

Voor u ligt een samenvatting van het plan dat de Alliantie Hand in Hand heeft opgesteld voor de Beijerlandselaan (BL) en de Groene Hilledijk (GH) in Rotterdam Zuid. Puntsgewijs wordt hierin toegelicht waarom, hoe en waar wordt ingegrepen om van dit deel van Rotterdam weer een vitaal en aantrekkelijk stuk stad te maken.

De Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk vormen samen de voornaamste winkelconcentratie in Feijenoord. Het winkelgebied heeft als direct verzorgingsgebied de wijken Hillesluis, Bloemhof en Vreewijk. Met ca. 240 winkels en bedrijven (totaal bruto vloeroppervlakte ca. 29.000m2) heeft de winkelstraat een dominante positie en voorziet daarmee in de dagelijkse behoeften van de omwonenden. Vanuit de omliggende wijken kunnen ca. 38.000 inwoners in principe tot het verzorgingsgebied worden gerekend. De integrale aanpak van het winkelgebied is daarom cruciaal voor de woningbouwopgave op Zuid in het kader van het NPRZ. Zonder een vitaal en aantrekkelijk winkelgebied zullen de omliggende wijken nooit de gewenste kwaliteitssprong kunnen maken.

De vitaliteit en de aantrekkelijkheid van het winkelgebied staat al jaren onder druk. Ondernijning doordrenkt de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk. Sinds 2014 hebben instanties hier hun handen meer dan vol aan. De gebiedsontwikkelingen Parkstad en Stadionpark raken nu echt op stoom. Dit is hét moment om aan te haken of af te haken bij deze ontwikkelingen.

De Alliantie Hand in Hand wil zich de komende 10 jaar inzetten voor een vitale lokale economie en een aantrekkelijk woonklimaat op de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk. Voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Aanpak van ondermijnende criminaliteit, overlast en problematische verhuur is daarbij randvoorwaardelijk. Het fundament onder deze aanpak zijn de pijlers aanpak ondernijning, fysiek, branchering & woonprogramma en imago & communicatie.

Ron van Gelder
Kwartiermaker
Beijerlandselaan - Groene Hilledijk
September 2018



ALLIANTIE

Bewoners		Feijenoord City	
Politie	Gemeente Rotterdam	InHolland	
	NPRZ		
Openbaar Ministerie	Woonstad Rotterdam	Humanitas	
Belasting dienst	BIZ eigenaren	Markt partijen	
	BIZ gebruikers		
RIEC	E.V.A	Kunstenaars	

CONTEXT

Negatief (-)

- Ondernijning doordrenkt BL / GH
- 1,2 km lang, 240 winkels met 140 particuliere eigenaren
- Huren hoog: BL 300 en GH 200 per m2, omzet laag
- Hillesluis (HS) en Bloemhof (BH) breed scala problemen, ontberen koopkracht
- Weemoed naar hoogtijdagen BL / GH
- Reputatie en uitstraling armoedig, malafide

Positief (+)

- + Parkstad, Stadionpark (waaronder Feijenoord City) en nieuwe OV-structuren bieden kansen
- + BIZ eigenaren en BIZ gebruikers actief (Bedrijven Investerings Zone)
- + NPRZ investeert in scholing, werk en wonen
- + Woningmarkt Rotterdam (Zuid) steeds populairder
- + Woonstad Rotterdam marktleader sociale woningbouw
- + GH bestemming mixed zone

URGENTIE

Negatief (-)

- Ondernijning drukt eerlijke economie weg
- Armoedige uitstraling: gevelbeeld
- Te veel winkels, te lang en ook slecht ondernemerschap
- Eerdere overheidsinspanningen verkokerd en ontoereikend
- Geen regie; slechte reputatie
- Winkelstraat en wijken communicerende vaten

Positief (+)

- + Karakteristieke architectuur
- + Ruimte, licht en lucht
- + Breed draagvlak rigoureuze transformatie
- + Spin off voor Bloemhof en Hillesluis
- + GH potentie als woonlaan
- + Internationale profiel BL / GH



BEIJERLANDSELAAN

GROENE HILLEDIJK

Eerlijk, veilig en rechtvaardig

Goed leven, wonen en werken

Sterk ondernemerschap

Aantrekkelijk en duurzaam

1

ONDERMIJNING

Aanpakken en afpakken

- Malafide ondernemers / pandeigenaren hard aanpakken
- Straf-, bestuurs-, fiscaalrechtelijk optreden

Signaleren

- Criminaliteitsbeeldanalyse
- Knock and talk
- Toezicht gastheren / citystewards

Voorkomen

- Vergunningplicht
- Pinautomaten
- Bezit en / of zeggenschap over beheer van strategische panden
- BIBOB (ook vrijwillig)

Stimuleren positieve ontwikkelingen

- BTW-loterij
- Keurmerk #goed bezig
- Experimenteeruimte teruggeven afgepakt geld

2

FYSIEK

Herontwikkelen (nieuwbouw)

- Adriaan Nimantstraat
- Groningerstraat
- Riederkop

Renoveren / transformeren / programmeren

- Grondige aanpak particuliere woningvoorraad
- Renoveren / transformeren Colosseumgebouw
- Renoveren / transformeren Bankgebouw
- Renoveren / transformeren GH 300
- Renoveren / transformeren politiebureau

Verbeteren uitstraling en verblijfskwaliteit

- Opwaarderen winkelpuien
- Transformeren GH naar 30 km zone
- Verbeteren verblijfskwaliteit horecaplein
- Verbeteren oversteekbaarheid BL / GH

Vergroten bereikbaarheid en toegankelijkheid

- Realiseren inbandige fietsenstalling
- Optimaliseren bestaande parkeergarages
- Ruimtelijke verkenning Riederlaan / plein

3

BRANCHERING EN WOONPROGRAMMA

Winkelstraat inkorten/minder winkels

- Concentreren winkelen op de BL
- Aantrekkelijke mix zone GH

Stimuleren goed ondernemerschap

- Gezamenlijk brancheringprofiel opstellen en uitvoeren
- Organisatorische kracht toevoegen via nieuwe ondernemers
- Samenwerking met InHolland voortzetten (meer) stagiairs en onderzoek
- "Rotterdams" ondernemerschap promoten

Aantrekkelijk en divers maken van de woningvoorraad

- Nulmeting bij eigenaren, bewoners en gebouwen
- Toevoegen woonmogelijkheden
- Samenvoegen, klushuizen, wonen in voormalige winkels
- Professionele ondersteuning eigenaren bij samenvoegen/opwaarderen woningen
- Professionele ondersteuning eigenaren bij transformeren winkel naar woning

Het verkrijgen van positie van en / of medezeggenschap in de winkelvoorraad

- Verwerven van circa 40 panden
- Medezeggenschap bij circa 40 panden
- Prioriteit bij GH en oostelijk gedeelte BL
- Brancheringscommissie voortzetten

Experimenteren met maatschappelijk winkelbeheer

- Oprichten van de Sociale Winkelbouw Corporatie.

4

IMAGO EN COMMUNICATIE

Reputatie kantelt positief

- Gebiedscampagne, koppeling met Feijenoord City
- Campagne op fysieke ingrepen en handhaving
- Actief netwerk bewoners, ondernemers en pandeigenaren
- Rondleidingen
- Evenementen
- Kunst en cultuur

Onderscheidend imago

- Marketingstrategie op termijn

WAT WILLEN WE BEREIKEN ?

KORTE TERMIJN

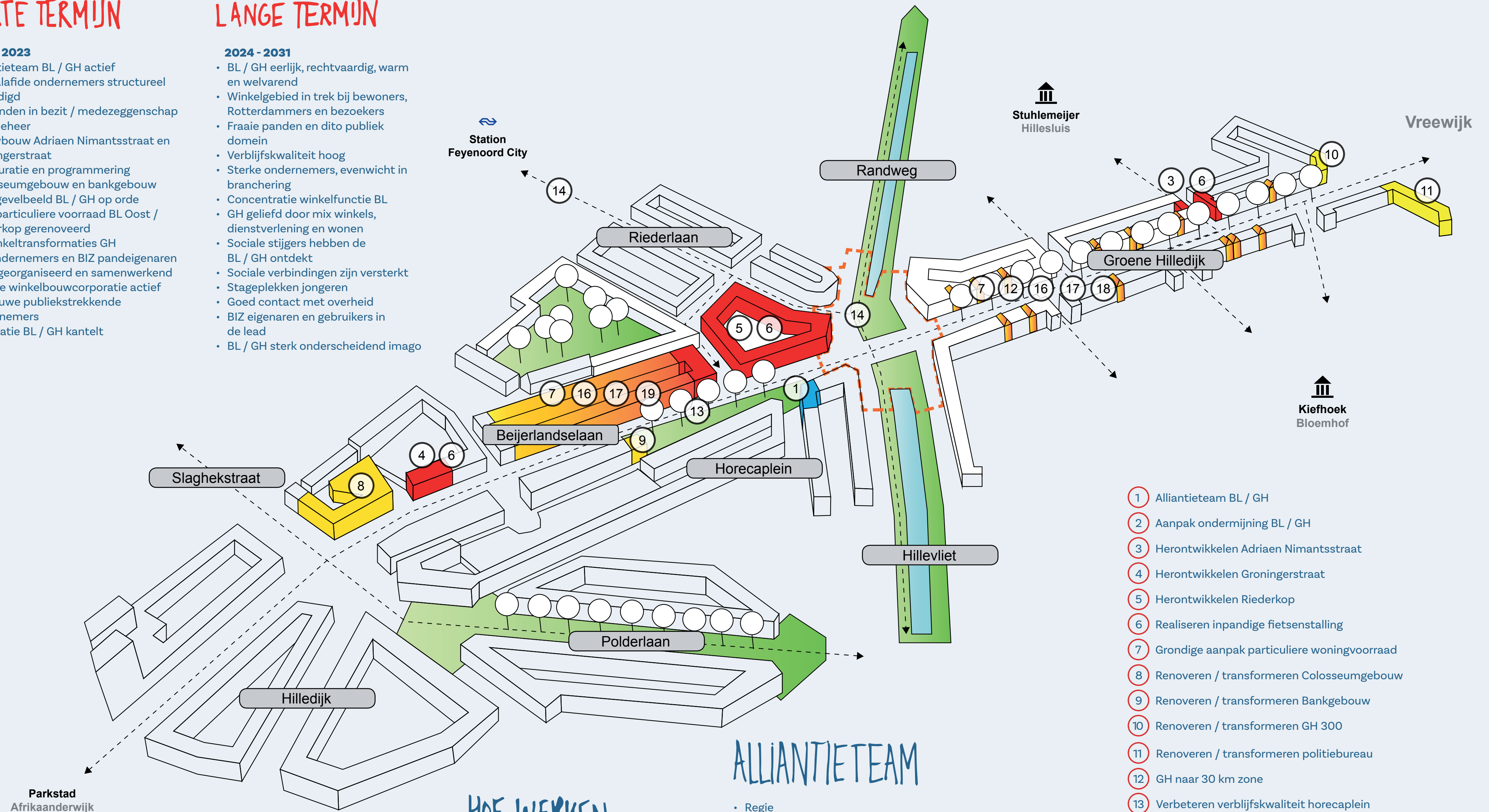
2019 - 2023

- Alliantieteam BL / GH actief
- 25 malafide ondernemers structureel beëindigd
- 80 panden in bezit / medezeggenschap over beheer
- Nieuwbouw Adriaen Nimantsstraat en Groningerstraat
- Restauratie en programmering Colosseumgebouw en bankgebouw
- 50% gevelbeeld BL / GH op orde
- 50% particuliere voorraad BL Oost / Riederkop gerenoveerd
- 25 winkeltransformaties GH
- BIZ ondernemers en BIZ pandeigenaren goed georganiseerd en samenwerkend
- Sociale winkelbouwcorporatie actief
- 10 nieuwe publiekstrekkende ondernemers
- Reputatie BL / GH kantelt

LANGE TERMIJN

2024 - 2031

- BL / GH eerlijk, rechtvaardig, warm en welvend
- Winkelgebied in trek bij bewoners, Rotterdammers en bezoekers
- Fraaie panden en dito publiek domein
- Verblijfskwaliteit hoog
- Sterke ondernemers, evenwicht in branchering
- Concentratie winkelfunctie BL
- GH geliefd door mix winkels, dienstverlening en wonen
- Sociale stijgers hebben de BL / GH ontdekt
- Sociale verbindingen zijn versterkt
- Stageplekken jongeren
- Goed contact met overheid
- BIZ eigenaren en gebruikers in de lead
- BL / GH sterk onderscheidend imago



HOE WERKEN WE SAMEN?

- Integraal
- Intensief
- Langdurig
- Gebiedsgericht
- Met bewoners, ondernemers en pandeigenaren
- Hand in hand

ALLIANTIETEAM

- Regie
- Trekkers 4 programma onderdelen
- Mandaat, steun en middelen
- Slagkracht
- Klein, wendbaar en toegewijd
- Op locatie
- Jaarlijks directieraad: Gemeente, Woonstad en NPRZ
- Frequent contact met leden Alliantiebestuur, te weten: BIZ G, BIZ E, Gemeente, Woonstad Rotterdam, NPRZ, bewoners

- 1 Alliantieteam BL / GH
- 2 Aanpak ondermijning BL / GH
- 3 Herontwikkelen Adriaen Nimantsstraat
- 4 Herontwikkelen Groningerstraat
- 5 Herontwikkelen Riederkop
- 6 Realiseren inpandige fietsenstalling
- 7 Grondige aanpak particuliere woningvoorraad
- 8 Renoveren / transformeren Colosseumgebouw
- 9 Renoveren / transformeren Bankgebouw
- 10 Renoveren / transformeren GH 300
- 11 Renoveren / transformeren politiebureau
- 12 GH naar 30 km zone
- 13 Verbeteren verblijfskwaliteit horecaplein
- 14 Ruimtelijke verkenning Riederlaan / Riederplein
- 15 Opstellen beeldkwaliteitsplan
- 16 Opwaarderen winkelpuien
- 17 Positie verwerven winkelvoorraad
- 18 Transformeren winkelvoorraad GH
- 19 Experiment sociale winkelbouwcorporatie BL
- 20 Gebiedscampagne BL / GH