

THEMA RETAIL

WINKELS / REGIO / ROTTERDAM

Winkelstructuur Stadsregio Rotterdam in transitie Retailontwikkeling stad Rotterdam regionaal gedragen

In de Stadsregio Rotterdam wordt sinds 1998 door vijftien gemeenten samengewerkt aan een vitale winkelstructuur. Een mooie basis om ook in de huidige transitieperiode gezamenlijk keuzes te maken en initiatieven te ondersteunen. De stippen op de horizon zijn daarvoor gezet. Nu zijn vastgoedpartijen en winkeliers aan zet. Eerste voorbeelden zijn er ook al. Maar intensivering van de lokale samenwerking tussen vastgoedpartijen is voorwaarde voor succes. Evert Jan Kleine van de gemeente Rotterdam, Peter van der Valk van de Stadsregio Rotterdam en Wim van Veelen van p2 managers laten zien hoe dit proces in de Stadsregio Rotterdam inmiddels op gang is.

Evert Jan Kleine, Peter van der Valk en Wim van Veelen

De gemeenten in de regio Rotterdam stemmen sinds 1998 hun detailhandelsuitbreidingen onderling af via een gezamenlijke regionale handelsvisie en regionaal bestuurlijk overleg. Hierbij ligt de nadruk op het in stand houden van bestaande centra met toekomstperspectief in de regionale winkelstructuur en het voorkomen van wildgroei daarbuiten. Toch is er aandacht voor noodzakelijke vernieuwing en de noodzaak om beargumenteerbare uitzonderingen te maken. In 2012 is in de stadsregio het Beleid detailhandel herijkt. De werkwijze van een gezamenlijke afstemming blijft een belangrijk onderdeel van de gezamenlijke stip op de horizon.

Waar de regionale visie is gericht op de gehele regio, gaan de lokale visies meer gedetailleerd in op de kleinere centra. Goed voorbeeld in Rotterdam is: Detailhandel Rotterdam. Hierin wordt naast de winkelgebieden die vanuit de regionale structuur van belang zijn ook dieper ingezoomd op de lokale kleinere centra en verspreid gelegen aandelen. De algemene beleidsuitgangspunten van de stad zijn nauw verwoven met de regionale uitgangspunten om een heldere keuze te maken voor de toekomstbestendige winkelcentra.

Eén topwinkelgebied
Onderdeel van de 'stip' is dat is ingespeeld op de snelle verandering in het winkelgedrag van consumenten: groot (internationaal) aanbod en bijzondere beleving zijn populair. Het belang van tenminste één topwinkelgebied in de regio wordt breed gedragen. Dat is in dit geval uiteraard de binnenstad van Rotterdam. Het advies over de toevoeging van Forum Rotterdam was dan ook (vrijwel) unaniem positief, ook al realiseert elke omliggende gemeente zich dat daarmee de aantrekkingskracht van de Rotterdamse binnenstad groter wordt.

Inspelen op de gevolgen voor de andere hoofdwinkelcentra in de regio is ook een groot aandachtspunt. Tabel 1 toont de ontwikkeling in het gebruik van de winkelvoorraad in de (boven-)regionale en lokale hoofdcentra binnen de regio. Een analyse van de achterliggende gegevens laat zien dat de dynamiek in deze centra groter is naarmate de reisafstand korter en de verbinding (metro/tram) met de Rotterdamse binnenstad directer is. Er lijkt sprake te zijn van een verschuiving van 'niet-dagelijkse goederen' naar 'overige goederen en diensten' en vervolgens naar 'leegstand'. En waar de leegstand structureel wordt, ontstaan initiatieven tot inkrimping van de winkelvoorraad in een gebied. Daarnaast wordt concentratie van verspreide bewinkelingsfunctie van de betreffende stadscentra aangemoedigd als onderdeel van de 'lokale stip' vanuit de regio. In het verlengde hiervan ligt er op lokaal niveau dieper in de hiërarchie ook een transformatieopgave voor gebieden zonder toekomst. Gemeenten zullen detailhandel niet meer kunstmatig in stand houden, maar transformatieplannen uit de markt faciliteren.

De lokale samenwerking versterken vormt ook onderdeel van de 'stip'. Belangrijk daarbij is het faci-

Belang één
regionaal
topwinkel-
gebied breed
ondersteund



De binnenstad van Rotterdam is het topwinkelgebied in de regio. FOTO: HOLLANDESE HOOGTE.

Ontwikkelingen in winkelgebieden stadsregio Rotterdam	2007	2013	Label 1
Totale winkelvoorraad in %	7	4,3	
Leegstand	11,6	10,6	
Dagelijkse goederen	45,1	41,3	
Niet-dagelijkse goederen	36,3	39,9	
Overige verkopenpunten	3,00	100	

Lokale initiatieven

BlvZ Zuid en Meent in Rotterdam: twee hoofdwinkelstraten met geschiedenis, die opnieuw zijn uitgevonden door een goede interactie tussen vastgoedpartijen, winkeliers en gemeente. Resultaat is in beide gevallen een nieuw onderscheidend branchepatroon met een eigen karakter, een combinatie van een actueel-dagelijks verzorgingsaanbod voor de omwonenden en een specifiek en ander-scheidend aanbod, in beide gevallen, ook 'internationaal' maar met een geheel eigen karakter.

Vlaardingen Binnenstad. Vlaardingen heeft in haar detailhandelsbeleid de ambitie uitgesproken de tweede winkelstad van de regio te zijn. Met actief accountmanagement zet de stad daar breed op in. Een intensief proces van city-branding biedt alle partijen het kader voor hun positionering. Er zit meer structuur in de samenwerkingsverbanden en een Ondernemersfonds zorgt voor financiering van activiteiten en professionele aansturing. 'Stadsherstel' speelt een trekkerrol op H&M en AH fors uit. Leisure en horeca kregen eveneens impulsen.

Schiedam Binnenstad: Onder het thema 'Stad aan de Schie' rolt Schiedam zijn visie en aanpak uit om in de binnenstad een sterke ontnoetingsfunctie vast te houden voor stad en regio. De dagelijkse verzorgingsfunctie van de binnenstad is compleet en sterk. Aanloopstraten krijgen bredere bestemmingen, winkels worden in het kernwinkelgebied van de binnenstad steeds meer geconcentreerd. Langs de tram-, trein- en metrolijnen die de Schiedamse binnenstad in hoge frequentie aan doen, wonen ongeveer 1 miljoen mensen. De historische delen van het kernwinkelgebied worden getransformeerd tot winkel-, cultuur en horecagebied met een eigen karakter op deze regionale mobiliteitschaal.

van marktpartijen om de publieke keuzes te realiseren: een regionale detailhandelsvisie en lokale beleidskeuzen en uitvoering van strategieën. In de regio wordt ook nog nieuw gebouwd vrijwel altijd in de vorm van herstructurering. Wij noemen Provast met de Markthal, Multi Vastgoed met Forum Rotterdam, Jsselhof met de Lusthofstraat in Rotterdam en de herstructurering van de Crimpenhof, MAB met Cool63, de Van Herk Groep met Rotta Nova en Wereldhave met Koningshoek in Maassluis. Belangrijk is nu echter dat ook kleinere eigenaren en winkeliers in bestaande winkelgebieden de hand-schoen oppakken en inbaken op de transitieprocessen. De concurrentielijk toe en vindt steeds meer plaats

op basis van herkenbare profielen en met mobiele communicatiemiddelen en apps om consumenten te bedienen. Stimuleren en faciliteren van lokale merkontwikkeling maakt onderdeel uit van de regio taak. Vastgoedpartijen kunnen hierbij aanhaken.

OVER DE AUTEURS

Evert Jan Kleine, beleidsadviseur detailhandel Stadsontwikkeling Rotterdam. Peter van der Valk, beleidsadviseur detailhandel stadsregio Rotterdam. Wim van Veelen, p2 managers, procesmanager transitie detailhandel stadsregio Rotterdam.

MEER INFORMATIE

w.vanveelen@p2.nl