

Plan van Aanpak Hoogstraat

Inhoud

1.	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Resultaat	4
1.4	Samenhang met andere projecten / programma's / lijnactiviteiten	4
2.	Projectaanpak	5
3.	Projectbeheersing	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Geld en Organisatie	8
3.3	Tijd	8

1. Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Plan van Aanpak buitenruimte Hoogstraat' met algemene stemmen aangenomen. In deze motie wordt het college van B en W verzocht om met een plan van aanpak te komen om de Hoogstraat te verbeteren.

Redenen hiervoor, die in de motie werden genoemd, zijn dat:

1. Grote delen van de Hoogstraat de nodige gezelligheid missen en een sterk verouderde indruk maken. Door de centrale ligging in het centrum is het belangrijk dat deze straat een mooie flaneerboulevard gaat worden.
2. Grote delen een zeer stenige indruk maken, waardoor meer groen toegevoegd moet worden.
3. Er in de toekomst in deze omgeving veel gebouwd gaat worden, waardoor we niet af moeten wachten om de buitenruimte aan te pakken.

1.2 Doelstelling

De Hoogstraat is de oudste winkelstraat van Rotterdam. Op de kruising van de Hoogstraat met de Binnenrotte is de eerste nederzetting aan de Rotte ontstaan. De nederzetting, die uiteindelijk uitgroeide tot de stad Rotterdam.

Op basis van de motie, is het hoofddoel dat de Hoogstraat een mooie, groene flaneerboulevard moet worden.

Daarnaast hebben we de doelstelling om de Hoogstraat duidelijker te positioneren als winkelstraat door te zorgen dat deze winkelstraat haar eigen (of wellicht meerdere identiteiten) krijgt. Dit is nodig, omdat de ontwikkeling van de Hoogstraat helaas achterblijft bij andere winkelgebieden.

Om deze reden is bureau STEC gevraagd een ruimtelijk-economische verkenning uit te voeren. Hieruit blijkt dat de twee doelstellingen elkaar versterken. De hoofdconclusies uit dit onderzoek zijn:

- De Hoogstraat en omgeving verkleurt van winkellocatie naar een gemengd gebied waarin winkels worden afgewisseld met horeca, dienstverleners en kantoren in de plint. Waar de leegstand in coronatijd verdubbelde (met name als gevolg van verminderd toeristisch bezoek) is deze in de afgelopen periode sterk gedaald. Leegstand werd vooral ingevuld met nieuwe horeca.
- De Hoogstraat en omgeving is niet te typeren als één gebied. Het oostelijk deel van de Hoogstraat (richting het Oostplein) heeft een heel eigen (Rotterdamse) identiteit en lokaal bezoekersprofiel; waar het westelijk deel meer gericht is op toerisme en funshoppen. In het oostelijke deel van de straat (Mariniersweg – Oostplein) richt het toekomstig economisch profiel zich op een kleinschalig mixmilieu, waarbij de aanwezige retailers, dienstverleners en overige voorzieningen elkaar afwisselen en doelgericht bezocht worden. In het economisch profiel van het westelijk deel van de Hoogstraat ligt het accent op grotere winkelketens, lokale winkeliers en horeca. Wat betreft retail is

kwalitatief onderscheidend aanbod belangrijk om dit deel van de Hoogstraat een eigen identiteit te geven.

- Om het economisch profiel van het gebied te versterken is opwaardering van de buitenruimte een grote kans. Denk aan vergroening, hoogwaardigere inrichting en het vergroten van de verblijfskwaliteit (bankjes, water, ontmoetingspunten). Vier locaties vragen daarbij om specifieke aandacht: Korte Hoogstraat (het aanzicht is rommelig, consumenten lopen beperkt de straat in), westelijk deel van de Hoogstraat (hoge mate van verstening, vergroening biedt veel kansen), verbinding Mariniersweg (de huidige infrastructuur belemmert bezoekers om verder de Hoogstraat in te lopen) en oostelijk deel van de Hoogstraat (het straatbeeld is eentonig, door enkele parkeerplaatsen op te geven en te vergroenen ontstaat er een aantrekkelijker beeld).

1.3 Resultaat

Dit PvA beschrijft hoe we tot een beter ingerichte Hoogstraat kunnen komen. Daarvoor is een aantal deelresultaten van belang:

- 1) Het maken van een visie, ofwel bepalen hoe de Hoogstraat er uit moet komen te zien.
- 2) De visie vertaalt zich vervolgens in een beeldkwaliteitsplan en in een economisch plan. Het economische plan bestaat uit een opzet voor een samenwerking met o.a. ondernemers en vastgoedeigenaren en een brancheringsplan.
- 3) Vervolgens kan het Inrichtingsplan (IP) worden ontworpen/uitgetekend. Op basis daarvan kan de herinrichting worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 2 wordt dit uitgebreid toegelicht.

1.4 Samenhang met andere projecten / programma's / lijnactiviteiten

Zoals in de 'Aanleiding' al is aangegeven, spelen in en om de Hoogstraat diverse projecten en initiatieven. Recent is Galeries Modernes (Motel One) opgeleverd. Het komende jaar zullen AIR en RiF010 geopend worden. Ook is in augustus gestart met de bouw van RottaNova. Deze werkzaamheden zullen ongeveer 4 jaar in beslag nemen. In 2024 wordt de buitenruimte van de Westewagenstraat vernieuwd. Verder zal in 2025 gestart worden met de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek. De opening van de nieuwe bibliotheek wordt voorzien in 2028.

2. Projectaanpak

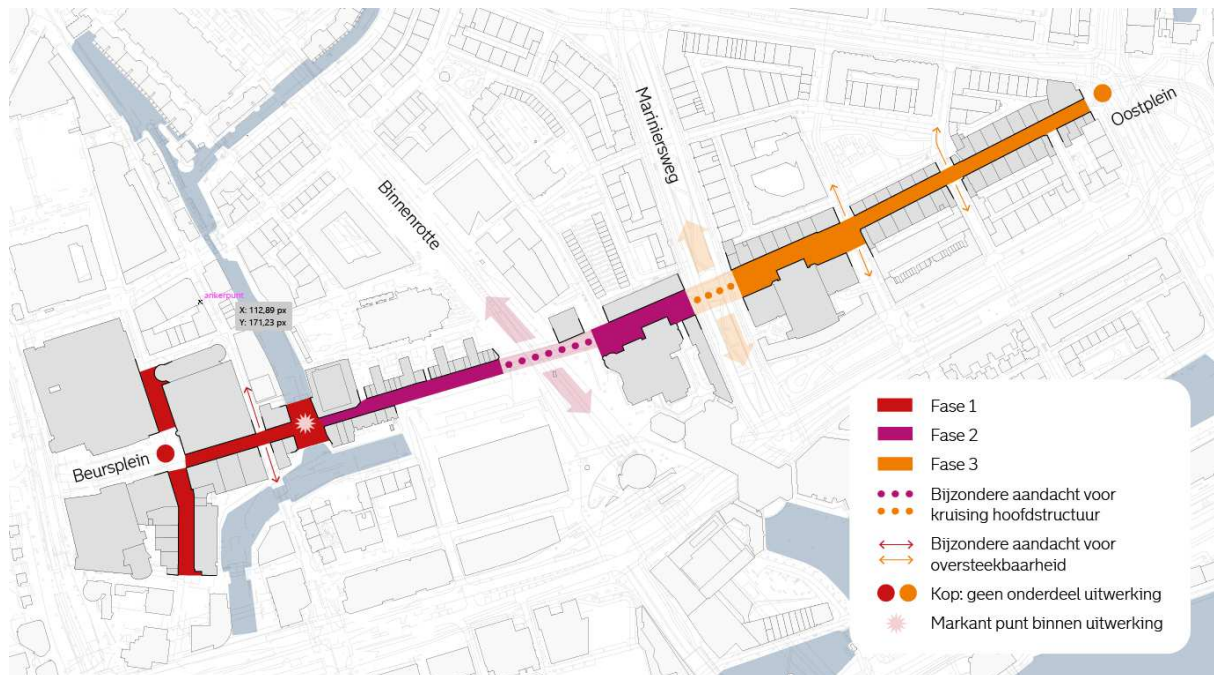
Stap 1 A: Bepalen projectgebied met identiteiten

De Hoogstraat is een lange straat en daardoor ook een straat met verschillende identiteiten. Dat werd ook bevestigd door het economisch onderzoek. Daarnaast zijn er ook een aantal markante plekken en bijzondere kruisingen met de hoofdstructuren van de stad. Ook zijn er de Korte Hoogstraat en gedeelte Rode Zand, die strikt genomen niet bij de Hoogstraat horen, maar er gevoelsmatig wel onderdeel van uit maken.

Met inachtneming van bovenstaande, komen we uit op de volgende deelgebieden (fases):

1. Rodezand (tot aan de Leeuwenstraat), Korte Hoogstraat en Hoogstraat van Beurstraverse (Koopgoot) tot aan de Vlasmarkt;
2. Hoogstraat vanaf de Vlasmarkt tot aan de Mariniersweg;
3. Hoogstraat vanaf de Mariniersweg tot aan Oostplein.

De volgorde waarin deze deelgebieden aan te pakken is flexibel.



In deze stap verzamelen we alle basisinformatie. Zoals een analyse van de huidige hoedanigheid van de straat. Zijn er plekken/gebouwen met cultuurhistorische waarde? Vragen die om nader onderzoek? Kortom: het in kaart brengen van de huidige situatie. Ook een inventarisatie van de onderhoudsbehoefte, boven- en ondergronds, maakt hier onderdeel van uit. Plekken die bijzondere aandacht verdienen:

- Accentplek Vlasmarkt
- Kruising hoofdstructuur Binnenrotte
- Kruising hoofdstructuur Mariniersweg

Daarnaast zijn er een aantal plekken waar oversteken extra aandacht verdient:

- Westewagenstraat: RMA hoofdfietsstructuur versus voetgangersgebied Hoogstraat
- Mariniersweg
- Kipstraat
- Goudsewagenstraat

Totaal gaat het om circa 24.000 m2 buitenruimte.

Stap 1 B: het opstellen van een visie

Voordat er ontworpen kan worden, is het belangrijk dat er een integrale visie voor de verschillende deelgebieden en de straat als geheel komt. In deze visie moet een aantal fundamentele vragen beantwoord worden, zoals:

- Wat is de positie van deze straat in het stedelijk netwerk?
- Wat onderscheidt deze winkelstraat van andere winkelstraten?
- Welke functie heeft de Hoogstraat in het totale kernwinkelgebied?

Voor het opstellen van deze visie schakelt de gemeente externe expertise in.

Het concept van deze visie zal de gemeente ook toetsen bij de diverse betrokkenen, zoals bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Na het afronden van deze fase zal de visie ter vaststelling voorgelegd worden aan de gemeenteraad inclusief mogelijke vervolgstappen.

Mogelijke vervolgstappen

Stap 2: verdieping van de eerste stappen

Deze stap betreft een nadere uitwerking van de visie die in de eerste stap is ontwikkeld. Dit wordt gedaan in nauwe samenwerking met de diverse betrokkenen, zoals ondernemers, bewoners en vastgoedeigenaren.

A) Samenwerking ondernemers en eigenaren

De Hoogstraat tussen de Mariniersweg en Oostplein maakt al onderdeel uit van de BIZ Hoogkwartier. Ook voor de Hoogstraat tussen de Koopgoot en de Mariniersweg is meer samenwerking tussen ondernemers en eigenaren onderling van toegevoegde waarde. Voor het oprichten van een nieuwe BIZ, dan wel uitbreiding van de bestaande BIZ, moet er voldoende draagvlak zijn bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Voorafgaand aan de vorming van een BIZ wordt verkend of er behoefte is aan samenwerking en in welke vorm. In overleg met de ondernemers en vastgoedeigenaren wordt dan gekeken wat een goed gebied is. De BIZ'en kunnen dan een actieve rol spelen in het vormgeven van dit gebied, zoals bij het opstellen van het brancheringsplan en beeldkwaliteitsplan.

B) Beeldkwaliteitsplan

In een kwaliteitsplan wordt beschreven welke beeldkwaliteit wordt beoogd in deze straat. Wat moet de uitstraling van de panden zijn? Hoe moet er om worden gegaan met de reclame-uitingen? Daarnaast wordt er ook een mobiliteitsplan toegevoegd, met daarin inzichten voor hoe om te gaan met fietsparkeren in dit gebied en de mobiliteitsknelpunten die in de eerste stap zijn benoemd.

C) Brancheringsplan

In deze fase wordt in samenwerking met de ondernemers en eigenaren een brancheringsplan opgesteld per deelgebied. In dit brancheringsplan wordt duidelijk aan welke type ondernemers veel behoefte is en welke ondernemers

oververtegenwoordigd zijn (en dus niet extra aangetrokken hoeven te worden).

Stap 3: Inrichtingsplan buitenruimte

Mocht er de komende jaren zich komen op investeringsmiddelen, dan kan ook gestart worden met de planvorming voor de buitenruimte: Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. Hiervoor is een standaardproces binnen de RSPW dat gevolgd zal worden. In deze fase wordt de onderhoudsbehoefte vanuit Stadsbeheer nogmaals bekeken, en of er wellicht werkzaamheden door derden zijn, zodat er werk met werk gemaakt kan worden.

Aan het eind van deze fase vindt de daadwerkelijke aanleg van de buitenruimte plaats. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid een gefaseerde uitvoering worden. En moet op dat moment ook nauw afgestemd worden op andere werkzaamheden in de stad. Uiteraard dient tijdens de uitvoering ook rekening gehouden te worden met bewoners, ondernemers en andere bezoekers en gebruikers van de Hoogstraat en omgeving, om de overlast voor al deze groepen zo veel mogelijk te beperken.

3. Projectbeheersing

3.1 Algemeen

In deze fase is het nog niet mogelijk om voor alle beheersaspecten (GROTICK) iets reëls aan te geven. De focus ligt in deze fase nog op geld/organisatie en tijd.

3.2 Geld en Organisatie

We realiseren ons goed dat geld één van de belangrijke factoren is om te besluiten of een project doorgang kan vinden. Tegelijkertijd moeten we ook realistisch zijn: het is in deze fase onmogelijk om een bedrag te noemen tot en met oplevering van de buitenruimte. Een dergelijke raming is van zoveel factoren afhankelijk, bijvoorbeeld kwaliteitsniveau, doorlooptijd en natuurlijk inflatie.

We geven daarom alleen een raming voor het benodigde budget voor stap 1: een analyse van de huidige situatie en het opstellen van de integrale visie. Het benodigde budget is geraamd op maximaal € 125.000,-.

Hiervoor geven opdracht aan een extern bureau voor maximaal € 75.000,- en reserveren we €50.000,- voor interne afstemming en afstemming met betrokkenen. Er is op dit moment geen financiële ruimte in de reguliere middelen van Cluster Stadsontwikkelingen om dit bedrag te dekken.

3.3 Tijd

Op dit moment is de inschatting dat er ongeveer 9 maanden nodig zijn voor het laten opstellen van de integrale visie, inclusief het nodige verkennende werk en het zorgvuldig betrekken van de direct betrokkenen zoals bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren.