



BIJLAGE 1: ONDERBOUWING LOCATIEKEUZE



Inleiding

Voor u ligt een notitie die is opgesteld in verband met de uitbreidingsplannen van de Lidl aan de Zuidelijke Randweg te Middelharnis en de reacties die daarop in de planologische procedure zijn ingediend door de provincie Zuid-Holland en de detailhandelsadviescommissie. Omdat het een vrij omvangrijk stuk is, is onderstaand op hoofdlijnen aangegeven waarom initiatiefnemer en gemeente van mening zijn dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

- De uitbreiding van de Lidl heeft betrekking op een bestaande supermarkt en betreft geen nieuwvestiging van detailhandel.
- De uitbreiding van de Lidl heeft betrekking op het optimaliseren van de bedrijfsvoering met een kwaliteitsverbetering voor klant en omgeving ten behoeve van een toekomstbestendige supermarkt.
- Het centrum van Middelharnis/Sommelsdijk kent een fijnmazige structuur, waarbij het winkelgebied D'n Diek hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door een kleinschalige korrelgrootte. Verplaatsing van de Lidl naar het centrum is niet mogelijk door het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie voor een toekomstbestendige discounter-supermarkt.
- De gemeente wil de uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrumgebied verbeteren, vanuit het principe "ik wil er zijn" in plaats van "ik moet er zijn". De vestiging van een discounter-supermarkt in het centrum draagt hier niet aan bij, temeer omdat er reeds twee fullservice-supermarkten in het centrum gevestigd zijn.
- Een uitplaatsing van de Lidl naar een andere kern gaat ten koste van het verzorgingsgebied van overige supermarkten in deze kernen (vaak buurtsupermarkten die van belang zijn voor de leefbaarheid van deze kernen) en brengt daarnaast onnodig veel verkeersbewegingen met zich mee.
- De Lidl is op dit moment goed bereikbaar voor verkeer via de N215 en Zuidelijke Randweg. Verplaatsing van de Lidl naar het centrum is uit verkeerskundig oogpunt onwenselijk omdat de verkeersstructuur richting en in het centrumgebied Middelharnis/Sommelsdijk niet berekend is op de vestiging van een discounter-supermarkt.
- Door realisatie van de plannen van de Lidl ontstaat "schuifruimte" voor herhuisvesting van bedrijven, passend binnen gemeentelijke en provinciale doelstellingen.
- Aan juridisch-planologische opmerkingen van de provincie en adviescommissie over de verbeelding en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt tegemoet gekomen.

In dit document worden bovenstaande zaken verder toegelicht. Daarbij wordt in de paragrafen 5 en 6 ingezoomd op de aspecten die in de reacties van de provincie Zuid-Holland en de detailhandeladviescommissie zijn

1. Onderbouwing locatiekeuze Lidl Middelharnis

1.1. Aanleiding

Aan de Hofjes in Middelharnis (locatie Zuidelijke Randweg) is supermarkt Lidl gevestigd. De supermarkt heeft de wens om uit te breiden. Omdat het bestaande perceel onvoldoende mogelijkheden biedt voor uitbreiding is er de wens om de uitbreiding aan de overzijde van de weg te realiseren. Zowel de bestaande als de gewenste locatie liggen in een gebied voor perifere detailhandel. Op basis van de provinciale omgevingsverordening dient gezocht te worden naar een locatie in, of grenzend aan een bestaande winkelconcentratie. In dit document is onderzocht of het mogelijk is om in een bestaande winkelconcentratie een nieuwe locatie te vinden voor de Lidl supermarkt.

Daarnaast wordt in dit document ingegaan op de ruimtelijke situatie en het detailhandelsbeleid voor de PDV-locatie Zuidelijke Randweg. Tenslotte wordt in dit document een reactie gegeven op het advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland en de zienswijze van de provincie Zuid-Holland.

1.2. Uitgangspunten

De beoogde Lidl heeft een bruto vloeroppervlak van circa 2.662 m². Uitgaande van de CROW-richtlijnen is de parkeerbehoefte 173 parkeerplaatsen op een locatie buiten het centrum en circa 135 parkeerplaatsen op een locatie in het centrum. Voor de effecten van de functiewijziging op de verkeersgeneratie op de huidige locatie, die getypeerd is als “rest bebouwde kom”, is alleen het verschil tussen perifere en reguliere detailhandel (oppervlakte van 1.041 m² bvo) relevant. De verkeersgeneratie op een gemiddelde openingsdag neemt dan toe met 1.253 mvt/etmaal en op een maatgevende openingsdag (zaterdag) met 1.565 mvt/etmaal. Indien een supermarkt van de omvang als de Lidl zich in het centrum zou vestigen levert dat een verkeersgeneratie van 2700 mvt per etmaal op.

1.3. Verzorgingsgebied en centra

Het verzorgingsgebied voor de Lidl supermarkt bestaat voor een groot deel uit het hele eiland Goeree-Overflakkee, echter het primaire verzorgingsgebied bestaat naast de kernen Middelharnis en Sommelsdijk uit de kernen Dirksland, Melissant, Herkingen, Stad aan 't Haringvliet en Nieuwe-Tonge. In deze onderbouwing wordt wat betreft de vestigingsmogelijkheden vooral gekeken naar het primaire verzorgingsgebied.

In de laddertoets is cijfermatig gekeken naar de totale gemeente Goeree-Overflakkee. Lidl heeft een aantrekkingskracht die verder reikt dan Middelharnis/Sommelsdijk. Het verzorgingsgebied betreft het gehele eiland. Dit vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid van de kern binnen de gemeente, het omvangrijke niet-dagelijkse aanbod in de kern en het veelal beperkte en kleinschalige supermarktaanbod in de rest van de gemeente. Bovendien is de bestaande vestiging van Lidl de enige in de gemeente én één van de twee bestaande discountsupermarkten in de gemeente (naast Aldi in Oude-Tonge). Ook dit zorgt ervoor dat Lidl een bredere verzorgingsfunctie heeft voor de hele gemeente dan alleen de kern Middelharnis/Sommelsdijk. In relatie tot de laddertoets wordt kort ingegaan op twee uitbreidingsplannen die lopen in de kern Melissant (Coop) en Ouddorp (Aldi).

De kernen die buiten het primaire verzorgingsgebied liggen, liggen te excentrisch om het totale verzorgingsgebied te kunnen bedienen. Binnen dit primaire verzorgingsgebied bevindt zich de winkelconcentratie Middelharnis centrum. Omdat het begrip winkelconcentratie niet is omschreven in de Omgevingsverordening wordt kort stil gestaan bij de verschillende kernen in het verzorgingsgebied en de mate waarin er in deze kernen sprake is van een detailhandel concentratie.

2. Mogelijkheden supermarkt in Centrumgebied Middelharnis-Sommelsdijk

2.1. Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee (2016)

De Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee (vastgesteld in maart 2016) is gericht op een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de winkelgebieden op Goeree-Overflakkee door hun eigen kenmerken, kwaliteiten en bezoekdoelen elkaar aanvullen en ieder een eigen rol binnen de structuur vervullen. Aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zoveel mogelijk ruimte geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel, bijvoorbeeld met betrekking tot schaalvergroting. Met het oog op het bieden van ruimte voor dynamiek geldt dat kwaliteit leidend moet zijn boven kwantiteit en dat een gezonde ondernemersvrijheid wordt gefaciliteerd.

In de Detailhandelsvisie uit 2016 is het volgende beleid voor het hoofdwinkelcentrum Middelharnis-Sommelsdijk geformuleerd:

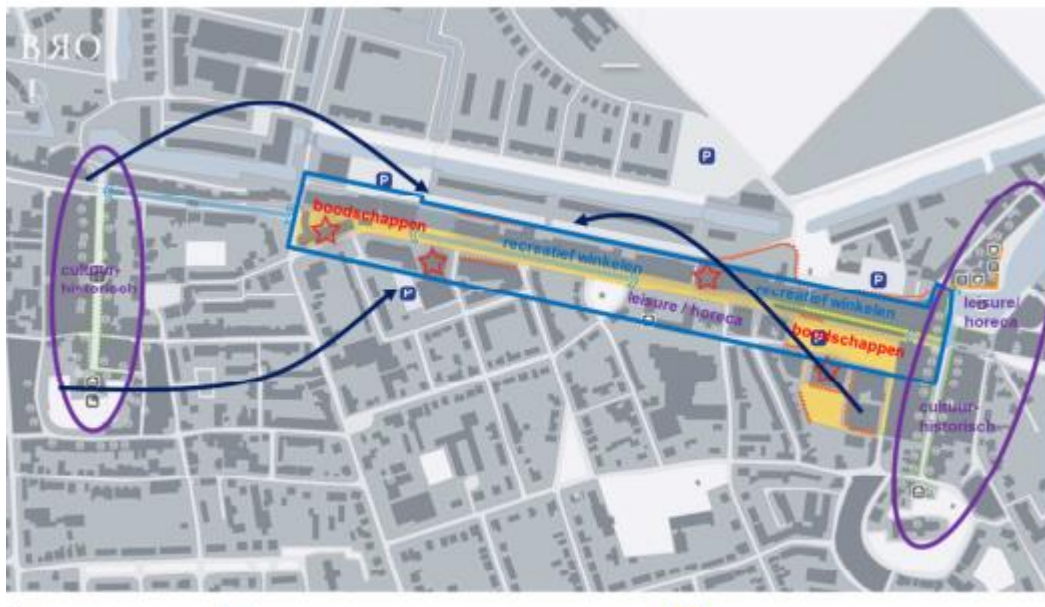
In de detailhandelsstructuur van Goeree-Overflakkee is D'n Diek in Middelharnis het enige winkelgebied dat als hoofdwinkelcentrum binnen de gemeente functioneert. Het winkelgebied vormt feitelijk het centrum van de kernen Middelharnis en Sommelsdijk samen en heeft een verzorgingsfunctie voor het gehele eiland. Op provinciaal niveau is het centrum van Middelharnis (in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland) aangewezen als 'te optimaliseren centrum'. Vanuit de analyse in de detailhandelsvisie blijkt dat D'n Diek te lang gerekend is om goed te functioneren. In het middenstuk is veel leegstand, er zijn 'gaten' in het winkelfront en de aantakking met de haven is matig. In Middelharnis / Sommelsdijk is ook nog een winkelconcentratie in het oude centrum van Sommelsdijk, aan de Doetinchemsestraat en de Zuidelijke Randweg. De uitgangspunten ten aanzien van de detailhandelsstructuur van Middelharnis en Sommelsdijk zijn als volgt:

- Het kernwinkelgebied van Middelharnis en Sommelsdijk wordt gevormd door één centrale winkelveorziening (D'n Diek) die functioneert als het winkelhart van het eiland, zowel voor het doen van boodschappen als (efficiënt) recreatief winkelen. Het beleid is toegespitst op het behoud van de combinatie van functies: naast winkels, ook horeca, cultuur, leisure en maatschappelijke voorzieningen. Zowel binnen als buiten het kernwinkelgebied is sprake van een heldere positionering van deelgebieden.
- De dijk is het centrale en verbindende element binnen het kernwinkelgebied, met aan beide uiteinden een winkelconcentratie met een supermarkt. Om D'n Diek als één winkelcentrum te laten blijven functioneren en niet in twee deelgebieden uiteen te laten vallen, is het noodzakelijk vol in te zetten op de voorzieningen aan de dijk en het kernwinkelgebied scherp af te kaderen. De grenzen van dit gebied worden gevormd door Anne Franklaan en Langeweg aan westelijke zijde en de Kaai aan oostelijke zijde. Het Zandpad, Westdijk en Beneden Zandpad vallen volledig binnen dit gebied, evenals de Nieuwstraat en het plein aan de Nieuwstraat/Kerkepad. Met het oog op een zo compact mogelijk centrum en het beperken van de lengte van het kernwinkelgebied behoort een deel van het Kerkepad en de Westelijke Achterweg hier niet meer toe. Ook het Spuikwartier valt daarbuiten. De eerste panden aan het Gedempt Kanaal en op de hoek van de Schoolstraat en het Beneden Zandpad vallen nog binnen het kernwinkelgebied. Figuur 3.3 geeft de afbakening van het kernwinkelgebied weer.
- Buiten het afgebakende kernwinkelgebied zijn in principe geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan. Het beleid is erop gericht verplaatsingen van winkels naar het middenstuk van D'n Diek vanuit andere gebieden te stimuleren, zoals vanuit het gebied achter de PLUS (Kerkepad), het oude dorpscentrum van Sommelsdijk en de Doetinchemseweg. Dit is met pijlen aangegeven in figuur 3.3.
- Aaneensluiting van het winkelfront op en aan D'n Diek heeft hoge prioriteit. De herontwikkeling van de (afgebrande) bebouwing aan het middenstuk van het Zandpad en

een visie op het deel van het Beneden Zandpad, waar momenteel geen winkels zijn (het Diekhuus, Diekhuisplein en het Burgemeester Boumanplein met muziekkiosk) zijn daarvoor van belang.

- Versterken van de connectie tussen het kernwinkelgebied en haven met inzet op cultuurhistorische elementen. De connectie tussen de Westdijk, Nieuwstraat, de Kaai-Vingerling en de Voorstraat laat zowel functioneel als fysiek-ruimtelijk te wensen over. Naast horeca, cultuur en recreatiefuncties is hier beperkt ruimte voor winkels. Aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de Voorstraat is daarbij een kans.
- Binnen het kernwinkelgebied worden expliciet mogelijkheden geboden en locaties benoemd voor het vestigen van meer grootschaligere winkels, bij voorkeur in het middenstuk van D'n Diek met het oog op trekkracht.
- Inzetten op belevingswaarde en onderlinge samenhang, zowel tussen deelgebieden als in samenwerkingsverbanden. Behoud van voldoende (gratis) parkeercapaciteit met een aantrekkelijke uitstraling. Aanpak van de uitstraling van het parkeerterrein aan het Spui en de parkeerterreinen aan het Kerkepad heeft daarom prioriteit.

Onderstaand de begrenzing van het centrumwinkelgebied in Middelharnis en Sommelsdijk, zoals opgenomen in de detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee uit 2016.



2.2. Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk (vastgesteld maart 2022)

Het centrum als visitekaartje van het eiland

Anno 2021 staat het centrum onder druk: de bezoekersaantallen van winkelend publiek lopen terug, de leegstand neemt toe, de verkeerscirculatie is een knelpunt en de kwaliteit van de openbare ruimte behoeft versterking. Een actieve centrumaanpak is gewenst: dit moet een visitekaartje van het eiland zijn!

Goeree-Overflakkee is in potentie een krimpgemeente en zal, om de bevolking op peil te houden, aantrekkelijk moeten blijven als woonkern voor jong en oud. Er is dan ook behoefte aan een nieuwe balans tussen rust en levendigheid, om de dorpen op het eiland, ook voor jongere generaties, aantrekkelijk te houden.

Al deze ontwikkelingen maken dat het gemeentebestuur, ook met betrekking tot het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk, voor een aantal keuzes staat die op de lange termijn grote impact hebben, bijvoorbeeld aangaande (overlast van) het verkeer, de stedelijke uitbreiding (hoeveel en waar) en het duurzaam inrichten van het openbare gebied.

De gebiedsvisie gaat voor het centrum van Middelharnis/Sommelsdijk uit van **‘ik moet er zijn’ naar ‘ik wil er zijn’**

Een centrumgebied zal altijd een mengeling van bezoekdoelen zijn. Om relevant te blijven voor inwoners en (regionale of toeristische) bezoekers zal er de komende jaren gewerkt moeten worden aan een andere balans in het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk: het doelgerichte bezoek (iets nodig hebben) neemt af en het recreatieve verblijf (besteding van vrije tijd) neemt in belang toe.

Vanuit de ambitie van een (grotendeels) autoluw dorpscentrum en ter versterking van een meer recreatief centrumbezoek zijn de volgende aandachtspunten en aanbevelingen van belang:

- Zorg voor ruim voldoende langparkeercapaciteit op aantrekkelijke (overloop)locaties, met heldere looproutes richting het centrum;
- Handhaaf een minimale basis van kortparkeercapaciteit bij het publieksgerichte centrum (ook t.b.v. bevoorrading);
- Zorg voor voldoende toezicht en handhaving, m.b.t. verkeersveiligheid en parkeerduur;
- Upgrade het Beneden Zandpad (deels) tot een parkachtige ruimte met minimale verkeersfunctie (fiets en evt. bus);
- Verbeter fietsvoorzieningen (routes/faciliteiten, e-bikes) voor bezoekers en toeristen;

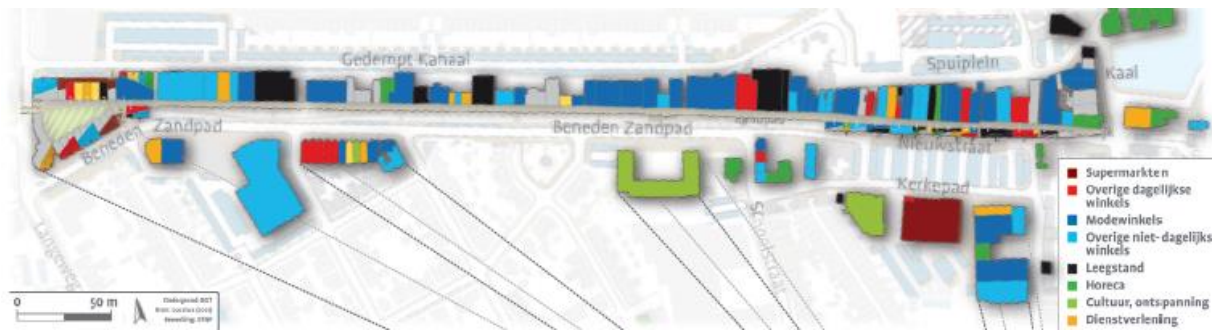
2.3. Verschil door voortschrijdend inzicht tussen Detailhandelsvisie 2016 en Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk 2021

Zowel in de Detailhandelsvisie 2016 als de Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk 2021 wordt ingezet op het behoud en versterking van het hoofdwinkelcentrum als visitekaartje van het eiland. In de Gebiedsvisie is nog steeds het uitgangspunt een compacter kern(winkel)gebied, waarbij zo veel mogelijk publieksgerichte functies op of aan D'n Diek worden geconcentreerd. Aanvullend hierop is het juist de visie om de uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrumgebied te verbeteren. Bijvoorbeeld door andere functies als wonen een belangrijkere plaats te geven, in te zetten op vergroening en ontstening en een fors verminderde verkeersaantrekkende werking te realiseren.

Het toevoegen van grootschalige en vooral functionele winkelfuncties met een grote verkeersaantrekkende werking als een Lidl-supermarkt past juist niet in deze Gebiedsvisie. Dit wordt bevestigd door de Federatie Ondernemers Goeree-Overflakkee (FOGO) blijkens bijgevoegde verklaring. .

2.4. Leegstand en fysiek-ruimtelijke mogelijkheden centrum Middelharnis-Sommelsdijk anno 2022

Het centrumwinkelgebied is de enige winkelconcentratie binnen de kernen Sommelsdijk en Middelharnis. Uiteraard zijn er buiten dit gebied nog wel andere winkels aanwezig in deze kernen, waaronder ook supermarkten, echter dit zijn solitaire winkels. Het gebied langs de Zuidelijke Randweg is een winkelconcentratie voor perifere detailhandel. Naast enkele vestigingen voor perifere detailhandel bevinden zich in deze concentratie ook twee supermarkten.



Op bovenstaande afbeelding uit de Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk (2021) is een overzicht gegeven van de bestaande winkelconcentratie. Allereerst is duidelijk dat het centrum van Middelharnis geen locaties bevat die groot genoeg zijn voor een Lidl-supermarkt. De grootste panden zijn circa 1000m² BVO, maar de meeste panden zijn veel kleiner. Een toekomstbestendige supermarkt heeft een moderne maatvoering tussen 1.000 en 1.500 m² wvo, ook in de kleinere plaatsen. Deze moderne maat sluit aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een groot assortiment en een ruime opzet (meer gemak voor de consument). Een dergelijke locatie is in het centrum van Middelharnis niet voorhanden.

Ook is te zien dat er enige leegstand in het centrum is. Volgens de cijfers van februari 2022 (bron Locatus) staat circa 3.200m² winkelvloeroppervlak (15% van het totaal, ca. 22 vkp waarvan 4 panden in verbouw) leeg in het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk. Dit zijn in hoofdzaak kleinere panden. De grootste twee leegstaande panden zijn Zandpad 104 (550 m² WVO) en Beneden Zandpad 19 (520 m² WVO). Er zijn geen aaneengesloten leegstaande panden samen groot genoeg om een moderne supermarkt te huisvesten. Tevens is er sprake van een verdeeld eigendom.

Geconcludeerd kan worden dat er in het centrumwinkelgebied geen gebouwen aanwezig zijn die een omvang hebben om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten. De gemiddelde diepte van de winkelpanden langs d'n Diek bedraagt ca. 17,5 m. Om de gewenste winkeloppervlakte van de Lidl supermarkt te behalen zou een winkelpand met een breedte van ruim 150 m ontstaan. Gezien de huidige kleinschalige korrelgrootte langs D'n Diek en een totale lengte van ca. 700 meter is het vestigen van een supermarkt met een frontbreedte van ruim 150 m niet realistisch. Een winkelruimte van 17,5 m breed en 150 m lang is niet aantrekkelijk, maar vooral ook als winkelformule commercieel niet realistisch.

Er is daarom onderzocht of er mogelijkheden zijn door herontwikkeling van locaties in of nabij het centrumwinkelgebied. Op voorhand zijn er echter wel twee grote knelpunten voor de vestiging van een extra supermarkt in het centrum. Allereerst valt het centrumwinkelgebied vrijwel geheel binnen het rijks beschermd dorpsgebied. Voor de kernen Sommelsdijk en Middelharnis is vooral de kenmerkende stedenbouwkundige structuur aanleiding geweest voor deze status. Het betreft namelijk een tweelingdorp met een kenmerkende kerkring-voorstraat structuur. De twee dorpen worden door een voormalige zeedijk met elkaar verbonden. Dit dijklint is tevens de kern van het centrum winkelgebied. Het toevoegen van een grootschalige supermarkt inclusief de benodigde parkeervoorzieningen is vrijwel onmogelijk zonder vergaande concessies te doen aan de beschermde stedenbouwkundige structuur.

Naast de status van beschermd dorpsgezicht is ook de verkeerskundige structuur een knelpunt voor de vestiging van een sterk verkeersaantrekkende functie als een supermarkt. Uit verkeersmodellen blijkt dat diverse doorgaande wegen naar het centrum van Middelharnis een veel hogere verkeersdruk kennen dan de wegen eigenlijk aankunnen voor een veilige afwikkeling van het verkeer (zie bijgevoegde informatie'Doordat deze wegen ook door het historische centrum van Middelharnis lopen is het ook niet mogelijk om de capaciteit

van deze wegen te vergroten. Bij het realiseren van een nieuwe functie met een hoge verkeersaantrekkende werking, zoals een supermarkt, zal het dan ook een grote uitdaging worden om aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening te kunnen voldoen. In de Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk is dan ook het verminderen van de verkeersaantrekkende werking een uitgangspunt.

Dat de bestaande winkelconcentratie in Middelharnis niet geschikt is voor meerdere supermarkten blijkt ook uit het feit dat van de vijf supermarkten in de kernen Middelharnis – Sommelsdijk alleen de twee kleinste supermarkten in het centrum liggen. De drie grootste supermarkten liggen op meer solitaire locaties buiten het centrumgebied.

2.5. Herontwikkelingsprojecten centrum Middelharnis anno 2022

In het centrum van Middelharnis spelen er op dit moment drie herontwikkelingsprojecten:

Spuiplein

Allereerst is er de ontwikkeling van het Spuiplein. Deze ontwikkeling bestaat het grootste gedeelte uit de ontwikkeling van een historische spui, die op basis van het beschermd dorpsgezicht niet bebouwd kan worden. De resterende bebouwingsmogelijkheden zijn niet voldoende om hier een supermarkt te kunnen vestigen. Deze ontwikkeling is al in een vergevorderd stadium, waarbij er contracten zijn gesloten over de ontwikkeling met woningbouw. Om die reden is het niet aannemelijk dat zich binnen deze ontwikkeling nog een supermarkt kan vestigen.

Kerkepad

Daarnaast zal er in de toekomst het project Kerkepad worden opgestart. De bebouwingsmogelijkheden zijn hier echter te beperkt voor een supermarkt. Ook de bereikbaarheid van deze locatie is zeer gebrekkig. Uit verkeersmodellen blijkt dat de corridor Hobbemastraat / Schoolstraat een hogere verkeersbelasting heeft dan de theoretische capaciteit van de weg. Daarbij voldoet het profiel van de weg niet aan de uitgangspunten waardoor de feitelijke capaciteit van de weg nog lager is. In praktijk leidt dit tot een onveilige situatie waarbij er op deze route veel schades worden gereden en er veel ongevallen zijn. Een hogere belasting van deze weg is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet haalbaar.



Toekomstbeeld Kerkepad e.o. uit Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk

Schoolstraat 9-11 (voormalige technische school)

Ook de derde ontwikkellocatie nabij het centrumgebied is langs deze route gelegen. Het betreft de herontwikkeling van het perceel Schoolstraat 9-11 in Middelharnis. Deze locatie is in principe groot genoeg voor de ontwikkeling van een supermarkt. De bereikbaarheid van deze locatie is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet te verdedigen, gelet op verkeersveiligheid en milieuhinder voor omliggende woningen. Deze locatie komt dan ook niet in aanmerking voor de vestiging van een supermarkt.



Toekomstbeeld vm technische school en Diekhuus uit Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk

Locatie Gedempt Kanaal/Langeweg

Achter het appartementencomplex Bastion aan het Gedempt Kanaal bevindt zich een open ruimte. Deze locatie is echter bestemd en als zodanig ook in gebruik als parkeerterrein van de ter plaatse gevestigde detailhandel waaronder Albert-Heijn, Gall en Gall en Kruidvat en vormt daardoor geen alternatief voor een eventuele vestiging van de Lidl.

2.6. Supermarkt buiten winkelconcentratie (in kleine kern)

Het provinciale beleid heeft oog voor de tendens van schaalvergroting van supermarkten. In de Omgevingsvisie van Zuid-Holland is het volgende beleid opgenomen voor supermarkten buiten winkelconcentratie in kleine kern

"De provincie is zich ervan bewust dat leefbaarheid in en van kleine kernen in veel gevallen samenhangt met de beschikbaarheid en bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod.

In deze sector is een tendens zichtbaar naar schaalvergroting van supermarkten. In sommige gevallen zal het echter niet mogelijk zijn een toekomstbestendige supermarkt in een winkelconcentratie van een kleine kern onder te brengen omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. De provincie biedt daarom de mogelijkheid om via lokaal maatwerk de vestiging of uitbreiding van een supermarkt in een kleine kern net buiten het winkelconcentratiegebied mogelijk te maken.

Als een dergelijke situatie zich voordoet, moet er wel aangetoond worden dat die nieuwe ontwikkeling niet in of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie gerealiseerd kan worden en dat de leefbaarheid in het geding kan komen als er geen locatie net buiten het winkelconcentratiegebied beschikbaar komt. De omvang van de supermarkt dient in

overeenstemming te zijn met de lokale verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.”

Hoewel Middelharnis/Sommelsdijk niet als kleine kern is aangemerkt speelt feitelijk wel hetzelfde punt, namelijk dat het niet mogelijk is om een toekomstbestendige supermarkt van het type discounter in het centrumgebied van de kern onder te brengen omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. Daarnaast zijn in het centrum reeds twee fullservice-supermarkten aanwezig.

2.7. Conclusie

Binnen het centrum van Middelharnis is er geen mogelijkheid voor het vestigen van een Lidl supermarkt. Daarbij zou een vestiging van een supermarkt van deze omvang in het centrum tot grote verkeerskundige knelpunten leiden. Bovendien verhoudt een dergelijke grootschalige voorziening zich slecht tot de status als beschermd dorpsgezicht. De Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk voorziet niet in het toevoegen van grootschalige en vooral functionele winkelfuncties als een Lidl-supermarkt. De Gebiedsvisie richt zich vooral op het verbeteren van de verblijfskwaliteit en de verkeerssituatie in het centrumgebied.

3. Mogelijkheden verplaatsen Lidl naar centrumgebieden overige kernen

Vanuit de zienswijze van de provincie dient ook de mogelijkheid onderzocht te worden om de Lidl supermarkt vanuit Middelharnis te verplaatsen naar een centrumgebied van één van de andere kernen op het eiland.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat de kernen Middelharnis en Sommelsdijk met bijna 15.000 inwoners de kern vormen van het verzorgingsgebied van de Lidl. Het vestigen van de Lidl in een andere kern in het verzorgingsgebied is niet logisch aangezien dit onnodig veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Alle inwoners van de grootste kern Middelharnis en Sommelsdijk zouden dan naar een andere, kleinere, kern moeten rijden om een discountsupermarkt te kunnen bezoeken.

Wanneer de Lidl zich zou vestigen in de kernen Nieuwe-Tonge of Stad aan 't Haringvliet zou dit ten koste gaan van het verzorgingsgebied van de detailhandel in Oude-Tonge. De kern Oude-Tonge heeft momenteel een goed functionerende winkelconcentratie, die een belangrijke functie heeft voor de kernen Oude-Tonge, Den Bommel, Achthuizen en Ooltgensplaat. Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied is aan de kleine kant voor de aanwezige detailhandel. Dit komt onder andere doordat de verzorgingsgebieden van de centra Middelharnis en Oude-Tonge deels overlappen. Deze overlap wordt groter wanneer er zich in Nieuwe-Tonge of Den Bommel een Lidl vestigt.

Een uitplaatsing van de Lidl naar een kern buiten het primaire verzorgingsgebied is onlogisch. Een verplaatsing naar het oostelijk deel van het eiland zou ten koste gaan van de Aldi in Oude-Tonge en een verplaatsing naar het westelijk deel van het eiland zou ten koste gaan van de Aldi in Ouddorp. Bovendien zou in dat geval het primaire verzorgingsgebied Middelharnis-Sommelsdijk, met veruit de meest inwoners, geen enkele discount-supermarkt meer bevatten. Voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging is het dus het meest logisch om de Lidl in de kern Middelharnis te behouden.

Dirksland

Door de ligging op korte afstand van Middelharnis en Sommelsdijk heeft de kern Dirksland slechts een beperkt aanbod aan detailhandel. Een echte winkelconcentratie ontbreekt dan ook in deze kern. Dirksland heeft wel een supermarkt met direct er naast twee winkels. Voor zo ver er sprake is van een concentratie van winkels wordt deze concentratie omgeven door woningen. Het is dan ook niet mogelijk om een Lidl supermarkt te vestigen op korte afstand van deze winkels. In de kern Dirksland zijn er nog wel meer winkels voor dagelijkse boodschappen echter deze zijn op minimaal 400 meter afstand van de genoemde concentratie afgelegen.

Kortom in Dirksland is er niet echt sprake van een winkelconcentratie. De bestaande supermarkt wordt omgeven door woningen en is daarom niet uit te breiden tot een winkelconcentratie.

Melissant

De kern Melissant is met iets meer dan 2000 inwoners te klein voor een winkelconcentratie. Het dorp bevat wel een buurtsuper en een bakker, maar verder zijn er geen winkels voor dagelijkse boodschappen aanwezig. Ten aanzien van de kern Melissant wordt opgemerkt dat de bestaande Coop-supermarkt plannen heeft voor een beperkte uitbreiding. Zoals genoemd gaat het om een buurtsuper, die voornamelijk omzet behaalt uit de directe omgeving. De huidige locatie is gelegen tussen woningen en in een doorgaande straat zonder aparte parkeergelegenheid waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn en ook de bevoorrading en parkeren steeds lastiger wordt. Om de continuïteit van deze supermarkt te garanderen voor deze kleine kern is het gewenst dat deze supermarkt wordt verplaatst en

beperkt uitbreidt op een locatie met eigen parkeervoorziening en goede bevoorradingsmogelijkheden. Het optimaliseren van de supermarkt in een dergelijke kleine kern als Melissant is voor de levensvatbaarheid van het dorp van groot belang.

Herkingen

De kern Herkingen is met iets meer dan 1000 inwoners te klein voor een winkelconcentratie. De kern heeft wel een buurtsuper, maar er zijn verder geen winkels voor dagelijkse boodschappen. De kern ligt bovendien op circa 10 km afstand van Middelharnis en ligt dan ook aan de rand van het verzorgingsgebied.

Stad aan 't Haringvliet

In deze kern zijn er geen winkels voor dagelijkse boodschappen aanwezig.

Nieuwe-Tonge

De kern Nieuwe-Tonge is met circa 2400 inwoners te klein voor een winkelconcentratie. In de kern is er wel een buurtsuper, maar verder zijn er geen winkels voor dagelijkse boodschappen.

Conclusie

De overige kernen in het primaire verzorgingsgebied bevatten geen bestaande winkelconcentraties. Een verplaatsing buiten het primaire verzorgingsgebied is onlogisch, omdat dit ten koste zou gaan van andere discount supermarkten en ertoe zou leiden dat er in het primaire verzorgingsgebied geen discount supermarkt meer is. Dit is nadelig voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Behoud van de supermarkt in Middelharnis is essentieel voor het bedienen van de consument in deze kern.

4. Mogelijkheden PDV-locatie Zuidelijke Randweg

4.1. Feitelijke situatie

De huidige Lidl supermarkt is reeds vanaf 2010 aan de Hofjes op de PDV-locatie Zuidelijke Randweg gevestigd. De Lidl is als eerste detailhandelsvestiging in dit gebied gerealiseerd samen met de naast gelegen Gamma bouwmarkt. Ongeveer 2 jaar later is aan de andere zijde van de Hofjes een autodealer gevestigd. Sinds die tijd is er geen nieuwe (grootschalige) detailhandel meer gevestigd in dit gebied en lag het gebied nog deels braak. Recent is er een nieuwe autodealer gevestigd.

De huidige en gewenste toekomstige ruimteverdeling op de PDV-locatie Zuidelijke Randweg is als volgt:

Bestaande ruimteverdeling	
Detailhandel algemeen (perceel Lidl)	5.975 m ²
Detailhandel perifeer (extra P-plaats Lidl)	2.250 m ²
Detailhandel perifeer (Gamma en autodealers)	16.413 m ²
Detailhandel perifeer (braakliggend)	17.081 m ²
<i>Totale oppervlakte</i>	<i>41.719 m²</i>

Toekomstige ruimteverdeling	
Detailhandel alleen supermarkt (nieuw perceel Lidl)	9.201 m ²
Detailhandel perifeer (oud perceel Lidl)	5.975 m ²
Detailhandel perifeer (Gamma en autodealers)	16.413 m ²
Detailhandel perifeer (braakliggend)	10.130 m ²
<i>Totale oppervlakte</i>	<i>41.719 m²</i>

In de bestaande situatie is op de PDV-locatie Zuidelijke Randweg vanaf de start van de ontwikkeling in 2010 een Lidl supermarkt aanwezig met een perceelsoppervlakte van 5.975 m². Het perceel heeft een brede detailhandel bestemming, ook andere detailhandelsvestigingen dan een supermarkt zijn mogelijk.

Vanaf 2019 is een (tijdelijk) parkeerterrein met een oppervlakte van ca. 2.250 m² door de Lidl in gebruik, om de parkeerdruk op te kunnen vangen. Momenteel heeft de bestaande Lidl supermarkt een oppervlakte van ca. 8.225 m² in gebruik voor de winkel en het parkeren. Van de overige gronden is momenteel ca. 16.413 m² in gebruik als perifere detailhandel (Gamma en 2 autodealers) en ca. 17.081 m² grond met bestemming Detailhandel – Perifeer ligt nog braak. De totale beschikbare oppervlakte grond met de bestemming Detailhandel – Perifeer in de bestaande situatie bedraagt 35.744 m.

In de gewenste situatie zal de Lidl supermarkt naar de overzijde van de straat verhuizen, op de locatie waar nu het (tijdelijke) parkeerterrein is gelegen. In de nieuwe opzet zal de winkel met parkeerplaats een perceelsoppervlakte van ca. 9.200 m² hebben. Hierop zal uitsluitend een supermarkt zijn toegestaan. De nieuwe bestemming Detailhandel (alleen supermarkt) is hiermee beperkter dan de bestaande bestemming Detailhandel, waarin immers alle soorten detailhandel zijn toegestaan. Dit betekent dat de plancapaciteit voor algemene detailhandel buiten de centrumgebieden afneemt, wat de kans vergroot dat winkels zich vestigen in het centrum van Middelharnis. In de planontwikkeling zal op de huidige locatie van de Lidl de bestemming gewijzigd worden van Detailhandel naar Detailhandel – Perifeer. Dit is conform het provinciaal beleid. Naar verwachting zal dit perceel in gebruik worden genomen door een bedrijf (Welkoop) dat voldoet aan de provinciale uitgangspunten voor PDV.

De totale beschikbare oppervlakte grond met de bestemming Detailhandel -Perifeer in de nieuwe situatie bedraagt ca. 32.518 m².

Door de realisatie van de nieuwe Lidl supermarkt neemt de voor Detailhandel – Perifeer beschikbare gronden met ca. 3.226 m² af, van ca. 35.744 m² naar ca. 32.518 m².

4.2. Beleid PDV-locatie in Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee (2016)

In de Detailhandelsvisie uit 2016 was het volgende beleid voor de PDV-locatie Zuidelijke Randweg geformuleerd:

Zuidelijke Randweg

Vanuit Provinciaal beleid is het gebied 'Zuidelijke Randweg' aangewezen als perifere opvanglocatie (PDV-locatie) voor grootschalige detailhandel. Vanuit gemeentelijke optiek is dit de enige perifere detailhandelslocatie waar nieuwe vestigingen nog mogelijk zijn.

Men dient zeer terughoudend om te gaan met het vestigen van grootschalige en/of doelgerichte winkels op andere locaties in de gemeente.

Hierbij wordt er nadrukkelijk voor gekozen om (indien aan de orde) grootschalige winkels met een recreatieve winkelfunctie, zoals speelgoedwinkels, sportwinkels, electrozaken en huishoudelijke artikelenwinkels (zoals Action) te concentreren in het hoofdwinkelgebied van Middelharnis, alsmede andere (grootschalige) dagelijkse en niet-dagelijkse winkels.

Dit is noodzakelijk om de regionale positie van het centrum van Middelharnis waar te kunnen maken. Het ontwikkelen van dit type winkels op de Zuidelijke Randweg zou de positie van D'n Diek als recreatieve winkelbestemming frustreren.

Nieuwe ontwikkelingen op de Zuidelijke Randweg zijn gezien de marktruimte naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt te verwachten. Verplaatsingen binnen de woon- en doe-het-zelf-branches vanuit elders in de gemeente liggen meer voor de hand en zijn toe te juichen. Wel is dan aandacht voor de bestemming en herinvulling van de voormalige vestigingslocatie benodigd.

Randvoorwaarden perifere detailhandelslocatie (Zuidelijke Randweg)

- Alleen op de 'PDV-locatie' Zuidelijke Randweg zijn nieuwe vestigingen (waaronder ook verplaatsingen) van grootschalige winkels (>500 m² wvo) binnen de traditionele PDV-branches toegestaan:
 - Woonbranche, inclusief keukens, badkamers en woninginrichting;
 - Plant en dierbenodigdheden, inclusief tuincentra;
 - Bouwmarkten en doe-het-zelf.

Nieuwe vestiging van grootschalige vestigingen in andere branches en andersoortige detailhandel is daar niet toegestaan.

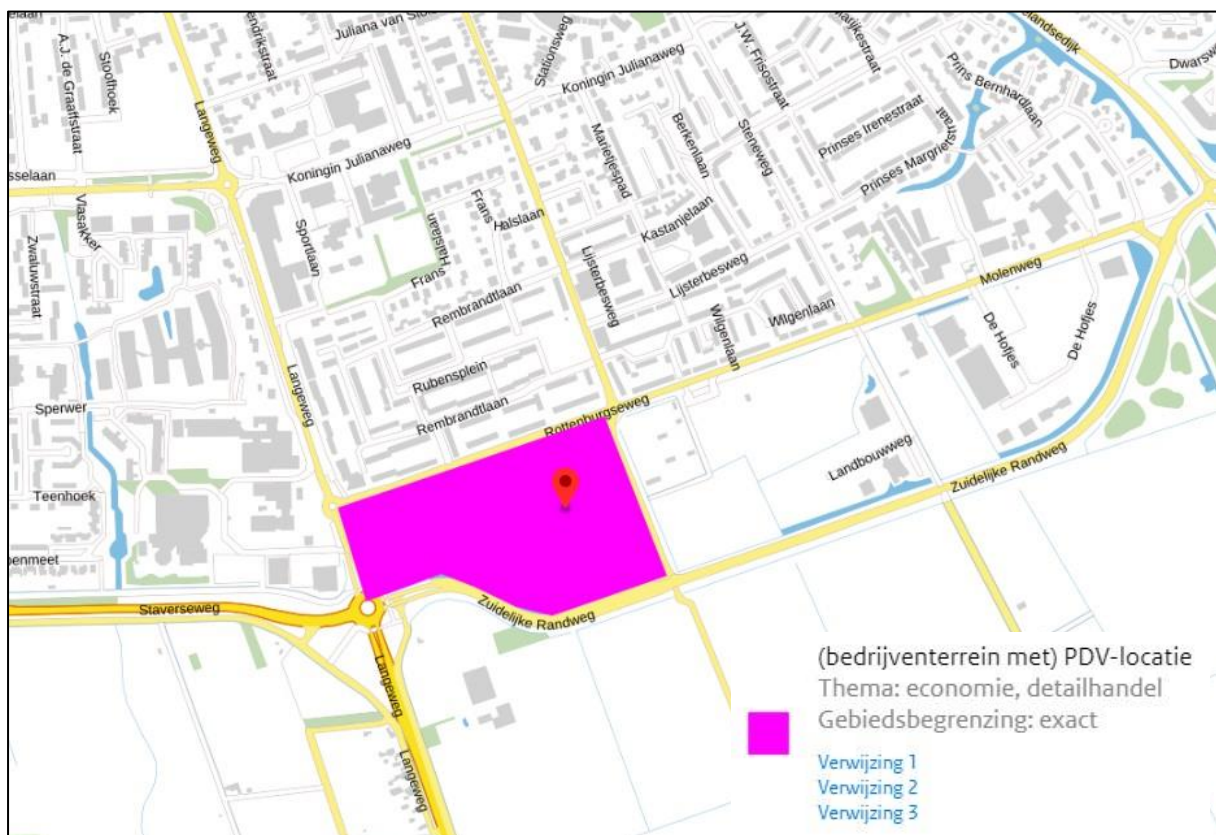
- Eventueel bijbehorend niet-volumineus assortiment is ondergeschikt hieraan en is gemaximeerd op 10% van het winkelvloeroppervlak met een maximum van 150 m² wvo (eenmalig toegestaan).
- Nieuwe vestiging van welke vorm van (perifere) detailhandel dan ook is niet toegestaan op andere bedrijfsterreinen, perifere locaties of buiten de kernwinkelgebieden, met uitzondering van de ABC branche (auto's, boten, caravans) en/of tegels/stenen, bouwmaterialen, zwembaden en sauna's.
- Bestaande vestigingen op andere perifere locaties blijven uiteraard toegestaan, maar het beleid is er op gericht de detailhandelsfunctie op deze plekken zoveel mogelijk een halt toe te roepen.
- Uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie is toegestaan met het oog op het faciliteren van ondernemerschap.
- Om verdere versnippering van het winkelaanbod tegen te gaan is scherpe handhaving op internethandel en illegale (neven)verkoop vanaf bedrijfsterreinen en andere vormen van niet-geoorloofde rechtstreekse verkoop aan consumenten een aandachtspunt.

Beleid volgens huidige bestemmingsplan Middelharnis (2013)

Het bovenstaande beleid voor de PDV-locatie Zuidelijke Randweg is niet opgenomen in het bestemmingsplan, want op de locatie van Lidl mag (in de huidige situatie) ook reguliere detailhandel zich vestigen. Dat is dus ook een pluspunt van dit plan om de Lidl te verplaatsen, want als de Lidl van de huidige locatie zou vertrekken naar een andere locatie in Middelharnis, dan zou er in theorie op deze locatie een Action, grote sportwinkel of iets dergelijks kunnen terugkomen. Terwijl je die zaken juist wilt concentreren in het hoofdwinkelgebied. Met de wijziging van het bestemmingsplan voorkom je dit. Daarbij wordt opgemerkt dat de verplaatsing/uitbreiding van de Lidl een verschuiving tot gevolg heeft die een positief effect kan hebben qua herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein. Het vrijkomende pand van de Lidl biedt namelijk ruimte voor de verplaatsing van de Welkoop vanaf het aan de overzijde van de weg gelegen bedrijventerrein. De Welkoop zal qua hoofd- en nevenassortiment hierbij overigens voldoen aan de provinciale (Omgevingsverordening) en gemeentelijke (bestemmingsplan) regels. De op het bedrijventerrein aanwezige fietsenhandel is inmiddels verhuisd naar buiten de gemeente. De kansen op een passende herontwikkeling van dit gebied worden verder vergroot. Dit gebied is ook opgenomen in het visie- en actieplan bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee dat in concept gereed is.

Beleid volgens huidige Omgevingsverordening (2021)

In de huidige Omgevingsverordening (2021) van de provincie Zuid-Holland is de PDV-locatie Zuidelijke Randweg nog steeds specifiek opgenomen. De begrenzing is echter aangepast, alleen het gedeelte omsloten door de Zuidelijke Randweg, Langeweg, Rottenburgseweg en Doetinchemseweg is aangewezen als PDV-locatie. Dit is het gebied waar onder andere Tielemans keukens en de Jumbo supermarkt zijn gevestigd. Het gebied rondom de Hofjes, waar de ontwikkeling rondom de Lidl supermarkt speelt, maakt in de Omgevingsverordening geen onderdeel meer uit van de PDV-locatie.



Uitsnede kaart 10: Kantoren en detailhandel Omgevingsverordening Zuid-Holland

4.3. Conclusie

Door de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl supermarkt is sprake van een uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt volgens het gemeentelijk detailhandelsbeleid het bestaande ondernemerschap gefaciliteerd. De Lidl supermarkt is namelijk reeds vanaf het begin van de ontwikkeling van de PDV-locatie Zuidelijke Randweg (2010) hier gevestigd. De totale voor Detailhandel – Perifeer beschikbare gronden nemen door de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl supermarkt slechts met ca. 4% af. Het functioneren van de PDV-locatie Zuidelijke Randweg zal hierdoor niet significant worden aangetast. Veruit het grootste deel van de PDV-locatie, die vanaf 2010 nog grotendeels braak ligt, blijft beschikbaar voor perifere detailhandel. Bijkomend voordeel is dat plancapaciteit voor reguliere detailhandel op een perifere locatie wordt teruggedrongen.

5. Reactie op advies adviescommissie over Laddertoets / DPO onderzoek en bestemmingsplan

5.1. Opmerkingen adviescommissie over Laddertoets en DPO

Door BRO is een laddertoets uitgevoerd (16 september 2021). Door de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland zijn hierover de volgende opmerkingen gemaakt:

- *De voor deze ontwikkeling opgestelde onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 16 september 2021, met het daarin opgenomen distributieplanologisch onderzoek, is onvoldoende. De conclusies dat er voldoende distributieve ruimte zou zijn voor de voorgestane uitbreiding komt uit het ongerijmde. De commissie zet vraagtekens bij de omvang van de geraamde toeristische bestedingen voor Goeree-Overflakkee, die aanzienlijk hoger zijn dan volgens het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en bovendien al gedeeltelijk zijn verdisconteerd in de gehanteerde koopkrachttoevloeiing. Bovendien vraagt de commissie zich af waarom de toeristische bestedingen zich op Middelharnis en niet op de kop van Goeree (Ouddorp) zouden richten. Verder lijkt het te verwachten effect van verschuiving naar online niet te zijn verdisconteerd.*

Reactie gemeente/BRO

Toeristische bestedingen: Voor toeristische bestedingen is aansluiting gezocht met de detailhandelsvisie, omdat de KSO cijfers niet het hele plaatje laten zien wat betreft toerisme. De toeristische impact is zeer moeilijk te kwantificeren, omdat specifieke cijfers niet voorhanden zijn en er altijd sprake is van een indicatie op basis van meerdere bronnen. Daarbij is er ook steeds meer jaarrond toerisme (ook in de afgelopen jaren). In de ladderonderbouwing wordt erkend dat de uitkomsten over de toevloeiing van toeristische bestedingen een resultaat zijn van diverse aannames en daardoor indicatief. Daarom wordt rekening gehouden met een bandbreedte.

De berekening voor het functioneren en de uitbreidingsruimte van de dagelijkse sector wordt gemaakt op niveau van de hele gemeente, wat betekent dat de totale toeristische bestedingen in beschouwing worden genomen. Daarmee wordt niet gezegd dat de toeristische bestedingen zich op Middelharnis zouden richten, de toeristische bestedingen richten zich namelijk op de hele gemeente. De uitbreidingsruimte op gemeentelijk niveau kan worden ingezet in verschillende kernen binnen de gemeente: o.a. de Lidl in Middelharnis, maar ook de Aldi supermarkt in Ouddorp. Met betrekking tot Aldi in Ouddorp manifesteren zich de toeristische bestedingen met name als gevolg van jaarrond recreëren. Waar in het verleden de vakantieparken veelal vanaf 1 november tot 1 april gesloten waren is, door de komst van permanente vakantievoorzieningen zoals bungalows in plaats van stacaravans, het bezoekersaantal vergroot waardoor een jaarrond recreëren aan de orde is.

Stel dat de toeristische bestedingen toch lager liggen dan de bandbreedte zoals opgesteld door BRO dan resulteert dit in een lagere winkelomzet per m² (= vloerproductiviteit). Uit onderzoek (Marshoek, Benchmark Supermarkten 2019) blijkt dat winkelaanbod in 'perifere' gebieden, zoals Middelharnis, prima kan functioneren op een lagere winkelomzet per m²:

- De omzet per m² wvo wisselt sterk afhankelijk van de mate van stedelijkheid. In gemeenten zoals Goeree-Overflakkee (niet tot weinig stedelijk) wordt gemiddeld een (week) omzet per m² wvo gehaald van € 129. In matig tot sterk stedelijke gebieden wordt respectievelijk een (week) omzet per m² wvo gehaald van € 185 en € 193. Dit betekent dat de vloerproductiviteit in niet tot weinig stedelijke gemeenten, zoals Goeree-Overflakkee, 30% tot 35% lager ligt dan in matig en sterk stedelijke gebieden.
- Ook de huur per m² wisselt lokaal sterk, waarbij in gemeenten met een lagere stedelijkheid de huurprijs gemiddeld lager ligt dan in hoog stedelijke gebieden.

- Daar komt bij dat niet alleen de stedelijkheidsgraad invloed heeft op de vloerproductiviteit en huurprijs, maar ook de ligging. Het onderzoek van Marshoek (2019) toont aan dat er in Nederland grote regionale verschillen bestaan. Zo halen de supermarkten in 'perifere' delen van Nederland een fors lagere vloerproductiviteit dan in de Randstad (ruim 10%). Op basis van de regionale verschillen is de verwachting dat in het verzorgingsgebied de vloerproductiviteit nog lager ligt, ook in combinatie met de relatief lage stedelijkheidsgraad.

Verschuiving naar online: In algemene zin nemen de bestedingen in de dagelijkse sector al jaren toe. Zo zijn de bestedingen in de dagelijkse sector in de periode 2015-2020 gegroeid met ca. 6% (bron: Omzetkengetallen 2020). De verwachting is dat deze ontwikkeling zich de komende jaren voortzet. Er moet ook rekening gehouden worden met de toename van online verkoop van dagelijkse goederen. Hoewel het aandeel online in de dagelijkse sector nog relatief beperkt is, neemt dit wel toe. In het distributieve model gaan we daarom uit van een gematigde groei van de dagelijkse bestedingen van 5% over een periode van 10 jaar. Een eventuele groei van online winkels is juist extra reden om te investeren in fysieke winkels. Uit de nieuwste Koopstromengegevens KSO 2021 blijkt dat er in de gemeente Goeree-Overflakkee in vergelijking met 2018 naar verhouding meer koopkracht afvloeit naar online winkels dan naar fysieke winkels buiten de eigen gemeente. Om te kunnen blijven concurreren met online is het noodzakelijk om fysieke winkels in de gemeente te moderniseren zodat zij voldoende kunnen inspelen op de wensen van de consument. De uitbreiding van Lidl draagt bij aan het op peil houden van de koopkrachtbinding.

- *De uitbreiding bedraagt ca. 1.041 m² bvo. Het genoemde distributieplanologisch onderzoek stelt dat dit neerkomt op 464 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Deze uitzonderlijk lage factor (wvo/bvo) [2] van 0,44 wordt nergens verklaard of aannemelijk gemaakt.*

Reactie gemeente/BRO

In de laddertoets is wel degelijk aannemelijk gemaakt waar de verhouding tussen bvo en wvo vandaan komt. In 1.1. Aanleiding (p.3) van de laddertoets is hierover het volgende opgenomen:

"De beoogde uitbreiding van de Lidl zit meer in de nevenruimten (magazijn, sociale ruimte, etc.) dan in het winkelvloeroppervlak. In winkelvloeroppervlak gaat het om een uitbreiding van ca. 464 m² wvo, tot een beoogde oppervlakte van 1.645 m² wvo. De wens voor deze toename is erin gelegen te kunnen blijven voldoen aan de eisen die aan een moderne supermarkt worden gesteld. De klant kan door bredere gangpaden meer comfort worden geboden. Door meer magazijnruimte kan het aantal bevoorradingen worden beperkt en daarmee ook het aantal vrachtwagenbewegingen."

Daarnaast is in de aanvraagmemo richting de adviescommissie aangegeven dat ook het overdekt laden en lossen binnen het bvo is meegenomen. Bij de stukken van de adviesaanvraag is daarnaast het gedetailleerde bouwplan voor de nieuwe supermarkt opgenomen, waarin onder andere de ruimten voor de overdekte laadkuil (122,4 m²) en het inpandig laden en lossen (97,65 m²) zichtbaar zijn. In totaal zal de nieuwe winkel een bvo van 2.662 m² krijgen en een wvo van 1.645 m². Dat is een factor (wvo/bvo) van 0,62. Deze verhouding is vergelijkbaar met andere recent gebouwde Lidl-filialen, zeker gezien het feit dat ook het overdekt laden en lossen hierin is meegenomen. In de huidige situatie vindt de bevoorrading buiten plaats. Door de bevoorrading inpandig te laten plaats vinden, zorgt dit voor een kwalitatieve verbetering van het gebied. Exclusief bevoorrading heeft de supermarkt een oppervlakte van 2.442 m² bvo, waardoor de factor wvo/bvo 0,67 is. Dit is een gebruikelijke verhouding voor de Lidl formule.

- *In het distributieplanologisch onderzoek wordt vermeld dat onder andere de Plus in het centrum van Middelharnis omzetteffecten zal ondervinden van de vergroting van de Lidl-vestiging. Dat staat op gespannen voet met het gemeentelijke detailhandelsbeleid dat gericht is op optimalisering van dit centrum. Daarnaast ontgaat de adviescommissie de relevantie van het argument “deze supermarkten concurreren in de huidige situatie ook al met de Lidl-supermarkt” bij de beschouwing of omzetteffecten aanvaardbaar zijn.*

Reactie gemeente/BRO De huidige Plus voldoet niet meer aan de moderne maatvoering voor een toekomstbestendige supermarkt. De toekomstplannen van de Plus zijn echter niet concreet en niet bij de gemeente bekend, ondanks de verschillende opties die in het recente verleden door de Plus zijn genoemd. Mocht een vertrek van de Plus in de toekomst aan de orde zijn dan zullen alternatieven voor de vrijkomende locatie op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Middelharnis/Sommelsdijk beoordeeld worden. Lidl zal door de uitbreiding een grotere speler vormen binnen het detailhandelslandschap en mogelijk meer omzet naar zich toetrekken, ook al is de uitbreiding van de Lidl meer gericht op de nevenruimten dan op het winkelvloeroppervlak toegankelijk voor consumenten. Het is volgens het distributieplanologisch onderzoek echter niet de verwachting dat er door uitbreiding van Lidl een onaanvaardbaar omzetteffect optreedt. Bovendien: de andere supermarkten concurreren in de huidige situatie ook al met de Lidl-supermarkt; er wordt geen nieuwe speler toegevoegd aan de detailhandelsstructuur, het betreft enkel een verplaatsing van een bestaande speler naar een naastgelegen perceel. De verplaatsing naar een naastgelegen perceel is geen grote structurele wijziging in de supermarktspreiding in Middelharnis en heeft geen onaanvaardbare omzetteffecten tot gevolg. Dat door Plus in de planologische procedure voor de plannen van de Lidl geen reactie is ingediend sterkt de gemeente in deze opvatting.

5.2. Opmerkingen adviescommissie over bestemmingsplan

Bij de aanvraag voor het advies is een versie van het bestemmingsplan gevoegd, waarin de eerdere zienswijze van de provincie Zuid-Holland al grotendeels was verwerkt. Door de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland zijn over deze versie van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen gemaakt:

- *De commissie vindt in de toegeleverde stukken geen aanleiding af te wijken van het heldere provinciale beleid voor PDV-locaties. Supermarkten zijn belangrijke trekkers voor winkelcentra en dienen een functie te vervullen bij het toekomstbestendig houden van winkelcentra. Verplaatsing en uitbreiding van deze Lidl-vestiging moet daarom bij voorkeur gericht zijn op een locatie in of in de directe omgeving van het centrum van Middelharnis. In het vigerende bestemmingsplan Middelharnis (2014) is de huidige Lidl-locatie passend bestemd, omdat Lidl hier ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan al was gevestigd. Uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden biedt dit bestemmingsplan uitsluitend voor perifere detailhandel. De commissie adviseert hieraan vast te blijven houden en geen medewerking te verlenen aan een verdere verruiming van het areaal voor supermarkten in dit gebied. Dit is ook het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in uw detailhandelsvisie van maart 2016.*

Reactie gemeente/Ordito

In het voorgaande is toegelicht dat verplaatsing en uitbreiding van de Lidl-vestiging naar een locatie in of in de directe omgeving van het centrum van Middelharnis onmogelijk is. Hoewel supermarkten doorgaans een belangrijke trekkersfunctie hebben, moeten deze dan wel van voldoende omvang zijn. Dat is in het centrum van Middelharnis niet te realiseren. Gelet hierop, op het feit dat de Lidl in de bestaande situatie reeds aan de Hofjes gevestigd is, dat Goeree-Overflakkee als eiland een van de rest van Zuid-Holland te onderscheiden specifieke

detailhandelsstructuur- en dynamiek kent waarmee in het provinciale beleid geen rekening lijkt te zijn gehouden en dat de uitbreiding in wvo beperkt is, is er alle aanleiding (alsnog) medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in de planregels bij de bestemmingsomschrijving opgenomen dat er uitsluitend één supermarkt met een bedrijfsoppervlak van maximaal 2.662 m² is toegestaan. Inderdaad is er een ruimer bouwvlak opgenomen op de verbeelding

- *De commissie constateert dat de ruimte voor bebouwing die in het ontwerp-bestemmingsplan d.d. 28 september 2021 voor de kavel aan De Hofjes 1 is opgenomen voor meerderlei uitleg vatbaar is. Weliswaar is in de Regels opgenomen dat ter plaatse één supermarkt van maximaal 2.662 m² 'bedrijfsoppervlak' kan worden gerealiseerd (wat met toepassing van de binnenplanse afwijkingsregels kan oplopen tot 2.928 m²), maar uit de Verbeelding en de Regels blijkt ook dat het bouwvlak ter plaatse volledig mag worden bebouwd, wat kan leiden tot bebouwing met een grotere oppervlakte dan de geplande 2.662 m² bvo.*

Reactie gemeente/Ordito

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in de planregels bij de bestemmingsomschrijving opgenomen dat er uitsluitend één supermarkt met een bedrijfsoppervlak van maximaal 2.662 m² is toegestaan. Inderdaad is er een ruimer bouwvlak opgenomen op de verbeelding, omdat de uitwerking van het exacte bouwplan nog niet vaststaat. Op deze wijze zit er de benodigde flexibiliteit in het bestemmingsplan, Aangezien de huidige opzet van de regeling tot onduidelijkheid leidt, zal ook bij de bouwregels expliciet worden opgenomen dat uitsluitend één supermarkt met een bedrijfsoppervlak van maximaal 2.662 m² is toegestaan.

- *In de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt in paragraaf 3 (toetsing beleidskader) weliswaar het relevante artikel 6.13 uit de provinciale omgevingsverordening geciteerd, maar daar wordt in de ogen van de adviescommissie vervolgens (pagina 20 onderaan) in het geheel niet inhoudelijk op gereflecteerd. Van een toets of het initiatief in lijn is met de omgevingsverordening is hier geen sprake.*

Reactie gemeente/Ordito

De gemeente is nog met de provincie in overleg over de wijze waarop het initiatief zich verhoudt tot het provinciaal beleid. De adviesaanvraag aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland maakt onderdeel uit van dit proces. Het resultaat van dit proces zal uiteindelijk bij de toetsing aan artikel 6.13. in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Mede gezien de voorgaande argumentatie in deze memo is de gemeente Goeree-Overflakkee van mening dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en een draagkrachtige onderbouwing vormt voor het bieden van een maatwerkoplossing in afwijking van het provinciale omgevingsbeleid.

6. Zienswijze provincie Zuid Holland

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie en het gesprek tussen provincie en gemeente heeft Lidl in september 2021 in overleg met de gemeente haar plannen aangepast en nader onderbouwd. De belangrijkste aanpassing bestaat uit het verkleinen van de maximale oppervlakte van de nieuwe supermarkt van 2.740 m² bvo (exclusief ruimten ten behoeve van het overdekt bevoorraden en technische ruimten) uit het ontwerp bestemmingsplan naar 2.662 m² in dit nieuwe voorstel. In deze nieuwe omvang zijn in tegenstelling tot de regeling in het ontwerp bestemmingsplan wel alle technische ruimten en het overdekt laden en lossen meegenomen.

Op de volgende wijze wordt omgegaan met de punten uit de zienswijze.

Strijd omgevingsverordening

De provincie meent dat door de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt sprake is van 'nieuwe detailhandel' als bedoeld in artikel 6.13 van de Omgevingsverordening. Daaruit volgt dat nieuwe detailhandel slechts mogelijk is binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Omdat het plangebied niet als een dergelijke locatie is aan te merken, verzoekt de provincie een locatie voor de verplaatsing en uitbreiding te vinden die wel in overeenstemming is met deze regel. Gelet op het uit ladderonderzoek voortvloeiende verzorgingsgebied, zouden hiervoor locaties binnen Middelharnis zelf of binnen de centra van andere dorpen in de gemeente in beschouwing moeten worden genomen, aldus de provincie.

Reactie gemeente

De gemeente is naar aanleiding van de zienswijze nog met de provincie in overleg over de wijze waarop het initiatief zich verhoudt tot het provinciaal beleid. De adviesaanvraag aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland maakt onderdeel uit van dit proces. In deze onderhavige notitie zijn de genoemde aandachtspunten van de provincie en de adviescommissie nader onderbouwd, als basis voor nadere overleg met de provincie. Het resultaat van dit proces zal uiteindelijk bij de toetsing aan artikel 6.13 in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Behoefte

De provincie meent dat de onderbouwing van de behoefte onvolledig is. Weliswaar is de behoefte aan de supermarkt onderbouwd, maar de 4.000 m² aan reguliere detailhandel (dus los van een gebruik als supermarkt), die eveneens is mogelijk gemaakt, is niet onderbouwd. Bovendien wordt in de behoefteonderbouwing niet uitgegaan van de definitie van 'bruto vloeroppervlak' die in de Omgevingsverordening wordt gehanteerd.

Reactie gemeente

De provincie constateert terecht dat het ontwerpplan meer detailhandel mogelijk maakt dan de bedoeling is. Daarin zien wij dan ook aanleiding de planverbeelding en planregels aan te passen. Ten eerste zal door een functieaanduiding slechts een supermarkt, en geen overige reguliere detailhandel worden toegestaan. Ten tweede zal het bvo van de supermarkt worden gemaximeerd op 2.662 m² (inclusief inpandige laad- en losruimte). De toegevoegde waarde van de omvang van het bouwvlak blijft op die manier beperkt tot het flexibel indelen c.q. bebouwen daarvan.

Perifere detailhandel en nevenassortimenten

De provincie verzoekt de definitie voor 'perifere detailhandel' in artikel 1.40 van de planregels te wijzigen naar 'volumineuze detailhandel' als bedoeld in de Omgevingsverordening en de bijbehorende omschrijving over te nemen. Voorts verzoekt de provincie om de mogelijkheid de voor perifere detailhandel aangewezen gronden te gebruiken voor 'tuin- en diercentra' te

schrappen en de definitie van 'tuin- en diercentra' in overeenstemming te brengen met de definitie van 'tuincentrum' uit de Omgevingsverordening. Ook wordt verzocht de mogelijkheid de gronden die zijn bestemd voor perifere detailhandel te gebruiken voor detailhandel in fietsen te schrappen. Tot slot verzoekt de provincie de mogelijkheden voor een nevenassortiment in overeenstemming te brengen met de daarvoor in de Omgevingsverordening gehanteerde regels (maximaal 20%).

Het ontwerpplan voorziet in een 'ruil' van de huidige bestemmingen voor een bestaande supermarkt en bestaande perifere detailhandel tussen de twee locaties aan weerszijden van De Hofjes. In de planregels is dan ook aangesloten bij de bestaande regelingen en mogelijkheden voor perifere detailhandel voor het gehele gebied De Hofjes, zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' gelden. Op deze wijze gelden voor alle (bestaande en toekomstige) perifere detailhandelsbedrijven dezelfde regels. Het aanpassen van de definities voor perifere dan wel volumineuze detailhandel binnen het plangebied zou leiden tot inconsistenties, rechtsongelijkheid en ongewenste planschade. Aangezien voorts geen sprake is van een toevoeging van nieuwe perifere detailhandel, maar slechts van een beperkte afname van de bestaande mogelijkheden daarvoor, is er ook geen distributieplanologische noodzaak voor het wijzigen van de definities. In overleg met de Lidl is overeengekomen dat een uitzondering wordt gemaakt voor:

- het begrip 'tuin- en diercentra', dat zal worden beperkt tot 'tuincentrum', een en ander op de wijze zoals gedefinieerd in de Omgevingsverordening.
- het schrappen van de mogelijkheid voor detailhandel in fietsen.

Toelichting verkeer

De Lidl is op dit moment goed bereikbaar voor verkeer, ook vanuit de andere dorpskernen via de N215 en Zuidelijke Randweg. Wanneer de Lidl naar het centrum verplaatst zou worden, zullen automobilisten richting het centrum worden getrokken, zowel wat betreft de intern georiënteerde auto's als de automobilisten uit de andere dorpskernen die de Lidl bezoeken.

De structuur van Middelharnis is op dit moment zo dat nagenoeg al het gemotoriseerd verkeer richting het centrum over de Langeweg rijdt. De Langeweg tussen de N215 en Koningin Julianaweg is recentelijk aangepast omdat een combinatie van te veel wegverkeer in combinatie met veel schoolgaande kinderen en jongeren van en naar de RGO (Regionale Scholengemeenschap Goeree-Overflakkee), Bosscheschool, CSG Prins Maurits enz. leidde tot verkeersonveilige situaties. Een toename van gemotoriseerd verkeer over dit deel van de Langeweg naar een Lidl in het centrum betekent een afname van de verkeersveiligheid.

Het gedeelte van de Langeweg tussen de Koningin Julianastraat en de Oost-Krakeelstraat is niet aangepast en is op dit moment al overbelast met wegverkeer. In 2019 heeft Antea Group onderzoek gedaan naar de wegcapaciteiten in Middelharnis en de belasting op deze wegen, hierover is gerapporteerd in het 'addendum VCP macro Middelharnis/Sommelsdijk' d.d. 13 september 2019. Uit dit onderzoek blijkt dat de aanvaardbare intensiteitsgrenzen van de Langeweg 6000 mvt/etmaal (GOW-II 50 km/h) betreft waarbij in 2016 de grens als overschreden wordt met 6.300 mvt/etmaal. In 2023 worden hier 7.900 mvt/etmaal verwacht en in 2030 9.000 mvt/etmaal op basis van de huidige inzichten. Meer wegcapaciteit op de Langeweg tussen de Koningin Julianaweg en Oost-Krakeelstraat is ook niet op een eenvoudige manier te vinden omdat het profiel sterk beperkt wordt door de bebouwing die aan de rijbaan staan. In onderstaande afbeeldingen een aantal inzichten m.b.t. de situatie op de Langeweg. Deze afbeeldingen over het wegprofiel en de bovengenoemde intensiteiten bevestigen dat deze route niet verder belast kan worden door een vestiging van een extra discount-supermarkt in het centrum.

Naast dat de hoeveelheid regulier gemotoriseerd verkeer dat richting de Lidl zou rijden een sterke last zou leggen op een reeds overbelast en ongeschikt wegvak op de Langeweg, is de bevoorrading van de Lidl ook een groot zorgpunt. Het wegprofiel op de Langeweg is niet ingericht als een reguliere GOW II waarbij separate fietsvoorzieningen zijn getroffen. Dit betekent dat zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer en groot verkeer zoals trekker + opleggers gezamenlijk over dit wegvak moeten rijden. In de onderstaande afbeelding is duidelijk te zien dat een combinatie vrachtverkeer en fietsers op de rijbaan met deze beperkte breedte zeer sterk te wensen over laat.

Gezien de beperkte capaciteit die de Langeweg kan bieden, de overbelasting van de weg in de huidige situatie, het feit dat deze overbelasting gedurende de komende jaren groter wordt, het feit dat verruiming van de capaciteit niet haalbaar is door de beperkende bebouwing langs de rijbaan en het feit dat meer gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer op de Langeweg in combinatie met fietsers op de rijbaan zal leiden tot een toename van verkeersonveiligheid zien wij de verplaatsing van een voorziening met een dusdanig verkeer aantrekkende werking als de Lidl naar het centrum van Middelharnis als een onhaalbare optie.



