LEEGSTAND IN DE PLINT

Naar een lonkend alternatief voor winkelleegstand in Oud-Charlois

LEEGSTAND IN DE PLINT

Naar een lonkend alternatief voor winkelleegstand in Oud-Charlois

VELD ACADEMIE

TU Delft Delft University of Technology

Charlois Deelgemeente van Rotterdam

WOONSTAD ROTTERDAM

SAMENVATTING

Leegstand in winkelplinten komt veel voor. Dit is niet alleen financieel ongunstig voor de eigenaren van deze panden, maar bedreigt ook de leefbaarheid van de wijk. In opdracht van de Deelgemeente Charlois is onderzocht wat de oorzaken van deze leegstand zijn en hoe hiermee kan worden omgegaan.

In Oud-Charlois doet winkelleegstand zich bovengemiddel voor in de Boergoensestraat, één van de oudere straten van de wijk, gebouwd na 1900. Vroeger vormde deze straat een belangrijke verbinding tussen de Boergoensevliet en de Brielselaan. Sinds de komst van de Maastunnel is deze verbinding verdwenen en is het een rustiger straatje geworden dat tussen verschillende zones in ligt. De straat hoort niet bij de oude dorpskern of de naastgelegen kunstenzone, niet bij het winkelgebied in de Wolphaertsbocht en niet bij het groene woonmilieu aan de singel van de Boergoensevliet.

De Boergoensestraat is altijd een straat geweest waar zich een combinatie heeft voorgedaan van wonen, werken en winkelen. Sommige panden zijn duidelijk herkenbaar als woning, andere juist als winkelpand. Volgens het huidige bestemmingsplan en beleid is de gehele plint van de Boergoensestraat echter bestemd als winkelfunctie. De vraag naar winkels is sterk afgenomen. Mede door het beleid om de winkels uit de wijk te concentreren in de naastgelegen Wolphaertsbocht is het niet realistisch om de Boergoensestraat geheel te vullen met winkeliers.

Op het karakter van de straat heeft de komst van de auto een grote invloed gehad. De indeling van de straat wordt gekenmerkt door functiescheiding. Zones voor parkeren, auto´s en fietsen, de tram en voetgangers maken dat de straat een barrière is geworden en de stoepen zijn gereduceerd tot verkeersruimte. Op dit moment is onduidelijk wat nu het precieze karakter is van de Boergoensestraat. Geadviseerd wordt om meer aansluiting te zoeken bij de historische kern van Oud-Charlois en de bouw van het hoekpand bij de Frans Bekkerstraat in te zetten om de identiteit te verhelderen.

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betrof het spreken met verschillende actoren die met de winkelleegstand te maken hebben: de markt, de overheid en de wijk.

Bevestigd werd dat uiteindelijk geen van de partijen belang heeft bij leegstand. De reden dat deze zich toch voordoet berust in veel gevallen op gebrek aan informatie.

Vanuit de Stichting Zelfstandigen op Zuid blijkt dat er een vraag naar kantoor- en werkplekken voor ZZP'ers is. Ook in bepaalde segmenten van de woningmarkt en bijvoorbeeld de dienstverlening is er een ruimtevraag. Het probleem ontstaat echter in het proces om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Eigenaren zetten hun ruimtes te huur als winkelruimtes omdat het bestemmingsplan dit aangeeft. Ze zijn echter bereid om hun ruimte aan andere doelgroepen te verhuren, voor een scherpe prijs en/of met de bouwkundige aanpassingen die hiervoor nodig zijn. Deze doelgroepen bereiken de eigenaren echter niet omdat ze niet naar winkelruimte zoeken en verwachten dat de prijs van deze winkelpanden te hoog ligt. Sommige eigenaren zijn bovendien lastig te bereiken, wat het probleem in stand houdt.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat eigenaren hun ruimte te eenzijdig aanbieden. Het wordt als een grote stap gezien om een wijziging van bestemmingsplan aan te vragen. De gemeente heeft echter aangegeven hierin graag te faciliteren. Eigenaren en potentiële huurders weten dit niet, waardoor zij de gemeente niet bereiken. Er is al met al meer mogelijk dan men denkt, zonder onafhankelijke matchmaker komt men echter niet tot een oplossing.

Voor de Boergoensestraat is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor winkelen, werken en wonen in deze straat. Een combinatie van deze drie functies biedt op lange termijn de grootste kans op succes. De fysieke eigenschappen van de panden en de historische identiteit van de straat sluit aan bij een dergelijk mix van functies.

Tijdens een slotdebat in een leegstaand winkelpand in de Boergoensestraat is met alle verschillende partijen gediscussieerd over de uitkomsten van het onderzoek en over de toekomst van de Boergoensestraat. Er ontstond consensus over de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren kwamen. De vraag wie daarin de eerste stap moet nemen bleef echter onbeantwoord.

Aanbevolen wordt dan ook om met de ervaringen en inzichten van dit onderzoek heel gericht eigenaren en potentiële huurders te benaderen en bij elkaar te brengen. Een matchmaker is nodig om de onjuiste verwachtingen en verschillende belangen te kunnen overstijgen.

Verder onderzoek wordt aanbevolen om wat hier ´in het klein´ is ondervonden te kunnen inzetten voor het beleid ´in het groot´: welke regelingen, proceduren en organisatievormen zijn denkbaar om leegstand te voorkomen? Welke rol speelt het bestemmingsplan en hoe krijgt een faciliterende overheid in dit proces betekenis?

Toekomstbeeld van de Boergoensestraat met een mix aan functies; wonen, winkelen en werken

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Conclusies uit het onderzoek

Met betrekking tot overheidsbeleid:

- De leegstand van ruimtes op de begane grond doet zich met name voor in winkelruimtes in de Boergoensestraat.

- Het huidige bestemmingsplan benoemt vrijwel alle panden in de Boergoensestraat tot winkelruimte. Dit is in strijd met de mix van functies die de Boergoensestraat altijd gekenmerkt heeft en met het uiteenlopende karakter van de panden in de straat.

- Door een actief beleid om winkeliers naar de Wolphaertsbocht te trekken is de leegstand in de Boergoensestraat toegenomen.

- Er is onvoldoende vraag naar winkelruimtes om ook de Boergoensestraat als zodanig te vullen.

- Het bestemmingsplan moet om die redenen worden herzien of losgelaten.

Met betrekking tot het karakter van de Boergoensestraat:

- Sinds de komst van de Maastunnel heeft de Boergoensestraat in betekenis verloren.

- Sindsdien is de identiteit van de straat diffuus: de Boergoensestraat ligt overal tussenin maar hoort nergens bij.

- De functiescheiding van tram, auto's/fietsen, parkeren en voetgangers heeft de straat tot een verknipte barrière gemaakt en de stoep gereduceerd tot verkeersruimte.

- De Boergoensestraat moet qua karakter en openbare ruimte meer aansluiting zoeken bij de historische kern van Oud-Charlois. Het te ontwikkelen pand op de hoek met de Frans Bekkerstraat kan een belangrijke rol spelen om de identiteit van de straat beter te definiëren.

Met betrekking tot de oorzaak van leegstand:

- De mismatch tussen vraag en aanbod ontstaat doordat zich óf bij de eigenaren van de panden, óf door het bestemmingsplan, óf bij de potentiele huurder een belemmering voordoet.

- Uiteindelijk heeft geen van de partijen belang bij leegstand.

- Eigenaren bieden hun pand aan als winkelruimte terwijl zij bereid zijn hun eigendom aan andere doelgroepen voor een aantrekkelijke prijs te verhuren.

- Potentiële huurders vinden de leegstaande panden om die reden niet of kunnen de eigenaren niet bereiken.

- De gemeente is bereid om het bestemmingsplan aan te passen, maar eigenaren en potentiële huurders weten dit niet. Het bestemmingsplan wordt daarom als een grote belemmering ervaren.

- Er is een mediator nodig om de mismatch en onterechte verwachtingen van verschillende partijen te kunnen overbruggen.

- Onderzocht moet worden wat de rol van de overheid kan zijn om een mismatch op vergelijkbare plekken in de stad te verzachten en wat voor regelingen en typen bestemmingsplan er denkbaar zijn om sneller te kunnen inspelen op een veranderende markt.

Conclusies uit het debat

- Een groot deel van het probleem ligt in foutieve veronderstellingen en afwachtendheid.

- Omdat alles met alles samenhangt bestaat de neiging problemen groter te maken dan ze daadwerkelijk zijn.

- Er is een visie nodig voor de Boergoensestraat.

- Er moet gewerkt worden vanuit een gemeenschappelijk belang.

- De bestemming detailhandel in de Boergoensestraat moet worden losgelaten.

- ZZP'ers zijn een interessante doelgroep. De Deelgemeente voelt zich verantwoordelijk hen een betaalbare werkplek aan te bieden.

- Het project moet een vervolg krijgen, volhouden is cruciaal.

- Er is iemand nodig die de individuele belangen overstijgt en partijen bij elkaar brengt.

- De gebiedsmanager is de aangewezen persoon om invulling van deze rol te organiseren.

Aanbevelingen:

- De bestemming detailhandel in de Boergoensestraat moet worden losgelaten.

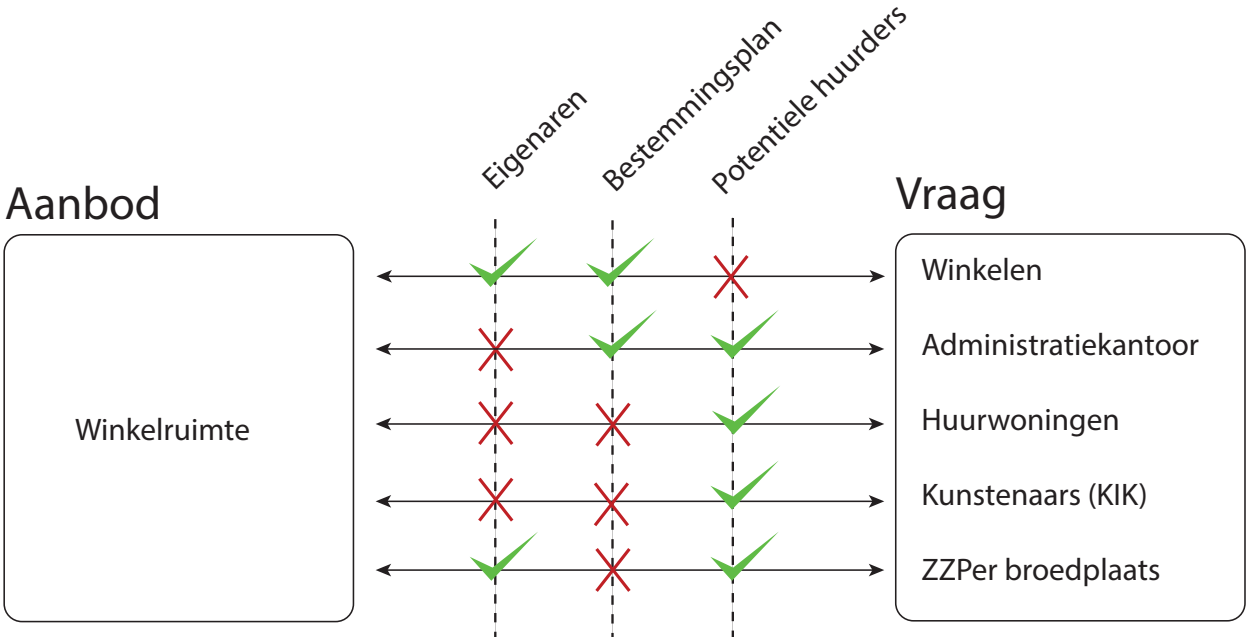
- Een mix van functies is het meest wenselijke scenario voor de Boergoensestraat.

- In het inrichtingsplan van de Boergoensestraat moet aansluiting worden gezocht met de historische kern van Oud-Charlois en onderzocht worden hoe de verblijfskwaliteit van de straat en stoepen kan worden verbeterd.

- Bij de invulling van het kavel op de hoek met de Frans Bekkerstraat moet zorgvuldig worden gekeken hoe dit de positionering van de Boergoensestraat kan verbeteren.

- Er moet contact worden gezocht met de verschillende (vaak moeilijk te bereiken) eigenaren van panden in de Boergoensestraat.

- Er is een mediator of matchmaker nodig die de belangen en verwachtingen van verschillende partijen met elkaar kan verbinden.
De gebiedsmanager is de persoon om deze matchmaker aan te wijzen.



Mismatch tussen vraag en aanbod, zie paragraaf 2.7

Leegstand aangepakt
door Nienke Oort
AMSTERDAM – In het voor bewoners veili
Amsterdam staan, tot frustratie van de onderne
ging, duizend woonruimtes te verpieteren door
'We willen geen leegstan
Tanja Koopen
Zaterdag 23 juni 2012
Achtergrond
Vingeroefening voor oplossing leegstand
metro
Fysieke webwinkels voorkomen leegstand
Nota om leegstand aan te pakke
PROGNOSE Adviesbureau: gemeenten onderschatten probleem • 'Haal stekp door nieuwbouwplannen
'Winkelleegstand chronisch'

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 4

CONCLUSIES & AANBEVELINGEN 6

INHOUDSOPGAVE 9

1 INLEIDING

1.1 Winkelleegstand in Oud-Charlois 13

2 ANALYSE

2.1 Karakteristieken van Oud-Charlois 17
2.2 Straatprofiel en sfeer 19
2.3 Ontstaansgeschiedenis van Oud Charlois 23
2.4 Uitgangspunten openbare ruimte 25
2.5 Programmatische ontwikkeling 27
2.6 Interviews 28
2.7 Conclusies interviews 31

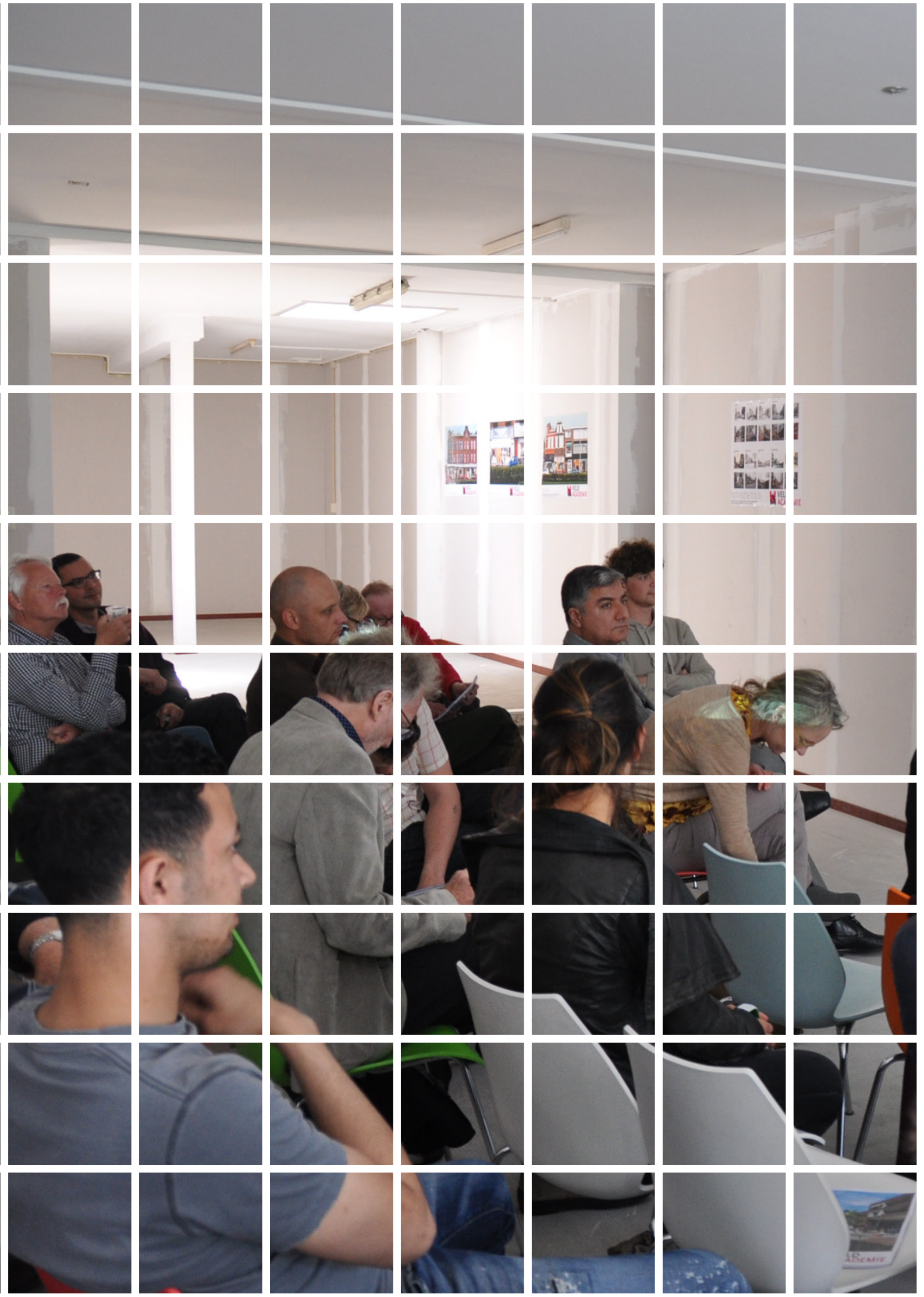
3 SCENARIO'S & VOORSTELLEN

3.1 Scenario winkelen 35
3.2 Scenario werken 39
3.3 Scenario wonen 42
3.4 Toekomstbeeld wonen, werken, winkelen 47

BIJLAGEN

I Bestemmingsplan 52
II Functies door de jaren heen 53
III Typologie van puien 54
IV Resultaten eindpresentatie 55

COLOFON 61



INLEIDING

1.1 | Foto straatbeeld Boergoensestraat

WINKELLEEGSTAND IN OUD-CHARLOIS

1.1

De leegstand van panden met de bestemming detailhandel is in de laatste jaren fors toegenomen. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving is deze leegstand te wijten aan twee ontwikkelingen: door de economische crisis geven consumenten minder uit en door de opkomst van het online winkelen is de vraag naar winkelruimtes afgenomen (PBL 2013). Deze leegstand is niet alleen een financieel probleem voor vastgoedeigenaren: lege panden en dichtgetimmerde puien hebben een negatieve invloed op de veiligheid en uitstraling van straten. Reden voor de Deelgemeente Charlois om te laten onderzoeken hoe met de leegstand van winkels rondom de historische kern van Oud-Charlois om kan worden gegaan.

Bij aanvang van het project drong zich al snel de vraag op of de leegstand van winkelruimtes an sich nu het daadwerkelijke probleem is, of een symptoom van een achterliggend probleem (vraaguitval) of juist een oorzaak van een ander groter probleem: verloedering en onveiligheid. Derhalve is de aanvankelijke vraag - het vinden van een invulling voor winkelpanden in Oud-Charlois - hertaald tot het doorgronden van de oorzaken van de ontstane leegstand en het verkennen van oplossingsrichtingen leidend tot een lonkend perspectief.

Om die reden is een uitvoerige analyse gemaakt van het ontstaan en huidig functioneren van de wijk en hoe de leegstand zich heeft ontwikkeld. Deze analyse is in dit rapport beknopt samengevat. Een richtinggevende observatie was dat in de Boergoensestraat zich bovengemiddeld veel leegstand van winkelpanden voordoet. Er is dan ook voor gekozen om de focus van het project te leggen op deze Boergoensestraat.

Middels een integrale benadering waarbij vanuit verschillende invalshoeken naar het fenomeen 'Leegstand in de Boergoensestraat' wordt gekeken zal de complexiteit van de situatie worden geduid. Deze invalshoeken zijn kort te benoemen als:

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Hierbij zal worden gekeken naar het ontstaan van Oud-Charlois en de Boergoensestraat in het bijzonder. Hoe zijn de panden gebouwd en gebruikt, wat voor karakter hadden de verschillende straten, in hoeverre verschilt dit van de huidige situatie?

DUIDEN HUIDIGE SITUATIE

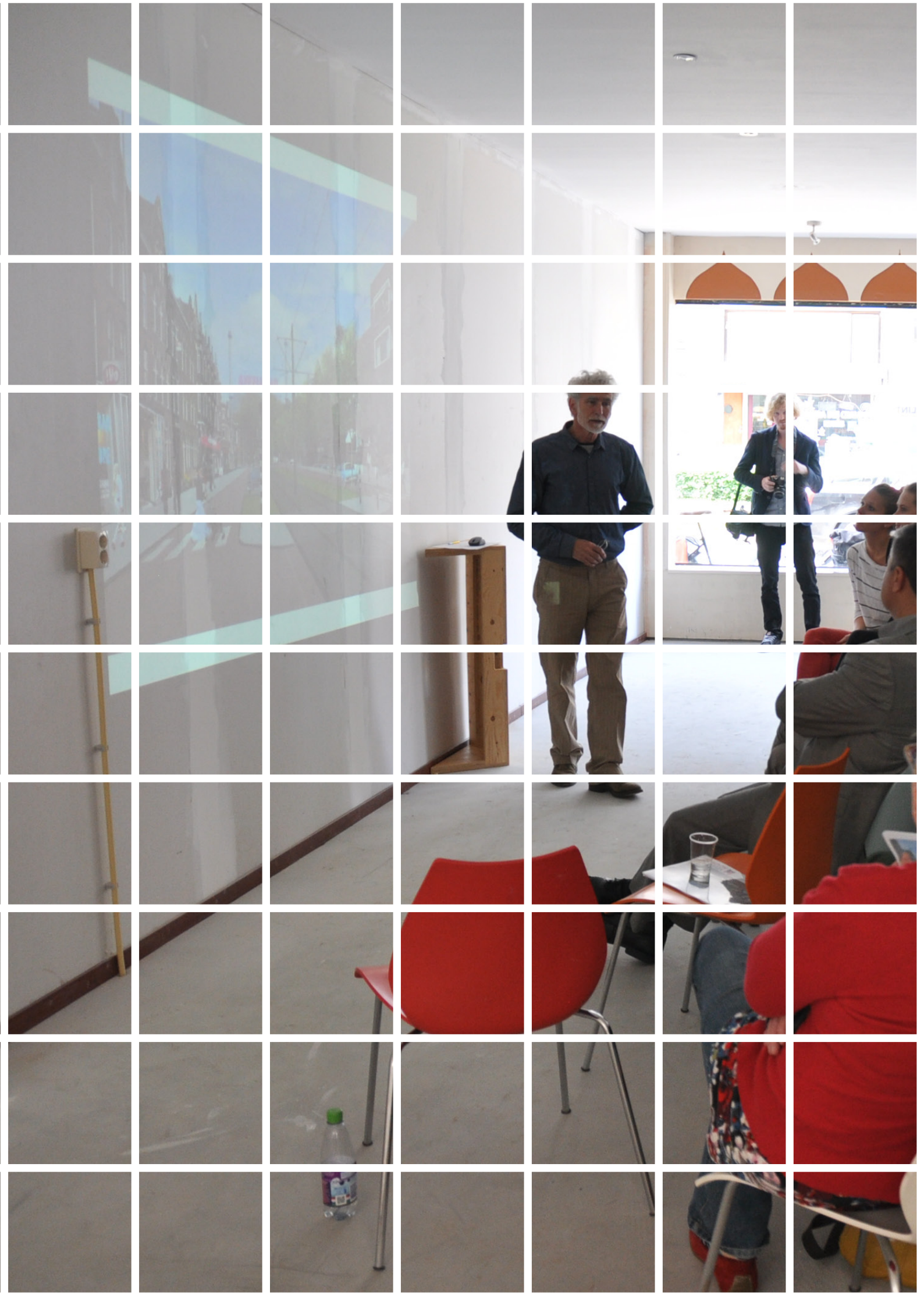
Hier zal de focus liggen op het in beeld brengen van de perspectieven van verschillende actoren. Met bestuurders, bewoners en ondernemers zal worden gesproken over hun visie en belangen met betrekking tot de Boergoensestraat en gekeken zal worden of er een gezamenlijk belang bestaat en wat er nodig is om dit te verwezenlijken.

VERKENNEN VAN TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Vanuit drie functies - winkelen, werken en wonen - zal worden gekeken naar gewenste en ongewenste scenario's voor de Boergoensestraat. Wat is er nodig om deze scenario's te realiseren? Welke liggen meer voor de hand of is er een mix van functies nodig?

Tijdens een eindpresentatie op locatie zullen de bevindingen worden gepresenteerd en zal met alle stakeholders worden gediscussieerd over de te bewandelen paden en te ondernemen acties. Ook de conclusies en notulen van dit debat zijn opgenomen in deze rapportage.

Het uiteindelijke doel van dit onderzoek is daarmee tweeledig: allereerst gaat het om het vinden en benoemen van een lonkend perspectief voor de Boergoensestraat en het bieden van concrete aangrijpingspunten en handelingsperspectieven om dit te verwezenlijken. Tegelijkertijd heeft de integrale en diepgravende analyse als doel om aan de hand van deze schier overzichtelijke casus - de Boergoensestraat - in het klein te ontleden wat er in het groot misgaat op het gebied van winkelleegstand.



ANALYSE

2.1 | Leefveldenkaart Economie, werk & inkomen van Oud-Charlois

KARAKTERISTIEKEN VAN OUD-CHARLOIS

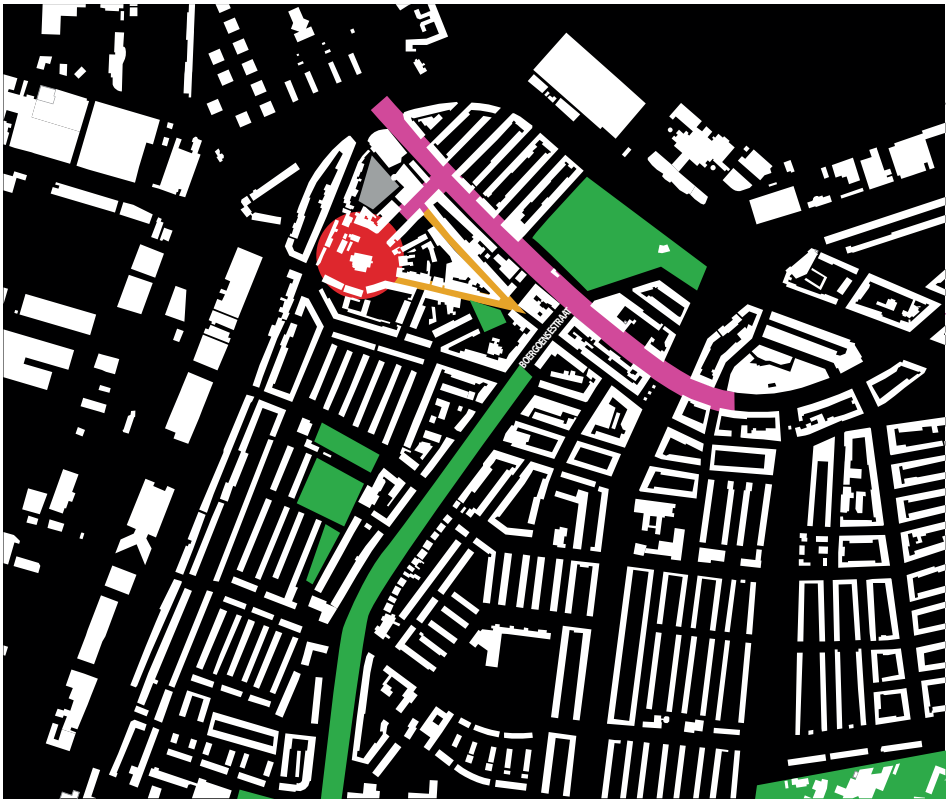
2.1

De wijk Oud-Charlois bestaat uit een oude dorpskern die na annexatie door de Gemeente Rotterdam is uitgegroeid tot een woonwijk met verschillende karakteristieken binnen een klein gebied. De noordelijke helft van de wijk wordt gekenmerkt door het historische hart rondom de oude dorpskerk, de 'Kunstenzone' en de winkelstraat in de Wolphaertsbocht. Meer naar het zuiden liggen woonstraten met minder voorzieningen en de lommerijke woonsingel Boergoensevliet.

In figuur 2.2 is te zien dat de Boergoensestraat relatief ongedefinïeerd blijft. Het maakt geen onderdeel uit de winkelstraat Wolphaertsbocht of van de Kunstenzone, maar ook niet van de groene singel de Boergoensevliet. De straat ligt tussen al deze gebieden in, maar hoort nergens echt bij.

De bereikbaarheid van de Boergoensestraat is goed. Er lopen verschillende buslijnen langs het gebied richting het centrum van Rotterdam en naar het Zuidplein. Tramlijn 2 loopt door de Boergoensestraat richting Maashaven. Ook de uitgang van de Maastunnel is binnen afzienbare afstand.

In de Wolphaertsbocht bevinden zich veel winkels. Het beleid in de afgelopen jaren is geweest om de winkelvoorzieningen van de wijk te clusteren in de Wolphaertsbocht. Het parkeren gebeurt uitsluitend op straat.



Kunstzone
Parken en singel
Winkelstraat
Oude dorpskern
Plein

2.2 | Karakteristieken in de openbare ruimte

Hoofd autowegen

Tramlijn

Buslijn

2.3 | Belangrijkste infrastructurele verbindingen

2.4 | Parkeervoorzieningen in de oude kern

STRAATPROFIEL & SFEER

2.2

Om verder te kunnen kijken dan de huidige situatie van het straatbeeld en een indruk te krijgen van het karakter van de straten is historisch beeldmateriaal vergeleken met het huidige straatbeeld. Er is te zien dat vooral de komst van de auto grote invloed heeft gehad op de inrichting en uitstraling van de straten. Daarnaast is te zien hoe kleine elementen zoals luifels en bestrating van invloed zijn op het straatbeeld.

De veranderende inrichting van straten heeft voor een belangrijk deel te maken met het scheppen van ruimte voor parkerende auto's. Samenhangend daarmee is echter een meer fundamentele functiescheiding doorgevoerd, waarbij bijvoorbeeld in de Boergoensestraat het onderscheid tussen de straat, de stoep en de trambaan veel explicieter is geworden. In onderstaande doorsneden is dit verschil duidelijk zichtbaar. In de foto's op de volgende pagina is ook zichtbaar hoe de straat in 1928 een brede straat was waar de tram en andere soorten verkeer overheen reden, terwijl deze nu verknipt is tot twee wegen met aan beide kanten zones voor parkeren. Ook de functie van de stoep is hierdoor veranderd. Waar de stoep in 1928 een bufferzone of verblijfsruimte was tussen de woning/winkel en de weg als verkeerszone (de luifels benadrukken dit karakter), is de stoep nu een verkeersruimte voor voetgangers. Dit heeft veel invloed op de benaderingswijze van de panden en de openheid van de gevels. Deze analyse is niet alleen van belang om te weten hoe het ooit was, maar vooral om het denken over hoe het karakter van de straat met de bestaande bebouwing kan zijn te verruimen.

2.5 | Straatprofielen Boergoensestraat boven; situatie 1928, onder; situatie heden.

Kerksingel
1920 - 2013

Grondherendijk
1914 - 2013

Grondherendijk
1900 - 2013

Gouwstraat/ plein
1928 - 2013

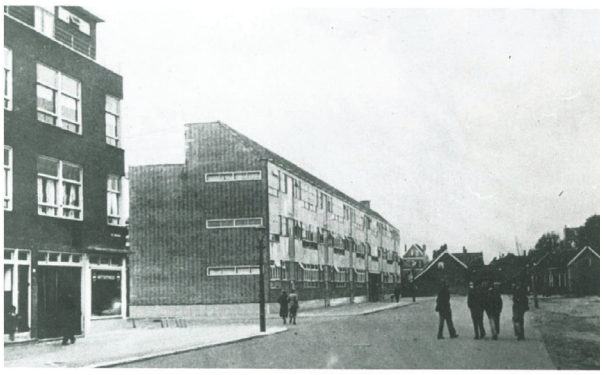
Boergoensestraat
928 - 2013

Boergoensevliet
1899- 2013

Clemensstraat
1928 - 2013

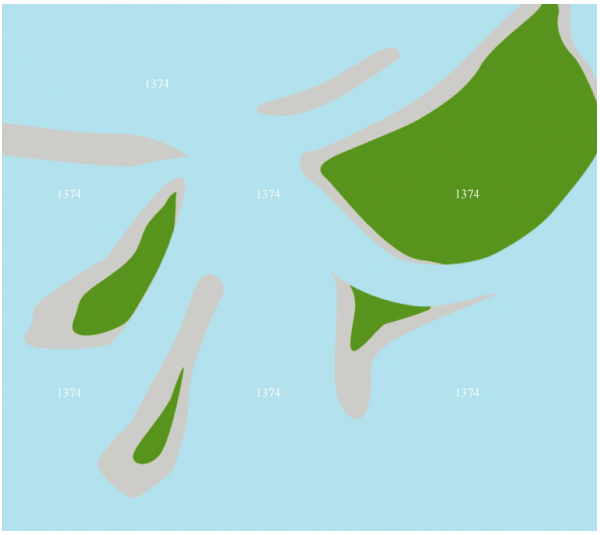
Wolphaertstraat
1934 - 2013

Frans Bekkerstraat
1933- 2013



Katendrechtse Lagedijk
1925- 2013

2.7 | Charlois anno 1340



2.8 | Charlois anno 1374

2.9 | Charlois anno 1740

2.10 | Charlois anno 1920

2.11 | Charlois anno 1970

2.12 | Charlois anno 2008

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN OUD-CHARLOIS

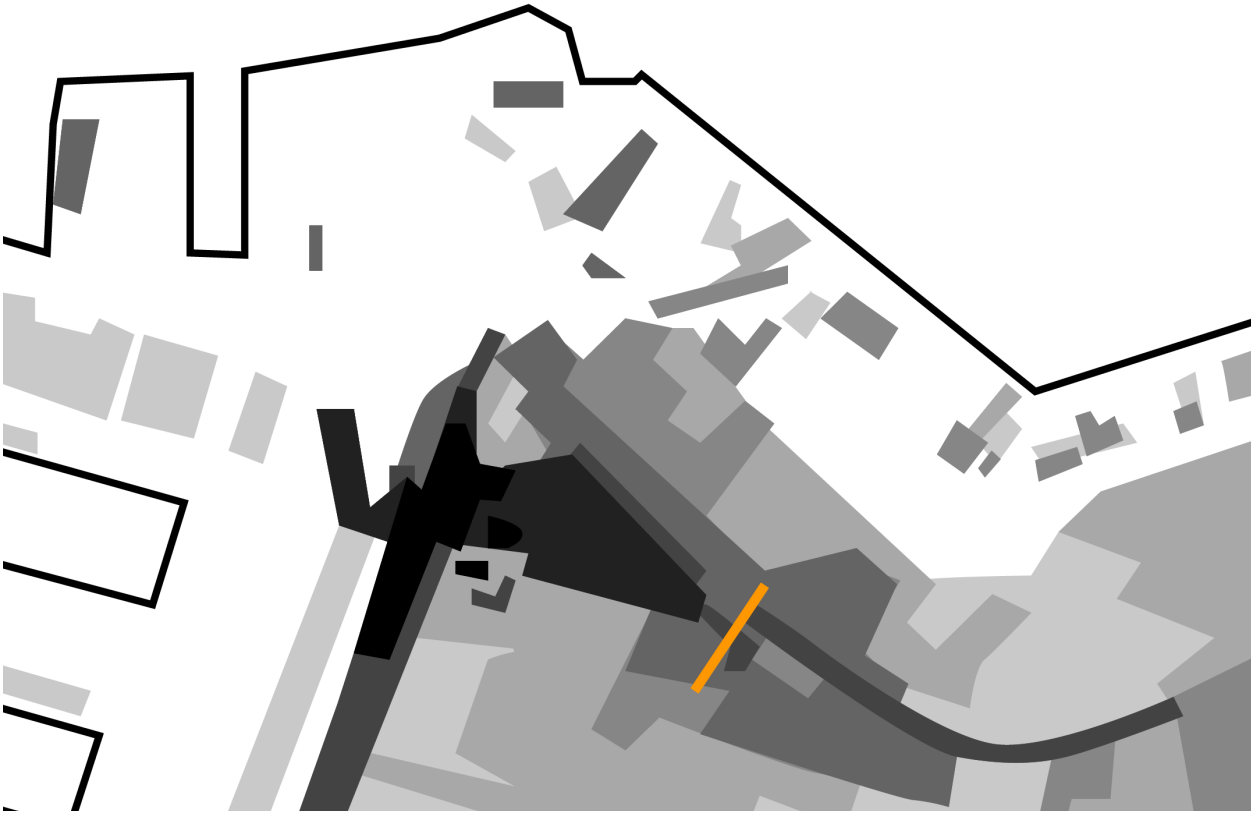
2.3

De positie van de Boergoensestraat binnen de structuur van Oud-Charlois wordt duidelijker wanneer we naar de historische ontwikkeling kijken. Ver voor de uitbreiding van Rotterdam op de linker Maasoever en de aanleg van de havens was Oud-Charlois een kleine nederzetting in het polderlandschap. In de 18e eeuw zijn de positie van de kerk, de grondherendijk en de katendrechtse lagedijk al duidelijk te herkennen. Ook het driehoekige stratenpatroon van de huidige kunstenzone is al zichtbaar.

De Boergoensestraat vormde in de jaren 1920 - toen de havenbekkens inmiddels gegraven waren en de verbinding met de stad Rotterdam ook middels een stoomtram meer vorm en inhoud kreeg - een belangrijke infrastructurele schakel tussen de Boergoensevliet en de Brielselaan. Deze stoomtram reed door tot Oostvoorne en Hellevoetsluis.

Met de komst van de Maastunnel en bijbehorende ontsluiting via het Maastunnelplein verliest de Boergoensestraat deze verbindingsfunctie. Oud-Charlois wordt een deel van Rotterdam Zuid binnen het plan van Witteveen waarin de Dorpsweg, de Pleinweg en de Doklaan een belangrijke rol krijgen.

In onderstaande impressie is de positie van de Boergoensestraat ten opzichte van de historische dorpskern en de Katendrechtse Lagedijk weergegeven. Duidelijk wordt dat het een verbindingsstraat is tussen verschillende gebieden in die aan betekenis heeft verloren.



2.13 | Groei van oudste delen (donker) naar jongste (licht) van Oud-Charlois. De Boergoensestraat is oranje uitgelicht.

2.14 | Scenario waarin de Boergoensestraat het verlengde wordt van de Boergoensevliet.

2.15 | Scenario waarin de Boergoensestraat onderdeel uitmaakt van de historische kern van Oud-Charlois.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE 2.4

Voortbordurend op deze analyse kunnen voor het karakter van de Boergoensestraat en de positie van deze straat binnen Oud-Charlois twee scenario's worden benoemd.

In de eerste variant wordt aansluiting gezocht bij de singel van de Boergoensevliet. Hiermee wordt deze vliet een nieuwe 'groene lijn' die vanuit het Zuiderpark de wijk intrekt en zal eindigen bij het Karel de Stouteplein. Hierdoor krijgt de straat een duidelijke profilering en zal het qua karakter meer aansluiten bij de groene woonsfeer die de Boergoensevliet nu draagt.

Om deze variant ten volle te realiseren zou aan de oostkant van de Boergoensestraat een aantal panden moeten worden gesloopt om plaats te geven aan het brede vliet-profiel.

In het tweede scenario zal de Boergoensestraat meer aansluiting zoeken bij de oude dorpskern van Charlois, de kunstenzone en de Wolphaertsbocht. In deze situatie wordt de Frans Bekkerstraat de grens tussen vliet en straat en zou het -nog te ontwikkelen- hoekpand tussen Boergoensestraat en Frans Bekkersstraat een belangrijke rol kunnen gaan spelen om aan deze overgang goed vorm te geven.

Qua programmering biedt deze variant meer mogelijkheden om bij het historische karakter van het dorp en de straat te blijven; een mix van functies op de plint en wonen op de bovengelegen verdiepingen.

Dit laatste scenario zullen we hanteren in de verdere uitwerking van dit onderzoek.

2.16 | Programmatische invulling heden

PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELING

2.5

De analyse van de programmatische ontwikkeling richt zich op de Boergoensestraat, de zogenaamde Kunstenzone (gelegen tussen de Gouwstraat en Wolphaertstraat) en op de Wolphaertsbocht.

Gekeken is naar de programmatische invulling van de plinten en de verandering van deze invulling over de tijd. Zichtbaar wordt hoe de buurt pandsgewijs is ontwikkeld, veelal door particuliere ondernemers (zie bijlage II). Rond 1900 bieden de plinten onderdak aan verschillende functies. Een gemengde straat met woningen, winkels of werkplaatsen. Boven deze plinten zijn één of meer bouwlagen met woningen.

In de Boergoensestraat en de Katendrechtse Lagedijk is de grootste verscheidenheid aan functies te zien. Voornamelijk de hoekpanden spelen een belangrijke rol en bevatten functies als winkels of werkplaatsen. In de loop der tijd hebben de straten voortdurend een mix van functies gekend en die mix is continu onderhevig geweest aan verandering.

In de huidige situatie is er naast de drie genoemde functies een ander fenomeen in kaart gebracht, de leegstand. In de hiernaast afgebeelde kaart van de huidige situatie is duidelijk te zien dat de meeste leegstand zicht concentreert in de Boergoensestraat (zie afbeelding hiernaast).

Het bestemmingplan wijst vrijwel alle panden in de Boergoensestraat (inclusief de leegstand) aan als winkelruimte. Daarmee wijkt het bestemmingplan af van de historische ontwikkeling van de straat. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de verscheidenheid aan functies die er altijd geweest is.

Daarnaast neemt de vraag naar winkels in Boergoensestraat af door het beleid ten gunste van de naastgelegen winkelstraat; de Wolphaertsbocht. Het beleid heeft als doel de winkels uit Oud- Charlois te concentreren in de Wolpheartsbocht. Op deze manier ontstaat er één goed functionerende winkelstraat. Dit heeft voordelen, maar draagt vanzelfsprekend ook bij aan de leegloop van winkelpanden in de Boergoensestraat; winkeliers zijn actief verleid om naar de Wolphaertsbocht te verhuizen.

Tot slot kan men concluderen uit de gevels dat de Boergoensestraat altijd een mix van functies heeft gekend. Winkelpuien met lage borstweringen en grote vensters worden afgewisseld met de introverte gevels van woningen. Deze onderverdeling in verschillende typen panden kan een rol spelen bij de functiebepaling binnen de straat (zie bijlage II).

2.6 INTERVIEWS

Een belangrijke rol in het onderzoek spelen de gesprekken die met verschillende stakeholders zijn gevoerd. Het bevragen van betrokkenen met verschillende invalshoeken leverde belangrijke inzichten op in de verschillende verwachtingen en belangen en de redenen waarom zich nog steeds leegstand voordoet in de Boergoensestraat. We hebben de verschillende invalshoeken van de betrokkenen - hiernaast weergegeven - gereduceerd tot de drie categorieën markt, wijk en overheid.

MARKT

De marktpartijen zijn onder te verdelen in vastgoedeigenaren, gebruikers en bemiddelaars. De eigenaren hebben er belang bij dat hun panden waarde behouden en verhuurd worden. Leegstand is daarbij ongewenst. Eigenaren geven aan bereid te zijn hun bezit voor een lage prijs te verhuren of financieringsconstructies te bieden waardoor het voor meer doelgroepen haalbaar wordt om te huren. Ook het bouwkundig aanpassen van panden voor een toekomstige gebruiker behoort tot de mogelijkheden. Zij bieden hun vastgoed nu echter via een makelaar aans als winkelruimte omdat het pand zo in het bestemmingsplan staat.

Ook gebruikers (huurders) hebben uiteindelijk belang bij een levendige en gevulde straat. Tegelijkertijd willen zij zo gunstig mogelijke voorwaarden om een (werk)plek te huren. Wanneer er weinig vraag is, hebben zij een betere onderhandelingspositie. Vanuit ZZP'ers blijkt er een vraag naar kantoor- en werkplekken te zijn. Maar ook in bepaalde segmenten van de woningmarkt en in bijvoorbeeld dienstverlening is er vraag naar ruimte.

WIJK

Leegstand is voor bewoners van de wijk geen gewenste situatie in verband met onveiligheid en het wegvallen van voorzieningen. De invulling van deze leegstand moet echter wel geschieden met functies die een meerwaarde hebben voor de wijk en iets kunnen bijdragen aan de leefbaarheid. Te veel belhuizen of onduidelijke winkeltjes die maar kort blijven zitten hebben geen meerwaarde. Bewoners hebben er geen moeite mee als er andere bestemmingen dan winkelen in de straat komen.

OVERHEID

Ook de overheid heeft belang bij een vitale straat, zo lang dit de belangen van omwonenden of het algemeen belang niet schaadt. Daarnaast maken de sprekers kenbaar dat de overheid in veel gevallen een meer faciliterende rol zou willen hebben binnen dit proces. Er is bereidheid om bestemmingsplannen aan te passen en samen met andere partijen naar oplossingen te zoeken binnen de bestaande procedures.

EIGENAREN OVERIG

De leegstaande plinten in de Boergoensestraat zijn in het bezit van tien verschillende eigenaren. Van die eigenaren waren, naast Woonstad, slechts twee andere eigenaar bereikbaar via de contactgegevens die via het Kadaster beschikbaar zijn. Veel telefoonnummers werken niet of zijn onbereikbaar. Deze slechte bereikbaarheid kan tevens worden gezien als instandhouder van de leegstand. Als een potentiële huurder interesse heeft in een pand is het moeilijk de eigenaar te bereiken en zal de huurder daardoor voorkeur geven aan een andere locatie.

MARKT

WIJK

OVERHEID

Nienke Schaaf

Mirjam van Oosterhout

Els van der Spoel

Janet Nijhof

Raghnild Diepens

Rob Luca

Hans Noordermeer

Cor Boelhouwers

Jaap Verheul

Edwin Luijendijk

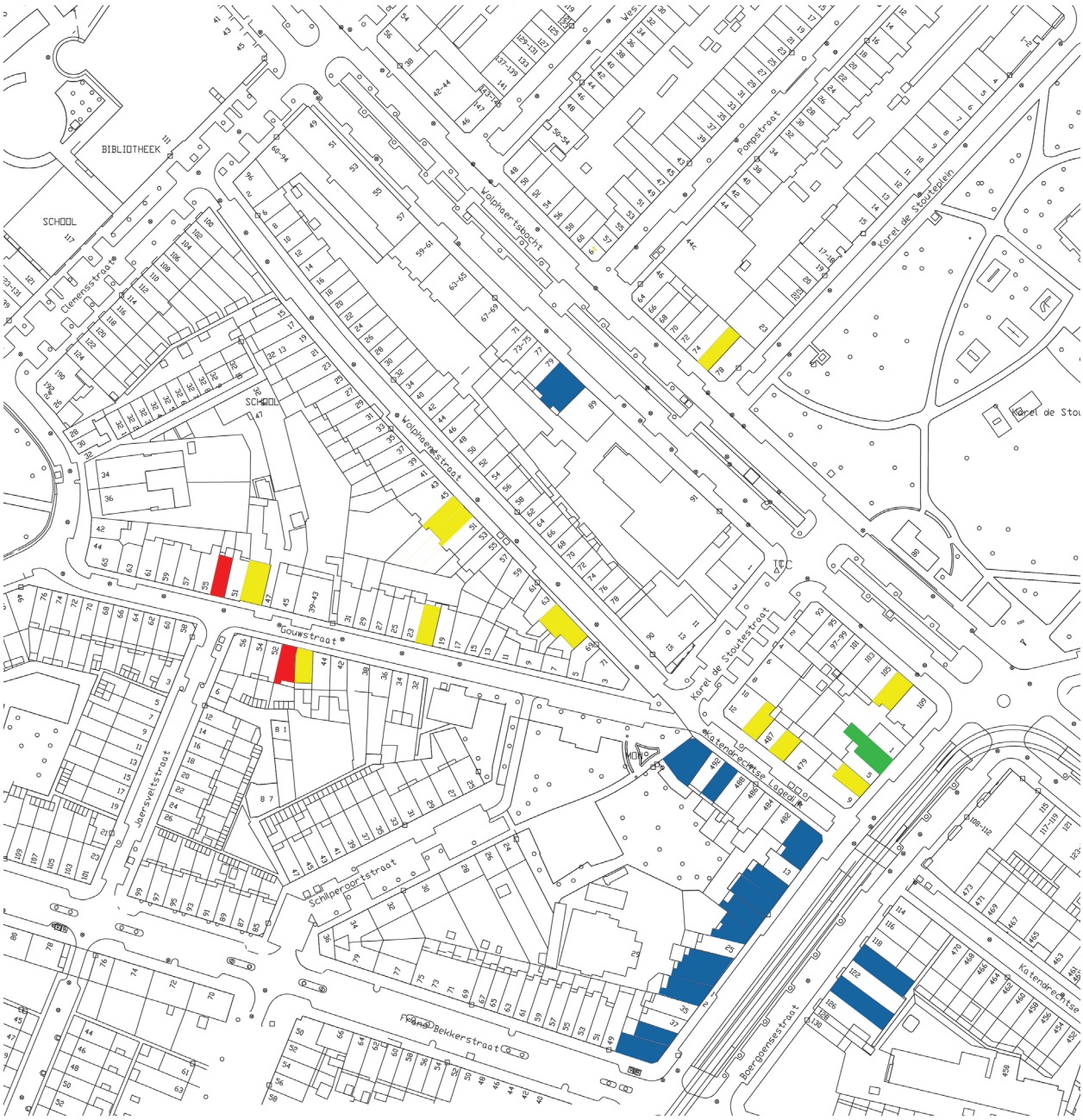
Lidwine Spoormans

Anne Korthuis

2.17 | Geïnterviewden

Boergoensestraat 41B	77m2
Boergoensestraat 39A	76m2
Boergoensestraat 33B02	105m2
Boergoensestraat 31	186m2
Boergoensestraat 27	88m2
Boergoensestraat 21A	104m2
Boergoensestraat 19 02	136m2
Boergoensestraat 17B	221m2
Boergoensestraat 15A	135m2
Boergoensestraat 11A	146m2
Boergoensestraat 7A	85m2
Boergoensestraat 3	630m2
Katerndrechtse Lagendijk 480A	139m2
Katerndrechtse Lagendijk 485	151m2
Katerndrechtse Lagendijk 489A	54m2
Katerndrechtse Lagendijk 490B	116m2
Katerndrechtse Lagendijk 496	167m2

Gouwstraat 2A	51m2
Gouwstraat 21	73m2
Gouwstraat 46B	92m2
Gouwstraat 49	316m2
Gouwstraat 50A	125m2
Gouwstraat 53B	57m2
Wolphaertstraat 47A	76m2
Wolphaertstraat 49	290m2
Wolphaertstraat 65A	78m2
Wolphaertbocht 76A	96m2
Wolphaertbocht 81	52m2
Wolphaertbocht 87	55m2
Wolphaertbocht 107	51m2



2.18 | Leegstand met bijbehorende invulling volgens het bestemmingsplan en adressen van de leegstaande panden met bijbehorende oppervlaktes.

CONCLUSIES INTERVIEWS 2.7

Uit de inzichten vanuit verschillende gesprekken blijkt wat de reden is van de mismatch tussen vraag en aanbod. Eigenaren bieden hun ruimtes verkeerd aan, potentiële huurders bereiken niet de eigenaren van de panden en het bestemmingsplan wordt als groot obstakel gezien om functies waar wel vraag naar is in de bestaande panden te huisvesten.

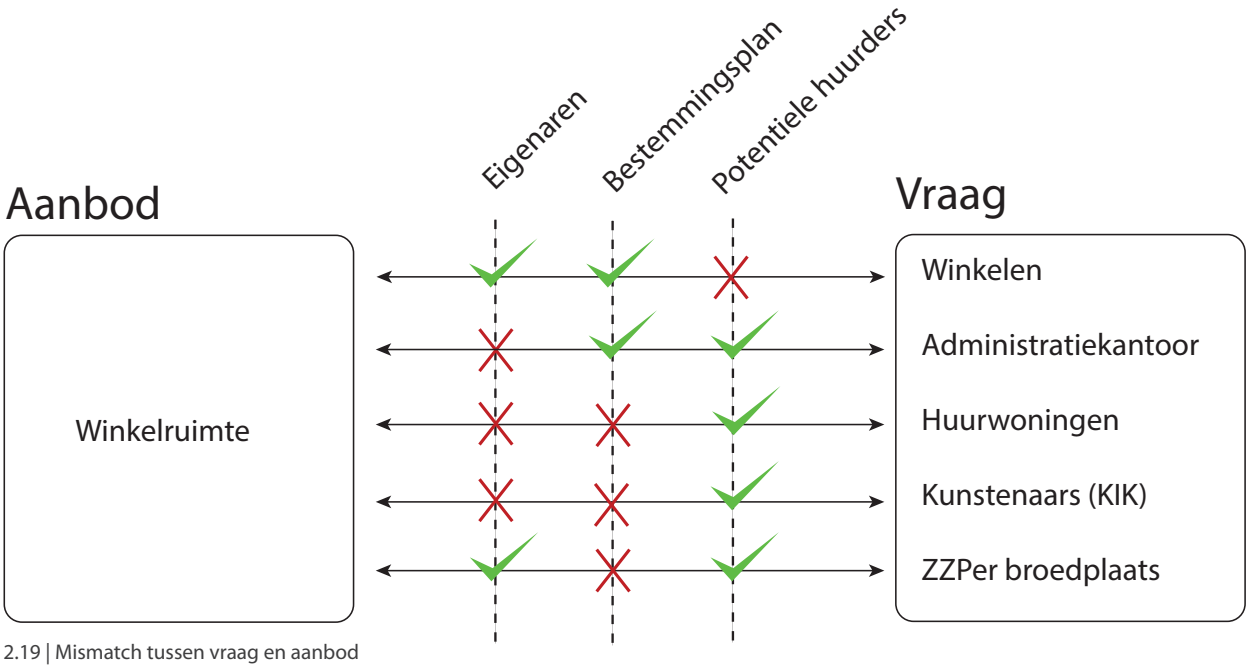
In onderstaand schema is schematisch weergegeven waar de mismatch zich per functie voordoet. Het schema beschrijft aan de ene kant het huidige aanbod; winkelruimte. Aan de ander kant staan de mogelijke invullingen die in de gesprekken en interviews naar voren zijn gekomen. Daaruit zijn vijf verschillende doelgroepen gekomen, als potentieel voor de invulling van de lege winkels.

De mismatch tussen vraag en aanbod ontstaat doordat zich óf bij de eigenaren van de panden, óf door het bestemmingsplan, óf bij de potentiele huurder een belemmering voordoet.

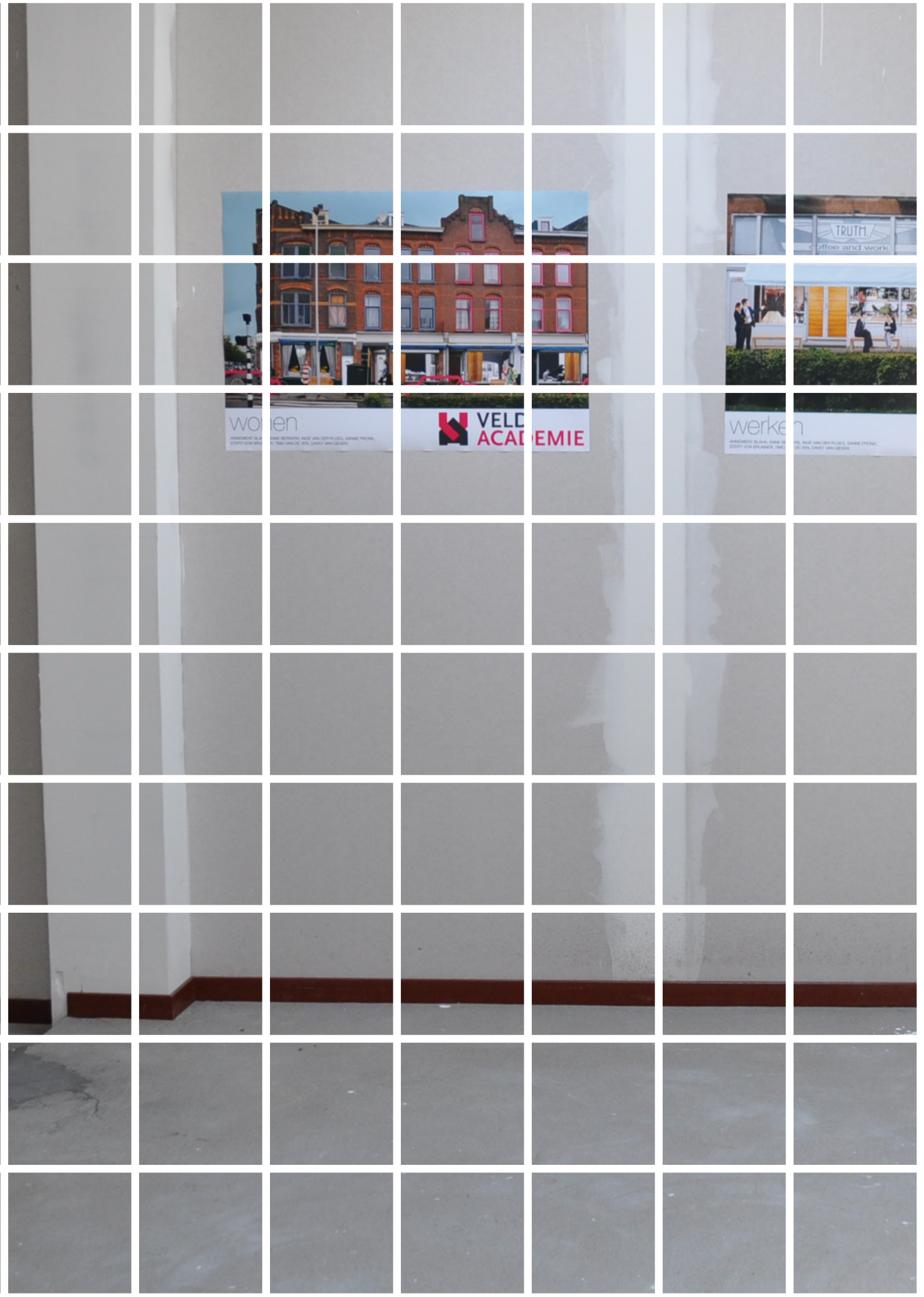
Bij de winkelfunctie is het eenvoudig. De eigenaren en bestemmingsplan laten het toe om de panden in te vullen met winkelfunctie, maar er bestaan geen potentiële huurders voor deze categorie op deze plek; er is onvoldoende vraag naar winkels.

Bij huurwoningen is het juist andersom. Er is vraag vanuit de markt, maar omdat het bestemmingsplan dit niet toelaat en de eigenaren relatief veel moeten investeren om de bestaande winkels te verbouwen tot woningen stopt hier het proces.

In het geval van de ZZPers is het alleen het bestemmingsplan dat het niet toelaat om deze doelgroep te huisvesten. Eigenaren van panden willen best aan deze groep ondernemers verhuren. ZZP'ers hebben zelf aangegeven tegen de juiste voorwaarden lege winkelruimte te willen huren om te gebruiken als kantoor- en/of werkplaats. Het bestemmingsplan zorgt er echter voor dat de huurder de eigenaar niet bereikt omdat deze de lege winkel enkel als winkelruimte aanbiedt.



2.19 | Mismatch tussen vraag en aanbod


TRUTH.
werken

SCENARIO'S & VOORSTELLEN

3.1 | Voorbeeld van raamsticker.

3.2 | Voorbeeld van raamsticker.

SCENARIO WINKELEN 3.1

Binnen het scenario winkelen wordt gekeken naar wat nieuwe manieren van winkelen kunnen betekenen voor de panden in de Boergoensestraat, met als voordeel dat de bestemming van de panden hiervoor niet hoeft worden gewijzigd.

De detailhandel is de afgelopen jaren veranderd, we zien dat er steeds minder vraag is naar een winkel op elke hoek van de straat. Om in de dagelijkse behoefte van levensmiddelen te voorzien, bezoekt men wel een supermarkt. Ook zijn grote winkelcentra en men is steeds mobieler om deze afstanden af te leggen. Daarnaast vindt het winkelen steeds meer op internet plaats waardoor de fysieke winkelruimte minder nodig is.

Toch blijft de functie winkelen belangrijk voor de leefbaarheid van de straat omdat het zorgt voor de komst van mensen. Daarom wordt in dit hoofdstuk gekeken naar nieuwe vormen van winkelen en hoe deze kunnen functioneren in de Boergoensestraat. De vier nieuwe soorten die aan bod komen zijn; de pop-up store, de advertentieruimte, de webshop en de raamsticker. Belangrijk om te vermelden is dat een straat, gevuld met één van deze nieuwe winkelmogelijkheden alleen, niet de oplossing biedt. Deze vier mogelijkheden samen zorgen ervoor dat de straat leefbaarder wordt en er een prettiger straatbeeld ontstaat door de levendigheid die er ontstaat. Het zal werken in een gemixte vorm, waarbij de leegstaande panden een betere uitstraling krijgen.

DE POP UP STORE

Een pop-up store is een tijdelijke winkel die wordt opgezet voor bijvoorbeeld promotie van een merk, zeer tijdelijk verkoop van een eenmalige editie, of verkoop van een grote voorraad producten. Als deze producten dan verkocht zijn, vertrekt de winkel uit de straat. Tevens kunnen er bepaalde events plaats vinden om de aandacht op de winkel of het product te vestigen. Voor het publiek is het belangrijk snel te handelen, de winkel is namelijk na een korte tijd vertrokken.Bij deze vorm van winkelen is er behoefte aan een passende winkelruimte, zodat men zich binnen één dag kan vestigen. Daarnaast is het een vereiste dat er tijdelijke en flexibele contracten opgesteld kunnen worden.

DE ADVERTENTIE RUIMTE

In het geval van een advertentieruimte wordt alleen de etalage van het leegstaande pand gebruikt. Deze etalage wordt ingevuld voor een bepaald product dat onder de aandacht gebracht moet worden. De achterliggende winkelruimte kan gebruikt worden voor de webshop, zie hieronder.

DE WEBSHOP

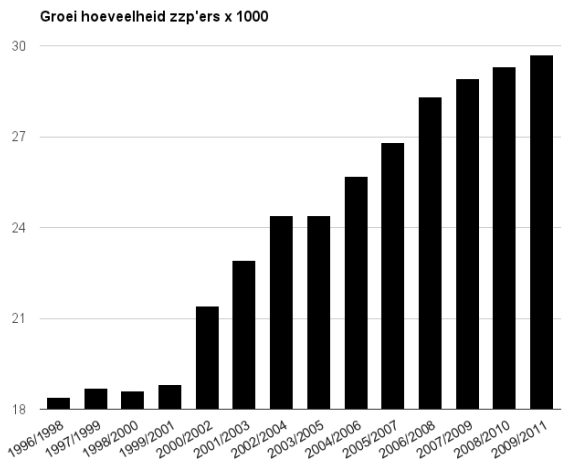
Met de groeiende omvang van webshops is er steeds meer behoefte aan opslagruimte. Een webshop kan zich vestigen in een leegstand pand en de ruimte gebruiken als magazijn. De etalage kan eventueel gebruikt worden voor het etaleren van de producten die verkocht worden. Vaak gebruiken meerdere webshops een gedeelde ruimte als opslagplaats. Het pand moet in dit geval goed bereikbaar zijn en mogelijkheid hebben voor laden en lossen.

RAAMSTICKERS

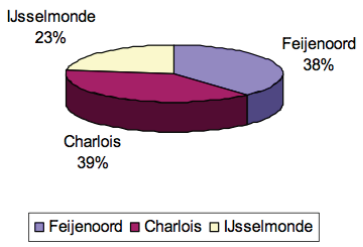
Een raamsticker laat de potentie van een ruimte zien. Op de sticker staat een driedimensionale invulling afgebeeld, die de mogelijkheden of het toekomstbeeld van de ruimte laat zien. Enerzijds zorgen de stickers voor een grotere kans op verhuur omdat de huurder de kwaliteiten van het pand inzien.Anderzijds zorgt de sticker voor een beter straatbeeld in de periode dat de winkel leegstaat. De achterliggende ruimte is in dit geval nog wel leeg. Daarnaast ligt het initiatief bij de verhuurder die moet investeren in het maken en plakken van de stickers.

3.3 | Impressie van een winkelstraat met diverse winkelconcepten

WRITE
THE FUTURE
5
photo booth
Stichting Sociaal Cultureel Hicret



3.4 | Tabel met het aantal zzp'ers in Rotterdam-Zuid



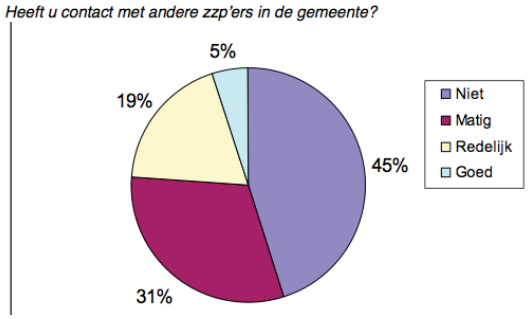
Respondenten uit deelgemeente:	Zelfstandig kantoor	Kantoor in bedrijfsverzamelgebouw	Flexplek voor zzp'ers	Bedrijfs/opslagruimte	Winkel
Feijenoord	24%	21%	18%	15%	24%
Charlois	17%	26%	13%	26%	17%
IJsselmonde	33%	20%	7%	27%	13%

3.5 | Tabel met verdeling van zzp'ers in Rotterdam-Zuid en de behoefte aan bepaalde ruimtes

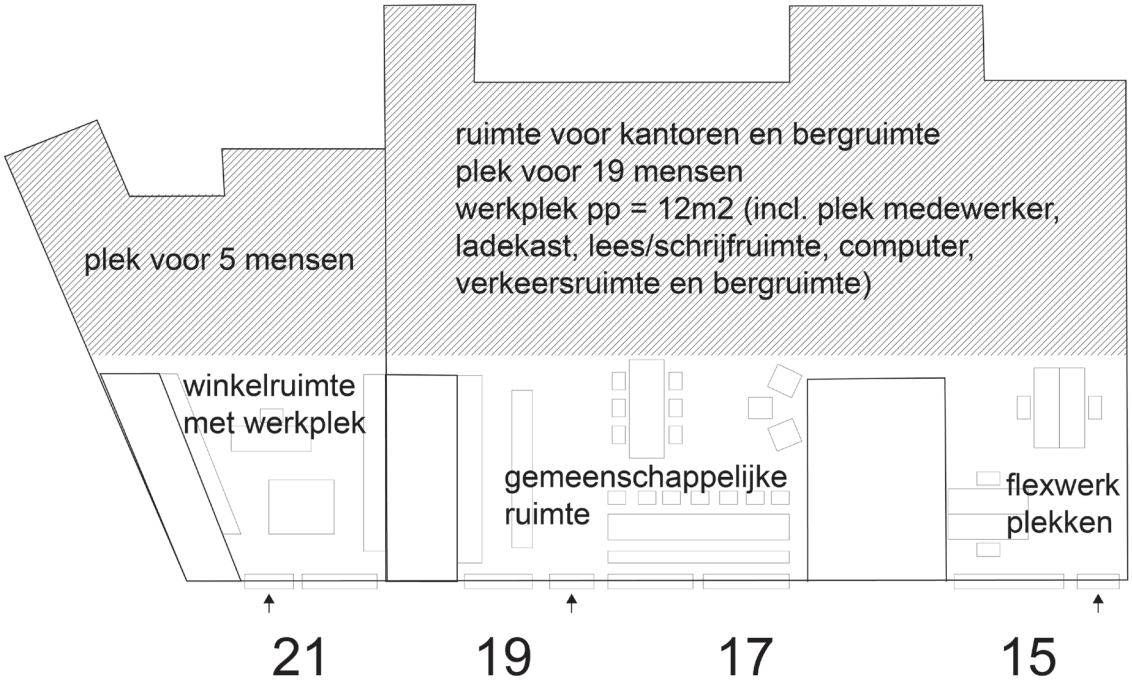
Behoefte aan informatie, diensten en producten

- De zzp'er heeft vooral behoefte aan informatie over:
  1. Verkrijgen opdrachten van de overheid (o.a. gemeente)
  2. Meer onderling contact met ondernemers in de gemeente
  3. Meer informatie over ondernemen in de deelgemeente
  4. Meer kennis over acquisitie als onderdeel van bedrijfsvoering
  5. Meer informatie over vestigingslocaties binnen de gemeente

3.6 | Schema met de behoefte van de zzp'er aan informatie, diensten en producten



3.7 | Tabel met percentages van zzp'ers die contact hebben met andere zzp'ers in de gemeente



3.8 | Plattegrond mogelijke indeling van Boergoensestraat 15-21

SCENARIO WERKEN 3.2

Binnen het scenario werken wordt gekeken hoe de plint gevuld zou kunnen worden met een verzamelgebouw/ruimte voor zzp'ers. Uit onderzoek is gebleken dat er vraag is naar een ruimte waar de zzp'ers uit Rotterdam Zuid en Oud-Charlois elkaar kunnen ontmoeten en kunnen samen werken. Eerst zal er gekeken worden welke leegstaande panden voor deze functie geschikt zijn, om vervolgens te verdiepen op één pand met een mogelijke indeling.

Uit gesprekken met de onlangs opgerichte Stichting *Zelfstandig op Zuid* is gebleken dat er vanuit de ZZP'ers in Rotterdam-Zuid behoefte is aan een bedrijfsverzamelgebouw. Deze stichting vertegenwoordigd de belangen van alle ZZPérs op Zuid. Het bedrijfsverzamelgebouw dient zowel als ontmoetingsplaats en als gezamenlijke werkplek te fungeren.

Uit nader onderzoek is gebleken dat het aantal ZZP'ers in Rotterdam-Zuid de laatste jaren toeneemt. Het meerdendeel van deze zzp'ers wonen en werken in Charlois. Er is nderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte van ZZP'er en daaruit is bebleken dat zij behoefte hebben aan een kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw, een opslag ruimte en een ruimte om een kleine winkel te exploiteren. De ZZP'er heeft tevens behoefte aan contact met andere ZZP'er in de gemeente. Vervolgens is onderzocht of de ZZP'er dit contact daadwerkelijk heeft. Hieruit is gebleken dat de zzp'er matig tot geen contact heeft met andere zzp'ers.

Uit interviews (zie bijlage IV) is gebleken dat ZZP'ers op zoek zijn naar werkruimte, mits de huurprijs laag is en op een korte termijn opgezegd kan worden. Om een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen moet de pandeigenaar bereid zijn korte termijncontracten tegen een lage huurprijs te willen aanbieden Flexwerkplekken in een gebouw zouden een oplossing kunnen zijn voor dit tijdelijke karakter.

De bovengenoemde vraag is gebruikt bij het zoeken naar een passend pand. Niet alle leegstaande panden zouden hiervoor geschikt kunnen zijn. Sommige zijn erg klein in oppervlakte en hebben geen mogelijkheid tot uitbreiden (in horizontale zin). Uiteindelijk is gebleken dat vooral de Boergoensestraat 15-21 een geschikte locatie zou kunnen zijn.

Boergoensestraat 15, 17 en19 zijn drie panden die horizontaal aan elkaar geschakeld zijn. In het verleden was speelgoedwinkel in deze panden gevestigd. Hierdoor is het meerdendeel van de tussenwanden opengebroken. Tevens kan pand 21 eenvoudig gekoppeld worden aan deze leegstaande ruimte. op deze manier ontstaat een breed pande die ruimte zou kunnen bieden aan de ZZPers

Voor de indeling van de panden is er gekozen voor een duidelijke zonering. De straatkant biedt ruimte voor de open en publieke functies en de achterzijde voor meer private en besloten functies. Bij publieke functies kan gedacht worden aan gemeenschappelijke ruimtes waar koffie gedronken wordt en waar men kan lunchen. Een andere 'open' functie betreft de winkel functie of een ruimte met flexwerkplekken. De achterzijde van de panden zou ruimte kunnen bieden aan individuele werkplekken/ kantoren.

Uitgaande van een werkplek van 12 m2 per persoon kan de achterzijde van het pand ruimte bieden aan 24 ZZPers. Bij die 12 m2 is een werkplek, een ladekast, lees/schrijfruimte, plek voor een computer, verkeerruimte en een bergruimte inbegrepen.

Op de volgende pagina een impressie waarop te zien is hoe deze invulling het straatbeeld zou kunnen veranderen.

3.9 | Impressie van het straatbeeld met het thema werken

TRUTH.
FLEXWERKEN
17
15

3.3 SCENARIO WONEN

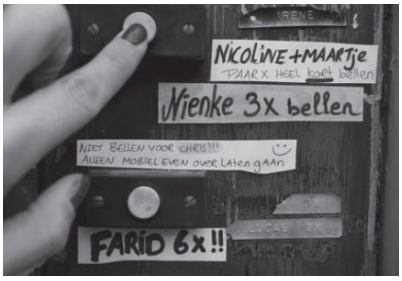
Binnen het scenario wonen worden alle leegstaande winkelpanden in de Boergoensestraat getransformeerd tot woningen. Aan de hand van de vraag binnen de woonsector worden drie woonmileus gekozen. Waarbij gekeken wordt of de leegstaande panden geschikt zijn voor de betreffende woonmileius. Tot slot wordt beschreven wat de transformatie voor invloed heeft op het straatbeeld en de leefbaarheid van de straat.

Tijdens de analyse en uit de gesprekken met Woonstad blijkt dat er binnen bepaalde segmenten vraag is naar woningen. Uit deze vraag zijn drie doelgroepen gekozen die het best in de Boergoensestraat zouden passen. Het betreft de volgende drie doelgroepen; senioren, ZZP'ers en studenten.

Allereerst is er behoefte aan ouderenwoningen, dit blijkt onder andere uit het succes van instanties als de Nachtegaal. Tevens tonen demografische ontwikkelingen dat Rotterdam Zuid vergrijst.

Echter, de ruimtelijke eisen die ouderen stellen met betrekking tot hun woonruimte blijkt niet overeen te komen met de karakteristieken van de panden aan de Boergoensestraat. Het meerendeel van de panden hebben een verhoogde entree waardoor men niet drempelloos het huis kan betreden. Daarnaast bestaan de woningen uit splitlevelruimten waardoor er veel hoogeverschillen aanwezig zijn. Drempelloos wonen is hierdoor niet mogelijk zonder grote investeringen.

De tweede doelgroep zijn de ZZP'ers die op zoek zijn naar een combinatie van woon- en werkruimte. Uit gesprekken met creatief ondernemers en 'Zelfstandig op Zuid' blijken er geïnteresseerden te zijn voor deze woon- werkruimtes, mits de huurprijs niet te hoog is. Voor deze doelgroep zijn weinig ingrepen nodig. De ZZPer zou kunnen wonen aan de meer private tuinzijde, met een eventuele achteruitgang



- ✓ Concrete vraag naar woonruimte
- ✓ Grootte van woningen voldoet
- ✗ Split-levels en treden voor voordeur
- ✗ Geen mogelijkheden tot drempelloos wonen (tenzij veel extra investeringen)

- ✓ Concrete vraag naar woonruimte
- ✓ Grote, dubbelhoge voorkamer is mogelijke werkruimte of kantoor
- ✓ Woning aan tuinzijde
- ✓ Bestaande pui kan aantrekkelijk zijn voor ZZP (bv etalage voor webwinkel)

- ✓ Concrete vraag naar woonruimte
- ✓ Per woning kan gevariëerd worden met de bezettingsgraad.
- ✓ Voorkamer als gezamenlijke ruimte
- ✓ Weinig eisen omtrent woonkwaliteit en bereid tot relatief hoge huren

3.10 | Overzicht van doelgroepen (Ouderen, ZZP'ers en studenten) met kenmerken waarom de huidige panden wel of niet geschikt zijn.

via het Gouwplein. Waarbij men an werken aan de meer publieke voorzijde met de dubbelhoge ruimte. De voorzijde van de lege panden hebben veelal een hoge winkelpui met een lage borstwering. Dit kan aantrekkelijk zijn voor de ZZP'er met kantoor of werkruimte, omdat men zichzelf aan de buitenwereld kan laten zien en eventueel de glazen pui kan gebruiken als etalage.

De laatste doelgroep die wordt uitgelicht zijn de studenten. Uit onderzoek van de Monitor Studentenhuisvesting 2012 blijkt dat in 2020 het tekort aan studentenkamers zal zijn opgelopen tot een tekort van 2.700 kamers binnen Rotterdam.

De panden aan de Boergoensestraat variëren in oppervlakte en indeling; met studenten als bewoners is daar makkelijk op in te spelen. Per pand kan gevarieerd worden met de bezettingsgraad omdat studentenhuizen verschillende huishoudgroottes kennen. De besproken winkelpuien zullen voor studenten geen probleem zijn. In deze ruimte kan de gemeenschappelijke huiskamer en keuken worden gesitueerd. De mindere mate van privacy is geen probleem waardoor de hoge winkelpuien kunnen blijven bestaan.

Tevens is het voor eigenaren een aantrekkelijke doelgroep omdat ze relatief weinig eisen hebben aangaande de woonkwaliteit. Hierdoor zijn minder grote investeringen nodig terwijl studenten wel bereid zijn een relatief hoge huur te betalen.

Benadrukt moet worden dat een aanpassing van het bestemmingsplan van winkel naar woonfunctie niet voldoende is om een goed leefbare straat te krijgen. Er bestaat een risico dat de straat nog verder verloederd doordat er een gebrek verantwoordelijkheid heerst. Zie het schrikbeeld in figuur 4.4. Men moet gericht op zoek naar partijen die geschikt zijn voor de panden, een bijdrage kunnen leveren aan de buurt en de wil hebben een bijdrage te leveren aan de levendigheid van de straat.

Ondanks dat de ZZPers en de studenten passende doelgroepen lijken te zijn, zou het wenselijk zijn gemengde functies in de plint te situeren. Dit zou de levendigheid in de straat kunnen verbeteren en voorkomt bijvoorbeeld een eenzijdige studentenstraat.

Het schrikbeeld (zie afbeelding 4.4) laat zien dat er weinig controle is over de woningen en de manier waarop bewoners omgaan met het beeld naar de straat.

3.11 | Schrikbeeld van het scenario wonen, toegepast op een deel van de Boergoensestraat

3.12 | Impressie van het scenario wonen

TOEKOMSTBEELD WONEN, WERKEN EN WINKELEN

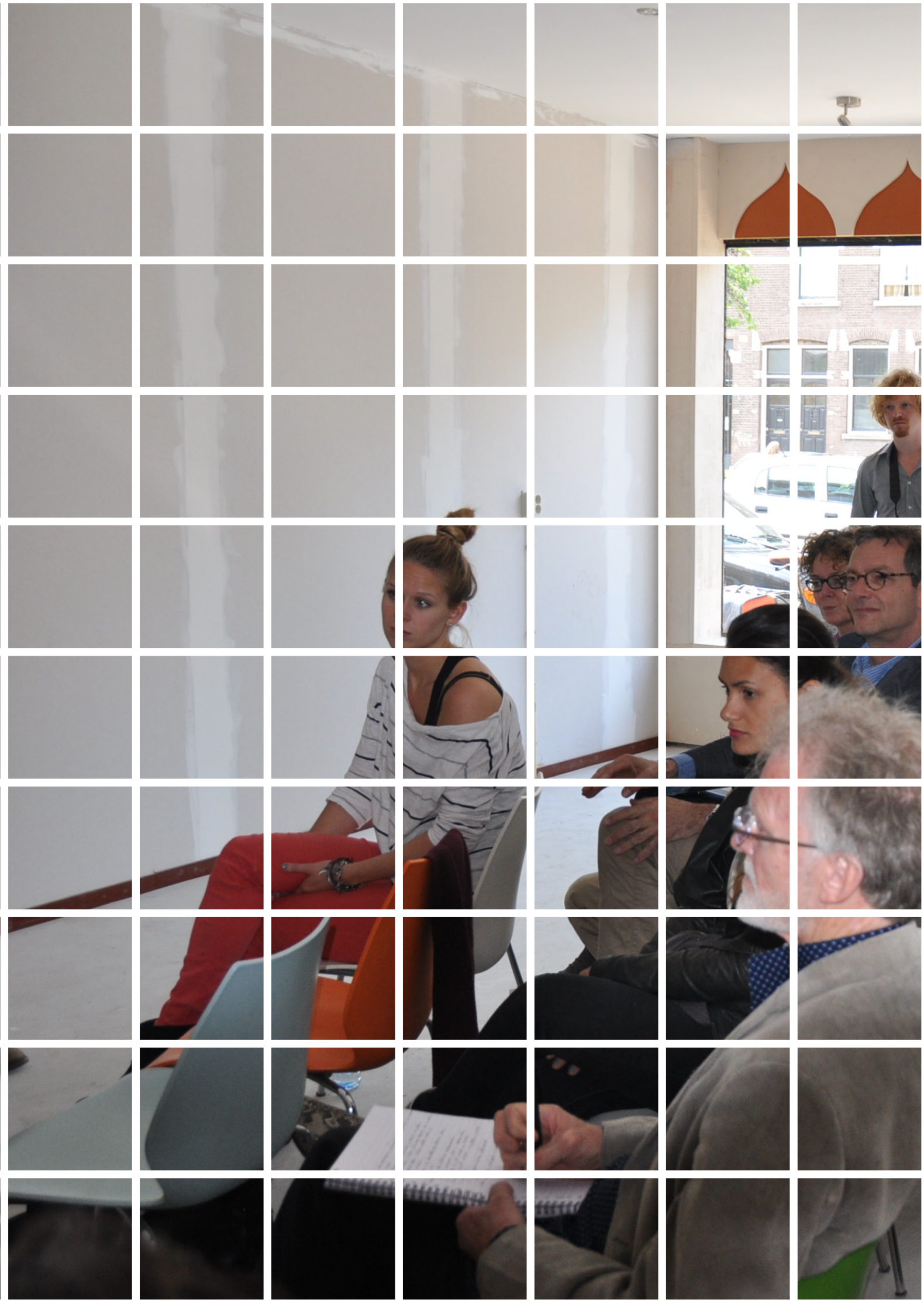
3.4

Uit de verkenning van de drie scenario´s winkelen, werken en wonen blijkt dat geen van de drie scenario´s op zichzelf zaligmakend is voor de Boergoensestraat. Daarbij is eerder geconstateerd dat de bouwkundige eigenschappen van de panden en gevels ervoor zorgen dat sommige panden zich goed lenen als winkelpand, terwijl andere panden uitgesproken woonpanden zijn. Er heeft zich in de loop der jaren altijd een mix van functies voorgedaan. Deze mix van functies zien wij ook voor de toekomst als meest wenselijke scenario.

Op de volgende pagina is een impressie gegeven van hoe een dergelijke mix van functies in de Boergoensestraat er uit kan zien.

3.13 | Impressie van een mogelijk toekomstbeeld van Boergoensestraat met een mix aan functies; wonen, winkelen en werken

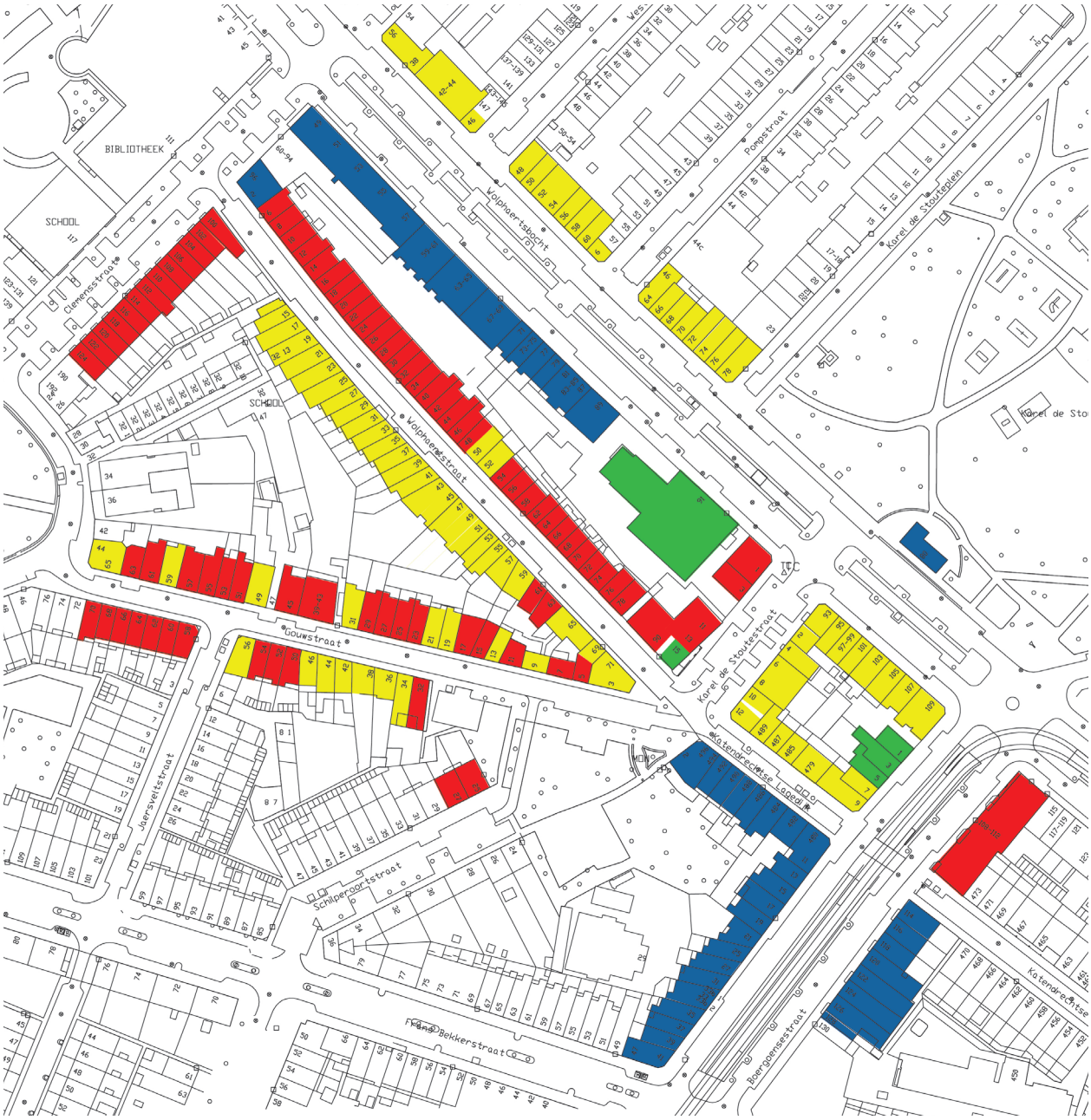
Boergoensestraat



BIJLAGEN

I BESTEMMINGSPLAN

winkelen
wonen
werken
gemengde bebouwing



01 | Meest recente bestemmingsplan

FUNCTIES DOOR DE JAREN HEEN

II

02 | Programmatische invulling 1900-1920

3 | Programmatische invulling 1940-1960

III TYPOLOGIE VAN PUIEN

04 | Typologie van de pui inclusief de hoogtes van de borstwering

RESULTATEN EINDPRESENTATIE

IV

SAMENVATTING

De vakoefening Leegstand in de Plint richt zich op de leegstand van winkel- en bedrijfspanden in en rond de historische kern van Oud-Charlois, met een focus op de Boergoensestraat. Door een groep van 7 bouwkundestudenten is gewerkt aan het analyseren van de ontstane situatie en het formuleren van oplossingsrichtingen om de leegstand met bijbehorende ongewenste bijverschijnselen te bestrijden en een lonkend perspectief te kunnen bieden voor dit gebied.

Een belangrijk accent in deze oefening lag in het horen en samenbrengen van alle verschillende partijen die op wat voor manier dan ook betrokken zijn bij de opgave. Op 31 mei 2013 kwamen al deze partijen bij elkaar en hebben de studenten een eindpresentatie verzorgd in één van de leegstaande winkelpanden aan de Boergoensestraat. Onder leiding van Hans Hazenak (Veldacademie) ontstond een discussie over de constateringen en urgenties rondom deze opgave.

In de discussie heerste enerzijds consensus over de conclusies van de studenten en tegelijkertijd bleef zich één van de observaties voordoen, namelijk dat in de veelheid van partijen en belangen een ervaren cirkel van afhankelijkheden leidt tot een afwachtende houding. Dit mondt dan ook vaak uit in de neiging de problemen in een groter verband en daarmee buiten de eigen invloedssfeer te plaatsen, terwijl tegelijkertijd de wens om in de casus Boergoensestraat partijen bij elkaar te brengen en resultaat te boeken bij alle partijen leeft.

Het belang van een visie voor de Boergoensestraat wordt gedeeld, net als de conclusie dat vasthouden aan de bestemming van detailhandel voor de hele straat niet langer realistisch is. De doelgroep ZZP'ers wordt (in tegenstelling tot studenten) als reële mogelijkheid gezien. Het idee leeft dat ZZP'ers naast het vullen van leegstand ook iets kunnen betekenen voor de wijk. Het is van belang een koers in te zetten en vast te blijven houden.

Conclusies uit het debat

- Een groot deel van het probleem ligt in foutieve veronderstellingen en afwachtendheid.
- Omdat alles met alles samenhangt bestaat de neiging problemen groter te maken dan ze daadwerkelijk zijn.
- Er is een visie nodig voor de Boergoensestraat.
- Er moet gewerkt worden vanuit een gemeenschappelijk belang.
- De bestemming detailhandel in de Boergoensestraat moet worden losgelaten.
- ZZP'ers zijn een interessante doelgroep. De Deelgemeente voelt zich verantwoordelijk hen een betaalbare werkplek aan te bieden.
- Het project moet een vervolg krijgen, volhouden is cruciaal.
- Er is iemand nodig die de individuele belangen overstijgt en partijen bij elkaar brengt.
- De gebiedsmanager is de aangewezen persoon om invulling van deze rol te organiseren.

NOTULEN EINDPRESENTATIE

Toelichting bij de genoemde debaters

- Alaattin Erdal Stadsdeelwethouder, Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken, Deelgemeente Charlois
- Irma Bijl, Gebiedsmanager Oud-Charlois, Heijplaat en Wielewaal
- Mirjam v Oosterhout, Programmamanager Woonstad Rotterdam

- Donald Spanjer, Vastgoedadviseur Woonstad Rotterdam

- John (sigarenboer), Eigenaar Sigarenmagazijn de Boergoen, Boergoensestraat 37A

- Els van der Spoel, Bewoonster, lid klankbordgroep

- Raghnild Diepens, Natuurlijk op Zuid, bewoonster, lid klankbordgroep

- Hans Noordermeer, Retail- en horeca-adviseur bij B&R Adviesgroep

- Jaap Verheul, Stichting NAC, kunstenzone Oud-Charlois

- Floris Schiferli, Architect en kunstenaar

Discussie naar aanleinding van de eindpresentatie

Hans Hazenak (moderator) geeft samenvatting van geleverd onderzoek en conclusies en vraagt aan de deelgemeente in de persoon van Alaattin Erdal en Irma Bijl: kunnen jullie hier wat mee?

Alaattin Erdal Daarop bestaat geen kant en klaar antwoord. In de jaren '80 woonde ik aan deze levendige straat. De staat van onderhoud van de woningen is niet het probleem, als er weer 7 vette jaren komen worden de panden wel weer opgeknapt. Maar dat is niet genoeg. door gewenste doelgroepen aan te trekken, zowel huidige als toekomstige bewoners, en de buitenruimte te verbeteren, dat is wat de deelgemeente kan doen.

We moeten de conclusie durven trekken dat detailhandel hier niet de toekomst heeft, van dat idee moeten we echt af. Hoe zijn eigenaren te verleiden om hun bezit anders aan te bieden? Ze zijn nu moeilijk te traceren, wat vreemd is. Wat is de reden dat eigenaren hun panden liever leeg laten staan? Dat moeten we te weten komen.

De deelgemeente is in gesprek met groepen ZZP'ers, onder andere via de vereniging Zelfstandig op Zuid. Het is een goede doelgroep, als deelgemeente voelen we een verantwoordelijkheid om hen iets aan te bieden waar ze goedkoop kunnen werken en elkaar ontmoeten.

Er ligt een detailhandelvisie van de stad Rotterdam. Wethouder Karakus heeft gezegd dat er kritisch gekeken moet worden naar de stad, naar Zuid, naar Charlois. Dit onderzoek zou ik als pilot willen aanbieden aan Karakus en hem vragen dat hij zich hiervoor inzet.

Het bestemmingsplan kan worden aangepast, maar dat is wel lastig want de panden zijn niet het eigendom van de gemeente. Dan zou je alles moeten opkopen, de bestemming wijzigen en het weer verkopen.

Irma Bijl; Het onderzoek ligt in de lijn van waar ik als gebiedsmanager mee bezig ben. We willen hier graag mee verder. Ik vind het bizar om te horen dat de eigenaren zo lastig te traceren zijn. Meestal komen ze naar ons toe. Misschien moeten we gewoon de procedure starten om de bestemmingen te wijzigen, dan melden ze zich vanzelf wel.

Alaattin Erdal; Er is genoeg potentie voor het gebied, maar 12 lege panden aanpakken is niet genoeg. We moeten het integraal aanpakken en de deelgemeente is daar druk mee bezig.

Hans Hazenak; Er zit hier een eigenaar in de zaal en die zegt van niets te weten.

Alaattin Erdal; We hebben ons nu eerst op kansrijkere plekken geconcentreerd, nu pas gaan we dit soort B-locaties aanpakken. Dit moment kan een mooi startpunt zijn om deze straat op de kaart te zetten.

John (sigarenboer); Ik zit hier nu 38 jaar in deze straat, mij krijgen ze hier niet weg! Ik zie het probleem niet, het is hier altijd goed gegaan. In de Wolphaertsbocht is toch ook leegstand? Ligt niet aan deze straat.

Irma Bijl; We zien dat detailhandel overal minder wordt, er is een strategie nodig voor dit gebied. Daarbij zullen we goedlopende zaken zeker niet wegjagen.

Hans Hazenak; Het idee is geopperd van een flexibel bestemmingsplan waarmee alle verschillende functies in principe gewoon in een pand kunnen. Dat lijkt goed voor de eigenaren, hoe kijken bewoners hier tegenaan?

Bewoonster; Zolang het in geheel maar goed blijft heb ik daar geen probleem mee. Nu zijn veel panden

verloederd, dat is vervelend. Maar de bestemming van winkels mogen ze prima loslaten.

Els van der Spoel; Er is hier sprake geweest van een wijkontwikkelingsmaatschappij, er zijn al allerlei ideeën geweest. Als er ZZP'ers komen vind ik dat prima, maar er moet wel een visie zijn op waar je uiteindelijk heen wilt met het gebied.

Hans Noordermeer; Begin met het oprichten van een ondernemersvereniging. Het probleem hier is dat het allemaal verschillende particuliere eigenaren zijn. Wie gaat het betalen als je het bestemmingsplan wilt wijzigen? Je moet dan nog verbouwen, je pand krijgt een lagere waarde en je kunt minder huur vragen. Wordt zo heel duur voor eigenaren.

Annemieke Blaha (student); ZZP'ers hebben geen gestucte wanden nodig. Het is belangrijk om een groep met een positieve uitstraling aan te trekken. Daarvoor hoef je niet eens met een grote bak geld te beginnen.

Raghnild Diepens; Wat in elk geval duidelijk is, is dat de oude methode niet meer werkt. We moeten naar nieuwe manieren en nieuwe strategieën zoeken.

Mirjam van Oosterhout; Als corporatie hadden we hier twee functies naast het verhuren van sociale huurwoningen:

- de wijk verbeteren (maar dat mag niet meer)
- panden opknappen

Destijds hebben we in deze straat drie panden opgekocht met als doel de wijk te verbeteren. Deze aankopen zijn zwaar onrendabel. We zitten vaak op het omslagpunt tussen kiezen voor een hoge huur of voor een goede invulling op zo'n plek.

Reagerend op de voorstellen moet ik zeggen dat we niet meer zo in studenten als doelgroep geloven. Er is al genoeg aanbod voor hen.

ZZP'ers zijn nog wel interessant. Die kunnen met hun aanwezigheid ook echt iets toevoegen aan de wijk.

Jaap Verheul; De huurprijs is behoorlijk cruciaal. 50 euro per m2/jaar is het minimum wat je moet vragen voor je valse concurrentie start. Maar heel veel hoger moet het zeker niet worden.

Mirjam v Oosterhout; Het financieel aspect is natuurlijk wel belangrijk, ook voor ons. Het verlies wordt al heel erg groot.

Donald Spanjer; We zijn on speaking terms met iedereen. Het is wel van belang om de krachten te bundelen met andere eigenaren.

Mirjam van Oosterhout; We hebben geprobeerd met de buren te spreken over funderingsproblemen, maar dat blijkt toch lastig.

Irma Bijl; Het zou een taak van de gebiedsmanager kunnen zijn om dit soort processen op te pakken. Het is belangrijk om met de eigenaren in gesprek te raken. We willen verder met dit proces. Volhouden is heel belangrijk, bewijst ook de Gouwstraat. We kennen de succesfactoren en zien hoe het werkt.

Raghnild Diepens; Het is van belang nu een gekozen visie eens echt lang vol te houden. De wijk is van de lange adem, niet opgeven is heel belangrijk. Steeds van strategie veranderen werkt contraproductief.

Hans Hazenak; De studenten hebben gezegd: investeer in het vastgoed. Alaattin Erdal zegt: investeer in de openbare ruimte. Moeten we flexibel zijn met middelen?

Alaattin Erdal; De Boergoensestraat is een soort niemandsland, het valt net tussen alle gebieden in. Voor investeren in vastgoed is momenteel geen geld. Maar die winkels zijn ook niet het belangrijkst. We moeten ons ook richten op de bewoners boven de winkels. Die hebben veel bredere belangen dan invulling van de plint. We moeten veel breder inzetten op de grotere doelen van het NPRZ. Die zijn niet alleen fysiek, maar voorlopig vooral op onderwijs en werkgelegenheid.

Floris Schiferli; De niet-fysieke aspecten zijn veel belangrijker. Hoe krijgen we mensen in beweging? Aanschrijven en dwangmiddelen helpen daarbij. Maar uiteindelijk moeten we de achterliggende vastgoedsystemen en wetgeving wijzigen om het probleem echt aan te pakken. Maar dat is niet iets voor de lokale overheid.

Raghnild Diepens; Dit soort aanschrijfmiddelen

bestaat voor eigenaar-bewoners, dan moet dat toch ook kunnen bij particuliere verhuurders?

Irma Bijl; Jawel, maar dat helpt niet tegen leegstand. We zouden dat landelijk moeten aansnijden om bijvoorbeeld het belastingvoordeel weg te nemen.

Jaap Verheul; Bovendien heeft de gemeente zelf ook heel veel panden leegstaan, dus als ze dat gaat bestrijden bestrijdt ze ook zichzelf.

Floris Schiferli; In Engeland wordt een coöperatief trustmodel gehanteerd. Mogelijk is zo'n model interessant voor dit soort straten.

OVERZICHT OPMERKINGEN

BEZWAREN

Dit probleem is te groot voor ons.

Alaattin Erdal; Bestemmingsplan kan worden aangepast, maar dat is wel lastig. Dan zou je alles moeten opkopen, de bestemming wijzigen en het weer verkopen. (...) 12 lege panden aanpakken is niet genoeg. (...) Winkels zijn ook niet het belangrijkst. (...) We moeten veel breder inzetten op de grotere doelen van het NPRZ.

Irma Bijl; Aanschrijfmiddelen helpen niet tegen leegstand. We zouden dat landelijk moeten aansnijden om bijvoorbeeld het belastingvoordeel weg te nemen.

Els van der Spoel; Er zijn al allerlei ideeën geweest.

Floris Schiferli; De niet-fysieke aspecten zijn veel belangrijker. Uiteindelijk moeten we de achterliggende vastgoedsystemen en wetgeving wijzigen om het probleem echt aan te pakken.

Jaap Verheul; De gemeente heeft zelf ook heel veel panden leegstaan,

Mirjam van Oosterhout; Aankopen corporatie zijn zwaar onrendabel. Investeren om de wijk te verbeteren mag nu niet meer.

Het financieel aspect is knelpunt:

Hans Noordermeer; Wie gaat het betalen als je het bestemmingsplan wilt wijzigen? Je pand krijgt een lagere waarde en je kunt minder huur vragen. Jaap Verheul; De huurprijs is behoorlijk cruciaal om huurders aan te trekken.

Mirjam van Oosterhout; Financieel aspect is natuurlijk wel belangrijk, ook voor ons. Het verlies wordt al heel erg groot.

VERSCHIL VAN INZICHT

De rol van de staat van onderhoud.

Bewoonster; Veel panden zijn verloederd, dat is vervelend.

Alaattin Erdal; De staat van onderhoud van de woningen is niet het probleem

CONSENSUS

Er is een visie nodig voor de Boergoensestraat.

Irma Bijl; Er is een strategie nodig voor dit gebied Els van der Spoel; Er moet wel een visie zijn op waar je uiteindelijk heen wilt met het gebied.

Bewoonster; Zolang het in geheel maar goed blijft

Alaattin Erdal; De Boergoensestraat is een soort niemandsland. Dit moment kan een mooi startpunt zijn om deze straat op de kaart te zetten.

Sigarenboer; In de Wolphaertsbocht is toch ook leegstand? Ligt niet aan deze straat.

De bestemming detailhandel moet worden losgelaten.

Alaattin Erdal; We moeten de conclusie durven trekken dat detailhandel hier niet de toekomst heeft.

Irma Bijl; We zien dat detailhandel overal minder wordt Bewoonster; De bestemming van winkels mogen ze prima loslaten.

Raghnild Diepens; Duidelijk is dat de oude methode niet meer werkt.

ZZP'ers zijn een interessante doelgroep.

Alaattin Erdal: ZZP´ers zijn een goede doelgroep. De deelgemeente voelt verantwoordelijkheid om ZZP´ers goedkope ruimte aan te bieden.

Mirjam van Oosterhout: ZZP'ers zijn nog wel interessant. Die kunnen met hun aanwezigheid ook echt iets toevoegen aan de wijk.

Els van der Spoel; Als er ZZP'ers komen vind ik dat prima

We moeten werken vanuit een gezamenlijk belang.

Irma Bijl; Het is belangrijk om met de eigenaren in gesprek te raken.

Alaattin Erdal; We moeten ons ook richten op de bewoners boven de winkels.

Hans Noordermeer; Begin met het oprichten van een ondernemersvereniging

Donald Spanjer; Het is van belang om de krachten te bundelen met andere eigenaren.

Floris Schiferli; Mogelijk is een trust-model interessant voor dit soort straten

Mirjam van Oosterhout; De buren spreken over funderingsproblemen blijkt al lastig

We willen hier mee verder.

Alaattin Erdal; Dit moment kan een mooi startpunt zijn om deze straat op de kaart te zetten. Dit onderzoek zou ik als pilot willen aanbieden aan Karakus

Irma Bijl; We willen hier graag mee verder.

Raghnild Diepens; We moeten naar nieuwe manieren en nieuwe strategieën zoeken.

Irma Bijl; Het zou een taak van de gebiedsmanager kunnen zijn om dit soort processen op te pakken.

Volhouden is cruciaal.

Irma Bijl; Volhouden is heel belangrijk.

Raghnild Diepens; Niet opgeven is heel belangrijk. Steeds van strategie veranderen werkt contraproductief.

John (sigarenboer); Mij krijgen ze hier niet weg!

05 | Bezoekers van de eindpresenatie bekijken het postermateriaal in de lege winkel aan de Boergoensestraat

COLOFON

Onderzoek

Leegstand in de plint

Een lonkend perspectief voor
winkelleegstand in Oud-Charlois

In opdracht van

Deelgemeente Charlois, Gemeente Rotterdam
i.s.m. Woonstad Rotterdam

Team Veldacademie

Pieter Graaff
Hans Hazenak
Henk van Schagen
Sander Smoes

Team afstudeerders Architectuur & Stedenbouw TU Delft

Anne Berkers
Annemieke Bláha
Steffi von Brunner
Davey van Giesen
Inge van der Ploeg
Sanne Pronk
Timo van de Ven

Uitvoering

Veldacademie
Waalhaven O.Z. 1, 3087 BM Rotterdam
info@veldacademie.nl | www.veldacademie.nl

Druk

1e druk, juli 2013
©2013, Veldacademie

VELD ACADEMIE