

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

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

30 januari 2020

Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders
Per e-mail

Betreft: **Advies** inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

Geacht college,

De adviescommissie detailhandel Zuid-Holland heeft uw adviesaanvraag van 7 januari 2020 voor de plannen om detailhandel te ontwikkelen in het kader van het project Feyenoord City behandeld in haar vergadering van 22 januari 2020.

De adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een *negatief advies*.

De adviescommissie wijst er met nadruk op dat haar advies uitsluitend betrekking heeft op het onderdeel detailhandel. De overige planonderdelen vallen buiten de competentie van de adviescommissie.

De aanvraag

Het concept ontwerp bestemmingsplan Feyenoord City voorziet in maximaal 17.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel. Hiervan is 16.800 m² bvo bestemd voor de ontwikkeling van sport gerelateerde detailhandel (14.300 m² bvo) en overige detailhandel (2.500 m²) in een gebouwde verbinding tussen het nieuwe en oude Feyenoord stadion, de Strip genaamd. Een groot gedeelte van de Strip (12.140 m² bvo) moet worden gevuld door de verplaatsing van bestaande detailhandel in de branches sport en vrije tijd uit het nabij gelegen deelgebied Veranda om hier ruimte te bieden voor woningbouw. In de Veranda is na de volledige uitplaatsing van de genoemde branches nog ruimte voor 1.000 m² nieuwe *convenience* detailhandel. De beoogde detailhandel in de Strip maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Ook een nieuw stadion, woningen, bedrijfsruimten en kantoren maken hiervan deel uit.

Advies

inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

30 januari 2020

Pagina 2 van 6

Aangezien het gaat om de ontwikkeling van nieuwe detailhandel van meer dan 2.000 m² bvo buiten het centrum van Rotterdam heeft u in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, zoals voorgeschreven in de Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019. Basis van het advies vormen de aangeleverde stukken door de gemeente van 7 en 15 januari 2020.

Eerder, te weten op 16 oktober 2019, heeft de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland op basis van toen aangeboden stukken en een mondelinge toelichting van de gemeente Rotterdam een eerste reactie gegeven op de detailhandelsplannen Feyenoord City. Deze eerste reactie is gegeven in een brief d.d. 7 november 1992 aan de heer E.J. Kleine van de gemeente. Thans heeft de commissie het aangevulde dossier besproken en beoordeeld.

Het initiatief

In het concept masterplan Feyenoord City komen de ambities van Feyenoord en de stad Rotterdam samen. Feyenoord City moet niet alleen een nieuw icoon aan de Maas worden, maar het moet tevens de omliggende wijken met elkaar verbinden. Het nieuwe stadion voor Feyenoord moet de aanjager worden van een duurzame en grootschalige stedelijke ontwikkeling. Er komt een nieuwe bestemming voor de Kuip en de transformatie van de publieke ruimte naar een aantrekkelijk verblijfsgebied met nationale en internationale aantrekkingskracht moet een trigger zijn voor een nieuwe duurzame impuls voor Rotterdam-Zuid.

Feyenoord City biedt volgens u kansen om door ruimtelijke clustering van sport gerelateerde detailhandel, in combinatie met het stadion, tot uniek en vernieuwend aanbod te komen. De nadruk ligt hierbij op belevenis in combinatie met horeca (al dan niet binnen één pand). Tevens ziet u het plan als een uitgelezen kans om de Beijerlandse laan met het nieuwe stadion(gebied) te verbinden, zowel ruimtelijk als functioneel. Per saldo is er volgens u sprake van een positief effect voor beide (winkel)gebieden, omdat ze profiteren van elkaar.

In de Strip wordt in totaal 230.500 m² bvo aan nieuwe stedelijke voorzieningen ontwikkeld. Naast detailhandel is onder meer voorzien in ruimte voor een hotel, kantoren, leisure, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Om de ontwikkeling van Feyenoord City planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het concept voorontwerp bestemmingsplan Feyenoord City d.d. 13 december 2020 maakt deel uit van de toegestuurde informatie. Op 15 januari 2020 heeft de gemeente een wijzigingsvoorstel voor artikel 32 van de regels van het bestemmingsplan toegestuurd, dat de adviescommissie betrokken heeft bij haar oordeel.

Beleidsmatige context

Het detailhandelsbeleid van de provincie Zuid-Holland is gericht op concentratie, met als doel versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland moet ontwikkeling van nieuwe detailhandel plaatsvinden binnen de reguliere detailhandelsstructuur. Daarnaast zijn er voor specifieke branches ontwikkelingsmogelijkheden op de aangewezen locatie voor perifere en grootschalige detailhandel. De Strip maakt geen deel uit van de reguliere detailhandelsstructuur in Zuid-Holland, c.q. van Rotterdam. Evenmin is de Strip aangewezen als PDV/GDV-locatie. De Omgevingsverordening Zuid-Holland biedt buiten

Advies

inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

30 januari 2020

Pagina 3 van 6

deze locaties wel gelegenheid tot kleinschalige thematische detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties. De grootschalige ontwikkeling van nieuwe winkelmeters voor sportdetailhandel en voor overige detailhandel past derhalve niet binnen de provinciale Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland biedt overigens wel ruimte voor de beoogde verplaatsing van bestaande detailhandelsvestigingen uit de Veranda. Deze locatie vormt een onderdeel van de PDV-locatie Stadionweg. Voorwaarde is wel dat de winkelmeters die op de Veranda vrijkomen een andere bestemming krijgen dan detailhandel.

In het detailhandelsbeleid van de gemeente Rotterdam (vastgesteld door de gemeenteraad in 2017) zijn in elk geval twee pijlers relevant: 1) strikte voorwaarden voor creëren nieuwe winkelgebieden (deze voorwaarden: a. nieuwe woonwijk, b. bijzondere thema's of concepten die er nog niet zijn, c. sanering / transformatie van verouderd centrum), en 2) de 'gebiedskoers detailhandel' IJsselmonde (waarbij voor het cluster Stadionweg / Veranda geldt: de functie als thematisch en doelgerichte perifere locatie blijft het uitgangspunt).

Overweging van de adviescommissie

Door naast ruimte voor verplaatsing van bestaande bedrijven ook ruimte te bieden aan nieuwe detailhandel wijkt u af van de provinciale Verordening. Om te kunnen afwijken, is het nodig dat is aangetoond dat het te ontwikkelen cluster van sport gerelateerde detailhandel uniek en innovatief is, óf dat de nieuwe detailhandel een zekere verplaatsing betreft.

Visie en invulling

De adviescommissie begrijpt de wens tot realisatie van detailhandel als onderdeel van de grootschalige gebiedsherontwikkeling Feyenoord City. De adviescommissie sluit dit niet bij voorbaat uit, maar vindt de huidige plannen onvoldoende uitgewerkt en constateert teveel onzekerheden om een zorgvuldige besluitvorming over het bestemmingsplan Feyenoord City mogelijk te maken.

Kern van het bezwaar van de adviescommissie is dat de gemeente probeert twee moeilijk verenigbare ontwikkelingslijnen te integreren in het ontwerp bestemmingsplan. Enerzijds is het uitgangspunt een innovatief en uniek (sport)retailconcept en anderzijds wordt ingezet op een daadwerkelijke verplaatsing van bestaande (relatief nieuwe) detailhandel, zonder dat duidelijk is of de te verplaatsen bedrijven een bijdrage kunnen of willen leveren aan de beoogde uniciteit of het innovatieve karakter.

Volgens de adviescommissie is het van tweeën één: óf de programmering van de Strip is gebaseerd op unieke en innovatieve concepten die regionaal echt iets toevoegen en geen dubbelingen opleveren, óf er wordt overtuigend ingezet op verplaatsing van alle retail binnen de thema's sport en vrije tijd vanuit de Veranda naar de Strip.

Het realiseren van uniek en vernieuwend winkelaanbod wordt helaas nergens in de aangeleverde stukken aannemelijk gemaakt. Bij de beoogde verplaatsing van bestaand aanbod van de Veranda naar de Strip wordt geen enkele garantie geboden dat op de Strip sprake zal zijn van nieuwe of vernieuwende concepten dan wel uniek en innovatief winkelaanbod. Er is geen

Advies

inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

30 januari 2020

Pagina 4 van 6

informatie over de investeringsplannen van de drie te verplaatsen sportzaken. Verwijzingen naar mogelijke (of elders bestaande) vernieuwende concepten ontbreken.

Met betrekking tot de verplaatsing an sich worden geen garanties geboden dat de drie bestaande retailers 'sport en vrije tijd' in de Veranda daadwerkelijk zullen verplaatsen. Er is geen scenario ingeval van een gedeeltelijke of gefaseerde verplaatsing en de daarbij komende consequenties voor de Strip en voor de Veranda. Op de Veranda zijn meer bedrijven dan enkel winkels in sport en vrije tijd. Dus ook wanneer de beoogde verplaatsing van de sportzaken geheel zou worden doorgevoerd, blijven er bedrijven achter. Onduidelijk is wat dit betekent voor de beoogde herontwikkelingsplannen van de Veranda naar circa 1.000 woningen. Uit de voorliggende stukken heeft de commissie niet kunnen afleiden dat er concrete plannen zijn ook deze bedrijven te verplaatsen.

De commissie concludeert op grond van het voorafgaande dat in de voorliggende stukken niet of nauwelijks garanties aanwezig zijn voor de beoogde verplaatsing van de drie sportzaken uit de Veranda. Hiermee voldoet het concept ontwerpbestemmingsplan niet aan de eisen die het zelf stelt aan het detailhandelsprogramma. Ook is nog zeer onzeker of in de Strip sprake zal zijn van uniek en vernieuwend winkelaanbod. De voorliggende plannen voor de beoogde uitbreiding van het winkelareaal kunnen daarom een afwijking van de provinciale Omgevingsverordening niet rechtvaardigen.

Overige opmerkingen

- De adviescommissie constateert dat in de regels van het concept ontwerp bestemmingsplan voor de Strip de begrippen 'detailhandel in sport en vrije tijd' en 'overige detailhandel' niet juridisch sluitend zijn gedefinieerd. Dit betekent dat de gemeente de vestiging, nu en in de toekomst, van de bedoelde sport gerelateerde detailhandel en gemakswinkels niet op deze wijze kan borgen.
- De adviescommissie constateert dat de gemeente er niet voor heeft gekozen de winkelruimte in de Veranda actief weg te bestemmen. De regels van het concept bestemmingsplan bieden de desbetreffende sportzaken en ook de overige detailhandel de mogelijkheid in hun huidige omvang in het gebied gevestigd te blijven. De noodzakelijke koppeling van drie uit de Veranda te verplaatsen sportzaken en de realisatie van detailhandel in sport en vrije tijd in de Strip is naar de mening van de adviescommissie onnodig gecompliceerd geformuleerd in art. 32 lid 1.11. De betekenis van gebruikte termen als 'aantoonbaar permanent' is voor de adviescommissie in bestuursrechtelijke zin niet duidelijk.
- In het distributieplanologisch onderzoek (dpo) heeft Bureau Stedelijke Planning (BSP) de nog beschikbare marktruimte voor sport gerelateerde detailhandel berekend voor de branchegroep vrije tijd, op basis van de afbakening van Locatus, en, onder de noemer van iets breder, de toevoeging van de branches fietsen en scooters/brommers met de gemeente Rotterdam als marktgebied.
De branchegroep vrije tijd is echter een brede branche waaronder naast sport- en kampeezaken onder meer boekhandels en fotozaken vallen. De in Rotterdam nog beschikbare marktruimte voor deze brede branchegroep en voor de branches fietsen en scooters/brommers is vervolgens op basis van een verdeelsleutel toegedeeld aan sport

Advies

inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

30 januari 2020

Pagina 5 van 6

gerelateerde detailhandel in Feyenoord City. De commissie vindt dit een te grove methode, die geen betrouwbaar inzicht geeft in de feitelijke marktruimte voor sport gerelateerde detailhandel.

- De commissie constateert dat de in de rapportage van BSP berekende marktruimte voor de branchegroep vrije tijd en branches fietsen en scooters/brommers van ca. 21.000 m² wvo aanzienlijk hoger uitvalt dan de recente – in opdracht van de provincie – uitgevoerde berekening van adviesbureau DTNP die uitkomt op een uitbreidingsruimte van ca. 16.500 m² wvo.
- De commissie acht het niet erg waarschijnlijk dat het marktgebied zich zal beperken tot de gemeente Rotterdam, als er daadwerkelijk een vernieuwend concept voor sport gerelateerde detailhandel zou worden gerealiseerd, met een in de dpo berekende koopkrachttoevloeiing van 31%. Naar de mening van de adviescommissie hadden de effecten in het omliggende gebied in beeld moeten worden gebracht. Een dergelijke effectrapportage is dan tevens een handvat voor de vereiste regionale afstemming.
- De beschikbare marktruimte voor overige detailhandel is in het dpo berekend op basis van de vraag naar dagelijkse goederen voor de inwoners van Feyenoord City. Dit is naar de mening van de adviescommissie niet juist. Dagelijkse goederen dienen een plaats te krijgen binnen de reguliere detailhandelsstructuur. De ontwikkeling van de overige detailhandel heeft volgens de plannen vooral betrekking op kleinschalige gemakswinkels die zich richten op bezoekers en, op termijn, nieuwe inwoners van Feyenoord City. De commissie kan zich bij dat laatste wel iets voorstellen, maar ziet in de voorgelegde stukken onvoldoende onderbouwing van de vraag naar gemakswinkels.
- De regiogemeenten van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) hebben in het kader van de regionale afstemming een positief advies gegeven voor het totale plan Feyenoord City, waaronder het detailhandelsprogramma. Zij achten uw plan voor Feyenoord City haalbaar en aantrekkelijk. Wel adviseert de MRDH het detailhandelsprogramma in het ontwerp bestemmingsplan te toetsen aan de Regionale Strategie Werklocaties. Ook is het volgens de MRDH nodig de fasering en de noodzakelijke onttrekking van de achterblijvende winkelruimte op de Veranda duidelijker op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. De adviescommissie vindt de adviezen van MRDH meerwaarde hebben in het kader van regionale afstemming, maar constateert dat het voorgelegde ontwerp bestemmingsplan hieraan nog geen concrete invulling geeft.
- De commissie benadrukt dat essentie van regionaal afstemmen ligt in het maken van bindende afspraken over een te realiseren detailhandelsprogramma in een samenhangend marktgebied. U dient er rekening mee te houden dat er, afhankelijk van de omvang het marktgebied, ook afstemming nodig is met gemeenten buiten de bestuurlijke Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waarbij met name gedacht moet worden aan Drechtsteden.

Advies

inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City' (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 concept 13 december 2020)

30 januari 2020

Pagina 6 van 6

Het advies

Op basis van bovenstaande overweging en overige opmerkingen komt de adviescommissie tot een negatief advies inzake de detailhandelsplannen Feyenoord City gemeente Rotterdam en bestemmingsplan 'Feyenoord City'.

Nawoord

De adviescommissie begrijpt de wens tot realisatie van de detailhandelsplannen Feyenoord City en draagt de trots van de gemeente en de stad op het concept masterplan Feyenoord City een warm hart toe. Naar de mening van de commissie is invulling met detailhandel niet onmogelijk, maar moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden. Aan die voorwaarden wordt bij de hier voorgestelde uitwerking in de ogen van de commissie niet voldaan.

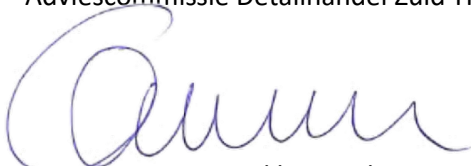
Publicatie

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

www.adviescommissiedetailhandel.nl.

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

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



M. de Graaf
secretaris