

INSPREEKNOTITIE

Van: Olaf Nieuwenhuis, directeur projectontwikkeling Gotthard Vastgoed (Kroonenberg Groep).
Bij: Hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam.
Datum: Dinsdag 12 september 2023.

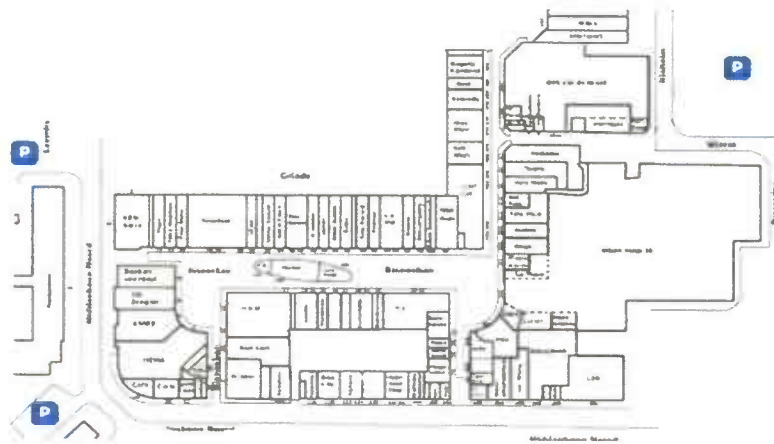
Inleiding en introductie Kroonenberg Groep

- Gotthard Vastgoed, onderdeel van Kroonenberg Groep, is al sinds 1986 eigenaar van het winkelcentrum Hoogvliet (Binnenban / Middenbaan).
- Kroonenberg Groep is een zeer betrokken private vastgoedonderneming. Qua omvang één van de grootste en vooral actiefste in centrumgebieden.
- Uw gemeenteraad zal zich binnenkort buigen over het nieuwe bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden' voor onder meer dit winkelcentrum.
- In reactie op de door ons ingediende zienswijze wordt het nieuwe bestemmingsplan op een aantal punten aangepast; maar niet al onze zienswijzen zijn overgenomen.
- Vanavond wil ik u vragen om verdere aanpassingen, zodat het nieuwe bestemmingsplan de ambitie ondersteunt om de Binnenban een succesvol stadsdeelcentrum te laten blijven.

Veranderingen in winkelcentrum Hoogvliet vragen om flexibiliteit

- Het winkellandschap is de afgelopen jaren fors veranderd. Deze veranderingen zijn niet aan winkelcentrum Hoogvliet voorbij gegaan.
- Ter illustratie is hieronder een afbeelding van het winkelcentrum in 2007 en nu - in 2023 - ingevoegd.

- Winkelcentrum Hoogvliet in 2007:



- Winkelcentrum Hoogvliet in 2023:



- Wanneer u beide plattegronden met elkaar vergelijkt, springt één groot verschil in het oog: er zijn nu een stuk minder units en de units zijn vaak een stuk groter dan in 2007. Mogelijk zet zich dit door, maar een omgekeerde trend zou ook mogelijk kunnen worden.
- Dit historische verschil hangt samen met een aantal trends en ontwikkelingen in winkelland:

- Ten opzichte van 2007 zijn er nu in 2023 meer grootschalige winkelformules.
- Veel bekende kleinere (retail) formules zijn failliet gegaan en/of bestaan niet meer.
- Internet en corona hebben grote invloed (gehad) op het winkellandschap.
- Dat het winkelcentrum nog steeds relatief goed gevuld is, komt door onze hands-on benadering en betrokkenheid als eigenaar: Kroonenberg Groep investeert in de winkels en huurders:
 - Kroonenberg Groep heeft units samengevoegd om grote retailers aan te trekken en het aanbod in het winkelcentrum op niveau te houden. Zo is een AH XL gerealiseerd, Lidl, Hema, Blokker en Xenos zijn vergroot en Intertoys en Pets Place zijn verplaatst naar grotere winkelruimtes.
 - Kroonenberg Groep haalt daarnaast onbenutte winkelmeters op de verdieping uit de markt om woningen te creëren (transformatie, toevoegen koopkracht).
 - Voor een betere doorstroming van het winkelgebied is Kroonenberg Groep voornemens de kiosken in het binnengebied te slopen en verplaatst huurders naar leegstaande winkelruimtes.
- Wij stellen vast dat om het winkelcentrum in Hoogvliet aantrekkelijk en levendig te houden er - net als bij wijkcentra elders in Nederland - steeds meer nadruk ligt op transformatie.
- Voor potentiële huurders blijken vergunningaanvragen en lange procedures om een bestemmingsplanafwijking te krijgen problematisch. In Hoogvliet zijn de huurders van de kleinere winkelunits voornamelijk startende ondernemers. De lengte van vergunningprocedures en de onzekerheid over de uitkomst ervan zorgt ervoor dat deze groep nu vaak afhaakt.
- **Daarom willen wij u met klem verzoeken om in het winkelcentrum niet alleen detailhandel en dienstverlening toe te staan, maar ook in beperkte mate ruimte te bieden voor kantoor en horeca.**
 - Wat betreft *kantoor* is het voor ons geen probleem als er daarbij een maximum vestigingsgrootte (van bijvoorbeeld 350 m² BVO) met een totaal maximum voor het gehele winkelcentrum (van bijvoorbeeld 1.500 m² BVO) wordt bepaald.

- *Horeca* wordt in het winkelcentrum, vooral in het Binnenban gebied, echt gemist. Dit betekent niet dat Kroonenberg Groep hier alleen maar horeca wil toevoegen; wij zoeken juist een balans voor levendigheid, diversiteit en aantrekkelijkheid. Daarom pleiten wij ervoor om 20% van de plint in te mogen vullen met (dag)horeca, conform ook uw huidige eigen horeca beleid.

Eigen horeca beleid gemeente Rotterdam Hoogvliet

De specifieke invulling wordt verwerkt in een horecagebiedsplan zoals in dit geval het gebied Hoogvliet. Een uitnodigend horecabeleid dat ruimte biedt voor (nieuwe) ondernemers en horeconconcepten die bijdragen aan het aantrekkelijke leefklimaat. Ook binnen de gemeente Rotterdam (net als in andere steden) is sprake van diverse nieuwe concepten waarbij horeca onderdeel is van een breder aanbod van een onderneming of waarvan de horeca- activiteiten niet permanent op één locatie plaatsvinden. Dit vraagt steeds meer flexibiliteit in het (horeca)beleid. In dit horecagebiedsplan zijn zoveel mogelijk voorziene horeca- ontwikkelingen opgenomen.

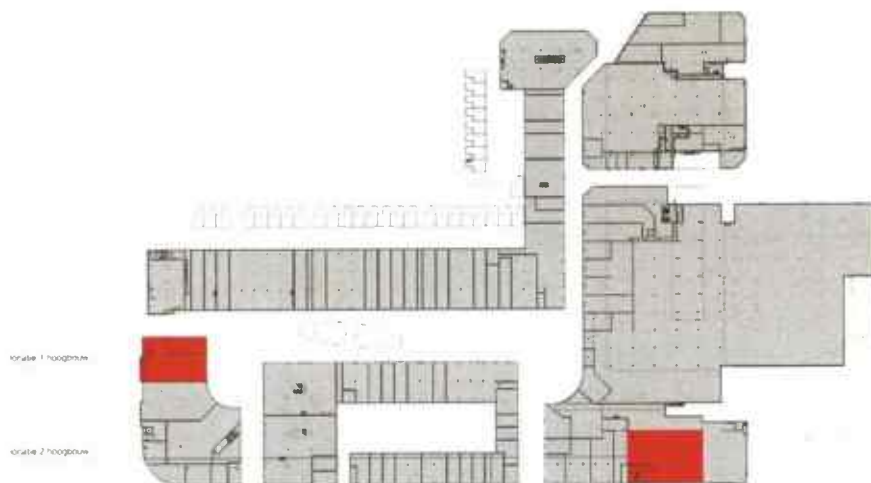
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673021/1>

- Als eigenaar zijn wij zeer gebaat bij deze voor ons gevoel kleine aanpassing en flexibiliteit voor kantoorruimte en horeca in de plinten. Hiermee kunnen we een gezonde toekomstbestendige mix van functies in het centrum realiseren. Dit voorkomt dat huurders worden afgeschrikt door processen van omgevingsvergunningen. Daarbij ontlasten wij ook het gemeentelijke apparaat door het aantal vergunningprocedures aanzienlijk te verkorten en/of te verminderen.

Toestaan woningbouw

- Wij hebben de afgelopen jaren al diverse nieuwe woningen bij het winkelcentrum toegevoegd.
- Sinds 2019 is het oorspronkelijke aantal van 191 woningen door Kroonenberg Groep uitgebreid met in totaal 47 nieuwe woningen op de verdiepingen boven de winkels (waarmee leegstaande winkelmeters door ons uit de markt zijn genomen).
- Momenteel werken wij een plan uit voor het ontwikkelen van 6 nieuwe appartementen op de verdieping van de voormalige H&M.
- Wij zien mogelijkheden voor het toevoegen van nog meer woningen bij het winkelcentrum en zijn ook in staat om deze daadwerkelijk te kunnen realiseren.
- In de zienswijze hebben wij daarom gevraagd om de mogelijkheid van woningbouw in twee woontorens mee te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

- Met de huidige woningmarkt waar wordt geschreeuwd om nieuwe woningbouw (middenhuur), en een eigenaar die wil en kan bouwen, zou het nu al aangeven van locaties en bouw mogelijkheden een verademing zijn.
- Dit zou ook zorgen voor de snelheid die nodig is om de wooncrisis aan te pakken.
- **Wij verzoeken u daarom in het bestemmingsplan woningbouw toe te staan in twee woontorens op de hieronder aangegeven locaties:**



Gemeente als gesprekspartner

- We zijn nu al geruime tijd bezig om een afspraak met uw gemeente te maken voor een regulier overleg over onze woningbouwplannen en diverse andere onderwerpen die van belang zijn voor zowel Kroonenberg Groep als de gemeente, waaronder aspecten zoals de inrichting en beheer van de openbare ruimte. Het motto is 'schoon, heel en veilig'.
- Dit gaat erg traag; Eind november 2022 is er contact geweest tussen ons en Projectmanager Stadsontwikkeling over onder meer het realiseren van woningen op de begane grond (voormalige ABN AMRO gebouw). Half april 2023 heeft er uiteindelijk een vervolg overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van uw gemeente en daarvan is op 28 april 2023 een verslag gestuurd. In dit verslag staat aangegeven dat de gemeente als actie had om het planteam op korte termijn nieuw leven in te blazen (zie onderstaande 'knip').

- Paul en Olaf geven aan dat Kroonenberg Groep graag weer een actieve gesprekspartner wordt van de planteam overleggen welke voorheen werden georganiseerd t.b.v. de ontwikkelvisie van het Stadshart en dat er zeer dringend behoefte is aan een vast aanspreekpunt binnen de Gemeente waar ook daadwerkelijk mee kan worden geschakeld. Feitelijk de kapitein op het schip / accountmanager. **geeft aan, in overleg met**, **het planteam** **nieuw leven in te blazen en komt op korte termijn terug met een voorstel hieromtrent.** Overleg zou dan periodiek, per kwartaal, moeten plaatsvinden > **ACTIE:** Gemeente

- Inmiddels zijn we 4 maanden verder zonder enige concreetheid over het toegezegde planteam. Onze indruk is dat de heer ... zijn best doet, maar geen tijd en / of middelen ter beschikking krijgt.

Wij verzoeken u de heer ... te helpen om een gesprekcyclus op korte termijn mogelijk te maken.

Tot slot

- Wij verzoeken u (i.) het toestaan van kantoor en horeca in het winkelcentrum ten behoeve van de zo nodige flexibiliteit, snelheid en leefbaarheid en
- (ii) het toestaan van woningbouw in twee woontorens betekenen wellicht dat het bestemmingsplan enigszins wordt vertraagd, maar het tijdsvoordeel dat dit zal opleveren nadat het nieuwe bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, weegt daar volgens ons ruimschoots tegenop.
- Graag ben ik bereid om onze verzoeken en plannen verder aan u toe te lichten.
- Zie bijgaand artikel uit het FD van gisteren, waaruit blijkt dat dat ons verzoek om flexibiliteit een landelijk actueel thema is.



Commentaar

Deining in de winkelstraat is ook een kans

11 sept 20:00

Alertheid is geboden als in korte tijd verschillende grote winkelketens, zoals H&M, H&M, H&M en H&M, in de financiële problemen komen. Er kunnen immers meer bekende namen verdwijnen, nu veel kosten voor ondernemers zijn gestegen, de consument minder makkelijk geld uitgeeft en coronaschulden moeten worden terugbetaald. Dat is niet alleen zwaar voor betrokken bedrijven en hun personeel, maar ook een gevaar voor de hele binnenstad die vaste namen nodig heeft om genoeg kopers te trekken.

Daar staat tegenover dat de grote winkelstraat door deze deining vernieuwt. Dat proces mag dan worden versneld door problemen, maar is voor de binnenstad niet per se nadelig. Het is helemaal niet zo lang geleden dat iedereen vreesde voor 'verblokkadisering', de transitie van winkelstraten tot eenheidsworst met allemaal dezelfde ketens. Ook liggen veel winkelgebieden er na sluitingstijd vaak verlaten en maaggeestig bij. Plekken waar je liever niet bent.

De malaise bij de grote winkelketens, die is verergerd door de coronacrisis, ruimt oude obstakels voor verandering uit de weg. Vastgoedlegaten bouwen, om de waarde van hun pand op peil te houden, na vele jaren uitstel de leegstaande meters boven en achter de winkel om naar woningen en kantoren. Dat levert inkomsten op, waardoor de huren voor winkels omlaag kunnen. Dat maakt het weer mogelijk dat zich daar nieuwe huurders vestigen, die dat eerder niet konden betalen.

Dat kunnen kleine ondernemers zijn, sportcentra, kinderdagverblijven of horeca, maar ook woningen. Daarmee komt er een betere mix van functies die binnensteden leefbaarder maken. Dat past naadloos in de plannen van de landelijke overheid die geld heeft uitgetrokken voor het opknappen van stadcentra die kampen met leegstand en verloedering. Het vraagt op lokaal niveau wel tegie om te voorkomen dat alle gaten in de binnenstad opgevuld worden door fastfoodzaken en nagelstudio's.

De eerste vruchten van zo'n beleid zijn te zien op de Utrechtse Steenweg. Ook daar verdwijnen bekende winkels, maar daar komen andere gebruikers voor terug. Dat zijn onder meer vintagewinkels, een verkoopplek voor creatieve ondernemers, een speelgoedwinkel en een financieel adviseur. Het heeft de aantrekkingskracht van de binnenstad van Utrecht niet verminderd. Integendeel. Het aantal bezoekers was dit jaar 5% hoger dan in 2022, terwijl de grote steden nu op een daling van 2% staan.

Veranderingen — gedwongen of niet — hoeven voor winkelstraten niet slecht uit te pakken. Het is ook een kans om van het stadscentrum een levendig gebied voor shoppen, wonen en recreëren te maken.

Deel dit artikel met iedereen