

Inleiding

Geachte Vastgoedeigenaren,

Hierbij ontvangt u een nieuwsbrief van de BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid met o.a. een bijdrage van de Voorzitter over de laatste ontwikkelingen op de Winkelboulevard.

Van de voorzitter

Het zomerreces staat bijna te beginnen. Meestal betekent dit dat belangrijke besluiten over de zomer worden heen getild. Voor de Winkelboulevard Zuid (WBZ) wordt het de komende weken echter toch nog spannend. Woensdag 5 juli as. vergadert de MDHR toevallig in Rotterdam over het totale plan waaronder dus ook over het verleggen van tram 25 naar de Groene Hilledijk. Een unieke kans voor het college van B&W van Rotterdam, met name wethouder Karremans, om te doen wat hij moet doen, gevolg geven aan de meningen van alle betrokken organisaties en de wijziging van dit tracé afwijzen.

Onbegrijpelijk ook dat het college van B&W het voorstel handhaaft om het tracé te verleggen, terwijl de wijkraden, de BIZ-G, de BIZ-E en de verschillende buurtorganisaties hun bezwaren kenbaar hebben gemaakt. Zelfs de voormalige projectleider van 'Hand in Hand', Ron van Gelder, was tegen het verleggen van het tramtracé naar de GHD. Het lijkt er bijna op dat dit college de moed niet heeft om tegen de MDHR in te gaan. En dan te bedenken dat diverse vertegenwoordigers van de gemeente in het verleden altijd tegen ons hebben gezegd dat de komst van een trambaan op de GHD een hersenspinsel is van de MDHR, dat wij ons geen zorgen hoefden te maken, dat dit geen werkelijkheid zou worden. Wij weten inmiddels wel beter! Wij roepen de direct verantwoordelijke wethouders hierbij nogmaals op het democratisch proces te laten zegenvieren en haar oren niet te luister te leggen bij de MDHR.

Verder is er radiostilte in de briefwisseling met de beide wethouders, wij hebben nog steeds geen antwoord ontvangen op onze vragen die wij hierover de afgelopen maanden aan hun hebben gesteld. En dat maakt ons er niet geruster op. Maar zolang er nog geen definitief besluit is genomen, houden wij de moed er in en proberen wij, als de kans zich voordoet, onze wensen en argumenten tegen het verleggen van dit tramtracé naar de GHD onder de aandacht te brengen. Tot zover dit dossier.

Ook belangrijk om te melden is dat er een nieuwe brancheringsmanager specifiek voor de WBZ is aangesteld in de persoon van Gert Takken. Primair is het zijn taak om de leegstand van de panden van gemeente op de WBZ weg te werken, maar Gert wil zich ook gaan bezighouden met de invulling van de panden van particuliere eigenaren. Dus heeft u een leeg winkelpand, neem dan contact op met Gert (tel 0611701579) . In september willen wij als BIZ-E een bijeenkomst organiseren met de brancheringsmanager om hierover nadere afspraken te maken.

Zoals hierboven al kort geschetst, op 16 juni jl. hebben wij afscheid genomen van Ron van Gelder, de projectleider van 'Hand in Hand'. Hoewel het bestuur van de BIZ-E en Ron het niet altijd met elkaar eens waren over de te volgende koers, was er toch altijd wederzijds respect voor elkaars standpunten. 'Hand in Hand' is nog lang niet klaar op de WBZ vandaar dat Roy de Zwart is aangesteld als de opvolger van Ron. Met hem heeft het bestuur al even kort kennismemaakt, de samenwerking met hem moet zijn weg nog vinden.

Dus wat ons betreft nog even een paar spannende weken en hopelijk kunnen we daarna met een gerust gemoed op vakantie. Tot in het najaar!

Henk Oedairam
Voorzitter



Brancheringsmanager

Sinds vorig jaar ondersteunt Gert Takken (06 1170 1579, gert@zakenexpert.nl) namens de Alliantie Hand in Hand ons winkelgebied als brancheringmanager. Een brancheringmanager heeft veel ervaring met het beoordelen van winkels en hun businessplannen. Ook kan hij kandidaten aandragen en houdt hij de totale mix in de gaten.

Alle verhuurders worden uitgenodigd om van zijn diensten gebruik te maken als zij hun winkel opnieuw verhuren of twijfels hebben bij een zittende huurder.



Winkelboulevard Zuid Rotterdam

Wandelen over Winkelboulevard Zuid. 'Een boulevardje pikken' heette dat vroeger.

Overpeinzingen van een oude wandelaar.

Nog steeds is Winkelboulevard Zuid een gewaardeerde Rotterdamse winkelstraat. Niet altijd dankzij maar ook ondanks de wijze waarop de gemeente Rotterdam door de jaren heen met de straat is omgesprongen.

Terug in het verleden

Eens was Winkelboulevard Zuid het kloppend hart van Rotterdam Zuid.

Winkels geven reuring.

Een stuk gezelligheid in een multiculturele Rotterdamse volksbuurt.

Flaneren, gemakkelijk een paar boodschappen doen, je auto volladen bij de supermarkt, een speciaalzaak bezoeken, een hapje eten. Het was allemaal probleemloos mogelijk op Winkelboulevard Zuid. Dit maakte het tot een aantrekkelijk stadsdeel. De Boulevard trok veel bezoekers. Door het zogenaamd 'visgraat parkeren' kon je overal je auto kwijt.

Luifels

De concurrentie met nieuwe winkelcentra werd handig bestreden door de bouw van luifels. De bezoekers liepen voortaan droog tijdens regenachtige dagen. De winkel omzetten stegen met 20%

Visgraat parkeren afgeschaft

Helaas werd in de negentiger jaren het visgraat parkeren op Boulevard Zuid afgeschaft. De parkeergelegenheid werd hierdoor vrijwel gehalveerd. De winkelomzetten liepen terug. Een aantal bekende winkels verliet het gebied.

De eerste tegenslag voor Winkelboulevard Zuid.

Sneltram over de Beijerlandse laan

Tegen het einde van de twintigste eeuw sloeg de overheid opnieuw toe.

De tweede klap kwam met de aanleg van de sneltram over de Beijerlandse laan.

Gedurende meer dan 2 jaar ging de straat op de schop. Bezoekers moesten jarenlang over planken lopen en met hun boodschappen door zandhopen sjouwen. Opnieuw verlieten veel goede winkels de Boulevard.

De winkelstand ging sterk achteruit.

Door de vrije trambaan veranderde de Beijerlandse laan in een betonnen vlakke. Hekjes werden geplaatst om voetgangers te beschermen tegen de voortrazende sneltram. De sociale cohesie tussen beide weghelften verdween. De helft van de parkeerplaatsen legde het loodje.

Nog een sneltram?

De derde bedreiging kwam rond de eeuwwisseling.

De gemeente wilde sneltram 25 doortrekken over de Groene Hilledijk.

Tijdens de 3 jaar durende strijd van burgers tegen dit onzalige plan verdwenen opnieuw goede winkels.

Die wensten de dreigende, jarenlange overlast niet af te wachten. Ze hadden geen vertrouwen in de afloop.

Gelukkig werd dankzij burgerlijk verzet na een felle strijd het doortrekken van de sneltram over de Groene Hilledijk voorkomen. Het reeds genomen raadsbesluit werd ingetrokken.

Op de goede weg

De 'Stichting Winkelboulevard Zuid' was een uniek samenwerkingsverband tussen pandeigenaren, ondernemers en de gemeente Rotterdam. Omstreeks 2015 ontwikkelde de Stichting samen met 'Bureau Zakenexpert' een zgn. Masterplan. Doel was de Boulevard weer op te stuwen in de vaart der volkeren. Er werd een extern onderzoeksbureau ingeschakeld. (B&R adviesgroep). Samen met Zakenexpert werd de koers uitgezet. De branchering moest beter. Aantrekkelijke publieks-evenementen werden georganiseerd. De verlichting onder de luifels zou worden verbeterd. De fraaie platanen werden voorzien van feestverlichting. Wethouder Struijvenberg (LR) verstreekte subsidie.

Nieuwe raad nieuwe koers

Tot de gemeenteraadsverkiezingen van 2018. De nieuwe gemeenteraad wilde de Boulevard weer op de kaart zetten. Een Stichting werd in het leven geroepen. De 'Alliantie Hand in Hand'(HiH). Die had geheel andere plannen met Boulevard Zuid. Het Masterplan van de Stichting Winkel boulevard Zuid belandde zonder omhaal in de prullenbak. Zonder voorafgaand overleg met bewoners, ondernemers of pandeigenaren werd de regie over de Boulevard door HiH overgenomen. Er werden werkgroepen in het leven geroepen om de operatie te legitimeren. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid ([NPRZ](#)) stelde subsidie beschikbaar.

De doelstellingen van Hand in Hand

- 1) Het transformeren van winkels tot woningen.
- 2) Het inrichten van een mix zone op een deel van de Groene Hilledijk. Winkels, woningen en dienstverlening.
- 3) Het verwerven van winkelpanden op de Boulevard om grip te krijgen op de branchering.
- 4) Aanpak van de ondermijning.
- 5) Afbraak van de bestaande luifels.

Gemeente koopt panden op

Successievelijk werden door de gemeente 57 winkelpanden opgekocht.

Eigenaren en winkeliers protesteerden. Dat er een kwaliteitsslag moest worden gemaakt was voor iedereen duidelijk. Maar waarom transformatie van winkels naar woningen? De winkel leegstand lag behoorlijk onder het landelijke gemiddelde. De gemeente was doof voor argumenten. Een deel van de Groene Hilledijk moest worden getransformeerd tot een zgn. mix zone (woningen, dienstverlening en de traditionele detailhandel).

Wel bleef ongeveer een derde deel van de Groene Hilledijk nabij de Randweg bij het kern-winkelgebied behoren.

Al zou je dat nu door de jarenlange leegstand van 2 verpauperde gemeentepanden niet zeggen.

In het meest zuidelijke blok werd een 7 tal winkels gedeeltelijk getransformeerd tot woningen. De verkoop van deze half afgebouwde woningen verloopt problematisch. Na talloze pogingen besloot de gemeente de woningen dan maar zelf af te bouwen en daarna te verkopen.

De afloop is nog onzeker.

Trage gemeentelijke uitvoering

Door de spreekwoordelijke traagheid van gemeentelijke procedures is met de afbouw van de woningen nog niet begonnen. Ook het opknappen van de door de gemeente opgekochte winkels gaat veel te langzaam. De gemeentelijke brancherings manager draagt talloze huurders aan. Daar blijkt genoeg animo voor te zijn.

Maar deze winkels staan jarenlang leeg terwijl in een aantal gevallen de nieuwe huurders al zijn gevonden. Deze leegstand is economisch schadelijk voor de omliggende detailhandel. Ook derft de gemeente jarenlang de huurpenningen. De lege, deels vervallen panden maken de buurt minder aantrekkelijk.

Weer een sneltram (tweede poging)

Hoewel 20 jaar geleden het raadsbesluit werd ingetrokken doet de gemeente op dit moment opnieuw een poging om trambaan 25 door te trekken over de Groene Hilledijk. Men vraagt zich af, hoe betrouwbaar is de overheid?

Voor aanleg van de trambaan zou de straat jarenlang op de schop moeten. Ook de fraaie bomen worden bedreigd.

NPRZ heeft al vele miljoenen uitgegeven aan de renovatie van de winkelstraat.

Zou de trambaan worden aangelegd dan is het een onbegrijpelijke verkwisting van overheidsgeld.

Evenals 20 jaar geleden wordt dit plan momenteel fel bestreden door een samenwerkingsverband van burgers, met steun van de BIZ organisaties onder het motto 'het is onze straat'. De afloop van deze strijd is op dit moment nog ongewis. De tegenstanders zijn vastberaden.

Afbraak van de luifels

Dat de luifels gedateerd waren werd door iedereen erkent. Maar totale afbraak is een andere zaak.

Onderzoek dan eerst de economische gevolgen voor de middenstand als op regenachtige dagen droogloop voor de bezoekers wegvalt. Door de BIZ Eigenaren stichting werd dringend om een voorafgaand onderzoek gevraagd.

En ontwikkel een plan voor het vervangen van de oude luifels voor moderne transparante exemplaren.

Ook hiervoor werd door de BIZ Eigenaren gepleit.

Tot het een nog het ander was de gemeentelijke Alliantie Hand in Hand bereid.

Wel werd de schade aan de gevels na afbraak van de luifels grotendeels voor rekening van de gemeente hersteld.

Hierdoor is de uitstraling van de Boulevard sterk verbeterd.

Het Riederplein

De kruising van de Boulevard met de Randweg, 'het Riederplein' wordt door velen als een gezellig middelpunt ervaren. Een drukke plek met aan-en afreizend tramreizigers en 2 internationale fastfood ketens.

In de zomer was jarenlang bij Mac Donald's een terrasje met zitgelegenheid. Ook KFC is populair. Hand in Hand wil het plein moderniseren. Wat opvalt is dat er door plannenmakers al direct wordt gesproken over het verwijderen of verplaatsen van de 2 publiekstrekkingen. Hoe kom je heden ten dagen nog aan zulke internationale ketens? Onbegrijpelijk.

De Boulevard heeft op dit moment na de hectiek van de afgelopen jaren zoals aanleg tram, Corona, oorlog, energiecrisis, inflatie en de boulevard-rellen, voornamelijk behoefte aan consolidatie. Aan een periode van rust.

Aanbevelingen

Niemand twijfelt aan de goede bedoelingen van Hand in Hand en de andere stakeholders. Maar blijf er kritisch naar kijken. Na dit historisch overzicht dienen aanbevelingen te worden gedaan. Alleen maar een kritische blik brengt de zaak niet verder.

Beijerlandselaan

Breng het groene karakter terug op de trambaan. "Dat gaat niet op deze betonnen vlakke" zegt de gemeente. Gaat niet bestaat niet. Laat experts dit oplossen. Zie bijvoorbeeld 'luchtpark Hofbogen' en 'The Urban Jungle project'.

De operatie Rozenknop legt gedurende 2 jaar een zware last op de schouders van de ondernemers vooral op de Beijerlandselaan maar eveneens op Groene Hilledijk. Zorg voor een eenvoudige snelle compensatieregeling. Wees ruimhartig zodat bedrijven niet buiten hun schuld de deuren moeten sluiten. Vergelijking met omzetten in Corona tijd zijn hierbij niet realistisch.

Organiseer spraakmakende evenementen op de zwaar getroffen Beijerlandselaan. Trek bezoekers. Vooral nu.

Groene Hilledijk.

Zie af van het doortrekken van de sneltram over de Groene Hilledijk ten behoeve van een geringe tijdswinst.

Breng visgraad parkeren geheel of gedeeltelijk terug op de Groene Hilledijk.

Herijking mix zone.

Zie af van het verder creëren van een mix zone. Het is voldoende zo. Renoveer versneld de leegstaande gemeentepanden en zoek hiervoor waardevolle detailhandel onder leiding van de gemeentelijke brancheringsmanager (onderzoek tevoren of er voldoende belangstelling bestaat vanuit het bedrijfsleven. Internetaankopen eisen hun tol). Hierdoor zal de straat aantrekkelijker worden. Winkels geven sfeer en gezelligheid, dienstverlening in mindere mate. Aan sfeer is voor de bewoners en bezoekers behoefte. De boulevard te lang? Een kilometer winkelstraat is niet te lang voor dit omvangrijke achterland. Wel is deskundige promotie noodzakelijk. Breng een kwalitatief goede supermarkt terug in het midden of zuidelijk deel van de Groene Hilledijk ten behoeve van de bezoekers uit Vreewijk.

Luifels

Onderzoek het economisch effect van het wegvallen van droogloop voor bezoekers. Mocht dit negatief uitvallen onderzoek dan de mogelijkheid van herbouw van zeer eenvoudige moderne en transparante luifels. Maak hiervoor een financieel plan zoals huurkoop of verhuur door de gemeente.

Winkels naar woningen.

Voltooi versneld de ombouw van de 7 gemeentelijke winkelpanden naar woningen en biedt deze te huur aan aan zorgverleners onderwijs - en politie personeel.

Riederplein

Schort het vernieuwingsproject op en breng rust terug in de buurt. Bewoners en ondernemers zitten nu niet te wachten op langdurige straatwerkzaamheden.

Zo niet, handhaaf dan ten minste de 2 internationale fastfood ketens op het Riederplein.

Herprofilering Groene Hilledijk

Naar verwachting wordt binnen een aantal jaren de riolering op de Groene Hilledijk vervangen. Zorg ervoor dat ook na eventuele herprofilering van de winkelstraat de winkeliers hun brood kunnen blijven verdienen. Ze zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van 'Stop en Shop' aankopen. Het behoud van parkeergelegenheid voor de winkels blijft dringend noodzakelijk. Verander niets aan de groene uitstraling met de mooie platanen. Wie een stadspark wil loopt 100 meter verder, naar de Valkeniersweide.

Wilt u reageren?

Wilt u op dit artikel reageren? Heeft u wellicht goede ideeën? Dan verzoeken wij u dit kenbaar te maken door ons een mail te sturen. Graag aan BIZ Eigenaren Boulevard Zuid info@epbz.nl. Wij zorgen er voor dat uw reactie serieus wordt behandeld.

Tramlijn 25

Ondernemers van de Groene Hilledijk zijn fel tegen het doortrekken van tramlijn 25 over de Groene Hilledijk. Ook alle andere groeperingen beseffen dat dit de doodstreek voor hun straat zou zijn. Probeer alle partijen maar eens te verbinden om gezamenlijk de strijd aan te gaan.

Het is ze gelukt.

Mike Kuhn van Multivlaai en Martin Fontijne van Rob de Feestmakers, 2 ondernemers van de Groene Hilledijk. Ze zagen kans om gezamenlijk een vuist te maken naar de politiek.

Ze wisten alle partijen achter hun bezwaar te krijgen en de protestbrieven aan de gemeenteraad door alle groeperingen te laten ondertekenen.

Ze verbonden de beide BIZ Stichtingen, de bewoners, de wijkraden en de Bomenridders.

Ze organiseerden een werkbezoek voor gemeenteraadsleden aan Winkelboulevard Zuid.

Inspreken in de gemeenteraad, flyeren, spandoeken, ze hebben het allemaal gestimuleerd en gedaan.

Ze zijn vastberaden de strijd voort te zetten totdat het doel is bereikt.

Mensen die voor hun straat vechten.

We vertrouwen erop dat de strijd niet tevergeefs zal zijn.

Werkbezoek zie foto's



Marco van Lent Wijkraad legt uit welke problemen die de ondernemers ondervinden.



Mike heet de raadsleden welkom



Richard Voogd spreekt de raadsleden toe.

Dank voor uw aandacht
John Koorevaar.
Bestuurslid Stichting BIZ Eigenaren Winkelboulevard Zuid