



## **Reactie Vereniging Eigenarenplatform Boulevard Zuid op 'Hand in Hand'**

### ***Positief over integrale en structurele aanpak***

De Vereniging Eigenarenplatform Boulevard Zuid (EP) wil beginnen met de opmerking positief aan te kijken tegen de plannen beschreven in het Plan van aanpak 'Hand in Hand' en blij te zijn dat er nu voor een lange periode op integrale en structurele wijze wordt gewerkt aan het versterken van de economische structuur op de Boulevard Zuid (BZ) en dat er nu eindelijk voldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld om al deze plannen te realiseren.

Ook de aanpak volgens vier concentratiegebieden 'ondermijning, fysiek, branchering & woonprogramma, imago & communicatie' geeft structuur en houvast en vormt een goede basis om de knelpunten van de BZ aan te pakken. Knelpunten ook die al jaren door het EP naar voren zijn gebracht, maar om financiële redenen niet konden worden gerealiseerd.

Een en ander neemt niet weg dat in 'Hand in Hand' een aantal beweringen, constatering en bevindingen staan die vragen oproepen en die het EP graag aangescherpt en toegelicht wil zien.

### ***Positiever over resultaten afgelopen jaren***

Allereerst vinden wij de toonzetting in het rapport nogal negatief over de huidige situatie op de Boulevard Zuid (wij zien de Beijerlandse laan én de Groene Hilledijk als één winkelgebied en bezigen dan ook deze benaming). Grote woorden worden hierbij niet geschroomd: 'er is sprake van een grootschalige informele economie, de straat is doordrenkt met ondermijning, er is iets fundamenteels mis met de BZ en er schijnt met enige weemoed teruggedacht te worden aan de hoogtijdagen van vroeger'.

Hiermee wordt o.i. geen recht gedaan aan de inspanningen die ondernemers, eigenaren én de gemeente de afgelopen jaren, in lastige omstandigheden, hebben gedaan om het tij te keren.

In 'Hand in Hand' worden, kort door de bocht geformuleerd, ondernemers én eigenaren bijna weggezet als criminelen die zich vooral met ondermijning lijken bezig te houden. Ondermijning moet zeker voortvarend worden aangepakt, maar er wordt gesproken over het verdwijnen van 25 malafide ondernemingen (op een totaal van 240), waarmee de rest van de bijna 90% goedwillende ondernemers in een kwaad daglicht worden gezet en tekort worden gedaan. Veel ondernemers maken vele uren per dag om een (bescheiden) boterham te kunnen verdienen en hebben evenzeer last van ondernemers op de BZ die zich bezig houden met ondermijnende activiteiten. En dan op deze wijze te worden weggezet, dat past niet.

Ook onder de vastgoedeigenaren is een behoorlijk aantal die wel kritisch is op nieuwe huurders. Zij werken loyaal mee met de laanmanager BZ die ondernemers aandraagt met een vernieuwend concept en zijn dan bereid genoeg te nemen met minder huur of hanteren een ingroei huur om de levenskansen van deze ondernemingen te vergroten en een bijdrage te leveren aan het verbreden van de branchering.

Bovenal wordt hiermee voorbij gegaan aan de goede resultaten die de afgelopen jaren op de BZ zijn bereikt en dit, nogmaals, met minimale financiële bijdragen. Om er enkele te noemen: de komst van supermarkt Dirk van den Broek, het terugdringen van leegstand mede door de inzet van een laanmanager, het opknappen van de



buitenruimte op de Beijerlandselaan, de realisatie van het luifelplan op het Beijerblok en het succes van diverse promotionele activiteiten. Wel hebben veel genoemde verbeteringen vooral op de Beijerlandselaan plaatsgevonden, maar dit terzijde.

Ook is het niet aan de ondernemers én eigenaren te wijten dat er zo weinig koopkracht in de directe omgeving van de BZ zit, dat is toch echt eerder gemeentelijke c.q. overheidsbeleid. In 'Hand in Hand' wordt eigenlijk alleen positief gesproken over de komst van de BIZ van eigenaren én gebruikers. Maar er is meer dan alleen dit.

### ***Concrete uitwerking van de plannen***

Het EP vindt in het algemeen 'Hand in Hand' te weinig concreet. Er worden 40 panden verworven en over nog eens 40 panden wordt medezeggenschap verkregen. Welke strategie is er bij het verwerven van de panden: gaat dit ad random of betreft het alleen de panden van ondermijnende ondernemers of malafide eigenaren en wat wordt precies verstaan onder medezeggenschap?

Wij zijn benieuwd hoe een aantal items concreet wordt uitgewerkt. Wij willen hier graag over meedenken. Het EP wil graag samen met de ondernemers en de gemeente (NPRZ) gezamenlijk optrekken om o.a. woningen samen te voegen, malafide ondernemers en eigenaren te laten verdwijnen, de luifels aan te pakken en het imago te verbeteren, het horecaplein aantrekkelijker maken, meedenken over de herontwikkeling van de Groningerstraat, de renovatie van het politiebureau (wij willen graag meedenken over de komst van een kunst- of cultuurcentrum op deze locatie), ect., zodat de gewenste kwaliteitssprong kan worden gemaakt en de BZ het kloppende winkelhart wordt van de bewoners van Bloemhof, Hillesluis en Vreewijk en daarbuiten.

### ***Eerst aanpak verspreide bewinkeling***

In 'Hand in Hand' wordt weliswaar aangegeven dat er een ruimtelijke verkenning komt van de Riederlaan, maar dat is nogal vaag en het EP zou dit graag wat breder willen trekken. Wat in 'Hand in Hand' ontbreekt is een heldere visie en aanpak van de detailhandel in de aanloop- en achterliggende straten van de BZ (Polderlaan, Riederlaan, Strevelsweg, Hilledijk, Putselaan, mogelijk zelfs uitgebreid met de Putsebocht en Dordtselaan). Een heldere visie om de aldaar gevestigde verspreide bewinkeling aan te pakken en deze panden te transformeren naar woningen, lijkt ons essentieel, ook al omdat in uw rapport wordt geschreven dat winkelstraat en wijken worden gezien als communicerende vaten. En wat heb je dan over enige jaren aan een mooi opgeknapte BZ en op genoemde zijstraten is de situatie nog zoals die nu is. Dit lijkt ons niet gewenst. Wij stellen dan ook voor juist te beginnen met het aankopen van panden in de aanloopstraten omdat het verdwijnen van detailhandel aldaar leidt tot koopkrachtoevloeiing naar de BZ, hetgeen de winstgevendheid van een aantal ondernemers ten goede zal komen.

Hoewel er op dit moment een transformatiemanager actief is in de omgeving van de BZ, is zijn opdracht bescheiden en daarmee wordt het verschil niet gemaakt. Mogelijk is een klein deel van de aldaar gevestigde ondernemers van toegevoegde waarde voor de BZ, hetgeen kan bijdragen aan het verbreden van de branchering op de BZ.

*Dus eerst transformeren in de aanloopstraten van de BZ en mogelijk dan pas transformeren op de BZ zelf.*

Wat dit betreft is de constatering in 'Hand in Hand' (pagina 15), dat met uitzondering van een aantal pandeigenaren en ondernemers op de GHD een rigoureuze transformatie



op de BZ kan rekenen op een breed draagvlak, bezijden de waarheid en nogal insinuerend. Zoals al eerder opgemerkt, het EP en ook veel eigenaren van de GHD staan achter de plannen genoemd in 'Hand in Hand', maar heeft moeite met de gekozen volgorde door de aanloopstraten nagenoeg ongemoeid te laten en wel rigoureuze en mogelijk overbodige ingrepen te doen op de BZ en in het bijzonder op de GHD. En mocht op termijn blijken dat de transformatie van winkel of bedrijfspand naar woning in de aanloopstraten onvoldoende is voor de beoogde kwaliteitssprong op de BZ, dan zullen ook de eigenaren van de GHD bereid zijn om mee te bewegen. Maar hiervoor is het nu nog te vroeg.

#### ***De BZ bestaat uit twee volwaardige winkelstraten***

Het EP ziet zowel de Beijerlandselaan als de Groene Hilledijk nog steeds als winkelstraten. Dit betekent voor beide straten geen woningen naast winkels, dit is immers de doodsteek voor elke winkelstraat en meewerken aan een uitsterf beleid. Voor de Groene Hilledijk is dit ook van belang omdat daar een groot aantal ondernemers zit die daar al jaren is gevestigd en ondernemen naast een woning, dat verdienen deze ondernemers niet en leidt bovendien tot kaalslag op deze winkelstraat. De Groene Hilledijk is in deze fase geen woonlaan. Ook al omdat uit het in 2016 gepresenteerde consumentenonderzoek is gebleken dat een meer dan verwacht aantal consumenten de GHD bezoekt.

Ter nuancering van dit standpunt is het EP wel bereid mee te gaan in het creëren van een zgn. mixed zone van het blok Adriaen Nimantstraat t/m hoek de Bree. Daar is de verkleuring al enige jaren aan de gang en deze kan op dit deel van de Groene Hilledijk verder worden doorgezet.

#### ***Bloksgewijze aanpak***

Dit betekent o.i. ook dat indien er op termijn sprake zou zijn van transformatie van winkels naar woningen op de BZ of de creatie van een mixed zone, dat dit dan bloksgewijs dient plaats te vinden. Een bloksgewijze aanpak maakt de aanpak overzichtelijker en realistischer, ook in financiële zin.

In de gesprekken die wij eerder met elkaar hebben gevoerd heeft u dit ook toegezegd, alleen vinden wij dit niet terug in 'Hand in Hand'.

#### ***Versterken van de branchering***

Daarnaast zijn wij van mening dat er nog andere manieren zijn om de branchering op de BZ te versterken. Naast de al eerder genoemde mogelijke versterking van enkele winkels in de aanloopstraten naar de BZ, kan ook worden gedacht aan de toevoeging van atelierwoningen en versterking door winkels in de ambachtelijk-creatieve sector en kunstzinnige beroepen. Ook dit leidt tot een breder winkelaanbod gericht op andere doelgroepen. Ook sluit dit beter aan op het huidige karakter van o.a. de GHD met haar vele speciaalzaken. Wat dit betreft hebben wij moeite met uw constatering dat er sprake is van branchevershraling op de Groende Hilledijk, dit geldt o.i. evenzeer voor de Beijerlandselaan.

Te vermelden waard is het feit dat op dit moment een aantal eigenaren van de BZ met elkaar in gesprek is om te kijken of de komst van een grote full-service supermarkt op de GHD haalbaar is. Dit betekent panden opkopen en samenvoegen om aan het gewenste aantal m2 te komen. Mocht dit worden gerealiseerd dan zal dit een geweldige impuls zijn voor de doorontwikkeling en aantrekkingskracht van de GHD. Ook veel van onze huidige klanten afkomstig uit Vreewijk en Bloemhof zullen dit een positieve ontwikkeling vinden.



### ***Ontwikkelingen in de directe omgeving***

Verder is 'Hand in Hand' wel erg optimistisch over de ontwikkelingen in de directe omgeving van de BZ, zoals die van Stadionpark (Fijenoord City) en Parkstad en de positieve effecten hiervan voor de BZ. Vooropgesteld ook het EP is enthousiast over de plannen van Stadionpark, het zal zeker een boost geven aan de upgrading van Rotterdam Zuid, en hoewel elke klant extra er één is, verwachten wij daar toch wat minder klandizie van dan geopperd in het rapport, dit gezien de afstand tussen de BZ en Stadionpark.

Echter, ondanks de afstand is de toevoeging van elke m2 detailhandel bij Stadionpark nadelig voor ontwikkelingen op de BZ (én andere winkelstraten) en leidt toch tot koopstroomwegvloeiing. Vandaar ook dat wij ervoor pleiten het woordje 'voorlopig' te schrappen in de zin dat daar 'voorlopig' geen detailhandel komt.

Over de effecten voor de BZ van Parkstad is het EP iets positiever gestemd, vooral voor de ondernemers op de kop van de Beijerlandse laan, maar deze ontwikkeling zal toch vooral ten gunste komen, zoals ook door u opgemerkt, voor de ondernemers van de Vuurplaat en minder voor de BZ als geheel.

### ***Financiële onderbouwing***

Het EP heeft de nodige twijfels over de financiële haalbaarheid van alle plannen die toch min of meer tegelijkertijd worden aangepakt. Wij zijn benieuwd naar uw financiële onderbouwing van o.a. van het uitgebreide aankoopprogramma, vervolgens het eventueel samenvoegen van de panden, de verbouwing van de panden, het realiseren van het luifel- en puienplan (hoe dat er uit gaat zien, blijft vaag), de renovatie van o.a. het Colosseumbouw, het bankgebouw en het politiebureau, de mogelijke financiële compensatie van eigenaren en/of ondernemers, herontwikkeling Groningerstraat en Riederkop en allerlei ruimtelijk-fysieke verbeteringen (oversteekbaarheid BL en GHD).

### ***Wezenlijke rol van vastgoedeigenaren***

We willen onze reactie eindigen met de opmerking dat in "Hand in Hand" volstrekt onduidelijk is wat nu precies de rol van de vastgoedeigenaren en/of het EP is binnen het upgradingsproces van de BZ.

In hoofdstuk 5 wordt geschreven dat het alliantieteam bestaat uit 'een team van toppers van verschillende betrokken organisaties' die het proces gaan trekken. In hetzelfde hoofdstuk wordt gemeld dat eens in het kwartaal de beide BIZ-en worden geïnformeerd over de ontwikkelingen. Het blijft dus onduidelijk.

Het EP heeft daar wel gedachten bij. Er wordt de komende jaren veel van eigenaren verwacht. Zij moeten en willen ook meewerken aan allerlei plannen vallend onder de vier hoofdthema's, kortom allerlei ingrepen waar het EP achter staat, maar dan alleen als het EP als vertegenwoordiger van veel vastgoedeigenaren op de BZ een wezenlijke rol van betekenis kan spelen en mede kan bepalen hoe al deze plannen nader worden uitgewerkt. En dat is o.i. meer dan eens in het kwartaal even bijpraten.