



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat
Robert Simons

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Saskia van Grinsven
Telefoon: 06-43249281
E-mail: lsm.vangrinsven@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 22bb007167
Ons kenmerk: M221-1059 / D2211-55250 -
22bo006488

Onderwerp: Branchering in Vitale kernen

Datum: 8 november 2022

Aan de commissie
Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat

Geachte commissieleden,

In de commissiebehandeling van woensdag 2 november 2022 heb ik toegezegd u nader te informeren over de toepassing van branchering in de vitale kernen aanpak (22bb007167). In deze brief breng ik u op de hoogte.

Het winkelbestand in Rotterdam is in beweging. Al geruime tijd voelt de middenstand de gevolgen van stijging in online aankopen, maar in recente jaren zijn daar ook gevolgen van de covid19 pandemie en de actuele energiecrisis bijgekomen. Wij zien daarom een toenemende leegstand van winkelpanden. En dit terwijl over Rotterdam verspreid veel panden in gebruik zijn als winkel of waar het bestemmingsplan nog ruimte biedt voor detailhandel.

Aanpak Vitale kerngebieden

In april 2021 is in samenwerking met partners uit de driehoek vastgoedeigenaren, retailondernemers en gemeente het gedeeld toekomstbeeld 'Van Winkelgebieden Naar Vitale Kerngebieden 2021- 2030' opgesteld. Hierin is de volgende opgave geformuleerd: *We gaan samen de monofunctionele winkelgebieden omvormen tot aantrekkelijke, groene, sociale en lokale ontmoetingsplekken waar een mix aan functies is en een diversiteit aan activiteiten plaatsvindt; cultuur, leisure, horeca, winkels, werken, maatschappelijke voorzieningen, en wonen.* De partners werken hierin samen omdat zij beseffen dat alleen een gecoördineerde aanpak helpt om te voorkomen dat het grote versnipperde aanbod op heel veel plekken leidt tot leegstand of achteruitgang. Uit de Koersnota Detailhandel zijn 47 winkelgebieden geselecteerd die tot vitaal kerngebied omgevormd kunnen worden.

Naast het toekomstbeeld is de Aanpak Vitale Kerngebieden opgesteld waarin de stap gezet is van praten over de gezamenlijke ambities naar een concrete werkwijze. Voor de noodzakelijke acties trekken de stakeholders samen op als gelijkwaardige partners.



Alleen samen kunnen ze het gedeelde toekomstbeeld waarmaken. Door ook de bewoners (bijvoorbeeld door een enquête) bij de aanpak te betrekken wint de aanpak nog extra aan kracht en betekenis. Zo zijn ook de gebiedskoersen rond detailhandel vorig jaar voorgelegd aan de toenmalige gebiedscommissies vanwege het belang van winkelgebieden voor de wijk en zijn bewoners. De wijkraden zullen gevraagd worden mee te denken in de lopende trajecten, maar kunnen zelf ook hun prioriteiten voor gebieden aangeven via hun wijkakkoorden. De aanpak moet de overmaat aan winkeloppervlak reduceren en uiteindelijk een toekomstbestendige mix van functies opleveren in winkelgebieden.

De gemeente Rotterdam neemt actief deel aan de aanpak door het faciliteren van het programma Vitale Kernen. Door 1 miljoen euro per jaar over de collegeperiode 2022-2026 te investeren. De kosten bestaan uit programmamanagement (zowel intern als extern uitgevoerd) en kosten voor gezamenlijke straataanpakken (brancheringsplannen, transformatieplannen en kleine fysieke verbeteringen). Doelstelling is om in deze collegeperiode in 25 vitale kernen aan de slag te zijn met een collectieve aanpak. Vanuit het programma wordt met vrijwel alle 47 geselecteerde gebieden gesproken of er voldoende draagvlak is om een collectieve aanpak te starten. De gemeente is betrokken vanuit alle relevante invalshoeken, te weten; veiligheid, omgevingsvergunningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, enz.

Maatwerk

Ieder vitaal kerngebied is uniek en heeft een eigen opgave, ook wat betreft de gewenste branchering. Een brancheringsmanager (gefaciliteerd vanuit de aanpak Vitale Kerngebieden) kan in opdracht van het collectief (ondernemers en/of vastgoed) uitvoering geven aan een op het gebied toegesneden brancheringsplan. Om tot een gericht plan te komen wordt onderzocht welke doelgroepen, waaronder bewoners uit de wijk, gebruik maken van de voorzieningen, welk (economisch) draagvlak er in de omliggende wijk is voor voorzieningen, welke hiaten er in het bestaand aanbod zitten en op welke wijze het gebied zich ideaal kan profileren. In een aantal gebieden is een brancheringscommissie ingesteld, die bekijkt of nieuwe initiatieven een goede aanvulling zijn in het gebied. Brancheringsplannen zijn in de praktijk nauwelijks afdwingbaar en realisatie is daarom vaak lastig.

Vier winkelgebieden hebben op dit moment een – door stakeholders gezamenlijk opgesteld - brancheringsplan, te weten de West-Kruiskade, Boulevard Zuid (Beijerlandse laan/ Groene Hilledijk), Slinge/ Plein 1953/ Asterlo en Bergse Dorpsstraat.

In een aantal winkelgebieden zien we dat eigenaren collectieven achter het opgestelde brancheringsplan staan, maar dat individuele eigenaren hier bezwaar tegen maken als het blijkt te schuren met hun eigen belang. In één van de gebieden is een collectief brancheringsplan opgesteld waarin staat dat de straat zich kenmerkt en onderscheidt door unieke winkels en dat landelijke ketens hier niet zouden passen. Maar toen een grote landelijke supermarktketen een pand wilde huren, was er veel onbegrip richting de gemeente dat dit niet werd toegestaan.



Sturing via bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het belangrijkste gemeentelijke instrument om te reguleren. Rotterdam heeft momenteel 'brede' bestemmingsplannen. Er zijn vaak meerdere functies op begane grond mogelijk in een pand, zoals kantoor, hotel of detailhandel. Dit biedt flexibiliteit en ruimte voor ondernemerschap.

Rotterdam heeft een brede bestemming detailhandel. Invulling binnen de bestemming wordt bewust overgelaten aan de markt. Het inperken van de mogelijkheden binnen bestemmingsplannen is ook mogelijk, mits dit te onderbouwen is met planologische argumenten. De vrije mededinging mag namelijk niet zonder meer worden ingeperkt vanwege de Europese mededingingswet.

Fonds Vitale Kernen

Binnen de vitale kernenaanpak heeft de gemeente Rotterdam een extra instrument ontwikkeld. Eind 2021 is het Fonds Vitale Kernen ingericht met als doel leegstaande panden op te kopen, deze te voorzien van een nieuwe duurzame invulling (maatschappelijke voorziening, winkel of horeca) en deze (met voorwaarden) in de markt te verkopen. Op deze manier kan de gemeente als eigenaar sturen op de branchering. Bij verkoop van een pand kunnen aan de nieuwe eigenaar privaatrechtelijk eisen worden meegegeven over toekomstig gebruik. Het fonds is revolverend en voorzien van 9 miljoen euro aan budget. Een onafhankelijke investeringscommissie beoordeelt de ingediende voorstellen van de fondsmanager. Momenteel loopt de voorbereiding van de aankoop van het eerste pand.

Deze collegeperiode zet ik mij in om, met onze samenwerkingspartners, te werken aan toekomstbestendige, aantrekkelijke multifunctionele gebieden, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten.

De toezegging (22bb007167) beschouw ik hiermee als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca en Bestuur (wijken en kleine kernen)