologische sanering van de achterblijvende detailhandelsfunctie.

De gemeente Rotterdam kiest in haar detailhandelsbeleid voor toekomstbestendige winkelgebieden. Gebieden met onvoldoende toekomstpotentie voor detailhandel en verspreide bewinkeling zullen in de toekomst door transformatie en functieverandering een nieuwe invulling krijgen. Het Mia van IJperenplein heeft volgens de gemeentelijke analyses een sterke positie als winkelcentrum. In de gebiedskoers detailhandel 2017-2020 Prins Alexander zet de gemeente in op behoud en kwalitatieve versterking van het winkelcentrum. Verplaatsing van de Lidl naar het Mia van IJperenplein past in de uitgezette koers.

Bevindingen en overwegingen van de adviescommissie

Clustering van detailhandelsmeters in de dagelijkse sector op het Mia van IJperenplein kan volgens de adviescommissie een versterking van het winkelcentrum betekenen. De adviescommissie mist in de aanvraag echter een uitwerking of onderbouwing van de in de gebiedskoers beoogde kwalitatieve versterking van het Mia van IJperenplein. Het plan is naar de mening van de commissie vooral ingegeven door de beschikbaarheid van een in onbruik geraakte locatie in de directe omgeving van het winkelcentrum. Deze locatie sluit door haar ligging niet direct aan op het bestaande winkelcentrum (er ligt nog een gebouw met kantoorbestemming tussen). Mede door de 'eigen' parkeerkelder onder de nieuwe Lidl-supermarkt zal dit niet of nauwelijks bijdragen aan combinatiebezoek met de andere winkels. Door dit alles is onzeker of de Lidl daadwerkelijk de beoogde kwalitatieve versterking van het winkelcentrum zal brengen.

De adviescommissie wijst er voorts op dat de verplaatsing van de Lidl op grond van de provinciale Omgevingsverordening alleen mogelijk is, als de achterblijvende locatie een andere functie dan detailhandel krijgt. De adviescommissie heeft in haar eerste reactie d.d. 4 juli 2019 uitdrukkelijk gevraagd om inzicht te krijgen in wat de initiatiefnemer en de gemeente – in samenspraak – kunnen inzetten om te bewerkstelligen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen. Ook de Metropoolregio Rotterdam heeft de noodzaak hiervan in haar advies over het plan benadrukt.

De commissie kan echter uit de voorliggende stukken niet anders concluderen dan dat er onvoldoende concrete handvatten aanwezig zijn voor herbestemming van de oude locatie. Uit de adviesaanvraag komt naar voren dat Lidl in haar positie van huurder invloed zou willen uitoefenen op de feitelijke invulling, maar daarmee ligt niets vast en is evenmin planologische aanpassing geborgd. De gemeente heeft immers aangegeven pas tot planologische sanering door middel van een bestemmingsplanwijziging over te gaan, nadat de winkelfunctie op de oude locatie daadwerkelijk is verdwenen is . Daarnaast mist de adviescommissie in het geheel de rol die de gemeente hierbij zou moeten spelen: de gemeente is eigenaar van de grond en heeft een eigenstandige rol in haar privaatrechtelijke relatie met de eigenaar van de opstallen, met wie zij een erfpachtovereenkomst heeft.

Samengevat vindt de commissie het ontbreken van inzicht in de door de gemeente beoogde functionele invulling van de achtergebleven locatie een ernstige tekortkoming in de adviesaanvraag.

De adviescommissie plaatst ten slotte een aantal kritische kanttekeningen bij de ladderonderbouwing van BRO. Door uit te gaan van een extreem hoge toevloeiing van 32% naar Prinsenland, een veel te rooskleurig beeld van ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector in Prinsenland. Daarnaast is de toevloeiing gebaseerd op sterk verouderde gegevens over koopstromen op wijkniveau, die niet zonder meer kunnen worden toegepast op een individueel winkelcentrum. De huidige berekening zou betekenen dat meer dan 30% van de omzet in de dagelijkse sector in Prinsenland afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Dit lijkt de adviescommissie niet erg waarschijnlijk. Zelfs bij de optimistische berekeningen is er in het verzorgingsgebied onvoldoende distributieve ruimte voor uitbreiding van de dagelijkse sector. Hierdoor onderschat BRO de effecten op de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied.

De commissie constateert in het verlengde hiervan bovendien dat de distributieve analyses zich beperken tot de ruimtevraag van Lidl en tot de door Lidl beoogde locatie. De consequentie van toedeling van ruimte aan Lidl is, gezien de negatieve distributieve ruimte, dat er nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra in het verzorgingsgebied. Dit staat op gespannen voet met de gebiedskoers Prinsenland die uitbreiding van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra niet bij voorbaat uitsluit en in een aantal gevallen zelfs faciliteert.

Specifieke aandacht vraagt de commissie voor de Jumbo supermarkt in winkelcentrum de Wingerd. In het kader van de regionale afstemming heeft de gemeente in Capelle aan den IJssel vragen gesteld over de effecten op dit winkelcentrum. Op basis van aanvullende analyses concludeert BRO dat er voldoende omzet te behalen is voor de Jumbo in de wijk Schenkel. Volgens de commissie kan deze conclusie niet worden getrokken uit de aanvullende analyses. BRO baseert zich op een te globale rekenkundige methode met niet onderbouwde parameters. Een relatie met de voorgenomen verplaatsing van de Lidl wordt niet gelegd. Evenmin is er inzicht in de detailhandelsstructuur in de omgeving van de Wingerd. Ten slotte wijst de commissie erop dat uit de berekeningen blijkt dat er uitsluitend ruimte zou zijn voor een kleine supermarkt. Niet duidelijk is of dit een voor de ondernemer wenselijke maatvoering is dan wel dat uitbreiding noodzakelijk is om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen.

Gezien het ontbreken van een visie op de gewenste versterking van het Mia van IJperenplein, het ontbreken van een realistisch perspectief op het beëindigen van de detailhandelsfunctie op de achterblijvende locatie en de geconstateerde tekortkomingen in de ladderonderbouwning komt de adviescommissie tot een negatief advies over de voorgenomen vestiging van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg 481-483 in de wijk Prinsenland.

Publicatie

In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf vijf weken na verzending gepubliceerd op de website van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl. Een afschrift van dit advies versturen wij naar de Provincie Zuid-Holland.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Contact

5.1.2e

T 5.1.2e

5.1.2e @pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2019-701921754 /

DOS-2019-0004036

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam

d.t.v. 5.1.2e

R&W/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake de voorontwerp
omgevingsvergunning Lidl Jacques Dutilhweg 481-483.

Geacht college,

Inleiding

Op 20 mei 2019 hebt u bovengenoemde voorontwerp omgevingsvergunning toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (verder te noemen: de visie), het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

In het kader van de beoordeling van het plan aan het hiervoor genoemde (ruimtelijk) beoordelingskader, geeft het plan aanleiding tot het maken van opmerkingen met betrekking tot detailhandel.

Opmerkingen

Detailhandel

In het beleid is bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken (artikel 6.13 Omgevingsverordening).

Door de opkomst van internetwinkels en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking.



De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in 'te versterken centra', 'te optimaliseren centra' en 'overige centra'.

De winkels aan de Jacques Dutilhweg vallen onder de overige centra.

De overige centra vervullen een lokale functie, zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijks aanbod en hebben een meerwaarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, wijken en buurten. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkeloppervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Beperkte groei van het aanbod in de overige centra is ook mogelijk indien dit aanbod geen gelijke tred houdt met een sterke bevolkingsgroei die recent heeft plaatsgevonden, of aanstaande is, bij achterstand in het voorzieningenniveau of bij feitelijke en planologische saldering van aanwezige detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied.

Onderhavig bestemmingsplan maakt nieuwe detailhandel mogelijk van meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak binnen het centrum. Wij vragen u dit in het licht van bovengenoemd ontwikkelingsperspectief nader te motiveren.

U dient daarbij aan te tonen dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland en wordt zo nodig een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, beoordeelt de provincie de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op boven genoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Ik verzoek u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat rechts bovenaan in deze brief is opgenomen.

Hoogachtend,

5.1.2e

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



E-formulier aanbieden ruimtelijk plan

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
maandag 20 mei 2019

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
1

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:

Lidl Jacques Dutilhweg 481-483

Locatie plangebied (bijvoorbeeld adres + woonplaats of een omschrijving van het gebied):

Lidl Jacques Dutilhweg 481-483

Korte beschrijving van het plan:

Realisatie supermarkt Lidl met een oppervlakte van 2.583 m2 b.v.o. projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning voorontwerp

Welk type plan betreft het:

Wat is de status van het plan:

U biedt een voorontwerp projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning aan. Op de volgende pagina kunt u aangeven welke provinciale belangen er eventueel in het geding zijn.

Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond):

ja

Bevat het plan één of meer van de volgende ontwikkelingen:

Geen van bovenstaande ontwikkelingen is van toepassing

Vink aan welke onderwerpen in het plan voorkomen. U kunt meerdere mogelijkheden aanvinken.

het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen), detailhandel

Waar vindt de stedelijke ontwikkeling plaats:

Binnen bestaand stads-en dorpsgebied

Past de beoogde ontwikkeling binnen een door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woonvisie:

niet van toepassing

Is er voor de beoogde ontwikkeling sprake van een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen:

niet van toepassing

Past de beoogde ontwikkeling binnen een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie:

niet van toepassing

Bevat het plan een motivering van de behoefte:

ja

Bevat het plan een motivering waarom niet binnen BSD in die behoefte kan worden voorzien:

ja

Wordt gebruik gemaakt van één van de afwijkingsmogelijkheden zoals genoemd in artikel 6.33, 6.34 of 6.35 van de Omgevingsverordening:

nee

Vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 (zie artikel 6.9 van de Omgevingsverordening):

nee

Is er sprake van:

Inpassen

Blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk:

ja

Worden er richtpunten aangetast:

nee

Is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan:

nee

Worden door de ruimtelijke ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden significant aangetast van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen: (het provinciale compensatiebeleid is van toepassing, art.6.9 lid 5 Omgevingsverordening)

nee

Voldoet het plan aan artikel 6.13 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening (t.b.v. Detailhandel binnen de centra):

nee

Voldoet het plan aan artikel 6.13 lid 3 en 4 van de Omgevingsverordening (t.b.v. Detailhandel buiten de centra):

nee

Neemt het groepsrisico (rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten) toe als gevolg van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de berekende waarde voor het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt:

nee

Wordt in dit plan gebruik gemaakt van een ontheffing van de provincie:

nee

Op grond van de informatie die u heeft gegeven blijkt dat het plan mogelijk strijdig is met provinciale belangen; of u heeft eerder een inhoudelijke reactie van de provincie ontvangen; of u maakt gebruik van een ontheffing. U wordt daarom verzocht dit plan op te sturen. Hieronder heeft u ruimte voor het maken van opmerkingen of het stellen van vragen.

5.1.2e

heeft dit project besproken in de MRDH

Op welke datum wenst u uiterlijk een reactie van de provincie te ontvangen: (dd-mm-jjjj)

21-6-2019

Hoe wilt u het aanbieden:

via een weblink of door uploaden van het plan

Gemeente:

Rotterdam CBS-code: 599

Naam:

5.1.2e

Adres (postbus):

6575

Postcode:

3002 AN

Plaatsnaam:

Rotterdam

E-mailadres:

5.1.2e @rotterdam.nl

Telefoonnummer:

5.1.2e

Vragen \ opmerkingen:

Het is niet gelukt om de goede ruimtelijke onderbouwing te sturen via weblink/uploaden. U kunt hierover contact met

mij opnemen: 5.1.2e @rotterdam.nl

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.

To: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]; 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Mon 1/6/2025 11:57:14 AM
Subject: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf
Received: Mon 1/6/2025 11:57:15 AM
[Wegbestemmen detailhandel Jacques Dutilhweg 20-11-2024.docx](#)
[Vaststellingsovereenkomst Mast Jacques Dutilhweg getekend Geredigeerd.pdf](#)

Hoi 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted]

Voor jullie voor de volledigheid ook de driepartijovereenkomst voor de verplaatsing van de lidl in Rotterdam. Deze is nog niet ondertekend, dus is een concept.

Gr. 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>
Verzonden: donderdag 28 november 2024 10:12
Aan: 5.1.2e [redacted] l.2e [redacted]@pzh.nl>; 5.1.2e [redacted] e [redacted]@pzh.nl>; 5.1.2e [redacted] e [redacted]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted]
Zouden jullie ons kunnen laten weten of een van de genoemde data voor jullie past?
Wij hebben inmiddels het ontwerpbesluit gereed voor publicatie, maar voordat wij kunnen publiceren willen we graag met jullie afstemmen of jullie akkoord zijn.

Bijgevoegd vast de brief die we graag met jullie willen bespreken. De brief verwijst naar een eerder gesloten VSO tussen Lidl en Mast, tevens bijgevoegd.
We bespreken graag met jullie of deze brief voldoende zekerheid biedt om door te kunnen met de nieuwbouw van de Lidl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e [redacted]
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e [redacted]
Verzonden: zondag 24 november 2024 21:23
Aan: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>; 5.1.2e [redacted] l.2e [redacted]@pzh.nl>; 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] e [redacted]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Ja excuses 5.1.2e [redacted] de datavoorstellen moesten inderdaad ook naar jou. Lukt een van deze momenten voor jullie drie?

Vrijdag 29 november tot 12.30 uur of van 14.30 tot 16 uur
Maandag 2 december van 13 uur tot 17.30 uur
Dinsdag 3 december van 11 tot 13 uur
Donderdag 5 december van 9 tot 10 uur of van 11.30 tot 14 uur
Vrijdag 6 december tot 14 uur
Maandag 9 december van 10.30 tot 12 uur

Hartelijke groet

5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted] l.2e [redacted]@pzh.nl>
Verzonden: woensdag 20 november 2024 13:49
456785

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] e [redacted] @pzh.nl>; [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi [redacted] 5.1.2e dank voor de data. Wil je [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e ook meenemen in je verdere mails? Hij is [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Groeten, [redacted] 5.1.2e



M [redacted] 5.1.2e
E [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: [redacted] 5.1.2e

Krachtig Zuid-Holland

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

Verzonden: woensdag 20 november 2024 11:27

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] e [redacted] @pzh.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] .2e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e

Om het meteen wat concreter te maken, wij zouden op onderstaande momenten kunnen:

- Vrijdag 29 november tot 12.30 uur of van 14.30 tot 16 uur
- Maandag 2 december van 13 uur tot 17.30 uur
- Dinsdag 3 december van 11 tot 13 uur
- Donderdag 5 december van 9 tot 10 uur of van 11.30 tot 14 uur
- Vrijdag 6 december tot 14 uur
- Maandag 9 december van 10.30 tot 12 uur

Past een van deze momenten?

Hartelijke groet

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 19 november 2024 10:20

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] .2e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e

Wij zijn inmiddels weer wat verder met ons traject voor de verplaatsing van de Lidl en we zouden jullie graag willen bijpraten.

We hebben een brief opgesteld waarin we aangeven hoe we de punten uit jullie reactie kunnen borgen en we bespreken graag met jullie of dat jullie voldoende comfort biedt en wij door kunnen naar de ter inzagelegging van het ontwerp besluit.

Op dit moment worden laatste aanpassingen gedaan in de brief, ik verwacht die deze week nog aan jullie te kunnen versturen.

Hebben jullie volgende week een moment dat past om de brief en het vervolg te bespreken? Kan wat ons betreft via teams maar we kunnen ook bij jullie langskomen als dat voor jullie prettiger afstemt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 9 september 2024 10:30

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e .2e @pzh.nl>; 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>;
5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e

Hierbij de reactie van de provincie m.b.t. het wegbestemmen van de detailhandel aan de Jacques Dutilhweg. De reactie is vandaag verzonden, dus die komt deze week per post naar jullie toe. in de bijlage alvast de digitale brief.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e | 5.1.2e @pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

456785 | **Verzonden:** maandag 26 augustus 2024 15:37

0008

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Hopelijk hebben jullie een fijne vakantie gehad en zijn jullie weer vol energie aan de slag.

Ik ben benieuwd of jullie al verder zijn met de brief waar we elkaar op 16 juli over gesproken hebben, of een indicatie hebben wanneer we deze kunnen verwachten.

Dan kunnen we Lidl informeren over de planning.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 5 augustus 2024 22:58

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Op 16 juli hebben wij elkaar gesproken over het privaatrechtelijk regelen van het laten vervallen van de detailhandelsbestemming op de achterblijflootatie.

Jullie hadden tijdens dit overleg aangegeven dat jullie voor ons op papier zouden zetten dat de provincie akkoord is met de privaatrechtelijke oplossing, vooruitlopend op het publiekrechtelijk wegbestemmen.

Hebben jullie al een idee wanneer we deze brief kunnen verwachten? Dan kunnen wij verder met onze planning.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 1 juli 2024 09:11

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e .2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl> 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Het wordt dus een privaatrechtelijke oplossing, zoals jullie al voorgesteld hadden? Of juist een

publiekrechtelijke, zoals de provincie voor ogen had?

Voor dit overleg graag [5.1.2e], [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] en mijzelf graag uitnodigen. [5.1.2e]
[5.1.2e] is optioneel als verder alles goed afgestemd is tussen hem en [5.1.2e]

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e]



Afdeling Ruimte Wonen en Bodem

[5.1.2e] | [5.1.2e]@pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op [5.1.2e]

Van: [5.1.2e]@rotterdam.nl>

Verzonden: donderdag 27 juni 2024 15:49

Aan: [5.1.2e] e [5.1.2e]@pzh.nl>

CC: [5.1.2e] .2e [5.1.2e]@pzh.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] e [5.1.2e]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hi [5.1.2e]

Ik begreep van [5.1.2e] dat ze contact gehad heeft met [5.1.2e] en dat ze samen tot de conclusie zijn gekomen dat de publiekrechtelijke oplossing die ze voor ogen hadden geen stand houdt en dat we toch voor een privaatrechtelijke oplossing moeten gaan.

Het lijkt me dus goed om binnenkort even bij te praten en te kijken welke afspraken we hiervoor vast moeten leggen en wie welke rol daar in heeft.

Is dat voor jullie oké? Wie kan ik daar het beste voor uitnodigen?

Vanuit ons zullen [5.1.2e] onze [5.1.2e] en ik daarbij aansluiten.

Voor de volledigheid heb ik de eerder verstuurde memo nog bijgevoegd. Die kunnen we wat ons betreft als uitgangspunt gebruiken.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e] [5.1.2e]

456785 Rotterdam

0008

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 26 juni 2024 14:54

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Ik zag dat je gebeld had. Ik zit nu in een vergadering, dus ik mail even.

Dit is het telefoonnummer van 5.1.2e onze 5.1.2e
5.1.2e

Ik zal deze mail ook aan hem doorsturen!

Gr. 5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: woensdag, juni 26, 2024 2:46 PM

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Ha 5.1.2e

Ik heb niks van je collega vernomen. Wil je hem vragen om mij vandaag, of anders morgen voor 9:30, alsnog te bellen? Als je een naam en telefoonnummer van je collega voor mij hebt, kan ik hem eventueel ook even proberen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
BWT Bestemmingsplannen / Juridisch Advies
M: 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Ik werk niet op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 24 juni 2024 11:32

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Groet,
5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e e @pzh.nl>
Verzonden: Monday, June 24, 2024 9:51:26 AM
Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>
CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Ik heb contact gehad met onze 5.1.2e Is het goed als hij jou woensdag belt?

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 16:44
Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>
CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Ik kreeg onderstaande mail van 5.1.2e doorgestuurd. Wij hebben hiernaar gekeken, maar wij zien de mogelijkheid die jullie schetsen niet in de wet. Van overgangsrecht is in dit geval geen sprake. Wellicht zien wij iets over het hoofd, dus daarom lijkt het mij goed om even telefonisch contact hebben. Zou je mij in contact willen brengen met jullie jurist van wie dit voorstel komt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
BWT Bestemmingsplannen / Juridisch Advies
M: 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Ik werk niet op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 13 juni 2024 10:45
Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e

Wij hebben de voorkeur om deze wegbestemming publiekrechtelijk te regelen. En onze gedachtegang kwam ook langs een voorbereidingsbesluit.

Gemeente zou ogv art 4.14 Ow een voorbereidingsbesluit voorafgaand aan wijziging Omgevingsplan kunnen nemen (ter voorkomen van het ontstaan van nieuwe gemengde functies/detailhandel.

Het overgangsrecht uit de Invoeringswet Omgevingswet maakt het mogelijk om de voorbescherming te laten duren totdat de gemeente een definitief omgevingsplan heeft vastgesteld of in ontwerp- heeft gebracht.

Dus dan zou die voorbescherming 8 jaar kunnen duren als gemeente die tijd heeft.

Zien jullie mogelijkheden om het via een voorbereidingsbesluit te regelen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



Afdeling Ruimte Wonen en Bodem

5.1.2e | 5.1.2e @pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 10 juni 2024 16:56

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e

Hebben jullie inmiddels al een reactie op onze notitie over de verplaatsing van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 16 mei 2024 14:29

456785

0008

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl' 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl'

5.1.2e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Goedemiddag heren,

Nog aan aanvullende vraag. Als jullie akkoord zijn met het proces zoals we voorstellen in de memo, moeten we dan alsnog een ontheffing aanvragen voor de detailhandel op de nieuwe locatie in het kader van de verordening?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 16 mei 2024 09:47

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl; 5.1.2e @pzh.nl' <5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e

Op 25 april hebben wij elkaar gesproken over de verplaatsing van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg en de mogelijkheden voor het wegbestemmen van de detailhandelsmeters op de oude locatie.

Door de meivakantie wat later dan we gehoopt hadden maar hierbij de memo waarin wij aangeven welke inzet wij publiekrechtelijk, maar ook privaatrechtelijk zullen plegen om ervoor te zorgen dat er geen detailhandel terugkomt op de 'oude' locatie (Koopcentrum Mast).

De vaststellingsovereenkomst tussen Lidl en Mast, waar in de notitie naar verwezen wordt, hebben wij in ons bezit. Deze kunnen we desgewenst met jullie delen.

We horen graag of deze stappen voor jullie voldoende zekerheid geven om akkoord te gaan met de realisatie van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg 481.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 11:33

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei

Beste 5.1.2e

buiten verzoek

Het gaat ons vooral om de vraag hoe het wegebestemmen planologisch geborgd wordt. Dus ik denk dat het goed is als er iemand vanuit bestemmingsplannen en vanuit detailhandel aanwezig is.

Bij ons schuift in ieder geval 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en ik 5.1.2e aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



Afdeling Ruimte Wonen en Bodem

5.1.2e | 5.1.2e @pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 11:03

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e

Dank voor je reactie en fijn dat we een afspraak in kunnen plannen.

Voor mij kunnen alle drie de momenten maar ik ben even zoekende welke collega ik er het beste bij kan vragen.

Ik had je net gebeld om te overleggen. Op dit moment zijn er collega's betrokken vanuit economie, bestemmingsplannen, contracten, en erfpacht.

Kan je inschatten waar voor jullie het zwaartepunt zit qua vragen/benodigde toelichting, dan zorg ik ervoor dat de juiste disciplines aan tafel zitten.

Zal de afspraak via teams zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Projectmanagementbureau

Telefoon 5.1.2e

Website www.rotterdam.nl

Van: 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 09:51

Aan: 5.1.2e @rotterdam.nl>

456785 1.2e .2e @pzh.nl>; 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

0008

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Beste 5.1.2e

Graag zouden wij een afspraak inplannen om het over deze adviesaanvraag te hebben.
Wanneer schikt voor jou?

Maandag 22 april tussen 14-16 uur
Donderdag 25 april tussen 10-11 uur
Vrijdag 26 april tussen 9-10 uur of 11-12 uur

Mocht dat niet lukken dan zoeken we een andere tijd/datum.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



Afdeling Ruimte Wonen en Bodem

5.1.2e | 5.1.2e @pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag, april 9, 2024 12:31 AM

Aan: 5.1.2e @pzh.nl' 5.1.2e @pzh.nl'>

Onderwerp: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e @rotterdam.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste 5.1.2e

Ik heb je naam doorgekregen van mijn collega 5.1.2e. Ik ben 5.1.2e en bezig met de verplaatsing van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg. Eerder ontvingen bij bijgevoegd advies van jullie als reactie op onze adviesaanvraag over het realiseren van een nieuwe Lidl.

Inmiddels zijn we verder in het proces en hebben we meer duidelijkheid over de woningbouwplannen op de oude locatie. Op dit moment ligt er een bouwvergunning van de eigenaar van de 'oude' detailhandel om op deze locatie woningen te gaan realiseren en

5.1.2f

In het bijgevoegde advies staat de alinea:

“De adviescommissie wijst er voorts op dat de verplaatsing van de Lidl op grond van de provinciale Omgevingsverordening alleen mogelijk is, als de achterblijvende locatie een andere functie dan detailhandel krijgt. De adviescommissie heeft in haar eerste reactie d.d. 4 juli 2019 uitdrukkelijk gevraagd om inzicht te krijgen in wat de initiatiefnemer en de gemeente – in samenspraak – kunnen inzetten om te bewerkstelligen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen. Ook de Metropoolregio Rotterdam heeft de noodzaak hiervan in haar advies over het plan benadrukt.

De commissie kan echter uit de voorliggende stukken niet anders concluderen dan dat er onvoldoende concrete handvatten aanwezig zijn voor herbestemming van de oude locatie. Uit de adviesaanvraag komt naar voren dat Lidl in haar positie van huurder invloed zou willen uitoefenen op de feitelijke invulling, maar daarmee ligt niets vast en is evenmin planologische aanpassing geborgd. De gemeente heeft immers aangegeven pas tot planologische sanering door middel van een bestemmingsplanwijziging over te gaan, nadat de winkelfunctie op de oude locatie daadwerkelijk is verdwenen is. Daarnaast mist de adviescommissie in het geheel de rol die de gemeente hierbij zou moeten spelen: de gemeente is eigenaar van de grond en heeft een eigenstandige rol in haar privaatrechtelijke relatie met de eigenaar van de opstallen, met wie zij een erfpachtovereenkomst heeft. Samengevat vindt de commissie het ontbreken van inzicht in de door de gemeente beoogde functionele invulling van de achtergebleven locatie een ernstige tekortkoming in de adviesaanvraag.

Om ervoor te zorgen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen, willen we voorstellen dit mee te nemen in de omzetting van het bestemmingsplan in omgevingsplan. Dit gebeurt de komende jaren per gebied en zal uiterlijk na 7 jaar plaatsvinden.

We kunnen vooruitlopend hierio privaatrechtelijk met de eigenaar vastleggen dat er alleen woningen gerealiseerd mogen worden en geen nieuwe detailhandel en hiervoor ook een kettingbedding in de ontwikkelovereenkomst opnemen zodat bij eventuele verkoop binnen 7 jaar de koper ook op de (dan nog) gemengde bestemming alleen woningen kan realiseren.

Ik ben benieuwd of deze afspraken voor jullie voldoende zijn om een positief advies te geven op de verplaatsing en zou hierover graag contact hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Vaststellingsovereenkomst ex 7:900 BW

De Ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid P.M.J Mast Exploitatie & Beheer B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoor houdende aan de Jacques Dutilhweg 205 (3065 KA) te Rotterdam, ingeschreven in de KvK onder nummer 24284617, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED] hierna te noemen: "**Mast**"
 2. De Gesellschaft mit beschränkter Haftung **Lidl Nederland GmbH**, statutair gevestigd te Neckarsulm, Duitsland, feitelijk gevestigd te (1271 AD) Huizen aan de Havenstraat 71, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 32061446, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen: "**Lidl**"
- partij 1 en 2 hierna gezamenlijk aangeduid als "partijen"

In overweging nemende dat:

- A. Lidl van Mast de percelen aan de Jacques Dutilhweg 193-195 (kadastraal bekend als Gemeente Kralingen, sectie C nummer 5311 ged.) en Kralingseweg 411 (kadastraal bekend als Kralingen, sectie C, nr. 6739 huurt en ter plaatse een supermarkt exploiteert, welke gronden Mast in erfpacht heeft van de gemeente Rotterdam.
- B. De betreffende supermarkt naar de huidige maatstaven te klein is en uitbreiding ter plaatse fysiek niet mogelijk is en dat bovendien toevoeging van additionele detailhandelsmeters met functieaanduiding 'supermarkt' op deze locatie niet past in gemeentelijk/ provinciaal beleid.
- C. Lidl om deze reden met de gemeente gezocht heeft naar mogelijkheden om de supermarkt te verplaatsen.
- D. Lidl voornemens is om aan het Mia van IJperenplein (Jacques Dutilhweg 481 - 483) een nieuwe grotere supermarkt te realiseren. Deze locatie is aangrenzend / aanvullend aan het bestaande winkelcentrum 'Prinsenland'.
- E. De gemeente en de provincie bereid zijn hieraan medewerking te verlenen, mits op de huidige locatie Jacques Dutilhweg 193-195 (Kadastraal bekend als Kralingen, sectie C, C5311 ged.) en Kralingseweg 411 (Kadastraal bekend als Kralingen, sectie C, nr. 6739) geen detailhandel meer plaats zal vinden.

F.

5.1.1c

- G. Partijen de gemaakte afspraken in deze overeenkomst vast willen leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Bestemming Lidl supermarkt, Jacques Dutilhweg 193-195 en Kralingseweg 411

- 1.1 Mast zal geen zienswijze(n) of andere rechtsmiddelen aanwenden tegen een of meerdere planologisch besluiten (bestemmingsplan, omgevingsplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, e.d.), waarmee het gebruik van het perceel Jacques Dutilhweg 193-205 en Kralingseweg 411 (danwel beperkt tot de percelen die Lidl huurt als hiervoor

Paraaf Lidl:

5.1.2e

Paraaf Mast:

5.1.2e

beschreven) voor detailhandelsdoeleinden onmogelijk wordt gemaakt. Mast zal ook geen nieuwe detailhandel ter plaatse van de percelen Jacques Dutilhweg 193-205 en Kralingseweg 411 exploiteren of laten exploiteren en evenmin zienswijzen of andere rechtsmiddelen aanwenden tegen planologische besluiten en vergunningen aangaande de nieuwe supermarkt aan het Mia van IJperenplein, mits voldaan wordt aan de artikelen 1.2 en 1.3 van deze overeenkomst.

1.2 Lidl is verplicht zich in te spannen om de planologische mogelijkheden op het kadastraal perceel waar de objecten Jacques Dutilhweg 193-195 zich bevinden zodanig verruimd te krijgen dat het door Mast gewenste woningbouwplan (**bijlage 1**), ter plaatse planologisch mogelijk is. Alle hiertoe benodigde onderzoeken, onderbouwingen dienen door Mast voor haar rekening- en risico te worden opgesteld en hiervoor een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) bij de gemeente Rotterdam indient. Deze ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is door Mast op 22 december 2023 ingediend bij de gemeente Rotterdam (dossiernummer OMV.23.12.00408).

1.3

5.1.1c

5.1.1c

5.1.1c

5.1.1c Lidl zal zich inspannen dat de gemeente Rotterdam met een concreet voorstel komt tot afkoop door Mast van de erfpacht en het verwerven door Mast van het bloot eigendom van deze percelen. 5.1.1c

5.1.1c

5.1.1c, waarbij iedere termijn, binnen 4 weken na ontvangst van een daartoe strekkende factuur wordt betaald. De termijnverdeling is als volgt:

Termijn 1:

5.1.1c

Termijn 2:

5.1.1c

2.

5.1.1c

Termijn 3:

5.1.1c

5.1.1c

Voor wat betreft de onherroepelijkheid wat betreft de derde termijn komen partijen overeen dat indien door een of meerdere belanghebbenden rechtsmiddelen, waaronder doch niet uitsluitend het indienen van een bezwaar, worden aangewend tegen een verleende omgevingsvergunning en deze derhalve niet onherroepelijk is, Lidl op haar kosten een door haar aan te wijzen deskundige zal inschakelen om te beoordelen of die bezwaren een kans van slagen hebben. Indien de deskundige tot het oordeel komt dat alle eventuele bezwaren kansloos zijn, beschouwen partijen de omgevingsvergunning jegens elkaar als onherroepelijk in de zin van de derde betalingstermijn en wordt het restant van de vergoeding door Lidl aan Mast voldaan.

- 1.4 Hiermee is de tegemoetkoming in (mogelijke) planschade als gevolg van het/de planologische besluit(en) aangaande de verplaatsing van de supermarkt en het wegbestemmen van detailhandel voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wro / artikel 15.1 e.v. Omgevingswet. Mast zal geen verzoek om planschade/nadeelcompensatie indienen bij de gemeente aangaande het/ de betreffende planologische besluit(en).

Artikel 2: Huurovereenkomst Lidl en huurovereenkomsten derden

- 2.1 Lidl zal de vigerende huurovereenkomst, waaronder de overeengekomen huurperiode, uitdienen. De huidige huurtermijn loopt t/m 31 december 2025.
- 2.2 Indien Lidl na afloop van de onder 2.1 genoemde huurperiode nog een nadere periode wenst te huren treden partijen met elkaar in overleg en zal Mast daar, onder gelijke condities van de huurovereenkomst, medewerking aan verlenen. 5.1.1c
- 2.3 5.1.1c
- 2.4 Mast zal zich inspannen de huurovereenkomsten met derden (andere partijen dan Lidl) die aan de Jacques Dutilhweg 193- 205 en Kralingseweg 411 detailhandel uitbaten te ontbinden en de huurders indien rechtens vereist te ontruimen nadat de planologische wijziging zoals bedoeld in artikel 1.1 definitief is geworden. 5.1.1c

[Redacted text block]

Artikel 3: Geheimhouding

- 3.1 Partijen doen aan derden geen mededelingen omtrent deze overeenkomst noch de inhoud daarvan.
- 3.2 In uitzondering op artikel 3.1 mogen partijen, voor zover nodig, wel met de navolgende (rechts)personen mededelingen omtrent deze overeenkomst doen en voor zover nodig delen van deze overeenkomst verstrekken:
- binnen hun bedrijf en met hun aandeelhouder(s) ten behoeve van interne besluitvorming
 - de architect / externe (financiële) adviseurs van Mast (ten behoeve van de ontwikkeling van het bouwplan). Gelet op het vertrouwelijke karakter van deze overeenkomst dienen de architect en externe (financiële) adviseurs van Mast daarvan in kennis te worden gesteld en zijn zij op hun beurt tot geheimhouding verplicht
 - de gemeente (voor zover nodig voor de benodigde planologische besluiten).

Artikel 4: Boetebeding

- 4.1 5.1.1c

Artikel 5: Finale kwijting

5.1 Nadat partijen volledig uitvoering gegeven hebben aan artikel 1 en 2 verlenen zij elkaar over en weer finale kwijting ten aanzien van verplichtingen/ rechten aangaande de (voorbereiding van) de planologische besluiten en de gevolgen daarvan en hebben zij dienaangaande niets meer van elkaar te vorderen, onverminderd de verplichtingen uit deze overeenkomst en de huurovereenkomst.

Artikel 6: Slotbepalingen

- 6.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 De considerans vormt een onverbreeklijk onderdeel van deze overeenkomst.
- 6.3 Ieder der partijen draagt zijn eigen kosten met betrekking tot (de uitvoering van) deze overeenkomst, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
- 6.4 Deze overeenkomst geldt als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in titel 15 van Boek 7 BW. Partijen zijn zich bij de kwalificatie van de overeenkomst bewust van het bepaalde in artikel 7:900 lid 1 (slotzin) BW en artikel 7:902 BW.
- 6.5 De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- 6.6 De overeenkomst treedt in werking op de dag dat de overeenkomst rechtsgeldig door alle Partijen is ondertekend. Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst daartoe bevoegd te zijn namens de (rechts)personen waarvoor wordt getekend.

Ondertekening

Lidl Nederland GmbH

P.M.J. Mast Exploitatie & Beheer B.V.

5.1.2e

[Redacted]

Datum 15-4-2024
Plaats Huizen

Datum 19-4-2024
Plaats Waddinxveen

5.1.2e

5.1.2e

Datum 15-4-2024
Plaats Huizen

Bijlage: 1. Plan woningbouw Mast

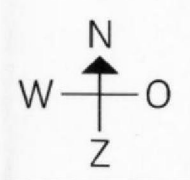
Paraaf Lidl: 5.1.2e

Paraaf Mast: 5.1.2e



KRALINGSEWEG

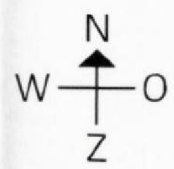
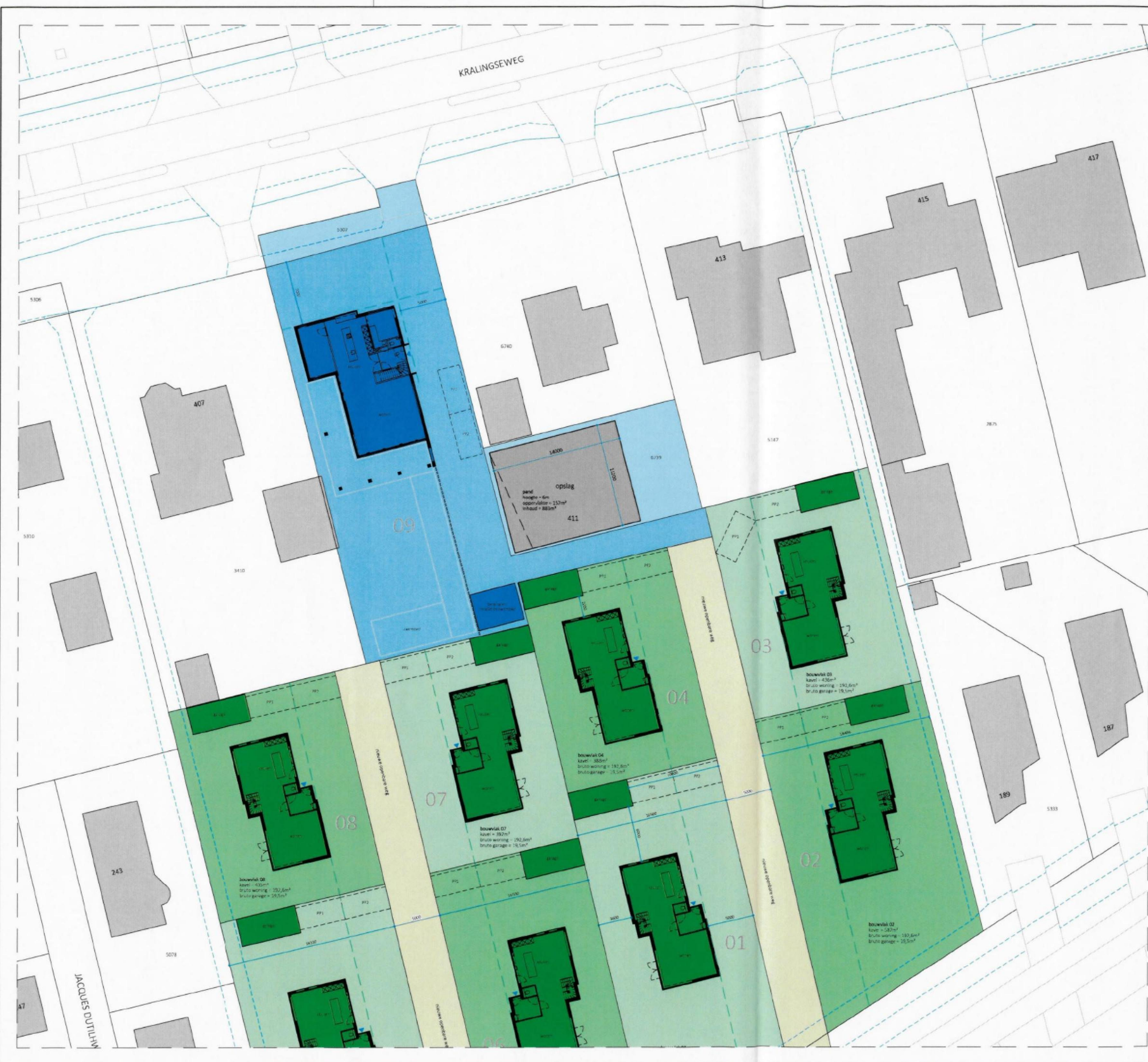
JACQUES DUTILHUY



KAD. GEM. KRALINGEN
 SECTIE + PERCEEL: C 5307
 SECTIE + PERCEEL: C 5312
 SECTIE + PERCEEL: C 6739
 ADRES: JACQUIS DUTILHUY G 193205
 ADRES: KRALINGSEWEG 409

- bebouwing
 - bestaand perceel
 - bestaande bebouwing

	STATUS:	=	<table border="1"> <tr> <td>DATUM:</td> <td>19-03-2024</td> </tr> <tr> <td>A -</td> <td>E -</td> </tr> <tr> <td>B -</td> <td>F -</td> </tr> <tr> <td>C -</td> <td>G -</td> </tr> <tr> <td>D -</td> <td>H -</td> </tr> </table>	DATUM:	19-03-2024	A -	E -	B -	F -	C -	G -	D -	H -
	DATUM:	19-03-2024											
	A -	E -											
	B -	F -											
C -	G -												
D -	H -												
FASE:	VOORLOPIG ONTWERP												
PROJECTNUMMER:	Co24-02-860	<table border="1"> <tr> <td>FORMAAT:</td> <td>A1</td> <td>SCHAAL:</td> <td>1:200</td> </tr> </table>	FORMAAT:	A1	SCHAAL:	1:200							
FORMAAT:	A1	SCHAAL:	1:200										
PROJECTGEGEVENS:	1 vrijstaande nieuwbouvilla Kralingseweg Rotterdam	OPDRACHTGEVER:	PMJ Mast Exploitatie en Beheer B.V.										
ONDERWERP:	BESTAANDE SITUATIE EN PANDEN	TEKENINGNR.	100										



KAD: GEM. KRALINGSEWEG
 SECTIE + PERCEEL: C 5307
 SECTIE + PERCEEL: C 5311
 SECTIE + PERCEEL: C 6734

ADRES: JACQUES DUTILLIUM 183-105
 ADRES: KRALINGSEWEG 409

BEHOORT NIET TOT AAN/VAAG

BEHOORT BIJ HUIDIGE AAN/VAAG

- belanden
- bestaande bebouwing
- nieuw perceel v/wijk
- nieuwbouw v/wijk
- nieuw perceel losse villa
- nieuwbouw losse villa

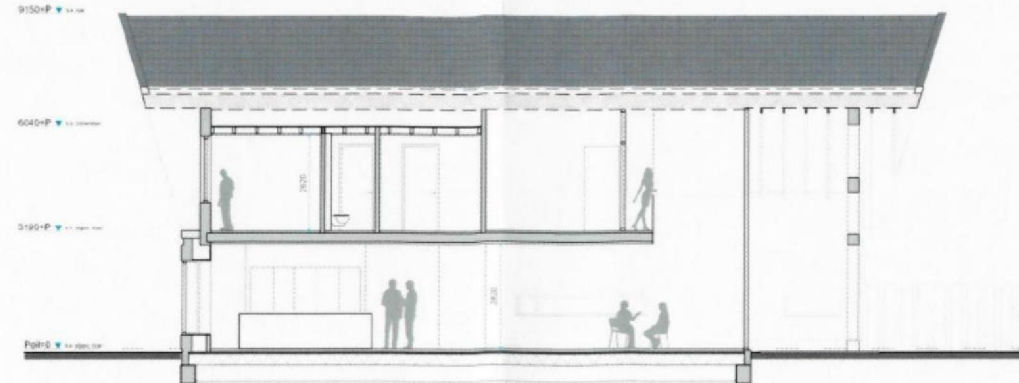
	STATUS:		DATUM:	
	-		19-03-2024	
	FASE:		A - E -	
	VOORLOPIG ONTWERP		B - F -	
PROJECTNUMMER:	FORMAAT:	SCHAAL:		
Co24-02-880	A1	1:200		
PROJECTGEGEVENS:				
1 vrijstaande nieuwbouwwila				
Kralingseweg, Rotterdam				
ONDERWERP:				TEKENINGNR.
NIEUWE SITUATIE				101
KAVELVERDELING MET NIEUWBOUW				
<small> www.collo.nl telefoon: +31 (0) 20 3982354 e-mail: info@collo.nl busroede@collo.nl 2082 ZH, Nieuwland 2, 101 postadres: Postbus 98 2080 AB, Schiedamschen Dijk </small>				



ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL



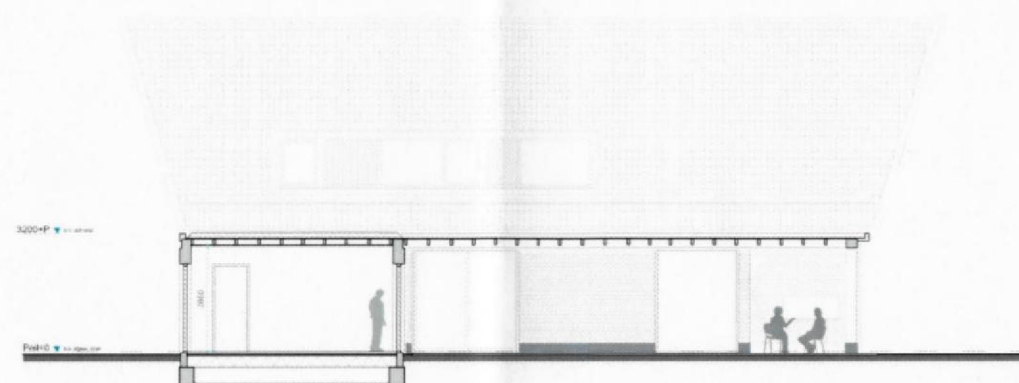
DOORSNEDE B-B



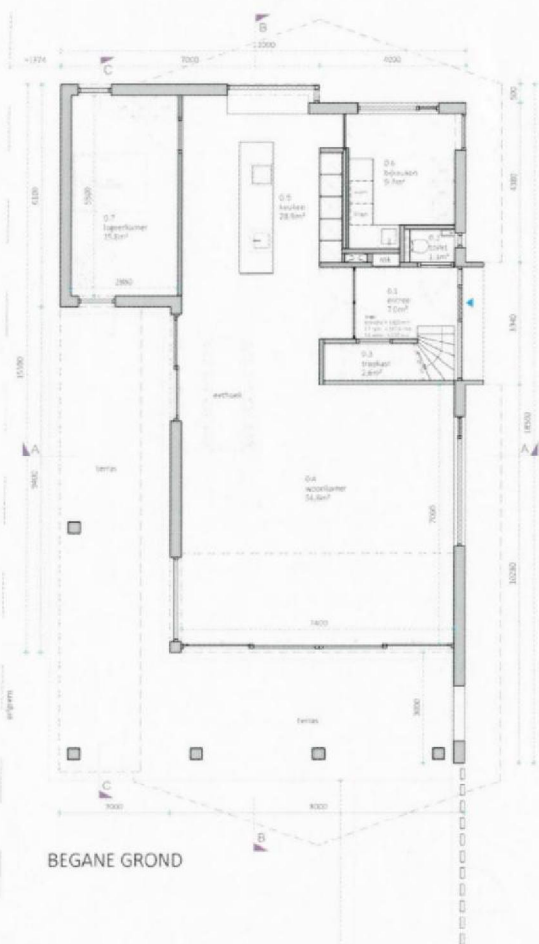
NOORDGEVEL



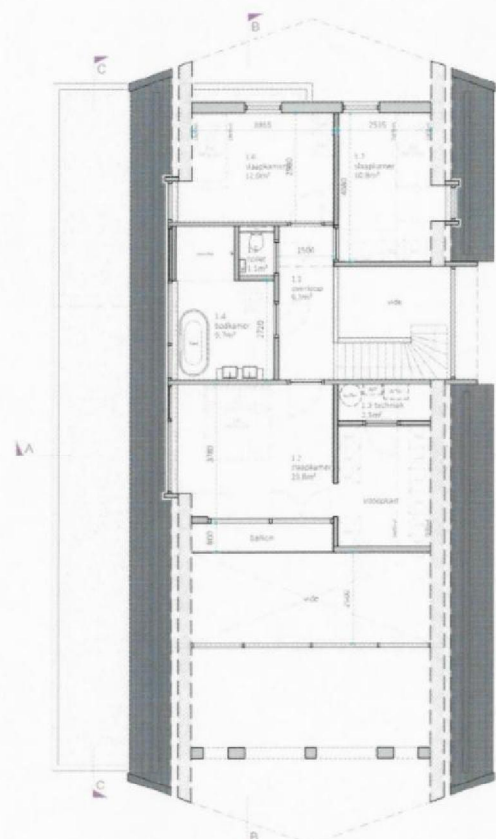
WESTGEVEL



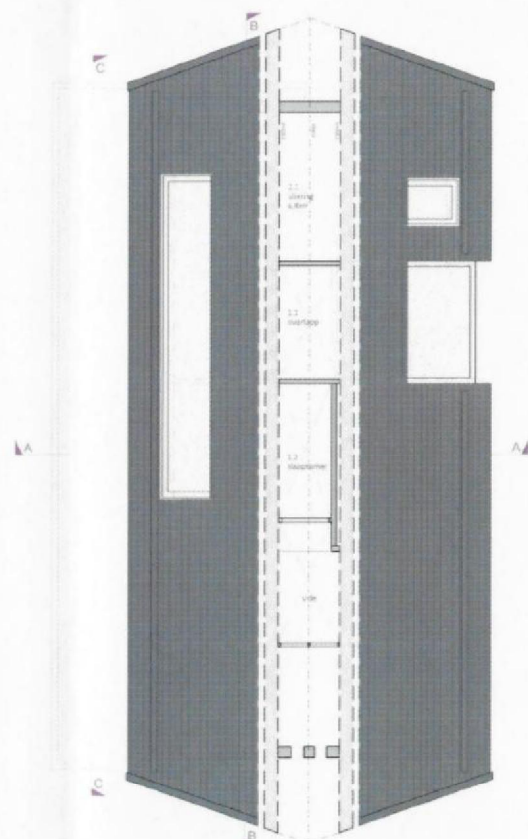
DOORSNEDE C-C



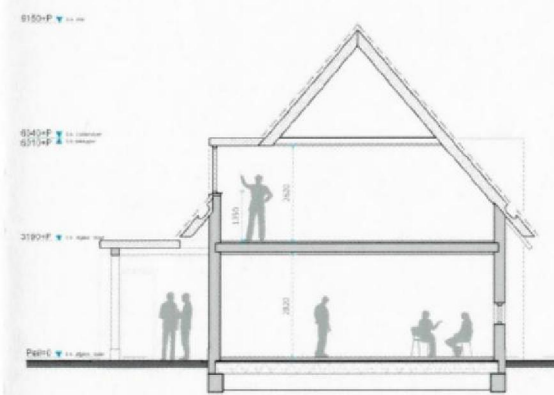
BEGANE GROND



VERDIEPING



VLIERING



DOORSNEDE A-A

	STATUS:	-	DATE:	19-03-2024
	FASE:	VOORLOPIG ONTWERP	A -	E -
	PROJECTNUMMER:	CO24-02-000	B -	F -
	FORMAAT:	A3	C -	G -
SCHAAL:	1:100	D -	H -	
OPDRACHTGEVER:	PK1 Mast Exploitatie en Beheer B.V.			
PROJECTGEGEVENS:	1 vrijstaande nieuwbouwwijl Kralingseweg Rotterdam			
ONDERWERP:	NIEUWE SITUATIE PLATTEGRONDEN / GEVELS / DOORSNEDES			
TEKENINGNR:	102			

BEELTDIENSTEN EN ANDERE GEFABRICATEERDE OF ANDERE CONSTRUCTIEVE HOOFDINGEGANGEN CONSTRUCTIEVE CONCEPTEN NIETS LIET DEZE UITGAVE NIET ZONDER SCHRIJFTELIJKE TOESTEMMING WORDEN GECOPYREED OF ANDERZWIJZIG VERMENGELIJD. COPYRIGHT VOORBEHOUDEN AAN COFOO RESTAURATIE ARCHITECTUUR B.V.

To: 5.1.2e @pzh.nl]; 5.1.2e @pzh.nl]; 5.1.2e @pzh.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Sun 4/21/2024 2:08:35 PM
Subject: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf
Received: Sun 4/21/2024 2:08:00 PM
[exb-2019-29393.pdf](#)

Hi 5.1.2e
Volgens mij gaat de vraag van 5.1.2e over deze Lidl aan de Jacques Dutilhweg. Lidl op de nieuwe locatie hebben we geen problemen mee, maar discussie gaat vooral over het wegbestemmen van de achtergebleven locatie.
Heeft 5.1.2e volgens mij recent nog in RO/EZ overleg gebracht. Dat is het laatste dat ik weet.
Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 13:40
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Al googelend (of goochelend...) kwam ik deze ontwikkelovereenkomst tegen tussen de gemeente Rotterdam en de Lidl over de realisatie van de Lidl op een nieuwe plek aan de Jacq Dutilhweg. Blijkbaar had de gemeente eigendom op de nieuwe plek die Lidl overneemt.
Artikel 9 is interessant om te lezen. Dat gaat over de achterblijfolocatie en een eventuele zienswijze van de provincie op dit punt.

Van: 5.1.2e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 11:36
Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Ja lijkt mij ook goed om het in EZRO te behandelen.
Gaat vooral op de borging van het wegbestemmen.

Van: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 11:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Dit lijkt mij iets om in het RO/EZ overleg te bespreken. Dat hebben we al eerder gedaan, maar de casus vraagt wel om een vervolg hiervan.
Je ziet natuurlijk ook vaak genoeg dat een bouwplan uiteindelijk om andere reden niet in uitvoer gaat en dan zit je naar mijn idee nog steeds met een detailhandelsbestemming in het bestemmingsplan. Volgens mij niet raar om hier kritisch op te zijn.

Van: 5.1.2e e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 10:24
Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Ik kan de lijn van 5.1.2e wel volgen. Ons standpunt is dus afhankelijk van hoe het bouwplan er uit gaat zien.

Van: 5.1.2e .2e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 10:16
Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>
5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hallo allen,
buiten verzoek
Alleen denk ik dat de situatie rondom die Lidl anders is, omdat de eigenaar van het stuk grond waar de oude Lidl op zit wil gaan gebruiken om woningen te bouwen. Als gemeente Rotterdam een omgevingsvergunning afgeeft voor woningbouw (ook in de plint), dan is het toch bijna onmogelijk dat er detailhandel in komt? Of klopt dit niet?
buiten verzoek
maar vraag is idd of bijv een anterieure afspraak tussen gemeente en eigenaar juridisch voldoende bindend is of dat eerst bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 09:50

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hi,

buiten verzoek

De Jacques Dutilhweg hebben we ook om die reden tegen willen houden en al vaker op gereageerd naar de gemeente (zie bijgevoegde mail). Gezien voorgaande ben ik het met 5.1.2e eens dat we dus niet eerder in kunnen stemmen met nieuwe detailhandel tot de oude daadwerkelijke is wegbestemd met een volledig afgeronde procedure.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 08:47

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Zie hieronder. De eerste alinea van de mail van 5.1.2e buiten verzoek Weet jij nog hoe dat zat?

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 08:45

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hoi 5.1.2e

Volgens mij hebben wij eerder ervaring gehad met een afspraak om een functie weg te bestemmen, waarna na een zienswijze (en beroep?) de wijziging op de oude locatie ongedaan werd gemaakt. Toen bleven we met een volwaardige oude situatie achter én een nieuwe vestiging. Ik dacht ook dat dit over detailhandel in Rotterdam ging, maar hier weet 5.1.2e en/of 5.1.2e denk ik meer van. Er moet dus op de een of andere manier een borging zijn van het wegbestemmen. Dat kan denk ik alleen als die wegbestemming vooruitloopt op de planologische wijziging voor de nieuwe vestiging of als het tegelijkertijd in hetzelfde wijzigingsbesluit(BOPA/Wijziging omgevingsplan) gaat.

Dit kan wat mij betreft ook in een overleg aangegeven worden aan Rotterdam.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 08:32

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>; 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: Fwd: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e

Gem Rotterdam wil in gesprek met ons over achterblijflocatie Lidl. En hoe ze bestemming willen wijzigen en voor de periode tot de wijziging afspraken maken met eigenaar over het niet gebruiken als detailhandel.

Plannen jullie een afspraak met 5.1.2e in?

Groeten 5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag, april 9, 2024 12:31 AM

Aan: 5.1.2e @pzh.nl' 5.1.2e @pzh.nl'>

Onderwerp: FW: Advies inzake adviesaanvraag verplaatsing Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam - gemeente Rotterdam 17 mei 2021.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e @rotterdam.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Ik heb je naam doorgekregen van mijn collega 5.1.2e Ik ben 5.1.2e en bezig met de verplaatsing van de Lidl aan de Jacques Dutihweg. Eerder ontvingen bij bijgevoegd advies van jullie als reactie op onze adviesaanvraag over het realiseren van een nieuwe Lidl.

Inmiddels zijn we verder in het proces en hebben we meer duidelijkheid over de woningbouwplannen op de oude locatie. Op dit moment ligt er een bouwvergunning van de eigenaar van de 'oude' detailhandel om op deze locatie woningen te gaan realiseren en

5.1.2f

In het bijgevoegde advies staat de alinea:

“De adviescommissie wijst er voorts op dat de verplaatsing van de Lidl op grond van de provinciale Omgevingsverordening alleen mogelijk is, als de achterblijvende locatie een andere functie dan detailhandel krijgt. De adviescommissie heeft in haar eerste reactie d.d. 4 juli 2019 uitdrukkelijk gevraagd om inzicht te krijgen in wat de initiatiefnemer en de gemeente – in samenspraak – kunnen inzetten om te bewerkstelligen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen. Ook de Metropoolregio Rotterdam heeft de noodzaak hiervan in haar advies over het plan benadrukt.

De commissie kan echter uit de voorliggende stukken niet anders concluderen dan dat er onvoldoende concrete handvatten aanwezig zijn voor herbestemming van de oude locatie. Uit de adviesaanvraag komt naar voren dat Lidl in haar positie van huurder invloed zou willen uitoefenen op de feitelijke invulling, maar daarmee ligt niets vast en is evenmin planologische aanpassing geborgd. De gemeente heeft immers aangegeven pas tot planologische sanering door middel van een bestemmingsplanwijziging over te gaan, nadat de winkelfunctie op de oude locatie daadwerkelijk is verdwenen is. Daarnaast mist de adviescommissie in het geheel de rol die de gemeente hierbij zou moeten spelen: de gemeente is eigenaar van de grond en heeft een eigenstandige rol in haar privaatrechtelijke relatie met de eigenaar van de opstallen, met wie zij een erfpachtovereenkomst heeft.

Samengevat vindt de commissie het ontbreken van inzicht in de door de gemeente beoogde functionele invulling van de achtergebleven locatie een ernstige tekortkoming in de adviesaanvraag.

Om ervoor te zorgen dat de achterblijvende meters daadwerkelijk de detailhandelsbestemming verliezen, willen we voorstellen dit mee te nemen in de omzetting van het bestemmingsplan in omgevingsplan. Dit gebeurt de komende jaren per gebied en zal uiterlijk na 7 jaar plaatsvinden.

We kunnen vooruitlopend hierio privaatrechtelijk met de eigenaar vastleggen dat er alleen woningen gerealiseerd mogen worden en geen nieuwe detailhandel en hiervoor ook een kettingbedding in de ontwikkelovereenkomst opnemen zodat bij eventuele verkoop binnen 7 jaar de koper ook op de (dan nog) gemengde bestemming alleen woningen kan realiseren.

Ik ben benieuwd of deze afspraken voor jullie voldoende zijn om een positief advies te geven op de verplaatsing en zou hierover graag contact hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl



ONTWIKKELOVEREENKOMST

Ondergetekenden

1. [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e te dezen handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordigers bevoegde gevolmachtigden van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam** kantoorhoudende te (3079 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, daartoe gezamenlijk bevoegd krachtens onder meer het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 juncto het Besluit ondermandaat ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, als zodanig handelende ter uitvoering van het gezamenlijk door de hiervoor vermelde directeuren genomen besluit d.d. ...februari 2019 namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd waren krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten, hierna te noemen "**Gemeente**",
- en
2. de heer [redacted] te dezen handelend in zijn hoedanigheid als algemeen directeur van Lidl Nederland GmbH en de heer [redacted]
[redacted] te dezen handelend in zijn hoedanigheid als directeur centrale diensten van Lidl Nederland GmbH, kantoorhoudende aan Havenstraat 71 (1271 AD) te Huizen, inschrijvingsnummer bij handelsregister te Stuttgart, Bondsrepubliek Duitsland onder nummer HRB 105703, hierna te noemen "**Contractant**".

verklaren als volgt:

A. DEFINITIES

In deze overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

Aanvangsdatum:

de datum waarop de overeenkomst door beide Partijen is ondertekend;

Algemene Voorwaarden:

de algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2007), waarvan een exemplaar als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Bruto Vloeroppervlak (BVO):

bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580, 2e druk mei 1997;

Contractant:

de in de aanhef genoemde partij, Lidl Nederland GmbH;

Conversie:

de koop en levering van de blooteigendom met gebruiksbeperking Supermarkt onder de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden;

**Definitief Ontwerp:**

de vastlegging van het Project voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a. de ruimtelijke en architectonische bepaling van het Project;
- b. de bouwkundige integratie van de constructies en water-/elektriciteitinstallaties;
- c. de materialisering en dimensionering van het bouwkundige werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d. een raming van de bouwkosten in basis-elementen;

Exploitatiegebied:

het gebied kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie L, nummers 2387(geheel), 3075 (geheel) en 3099 (gedeeltelijk), zoals met blauwe stippellijn aangegeven op bijlage;

Gemeente:

de gemeente Rotterdam;

Grondreservering:

het vrijhouden van de Onroerende Zaak 1 voor de ontwikkeling van het Project als bedoeld in artikel 1 van de Ontwikkelovereenkomst;

Inrichtingsplan:

een plan waarin de inrichting van de Openbare Ruimte en uitgeefbare grond in het Exploitatiegebied wordt uitgewerkt;

Koopprijs:

de in artikel 10 bedoelde grondwaarde, die de Contractant aan de Gemeente betaalt ter zake van de verkrijging van de Onroerende Zaak 1;

Kostenverhaal:

het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet;

Onroerende Zaak 1:

een gedeelte van het perceel grond gelegen te Rotterdam nabij Jacques Dutilhweg 481, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie L, nummer 3099, groot circa 420 m², zoals met grijze arcering aangegeven op de als bijlage gehechte Tekening;

Onroerende Zaak 2:

het in erfpacht uitgegeven perceel grond gelegen te Rotterdam aan Jacques Dutilhweg 481-483, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie L, nummer 2387;

Ontwikkelovereenkomst:

deze overeenkomst;

Openbare ruimte:

de in en direct grenzend aan het Exploitatiegebied te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Partij:

de Gemeente of de Contractant;

Partijen:

de Gemeente en de Contractant;

Project:

het voor eigen rekening en risico door de Contractant op de Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2 te ontwikkelen project omvattende:



Gemeente Rotterdam

- maximaal 2.184 m² BVO supermarkt/winkelruimte op de verdieping;
- maximaal 2.185 BVO verkeersruimte/parkeerterrein/overige ruimte op de begane grond met de daarbij behorende parkeerplaatsen, een en ander conform het in bijlage opgenomen voorlopig Definitief Ontwerp;

Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP):

het concept matenplan bijlage waarop de perceelgrenzen alsmede een aantal randvoorwaarden zoals rooilijnen, maximale bouwhoogte, dakvorm en uitgiftepeilen worden aangegeven. SMP is één van de toetsingskaders waar een (bouw)plannen aan wordt getoetst;

Tekening:

de door de Gemeente vervaardigde tekening vk_201820032 waarop de Onroerende Zaak 1 is weergegeven, welke tekening als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO):

verhuurbare gebruiksruimte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580, 2e druk mei 1997;

Voorzieningen van openbaar nut:

de in en direct grenzend aan het Exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

B. CONSIDERANS

1. Contractant is huurder van de onroerende zaak aan Jacques Dutilhweg 193 te Rotterdam en wenst haar activiteiten na realisatie van het Project te verplaatsen naar Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2;
2. De Contractant heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige erfpachter van de Onroerende Zaak 2 voor aankoop van de Onroerende Zaak 2;
3. De Gemeente is eigenaar van de Onroerende Zaak 1 en heeft blooteigendom van de Onroerende Zaak 2;
4. De Contractant wenst op Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2 het Project voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren;
5. Ten behoeve realisatie van het Project wenst de Contractant de Onroerende Zaak 1 te verwerven en het erfpachtrecht van de Onroerende Zaak 2 te converteren naar vol eigendom met de privaatrechtelijke bestemming supermarkt;
6. De onder punt 4 genoemde overweging en bijbehorende afspraken en condities zullen partijen op een later moment in een koopovereenkomst nader uitwerken;
7. De Contractant is zich ervan bewust dat Onroerende Zaak 2, conform de akte van vestiging van het erfpachtrecht d.d. 4 augustus 1997, privaatrechtelijk bestemd is als 'horeca' en behoudens een schriftelijke toestemming van de gemeente om af te mogen wijken van de voormelde privaatrechtelijke bestemming en het gebruik, het perceel niet anders mag worden gebruikt dan hiervoor genoemde bestemming;
8. Daarnaast behoeft de Contractant de medewerking van de Gemeente voor de toepassing van de planologische procedures;



9. Het Project betreft realisatie van meer dan 2.000 m² BVO supermarkt in een winkelgebied, derhalve is op grond van Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland regionale afstemming en een advies van de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam en Den Haag, hierna MRDH, noodzakelijk;
10. Gemeente heeft op 19 maart 2019 voormeld advies ontvangen van MRDH bijlage. Daarin adviseert MRDH de Gemeente positief in het kader van het project, maar adviseert de Gemeente eveneens om -voorafgaande het indienen bij de provincie Zuid-Holland- de mogelijkheden voor het verwijderen van de detailhandelsbestemming op de achterblijfolocatie van de Contractant aan Jacques Dutilhweg 193 te Rotterdam door de initiatiefnemer verder te laten onderzoeken zodat de kans op nieuwe solitaire detailhandel wordt verkleind.
11. De Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Contractant, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
12. Partijen zijn gelet op vorenstaande overwegingen in overleg getreden over het aangaan van een Ontwikkelovereenkomst ten aanzien van gemeentelijke Kostenverhaal en aanvullende gronduitgifte en conversie, en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

C. OVEREENKOMST

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1

Grondreservering

1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak 1 vanaf Aanvangsdatum voor een periode van 12 maanden en binnen de in de Ontwikkelovereenkomst gestelde voorwaarden vrijhouden voor de Contractant voor de ontwikkeling van het Project. Deze termijn kan met maximaal 6 maanden worden verlengd mits de initiatiefnemer naar oordeel van de Gemeente aannemelijk maakt dat binnen deze termijn de gronduitgifte van Onroerende Zaak 1 zal plaatsvinden.
2. De ontwikkeling van het Project geschiedt voor rekening en risico van de Contractant. Dit betekent onder meer, dat in geval de Grondreservering eindigt en er geen gronduitgifte volgt de Contractant geen enkele aanspraak kan maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en van schade als gevolg van het niet doorgaan van het Project.

Artikel 2

Ontwikkeling van het Project

1. Contractant zal het Project ontwikkelen conform het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst.
2. Bij het opstellen van het Definitief Ontwerp, zal Contractant het publiekrechtelijke kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de omgevingsvergunning in acht nemen. In dit verband zijn relevant:
 - de afspraken uit de Ontwikkelovereenkomst;
 - Stedenbouwkundige Maten Plan;De in de vorige zin vermelde documenten zijn aan de Contractant voldoende bekend. Voorts zal de uitwerking worden afgestemd met de Gemeente, teneinde de kans op een ontvankelijke



Gemeente Rotterdam

omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de Gemeente moet worden geweigerd zo groot mogelijk te maken.

4. Het Definitief Ontwerp wordt uiterlijk 8 maanden na Aanvangsdatum bij de Gemeente ingediend. Indien een tijdig ingediend Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid vermelde termijn verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, alles binnen de duur van de Grondreservering. Wordt het Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente voorgelegd, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen als bedoeld in artikel 11, lid 1, sub b.
5. De Contractant zal de Gemeente tijdig informeren over de voortgang van de planontwikkeling voor het Project.

Artikel 3

Algemene verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente zal de noodzakelijke procedures ingevolge de wet ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen en aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen ontheffingen en toestemmingen, mits na behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.
2. De Gemeente zal het concept SMP bijlage uitwerken tot een definitief Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP).
3. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en aanleggen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
4. De inrichting van de Openbare ruimte waaronder aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het Exploitatiegebied zal door de Gemeente plaatsvinden overeenkomstig de door de Gemeente te vervaardigen Inrichtingsplan.
5. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4

Algemene verplichtingen van de Contractant

1. De Contractant zal geheel voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente, een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan conform het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan en een aanvraag omgevingsvergunning bouwen conform het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp voorbereiden en indienen.



Gemeente Rotterdam

2. De Contractant zal het Exploitatiegebied bebouwen met het Project.
3. De Contractant zal tijdig de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen, waaronder bij de Gemeente de omgevingsvergunning en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Verkeer en Waterstaat.
4. Alle noodzakelijke aanpassingen van de Openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project zijn voor rekening van de Contractant.

Artikel 5

Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage aan de Gemeentelijke plankosten is de Contractant een Exploitatiebijdrage van EUR 51.000,00 (zegge: éénenvijftigduizendeuro) verschuldigd. De Exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage, vastgesteld binnen de ramingen van de daartoe door de Gemeente opgestelde Exploitatieopzet;
2. De bijdrage betreft een vergoeding aan de Gemeente voor, de volgende werkzaamheden:
 - a. vervaardigen van Stedenbouwkundige Maten Plan;
 - b. de planbegeleiding tot aan omgevingsvergunningsaanvraag;
 - c. het opstellen van een Inrichtingsplan;
 - d. de gemeentelijke werkzaamheden voor het opstellen van een Ontwikkelovereenkomst.;

De kosten op grond van Verordening leges omgevingsvergunning 2019 zullen op de reguliere wijze middels leges bij de Contractant in rekening worden gebracht.
3. De Contractant zal de in lid 1 van dit artikel bedoelde exploitatiebijdrage betalen zoals aangegeven op de aan de Contractant toe te zenden factuur. De bijdrage dient uiterlijk twee weken na factuurdatum (verschuldigdheidsdatum) te zijn voldaan. Bij te late betaling van de exploitatiebijdrage is de Contractant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.
4. Nadat het Project volledig gerealiseerd is, zal door de Gemeente een nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Contractant het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Contractant terugbetalen.

Artikel 6

Bijdrage herinrichting Openbare ruimte

1. Als bijdrage voor herinrichting van Openbare ruimte is de Contractant een bedrag van € 300.000,00 (zegge: driehonderdduizend euro) exclusief omzetbelasting verschuldigd.
2. De onder lid 1 genoemde bijdrage zal de Gemeente aanwenden ter herinrichting van de Openbare ruimte conform het door de gemeente op te stellen Inrichtingsplan.
3. Nadat het Project volledig gerealiseerd is, zal door de Gemeente een nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent



lager is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Contractant het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Contractant terugbetalen.

4. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste opzet.
5. Voor de in lid 1 bedoelde bijdrage zal de Gemeente aan Contractant een factuur toezenden, welke op de verschuldigheidsdatum dient te zijn voldaan. Bij te late betaling van de bijdrage is de Contractant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 7

Planschade

1. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het Project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
2. De Contractant zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
3. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade aan de hand van het eindadvies heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Contractant het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
4. Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Contractant. De Contractant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
5. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend. Planschade zal in dit geval niet eerder worden uitgekeerd dan een onherroepelijke uitspraak van de rechter.
6. Het staat de Contractant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Contractant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
7. De Contractant zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen ten aanzien van Planschadeclaims een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van EUR 75.000,00 doen



stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Contractant niet aan zijn (betaling)verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surseance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Contractant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden.

Artikel 8

Planning

1. Tussen Partijen zal ten behoeve van de uitvoering van het Project een Planning worden opgesteld die na gereedkomen en goedkeuring door Partijen aan de Ontwikkelovereenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de Planning zal de Contractant overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
2. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 9

Bijzondere bepaling

Contractant en Gemeente zijn zich er van bewust dat het Project groter is dan 2.000 m² BVO waardoor er derhalve inmiddels advies is ingewonnen bij de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In het adviesbrief d.d. 19 maart 2019 bijlage heeft MRDH geadviseerd om -voorafgaand aan het indienen bij de provincie Zuid-Holland- de mogelijkheden voor het verwijderen van de detailhandelsbestemming op de achterblijflocaatie door initiatiefnemer verder te onderzoeken. Dit advies kan door de Provincie Zuid-Holland worden overgenomen door een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit buitenplans afwijken met betrekking tot Exploitatiegebied. Contractant en Gemeente realiseren zich dat dit nadelige gevolgen kan hebben voor het doorlopen van deze planologische procedure. In dat kader zullen Contractant en Gemeente zich inspannen en door gezamenlijk vooroverleg te voeren met de provincie om de provincie te overtuigen deze zienswijze niet in te dienen, teneinde de planologische procedure succesvol te kunnen volbrengen. Mocht ondanks de gezamenlijke inspanningen van Partijen de provincie aangeven voornemens te zijn een zienswijze in te dienen, dan aanvaardt de Gemeente dit standpunt zonder zich juridisch daartegen te verzetten en zullen partijen onderzoeken welke nader te bepalen aanpassingen aan het Project kunnen bijdragen dat de planologische procedure alsnog succesvol kan worden afgerond, bijvoorbeeld door het bouwprogramma BVO detailhandel neerwaarts bij te stellen. Los van het bovenstaande zal Contractant zich inspannen om invloed uit te oefenen zodat op de achterblijflocaatie zich geen supermarkt meer zal vestigen. Hierover zal Contractant in gesprek gaan met de eigenaar van de onroerende zaak aan Jacques Dutilhweg 193 (de verhuurder) om te onderzoeken welke andere invulling gevonden kan worden voor de achter te laten locatie. Mochten



deze inspanningen niet leiden tot concrete afspraken tussen de Contractant en de verhuurder, en de provincie Zuid-Holland blijft bij haar eventuele zienswijze dan zullen Contractant en Gemeente in overleg treden over de dan ontstane situatie. Oplossingsrichtingen zouden kunnen zijn: planaanpassingen of volledig stoppen met het Project en de onderhavige overeenkomst ontbinden. Indien de gesprekken tussen de Contractant en de verhuurder wel aantoonbaar tot concrete afspraken leiden en de Contractant een verzoek tot planologische wijzigingen aangaande het perceel grond aan de Jacques Dutilhweg 193 bij de Gemeente indient, zullen de Gemeente en Contractant zich inspannen aanvullende afspraken te maken over het vervolgprocedures omtrent planologische wijziging aangaande het perceel aan de Jacques Dutilhweg 193 met dien verstande dat alle kosten verband houdend met deze planologische wijziging waaronder Planschade voor rekening van de Contractant komen.

Artikel 10

Koopovereenkomst

1. Ten tijde van de Grondreservering dient Contractant schriftelijk aan de Gemeente te berichten of hij al dan niet in aanmerking wenst te komen voor aanvullende gronduitgifte en conversie voor de realisatie van het Project. Geeft Contractant te kennen hiervan gebruik te willen maken, dan zal de Gemeente voorstellen met Contractant een koopovereenkomst aan te gaan tot gronduitgifte en conversie voor het Project. Voorwaarde is dan wel, dat de bepalingen in de Ontwikkelovereenkomst door Contractant in acht zijn genomen en een aan Contractant voor te leggen ontwerp van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst binnen de daarvoor gestelde gestanddoeningstermijn voor akkoord is ondertekend.
2. In de koopovereenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen en uitgangspunten worden opgenomen casu quo uitgewerkt:
 - a. Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden;
 - b. De hoogte van de financiële vergoeding voor:
 - de koop van Onroerende Zaak 1 door de Contractant;
 - voor het meer of anders bouwen dan conform het huidige gebruik/privaatrechtelijke bestemming toegestaan is;
 - Conversie van het erfpachtrecht op Onroerende Zaak 2 naar vol eigendom;
 - c. De Gemeente zal de Onroerende Zaak 1 afleveren, voordat met de realisatie van het Bouwplan wordt begonnen op een in goed overleg met Contractant te bepalen moment zulks, milieutechnisch gezien, in een voor het beoogde gebruik (zijnde parkeerplaatsen) geschikte staat en verder onder de condities als door Partijen in onderling overleg te bepalen, waarbij als uitgangspunt geldt de als bijlage aan de Overeenkomst gehechte "Afspraken bij aflevering d.d. 14-11-2018";
 - d. Levering van de Onroerende Zaak 1 en blooteigendom Onroerende Zaak 2 zullen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend;
 - de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan niet is geschorst;
 - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is en verder zoals nader uitgewerkt in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden.



Artikel 14

Exploitatieplan

De Contractant is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een Anterieure Overeenkomst betreft en de Gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een Exploitatieplan in procedure zal brengen en vaststellen.

Artikel 15

Overdracht rechtsverhouding

Het is Contractant niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit de Ontwikkelovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 16

Bijlagen

De volgende aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

De Algemene Voorwaarden (2007);

Afspraken bij aflevering, d.d. 14.11.2018;

Tekening met plotnaam vk_201820032, d.d. 23-11-2018;

Risicoanalyse Planschade opgesteld door Saoz d.d. juli 2018 met betrekking tot de realisatie van een supermarkt aan de Jacques Dutilhweg 481- 483 te Rotterdam (hetgeen bij Partijen genoegzaam bekend is).

Voorlopig Definitief Ontwerp, d.d. 18-09-2018;

Concept Stedenbouwkundige Maten Plan, Lidl supermarkt, bestandnaam: PA_PL_SMP_Lidl.dwg;

Tekening Exploitatiegebied met plotnaam expl_201880011 d.d. 23-11-2018;

Adviesbrief MRDH d.d. 19 maart 2019 met als onderwerp "Adviesaanvraag Lidl Prinsenland".

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

To: [redacted] 5.1.2e 5.1.2e [redacted] @pzh.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] ?e [redacted] @pzh.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted]

[redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl]

From: [redacted] 5.1.2e

Sent: Mon 3/3/2025 8:06:08 AM

Subject: FW: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Received: Mon 3/3/2025 8:06:09 AM

Hoi allen,

Bij deze ook voor jullie ter bevestiging.

Gr. [redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 24 februari 2025 11:33

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: RE: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e

Hartelijk dank voor je bevestiging. We gaan het ontwerpbesluit publiceren.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 21 februari 2025 17:39

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: Re: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e

Via deze weg zou ik aan willen geven dat wij akkoord zijn met de drie partijenovereenkomst (Vaststellingsovereenkomst Mast en Lidl Jaques Dutilhweg) en de afspraken die daarin zijn gemaakt met betrekking tot het wegbestemmen van de detailhandel en het gebruik van de detailhandelsmogelijkheid tot het moment dat de supermarkt verplaatst is naar de nieuwe locatie.

De provincie zal dan ook geen instrumenten (zienswijzen e.d.) inzetten tijdens de ruimtelijke procedures betreffende de achterblijflocatie en de nieuwe locatie van de supermarkt, met betrekking tot het detailhandelsbeleid, zoals omschreven in het provinciaal omgevingsbeleid.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e



5.1.2e | 5.1.2e @pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op 5.1.2e

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: woensdag 19 februari 2025 15:15

Aan: 5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste 5.1.2e

Heb je al een idee wanneer wij de mail met akkoord op de brief kunnen ontvangen? Dan kunnen wij het vergunningproces gaan opstarten.

Hartelijke groet

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 10 februari 2025 21:25

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste 5.1.2e

Ja dat is voldoende. De eerdere brief die we ontvangen hebben is ook ondertekend door 5.1.2e ambtelijk opdrachtgever dus een ambtelijke reactie volstaat.

Heel fijn als je ons per mail een bevestiging kunt sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: maandag 10 februari 2025 15:38

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e

Hebben jullie voldoende aan de ambtelijke bevestiging van ons?

Dan stel ik een nette mail op met daarin ons akkoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e



[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

@pzh.nl

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Bereikbaar op [redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 10 februari 2025 14:24

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e

Heb je al een idee wanneer wij een (formele) reactie kunnen ontvangen op de brief? Dan kunnen wij het vergunningproces gaan opstarten.

Hartelijke groet

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2025 15:39

456787

0012

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl> [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>
CC: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] @lidl.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] @lidl.nl>
[redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

Onderwerp: Re: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e

Bedankt voor de mail. Wij lopen 'm nog even door!

Gr. [redacted] 5.1.2e

Van [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2025 14:45

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl> [redacted] 5.1.2e [redacted] @pzh.nl>
CC: [redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl> [redacted] 5.1.2e [redacted] @lidl.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] @lidl.nl>
[redacted] 5.1.2e [redacted] @rotterdam.nl>

Onderwerp: brief privaatrechtelijk wegbestemmen detailhandelsfunctie Jacques Dutilhweg Rotterdam

Beste [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e

Naar aanleiding van ons gesprek op 6 december sturen wij jullie hierbij de brief toe mbt het wegbestemmen van detailhandel aan de Jacques Dutilhweg.

De brief is ondertekend door Lidl, Mast en gemeente Rotterdam. Daarnaast is de vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen Mast en Lidl bijgevoegd. In de brief wordt naar deze overeenkomst verwezen.

Na ons gesprek hebben wij de volgende aanpassingen in de brief gedaan:

- Zoals gemeld tijdens gesprek, maar eerder nog niet opgenomen in de brief: de akte voor de nieuwe gebruiksbepalingen wordt, om zo veel mogelijk zekerheid in te bouwen, zo snel mogelijk ondertekenend. Op de nieuwe gebruiksbepalingen is een uitgestelde ingangsdatum van kracht: "De wijziging van de gebruiksbeplating gaat in nadat Lidl verhuisd is. Mast zou anders per direct in overtreding zijn, wanneer de nieuwe gebruiksbepalingen, die zien op uitsluitend de functie Wonen, direct bij passeren van kracht zouden zijn, waardoor geen detailhandel meer op deze locatie is toestaan."
- Aansluitend hierop hebben we opgenomen: "Om leegstand door het vroegtijdig vertrek van zittende huurders tegen te gaan, staat de gemeente aan Mast toe om de oude locatie, niet zijnde de achterblijflocatie, tot aan de verhuizing van Lidl en de omzetting van de gebruiksbepalingen, tijdelijk te verhuren."
- Het verschil tussen de achterblijflocatie (oude locatie supermarkt) en de oude locatie (gehele koopcentrum Mast) is beter gedefinieerd.

Wij ontvangen graag een bevestiging van de ontvangst van deze brief en een akkoord op het voorgestelde proces.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau
Telefoon [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

To: 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Tue 7/2/2019 8:39:11 AM
Subject: FW: Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam
Received: Tue 7/2/2019 8:39:12 AM

Beste mevrouw/heer 5.1.2e [redacted]

In het e-formulier van bovengenoemd plan geeft u aan dat het niet gelukt is het plan te uploaden. Zou u de ruimtelijke onderbouwing alsnog (via we-transfer) aan mij toe kunnen sturen.

Zou je nog aan kunnen geven tegen welk probleem je bij het uploaden aan loopt zodat ik dat door kan melden aan de ict collega's.

Alvast bedankt.

Gr.

5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling

T 5.1.2e [redacted] / 5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]@pzh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

To: 5.1.2e @rotterdam.nl 5.1.2e @rotterdam.nl
Cc: 5.1.2e @pzh.nl; 5.1.2e 2e @pzh.nl
From: 5.1.2e
Sent: Thur 3/6/2025 9:22:01 AM
Subject: FW: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam
Received: Thur 3/6/2025 9:23:31 AM

[2021-12-06 Corresp. Gemeente Rotterdam - Jacques Dutilhweg Rotterdam \(getekend\).pdf](#)
[20211209 Brief Lidl Mia van IJperenlein Rotterdam CONCEPT.pdf](#)
[Bijlage 1 - 211116 Lidl Jacques Dutilhweg ruimtelijke onderbouwing en advies DZH.pdf](#)
[Bijlage 2 - 2021-11-23 P04574 Rotterdam, Lidl - Reactie adviescommissie Zuid Holland 20211123.pdf](#)
[Bijlage 3 - P00298 adviesmemo Rotterdam 20210331.pdf](#)
[Bijlage 4 - B01 Laddertoets Lidl Jacques Dutilhweg Rotterdam 20210126.pdf](#)

Hoi 5.1.2e

Aanvullend op de mail van 5.1.2e gisteren:

- Er bestaat inderdaad geen tweede advies van de Adviescommissie. De commissie adviseert altijd maar 1 keer over een plan;
- Onderstaande mail en bijlagen is begin 2022 verstuurd door onze collega 5.1.2e aan Rotterdam. Hierin geven wij aan het grotendeels eens te zijn met de reactie van de gemeente t.a.v. het negatieve advies van de Adviescommissie;
- Onderaan de mail van 5.1.2e geeft zij ook aan dat het goed zou zijn als Rotterdam aangeeft hoe de gemeente is omgegaan met dit advies. Ons advies is dan ook dat Rotterdam dit in de betreffende ruimtelijke procedures opneemt.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 17 januari 2022 14:50

Aan 5.1.2e @rotterdam.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>; 5.1.2e @rotterdam.nl>;
5.1.2e 5.1.2e e @pzh.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Goedemiddag 5.1.2e

Door de vakantie heeft een reactie op onderstaande mail iets langer in beslag genomen, maar wij willen hier toch graag nog op reageren.

Op zich staan wij achter de verplaatsing van de Lidl van een solitaire locatie naar de wijkwinkelconcentratie aan het Mia van IJperenplein. Net als de gemeente zijn wij van mening dat dat een versterking van dat centrum kan zijn.

Zoals de detailhandelscommissie Zuid-Holland ook in haar advies aangeeft, is de reductie van het aantal detailhandelsmeters een belangrijke doelstelling van het provinciale beleid. Daarnaast is het van belang dat detailhandel zich op de juiste locatie bevindt, dus primair binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties.

De provinciale Omgevingsverordening biedt gelegenheid tot nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Het winkelcentrum Mia van IJperenplein valt in de Provinciale Detailhandelsstructuur onder de categorie 'overige centra'. Deze centra zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijkse aanbod. Enige uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is mogelijk om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Indien sprake is van verplaatsing vanaf solitaire locaties, binnen hetzelfde verzorgingsgebied zoals in hier het geval is, dient dit gepaard te gaan met zowel feitelijke als planologische sanering van de achterblijvende detailhandelsfunctie.

De provincie heeft dit ook aangegeven in haar vooroverlegreactie.

Mede naar aanleiding van onze overlegreactie hebben wij bijgevoegde nadere onderbouwing ontvangen. Wij kunnen hier grotendeels mee instemmen.

Ten aanzien van de saldering blijven wij echter van mening dat er alleen sprake kan zijn van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak als sprake is van planologische sanering van de achterblijvende detailhandelfunctie. Het uitsluitend wegnemen van de aanduiding supermarkt is naar ons idee niet voldoende en strijdig met de doelstelling ten aanzien van detailhandel zoals verwoord in ons Omgevingsbeleid.

Wij kunnen pas met het beoogde ontwikkeling van uitbreiding van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg instemmen als de achterblijvende locatie van de Lidl een andere functie dan detailhandel krijgt.

Naar aanleiding van jouw laatste hulpvraag (adressering brief aan de commissie) kan ik je tot slot nog melden dat er geen aparte correspondentie meer vanuit de gemeente met de commissie plaats hoeft te vinden. Jullie kunnen het traject van het plan vervolgen, mits wegbestemmen is geborgd. In de toelichting verwerken dat er een detailhandelsadvies is gegeven en hoe daarmee om is gegaan, lijkt mij wel aan te bevelen.

Gr.

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling

Werkdagen: 5.1.2e



T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Van: 5.1.2e @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 13 december 2021 12:35

Aan: 5.1.2e e @pzh.nl>

CC: 5.1.2e @rotterdam.nl>; 5.1.2e @rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Beste 5.1.2e,

Hierbij stuur ik je zoals we telefonisch hebben afgesproken de door ons verzamelde aanvullende informatie t.b.v. het dossier Lidl Jacques Dutilhweg 481-483 te Rotterdam. Bijgevoegd vind je in logische leesvolgorde: een oplegbrief in concept van de gemeente Rotterdam alsmede een brief van Lidl met diverse bijlagen ter onderbouwing.

Een en ander is tot stand gekomen n.a.v. de brief van de provincie d.d. 26-7-2019 en het advies van de Commissie Detailhandel d.d. 17-5-2021.

Zou je me naast de op- en aanmerkingen die jullie ongetwijfeld hebben ook willen helpen om de juiste processtappen te volgen en met de juiste adressering van de gemeentelijke brief aan de commissie / provincie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

456791 5.1.2e

0014

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:24

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hi [redacted] 5.1.2e

Prima hoor, maar omdat [redacted] 5.1.2e aangegeven had dat hij zijn taken over zou dragen wilde ik even zeker stellen dat onze opmerkingen nog onder de aandacht zijn.

Fijn om te horen dat jullie er mee aan de slag gaan. Dan zien wij het wel verschijnen.

Gr. [redacted] 5.1.2e 2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 17:14

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Hoi [redacted] 5.1.2e 3

Allereerst excuses dat onze reactie langer op zich laat wachten. Ik was in de veronderstelling dat wij dit hadden gemeld, maar blijktbaar hebben wij hierin verzuimd. Hierbij alsnog de stand van zaken.

Het klopt dat wij nog willen terugkomen met een reactie op het eerdere negatieve advies van de commissie detailhandel en de opmerkingen van de provincie. In de afgelopen maanden is er enkele malen overleg geweest tussen de gemeente en Lidl en is er aanvullende informatie verzameld waarmee wij hopen alsnog grond te bieden voor een positief advies en besluit. Wij zullen e.e.a. bundelen en aanbieden voorzien van een oplegbrief vanuit de gemeente. Momenteel werken wij hard aan een laatste versie en ondertekening van deze brief. Ik heb de wens om de stukken nog voor de kerst te kunnen toesturen.

Hopelijk ben je hiermee weer voldoende op de hoogte. Ik sta uiteraard open voor nadere schriftelijke of telefonische afstemming mocht je dat wenselijk vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Telefoon [redacted] 5.1.2e
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e e [redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 15:37

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@rotterdam.nl>

Onderwerp: RE: Overlegreactie provincie ZH Lidl Jacques Dutilhweg 481-483, Rotterdam

Goedemiddag [redacted] 5.1.2e

Eerder was ik met jouw voormalig collega [redacted] 5.1.2e & [redacted] 5.1.2e in gesprek over bovengenoemde detailhandelsontwikkeling.

De provincie had over deze ontwikkelingen eerder opmerkingen gemaakt en ook ligt er een negatief advies van de detailhandels commissie.

Hij gaf aan dat de gemeente daar in oktober op terug zou komen. Hierna heb ik geen reactie meer gehad.

Voor de zekerheid breng ik nogmaals onze vooroverlegreactie onder de aandacht en word graag geïnformeerd over de stand van zaken rondom deze omgevingsvergunning.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimte, Wonen een Bodem | Bureau Beoordeling



Werkdagen: 5.1.2e

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.



Gemeente Rotterdam
T.a.v. College Burgemeester en Wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Waddinxveen, 6 december 2021

Onze referentie : DKS/KBM/B-WAD-21-309
Betreft : Lidl Jacques Dutilhweg te Rotterdam

Geacht college,

Zoals u bekend is, wenst Lidl haar huidige supermarkt aan de Jacques Dutilhweg te verplaatsen naar het winkelcentrum Prinsenland en daar ook een uitbreiding te realiseren. De huidige supermarkt aan de Jacques Dutilhweg is 600m² BVO, de beoogde nieuwe supermarkt is 2227m² BVO, en voegt naar onze mening veel toe aan het Mia van IJperenplein.

Hieronder lichten we dat graag toe, mede aan de hand van door deskundigen opgestelde rapporten, welke zijn bijgevoegd.

Bijlage 1: 'Ruimtelijke onderbouwing en advies Lidl nieuwbouw Jacques Dutilhweg' van De Zwarte Hond d.d oktober 2021

Bijlage 2: Rapport BRO Rotterdam, Reactie Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland inzake Lidl d.d. november 2021

Bijlage 3: Rapport BRO "Nadere effectanalyse verplaatsing Lidl-supermarkt" d.d.31 maart 2021

Bijlage 4: Rapport BRO "Rotterdam, Ladderonderbouwing Lidl Jacques Dutilhweg" d.d. december 2020

5.1.2e

Paraaf Lidl

Lidl Nederland GmbH

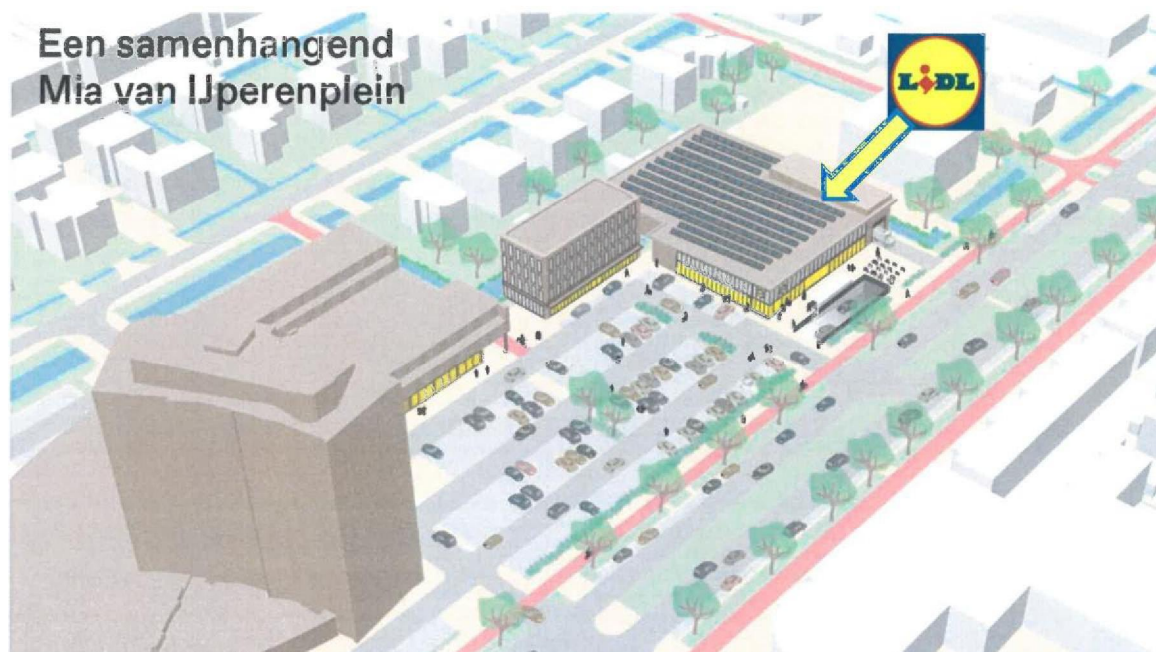
Louis Dobbelsmannweg 1 - 2742 JZ Waddinxveen - Tel.: +31 (0) 88-5288600

K.v.K 32061446 Gooi- en Eemland - B.T.W. nr. 5.1.2f

ABN AMRO Bank IBAN: 5.1.2f BIC: 5.1.2f



Toelichting initiatief



Zoals op dit kaartje is te zien is de nieuwe supermarkt aan de kopse kant van het bestaande parkeerterrein gesitueerd. Het bestaande winkelcentrum, een bestaand kantoorpand en nieuwe supermarkt omzomen dan het bestaande parkeerterrein. Hiermee komt er een grote publiekstrekker voor het winkelcentrum bij en ontstaat er meer levendigheid. Vanaf de entree van de supermarkt is het bestaande winkelcentrum, dat minder dan 50 meter van de entree van de nieuwe supermarkt is gelegen, ook goed te zien. Op deze wijze wordt combinatiebezoek optimaal mogelijk gemaakt. Aangezien onder de beoogde supermarkt voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ontstaat daarentegen geen ongewenste parkeerdruk. Kortom: in onze beleving het beste van twee werelden. Dat is niet alleen ons beeld, maar dat wordt ook bevestigd door de door ons ingeschakelde deskundigen in de bijlagen.

Advies adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft op 17 mei 2021 een negatief advies uitgebracht. Positief is dat zij met ons onderkent dat clustering van detailhandel aan het Mia van IJperenplein een versterking van het winkelcentrum kan betekenen. Toch adviseert zij vooralsnog negatief, omdat:

1. Zij nog een uitwerking of onderbouwing van de in de gebiedskoers beoogde kwalitatieve versterking van het Mia van IJperenplein mist.
2. Zij enkele kritische kanttekeningen bij de ladderonderbouwing van BRO plaatst.
3. Zij van mening is dat op grond van de Provinciale omgevingsverordening verplaatsing alleen mogelijk is als de achterblijvende locatie een andere invulling krijgt dan detailhandel.

5.1.2e

Paraaf Lidl



Reactie

Met deze punten zijn wij aan de slag gegaan met gerenommeerde partijen.

Ad 1

In de eerste plaats hebben we De Zwarte Hond gevraagd om uiteen te zetten wat de toevoeging van de beoogde supermarkt aan het Mia van IJperenplein voor dat plein betekent. In het als bijlage 1 bijgevoegde rapport hebben zij dat inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt duidelijk de toegevoegde waarde:

- Meer publiek en dus meer levendigheid op het Mia van IJperenplein.
- Voorzieningen die elkaar versterken
- Door de routing wordt combinatiebezoek zo comfortabel mogelijk gemaakt.
- De architectuur sluit goed aan op de omgeving
- Door de toevoeging ontstaat een samenhangend geheel

Dit terwijl de logistiek inpandig wordt opgelost en het parkeren ondergronds, waardoor het straatbeeld niet ontsierd wordt en de verkeersveiligheid geborgd is.

Ad 2

In de rapporten van december 2020 en maart 2021 heeft BRO uiteengezet waarom de verplaatsing en uitbreiding vanuit distributief planologisch perspectief passend is. De kritische kanttekeningen van de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland op deze stukken heeft BRO ter harte genomen en in haar notitie van november 2021, bijlage 2, heeft zij hierop gereageerd en uiteengezet dat ook rekening houdend met de opmerkingen van de adviescommissie vanuit distributief planologisch perspectief de verplaatsing en uitbreiding passend is en in lijn met het door de provincie voorgestane beleid van clustering van detailhandel. Daarbij is ook van belang dat BRO ook concludeert dat de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt leidt tot een versterking van het Mia van IJperenplein.

Ad 3

Het advies van de adviescommissie lezende lijkt zij met ons van mening te zijn dat een verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt mogelijk is binnen de in de Omgevingsverordening genoemde kaders, maar dat dan op de oude locatie zowel feitelijk als planologisch sprake moet zijn van sanering van detailhandel.

Dat de exploitatie van de supermarkt op de oude locatie feitelijk beëindigd wordt staat buiten kijf. Ter meerdere zekerheid kan dit ook in een overeenkomst worden vastgelegd. Hier komt bij dat de oude locatie ook niet geschikt is voor de exploitatie van een supermarkt, om welke reden Lidl ook wil verplaatsen. Met de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl supermarkt naar het Mia van IJperenplein dat op korte afstand is gelegen is ook om die reden de oude locatie niet interessant voor andere supermarkten. Direct naast de supermarkt op de huidige (oude) locatie bevindt zich meer (niet dagelijkse) detailhandel, voornamelijk een fietswinkel, dat op die locatie ook passend is. Om die reden ligt het nu al volledig wegbestemmen van detailhandel op die locatie niet voor de hand. Lidl zal zich er middels haar huurovereenkomst voor inzetten dat ter plaatse geen nieuwe dagelijkse detailhandel wordt gerealiseerd. Het uiteindelijk planologisch wegbestemmen van dagelijkse detailhandel op deze locatie ligt dan ook in de lijn der verwachting.

5.1.2e

Paraaf Lidl



Naar onze mening wordt gelet op het bovenstaande ook voldaan aan de kaders die in de Omgevingsverordening, visie en programma zijn opgenomen.

Conclusie

Wij hopen dat u net als wij overtuigd bent van de kans die zich voordoet om het Mia van IJperenplein te versterken. Wij vragen u dan ook om de provincie nogmaals te vragen positief te adviseren en medewerking te verlenen aan deze mooie ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
Lidl Nederland GmbH

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen:

- **Bijlage 1:** 'Ruimtelijke onderbouwing en advies Lidl nieuwbouw Jacques Dutilhweg' van De Zwarte Hond d.d oktober 2021
- **Bijlage 2:** Rapport BRO Rotterdam, Reactie Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland inzake Lidl d.d. november 2021
- **Bijlage 3:** Rapport BRO "Nadere effectanalyse verplaatsing Lidl-supermarkt" d.d.31 maart 2021
- **Bijlage 4:** Rapport BRO "Rotterdam, Ladderonderbouwing Lidl Jacques Dutilhweg" d.d. december 2020

5.1.2e

Paraaf/Lidl



CONCEPT

Retouradres: Postbus1130, 3000 BC Rotterdam

Provincie Zuid-Holland

Onderwerp:

Initiatief Lidl Mia van IJperenplein

Bezoekadres: De Rotterdam

Wilhelminakade 179, Rotterdam

Postadres: Postbus1130

3000 BC Rotterdam

Internet: rotterdam.nl

Van: 5.1.2e

Voor vragen: 5.1.2e

Telefoon: 5.1.2e

E-mail: 5.1.2e@rotterdam.nl

Datum: 9 december 2021

Uw kenmerk: DOS-2019-0004036

Geachte mevrouw of heer,

Middels deze brief lever ik u graag aanvullende informatie naar aanleiding van uw opmerkingen inzake het voorontwerp omgevingsvergunning Lidl Jacques Dutilhweg 481-483 (brief d.d. 26-7-2019) alsmede het recente advies van de Commissie Detailhandel (d.d. 17-5-2021).

Detailhandelbeleid

In Rotterdam wordt gebiedsgericht gewerkt aan de optimalisatie van verschillende winkelgebieden en de stedelijke detailhandelsstructuur. Met het detailhandelsbeleid zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat, zodat sprake is van een compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar winkelgebied. Dit betekent dat Rotterdam waar mogelijk de verspreide bewinkeling terugdringt en de concentratiegebieden versterkt. Resultaten van dit beleid en het uitvoeringsprogramma zijn de succesvolle reductie van de detailhandelsvoorraad met ca 90.000 m2 wvo sinds 2015 en 160 transformaties (alleen geteld binnen 3 pilotgebieden) in de collegeperiode vanaf 2018.

Het Mia van IJperenplein heeft zich ontwikkeld tot een goed functionerend, compact buurtcentrum voor de wijken Prinsenland en 's-Gravenland in Prins Alexander. De leegstand is de afgelopen jaren gevuld met sterke formules. De belangrijkste trekker is een Albert Heijn supermarkt waarmee reeds invulling wordt gegeven aan de vraag naar een full-service supermarkt. De behoefte aan een aanvullende discountsupermarkt wordt bediend door Lidl met een winkel circa 800 meter verderop aan de Jacques Dutilhweg 193. Deze winkel is met 600 m2 te klein naar de huidige maatstaven en ligt solitair: hierdoor wordt de consument niet goed bediend en is er geen spin-off naar het winkelgebied. Het plan van Lidl lost deze knelpunten op en versterkt tevens de uitstraling van het gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

Wij delen het standpunt van de Commissie Detailhandel dat de detailhandelbestemming op de huidige locatie van Lidl aan de Jacques Dutilhweg 193, op termijn, dient te worden gesaneerd en zijn voornemens hiertoe de noodzakelijke ruimtelijke procedure te doorlopen. Voorwaarde is dat de erfpachter van betreffende grond zich bij ons meldt met een plan voor herontwikkeling. De huidige locatie van Lidl is onder voorwaarden zeer geschikt voor woningbouw. Eventueel past hier ook een gemengde maatschappelijke functie. Wij zien het vertrek van Lidl van de huidige locatie naar het winkelcentrum als potentieel vliegwiel van een dergelijke transformatie.



Voor de beoogde nieuwe locatie scharen wij ons achter de bevindingen van de door Lidl ingeschakelde bureaus BRO en Zwarte Hond. Wij vertrouwen erop door middel van een overeenkomst met Lidl, waarin deze bevindingen ook daadwerkelijk afdwingbaar worden vastgelegd, de beoogde kwalitatieve versterking van het winkelcentrum en daarmee een goede ruimtelijke ordening te kunnen borgen. Voor de inpassing qua buitenruimte en verkeer zal voorts een reguliere inrichtingsplanprocedure worden gevolgd.

Graag verzoek ik u, mede op basis van de regionale afstemming en de bijgaande informatie van Lidl, waarin dieper wordt ingegaan op uw opmerkingen en het commissieadvies, om een positief oordeel te overwegen aangaande het bedoelde initiatief.

Hoogachtend,

5.1.2e

Bijlagen:

1. Brief Lidl
2. Bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing en advies, De Zwarte Hond
3. Bijlage 2: reactie op adviescommissie detailhandel, BRO
4. Bijlage 3: nadere effectanalyse, BRO
5. Bijlage 4: ladderonderbouwing, BRO



de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy

Lidl Rotterdam Jaques Dutilhweg

“Een nieuw gezicht aan het
Mia van IJperenplein”

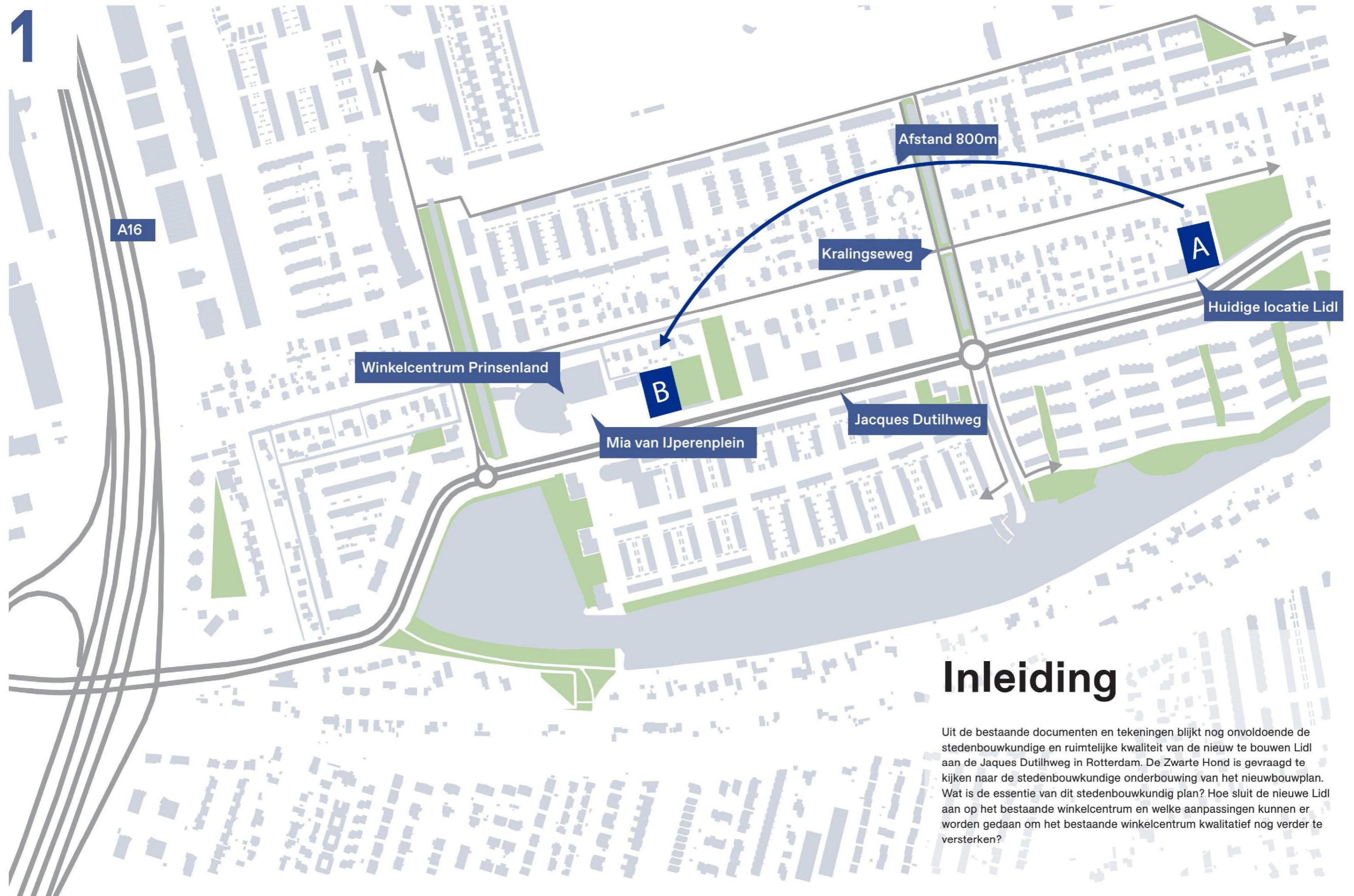
Ruimtelijke onderbouwing & advies

Versterken van het bestaande winkelgebied



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding
- 2. Verplaatsing
- 3. Routes en ontsluiting
- 4. Ruimtelijke inpassing plot
- 5. Meer levendigheid aan het Mia van IJperenplein
- 6. Advies



Inleiding

Uit de bestaande documenten en tekeningen blijkt nog onvoldoende de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te bouwen Lidl aan de Jaques Dutilhweg in Rotterdam. De Zwarte Hond is gevraagd te kijken naar de stedenbouwkundige onderbouwing van het nieuwbouwplan. Wat is de essentie van dit stedenbouwkundig plan? Hoe sluit de nieuwe Lidl aan op het bestaande winkelcentrum en welke aanpassingen kunnen er worden gedaan om het bestaande winkelcentrum kwalitatief nog verder te versterken?

2

Verplaatsing

Door de verplaatsing van de Lidl naar het Mia van IJperenplein ontstaan er kansen voor het bestaande winkelcentrum Prinsenland.

De nieuwe positie van de Lidl naast het winkelcentrum zorgt ervoor dat er een haltermodel ontstaat rond het open (parkeer)plein. De goede zichtbaarheid en de korte loopafstanden zorgen voor een toename van het aantal combinatiebezoeken en vergroten het comfort voor de bezoekers.

Door het toevoegen van de Lidl aan het al bestaande voorzieningencluster van winkelcentrum Prinsenland komt er meer winkelend publiek. Door deze toename van het aantal bezoekers wordt de levendigheid in het gebied vergroot en kunnen de voorzieningen elkaar versterken.

Huidige situatie aan het Mia van IJperenplein



Voorstel nieuwe situatie aan het Mia van IJperenplein



Het Mia van IJperenplein als programmatief cluster in een woonwijk (Bron: GIS-data)



3

Routes & ontsluiting

Door het intern, op eigen kavel en uit het zicht oplossen van zowel de logistieke expeditie als het bezoekersparkeren, ontstaat er geen extra parkeerdruk op het Mia van IJperenplein.

Auto

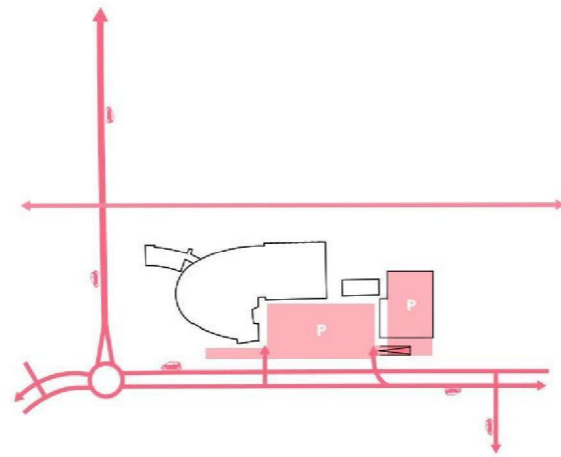
Om de parkeerdruk en de zichtbaarheid van de auto op het Mia van IJperenplein te beperken is er gekozen voor een ondergrondse parkeeroplossing op eigen terrein. Ook de hellingbaan naar de garage bevindt zich op eigen terrein. Om de Jacques Dutilhweg niet extra te belasten met meer op en af ritten is er gekozen om de bestaande ontsluitings entree naar het Mia van IJperenplein te gebruiken als toegangsweg naar de parkeergarage. Hierdoor wordt er geen onnodige extra verharding aangebracht.

Langzaam verkeer

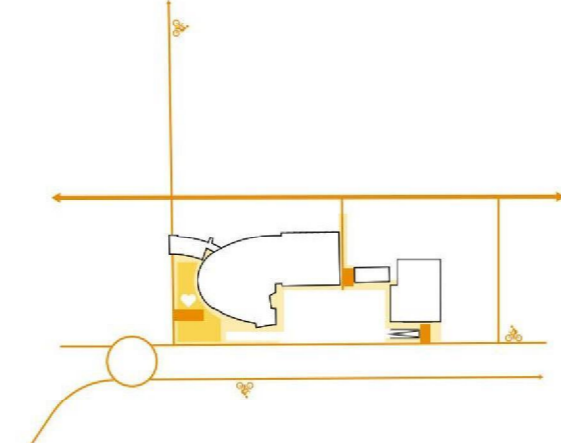
Door de ondergrondse parkeeroplossing ontstaat er op het maaiveld meer ruimte. Deze ruimte wordt onder andere benut door een trottoir aan het Mia van IJperenplein en een fietsparkeerplaats op het maaiveld aan de Jacques Dutilhweg. Het trottoir loopt door tot aan het bestaande winkelcentrum om de combinatiebezoeken zo comfortabel mogelijk te maken.

Logistiek

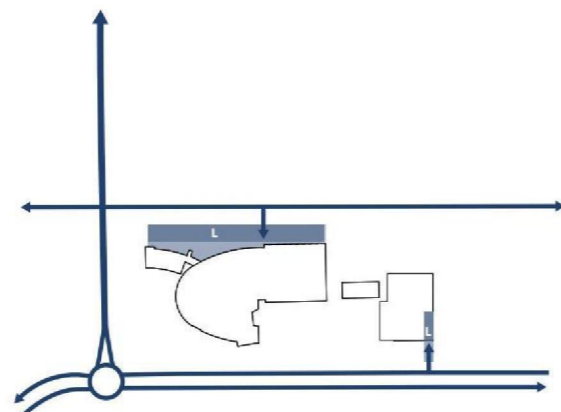
De logistieke expeditie is niet zichtbaar en wordt inpandig opgelost direct aan de hoofdontsluiting.



Auto ontsluiting

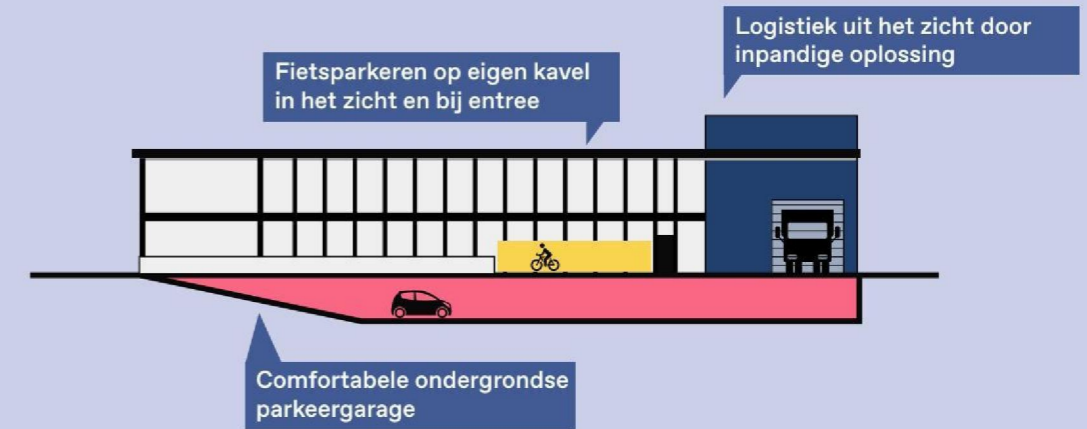


Langzaam verkeer

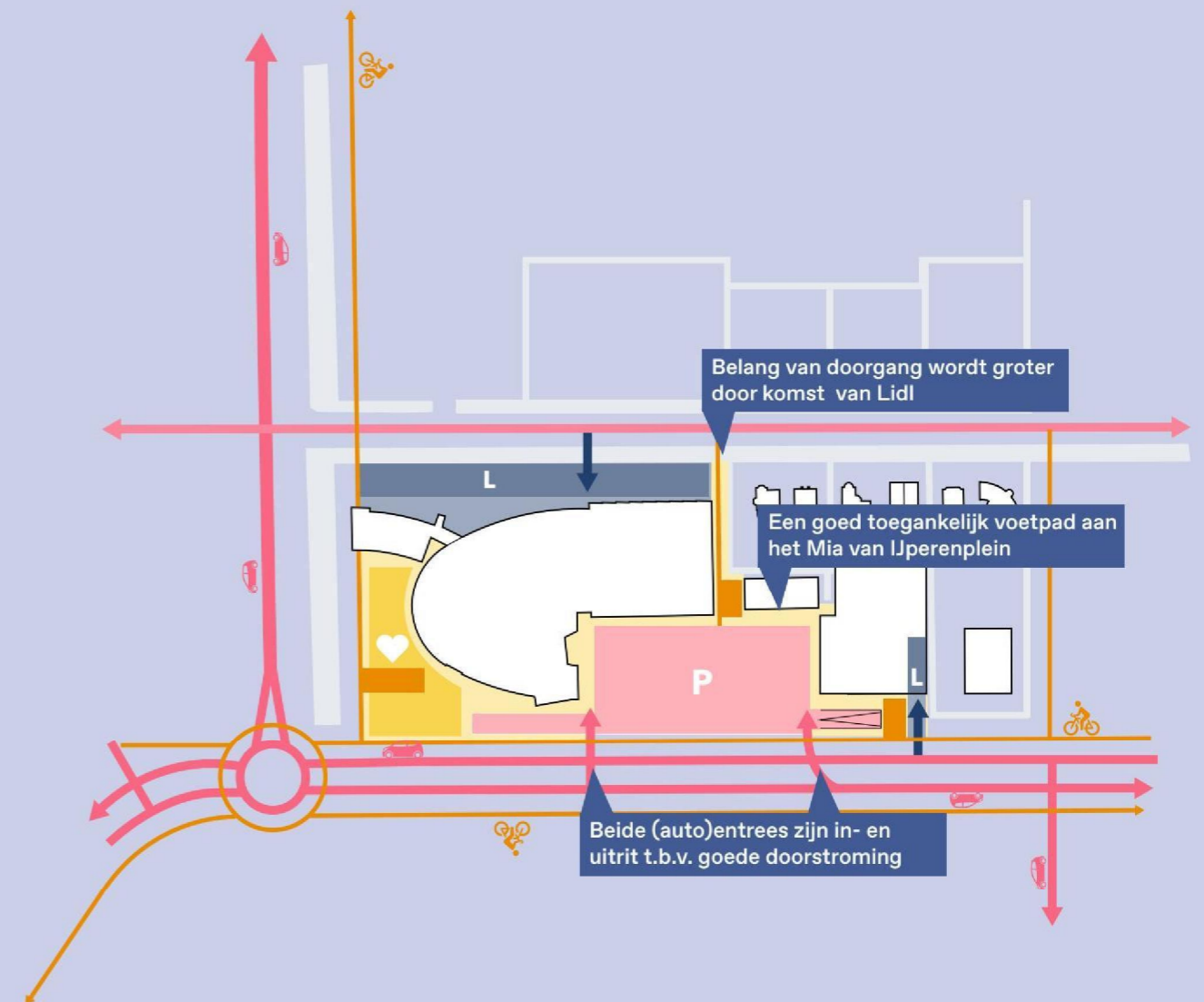


Logistiek / expeditie

Intern, uit het zicht op eigen kavel!



Voorstel routes & ontsluiting



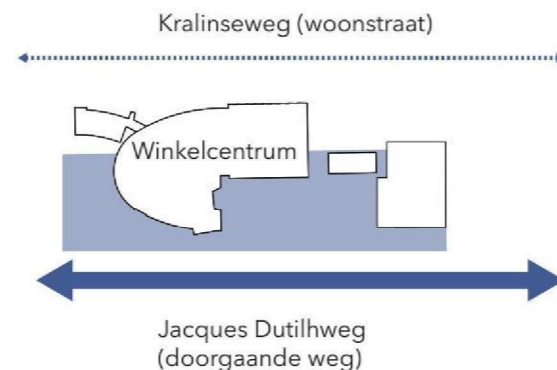
4

Ruimtelijke inpassing plot

Om bij te dragen aan een verbetering van de directe ruimtelijke context moet de Lidl een goede ruimtelijke inpassing krijgen. Daarbij moet de architectuur aan het Mia van IJperenplein en de Jacques Dutilhweg levendig, open en uitnodigend zijn. De architectuur aan de meer private zijdes mag niet te hoog zijn en goed aansluiten op de meer luwe omgeving.

Op 6 manieren wordt aan deze eisen voldaan:

1. De rooilijn is zorgvuldig doorgezet
2. Er is gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en geen onnodige extra verharding aangebracht
3. Heldere vorm met een uitgesproken architectuur die het plein een duidelijke begrenzing geeft aan de oostzijde
4. De subtiele helling in het dak zorgt voor een lage zijde aan de private kant van de kavel en een hogere aan de meer publieke kant
5. De gevels openen zich naar de belangrijkste openbare ruimte waardoor de winkel een duidelijke relatie aangaat met het plein en het bestaande winkelcentrum
6. Comfortabel fietsparkeren in het zicht opgelost dichtbij de entree



Jacques Dutilhweg (zuidzijde)

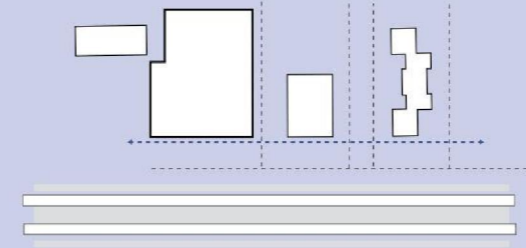


Kralingseweg (noordzijde)



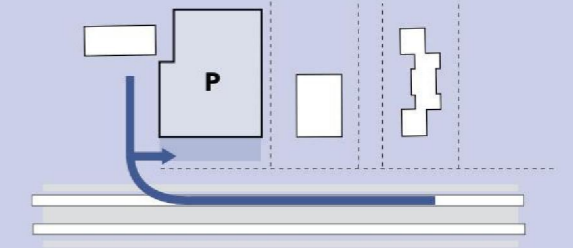
1

Doorzetten van de rooilijn aan de Jacques Dutilhweg



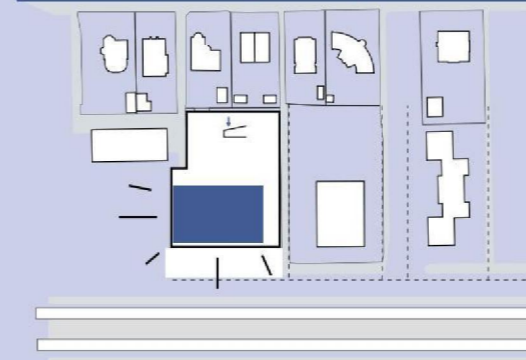
2

Gebruiken van de huidige ontsluitingsweg en ondergronds parkeren toevoegen



3

Heldere simpele vorm met een uitgesproken architectuur aan de publieke zijde.



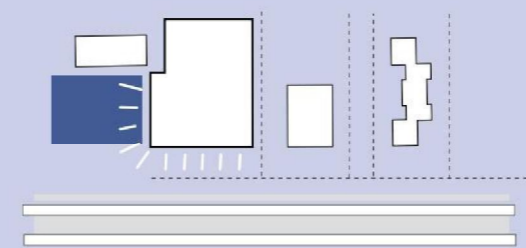
4

Subtiele helling in het dak zorgt voor een lage zijde aan de private kant van de kavel en een hogere aan de meer publieke kant



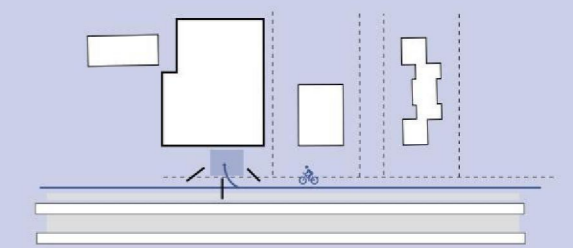
5

Een gebouw met twee open, actieve gevels, zowel naar het plein als naar de Jacques Dutilhweg



6

Fietsparkeren in het zicht op het maaiveld direct aan de Jacques Dutilhweg



5

Een samenhangend Mia van IJperenplein

Met de komst van de Lidl ontstaat er veel meer samenhang in het gebied. Het plein wordt afgemaakt en door een tweede supermarkt toe te voegen ontstaat er een haltermodel waarin bezoekers comfortabeler een combinatiebezoek kunnen brengen aan de winkels.

Om dit haltermodel verder te versterken is het aan te raden een extra entree te realiseren aan het Mia van IJperenplein. Vanaf deze entree is het zicht op de overige winkels beter en de route tussen de winkels directer. Belangrijk daarbij is dat de entree niet geblokkeerd wordt door geparkeerde auto's en dat het trottoir goed toegankelijk is.

Ook is het aan te raden om een kwaliteitsimpuls te geven aan het kantoorpand tussen het winkelcentrum en de Lidl. Een meer publieke of maatschappelijke functie naar de begane grond van het kantoorpand en het openen van de gevel op de begane grond met meer glas, een aantrekkelijke entree en een eventuele luifel kan invulling geven aan deze impuls. Het ruimtelijk transformeren van de begane grond versterkt het haltermodel en stimuleert de combinatiebezoeken.

Huidige situatie kantoorpand 84



Advies om pand nummer 84 ook van een betere plint(programma) te voorzien

Beoogde nieuwe plek aan het Mia van IJperenplein



Het gebouw sluit zich af door ontoegankelijkheid en een blinde gevel

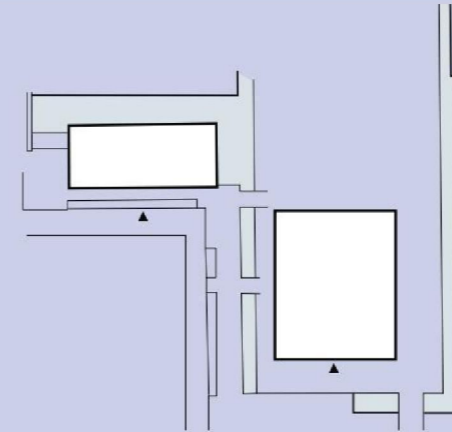
Huidige situatie aan het Mia van IJperenplein



Plint programma met een transparante gevel geadresseerd aan het plein

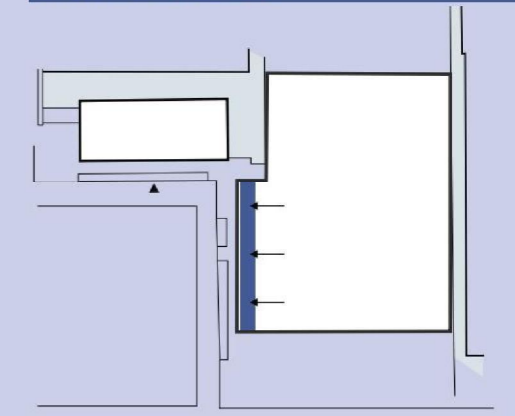
1

Bestaande gebouw kent geen enkele relatie met het plein en het winkelcentrum



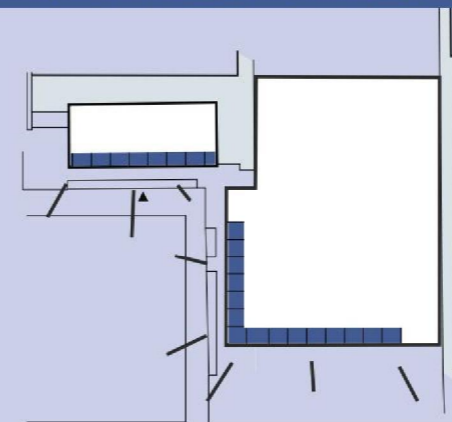
2

De nieuwe west gevel ligt direct aan het Mia van IJperenplein en er is een comfortabel trottoir langs de gevel



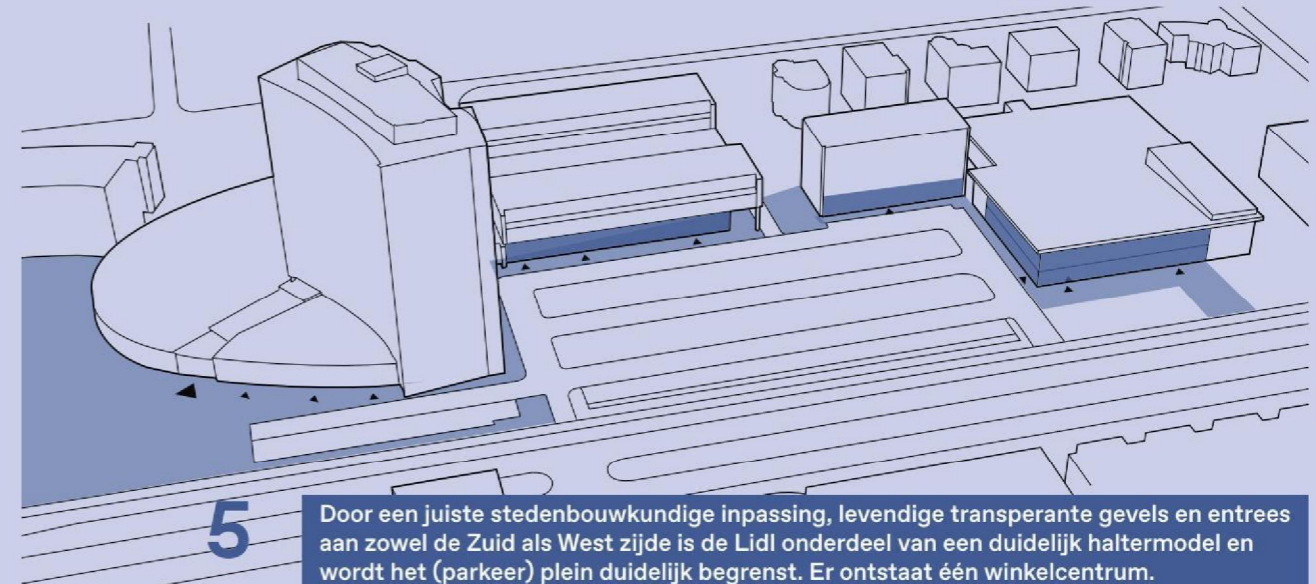
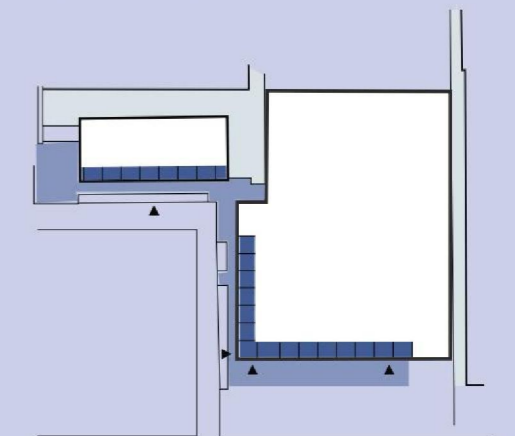
3

Zorg voor levendige, kwalitatieve en transparante architectuur aan het Mia van IJperenplein en de Jacques Dutilhweg (advies)



4

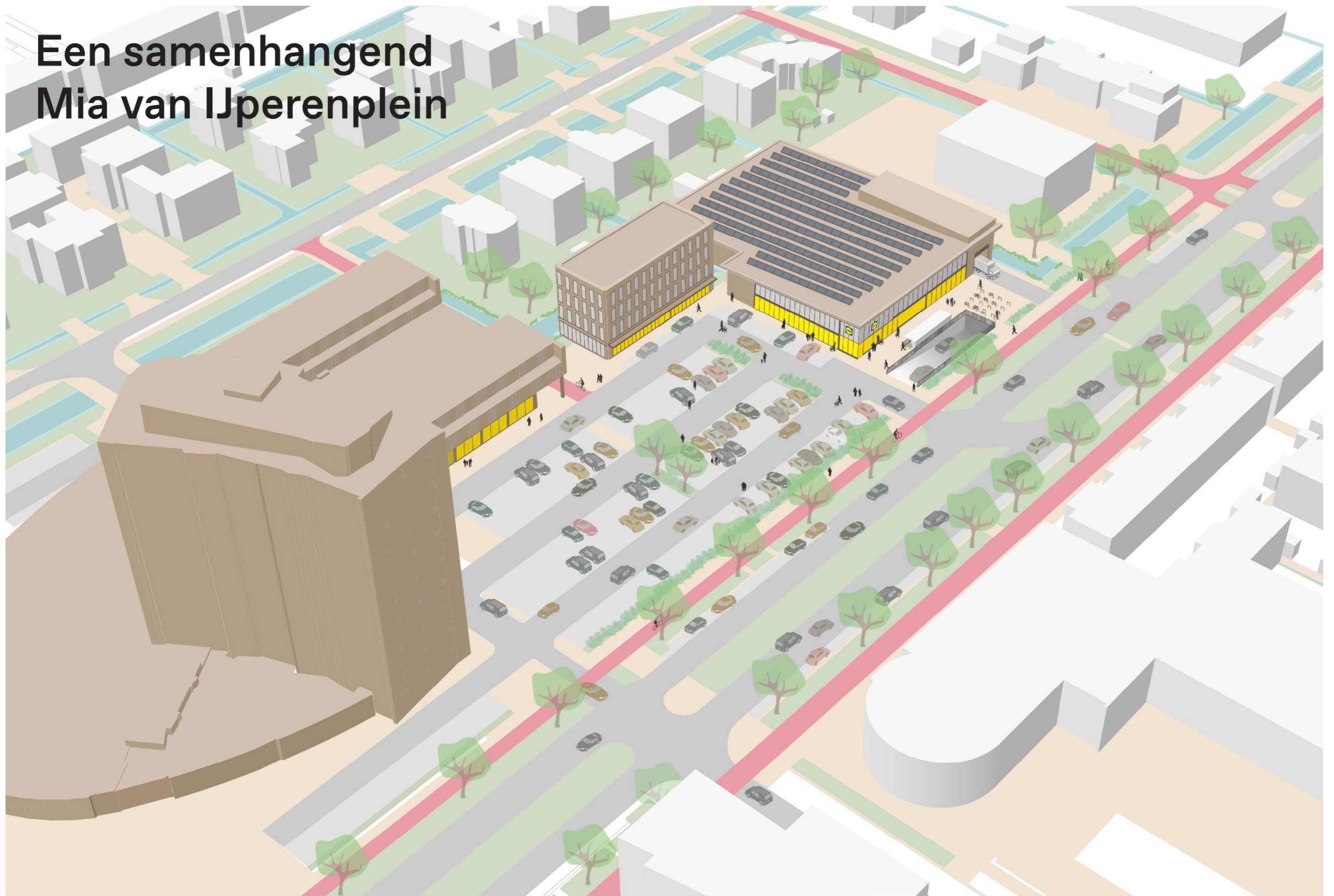
Maak entrees aan zowel aan het Mia van IJperenplein als de Jacques Dutilhweg (advies)



5

Door een juiste stedenbouwkundige inpassing, levendige transparante gevels en entrees aan zowel de Zuid als West zijde is de Lidl onderdeel van een duidelijk haltermodel en wordt het (parkeer) plein duidelijk begrensd. Er ontstaat één winkelcentrum.

Een samenhangend Mia van IJperenplein



Advies

Lidl nieuwbouw Jacques Dutilhweg

Om te komen tot een samenhangend Mia van Ijperenplein adviseert De Zwarte Hond een aantal aanpassingen:

1
Bring in de toekomst een meer publieke of maatschappelijke functie naar de begane grond van het kantoorpand en open de gevel op de begane grond met meer glas, een aantrekkelijke entree en een eventuele luifel. Het ruimtelijk transformeren van de begane grond versterkt het haltermodel en stimuleert de combinatiebezoeken.

2
Zorg voor een extra (of een schuine) entree aan de zijde van Mia van Ijperenplein. Dit zorgt voor een duidelijk winkelplein en betere zichtrelaties tussen de nieuwe supermarkt en de bestaande winkels. Zorg ervoor dat er geen parkeerplaatsen direct voor de entree liggen en dat het trottoir goed toegankelijk is.



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing en advies
Lidl nieuwbouw Jaques Dutilhweg

In opdracht van:
Lidl Nederland GMBH

Projectteam De Zwarte Hond:

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Oktober 2021



De Zwarte Hond - Rotterdam
Westblaak 37
3012 KD Rotterdam
T +31 10 240 90 30
info@De Zwarte Hond.nl
www.De Zwarte Hond.nl
© 2021 De Zwarte Hond bv

project
**Rotterdam, Reactie Advies-
 commissie Detailhandel Zuid-
 Holland inzake Lidl**

datum
23 november 2021

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

projectnummer
P04574

opgesteld door
5.1.2e

i.a.a.
5.1.2e

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

1 Inleiding

Ten behoeve van de beoogde relocatie van de Lidl aan de Jacques Dutilhweg naar winkelcentrum Prinsenland (Mia van IJperenplein) te Rotterdam heeft BRO eind 2020 een behoefte- en effectenstudie uitgevoerd conform de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rotterdam, Ladderonderbouwing Lidl Jacques Dutilhweg).

Mede op basis van dit onderzoek is in het kader van de regionale afstemming door de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland op 17 mei 2021 een negatief advies uitgebracht over het initiatief. In deze memo wordt door BRO inhoudelijk gereageerd op de bezwaren van de Adviescommissie.

2 Reactie BRO

Aansluiting met bestaand winkelgebied

De adviescommissie stelt dat in de aanvraag een uitwerking of onderbouwing van de in de gebiedskoers beoogde kwalitatieve versterking van het Mia van IJperenplein ontbreekt. Als onderdeel daarvan wenst de adviescommissie inzicht in:

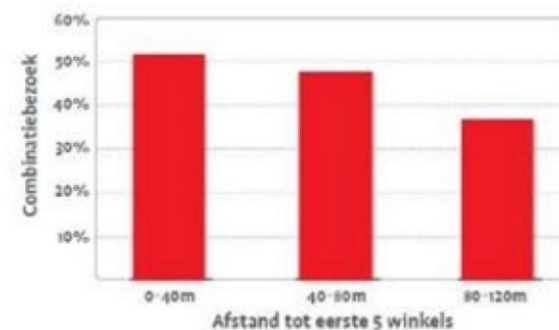
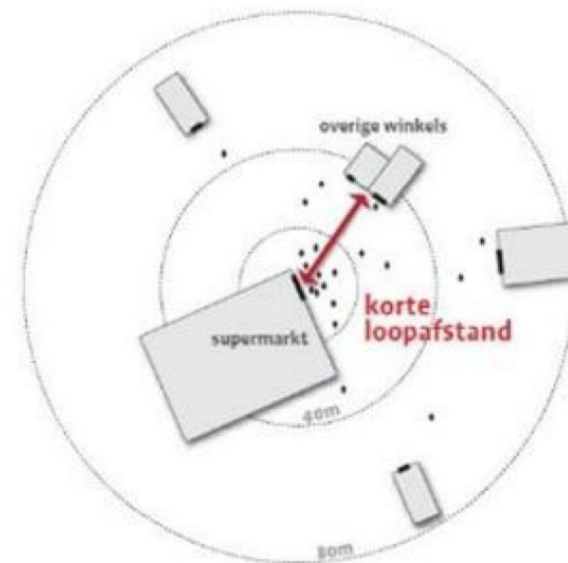
- aansluiting bestaand winkelcentrum;
- combinatiebezoek (i.r.t. parkeerkelder).

Reactie BRO

- Benadrukt moet worden dat de verplaatsing van Lidl naar het Mia van IJperenplein conform de recent geactualiseerde Gebiedskoers Prins Alexander (BRO, 2021) als wenselijk wordt beschouwd.
- Op basis van dezelfde Gebiedskoers (figuur 2) ligt de Lidl-locatie direct tegen de bestaande contour van het winkelgebied aan. Beleidsmatig is daardoor sprake van een directe aansluiting op een bestaand winkelcentrum.

Figuur 1: Onderzoek combinatiebezoek DTNP 2016

Voorwaarden voor combinatiebezoek





Figuur 2: Huidige situatie en inpassing Lidl (rode contour)

- Het feit dat de beoogde Lidl-locatie functioneel (aaneengesloten winkelgebied) niet direct aansluit (zie figuur 3) heeft te maken met de feitelijke situatie. In de context van winkelcentrum Prinsenland is een directe functionele aansluiting ruimtelijk niet haalbaar, omdat het bestaande winkelcentrum ruimtelijk volledig is ingepast in de omgeving. Er bestaat geen onbenutte ruimte of te transformeren ruimte direct aansluitend aan het winkelcentrum.
- Daarbij geldt dat de locatie van het huidige kantoorgebouw te smal is voor een supermarkt. Aan de noordzijde zijn immers enkele woningen aanwezig en tussen het winkelcentrum en het kantoorpand is een waterverbinding (die ruimtelijk noodzakelijk is).
- Met de leegstand van het grote beeldbepalende pand dat gekoppeld is aan het centrale parkeerplein van het winkelcentrum doet zich een kans voor om enerzijds het



Figuur 3: Huidige situatie en inpassing Lidl (rode contour)

- winkelgebied te versterken met een supermarkt waardoor leegstand wordt teruggedrongen (met de ingang van Lidl aan het centrale parkeerterrein) en anderzijds structuurversterking door concentratie plaatsvindt. Dit is positief voor de consumentenverzorging, het gemak en de efficiëntie voor bewoners in de omgeving.
- Uit onderzoek van DTNP (2016, zie figuur 1¹) inzake combinatiebezoek blijkt dat een korte afstand, zichtbaarheid en de functionele samenhang bepalend zijn voor de

mate waarin combinatiebezoek gepleegd wordt. Dit onderzoek toont op basis van objectieve empirische waarnemingen aan dat combinatiebezoeken moeten worden beschouwd als glijdende schaal. Enige genuanceerdheid is daardoor op z'n plaats. De volgende uitgangspunten zijn voor de situatie in relatie tot planinitiatief toepassing:

- **Afstand:** de afstand tussen Lidl en de overige winkels (en Albert Heijn) is circa 120 meter. Op basis DTNP betekent dit circa 35% combinatiebezoek ten

¹ https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebieden.php

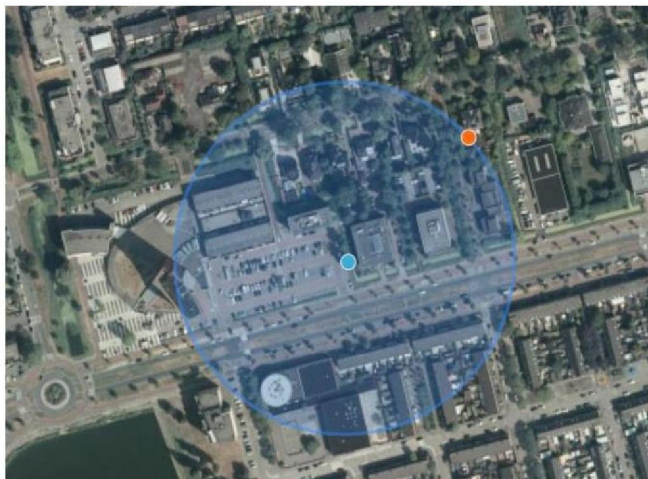
opzichte van maximaal 50% als de afstand < 40 meter zou zijn. Daarnaast zijn alle ingangen voor voetgangers gelegen aan één centraal parkeerterrein.

- **Zichtbaarheid:** de Lidl is zowel vanuit het parkeren op maaiveld als het centrale parkeerterrein te betreden. In de praktijk zullen sommige bezoekers de auto op het centrale parkeerterrein zetten en sommige onder de Lidl. Er is door de openheid van het parkeerterrein een directe zichtrelatie tussen winkelcentrum Prinsenland en Lidl die ook prima beloopbaar is.
- **Functionele samenhang:** zowel winkelcentrum Prinsenland als Lidl richten zich op het bezoeks-motief boodschappen doen. Mede door de complementariteit tussen de bestaande Albert Heijn (service) en Lidl (discount) bevordert dit extra het combinatiebezoek. Hetzelfde geldt voor de overige winkels, zoals de bakker, slager, slijter, de viswinkel en de drogist.
- Het feit dat er een kantoorgebouw tussen ligt, wil niet zeggen dat er helemaal geen combinatiebezoek ontstaat, zoals de adviescommissie zelf concludeert. Er is immers wel sprake van zichtbaarheid, een centrale parkeervoorziening, een duidelijke functionele samenhang en nabijheid. Dit blijkt duidelijk uit figuur 3.
- Bovendien zijn er veel situaties in Rotterdam en Zuid-Holland waar de afstand tussen supermarkten binnen bestaande concentratiegebieden veel groter is dan in de nieuwe situatie aan het Mia van IJperenplein, geen sprake is van een zichtrelatie en geen sprake van een centraal parkeerterrein, maar toch sprake is van een goed functionerend winkelgebied (bijvoorbeeld De Ioper Rotterdam, Hesseplaats Rotterdam en Centrum Poortugaal).
- Op basis van trends en ontwikkelingen zoals is weergegeven door BRO voor de Taskforce Retail Rotterdam

(2021), veranderen winkelgebieden in brede meer integrale voorzieningencentra. In het bestemmingplan van het kantoorgebouw is naast kantoor de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen, inclusief praktijkruimten en ateliers. Juist de combi van winkels met maatschappelijk aanbod en diensten maakt centrumgebieden toekomstbestendiger.

- Op basis van het voorgaande concludeert BRO dat er op basis van de feitelijke ruimtelijke situatie een goede oplossing in beeld is om meerdere kwalitatieve doelen van het detailhandelsbeleid te halen, zoals het terugdringen van leegstand, het concentreren van winkels en specifiek supermarkten, het versterken van de consumentenverzorging (gemak, efficiënt) en het versterken van het toekomstperspectief van winkelcentrum Prinsenland.

Figuur 4: 120 meter afstand cirkel vanuit planlocatie (blauw)



Achter te laten locatie

De gemeente zou volgens de adviescommissie hebben aangegeven pas tot planologische sanering door middel van een bestemmingsplanwijziging over te gaan, nadat de winkelfunctie op de oude locatie daadwerkelijk verdwenen is.

Reactie BRO

- Betrokken partijen, zoals de gemeente Rotterdam, Lidl en de vastgoedeigenaar hebben allen belang bij een passende herinvulling van het achterblijvende pand. Met name de gemeente Rotterdam en Lidl sturen binnen de mogelijkheden die in deze fase beschikbaar zijn maximaal aan op herinvulling of transformatie naar een niet-supermarktfunctie.
- Met het initiatief wordt een duidelijke kwalitatieve structuurversterking bereikt wat past in de geest van het provinciaal en gemeentelijk beleid. In het gemeentelijk beleid (Gebiedskoersen 2017-2020 en de in opstelling zijnde geactualiseerde Gebiedskoersen) is de verplaatsing van de supermarkt bovendien expliciet als wens benoemd. Dat er in het proces ook extra aandacht nodig is voor de achterblijvende locatie is logisch, daar hebben betrokken partijen ook veel in geïnvesteerd. Partijen zetten alles op alles om te zorgen dat hier geen supermarkt of detailhandel meer terug komt en dat een passende transformatie plaatsvindt. Bovendien zal de juridische mogelijkheid voor een supermarkt wegbestemd worden, waardoor op de achterblijvende locatie na het vertrek van Lidl geen supermarkt meer mogelijk is.
- Naar oordeel van BRO wegen alle benoemde positieve punten zwaarder boven de enkele juridische garantie dat op de achterblijvende locatie geen supermarkt meer terugkomt. Zoals BRO ook al heeft aangegeven, wordt de kans op herinvulling met een supermarkt om praktische en markttechnische redenen zeer klein geacht. Zelfs als de achterblijvende locatie toch zou worden ingevuld met

een supermarkt, leidt dit niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de leegstand. De gemeente heeft bovendien aangegeven dat wegbestemmen de voorkeur heeft.

Gehanteerde toevloeiing in DPO

De adviescommissie stelt kritische kanttekeningen bij de aannames rondom de koopkrachttoevloeiing van 32% voor de wijk Prins Alexander (primair verzorgingsgebied). BRO zou daardoor de effecten binnen het verzorgingsgebied onderschatten.

Reactie BRO

- BRO hanteert in het rapport de Wijkatlas als bron. Deze Wijkatlas is gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, 2016 en 2018. Uit de meest recente koopstromen (2018) blijkt dat de fysieke binding van Prins Alexander 83% is. Dit is iets hoger dan de door BRO gehanteerde 80%. De toevloeiing is gemeten op 30%, waarbij toevloeiing ontstaat uit verschillende gebieden in Rotterdam (zoals Kralingen-Crooswijk 5%, Hillegersberg-Schiebroek 4% en IJsselmonde) ook van buiten Rotterdam komt nog enige toevloeiing (8%). De meest recente cijfers sluiten per saldo goed aan op de door BRO gehanteerde cijfers en leiden niet tot andere conclusies.
- De adviescommissie voert zelf geen argumenten aan die maken dat aan de juistheid van het BRO-onderzoek of het Koopstromenonderzoek c.q. Wijkatlas getwijfeld moet worden. Het standpunt is niet onderbouwd.
- Aanvullend daarop heeft BRO bij de toepassing van deze (binding en) toevloeiing afgewogen in hoeverre dit cijfer anno 2020 nog realistisch was. Tussen 1 januari 2012 en eind 2020 is het winkelaanbod op basis van Locatus in het primaire verzorgingsgebied en omgeving per saldo redelijk stabiel gebleven. Ook uit landelijke koopstromen (KSO Randstad, KSO Oost-Nederland, KSO

Limburg) blijkt dat er in het boodschappengedrag doorgaans geen grote verschuivingen plaatsvinden, tenzij er (per saldo) supermarkten bijkomen of verdwijnen. Dit is niet het geval.

- In diezelfde check is het percentage toevloeiing gebenchmarkt. Uit bijvoorbeeld het KSOL2019 blijkt dat voor de kleinere gemeenten (die qua inwoners overeenkomen met het verzorgingsgebied in Rotterdam) al snel sprake is van een koopkrachttoevloeiing van 20-30%. Naarmate het verzorgingsgebied kleiner wordt neemt over het algemeen de binding af, maar de toevloeiing toe. Dit is ook logisch, omdat er meer wisselwerking bestaat tussen de gebieden. Zeker in een hoogstedelijke context, zoals Rotterdam is dit aan de orde, omdat er tussen wijken meer wisselwerking in koopgedrag bestaat dan tussen gemeenten. Een toevloeiing van 32% op niveau van het verzorgingsgebied is daardoor logisch te onderbouwen op basis van eerder lokaal onderzoek én landelijk koopstromenonderzoek.
- Opgemerkt moet worden dat het verzorgingsgebied iets kleiner is dan de wijk Prins Alexander. Hierdoor is een iets hogere toevloeiing reëel, aangezien er meer koopkracht uit de direct omliggende buurten gehaald zou kunnen worden (uit Prins Alexander). Tegelijkertijd ligt om diezelfde reden de binding wat lager dan gemeten. Dit is zo doorgevoerd door BRO in de berekeningen.
- Uit nadere check op basis van KSO Randstad 2018 blijkt dat de wijk Prins Alexander boven het landelijk gemiddelde functioneert.
- De stelling dat BRO uit zou gaan van een onderschatting is onjuist. BRO is op basis van de berekening eerder behoudend. De volgende nuances zijn immers niet doorgerekend die wel grote invloed kunnen hebben op de kwantitatieve behoefte:
 - **Bestedingspotentie:** BRO heeft de bestedingen per hoofd over 10 (tot 2030) gelijk gehouden aan

het huidige niveau. Op basis van de Omzetkgetallen 2019 nemen de toonbankbestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 1% tot 3% toe. De afgelopen 5 jaar betekende dit een groei van 6,6% (ondanks groei internet). Deze trend zet zich naar verwachting door, waardoor het reëel is dat de bestedingen over 10 jaar met 10% zijn toegenomen. Dit verschil staat gelijk aan bijna € 12 mln. wat ongeveer gelijk staat aan één volledig nieuwe moderne supermarkt.

- **Bevolkingsprognose:** Bevolkingsprognoses in grote steden zoals Rotterdam blijken in de praktijk vaak behoudend te zijn. De trek naar de stad zet zich door in combinatie met trends zoals huishoudensverdunding en vergrijzing. Dit onderstreept het belang van behoefte aan moderne boodschappenvoorzieningen.

Relatie marktruimte en uitbreiding supermarkten elders

De commissie constateert dat de distributieve analyses zich beperken tot de ruimtevraag van Lidl en tot de door Lidl beoogde locatie. De consequentie van toedeling van ruimte aan Lidl is, gezien de negatieve distributieve ruimte, dat er nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra in het verzorgingsgebied. Dit zou op gespannen voet staan met de Gebiedskoers Prinsenland die uitbreiding van winkelruimte in de dagelijkse sector in de andere winkelcentra niet bij voorbaat uitsluit en in een aantal gevallen zelfs faciliteert.

Reactie BRO

- Het doel van de Laddertoets is een concreet initiatief te toetsen in hoeverre sprake is van een behoefte en in hoeverre de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. In de behoeftesraming wordt door BRO rekening gehouden met harde plancapaciteit.

- Het feit dat er uit de berekeningen (met behoudende aannames) geen distributieve uitbreidingsruimte komt, betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn voor modernisering van bestaande supermarkten.
- Geen marktruimte wil alleen maar zeggen dat de gemiddelde vloerproductiviteit nu en in de toekomst iets onder het landelijk gemiddelde zal liggen. Op lokaal niveau en in de praktijk kunnen supermarkten vaak prima een bepaald negatief omzeteffect opvangen zonder de deuren te moeten sluiten. Zeker in het geval supermarkten moderniseren, weegt de kwalitatieve behoefte zwaarder dan de kwantitatieve behoefte.
- Er is naar oordeel van BRO geen sprake van spanning met de Gebiedskoers Prinsenland 2017-2020. In tegendeel, er is juist expliciet opgenomen dat uitbreiding met een te verplaatsen solitair gelegen supermarkt een mogelijkheid is om de boodschappenfunctie te versterken. Ook in de geactualiseerde (concept) gebiedskoers is verplaatsing en uitbreiding van de solitaire supermarkt het uitgangspunt. Indien andere supermarkten moderniseringswensen hebben, zou dit binnen aanvaardbare kaders prima gefaciliteerd kunnen worden vanuit het oogpunt van een kwalitatieve versterking (beter parkeren, beter bereikbaar, moderne maatvoering).

Jumbo De Wingerd

Op basis van aanvullende analyses concludeert BRO dat er voldoende omzet te behalen is voor de Jumbo in de wijk Schenkel. Volgens de adviescommissie kan deze conclusie niet worden getrokken uit de aanvullende analyses. BRO zou zich baseren op een te globale rekenkundige methode met niet onderbouwde parameters. Een relatie met de voorgenomen verplaatsing van de Lidl wordt niet gelegd. Evenmin is er inzicht in de detailhandelsstructuur in de omgeving van de Wingerd. Ten slotte wijst de adviescommissie erop dat uit de berekeningen blijkt dat er uitsluitend ruimte zou zijn voor een

kleine supermarkt. Niet duidelijk is of dit een voor de ondernemer wenselijke maatvoering is dan wel dat uitbreiding noodzakelijk is om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen.

Reactie BRO

- Klanten die momenteel niet naar Jumbo De Wingerd gaan en momenteel Lidl bezoeken, zullen dit ook in de toekomst doen. De relocatie is immers binnen hetzelfde verzorgingsgebied op korte afstand.
- Lidl zal naar verwachting circa € 6,2 mln. extra omzet moeten halen om gemiddeld te functioneren (770 m² vwo x € 8.037 per m² vwo). Deze cijfers zijn gebaseerd op Locatus (meters) en de landelijke Omzetkengetallennotitie (2019), wat uitgangspunt is voor alle bestedings- en omzetcijfers in DPO-onderzoek. Dit is landelijk tussen alle adviesbureaus afgesproken.
- Het dagelijks aanbod in De Wingerd vertegenwoordigt nog geen 6% van het totale aanbod in het primaire verzorgingsgebied (bron Locatus). Als dezelfde verhouding wordt toegepast op het omzeteffect, betekent dit een effect van circa € 350.000,-. Dit is op de huidige omzet van Jumbo (circa 7,9 mln. op basis van omvang x landelijke vloerproductiviteit supermarkt) nog geen 5%. Dit is een aanvaardbaar ondernemersrisico.
- In hoeverre een omzeteffect aanvaardbaar is, is niet standaard te bepalen. Dit hangt immers van diverse factoren af, zoals loonkosten, huurkosten etc. Op basis het eigen verzorgingsgebied van Jumbo, de complementariteit in de aard van de formules en het primaire draagvlak voor deze supermarkt, valt er in de toekomst voldoende omzet te behalen voor Jumbo. De kans dat Jumbo als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Lidl de deuren moet sluiten is zeer klein.

project
Rotterdam, effectanalyse ver-
plaatsing Lidl, op Jumbo-su-
permarkt

datum
31 maart 2021

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

projectnummer
P00298 (memo)

opgesteld door
5.1.2e

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Nadere effectanalyse verplaatsing Lidl- supermarkt

Aanleiding en inleiding

In Rotterdam, aan de Jacques Dutilhweg is de verplaatsing van de solitaire Lidl-supermarkt voorzien naar een locatie aangrenzend aan winkelcentrum Prinsenland (zie figuur 1). Op de locatie zal Lidl moderniseren naar de gewenste maatvoering (1.563 m² wvo). BRO heeft de ruimtelijk-functionele onderbouwing en toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld¹.

De conclusie is dat de Ladder succesvol wordt doorlopen. Er is behoefte aangetoond en de effecten van de ontwikkeling op andere supermarkten, de winkelstructuur en de consumentenverzorging, zijn beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar.

Vanuit gemeente Capelle a/d IJssel zijn vragen gekomen over de mogelijke effecten op de Jumbo-supermarkt in buurtwinkelcentrum de Wingerd (zie figuur 1). Zij zien de opgenomen effectenanalyse uit de genoemde Laddertoets, nader uitgewerkt voor deze supermarkt. Voorliggende memo voorziet hierin. **De conclusie** is dat er voldoende omzet te behalen is voor de Jumbo-supermarkt.



Figuur 1: Huidige (links) en toekomstige situatie (rechts)

Belang van supermarkten

- Supermarkten zijn essentieel voor de consumentenverzorging van wijken en buurten (dagelijkse boodschappen) en voor de winkelstructuur (steunpilaar van winkelgebieden). Supermarktontwikkelingen kunnen leiden tot effecten op andere supermarkten en zodoende is een analyse van eventuele ruimtelijk-functionele effecten als gevolg van het Lidl-plan relevant.
- Het voornaamste argument om een supermarkt te bezoeken is nabijheid².
- In figuur 1 is de huidige (links) en toekomstige situatie (rechts) weergegeven. **De getrokken cirkels zijn geen harde verzorgingsgebieden**, maar geven vooral aan welke supermarkt het meest dichtbij is voor de bewoners. Uit de figuur blijkt dat de inwoners van de wijk Schenkel in de toekomst verder moeten rijden voor de Lidl-supermarkt. Hierdoor neemt de oriëntatie op de eigen Jumbo-supermarkt toe.

¹ Rotterdam, Ladderonderbouwing Jacques Dutilhweg, December 2020

² Deloitte consumentenonderzoek, meerdere jaargangen

DPO-benadering

- Supermarktformule Jumbo functioneert als service-supermarkt vooral als wijkverzorgende supermarkt. Een koopkrachtbinding van ca. 50% is haalbaar.
- Mede gelet op de ligging midden in de wijk, het profiel van de formule en de relatief grote afstand tot andere service-supermarkten.
- Daarnaast zal een deel van de besteding van buiten de eigen wijk komen, de toevloeiing. Deze ramen wij op ca. 15% tot 20%.
- In tabel 1 is een dpo-benadering opgesteld voor de Jumbo-supermarkt in de wijk Schenkel. De kengetallen voor de branche supermarkten zijn gebruikt. Uit de tabel blijkt dat de Jumbo-supermarkt een omzet kan halen van ca. 7,6 mln. tot 8,1 mln. (zie rij J). Dit is voldoende om een supermarkt van deze omvang te laten renderen en ligt rond het landelijk gemiddelde (zie rij L).
- **De conclusie** is dat er voldoende omzet te behalen is voor de Jumbo-supermarkt. Door de verplaatsing van Lidl ontstaat er weliswaar een sterk supermarktcluster, maar tegelijkertijd blijft er voldoende 'eigen marktgebied' over voor Jumbo.

Tabel 1: DPO-benadering Jumbo-supermarkt Schenkel

	Berekening	2021
A. Aantal inwoners (CBS)		6.255
B. Bestedingen per hoofd (€) Omzetkengetallen (2020)		2.075
C. Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	A * B	13,0
D. Koopkrachtbinding		50%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)	C * D	6,5
F. Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet		15% -20%
G. Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	H * F	1,1 – 1,6
H. Totale besteding (€ mln.)		7,6 – 8,1
I. Winkelvloeroppervlak (m ² wvo) ³		982
J. Omzet per m ² wvo (€)	H / I	7.775 – 8.275
K. Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo (€) Omzetkengetallen (2020)		€ 8.037
L. Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde		-3% - 3%

Rotterdam, Ladderonderbouwing Lidl
Jacques Dutilhweg

Lidl Nederland GmbH



B | Я O
Ruimte | om *in* te leven

Rotterdam, Ladderonderbouwing Lidl Jacques Dutilhweg

Lidl Nederland GmbH

Rapportnummer:	P00298_2
Datum:	December 2020
Projectteam BRO:	RF, DG, LVe
Trefwoorden:	Supermarkt, Lidl, modernisering, effecten, ruimtelijk, functioneel, Ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Lidl is voornemens een nieuwe supermarkt op te richten aan de Jacques Dutilhweg 481-483 te Rotterdam. Dit ruimtelijk-functionele onderzoek concludeert dat er behoefte is aan het initiatief en dat de effecten aanvaardbaar zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. Samenvatting en laddertoets	2
1.1 Aanleiding en planinitiatief	2
1.2 Concluderende toets aan de ladder	4
2. Kwalitatieve analyse	8
2.1 Trends en ontwikkelingen	8
2.2 Marktanalyse sector dagelijkse artikelen	10
2.3 Beleidskader en planinitiatieven	13
3. Kwantitatieve analyse en effecten	15
3.1 Uitgangspunten effectanalyse	15
3.2 Effectanalyse primaire verzorgingsgebied	16
3.3 Effecten realisatie toekomstbestendige supermarkt	17

BIJLAGEN

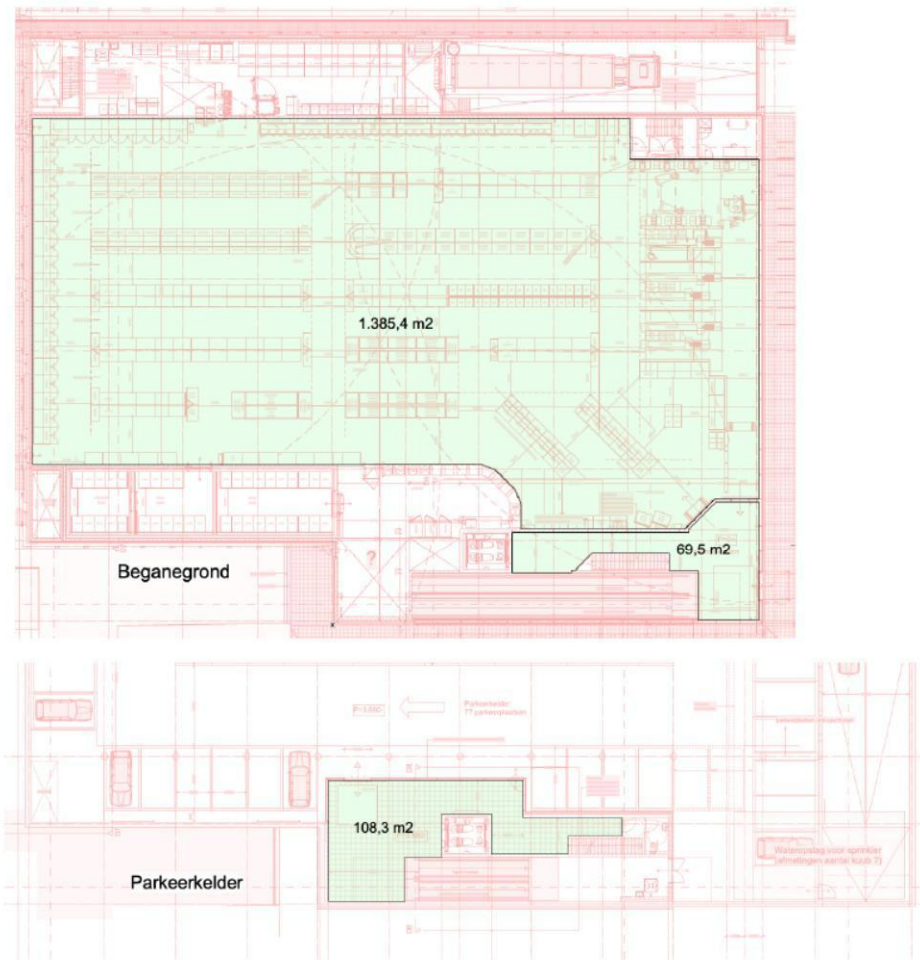
- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Beleidskaders

1. SAMENVATTING EN LADDERTOETS

1.1 Aanleiding en planinitiatief

In Rotterdam, aan de Jacques Dutilhweg is de Lidl-supermarkt met circa 600 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein naar de huidige maatstaven van het concern en de markt. Hierdoor komt de formule niet optimaal tot zijn recht. Een modernisering op de huidige locatie is gelet op de solitaire ligging buiten de winkelstructuur niet wenselijk. Zodoende is een verplaatsing van de supermarkt voorzien naar een locatie aan de Jacques Dutilhweg 481-483 aangrenzend aan winkelcentrum Prinsenland (zie figuur 1.2, voormalig Mia van IJperenplein). Op de beoogde locatie zal Lidl moderniseren naar de gewenste maatvoering (1.563 m² wvo). De beperkte uitbreiding komt o.a. ten goede aan de winkelbeleving (breder gangpaden etc.). Door de verplaatsing komt de nu solitair liggende supermarkt centraal in de detailhandelsstructuur te liggen dichtbij de andere boodschappenwinkels. Bovendien wordt de parkeervoorziening geoptimaliseerd.

Figuur 1.1: Programma Lidl Jacques Dutilhweg in m² wvo



Figuur 1.3: Het Haltermodel van het winkelcentrum Prinsenland



Ladder voor duurzame verstedelijking

Het planinitiatief moet worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader).

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Uit het voorgaande tekstkader en de handreiking bij de ladder, blijkt dat aangegeven moet worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in **een behoefte**. En dat de eventuele **leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat**. In onderhavige rapportage wordt de ladder doorlopen en wordt het voorgaande getoetst. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt wordt in de rapportage ingegaan op de behoefte en de effecten. Het primaire verzorgingsgebied is afgebakend op basis van de CBS-wijken en -buurten. De boodschappen worden overwegend dicht bij huis gedaan. Eventuele omzeteffecten zullen zich dan ook primair voordoen binnen dit gebied. Wel is ook het eventuele effect op de supermarkten net ten zuiden van het primaire verzorgingsgebied meegenomen in de rapportage.

1.2 Concluderende toets aan de ladder

Navolgend worden de behoefte aan en effecten van het planinitiatief getoetst aan de ladder. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Behoeftte aangetoond

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een behoefte aan het planinitiatief, te weten een moderne Lidl-supermarkt in het winkelcentrum Prinsenland. Hierbij is het volgende van belang:

- De huidige supermarkt is naar moderne maatstaven te klein. Hierdoor is de verzorgingsfunctie van de supermarkt te beperkt om toekomstbestendig te blijven. Van belang hierbij is dat in een discount-supermarkt die kleiner is dan 1.000 m² vwo (op termijn) onvoldoende winkelcomfort kan worden geboden. Ook is er onvoldoende ruimte voor het aanbieden van een compleet assortiment.
- Door de coronacrisis en de 1,5 meter maatschappij heeft de consument meer dan ooit behoefte aan ruim opgezette supermarkten. Hier voelt de consument zich veiliger, omdat zelfs bij drukte afstand bewaard kan worden.
- Een uitbreiding naar wenselijke maatvoering is op de huidige solitaire locatie niet mogelijk, omdat deze buiten de beleidsmatig vastgestelde winkelstructuur van gemeente Rotterdam ligt.
- Door de beoogde verplaatsing naar het perceel (bestaande bebouwing wordt gesloopt) in winkelcentrum Prinsenland kan de Lidl-supermarkt moderniseren naar een moderne omvang van 1.563 m² vwo. De uitbreiding komt met name het winkelcomfort ten goede (bredere gangpaden, ruimere bakke off etc.). Bovendien wordt de parkeervoorziening geoptimaliseerd. Vooral voor een discount-supermarkt, die relatief vaker met de auto wordt bezocht, is dit van essentieel belang.
- Zowel door de modernisering van de supermarkt als door de verplaatsing naar een winkelcentrum, speelt Lidl beter in op de **actuele consumentenbehoefte**. De hedendaagse consument kiest namelijk voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere en compacte boodschappen centra. Meerdere en moderne supermarkten en ruime en voldoende parkeervoorziening zijn van belang voor het gemak en comfort.
- Het planinitiatief sluit aan bij de vigerende beleidskaders. Uit de beleidsstukken blijkt dat er gestreefd wordt naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Nieuwe detailhandel wordt voorzien in of grenzend aan winkelgebieden. Het planinitiatief dient te worden voorgelegd aan de provincie, gezien de omvang. In het gemeentelijke detailhandelsbeleid is een toetsingskader opgenomen voor nieuwe detailhandelsinitiatieven (zie bijlage 2). In onderhavige rapportage wordt het planinitiatief succesvol hieraan getoetst. Er wordt namelijk ingezet op verdere clustering van de boodschappenstructuur binnen een aangewezen winkelgebied. Hierbij van belang is dat het eventuele effect op de omliggende winkelgebieden aanvaardbaar is (zie par. 3.3).
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat de aangetoonde behoefte niet in alternatief leegstaand (winkel)vastgoed kan worden ingepast. Er is, gelet op de omvang en ligging, geen leegstaand winkelvastgoed geschikt om het beoogde initiatief te ondervangen. Bovendien voorziet het planinitiatief reeds in hergebruik van bestaande leegstand.
- Ook zijn er geen alternatieve 'harde' planontwikkelingen, die voorzien in de aangetoonde behoefte.

Aanvaardbare effecten omliggende winkelgebieden

Geconcludeerd wordt dat de eventuele (leegstands)effecten van het planinitiatief om de volgende redenen aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- Over de hele linie heeft het initiatief een positieve invloed op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. De consument krijgt beschikking over een moderne toekomstbestendige Lidl-

supermarkt, die inspeelt op de actuele consumentenbehoefte. Door de verplaatsing ontstaat bovendien een sterk en compact winkelcentrum met twee supermarkten op loopafstand van elkaar, met daartussen de andere voorzieningen. Er ontstaat meer combinatiebezoek, waar ook het overige voorzieningenaanbod in het winkelcentrum Prinsenland van profiteert. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat speciaalzaken zullen verdwijnen uit het winkelcentrum.

- Uit de effectbenadering blijkt dat indien het planinitiatief wordt gerealiseerd, de gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo) in het primaire verzorgingsgebied richting 2030 met ca. -3% daalt. Een dergelijk effect is beperkt en aanvaardbaar.
- Dit voorgaand genoemde percentage moet bovendien niet 'één op één' worden gezien als een omzeteffect op de overige aanbieders. De verplaatsing en nieuwbouw van Lidl is immers vooral nodig om het winkelcomfort te verbeteren. Een grotere omvang leidt zodoende niet 'één op één' tot een hogere omzet voor de supermarkt.
- Ook van belang is dat het een bestaande en geen nieuwe supermarkt is, waardoor de concurrentieposities in het verzorgingsgebied niet drastisch zullen wijzigen. Consumenten zullen ook de andere supermarkten en boodschappenwinkels in de omliggende winkelcentra blijven bezoeken.
- Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Het planinitiatief zal niet leiden tot een sluiting van bestaande supermarkten en tot een onaanvaardbaar effect op de omliggende boodschappencentra. Uit de analyse blijkt dat deze centra een redelijk tot goede uitgangspositie hebben, gelet op aard en omvang van supermarkten, het overige winkelaanbod, het eigen verzorgingsgebied of beoogde modernisering.

Aanvaardbare effecten winkelcentrum Prinsenland

- Ook het omzeteffect op de bestaande boodschappenwinkels in het winkelcentrum Prinsenland zal beperkt en aanvaardbaar zijn. Het is niet te verwachten dat er gevestigde winkels verdwijnen in het winkelcentrum. De boodschappenwinkels zullen enerzijds wellicht wat extra concurrentie ondervinden van de moderne Lidl, maar zullen anderzijds ook profiteren van de aanwezigheid van Lidl, dankzij het combinatiebezoek. Van belang hierbij is dat de winkels nu ook concurreren met de solitaire Lidl, maar niet profiteren van enig combinatiebezoek. Specifiek voor Albert Heijn geldt daarbij dat deze zaak een goede uitgangspositie heeft, gelet op de ruime omvang. De supermarktformules Lidl en Albert Heijn zijn daarbij (deels) complementair, waardoor zij elkaar ook aanvullen en slechts beperkt concurrerend zijn. Er zijn in Nederland dan ook tal van voorbeelden waar beide supermarkten in hetzelfde winkelgebied gevestigd zijn, zoals winkelcentrum Het Hoekstuk te Heiloo, winkelcentrum Picassopassage in Capelle aan den IJssel of winkelcentrum De Leyens in Zoetermeer.
- Ook zal er op en rondom de achter te laten locatie van Lidl geen onaanvaardbare leegstand ontstaan. Dit clustertje behoort niet tot de beleidsmatig vastgestelde detailhandelsstructuur. Daarbij worden de voorzieningen, gelet op het profiel, vooral doelgericht bezocht. Hierdoor zijn zij niet sterk afhankelijk van het combinatiebezoek met de supermarkt. Voor herinvulling van het achter laten pand zijn verschillende opties. Gezien de geringe omvang van het pand, is herinvulling met een reguliere supermarkt niet waarschijnlijk. Andere vormen van detailhandel zijn er in beginsel passend.

- Samenvattend zal er geen onaanvaardbare leegstand ontstaan, gezien vanuit het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Sterker nog, het planinitiatief benut bestaande leegstand aangrenzend aan het winkelcentrum Prinsenland.

2. KWALITATIEVE ANALYSE

2.1 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends geschetst betreffende de ontwikkelingen van deze winkelsector in Nederland.

Trends in consumentengedrag en demografische ontwikkelingen

Retail algemeen

- De hedendaagse consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd¹.
- De consument is kritisch en mobiel. Voor het doen van de boodschappen kiest deze steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede parkeervoorziening.
- De totale besteding aan boodschappen neemt toe. De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2018 in totaal 3,2% meer omgezet dan in 2017. Supermarkten zetten bijna 4% procent meer om in diezelfde periode. Dat is de hoogste omzetgroei voor deze branche sinds de crisis 2008-2012. Hierdoor groeit ook de behoefte aan voldoende en moderne boodschappenvoorzieningen.
- De coronacrisis heeft geen negatief maar eerder een positief effect op de boodschappenbesteding. Dit komt door hamstergedrag maar vooral door verschuivende bestedingen, van horeca naar boodschappen.
- Het eetpatroon verandert. Er zijn steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen.

Wijzigend consumentengedrag

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten en/of compacte boodschappencentra met een ruime keuze in aanvullende voorzieningen. Een compleet dagelijks aanbod is in deze centra het meest relevant en bovendien een belangrijke voorwaarde om (bestaand) niet-dagelijks aanbod voor de (lokale) consument te behouden.
- Dagelijkse boodschappen doet men bij voorkeur dicht bij huis. Er is in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijks aanbod in kernen en wijken van voldoende omvang.

Aanbodontwikkelingen supermarkten en dagelijkse sector

- Over de hele linie heeft in de supermarktbranche de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter wvo nodig. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo is toegenomen. In een kleinere supermarkt kan niet het hele assortiment worden aangeboden en het biedt tevens onvoldoende winkelcomfort.

¹ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten verschillende jaargangen

- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.
- Verder vindt in de supermarktbranche een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online.
- Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt, etc.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandige verszaken en minisupers wordt daarbij negatief beïnvloed door filialisering en door de vergrijzing van het ondernemersbestand. Toch bestaan er ook ontwikkelmogelijkheden. Voor versspeciaalzaken maakt in toenemende mate de kwaliteit van het ondernemerschap het verschil. Voor de kleinere foodzaken is conceptontwikkeling en verdere profilering van belang. Van belang is dat zij complementair blijven aan de supermarkten.
- Ook de (auto)bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant, met name voor discounters zoals Lidl.

Betekenis voor ondersteunende winkelcentra

- Landelijk wordt voor ondersteunende buurtcentra (zoals het winkelcentrum Prinsenland) de dagelijkse sector (boodschappen) steeds relevanter, door schaalvergroting van de supermarkten.
- De consument kiest voor de compacte, maar complete boodschappencentra. Het supermarktaanbod bestaat bij voorkeur uit twee complementaire formules (zoals Albert Heijn en Lidl) elk van moderne omvang.
- In ondersteunende winkelgebieden worden steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten) geclusterd, om de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten. De supermarkten functioneren als voornaamste trekker voor dit aanvullende aanbod (zie kader).

Rol van supermarkten

In de kernverzorgende en buurt- en wijkcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. In dorps- en wijkcentra ligt het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau.

- *Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.*
- *Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt.*
- *Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.*

Relatie trends en ontwikkelingen en het planinitiatief

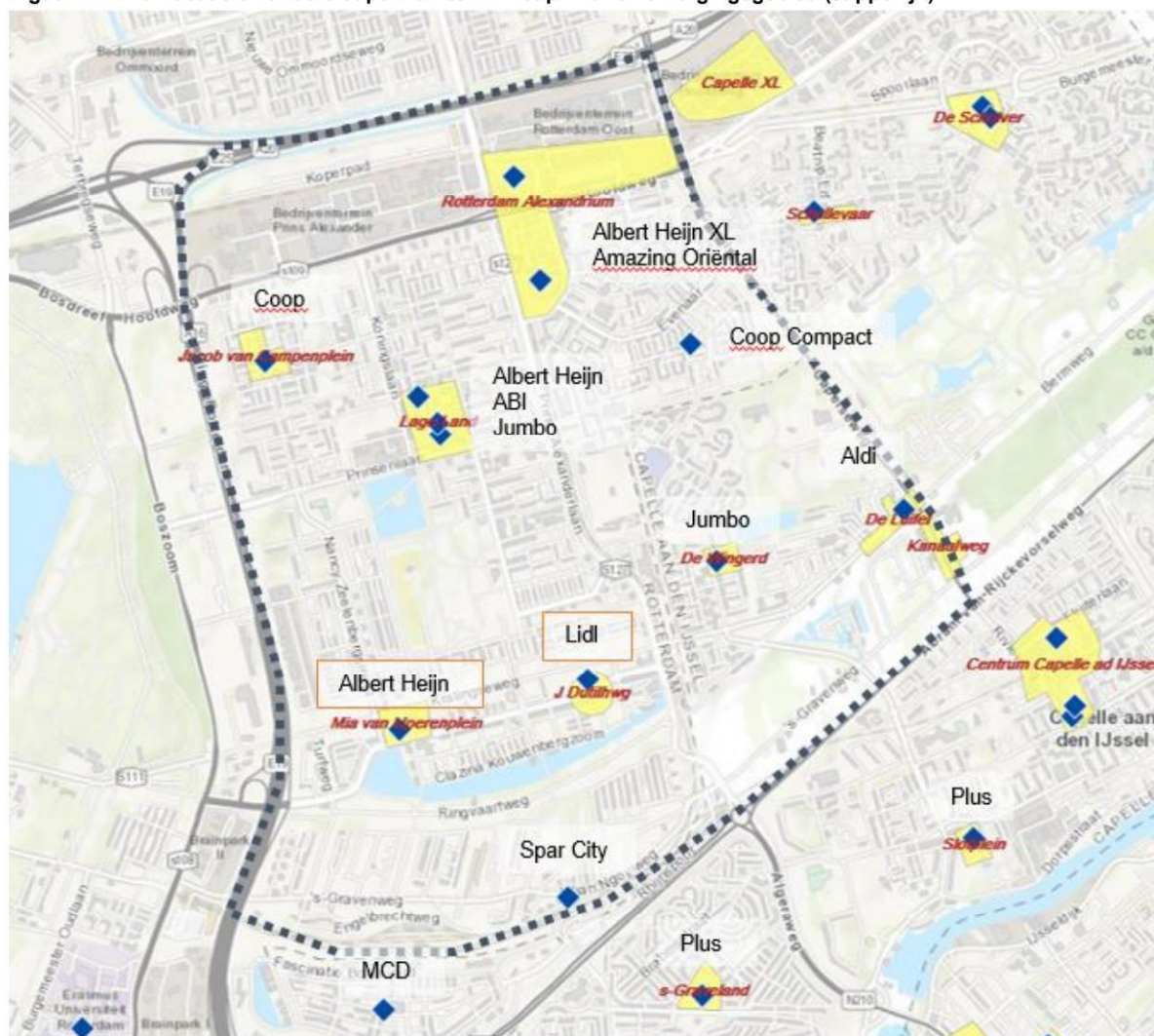
De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor boodschappencentra met een geconcentreerd winkelaanbod, meerdere en moderne supermarkten, en ruime en voldoende parkeervoorziening. In de huidige situatie speelt de solitaire Lidl-supermarkt hier niet optimaal op in. De supermarkt is te klein. Door de verplaatsing en modernisering van Lidl komt de formule goed tot zijn recht en wordt de parkeervoorziening geoptimaliseerd. Bovendien is de supermarkt een toevoeging van het winkelcentrum Prinsenland, hetgeen een positieve invloed heeft op het combinatiebezoek en de aantrekkelijkheid van dit winkelcentrum. Er wordt resumerend ingespeeld op de actuele beschreven consumententrends/behoefte.

2.2 Marktanalyse sector dagelijkse artikelen

Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de ladder van het Rijk volgt dat de behoefte-toets (en de effectenanalyse) moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalend is op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Boodschappen worden overwegend dicht bij huis in de eigen buurt gedaan. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande buurtindeling van CBS (zie figuur 2.1). Dit is een gangbare methode omdat op dit schaalniveau gegevens voorhanden zijn. Verder is de keuze deels berust op de aanwezigheid van natuurlijke barrières, zoals de snelwegen A16 en A20, de Capelseweg en de spoorverbinding aan de zuidzijde van het primaire verzorgingsgebied. In de effectbenadering zal, gelet op het voorgaande, wel worden ingegaan op de eventuele effecten op de supermarkten ten zuiden van het primaire verzorgingsgebied, dat op de grens tussen gemeente Rotterdam en gemeente Capelle aan den IJssel ligt.

Figuur 2.1: Planlocatie en andere supermarkten in het primaire verzorgingsgebied (stippellijn)



Winkelaanbod dagelijkse art. primaire verzorgingsgebied

- In het primaire verzorgingsgebied zijn in totaal 8 winkelgebieden gevestigd (definitie Locatus). Hier zijn in totaal 61 winkels in de dagelijkse sector gevestigd, met een totale omvang van 18.036 m² vwo (zie tabel 2.1).
- Uit de tabel blijkt dat het winkelgebied Prinsenland op de derde plaats staat in de hiërarchie van de boodschappencentra.
- Er zijn in totaal 8 reguliere² supermarkten gevestigd, met een totale omvang van 11.213 m² vwo (zie tabel 2.2). De Lidl-supermarkt is relatief klein, t.o.v. de andere supermarkten in het verzorgingsgebied en de moderne maatstaf van Lidl. Dit mag worden opgevat als een kwalitatieve behoefte aan een moderne Lidl-supermarkt in het primaire verzorgingsgebied.

² Kleinschalige zelfstandigen en de formules Spar city en Coop Compact zijn hier niet toe gerekend.

Tabel 2.1: Dagelijkse artikelenaanbod primaire verzorgingsgebied

Winkelgebied/locatie	Aantal zaken	Totaal WVO
Rotterdam Alexandrium	24	6.803
Lage Land	16	4.049
Prinsenland	6	2.482
De Luifel	4	1.241
De Wingerd	2	1.024
Jacob van Campenplein	3	895
J Dutilhwg	1	739
Bebouwde kom	4	685
Kanaalweg	1	118
Buiten bebouwde kom	0	0
Eindtotaal	61	18.036

Tabel 2.2: Reguliere supermarkten in het primaire verzorgingsgebied naar omvang

Formule	Winkelgebied	WVO
Albert Heijn XL	Rotterdam Alexandrium	3.233
Albert Heijn	Prinsenland	1.990
Jumbo	Lage Land	1.427
Albert Heijn	Lage Land	1.197
ALDI	De Luifel	937
Jumbo	De Wingerd	982
Lidl	J Dutilhweg	739
Coop	Jacob van Campenplein	708

Uitgangspositie winkelgebieden in en rondom het primaire verzorgingsgebied

In de vigerende beleidskaders (voor verdere toelichting zie bijlage 2) zijn de voornaamste omliggende winkelgebieden bondig beschreven. De conclusie is dat deze winkelgebieden elk een redelijk tot goed toekomstperspectief hebben, gelet op ligging, omvang en/of geplande modernisering. In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ruimtelijke effecten.

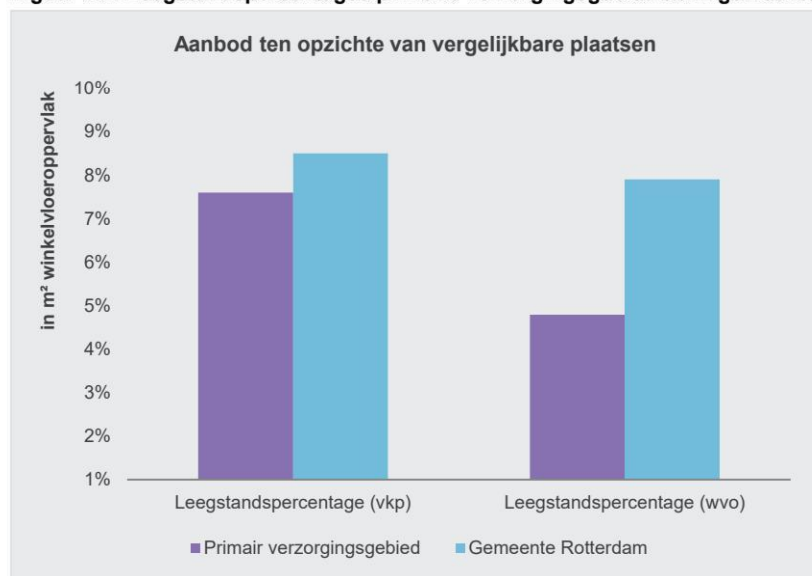
Leegstand

- In het primaire verzorgingsgebied staan momenteel 36 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ca. 7.707 m² wvo³.
- De leegstand is relatief beperkt in het primaire verzorgingsgebied. De leegstandspercentages liggen lager dan gemiddeld in de gemeente Rotterdam (zie figuur 2.2). Dit is een indicatie dat de voorzieningestructuur goed functioneert.
- Voor de laddertoets is van belang dat geen van de alternatieve leegstaande verkooppunten qua omvang en/of ligging geschikt zijn om het planinitiatief redelijkerwijs te huisvesten. Het grootste leegstaande pand heeft een omvang van circa 1.400 m² wvo. Daarbij zet het planinitiatief reeds in

³ Locatus, peildatum september 2020.

op herinvulling van bestaande leegstand en sluit zodoende aan op het centrale uitgangspunt van de ladder.

Figuur 2.2: Leegstandspercentages primaire verzorgingsgebied t.o.v. gemeente Rotterdam



2.3 Beleidskader en planinitiatieven

Conclusie planinitiatief i.r.t. de beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de vigerende beleidskaders (zie voor een toelichting ook bijlage 2). Het provinciale beleid streeft concentratie en clustering na. Nieuwe detailhandel mag zich dan ook uitsluitend vestigen binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Ook de provinciale discussienota detailhandel beschrijft dat een beperkte groei van het aanbod in de overige centra mogelijk is, indien er sprake is van concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied. In het gemeentelijk beleid wordt een verplaatsing van de solitaire discounter (Lidl), naar het winkelcentrum Prinsenland voorzien. Tot slot is er voor nieuwe initiatieven een toetsingskader opgenomen (zie bijlage 2). In onderhavige rapportage wordt het planinitiatief hieraan succesvol getoetst. Er wordt namelijk ingezet op verdere clustering van de boodschappenstructuur binnen een aangewezen winkelgebied. Uit onderhavige rapportage blijkt voorts dat er behoefte is aan het planinitiatief en dat de eventuele effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Ook het beperkte en aanvaardbare effect op de omliggende winkelgebieden is in de analyse opgenomen (zie par. 3.3).

Planinitiatieven en plancapaciteit

Van belang is of er naast het initiatief mogelijk nog andere ontwikkelingen in de boodschappensector spelen in het primaire verzorgingsgebied, die kunnen voorzien in de geconstateerde behoefte. Hiervan is geen sprake. Wel noemenswaardig is dat een modernisering van winkelcentrum de Wingerd wordt voorzien. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Buiten het verzorgingsgebied is van belang dat

het stadscentrum van Capelle aan den IJssel (Koperwiek) wordt gerenoveerd, t.b.v. de aantrekkelijkheid. Daarnaast wordt supermarkt Jumbo verplaatst en vergroot tot circa 2.800 m². De renovatie duurt naar verwachting een jaar. Tot slot is de achter te laten locatie van Lidl relevant. Het is niet de verwachting dat er op deze locatie opnieuw een reguliere supermarkt zal vestigen. De locatie is, gezien ligging en beperkte omvang, immers niet langer interessant voor reguliere supermarktformules. Zodoende wordt in de kwantitatieve effectenanalyse (hoofdstuk 3) er vanuit gegaan dat zich op deze locatie geen nieuwe supermarkt zal vestigen. Aangezien dit scenario vooralsnog niet planologisch wordt uitgesloten is echter wel rekening gehouden met dit zeer onwaarschijnlijke scenario.

3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve effectbenadering opgesteld en worden de effecten van het planinitiatief op het woon-, leef- en ondernemersklimaat beschreven.

3.1 Uitgangspunten effectanalyse

In tabel 3.1 zijn de uitgangspunten van de effectanalyse weergegeven, die in de volgende paragraaf is opgesteld.

Tabel 3.1 Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	<ul style="list-style-type: none"> • 2020: 45.680 inwoners. • 2030: 46.411 inwoners <p>Er is geen bevolkingsprognose voor het primaire verzorgingsgebied. Deze is er wel voor de wijk Prins Alexander, waarbinnen het verzorgingsgebied grotendeels ligt. Deze wijk heeft in 2015 94.711 inwoners, dit aantal zal naar verwachting met ca. 1,6% toenemen tot 96.288 in 2030⁴. Deze procentuele groei is doorgerekend op het huidige inwonertal van het primaire verzorgingsgebied voor 2030.</p>	Huidige situatie: CBS (2020) 2030: o.b.v. bevolkings- en huishoudensprognose Rotterdam 2015-2035
Bestedingen per hoofd (€)	<ul style="list-style-type: none"> • Landelijk gemiddelde besteding aan dagelijkse art. is € 2.602,- per persoon per jaar. • Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.602,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in het primaire verzorgingsgebied c.a. ligt -6% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.526,-⁵ 	Notitie omzetkengetallen 2019 (Detailhandel.info, 2020) Gemiddeld inkomen per inwoner, 2018: CBS, 2020
Koopkrachtbinding	<ul style="list-style-type: none"> • 80% Binding berekend o.b.v. koopstroomcijfers uit de Winkelatlas Rotterdam 2011 (meer actuele cijfers op wijkniveau zijn niet voorhanden). We verwachten dat deze binding ongeveer gelijk is gebleven, waarbij wordt opgemerkt dat in de bestedingen per hoofd, rekening is gehouden met de toenemende internetbesteding. 	
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	<ul style="list-style-type: none"> • 32%. Toevloeiing berekend o.b.v. koopstroomcijfers uit de Winkelatlas Rotterdam 2011 (meer actuele cijfers op wijkniveau zijn niet voorhanden). 	

⁴ Gemeente Rotterdam, Bevolkings- en huishoudensprognose Rotterdam 2015-2035

⁵ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

3.2 Effectanalyse primaire verzorgingsgebied

In de navolgende tabel is een modelmatige berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijkse winkelaanbod in het primaire verzorgingsgebied. In de toekomstige situatie is het plan-initiatief opgenomen (zie rij I). Dit geeft een indicatie van de te verwachten effecten. Relevant voor de volgende rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door het begrip vloerproductiviteit (€ per m² wvo). De berekening is uitgevoerd voor de hele sector dagelijkse artikelen.

Tabel 3.2: Effectanalyse; benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

	Berekening	Huidig functioneren (2020)	Toekomstig functioneren (2030)
A. Aantal inwoners		45.680	46.411
B. Bestedingen per hoofd		€ 2.526	€ 2.526
C. Totale bestedingspotentieel	A*B	€ 115,4 mln.	€ 117,2 mln.
D. Koopkrachtbinding (%)		80%	80%
E. Gebonden bestedingen	C*D	€ 92,3 mln.	€ 93,8 mln.
F. Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)		32%	32%
G. Koopkrachttoevoeiing absoluut	H*F	€ 43,4 mln.	€ 44,1 mln.
H. Totale besteding		€ 135,8 mln.	€ 137,9 mln.
I. Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)		18.036	18.838
J. Omzet per m ² wvo	H:J	€ 7.550	€ 7.325
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk		€ 7.564	€ 7.564

Bevindingen effectanalyse

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Lidl zal de omvang van het winkelaanbod in het verzorgingsgebied groeien met circa 802 m² wvo. Uit de effectanalyse in tabel 3.2 volgt dat als gevolg daarvan de vloerproductiviteit (omstreeks 2030) uit zal komen op € 7.325 per m² wvo. Dit is een beperkt verschil van ca. -3% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit en het landelijk gemiddelde. Op basis van dit beperkte effect wordt niet verwacht dat er bestaande winkels zullen verdwijnen. Waarbij van belang is dat deze modelmatig bepaalde daling niet gelijk staat aan een omzeteffect op de andere aanbieders. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan. Ook van belang is dat de behaalde vloerproductiviteit in het primaire verzorgingsgebied rond hetgeen ligt dat verwacht mag worden (zie gemiddelde vloerproductiviteit landelijk). In het zeer onwaarschijnlijke geval dat zich op de achter te laten locatie van Lidl toch opnieuw een supermarkt vestigt zal in theorie de omzet over een ruimer aantal winkelmeters worden verdeeld, waardoor ook het omzeteffect groter kan zijn (ca. -4%)⁶. Dit is nog steeds een beperkt en aanvaardbaar effect.

⁶ Ervan uitgaande dat in dit scenario ook de koopkrachtbinding nog iets stijgt naar 82% (nieuwe supermarkt i.c.m. moderne Lidl).

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor opgestelde effectbenadering is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve effecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij.

3.3 Effecten realisatie toekomstbestendige supermarkt

Omzeteffecten winkelaanbod

Het omzeteffect van het planinitiatief op de overige aanbieders in dagelijkse artikelen zal beperkt en aanvaardbaar zijn. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- In de voorgaande paragraaf is verklaard dat de gemiddelde vloerproductiviteit weliswaar zal dalen, maar dit is niet 'één op één' een omzeteffect op de overige aanbieders.
- De modernisering van Lidl is vooral nodig om het winkelcomfort te verbeteren (bredere gangpaden en dergelijke). Een grotere omvang in winkelmeters leidt zodoende niet 'één op één' tot een hogere omzet voor de supermarkt. De modelmatige benadering uit de voorgaande paragraaf gaat hier echter wel van uit.
- Met andere woorden, vooral de Lidl-supermarkt zelf zal met een lagere vloerproductiviteit gaan functioneren. De omzet zal wel wat toenemen, maar wordt ook over een groter aantal winkelmeters verdeeld.
- Verder is van belang dat het een modernisering van een bestaande supermarkt betreft met een bestaande klantenkring. De concurrentieposities zullen dan ook niet drastisch wijzigen, als gevolg van de verplaatsing en modernisering van Lidl. Wel zal door de verplaatsing het combinatiebezoek met de andere voorzieningen in het winkelcentrum Prinsenland toenemen.
- Ondanks de voorgaande nuanceringen, zullen er wel enige omzeteffecten te verwachten zijn.
- De Lidl-supermarkt wordt aantrekkelijker en door de verplaatsing wordt ook het winkelcentrum Prinsenland aantrekkelijker als boodschappencentrum met twee complementaire supermarkten.
- Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Door het planinitiatief zal de consument in het primaire verzorgingsgebied wellicht vaker voor Lidl kiezen. Dit beperkte effect

zal zich echter spreiden over alle omliggende supermarkten in het primaire verzorgingsgebied en zal per supermarkt zeer beperkt zijn.

- Het is niet de verwachting dat als gevolg van het initiatief er andere supermarkten zullen verdwijnen. Hierbij is van belang dat de omliggende supermarkten en winkelgebieden elk een redelijke tot goede uitgangpositie hebben. Dit wordt navolgend kort toegelicht:
 - Supermarkten Het Lage Land. Deze zijn van ruime omvang en generen tezamen met het ruime aanbod aan overige voorzieningen in dit grote wijkwinkelcentrum voldoende trekkracht. Dit winkelcentrum functioneert dan ook goed.
 - Jumbo De Wingerd. Deze supermarkt is (op termijn) aan de kleine kant en de buurtstrip is hierdoor kwetsbaar. Toch is het niet de verwachting dat de supermarkt zal verdwijnen. Door de verplaatsing van Lidl zal de Jumbo-supermarkt de enige supermarkt zijn in een straal van ca. 900 meter. Oftewel, bijna de volledige wijk Schenkel. Deze wijk heeft ruim 6.200 inwoners wat voldoende draagvlak genereert voor de supermarkt. Hierdoor zal de Jumbo zijn functie als buurt/wijk verzorgende service-supermarkt verstevigen.
 - Plus-supermarkt 's Gravenland is van voldoende omvang en heeft een sterk eigen verzorgingsgebied t.o.v. Lidl, mede vanwege het spoor welke de woon- en verzorgingsgebieden van elkaar scheidt. Voorts is Plus als fullservice-supermarkt complementair aan Lidl.
 - Plus-supermarkt Slotplein. Deze supermarkt is vrij klein, maar van belang is dat voor deze supermarkt beleidsmatig een beperkte modernisering naar beperkte maat wordt voorzien.
- De overige supermarkten in de omgeving zijn qua profiel complementair aan Lidl (zoals Spar City, ten zuiden van Lidl) of liggen op dusdanige afstand dat het effect nihil wordt geacht (supermarkten in bijvoorbeeld Alexandrium en het centrum van Capelle aan den IJssel).
- Tot slot is het niet te verwachten dat er gevestigde winkels verdwijnen in het winkelcentrum Prinzenland. De boodschappenwinkels zullen enerzijds wellicht wat extra concurrentie ondervinden van de moderne Lidl, maar zullen anderzijds ook profiteren van de aanwezigheid van Lidl, dankzij het combinatiebezoek. Van belang hierbij is dat de winkels nu ook concurreren met de solitaire Lidl, maar niet profiteren van het combinatiebezoek. Specifiek voor Albert Heijn geldt daarbij dat deze zaak een goede uitgangpositie heeft, gelet op de ruime omvang. De supermarktformules Lidl en Albert Heijn zijn daarbij (deels) complementair, waardoor zij elkaar ook aanvullen en slechts beperkt concurrerend zijn. Er zijn in Nederland dan ook tal van voorbeelden waar beide supermarkten in hetzelfde winkelgebied gevestigd zijn.

Aanvaardbare ruimtelijke (leegstands)effecten op woon- leef- en ondernemersklimaat

Geconcludeerd wordt dat de eventuele negatieve effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Over de hele linie zal de consumentenverzorging worden verbeterd. De consument krijgt beschikking over een moderne toekomstbestendige Lidl-supermarkt, die inspeelt op de actuele consumententrends. Door de verplaatsing wordt daarbij een leegstaand pand hergebruikt en tevens ontstaat een sterk winkelcentrum met twee complementaire supermarkten op loopafstand van elkaar.
- Hierdoor wordt het combinatiebezoek geoptimaliseerd. De ontwikkeling heeft dus een positieve invloed op zowel consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

- Uit de voorgaande alinea blijkt dat het er naar verwachting geen andere winkels zullen verdwijnen, of omliggende winkelcentra zullen worden aangetast. De kans op leegstand is nihil en het effect van het planinitiatief is aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Het is niet de verwachting dat gevestigde speciaalzaken in het winkelcentrum Prinsenland zullen verdwijnen door de komst van Lidl. In tegendeel: deze zaken zullen dankzij het combinatiebezoek profiteren van de aanwezigheid van Lidl. Mocht er onverhoopt een speciaalzaak verdwijnen in het winkelcentrum Prinsenland, zal ook dit effect aanvaardbaar zijn.
- Ook zal er op en rondom de achter te laten locatie van Lidl geen onaanvaardbare leegstand ontstaan. Dit clustertje behoort niet tot de beleidsmatig vastgestelde detailhandelsstructuur. Daarbij worden de voorzieningen, gelet op het profiel, vooral doelgericht bezocht, hierdoor zijn zij niet sterk afhankelijk van het combinatiebezoek met de supermarkt. Voor herinvulling van het achter laten pand zijn verschillende opties. Gezien de geringe omvang van het pand, is het herinvulling met een reguliere supermarkt niet waarschijnlijk. Andere vormen van detailhandel zijn er in beginsel passend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Bijlage 2: Beleidskaders

Provinciaal: Programma ruimte (geconsolideerd januari 2018)

Het Programma ruimte bevat het ruimtelijk relevante, operationele beleid, dat een uitwerking is van het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit. De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Tevens wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit optimaliseren door te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor reguliere detailhandel. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig.

Provinciaal: Verordening Ruimte geconsolideerd 2018

De regels die in deze verordening zijn geformuleerd zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Nieuwe detailhandel mag uitsluitend gevestigd worden op gronden:

- a) Binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b) Binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c) Binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herlocatie.

Daarnaast bevat de Verordening Ruimte enkele algemene regels met betrekking tot de borging van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.2.1 zijn de volgende voorwaarden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit;
- Geen wijziging op structuurniveau;
- Passend bij de aard en schaal van het gebied;
- Voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Daarnaast moet nieuwe detailhandel voldoen aan de volgende eisen:

- De ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra.
- aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
- voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Discussienota detailhandel Zuid-Holland (augustus 2017)

De discussienota is opgesteld, naar aanleiding van de conclusies uit het KSO Randstad 2016. Belangrijkste conclusie uit het KSO 2016 is dat de lokale centra voor de dagelijkse boodschappen over het algemeen goed functioneren. Aantrekkelijke winkelcentra zijn belangrijk voor het woon- en vestigingsklimaat, detailhandel is hier een essentieel onderdeel van. De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel binnen de centra bestaat uit drie categorieën: (te versterken centra, te optimaliseren centra, overige centra). De planlocatie aan het winkelcentrum Prinsenland valt in de categorie 'overige centra'. Hierover wordt het volgende vermeld: *“Deze centra hebben vooral een lokale functie en zijn van waarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, dorpen en wijken...Bepaalde groei van het aanbod in de overige centra is mogelijk...indien er sprake is van concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied”*.

Regionaal beleid: Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021

Dit beleidsstuk valt binnen het werkveld Werklocaties onder het onderdeel Economisch Vestigingsklimaat. Vanwege de trends op de detailhandelsmarkt is een goed ruimtelijk-economisch beleid essentieel. Naast een kwantitatieve benadering, gericht op de passende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invulling worden gegeven aan een aantrekkelijke stedelijke ontwikkeling die zowel lokaal kwaliteit van leven oplevert (dus in relatie tot wonen en recreatief verblijf), als ook een bijdrage levert aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod. Door de aandacht voor complementariteit en duurzaamheid zal de krachtenbundeling van de regio's Haaglanden en Rotterdam leiden tot een toekomstbestendige detailhandelsmarkt. Het beleidsdoel voor de detailhandelsstrategie is daarmee in lijn met de strategische opdracht voor metropoolvorming: “het voorzien in de ruimtebehoefte van (potentiële) detailhandelsgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats”.

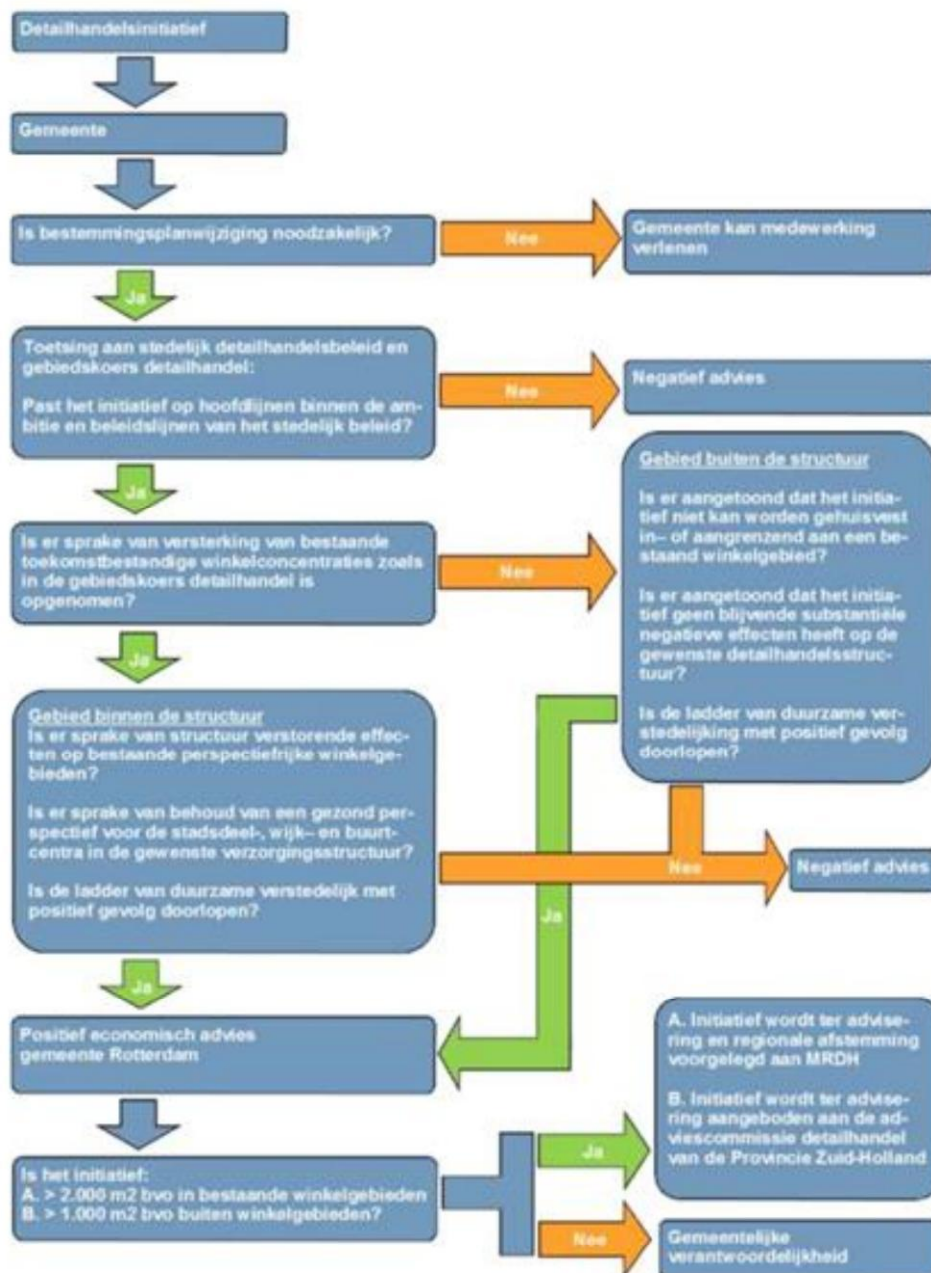
Gemeentelijk: Detailhandelsvisie Rotterdam 2017

Met het detailhandelsbeleid zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat. De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. Dit wordt gedaan in separate gebiedskoersen detailhandel (zie verderop). Voor het doen van de dagelijkse boodschappen is onderscheid te maken in boodschappencentra en boodschappencentra basis. De veelal kleinere boodschappencentra basis hebben een beperkte omvang en zijn vooral toegespitst op het dagelijks segment. De grotere boodschappencentra hebben een groter aanbod in zowel dagelijkse als frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Rotterdam zet verder in op concentratie van compacte winkelgebieden, t.b.v. de toekomstbestendigheid.

Voorts is er voor nieuwe initiatieven een toetsingsschema opgenomen (zie volgende figuur). Het initiatief wordt succesvol getoetst. In onderhavige rapportage wordt het planinitiatief getoetst aan het stedelijk detailhandelsbeleid en de gebiedskoersen detailhandel. Er wordt namelijk ingezet op verdere clustering van de boodschappenstructuur binnen een aangewezen winkelgebied. Uit onderhavige rapportage blijkt

voorts dat er behoefte is aan het planinitiatief en dat de eventuele effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Hierbij van belang is dat het beperkte en aanvaardbare effect op de omliggende winkelgebieden is geanalyseerd (zie par. 3.3).

Figuur B2.1: Toetsingskader detailhandelsinitiatieven



Gemeentelijk: Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Prins Alexander

Winkelcentrum Prinsenland

Het winkelcentrum Prinsenland is als goed geconcentreerd *boodschappencentrum basis* een sterke concentratie in de structuur. Door de aanwezigheid van een grote supermarkt in combinatie met de belangrijkste dagelijkse branches heeft dit centrum een duidelijk profiel en functie voor de consument. De basiskwaliteiten parkeren en bereikbaarheid versterken de rol als basis boodschappencentrum. Het winkelcentrum Prinsenland ligt onder andere aan de Jacques Dutilhweg, waaraan verderop enig verspreid gelegen detailhandelsaanbod is gevestigd. Concentratie op of aangrenzend aan de winkelconcentratie Prinsenland behoort tot de mogelijkheden. Op basis van de functie als boodschappencentrum is concentratie en verplaatsing van een solitair gelegen supermarkt gewenst.

Lage Land

Winkelconcentratie Lage Land is centraal in de wijk gesitueerd. Het is een winkelgebied, waar naast een compleet aanbod aan dagelijkse artikelen, ook enig aanvullend frequent benodigd niet dagelijks aanbod aanwezig is. Recent is het supermarktaanbod gemoderniseerd en vergroot. Dit *boodschappencentrum* is als centrale concentratie in de wijk de plek waar consumenten voor kiezen als ze in de directe nabijheid gemakkelijk de boodschappen plus de frequent benodigde extra artikelen kunnen kopen. Het winkelgebied functioneert goed en heeft een actieve winkeliersvereniging.

Alexandrium

Het Alexandrium is het belangrijkste winkelgebied van Prins Alexander. Het Alexandrium wordt als totaal gebied vaak als één winkelconcentratie genoemd, maar het zijn feitelijk drie winkelgebieden die met elkaar verbonden zijn. Elk gebied richt zich van oudsher door profilering en positionering op een uniek element, wat voor het totale Alexandrium heeft geresulteerd in een unieke combinatie als winkelgebied.

Jacob van Campenplein

Dit voormalige buurtcentrum is zo goed als alleen een supermarkt overgebleven.

Gemeentelijk: Capelle aan den IJssel; Structuurvisie Detailhandel

Voor onderhavige rapportage zijn de volgende conclusies uit dit beleidsstuk van belang:

- De bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur in evenwicht is functioneert goed.
- Kwantitatief is er in Capelle aan den IJssel in de dagelijkse sector ruimte voor uitbreiding van het aanbod met 600 à 3.100 m² wvo. Als rekening wordt gehouden met recente ontwikkelingen en (uitbreidings) plannen (uitbreiding Stadshart, schaalvergroting supermarkten De Scholver, derde supermarkt De Terp) dan is er kwantitatief geen aanleiding voor verdere uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod.
- Het Stadshart is meer dan een winkelhart. De ambitie voor het Stadshart is meer dan alleen een winkelhart. Het moet het sociaal-maatschappelijke hart van de gemeente zijn. Belangrijk daarvoor is niet alleen het meest uitgebreide winkelaanbod, maar ook een divers, aantrekkelijk horeca-aan-

bod, een diversiteit aan dienstverlenende bedrijven en ambachten, en gemeentebrede maatschappelijke functies, zoals het theater, de centrale bibliotheek en de bezoekersbalie van het gemeentehuis.

- Het winkelcentrum Slotplein heeft door de ligging nabij het Stadshart een beperkte verzorgingsfunctie (zuidelijke deel van de wijk Middelwatering-West). Voor substantiële uitbreiding is geen marktruimte aanwezig. Indien gewenst kan de **supermarkt beperkt uitbreiden** naar een moderne maat (circa 1.000 m² wvo), die beter aansluit op de wensen van de consument.
- Buurtwinkelcentra 's Gravenland en **De Wingerd zullen moeten worden gemoderniseerd wil het in de toekomst nog een rol spelen binnen het winkelapparaat**. De uitstraling en toegankelijkheid zullen moeten worden aangepast.

Conclusie planinitiatief i.r.t. de beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de vigerende beleidskaders (zie voor een toelichting ook bijlage 2). Het provinciale beleid streeft concentratie en clustering na. Nieuwe detailhandel mag zich dan ook uitsluitend vestigen binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Het planinitiatief dient te worden voorgelegd aan de provincie, gezien de omvang van het initiatief. Het initiatief blijft onder de aangegeven grens en bovendien is van regionale (gemeentegrensoverschrijdende effecten) geen sprake. De provinciale discussienota detailhandel beschrijft dat een beperkte groei van het aanbod in de overige centra mogelijk is, indien er sprake is concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied. In het gemeentelijk beleid wordt een verplaatsing van de solitaire discounter (Lidl), naar het winkelcentrum Prinsenland voorzien. Tot slot is er voor nieuwe initiatieven een toetsingskader opgenomen. In onderhavige rapportage wordt het planinitiatief hieraan succesvol getoetst. Er wordt namelijk ingezet op verdere clustering van de boodschappenstructuur binnen een aangewezen winkelgebied. Uit onderhavige rapportage blijkt voorts dat er behoefte is aan het planinitiatief en dat de eventuele effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Ook het beperkte en aanvaardbare effect op de omliggende winkelgebieden is in de analyse opgenomen (zie par. 3.3).

