

# Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Van Dethstraat 30, 2807 RS GOUDA  
secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl  
www.adviescommissiedetailhandel.nl

22 augustus 2018

Gemeente Rotterdam  
College van Burgemeester en Wethouders  
per e-mail

Betreft: **Advies** inzake de plannen voor Shopping Center Alexandrium en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop' (NL.IMRO.0599.BP1119RepBPALexKnp-va02, juli 2018)

Geacht college,

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw adviesaanvraag van 24 juli 2018 met betrekking tot de bovengenoemde plannen in haar vergadering van 17 augustus 2018 behandeld.

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een

*Positief advies.*

## **De aanvraag**

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in uitbreidingsmeters voor het Shopping Center, op basis van de bij de gemeente Rotterdam ingediende plannen voor kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging van 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

Aangegeven wordt dat de uitbreiding van detailhandel noodzakelijk is om de verouderde structuur van het winkelcentrum, met op bepaalde plekken kleine winkelunits, aan te pakken. Daarnaast wordt gesteld dat de uitbreiding noodzakelijk is om de algehele uitstraling en beleving van het winkelcentrum zowel intern als extern te verbeteren en te moderniseren.

Het voorliggende plan beoogt een uitbreiding van 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Aangezien de uitbreiding groter is dan 2.000 m<sup>2</sup> heeft u de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gevraagd om een advies zoals voorgeschreven in de Verordening Ruimte 2014.

## **Bevindingen van de commissie**

### Beleidsmatig

De adviescommissie constateert dat het voorstel past in de Verordening Ruimte. Er is sprake van een ontwikkeling "binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden" (art. 2.1.4. Lid 1, a).

Het winkelcentrum Alexandrium is in de Provinciale Detailhandelsstructuur opgenomen als 'Te Ontwikkelen': onder voorwaarde van toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking kan sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

### Visie en invulling

De adviescommissie begrijpt de wens tot het versterken van winkelcentrum Alexandrium. Gezien de veranderingen in het consumentengedrag en de ontwikkelingen in de detailhandel is een impuls voor winkelcentrum Alexandrium gewenst.

### **Overwegingen van de adviescommissie**

De adviescommissie is van mening dat de wenselijkheid van een uitbreiding van winkelcentrum Alexandrium voor wat betreft de mode, luxe en vrijetijdsbranches aannemelijk is gemaakt.

Daarbij oordeelt de adviescommissie positief over de wijze waarop veranderend consumentengedrag i.c. de internetbestedingen zijn betrokken in de bestedingen.

De adviescommissie is van mening dat met de voorgestelde ontwikkelingen de beoogde versterking van Alexandrium I kan worden gerealiseerd.

Hoewel de adviescommissie van mening is dat de regionale effecten niet voldoende zijn uitgewerkt, voorziet de adviescommissie niet dat de voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een onaanvaardbare afname van keuzemogelijkheden elders of een aantasting van de verzorgingsfunctie van winkelgebieden in de omgeving.

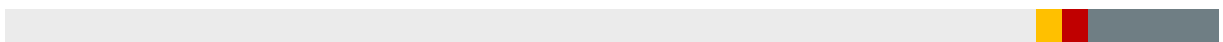
### **Kanttekeningen van de adviescommissie**

De adviescommissie plaatst nog enkele kanttekeningen bij de geleverde onderbouwing.

Aangegeven wordt dat de voorgestelde invulling een verlaging van de vloer-productiviteit tot gevolg heeft. Volgens de adviescommissie wordt onvoldoende ingegaan op de gevolgen hiervan voor de zittende ondernemers. Ook wordt niet aangegeven of er bij de zittende ondernemers concrete verplaatsings- dan wel uitbereidingsplannen zijn.

De adviescommissie is van mening dat in uw analyse onvoldoende rekening is gehouden met de regionale effecten van de door u beoogde uitbreiding. Een winkelcentrum zoals winkelcentrum Alexandrium heeft immers een bovenlokale functie.

Tot slot merkt de adviescommissie op dat de voorgestelde uitbreiding geheel wordt onderbouwd door marktruimte in de niet-dagelijkse branchegroepen Mode & luxe en vrijetijd. De adviescommissie gaat er dan ook van uit dat de uitbreiding geheel wordt ingevuld door detailhandel uit deze branches en nadrukkelijk niet door bedrijven uit de branchegroep 'dagelijks'. De adviescommissie zou dit graag expliciet in het bestemmingsplan vermeld zien.



*Advies*

inzake de plannen voor Shopping Center Alexandrium  
en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop'  
(NL.IMRO.0599.BP1119RepBPALexKnp-va02, juli 2018)  
22-08-2018  
Pagina 3

**Het advies**

Op basis van bovenstaande overwegingen komt de adviescommissie tot een *positief advies* inzake de plannen voor Shopping Center Alexandrium en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop'.

**Eerste reactie**

De adviescommissie wijst u op de mogelijkheid om bij een volgende gelegenheid de adviescommissie te vragen om een zogenoemde Eerste Reactie. Een Eerste Reactie geeft de adviescommissie de mogelijkheid om vragen en kanttekeningen in een eerder stadium met u te delen. Voor meer informatie over de Eerste Reactie verwijzen wij u naar onze website: [www.adviescommissiedetailhandel.nl](http://www.adviescommissiedetailhandel.nl)

**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](http://www.adviescommissiedetailhandel.nl).

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

Met vriendelijke groet,  
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E.H.M. Bakker-Derks  
voorzitter



J.F.M. Verweij  
secretaris

