

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

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



4 december 2024

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Alphen aan den Rijn
Per e-mail

Betreft: Adviesaanvraag tweede supermarkt Euromarkt en verplaatsing Gamma naar
bedrijventerrein Molenwetering Alphen aan den Rijn

Geachte College,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 31 oktober 2024 voor een advies over het concept-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt behandeld in haar vergadering van 15 november 2024. De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een:

Positief advies

De aanvraag

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het voornemen om het gebied Euromarkt te transformeren en te verdichten naar een woningbouwlocatie met circa 700 woningen en aanvullend een niet-wonen programma waaronder een tweede supermarkt, waarbij ruimte is voor 3.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor twee supermarkten. Om dit fysiek mogelijk te maken, moet de hier gevestigde Gamma bouwmarkt van circa 4.600 m² bvo uitgeplaatst worden. Voor de exploitant van de bouwmarkt is de gemeente Alphen aan den Rijn op zoek gegaan naar een alternatieve locatie, zodat een bouwmarkt voor de gemeente en haar inwoners behouden kan blijven. Op het bedrijventerrein Molenwetering is een geschikte locatie gevonden, gelegen binnen het huidige verzorgingsgebied van de bouwmarkt. De huidige bestemming op de beoogde locatie is Bedrijf (t.m. categorie 4.1), deze bestemming zal moeten worden verruimd zodat vestiging van de bouwmarkt mogelijk is.

Voor bovenstaande twee samenhangende ontwikkelingen is één concept TAM-omgevingsplan opgesteld. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in het kader van de TAM-omgevingsplanprocedure advies gevraagd aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland (hierna: de adviescommissie). Zoals uit bovenstaande blijkt, dient de gemeente in feite twee samenhangende adviesaanvragen in. De adviescommissie behandelt deze als één advies, in lijn met het gecombineerde TAM-omgevingsplan dat de gemeente hiervoor opstelt.



Geldend beleidskader

Provincie

Als in een omgevingsplan een toevoeging van 2.000 m² bvo detailhandel (of meer) wordt opgenomen, dient er volgens artikel 7.48 (detailhandel) lid 2.c. van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening advies te worden gevraagd aan de adviescommissie. Vooruitlopend hierop heeft de gemeente gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de adviescommissie een eerste reactie te vragen.

Gemeente

Het gemeentelijke detailhandelsbeleid ligt vast in de Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025. Daarin is Euromarkt in de gemeentelijke detailhandelsstructuur opgenomen als doelgericht winkelgebied, maar daar is de 'voorwaarde' aan verbonden dat onderzocht moet worden op welke wijze hier een kansrijk winkelgebied van kan worden gemaakt.

Solitaire detailhandelsvestigingen worden als onwenselijk gezien, evenals uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden.

In de Omgevingsvisie van de gemeente wordt ingezet op vitale (winkel)voorzieningen, waarbij clustering van detailhandel en horeca het uitgangspunt is. Het toevoegen van vierkante meters detailhandel buiten bestaande centra wordt als ongewenst gezien (met uitzondering voor lokale boerenwinkels).

Bevindingen en overwegingen van de adviescommissie

De adviescommissie begrijpt de wens om de bestaande bouwmarkt uit te plaatsen vanwege het gegeven dat deze niet inpasbaar zal zijn in de gebiedsontwikkeling die voor het gebied Euromarkt wordt beoogd.

De redenering van de gemeente dat voor de verplaatsing van de bouwmarkt geen noodzaak is om de behoefte en de effecten te onderzoeken, wordt door de adviescommissie gevolgd, aangezien de nieuwe bouwmarkt in omvang kleiner zal zijn dan de bestaande en de verschuiving plaatsvindt binnen het verzorgingsgebied van deze bouwmarkt.

De gemeente heeft aangegeven dat zij bij deze verplaatsing, die lokaal plaatsvindt en per saldo geen metrage toevoegt, geen noodzaak ziet voor regionale afstemming (met buurgemeenten). De adviescommissie kan daarin meegaan.

Met de herontwikkeling van het gebied Euromarkt wordt beoogd om een substantieel woonprogramma toe te voegen, waarmee de gemeente invulling geeft aan de opdracht om de woningbehoefte zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen. Daarnaast biedt deze herontwikkeling de mogelijkheid om het aanbod van dagelijkse detailhandel voor inwoners uit de wijk Kerk en Zanen verantwoord te versterken in de vorm van modernisering van de bestaande discountsupermarkt (Aldi) en toevoeging van een tweede supermarkt die complementair is qua positionering.

De initiatiefnemer heeft de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan nieuw aanvullend boodschappenaanbod, gebaseerd op de voorziene woningbouwontwikkelingen, onderzocht ¹ en onderbouwd: voor de gehele stad én specifiek voor het primaire verzorgingsgebied ². Dat laatste acht de adviescommissie essentieel. De gepresenteerde uitbreidingsruimte op het niveau van het primaire verzorgingsgebied is naar mening van de adviescommissie voldoende aannemelijk gemaakt.

Het zou de voorkeur van de gemeente hebben om de geschetste toevoeging van een supermarkt in te passen in of in directe aansluiting op het wijkwinkelcentrum Atlas. Daar zijn echter in fysiek opzicht geen realistische mogelijkheden voor aan te wijzen. De adviescommissie volgt dit gegeven, waar bijkomt dat er waardering is voor de consequente lijn van de gemeente om dan in elk geval aanvullende supermarktmeters op deze 'gemengde concentratie'-locatie Euromarkt te laten landen en níet op een solitaire locatie in een woonwijk of op een bedrijventerrein.

Inhoudelijk en meer in detail is de adviescommissie op basis van de voorgelegde stukken nog tot een aantal aanvullende bevindingen en overwegingen gekomen:

Verplaatsing bouwmarkt

- De adviescommissie heeft kennis kunnen nemen van een conceptversie van de motivering bij het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Euromarkt'. De Regels van dit omgevingsplan waren nog niet beschikbaar. De gemeente heeft aangegeven dat op de locatie Einsteinweg de vigerende enkelbestemming Bedrijf gehandhaafd zal blijven, evenals de bestaande functieaanduiding 'bedrijf t.m. categorie 4.1', en dat de er een functieaanduiding 'detailhandel - bouwmarkt' zal worden toegevoegd. Het zou de voorkeur hebben van de adviescommissie om dit in de Regels nog wat exacter te formuleren zoals te doen gebruikelijk in vergelijkbare gevallen, namelijk 'specifieke vorm van detailhandel: bouwmarkt'. Hiermee worden mogelijke toekomstige discussies over de interpretatie van de specifieke branchering voorkomen.

Verkleuring Euromarkt

- In de vigerende Detailhandelsvisie 2016-2025 zijn al diverse toekomstrichtingen geschetst voor de Euromarkt: meer focus op doelgericht aanbod en verder ontwikkelen als doelgericht winkelgebied waarin geen ruimte is voor dagelijks aanbod óf juist transformatie naar een boodschappencentrum waarbij alleen Da Vinci als doelgericht winkelcentrum blijft. Transformatie naar een boodschappencentrum lijkt wel op gespannen voet te staan met het beleidsuitgangspunt binnen de Detailhandelsvisie dat uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden als onwenselijk worden gezien.
- Om het vorig punt te ondervangen, heeft de gemeente een concept Detailhandels- en horecavisie opgesteld ³, waarin de locatie Euromarkt de status van 'gemengde concentratie' krijgt aangemeten. Daarbij wordt gekozen om het supermarktaanbod op de locatie verantwoord te versterken, namelijk primair met toevoeging van één moderne supermarkt, als antwoord op de "opgave om de keuzemogelijkheden op het gebied van

¹ Actualisatie Laddertoets Euromarkt Alphen aan den Rijn, Sweco Nederland B.V. projectnummer 51024308, d.d. 31 oktober 2024, i.o.v. Euromarkt Development B.V.

² Gouwsluis, Hoge Zijde en Kerk en Zanen

³ Alphen aan den Rijn, Detailhandels- en horecavisie (concept), BRO projectnummer P06154, d.d. 30 september 2024, i.o.v. gemeente Alphen aan den Rijn

boodschappenaanbod voor inwoners in de wijk Kerk en Zanen te versterken". Een verdere uitbreiding van het detailhandelsaanbod op de locatie Euromarkt is niet gewenst om de complementariteit met winkelcentrum Atlas te behouden. Met dat laatste is de adviescommissie het zeker eens. Maar om ook de status van 'Gemengde concentratie' beleidsmatig te verankeren, als aanvulling in de hiërarchie Hoofdwinkelcentrum – Dorpswinkelcentrum – Wijkwinkelcentrum, is het wel noodzakelijk dat de nieuwe Detailhandels- en horecavisie aan de raad wordt voorgelegd en door de raad wordt vastgesteld, zodat het gebied Euromarkt beleidsmatig onderdeel gaat uitmaken van de boodschappenstructuur.

Het TAM-omgevingsplan

- De adviescommissie heeft kennis kunnen nemen van een conceptversie van de motivering bij het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Euromarkt'. De Regels van dit omgevingsplan waren nog niet beschikbaar. In de motivering van dit plan is voor de programmering vermeld dat voor wat betreft detailhandel ruimte zal zijn voor 3.000 m² bvo voor twee supermarkten. Hier plaatst de adviescommissie twee opmerkingen bij:

Naar de mening van de adviescommissie biedt een totale ruimte van 3.000 m² bvo, voor twee supermarkten te weinig ruimte voor een moderne tweede supermarkt. Aangezien de bestaande supermarkt van Aldi meer dan 1.450 m² bvo groot is, is de uitbreidingsruimte volgens het TAM-omgevingsplan dus maximaal 1.550 m² bvo. Om een goed functionerende moderne supermarkt mogelijk te maken, en tevens ruimte te bieden voor modernisering van de Aldi, adviseert de adviescommissie uit te gaan van de in de Actualisatie laddertoets Euromarkt berekende uitbreidingsruimte van 1.650 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit zou neerkomen op ruim 2.000 m² bvo. Het opnemen van 3.500 m² bvo voor twee supermarkten in de Regels zou daarom de voorkeur hebben. De adviescommissie vraagt hierbij wel aandacht voor een zodanige verdeling van de ruimte dat er twee levensvatbare supermarkten mogelijk zijn.

Uit de stukken blijkt duidelijk dat de gemeente inzet op het mogelijk maken van twee supermarkten zonder aanvullende reguliere detailhandel in de dagelijkse sector. Voor de adviescommissie is dit laatste ook een belangrijke reden om tot haar positieve advies te komen, aangezien toevoeging van reguliere detailhandel de 'Gemengde concentratie' tot een 'Wijkwinkelcentrum' zou maken, en dáár zijn ruimtelijk gezien geen goede argumenten voor. Het komt er echter wel op aan dat het aantal van twee supermarkten (en dus niet één grote supermarkt) en de uitsluiting van reguliere detailhandel ook, met sluitende definities en eenduidige formuleringen in de Regels van het TAM-omgevingsplan worden vastgelegd. Hiervoor vraagt de adviescommissie uw bijzondere aandacht.

De relatie met Atlas – effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

- In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Euromarkt 2024 (30 mei 2024) wordt gesuggereerd dat er een functionele relatie kan ontstaan tussen de Atlas en de Euromarkt: *"Door een goede verbinding tussen winkelcentrum de Atlas en de Euromarkt (bijvoorbeeld door logische loop- en fietsroutes) kan combinatiebezoek plaatsvinden."* Ook in het concept TAM-omgevingsplan is deze verwachting genoemd. De adviescommissie ziet een koppeling en combinatiebezoek in de praktijk niet als een realistisch scenario. De afstand is daarvoor te groot. Het supermarktcluster op de Euromarkt is te beschouwen als een apart (gemengd) boodschappenwinkelgebied – zoals nu ook beoogd wordt met de nieuwe Detailhandels- en horecavisie –, en het is goed om geen

verwachtingen te wekken die mogelijk niet kunnen worden waargemaakt.

- Supermarkten in het gebied Euromarkt zullen niet versterkend zijn voor de Atlas. Zoals hierboven vermeld, acht de adviescommissie de behoefte, oftewel het *draagvlak*, voldoende aannemelijk gemaakt in de Actualisatie laddertoets Euromarkt Alphen aan den Rijn. Maar in de ogen van de adviescommissie is de *effectanalyse* wat mager. In par. 3.3, 'Omzetclaim supermarkt' staat vermeld: *"De effecten zullen zich verspreiden over zowel de vestigingen Alphen aan den Rijn en met name voelbaar zijn bij nabijgelegen supermarkten binnen het verzorgingsgebied (6 vestigingen). Door de spreiding van het effect over de totale sector (totale huidige aanbod 7.892 m² wvo) zullen de effecten beperkt worden gemerkt bij individuele vestigingen. De Hoogvliet in de Atlas functioneert op dit moment zeer goed waardoor de (omzet)effecten op de supermarkt beperkt zullen zijn."* De laatste twee volzinnen zijn naar mening van de adviescommissie erg globaal gestelde aannames.

De Nota van Uitgangspunten

- De bovengenoemde Nota van Uitgangspunten Euromarkt 2024 bevat een fout die hersteld zou moeten worden. Op p.5 staat vermeld: *"Anterieur is afgesproken dat het plan circa 5.000 m² bvo niet-woonfuncties kan bevatten, waarvan circa 3.000 m² wordt ingevuld door supermarkten. Daarmee is een tweede supermarkt mogelijk. Het overige oppervlak niet-wonen zal onderdak bieden aan terugkerende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en eventueel aanvullende detailhandel."*
De term *"en eventueel aanvullende detailhandel"* laat ruimte om tot 5.000 m² bvo aan detailhandel te realiseren. Dat zal niet het oogmerk van de gemeente zijn, maar de deur wordt mogelijk wel opengezet. De gemeente heeft in haar oplegnotitie bij de adviesaanvraag aangegeven dat deze fout zal worden rechtgezet met een addendum op de Nota van Uitgangspunten Euromarkt 2024.

Advies en aandachtspunten

Alles overwegend adviseert de adviescommissie positief op uw adviesaanvraag voor de verplaatsing bouwmarkt naar bedrijventerrein Molenwetering en voor het mogelijk maken van een tweede supermarkt in het gebied Euromarkt.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn uw keuze om de Euromarkt de status van een 'Gemengde concentratie' te geven en zodoende een eigen plek in de boodschappenstructuur te laten innemen. De distributieve ruimte voor een tweede supermarkt, bepaald op basis van de voorziene woningbouwontwikkelingen in het verzorgingsgebied, is geloofwaardig.

De adviescommissie geeft u wel voor de daadwerkelijke vaststelling van het TAM-omgevingsplan en voor het vervolgtraject een aantal aandachtspunten mee. Verwijzend naar het bovenstaande sommen wij die hier kort voor u op:

- De vestiging van de bouwmarkt mogelijk maken door in de regels niet een functieaanduiding 'detailhandel - bouwmarkt' toe te voegen, maar een wat exactere formulering, namelijk 'specifieke vorm van detailhandel: bouwmarkt'.
- De nieuwe Detailhandels- en horecavisie aan de raad voorleggen ter vaststelling, zodat het gebied Euromarkt beleidsmatig onderdeel gaat uitmaken van de boodschappenstructuur.

- Om een goed functionerende supermarkt mogelijk te maken in de Regels vastleggen dat er ruimte is voor twee supermarkten met in het totaal 3.500 m² bvo.
- Komen tot een zodanige verdeling van de ruimte over de twee supermarkten dat er twee levensvatbare supermarkten mogelijk zijn.
- In de Regels vastleggen dat overige detailhandel, naast de twee supermarkten, uitgesloten is.

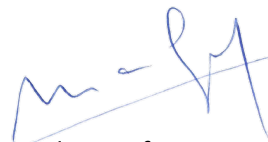
Publicatie

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. Een afschrift van dit advies wordt verstuurd naar de Provincie Zuid-Holland.

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



M. de Graaf
secretaris