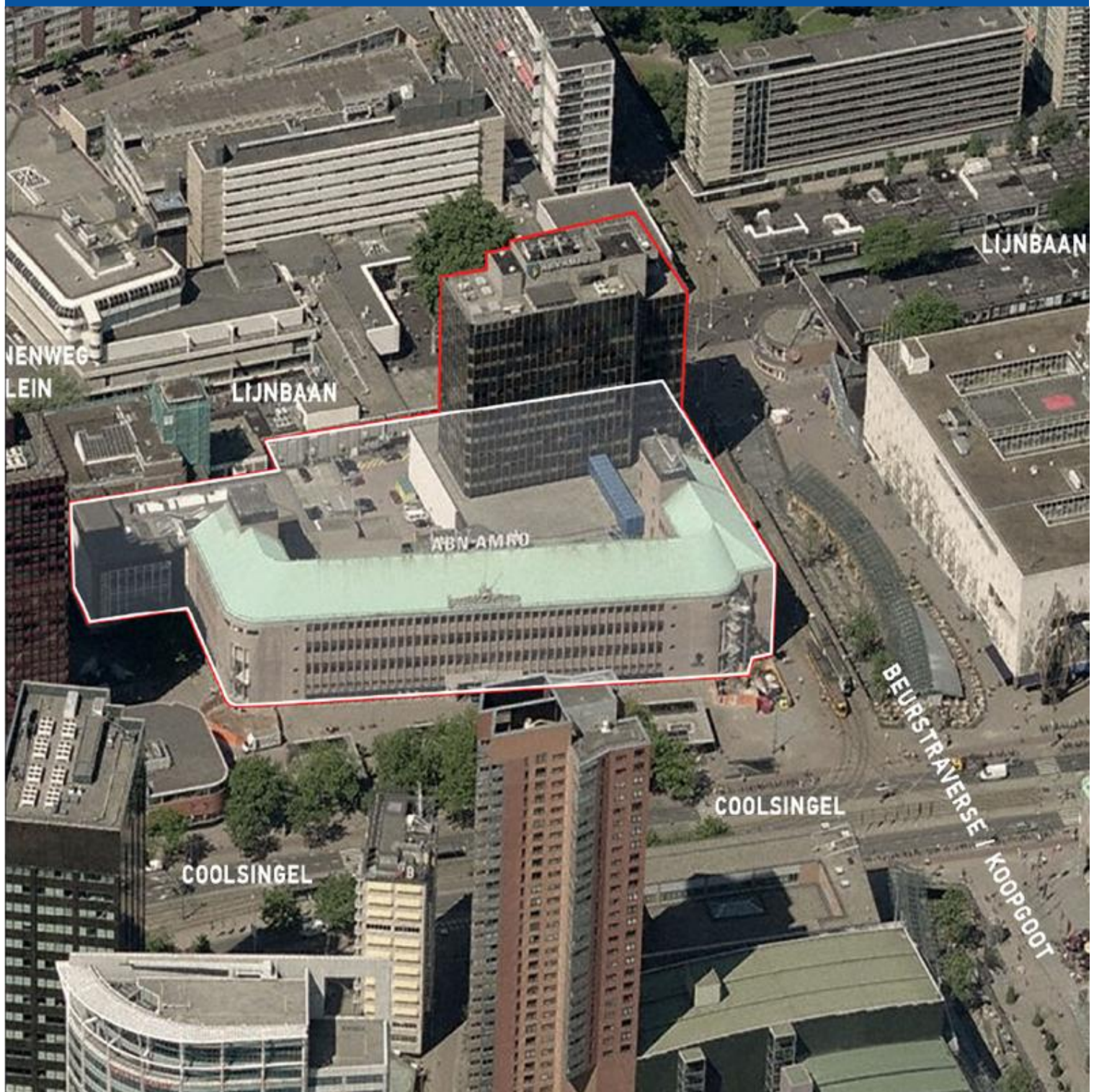


Forum Rotterdam

Ruimtelijke effectstudie



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Locatie en context	5
2.1	Planvorming Forum Rotterdam	5
2.2	Locatie Forum Rotterdam	6
2.3	Actueel programma Forum Rotterdam	7
3.	Winkelmarkt Rotterdam	8
3.1	Winkelaanbod in binnensteden	8
3.2	Detailhandelstructuur Rotterdam	10
3.3	Detailhandelsaanbod Rotterdam Centrum	11
3.4	Planvoorraad Rotterdam Centrum	13
4.	Leegstandsanalyse	15
4.1	Ontwikkelingen druktebeeld in de binnenstad	15
4.2	Afbakening kernwinkelgebied	16
4.3	Leegstand in Rotterdam Centrum	17
4.4	Conclusies	19
5.	Beleidsstoets	21
5.1	Provinciaal beleid	21
5.2	Beleid detailhandelstructuur stadsregio Rotterdam (2012)	21
5.3	Gemeentelijk beleid	23
5.4	Conclusies	23
6.	Actuele marktbehoefte	24
6.1	Kwantitatieve behoefte	24
6.2	Ingrediënten distributieplanologische berekening	24
6.3	Distributieplanologische berekening	29
6.4	Benchmarkvergelijking (kwantitatief)	30
6.5	Ruimtelijke effecten	30
6.6	Conclusies	32
7.	De ladder voor duurzame verstedelijking	33
7.1	De ladder	33
7.2	Stap 1	33
7.3	Stap 2	34
7.4	Stap 3	34
8.	Bijlage I: Beleidskader	35
8.1	Provinciaal beleid	35
8.1.1	Nota Detailhandel Zuid-Holland	35
8.1.2	Visie ruimte en mobiliteit 2014	35
8.1.3	Verordening Ruimte	36
8.1.4	Programma Ruimte	36

8.2	Regionaal beleid	37
8.3	Gemeentelijk beleid	40
9.	Bijlage II: Ladder voor duurzame verstedelijking	43
9.1	Wettelijk kader	43
9.2	De ladder	44
9.3	Motivatie	45
10.	Bijlage III: Afbakening kernwinkelgebied	46

WPM Groep

www.wpmgroep.nl

Opdrachtgever: Multi Netherlands

Opstellers: Ir. Bart Stek – Senior Consultant WPM Research & Consultancy
Ir. Johan Haringsma – Directeur WPM Research & Consultancy

Datum: Maart 2015

Versie: Definitief-concept rapport

1. Inleiding

De gemeente Rotterdam zet reeds jaren actief in op het versterken van de gemeentelijke winkelstructuur, waaronder het functioneren van Rotterdam Centrum. Dit heeft geleid tot een visie op het centrum die is verwoord in het beleidsdocument WINKELN IN ROTTERDAM uit 2012. Hierin is opgenomen dat vernieuwing in de binnenstad van Rotterdam erg belangrijk is, wil het centrum op (inter)nationaal niveau blijven acteren.

De realisatie van het plan Forum Rotterdam in Rotterdam Centrum wordt gezien als een belangrijke stap. Het plan voor de realisatie van het Forum bestaat sinds een aantal jaar. Door veranderingen in de winkelmarkt is het plan de afgelopen jaren gewijzigd en verkleind.

Momenteel is er behoefte aan een actuele studie waarin de regionale behoefte voor detailhandel inzichtelijk is gemaakt, evenals de ruimtelijke effecten. Dit vanwege de gemeentelijke besluitvorming over de definitieve plannen. In dit rapport wordt de regionale behoefte aan detailhandel op verschillende manieren in kaart gebracht. Daarbij wordt ingegaan op ruimtelijke effecten van het plan en rekening gehouden met de situatie in de Rotterdamse winkelmarkt.

Leeswijzer

In voorliggend rapport staan we allereerst stil bij de lokale context en het plan Forum Rotterdam. De situatie in de detailhandel komt in hoofdstuk 3 aan bod en vervolgens de leegstand in hoofdstuk 4. Daarna gaan we in hoofdstuk 5 in op het provinciaal, regionaal en lokaal beleid. In hoofdstuk 6 maken we de regionale behoefte naar detailhandel inzichtelijk, evenals de ruimtelijke effecten. In hoofdstuk 7 wordt als afsluiting de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

2. Locatie en context

2.1 Planvorming Forum Rotterdam

Multi Netherlands is voornemens het plan Forum Rotterdam te realiseren in het centrum van Rotterdam. Het plan voorziet in een herontwikkeling van de bestaande situatie. Uitgangspunt hierbij is dat belangrijke architectonische elementen, zoals de uitstraling van het voormalig ABN Amro kantoor, behouden blijven.

Figuur: Locatie Forum Rotterdam (o.a. voormalig ABN Amro kantoor)



Figuur: Locatie Forum Rotterdam (o.a. voormalig ABN Amro kantoor)



In de afgelopen vijf jaar is zowel het programma als de fysieke verschijningsvorm van Forum Rotterdam gewijzigd. Dit heeft onder meer invloed gehad op het planvolume aan detailhandelsmeters. De omvang van het totale programma behelst nu circa 45.000 m² vvo¹ en voorziet in een mix aan functies. Het beoogde aantal additionele winkelmeters is met ruim 25% afgenomen, van ca. 25.000 m² naar 18.500 m² vvo. Het totale winkelprogramma komt uit op 28.900 m² vvo.

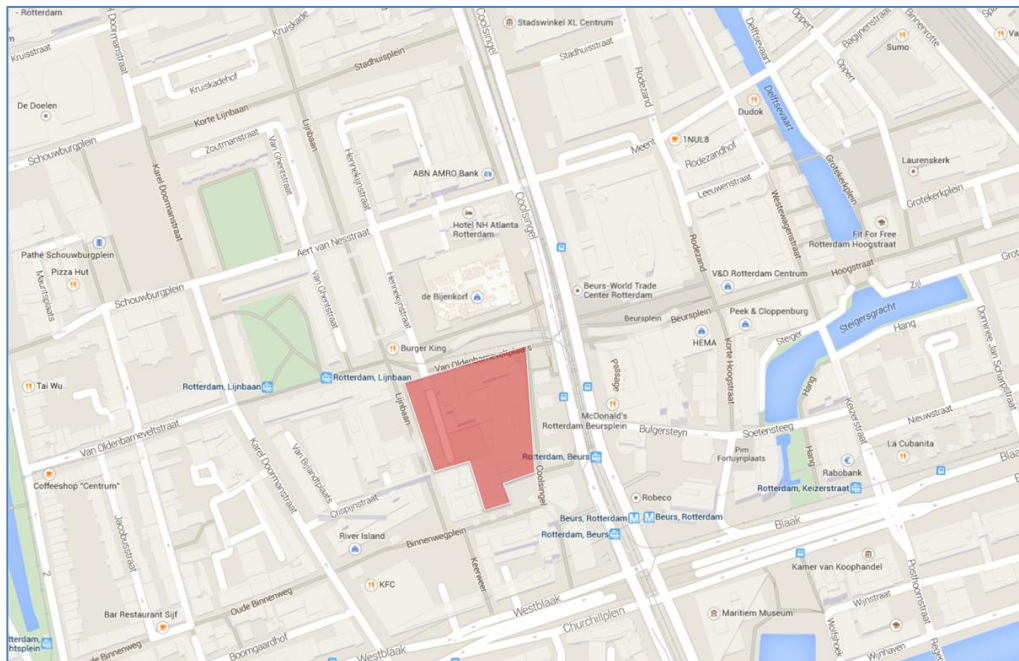
De belangrijkste pijlers van het plan Forum Rotterdam zijn:

- Komst van een Primark Flagshipstore van ca. 16.500 m² vvo;
- Herontwikkeling van de hoek Lijnbaan - Van Oldenbarneveltplaats ten behoeve van detailhandel;
- Renovatie van het ABN-Amro monument met diverse commerciële en kantoorhoudende functies;
- Realisatie van 103 woningen door transformatie kantoorruimte.

2.2 Locatie Forum Rotterdam

Het plangebied ligt midden in het centrum aan een van de belangrijkste en drukste winkelstraten. Dit is de Van Oldenbarneveltplaats (maaiveld niveau) en de Beurstraverse – Koopgoot (-1 niveau). De locatie ligt in het hart van Rotterdam Centrum en op zaterdag lopen hier gemiddeld 34.000 passanten.

Kaart: Locatie Forum Rotterdam in Rotterdam Centrum



Bron: Google Maps, bewerking WPM

¹ VVO staat voor verhuurbaar vloeroppervlak
WVO staat voor winkelvloeroppervlak
De gebruikelijke omrekenfactor van vvo naar wvo is 0,75 – 0,8

2.3 Actueel programma Forum Rotterdam

In de huidige vorm en setting zijn op de planlocatie verschillende gebouwen en functies vertegenwoordigd. In de toekomst ligt de nadruk op de functies detailhandel, wonen en kantoren. In de onderstaande tabel is huidige en toekomstige verdeling van functies tegen elkaar afgezet. Hierin valt op dat het kantooroppervlak sterk afneemt, ten gunste van het winkelvloeroppervlak.

Tabel: Functiewijziging plan Forum Rotterdam (m² in verhuurbaar vloeroppervlak - VVO)

Functie	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Commercieel (winkels, horeca,)	8.400	28.900	+20.500
Kantoor	28.700	7.400	- 21.300
Wonen	-	9.500	+9.500
Totaal	37.100	45.800	+8.700

Bron: Multi Netherlands

Dit onderzoek gaat in op de vraag of er voldoende regionale behoefte aan detailhandel is om het plan Forum Rotterdam te realiseren. Om deze reden is het commerciële deel uit het plan Forum Rotterdam in de onderstaande tabel gespecificeerd. Hier wordt de vertaalslag gemaakt van het oppervlak in verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) naar winkelvloeroppervlak (WVO). In dit type onderzoeken is het gebruikelijk dat detailhandelsmeters worden uitgedrukt in winkelvloeroppervlak (WVO). Om deze reden is de maatvoering in wvo leidend in dit rapport.

Tabel: Omrekening van m² VVO naar m² WVO

Functie	Toevoeging (in m ² VVO)	Toevoeging (in m ² WVO)
Detailhandel	18.500	14.000
Horeca	2.000	1.500
Totaal	20.500	15.500

Bron: Multi Netherlands

Primark naar Forum Rotterdam

Met de realisatie van Forum Rotterdam neemt het detailhandelsaanbod in Rotterdam Centrum met 14.000 m² wvo toe. Dit metrage is nagenoeg in zijn geheel toe te schrijven aan de Primark die hier haar deuren zal openen. Primark zal op deze locatie een Flagshipstore openen. Hiervoor heeft Primark verschillende potentiële vestigingslocaties in Rotterdam Centrum kritisch bekeken. Uiteindelijk is de keuze gemaakt voor het plan Forum Rotterdam. De locatie en de omvang van het winkelvloeroppervlak hebben daarbij de doorslag gegeven. Primark zal tevens eigenaar worden van het winkelpand.

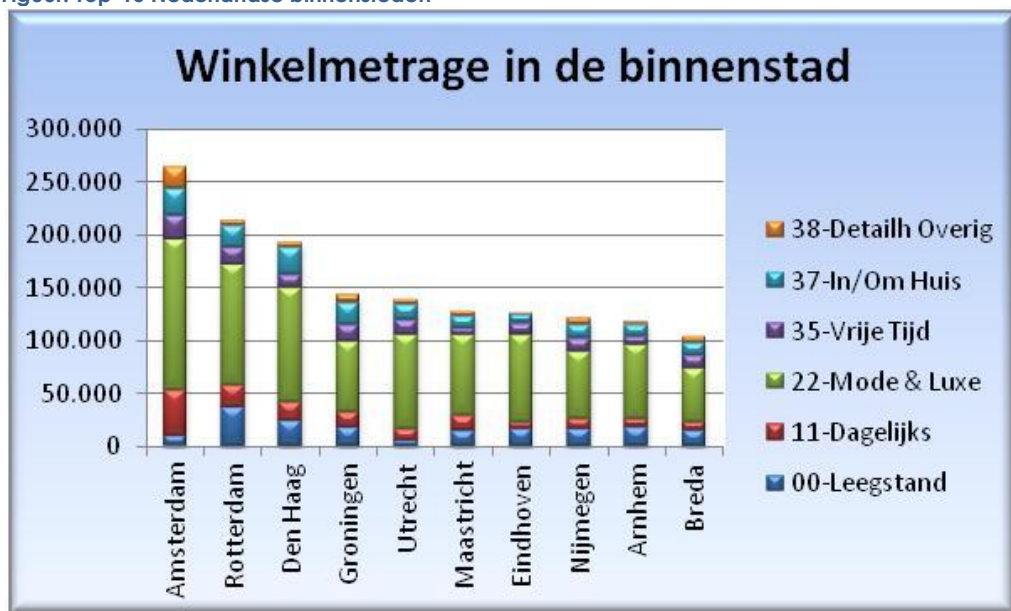
3. Winkelmarkt Rotterdam

Op nationaal niveau neemt de Rotterdamse winkelmarkt met een totaal winkelvloeroppervlak van bijna 850.000² m² (qua omvang) de tweede positie in. Amsterdam voert de lijst aan met een totaal winkelvloeroppervlak van 1.050.000 m² (exclusief leegstand). De derde en vierde plaats wordt ingenomen door respectievelijk Den Haag en Utrecht. Ook de binnenstad van Rotterdam behoort met 177.000 m² wvo aan benutte winkelmeters (exclusief leegstand) tot de grootste van Nederland. Alleen het centrum van Amsterdam bezit meer vierkante meters winkelvloeroppervlak. Zoals wel bekend zal zijn, neemt in de grotere steden de bevolking toe, wat uiteraard kansen biedt aan winkels, horeca en dienstverlening. In de grotere (binnen)steden staan dientengevolge nog steeds winkelprojecten in de planning. Rotterdam maakt daarop geen uitzondering.

3.1 Winkelaanbod in binnensteden

Naarmate het inwoneraantal van een gemeente/stad groter is, neemt het winkelaanbod in de binnenstad toe. Per hoofd van de bevolking zien we echter een afname. De oorzaak daarvan is dat in grotere steden het aandeel van het winkelaanbod dat niet in de binnenstad is gesitueerd, hoger ligt dan in kleinere steden. Buiten de binnenstad zijn het de stadsdeelcentra, de groot-schalige concentraties en de buurt- en wijkcentra die een rol spelen.

Figuur: Top-10 Nederlandse binnensteden



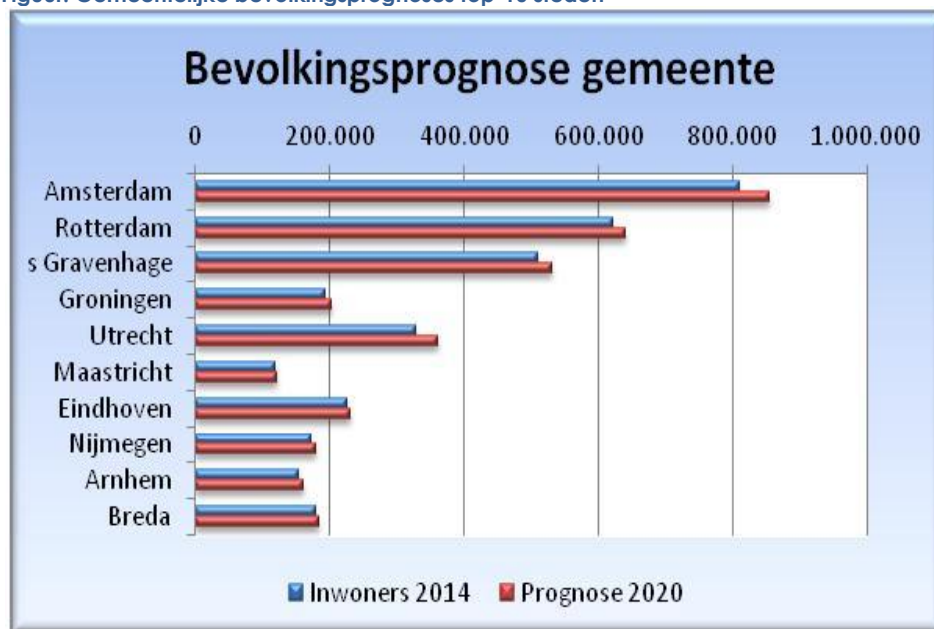
Bron: Locatus Retailverkenner 2015, bewerking WPM

Door de veranderingen die zich in de retail voordoen, zijn het de grotere binnensteden die in staat blijken op de veranderende consumentenwensen in

² Exclusief leegstand

te spelen. Tezamen met het toenemende inwonersdraagvlak vormen de grotere binnensteden in principe kansrijke locaties voor nieuwbouwprojecten en herontwikkelingen.

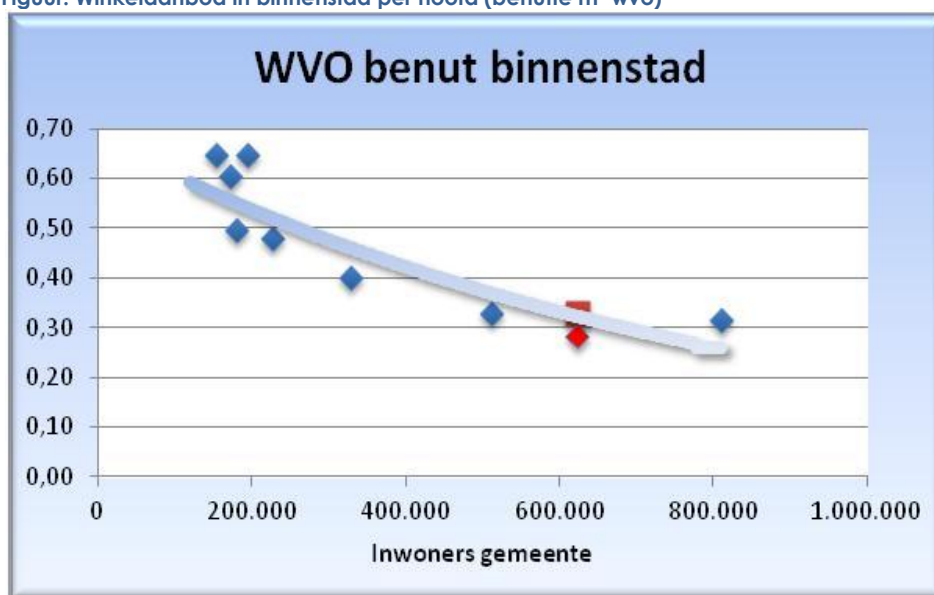
Figuur: Gemeentelijke bevolkingsprognoses top-10 steden



Bron: Locatus Retailverkenner 2015, bewerking WPM

Rotterdam is in de onderstaande grafiek aangeduid met een rode stip. Het detailhandelsaanbod in de Rotterdam binnenstad ligt onder de trendlijn. Dit duidt op een relatieve ondervertegenwoordiging van detailhandel ten opzichte van andere grote steden.

Figuur: Winkelaanbod in binnenstad per hoofd (benutte m² wvo)

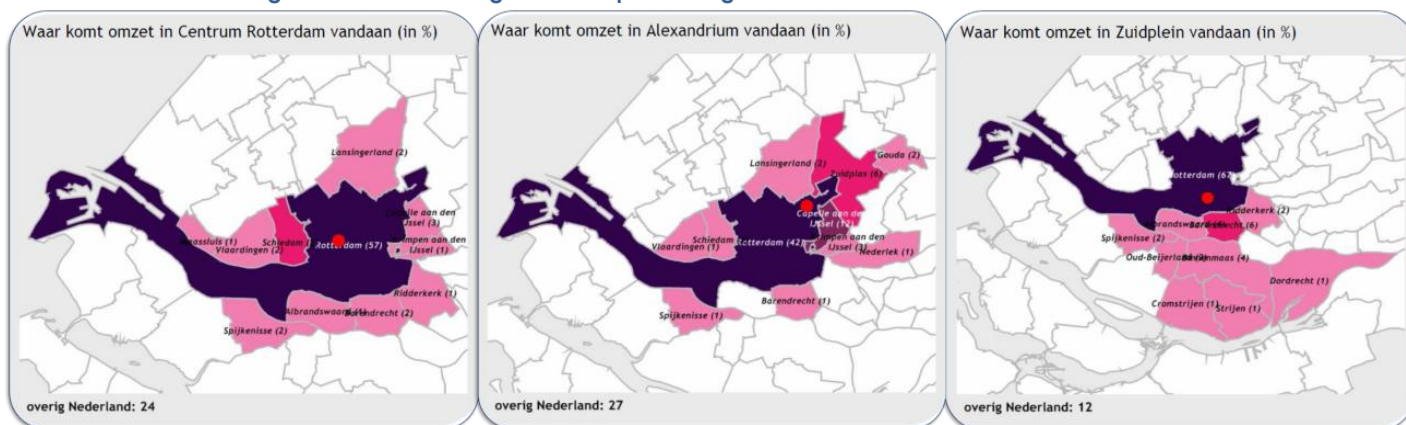


Bron: Locatus Retailverkenner 2015, bewerking WPM

3.2 Detailhandelstructuur Rotterdam

In de gemeente Rotterdam liggen anno 2015 in totaal 67 winkelgebieden (excl. de binnenstad). De grootste winkelgebieden met de sterkste aantrekkingskracht op de consument zijn Rotterdam Centrum (177.770 m² wvo), Alexandrium I t/m III (98.828 m² wvo) en Zuidplein (51.161 m² wvo). Dit zijn de winkelgebieden met een (boven) regionale aantrekkingskracht, een sterk recreatief winkelaanbod en ook een belangrijke lokale verzorgingsfunctie.

Figuur: Omzetherkomstgebieden top 3 winkelgebieden Rotterdam



Bron: KSO2011.nl

Deze sterke (regionale) positie zorgt ervoor dat beleggers, gemeente en retailers blijven investeren in deze winkelgebieden. Dit is duidelijk te zien aan de plannen voor Rotterdam Centrum, Alexandrium en Zuidplein. In de top 3 van Rotterdamse winkelgebieden zijn veel grote internationale retailers gevestigd, alsook de belangrijke nationale spelers. Hoewel er overlap in winkelaanbod en verzorgingsgebied bestaat, heeft elk winkelgebied ook zijn eigen profiel en omzet herkomstgebied. Dit is duidelijk te zien in de bovenstaande figuur waarin het primaire omzet herkomstgebied per winkelgebied is weergegeven. Gezien de omvang is de positie van de binnenstad echter onweersproken. De binnenstad kan daarom optimaal profiteren van het groeiend aantal inwoners.

Het verzorgingsgebied van Rotterdam Centrum, maar ook dat van de andere centra, is in werkelijkheid aanzienlijk groter. Uit het Randstad Koopstromen-onderzoek volgt dat 43% van de niet-dagelijkse omzet in Rotterdam centrum van buiten de gemeente komt. Een deel van de omzet (> €1.000.000,-) komt uit gemeenten als Delft, Gouda, Zoetermeer, Amsterdam, Den Haag en Dordrecht.

3.3 Detailhandelsaanbod Rotterdam Centrum

In de detailhandelstructuur van Rotterdam staat het centrum boven aan de hiërarchie. Het centrum is een groot gebied, dat is afgebakend door het spoor, de Goudsesingel, Westersingel en de Boompjes. Voor ruim 1 miljoen consumenten in en om Rotterdam is de binnenstad van Rotterdam de grote trekker als het gaat om recreatief winkelen. De binnenstad wordt jaarlijks ongeveer 10 tot 11 miljoen keer bezocht met als hoofdmotief funshoppes. Daarbij komt tevens de aanzienlijke bezoekerstroom die voortkomt uit werkverkeer.

Tabel: Detailhandelsaanbod Rotterdam Centrum

Hoofdbranche	Metrage (in m ² wvo)	Aantal verkooppunten
Levensmiddelen	15.529	119
Persoonlijke Verzorging	5.897	41
Warenhuis	31.052	4
Kleding & Mode	65.458	256
Schoenen & Lederwaren	8.256	61
Juwelier & Optiek	2.594	34
Huishoudelijke- & Luxe Art.	5.974	23
Antiek & Kunst	440	4
Sport & Spel	9.588	39
Hobby	1.942	13
Media	5.396	17
Plant & Dier	1.141	14
Bruin & Witgoed	8.587	27
Auto & Fiets	1.000	4
Doe-Het-Zelf	385	4
Wonen	8.929	37
Detailhandel Overig	4.602	33
Totaal	176.770	730

Bron: Locatus Retailverkenner, 2015

In het centrum zijn veel verschillende winkelbranches vertegenwoordigd. Warenhuizen, kleding- en modewinkels nemen meer dan 50% van het winkelvloeroppervlak voor hun rekening. De grootste publiekstrekkingen in het centrum zijn de Bijenkorf, V&D, Hema, Media Markt, H&M, Peek & Cloppenburg, C&A, The Sting, Donner en Zara.

Naast detailhandel dragen horeca, culturele voorzieningen en andere dienstverlening bij aan het succes van het centrum. Dit voorzieningenaanbod is eveneens sterk vertegenwoordigd in Rotterdam. In aantal vestigingen is dit nagenoeg gelijk aan het detailhandelsaanbod. De opening van de Markthal, een combinatie van horeca met kleinschalige foodwinkels, heeft een positieve bijdrage geleverd aan de bezoekersstromen en de aantrekkingskracht van het centrum.

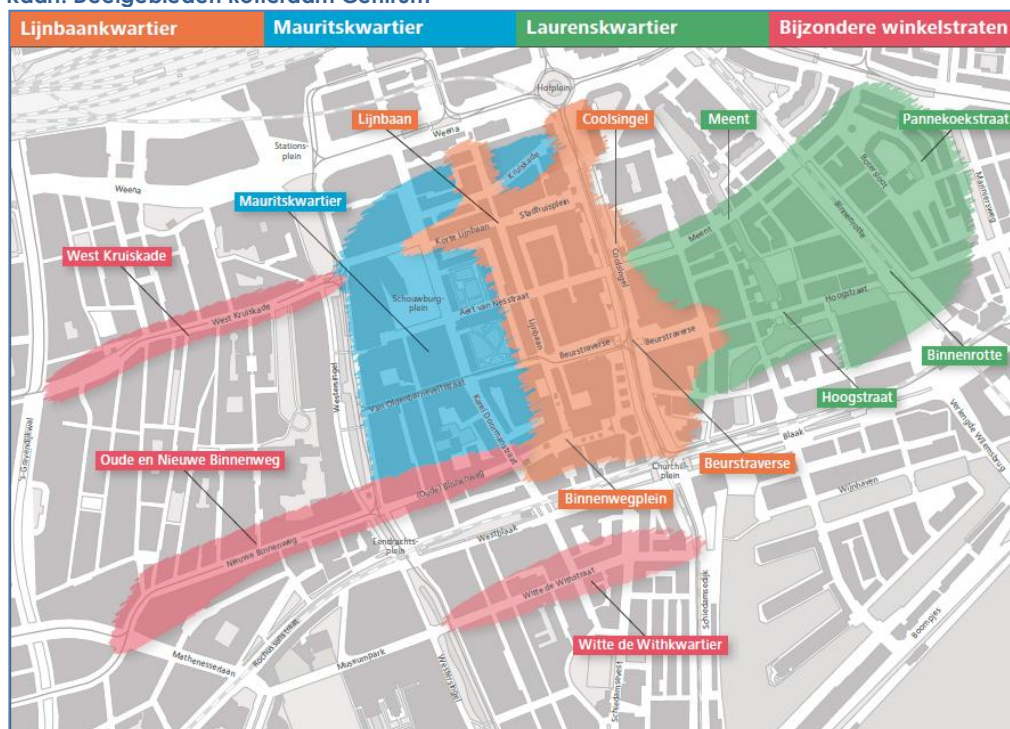
Tabel: Leisuraanbod Rotterdam Centrum

	Voorzieningen aanbod
Horeca	422
Cultuur	35
Ontspanning	30
Verhuur	7
Ambacht	124
Financiële Instelling	26
Particuliere Dienstverlening	60
Totaal	704

Bron: Locatus Retailverkenner, 2015

Het winkelaanbod in Rotterdam Centrum kent een hoge mate van diversiteit als het gaat om winkels, horeca en cultureel aanbod. Het aanbod voorzieningen is verspreid over verschillende deelgebieden, elk met een eigen profiel, branchering en doelgroep.

Kaart: Deelgebieden Rotterdam Centrum



Bron: Gemeente Rotterdam

In het centrum van Rotterdam kan eveneens onderscheid gemaakt worden tussen het kernwinkelgebied en de randgebieden. In het kernwinkelgebied is de sterkste concentratie van winkelvoorzieningen te vinden en is de bezoekersintensiteit het hoogst. Dit aspect wordt verder toegelicht bij de leegstandsanalyse (hoofdstuk 4).

3.4 Planvoorraad Rotterdam Centrum

De toppositie die Rotterdam Centrum inneemt in het Nederlandse winkel-landschap zorgt ervoor dat (nieuwe) retailers continu op zoek zijn naar mogelijkheden om een goede positie in te nemen. De fijnmazige structuur, regelgeving, historische gebouwen en een kleine unit grootte maken het vaak moeilijk voor retailers zich te vestigen in populaire winkelgebieden. Vernieuwing c.q. herontwikkeling van bestaande locaties is vaak de enige oplossing om te komen tot nieuwe winkelruimten die voldoen aan de wensen en eisen van retailers en hun winkelconcept.

De gemeente Rotterdam zet reeds jaren actief in op versterking van de aantrekkelijkheid van het centrum. Dit is een belangrijke voorwaarde voor behoud en versterking van de (boven) regionale positie. Deze noodzakelijke vernieuwing vindt plaats binnen de bestaande structuur. Dit heeft onder meer geleid tot spraakmakende projecten met vernieuwende (winkel)concepten. Denk daarbij aan het Centraal Station, Rotterdam Central District en zeer recent de Markthal.

Wat opvallend is aan deze projecten is de locatie waar ze gerealiseerd zijn. Alle projecten liggen net buiten, of aan de rand van Rotterdam Centrum. Dit betekent dat het gebied Lijnbaan – Beurstravers (Koopgoot) – de centrale assen, weinig tot geen vernieuwing heeft gekend het afgelopen decennium, los van de dynamiek in winkel- en horecaformules.

Tabel: Planvoorraad detailhandel Rotterdam Centrum

	Omschrijving	Metrage (in m ² bvo)	Metrage (in m ² wvo)
Stadskantoor	Hard plan: Niet-dagelijks	250	200
Forum Rotterdam	Hard plan: Niet-dagelijks	18.500	14.000
Rotta Nova	Hard/zacht: Niet-dagelijks	2.000	1.600
Postkantoor	Zacht: Niet-dagelijks	4.000	3.200
Totaal		24.750	19.000

Bron: Gemeente Rotterdam

In de bovenstaande lijst met winkelplannen liggen alleen Forum Rotterdam en Rotta Nova aan de centrale winkelas. Deze projecten dragen bij aan verdichting van het winkelaanbod in het hart van het centrum.

Een vergelijkbare ontwikkeling zien we in de andere G4 steden. Ook hier is behoefte aan grootschalige winkels binnen de bestaande binnenstedelijke winkelstructuur. Voorbeelden van projecten die hier op inspelen zijn de

Nieuwe Haagse Passage, Amadeus en De Markies (Den Haag), Hoog Catherijne (Utrecht) en een project als Nowadays in Amsterdam.

4. Leegstandsanalyse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is duurzaam ruimtegebruik een belangrijk onderdeel. Dit is ook de gedachte achter de introductie van de Ladder voor Duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening. De discussie over leegstand in de detailhandel is de afgelopen jaren hoog op de agenda van overheden, beleggers en retailers komen te staan. Leegstand, of het ontstaan van leegstand, is vaak een belangrijk onderwerp bij de afweging een nieuwe stedelijke ontwikkeling wel of niet toe te staan.

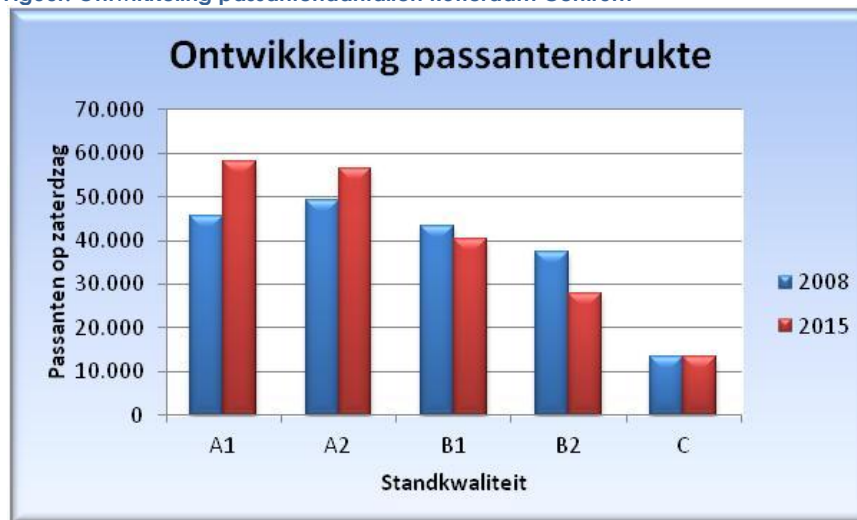
WPM stelt zich op het standpunt dat leegstand an sich, niet automatisch mag leiden tot het niet realiseren van nieuwe winkelprojecten. Zou dit namelijk wel het geval zijn, dan zal er in heel Nederland geen dynamiek in de detailhandel plaatsvinden en kan geen enkel project meer gerealiseerd worden. De mogelijkheid bestaat namelijk dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een sterkere positie van de binnenstad en het functioneren van de detailhandel, horeca en diensten.

Het is daarom belangrijk om een realistisch beeld te schetsen van de leegstandssituatie in de detailhandel dat recht doet aan de werkelijkheid. In deze paragraaf wordt ingezoomd op de huidige leegstandssituatie in Rotterdam Centrum.

4.1 Ontwikkelingen druktebeeld in de binnenstad

De afgelopen jaren is de positie van Nederlandse centrumgebieden verslechterd als gevolg van de afnemende detailhandelsbestedingen. De negatieve ontwikkeling in de bestedingen is deels structureel en deels conjunctureel. We zien dat de toename van de leegstand zich voornamelijk in de randgebieden en aanloopstraten van binnensteden manifesteert.

Figuur: Ontwikkeling passantenaantallen Rotterdam Centrum



Bron: Locatus Retailverkenner, 2015

Deze ontwikkeling laat zich ook aflezen aan de passantendichtheden. Zoals bijgaande grafiek toont, is het bezoek aan de A1 en A2 gebieden sterk toegenomen. Op B-locaties is sprake van een afname. Deze verandering stemt overeen met de trend dat winkelgebieden compacter moeten zijn dan voorheen.

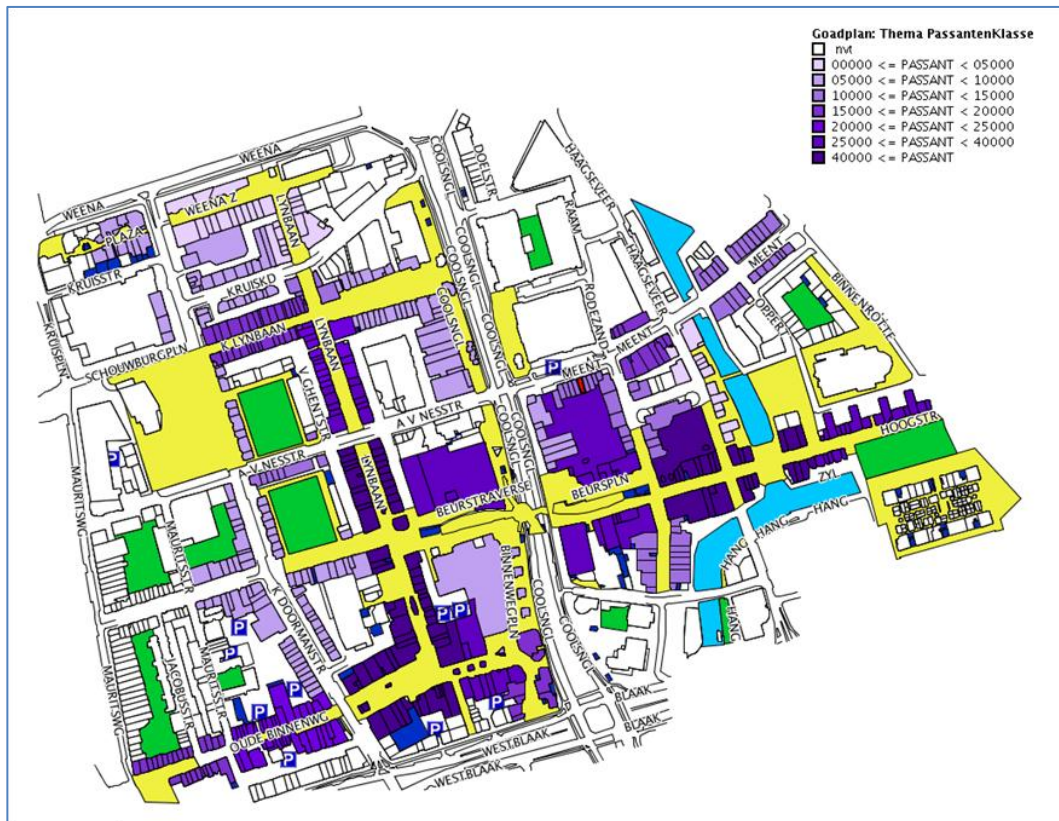
4.2 Afbakening kernwinkelgebied

Het valt op dat de toename van de leegstand zich voornamelijk in de randgebieden van binnensteden manifesteert. Om dit onderscheid in Rotterdam Centrum te kunnen maken, is een afbakening van het kernwinkelgebied noodzakelijk. WPM is uitgegaan van een ruime definiëring van het kernwinkelgebied. WPM ziet als kernwinkelgebied:

Dat deel van het centrum (winkelstraten) waar de passantenstromen (o.b.v. Locatus) substantieel zijn en de winkelstraten c.q. deelgebieden die direct in verbinding staan met deze hoofdwinkelstraten.

De (delen van) winkelstraten met substantiële passantenstromen zijn in de onderstaande kaart in kleur (paars tinten) weergegeven. De Markthal heeft nog geen kleur omdat deze niet is meegenomen in de laatste tellingen. In de bijlage zijn de winkelstraten opgenomen die (geheel of gedeeltelijk) tot het kernwinkelgebied zijn gerekend.

Kaart: Passantenintensiteit Rotterdam Centrum



Bron: Locatus

4.3 Leegstand in Rotterdam Centrum

In Rotterdam Centrum ziet de leegstandsverdeling tussen het kernwinkelgebied en de randgebieden c.q. het overige deel van het centrum er als volgt uit:

Tabel: Verdeling leegstand Rotterdam Centrum

	Detailhandel (in m ² wvo)	Detailhandel (in # units)	Leegstand (in m ² wvo)	Leegstand (in # units)
Kernwinkelgebied	139.088	471	25.754	58
Overig Centrum	37.682	259	18.799	106
Totaal	176.770	730	44.553	164

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

In de tabel met de verdeling van de leegstand in Rotterdam Centrum vallen de volgende aspecten op:

- In winkelvloeroppervlak is de leegstand in het kernwinkelgebied hoger dan de leegstand in het overige deel van het centrum. Het niet doorgaan van de Saturn vestiging met een metrage van ruim 8.200 m² wvo in het MAB project Cool63 heeft hier veel invloed op. Vanwege de locatie en ruimten op verschillende verdiepingen is de kans zeer klein dat het gehele metrage in de toekomst verhuurd wordt als detailhandel;
- In aantal units uitgedrukt is de leegstand aanzienlijk lager in het kernwinkelgebied dan in de randgebieden van het centrum;
- Als aandeel van het totale detailhandelsaanbod is het leegstandspercentage in het centrum aanzienlijk lager. Dit ligt in het kernwinkelgebied tussen de 11% en 16% en in het overig deel tussen de 29% en 33%. Zonder de leegstand in het project Cool63 is het leegstandspercentage geen 16% maar 11%.

Overigens is de leegstand zoals opgenomen in de bovenstaande tabel, inclusief leegstand in panden met een voormalige horeca, diensten of leisure functie. Dit heeft te maken met de manier waarop Locatus omgaat met detailhandel, overige functies en leegstand. Locatus drukt detailhandel uit in m² wvo, net zoals de leegstand. Overige functies zijn uitgedrukt in aantallen en niet in m² wvo. Op het moment dat een pand met een niet-detailhandelsfunctie leeg komt te staan, wordt deze in de nieuwe (leegstaande situatie) in m² wvo opgenomen, terwijl dit hiervoor niet het geval was. Hierdoor wordt in de Locatus database tot leegstand, niet alleen leegstand in de detailhandel gerekend, maar zitten er bijvoorbeeld ook leegstaande horeca en leisure panden in.

De noodzakelijke correctie op de cijfers om enkel de leegstand met betrekking tot de detailhandel mee te nemen vindt later dit hoofdstuk plaats.

Kwalificatie leegstand: Frictie, langdurig, structureel

In de leegstandsclassificering maakt Locatus onderscheid naar drie verschillende typen leegstand:

- Aanvang / frictie (< 1 jaar);
- Langdurig (1-3 jaar);
- Structureel (>3 jaar).

In de onderstaande tabel komt naar voren dat in beide delen van het centrum de leegstand relatief groot lijkt. De structurele leegstand in het kernwinkelgebied is met name gesitueerd aan de Hoogstraat-Beursgallerij. Op deze slechte locatie in het kernwinkelgebied staat 1.813 m² langdurig leeg.

Tabel: Classificatie leegstand

	Kernwinkelgebied		Overig Centrum	
	m ² wvo	# units	m ² wvo	# units
Aanvang/Frictie	16.813	30	9.902	53
Langdurig	6.642	22	6.016	38
Structureel	2.299	6	2.881	15
Totaal	25.754	58	18.799	106

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

Een deel van de leegstand in het kernwinkelgebied is bewust gecreëerd, reeds verhuurd, of er is sprake van aanvangsleegstand na oplevering van een nieuwbouwproject. Dit heeft betrekking op de volgende locaties:

Tabel: Toelichting specifieke leegstand kernwinkelgebied

Locatie	Functie	Type leegstand	Metrage	Status
Lijnbaan 150 ³	Detailhandel	Frictie	5.052	Herontwikkeling
Markthal	Detailhandel/horeca	Aanvang	415	Nieuw/Verhuur
Lijnbaan 47	Detailhandel	Langdurig	493	Verhuurd
K. Doorman str. 10	Detailhandel	Langdurig	1.810	Herontwikkeling
Coolsingel 63	Detailhandel/horeca	Aanvang	8.240	Nieuw/Verhuur
Totaal	16.010 m² wvo			

Bron: Locatus Retailverkenner, gemeente Rotterdam

De specifieke locaties met bijzondere en vaak tijdelijke leegstand vertegenwoordigen een totale winkelmetrage van 16.000 m² wvo. Dit betekent dat de leegstand in het kernwinkelgebied in werkelijkheid aanzienlijk lager ligt dan de ruim 25.000 m² die is opgenomen. Hierbij is overigens nog geen rekening gehouden met het onderscheid in leegstand tussen de detailhandel (winkelleegstand) en overige commerciële functies zoals horeca.

³ Voormalige Donner vestiging

Winkelleegstand en overige leegstand

De leegstand in winkelgebieden wordt vaak op één hoop gegooid, terwijl in de praktijk leegstand in winkelgebieden niet perse winkelleegstand is. Locatus, de leidende bron op het gebied van winkelaanbod in Nederland, hanteert de volgende verdeelsleutel om winkelleegstand van andere leegstand te onderscheiden:

- 2/3 van de totale leegstand qua oppervlak is winkelleegstand;
- 1/3 van de totale leegstand qua oppervlak is overige leegstand.

In de onderstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen de winkelleegstand en de leegstand in panden met een andere functie zoals horeca, diensten en leisure.

Tabel: Onderscheid winkel- en overige leegstand

	Kernwinkelgebied	Overig Centrum	Totaal
Winkelleegstand	17.169	12.533	29.702
Overige leegstand	8.585	6.266	14.851
Totaal leegstand	25.754	18.799	44.553

* Inclusief correctie bewust gecreëerde leegstand

Met het toepassen van deze verdeelsleutel komt de totale winkelleegstand in Rotterdam Centrum uit op ca. 29.000 m² wvo. Hiervan is meer dan de helft in het kernwinkelgebied gesitueerd. De winkelleegstand in het kernwinkelgebied van Rotterdam Centrum lijkt op het eerste gezicht aanzienlijk. Wanneer rekening wordt gehouden met de specifieke, vaak tijdelijke leegstandssituaties in het kernwinkelgebied, dan dient dit beeld bijgesteld te worden. WPM heeft vooral twijfels bij de verhuur van het MAB project aan de Coolingsingel. Van de overige winkelruimten verwacht WPM dat ze binnen een redelijke termijn verhuurd zullen worden.

4.4 Conclusies

Randgebieden functioneren als het expansievat van het kernwinkelgebied. Huidige trends en ontwikkelingen die invloed hebben op de winkelbestedingen en -gedrag van consumenten, resulteren niet zelden in een krimpend vat. Dit betekent dat in sommige van deze straten de winkelfunctie vaak geen blijvende invulling is. Dat neemt niet weg dat deze straten geen rol of functie hebben voor het centrum.

De situatie in Rotterdam Centrum laat zien dat veel meters in het kernwinkelgebied die op het oog tot de leegstand behoren, in feite niet als zodanig beoordeeld mogen worden. Wanneer we de ruim 25.000 m² leegstand in het kernwinkelgebied als het ware afpellen, blijft er na een correctie van 1) de specifieke projecten en 2) het onderscheid tussen detailhandel en overige leegstand, een geringe winkelleegstand over. Daarnaast is het van belang dat er sprake is van een bepaalde mate van frictieleegstand (<5%), hetgeen goed is voor de dynamiek in een winkelgebied.

Uiteindelijk zal wel moeten blijken of voor de specifieke locaties, met een totaal metrage van 16.000 m², een geschikte huurder zal worden gevonden. We verwachten dat met name het project Cool63 niet gemakkelijk een geschikte huurder (retailer) zal vinden vanwege de locatie en omvang van het project.

De leegstand in het overige deel van Rotterdam Centrum zal naar verwachting zeer beperkt verhuurd worden aan nieuwe retailers. Functieverandering naar diensten, kantoren of wonen ligt hier meer voor de hand.

5. Beleidstoets

In dit hoofdstuk zijn de hoofdpunten uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De meer uitgebreide beleidselementen ten aanzien van detailhandel zijn opgenomen in de bijlage.

5.1 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat, worden voorkomen.

Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling in te ontwikkelen locaties, te optimaliseren locaties en overige locaties, is uitgewerkt in het Programma Ruimte. Voor de te optimaliseren locaties en de overige locaties zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Te ontwikkelen centra

Voor deze categorie centra wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren en bereikbaarheid en imago/beleving. Onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, kan voor deze categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal. Het gaat om de volgende locaties:

- Internationale centra: Den Haag centrum en [Rotterdam centrum](#);
- Nieuwe centra: Zoetermeer Stadshart, Rijswijk in de Bogaard, Rotterdam Alexandrium I, Rotterdam Zuidplein en Leidschendam Leidsenhage;
- Historische binnensteden: Leiden centrum, Delft binnenstad, Dordrecht binnenstad en Gouda binnenstad.

5.2 Beleid detailhandelstructuur stadsregio Rotterdam (2012)

De regio Rotterdam kiest voor een ontwikkelingslijn gericht op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. In het beleid is als uitgangspunt genomen dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. De bestaande winkelgebieden hebben daarmee beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren.

De binnenstad van Rotterdam heeft het hoogste verzorgingsniveau in de detailhandelsstructuur van de stadsregio Rotterdam. Door omvang en kwaliteit van het voorzieningenpakket, bestaande uit een menging van functies (detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening) en een sfeervolle inrichting,

oefenen bovenregionaal verzorgende centra een brede aantrekkingskracht uit op bezoekers vanuit de regio en daarbuiten.

Het assortiment is breed en diep, van prijsvriendelijk tot hoogwaardig. Het accent ligt op de modische branches en de warenhuizen. Hier bevinden zich de voor de regio unieke concepten. De Rotterdamse binnenstad vormt het visitekaartje voor de hele regio. Het moet de concurrentie met andere grote steden buiten de regio aangaan en aan kunnen. Om die positie waar te kunnen maken, heeft het centrum een duidelijke identiteit, kwaliteit en levendigheid nodig, die gekoesterd en steeds versterkt wordt. In de binnenstad van Rotterdam spelen diverse plannen en initiatieven die bij kunnen dragen aan het verder versterken van haar rol als bovenregionaal verzorgend centrum.

In het kader van deze ontwikkelingen dient de aandacht niet alleen uit te gaan naar uitbreiding van het winkelarsenaal, maar vooral ook naar het kwalitatieve aspect. Vernieuwende (winkel) concepten en internationale formules vormen hierbij een zeer belangrijke succesvoorwaarde en niet meer van hetzelfde. Ook het kunnen accommoderen van grotere winkelunits in markante winkelpanden vormt een belangrijk aandachtspunt.

Uitspraak Regionaal Economisch Overleg (uit RvS uitspraak)

Het plan Forum Rotterdam is besproken in het Regionaal Economisch Overleg (hierna: REO) van de stadsregio Rotterdam. Het REO heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling van het bouwplan in de binnenstad van Rotterdam. Het REO heeft in de brief van 13 mei 2013 kenbaar gemaakt dat het bouwplan bijdraagt aan de in de regionale detailhandelsvisie geformuleerde doelstelling om een sterk bovenregionaal centrum te behouden dat concurrerend is met andere centra in de Randstad. De stuurgroep acht het aannemelijk dat het project Forum Rotterdam overwegend voor nu ontbrekende formules zal worden gebruikt.

Met de toevoeging van winkelruimte op deze plek wordt ruimte geboden voor schaalvergroting, waardoor nieuwe formules voor de binnenstad kunnen worden aangetrokken. Dit kan volgens het REO bijdragen aan de kwalitatieve verbetering en herstel van de binnenstad als bovenregionale aankoopplaats. De stuurgroep acht het belangrijk dat de vulling van Forum Rotterdam niet meer van hetzelfde moet inhouden. De geplande brancheringscommissie voor Forum Rotterdam lijkt volgens de stuurgroep een waarborg voor realisatie van deze doelstelling.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rotterdam heeft zich tot doel gesteld om een aantrekkelijk en onderscheidend winkelaanbod in de Rotterdamse binnenstad te realiseren. Een aantrekkelijk en onderscheidend voorzieningenaanbod creëren, dat leidt tot de komst van meer bewoners, bedrijven en (toeristische) bezoekers. Deze (ver)blijven vaker en langer in de binnenstad om te genieten van cultuur, leisure en shopping. Het moet er voor zorgen dat Rotterdam zich op (boven-) regionaal en (inter)nationaal niveau positief blijft onderscheiden. Het uiteindelijke doel is een hogere omzet voor de detailhandel, horeca én andere sectoren en meer werkgelegenheid in de binnenstad.

Compacte binnenstad

Een compacte binnenstad moet zorgen voor bezoekers die er 'zin' in hebben om daar te zijn. Wanneer er teveel winkelgebieden zijn, verspreiden bezoekers zich over de gehele stad. Om de positie van de binnenstad te versterken moet het winkelgebied zich meer gaan onderscheiden en vernieuwen. Ook in de omliggende winkelstraten moet er ruimte zijn voor nieuwe formules die zorgen voor meer bezoekers.

Uitbreiding is mogelijk als daarmee ook nieuwe doelgroepen naar de stad gelokt worden. De binnenstad heeft vooral een kwaliteitsimpuls nodig en daarnaast ook grotere formules die een brede doelgroep aantrekken. Wanneer echter 'meer van hetzelfde' wordt toegevoegd, dan is de uitbreidingsruimte juist kleiner. Verder zijn projecten kansrijk die naast het winkelen ook vormen van leisure- en horeca-activiteiten bieden. Het is van belang dat de stad zich op een duurzame manier ontwikkelt (geen verdringing en leegstand) en inspeelt op de wensen van de consument van morgen (variatie en ontspanning).

5.4 Conclusies

WPM constateert dat de binnenstad van Rotterdam op alle beleidsniveaus (provinciaal, regionaal, gemeentelijk) een bijzondere positie toe bedeed krijgt. Versterking van haar positie, zowel door een kwantitatieve als een kwalitatieve impuls, wordt consequent in elk beleidsdocument onderschreven.

Het beleid schrijft tevens voor dat er regionale afstemming plaatsvindt bij plannen groter dan 2.000 m². In de uitspraak van de Raad van State inzake het plan Forum Rotterdam is te lezen dat het Regionaal Economisch Overleg (REO) positief heeft geadviseerd over het plan. Hiermee heeft de regionale afstemming plaats gevonden.

Tenslotte schrijft het beleid voor dat de Ladder voor Duurzame verstedelijking wordt toegepast. In dit rapport wordt hier nader op ingegaan en worden in hoofdstuk 7 de treden van de ladder doorlopen.

6. Actuele marktbehoefte

Onder de actuele 'regionale behoefte' verstaan we de mogelijkheden die de markt biedt om uitbreiding van het aanbod te verantwoorden. In voorliggende notitie benaderen we dit op verschillende manieren. Enerzijds door een distributieplanologische berekening en anderzijds door een referentieanalyse.

6.1 Kwantitatieve behoefte

WPM maakt gebruik van zowel de distributieplanologische berekening als de benchmarkmethode. De eerste methode kijkt naar de bestedingen in een gebied, nu en in de toekomst, waarbij op basis van kengetallen het uitbreidingspotentieel c.q. de opnamecapaciteit in de detailhandel wordt berekend.

De tweede methode dient ter controle van de eerste methode. Door middel van het opstellen van een benchmark, wordt het winkelbestand van Rotterdam Centrum vergeleken met andere steden in Nederland. De benchmark methode geeft het tekort of overaanbod in Rotterdam Centrum aan, door de vergelijking van het winkelaanbod in een representatieve groep steden.

6.2 Ingrediënten distributieplanologische berekening

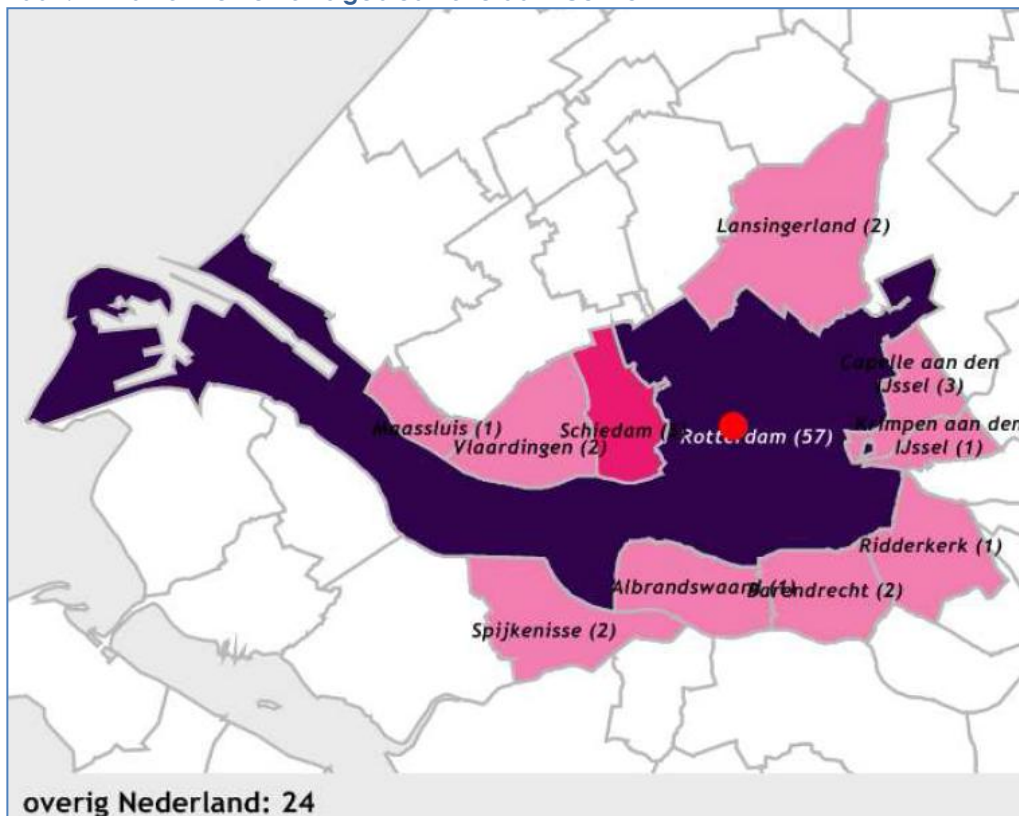
In deze paragraaf komen de verschillende inputvariabelen voor de distributieplanologische berekening aan bod. Het gaat hier om de volgende variabelen:

- Verzorgingsgebied;
- Koopstromen;
- Draagvlak;
- Bestedingen;
- Vloerproductiviteit (omzet per m²);
- Interneteffect op winkelbestedingen.

Verzorgingsgebied

In de onderstaande kaart is het primaire omzet herkomstgebied weer-gegeven. Een deel (22%) van de niet-dagelijkse omzet die in Rotterdam Centrum gerealiseerd wordt, komt uit een aanzienlijk groter gebied, dus buiten de directe regio. Dit betekent dat het totale verzorgingsgebied van Rotterdam Centrum aanzienlijk groter is. De bovenregionale positie c.q. aantrekkingskracht wordt hiermee bevestigd.

Kaart: Primair omzetherkomstgebied Rotterdam Centrum



Bron: Randstad Koopstromenonderzoek, 2011

In de distributieplanologische berekening is de gemeente Rotterdam het vertrekpunt. Dit komt omdat de koopstroomgegevens over Rotterdam Centrum van toepassing zijn op het omzetdeel (in procenten) dat van binnen en buiten de gemeente Rotterdam komt.

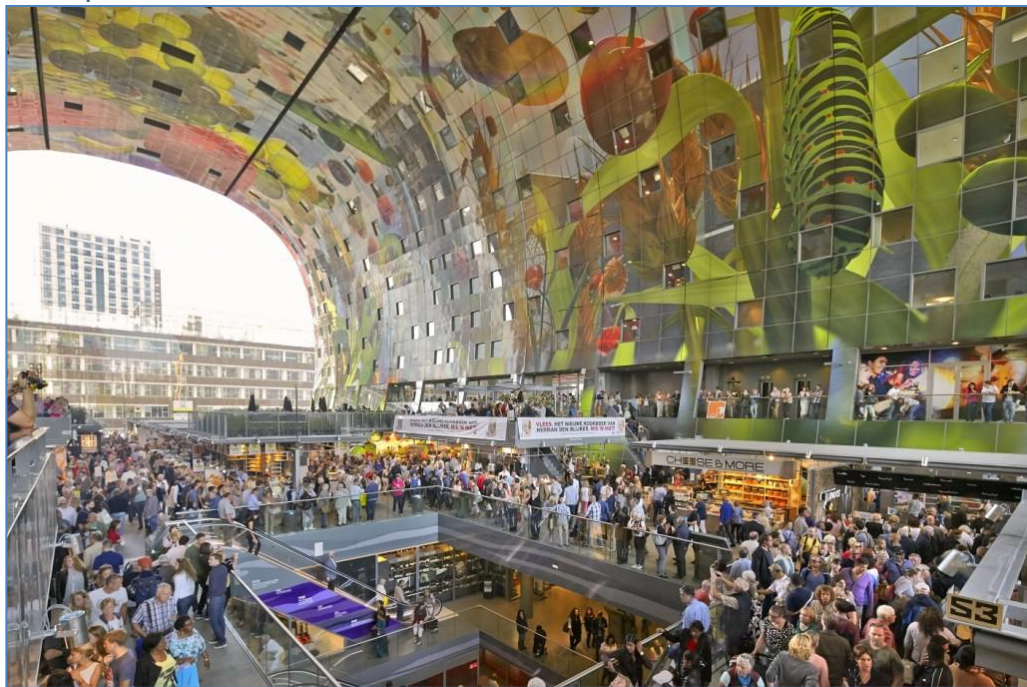
Koopstromen Rotterdam Centrum

Het meest recente uitgevoerde koopstromenonderzoek in Rotterdam, dateert uit 2011 en maakt onderdeel uit van het Randstad Koopstromenonderzoek. In dit onderzoek wordt alleen ingegaan op de regionale behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel. De planvoorraad in Rotterdam Centrum heeft namelijk alleen betrekking op niet-dagelijkse detailhandel.

Koopkrachtbinding

Uit het koopstromenonderzoek volgt dat Rotterdam Centrum een koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse sector genereert van 19%. Met een versterking van het recreatieve en functionele detailhandelsaanbod in Rotterdam Centrum (o.a. Forum Rotterdam, Markthal, Rotta Nova, etc.) verwacht WPM dat de koopkrachtbinding in de toekomst toeneemt. Een stijging van de koopkrachtbinding van 2% tot 3% achten wij realistisch en haalbaar.

Foto: Impressie Markthal Rotterdam



Koopkrachttoevloeiing

Uit het koopstromenonderzoek volgt dat een aanzienlijk deel van de omzet in Rotterdam Centrum van buiten de gemeente Rotterdam komt. In 2011 was dit percentage voor niet-dagelijks detailhandel 43%. Met de komst van een bovenregionale trekker, als de Primark Flagshipstore, in combinatie met alle andere vernieuwingen in het centrum, zal de toevloeiing (in absolute omzet uitgedrukt) naar verwachting licht meestijgen in de niet-dagelijkse sector. Dit betekent dat de toevloeiing als aandeel van de totale bestedingen niet stijgt, maar in absolute omzet meegroeit met de omzetgroei door een hogere koopkrachtbinding.

Ontwikkeling draagvlak

Bij een distributieplanologische berekening is het van belang om naar de huidige en de toekomstige situatie te kijken. Het is anno 2015 gebruikelijk om een periode van tien jaar vooruit te kijken (met alle onzekerheden die een rol spelen).

In Rotterdam is sprake van een groeiende bevolking. Op basis van de cijfers van het CBS en de meest recente bevolkingsprognose van de gemeente Rotterdam (2013) ziet de omvang van de bevolking er als volgt uit:

- 2014: 618.355 (CBS);
- 2025: 650.141 (gemeente Rotterdam).

Op basis van deze cijfers wordt in de distributieve berekening uitgegaan van een bevolkingsgroei in de komende tien jaar van circa 32.000 inwoners.

Detailhandelsbestedingen niet-dagelijkse sector

Voor de bestedingen hanteert WPM de meest recente bestedingscijfers voor de niet-dagelijkse sector. Deze zijn afkomstig van de website <http://detailhandel.info/>. Na de opheffing van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel publiceert deze website de meest recente cijfers over de omzet en bestedingen in de detailhandel.

De bestedingen in de distributieplanologische berekening zijn gecorrigeerd voor het verschil in inkomen in Rotterdam ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. In Rotterdam liggen de bestedingen per inwoner in 2014 op € 2.265 (excl. BTW).

Er is bewust geen correctie uitgevoerd op de toekomstige (2025) bestedingen als gevolg van de vergrijzing. De vergrijzing vindt in Rotterdam in een aanzienlijk lager tempo plaats dan gemiddeld in Nederland. Daarnaast is het onzeker in welke mate vergrijzing invloed heeft op de bestedingen in 2025. Hoewel de (huidige) groep 65-plussers minder besteedt in de detailhandel, hoeft dit in 2025 niet het geval te zijn. Naast een hoger (vaak dubbel) pensioen, heeft de groep 65-plussers tevens een aanzienlijk vermogen opgebouwd dat mogelijk in de toekomst, (deels) direct en indirect, geconsumeerd zal worden. De mediane waarde van het vermogen per 65-plus huishouden lag in 2010 al op €140.000,-.

Effect internet op detailhandelsbestedingen

De toenemende bestedingen op het internet hebben invloed op de bestedingen in binnensteden. In de detailhandel bestedingcijfers van Detailhandel.info (voorheen HBD) zijn de internetbestedingen via Multichanneling meegenomen. Het gaat dus slechts om een toename van de bestedingen via virtuele winkels die alleen een online verkoopkanaal hebben (pure players). Aangezien verwacht wordt dat vooral de internetbestedingen via Multi-

channeling zullen gaan toenemen, wordt uitgegaan van een daling van de bestedingscijfers van 5% ten gevolge van internetbestedingen aan pure players. Dit is overeenkomstig andere studies die recentelijk zijn uitgevoerd.

Een afname van de niet-dagelijkse bestedingen met 5% zorgt voor een gemiddelde detailhandelbesteding in 2025 van €2.151,- (excl. BTW) per m² wvo.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit die WPM hanteert in de distributieplanologische berekening is gebaseerd op meerdere referenties. De website <http://detailhandel.info/> noemt een vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector van € 1.842 (excl. BTW) per m² wvo.

Het cijfer van detailhandel.info voor de niet-dagelijkse detailhandel heeft betrekking op het gemiddelde van alle winkelgebieden in Nederland. In binnensteden ligt de vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector over het algemeen hoger. Het Randstad Koopstromenonderzoek becijfert een vloerproductiviteit voor Rotterdam Centrum van € 2.213 per m² wvo (excl. BTW).

Wij hanteren een **vloerproductiviteit voor de niet-dagelijkse sector van € 2.750 (excl. BTW) per m² wvo**. WPM hanteert bewust een hogere vloerproductiviteit, om te voorkomen dat we ons 'rijk rekenen'. De gehanteerde vloerproductiviteit is een realistische vloerproductiviteit voor Rotterdam Centrum en een voorwaarde voor een haalbare bedrijfsvoering voor retailers. Deze waarde ligt in het midden van de omzetten die in de andere G4 steden gehaald worden.

In werkelijkheid zullen er gebieden zijn in het centrum waar de vloerproductiviteit hoger dan wel lager ligt. De mate van grootschaligheid zal hier een directe invloed op hebben.

6.3 Distributieplanologische berekening

In de onderstaande tabel is distributieplanologische berekening voor de niet-dagelijkse sector opgenomen. De uitkomst laat zien dat in de toekomst mogelijkheden zijn om het niet-dagelijks winkelaanbod in Rotterdam centrum te vergroten.

Tabel: DPO-berekening niet-dagelijkse sector Rotterdam Centrum

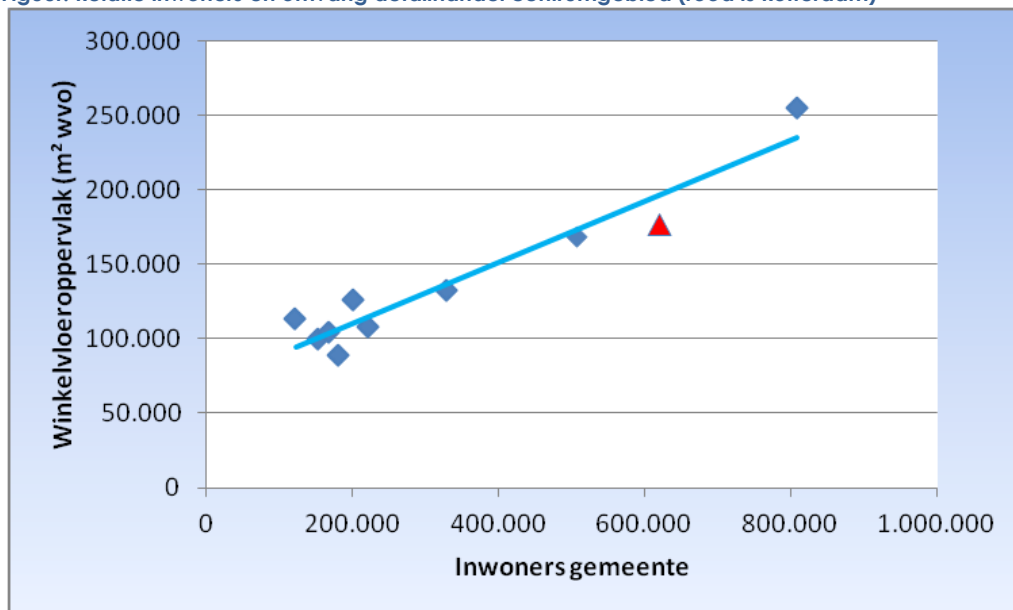
Aspect	2015	2025
Inwoners	618.355	650.141
Bestedingen per inwoner	2.265	2.151
Bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 1.400.332.410	€ 1.398.699.513
Koopkrachtbinding	19%	22,0%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 266.063.158	€ 307.713.893
Koopkrachttoevoeiing	43%	43%
Toevloeiende bestedingen (€ mln.)	€ 200.714.312	€ 232.135.042
Totale bestedingen (€ mln.)	€ 466.777.470	€ 539.848.935
Norm vloerproductiviteit	2.750	2.750
Haalbaar aanbod (m² wvo)	169.737	180.604
Gevestigd aanbod (m² wvo)	155.344	155.344
Uitbreidingspotentieel (m² wvo)	14.393	25.260

Zetten we de resultaten af tegen de bestaande plannen in het centrum, dan concluderen we dat er voldoende draagvlak c.q. uitbreidingspotentieel aanwezig is voor de bestaande plannen, waaronder Forum Rotterdam. Daarnaast is er voldoende draagvlak voor invulling van een deel van de bestaande leegstand. Of dit in werkelijkheid ook zal gebeuren is afhankelijk van de locatie en de courantheid van het vastgoed. Retailers kijken namelijk steeds kritischer naar nieuwe vestigingslocaties in binnensteden.

6.4 Benchmarkvergelijking (kwantitatief)

De benchmark biedt de mogelijkheid om een kwantitatieve vergelijking te maken tussen winkelgebieden en –steden. In het geval van Rotterdam, maar ook andere grote steden, speelt mee dat ze steeds minder goed onderling vergelijkbaar zijn. Dit heeft te maken met het feit dat ze uitzonderlijk groot zijn, een veelzijdige winkelstructuur kennen, een bovenregionale aantrekkingskracht hebben en een toeristische bestemming zijn.

Figuur: Relatie inwoners en omvang detailhandel centrumgebied (rood is Rotterdam)



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

Om deze reden hebben we in de bovenstaande grafiek het aantal inwoners in de gemeenten met de top 10 binnensteden, afgezet tegen het winkelvloeroppervlak (excl. leegstand). De trendlijn in de grafiek geeft de ontwikkeling van het winkelaanbod in binnensteden weer bij een toenemend aantal inwoners. Voor Rotterdam (rode driehoek) zien we een duidelijke 'ondervertegenwoordiging' van het detailhandelsaanbod, vanwege de positie onder de trendlijn. Dit verschil c.q. uitbreidingspotentieel, van circa 20.000 tot 25.000 m² wvo, ligt in lijn met de uitkomsten van de distributieplanologische berekening.

6.5 Ruimtelijke effecten

Van belang is om vernieuwing in het detailhandelsaanbod zodanig te faciliteren, dat een duurzame voorzieningenstructuur ontstaat en waardevolle onderdelen van de huidige structuur niet bovenmatig onder druk worden gezet. Het gaat erom dat er voor de essentieel geachte onderdelen van de structuur voldoende omzetpotentieel blijft bestaan en essentieel geachte vernieuwing niet in de knel komt. In het volgende gaan we in op de ruimtelijke effecten van het plan Forum Rotterdam.

Tabel: Effecten Forum Rotterdam

Type effecten	Hoofdelement	Deelaspect	Oordeel	Toelichting
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen structuur	Juiste ontwikkeling op juiste plek	+	Verdichting met vernieuwend concept in het hart van Rotterdam Centrum waar dynamiek ontbrak
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen winkelconcentratie	Evenwichte verdeling winkelaanbod en trekkers	+	Clustering van grootschalige trekkers is beoogd op de centrale assen in Rotterdam Centrum.
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen winkelconcentratie	Aansluiting bij passantenintensiteiten	+	Forum Rotterdam sluit direct op centrale winkelas met hoogste passantenintensiteiten
Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijk concept	Uitstraling, gevelkwaliteit, materiaalgebruik	+	Plan voorziet in verbetering fysieke uitstraling en duurzaam ruimtegebruik
Ruimtelijke kwaliteit	Mobiliteitseffecten	Bereikbaarheid locatie (auto, OV, fiets, te voet)	0/+	Zeer beperkte impact op bereikbaarheid. Locatie is zeer goed bereikbaar. Naar verwachting zullen de passanten toenemen (Primark effect)
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico kernwinkelgebied	+	Zeer beperkt leegstandsrisico (hoge mate van voorverhuur Forum Rotterdam)
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico overig centrum	0	In overig deel Rotterdam Centrum veelal specialistische modezaken die complementair zijn aan Primark. Tevens biedt het plan (nagenoeg) geen mogelijkheden voor bestaande retailers om te verplaatsen en daarmee leegstand te creëren
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico andere winkelgebieden	-	Positie Rotterdam Centrum wordt sterker t.o.v. concurrentie. Dit kan een negatief (omzet)effect hebben op kleinere recreatieve (kern)winkelgebieden in regio (is versnelling trend polarisatie in Nederlandse winkelmarkt)
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Ontwikkeling huurniveaus	0	Autonome ontwikkeling van de markthuur is negatief, maar wordt niet specifiek beïnvloed door Forum
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Impact bestaande (lokale) winkelstructuur	+/-	Positie van Rotterdam Centrum wordt verder versterkt en hierdoor wint het centrum positie (en omzet) terug ten opzichte van Zuidplein en Alexandrium.
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Concentratie van voorzieningen	+	Verdere concentratie van winkelvoorzieningen binnen Rotterdam Centrum (conform beleid)
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Beschikbaarheid locatie (noodzaak tot herontwikkeling)	+	Duurzaam ruimtegebruik door herontwikkeling locatie (er zijn strategische aankopen gedaan)
Klantwaarde	Verzorgingsindex	Bediening bevolking, witte vlekken	+	Toevoeging van ontbrekende winkel in Rotterdam Centrum in combinatie met schaalvergroting
Klantwaarde	Sociale meerwaarde	Bijdrage 'centrum van de regio'	+	Het plan voorziet ook in horeca, ruim 100 woningen en een kantoorfunctie in monumentaal gebouw
Klantwaarde	Vernieuwingswaarde	Additionele meerwaarde nieuwe formule	+	De Primark Flagshipstore vergroot het onderscheidend vermogen van Rotterdam Centrum en trekt een brede doelgroep
Economische dynamiek	Markttechnische beoordeling	Actuele regionale behoefte	+	Distributieve toets en referentieanalyses geven aan dat er een actuele regionale behoefte bestaat
Economische dynamiek	Markttechnische beoordeling	Slagingskans van het initiatief Forum Rotterdam	+	Voorverhuur en afzet gehele vastgoedproject aan investeerders
Economische dynamiek	Toegevoegde waarde voor structuur	Vergroting trekkracht en duurzaamheid	+	Directe versterking van Rotterdam Centrum
Economische dynamiek	Economische vernieuwingswaarde	Inspelen op trends als schaalvergroting	+	Mogelijkheid om meer grootschaligheid in het centrum te accommoderen
Economische dynamiek	Economische vernieuwingswaarde	Ondernemersklimaat	+/-	De concurrentie tussen winkelformules in het kernwinkelgebied neemt toe, maar niet disproportioneel
Beleid	Gemeentelijk beleid	Versterking lokale winkelstructuur en consistent beleid	+	Langdurige inzet van gemeente om centrum van Rotterdam te versterken c.q. een impuls te geven
Beleid	Regionaal beleid	Regionale afstemming van het plan	+	Het REO heeft positief geadviseerd over het plan Forum Rotterdam.
Beleid	Nationaal beleid	Ladder van duurzame verstedelijking	+	Regionale behoefte is aangetoond

6.6 Conclusies

Het plan Forum Rotterdam voorziet in een toevoeging van 14.000 m² winkel-vloeroppervlak. Uit de twee methoden om de regionale behoefte aan detailhandel inzichtelijk te maken volgt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het plan te realiseren, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Er is dus sprake van regionale behoefte. Dit beeld wordt bevestigd door het feit dat Primark is gecontracteerd voor het project Forum Rotterdam.

De komst van de Primark zal een positieve bijdrage leveren aan de positie en aantrekkingskracht van Rotterdam Centrum. Hierbij zal sprake zijn van het zogenaamde Primark-effect: een sterke toename van het aantal bezoekers en aantrekkingskracht van het centrum als geheel. Samen met succesvolle ontwikkelingen als de Markthal, het NS-station en de H&M Flagshipstore vergroot de binnenstad het recreatieve karakter en daarmee de koopkrachtbinding en toevloeiing van omzet.

De verwachte negatieve ruimtelijke effecten van Forum Rotterdam blijven volgens ons (zeer) beperkt. Enerzijds omdat de omzet uit een groot gebied komt en de omzetsdaling per winkelgebied zeer beperkt zal zijn. Anderzijds omdat het draagvlak voor voorzieningen in Rotterdam groeit richting 2025 door een stijging van het aantal inwoners, vooral in de binnenstad.

Alles overziend concluderen we dat het plan Forum Rotterdam vooral veel positieve effecten heeft. Het levert een duidelijke bijdrage aan de positie van Rotterdam. De consument die op zoek is naar beleving en diversiteit zal in de toekomst steeds meer georiënteerd zijn op een winkelgebied als Rotterdam Centrum. Niet alleen door dit plan, maar aan de reeks van vernieuwingen die plaats vinden in en rondom het centrum en de binnenstad weer opnieuw op de kaart zetten.

7. De ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) bepaalt dat voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen (zie bijlagen I en II). De ladder vormt een motiveringsvereiste waaruit moet blijken dat er bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten sprake is van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

7.1 De ladder

De essentie van de Bro-bepaling is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten. In de volgende hoofdstukken doorlopen we de noodzakelijke tredes van de ladder voor het initiatief van het uitbreidingsplan in Rotterdam Centrum.

7.2 Stap 1

Stap 1: de voorgenomen ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.

De realisatie van Forum Rotterdam voorziet in een (boven) regionale behoefte. De bevolking van Rotterdam vertoont tevens een sterke groei, waardoor de behoefte in de tijd verder toeneemt. Uit onze distributieve toets en benchmarkanalyse blijkt dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn voor een additioneel winkelvloeroppervlak van 14.000 m² wvo in Forum Rotterdam.

Met de ontwikkeling van het Forum beoogt men een verdere versterking van de centrale winkelas, waarbij ruimte wordt geboden aan een belangrijke trekker (Primark) van formaat. Het plan voorziet dan ook in de behoefte van een zeer populaire kledingretailer om een grootschalige winkel (Flagshipstore) te openen in de binnenstad. Hoewel er andere locaties serieus zijn bekeken, heeft Primark uiteindelijk gekozen voor het plan Forum Rotterdam.

7.3 Stap 2

Stap 2: indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande units in de bestaande winkelstructuur.

Het plan Forum Rotterdam kan niet gerealiseerd worden in de bestaande leegstand van beschikbare commerciële ruimten in Rotterdam Centrum. Wel wordt het plan gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en vindt een versterking plaats van de bestaande winkelstructuur. Er zijn strategische aankopen gedaan om het plan te realiseren en vastgoed staat bewust leeg om het plan mogelijk te maken. De ruimte, die de Primark Flagshipstore zal innemen en het overige deel van het plan, wordt gecreëerd door herontwikkeling en transformatie van bestaand (kantoor)vastgoed. Daarnaast voorziet het bestaande bestemmingsplan in een detailhandelsfunctie op deze locatie.

Daarnaast is het plan Forum Rotterdam in de tijd aangepast. Het huidige plan voorziet in aanzienlijk minder vierkante meters winkelvloeroppervlak dan het initiële plan. Het plan ligt midden in de bestaande winkelstructuur van Rotterdam Centrum en zorgt voor verdichting en versterking van de winkelfunctie aldaar.

7.4 Stap 3

Stap 3: Wanneer de ruimtevrage niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied, dient trede 3 doorlopen te worden.

Stap 3 is niet aan de orde.

8. Bijlage I: Beleidskader

8.1 Provinciaal beleid

8.1.1 Nota Detailhandel Zuid-Holland

In de Nota Detailhandel Zuid-Holland die in juli 2012 is opgesteld staat beschreven dat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op de detailhandel. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien de behoefte daarvan is aangetoond en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden. In de nota worden de Regionale Economische Overleggen (REO's) gevraagd een regionale structuurvisie detailhandel op te stellen, inclusief regionale programmering op basis van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De resultaten uit de regionale structuurvisies worden opgenomen in de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie (Visie ruimte en mobiliteit) en Verordening Ruimte in 2014 (zie hieronder).

8.1.2 Visie ruimte en mobiliteit 2014

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. In het algemeen spoort het planaanbod niet met de gewijzigde maatschappelijke vraag en neemt de leegstand toe.

Digitale ontwikkelingen zorgen voor veel positieve effecten voor consumenten en producenten. Internetwinkelen vergroot het aankoopgemak voor consumenten doordat zij altijd en overal kunnen beschikken over goederen en diensten. Tegelijkertijd heeft internetwinkelen gevolgen voor de detailhandelsstructuur. De omvang van het winkeloppervlak zal teruglopen. De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan de orde zijn. Veel locaties met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) functioneren ondermaats. Op provinciaal niveau zal hun aantal vanuit ruimtelijke overwegingen verminderd moeten worden.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma ruimte nader worden omschreven.

Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling in te ontwikkelen locaties, te optimaliseren locaties en overige locaties is uitgewerkt in het

Programma ruimte. Voor de te optimaliseren locaties en de overige locaties zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

8.1.3 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (vastgesteld op 9 juli 2014) is de bepaling opgenomen dat een bestemmingsplanwijziging naar detailhandel met meer dan 2.000 m² vergezeld moeten gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur; een verdere duiding van ontwrichting is niet gegeven. Daarnaast is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Aangezien de uitbreiding van Forum Rotterdam groter is dan 2.000 m², moet er onderzoek hebben plaatsgevonden en advies zijn gevraagd aan het REO.

Het plan Forum Rotterdam is besproken in het Regionaal Economisch Overleg van de stadsregio Rotterdam. Het REO heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling van het bouwplan in de binnenstad van Rotterdam. Het REO heeft in de brief van 13 mei 2013 kenbaar gemaakt dat het bouwplan bijdraagt aan de in de regionale detailhandelsvisie geformuleerde doelstelling om een sterk bovenregionaal centrum te behouden dat concurrerend is met andere centra in de Randstad.

Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- A. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- B. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- C. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel binnen de centra, voldoet aan de volgende eisen:

- A. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma Ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- B. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd.

8.1.4 Programma Ruimte

Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te

verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De dynamiek in de detailhandel wordt bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur.

De provinciale detailhandelsstructuur bestaat uit drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige aankoopplaatsen'. De eerste twee categorieën omvat het geheel aan hoofd- en ondersteunende centra met een bovenlokale functie. De overige aankoopplaatsen vervullen een lokale functie.

8.2 Regionaal beleid

De regio Rotterdam kiest voor een ontwikkelingslijn gericht op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. In het beleid is als uitgangspunt genomen dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. De bestaande winkelgebieden hebben daarmee beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren.

De binnenstad van Rotterdam heeft het hoogste verzorgingsniveau in de detailhandelsstructuur van de stadsregio Rotterdam. Door omvang en kwaliteit van het voorzieningenpakket, bestaande uit een menging van functies (detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening) en een sfeervolle inrichting oefenen bovenregionaal verzorgende centra een brede aantrekkingskracht uit op bezoekers vanuit de regio en daarbuiten.

Het assortiment is breed en diep, van prijsvriendelijk tot hoogwaardig. Het accent ligt op de modische branches en de warenhuizen. Hier bevinden zich de voor de regio unieke concepten. De Rotterdamse binnenstad vormt het visitekaartje voor de hele regio. Het moet de concurrentie met andere grote steden buiten de regio aangaan en aan kunnen. Om die positie waar te kunnen maken, heeft het centrum een duidelijke identiteit, kwaliteit en levendigheid nodig, die gekoesterd en steeds versterkt wordt. In de binnenstad van Rotterdam spelen diverse plannen en initiatieven die bij kunnen dragen aan het verder versterken van haar rol als bovenregionaal verzorgend centrum.

In het kader van deze ontwikkelingen dient de aandacht niet alleen uit te gaan naar uitbreiding van het winkelarsenaal, maar vooral ook naar het kwalitatieve aspect. Vernieuwende (winkel) concepten en internationale formules vormen hierbij een zeer belangrijke succesvoorwaarde en niet meer

van hetzelfde. Ook het kunnen accommoderen van grotere winkelunits in markante winkelpanden vormt een belangrijk aandachtspunt.

Wanneer de bestaande planvoorraad in de binnenstad wordt gerealiseerd, dan ontstaat het gevaar van leegstand op andere (minder centrale) plekken in het centrum. Van belang is de plannen en initiatieven af te wegen op kwaliteitsaspecten: dragen zij bij aan het optimaliseren van de shopping omgeving met een compacte, herkenbare, toegankelijke binnenstad met een hoge penetratiegraad (de passanten bezoeken een groot gedeelte van de binnenstad)?

Hiervoor is de richtlijn dat het A-winkelmilieu uitsluitend met winkelfuncties gevuld is (met een zo breed mogelijk pakket aan winkels) en dat voor de B- en C-milieus vermenging met consumentgerichte dienstverlening, ambachten, horeca en op sommige plekken wonen wordt gestimuleerd. Het A-milieu zal naar verwachting steeds compacter en intensiever bewinkeld worden. De randgebieden, dwaalmilieus en aanloopstraten zullen naar de toekomst toe steeds verder verkleuren.

Uitspraak REO (uit RvS uitspraak 2014)

In de ruimtelijke onderbouwing is voorts vermeld dat het bouwplan is besproken in het Regionaal Economisch Overleg (hierna: REO) van de stadsregio Rotterdam. Het REO heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling van het bouwplan in de binnenstad van Rotterdam. Het REO heeft in de brief van 13 mei 2013 kenbaar gemaakt dat het bouwplan bijdraagt aan de in de regionale detailhandelsvisie geformuleerde doelstelling om een sterk bovenregionaal centrum te behouden dat concurrerend is met andere centra in de Randstad. De stuurgroep acht het aannemelijk dat het project Forum Rotterdam overwegend voor nu ontbrekende formules zal worden gebruikt. Met de toevoeging van winkelruimte op deze plek wordt ruimte geboden voor schaalvergroting, waardoor nieuwe formules voor de binnenstad kunnen worden aangetrokken. Dit kan volgens het REO bijdragen aan de kwalitatieve verbetering en herstel van de binnenstad als bovenregionale aankoopplaats. De stuurgroep acht het belangrijk dat de vulling van Forum Rotterdam niet meer van hetzelfde moet inhouden. De geplande brancheringscommissie voor Forum Rotterdam lijkt volgens de stuurgroep een waarborg voor realisatie van deze doelstelling.

Tabel: Richtbeeld Rotterdam Centrum

Richtbeeld toekomstig profiel bovenregionaal verzorgend centrum	
Verzorgingscategorie	Bovenregionaal verzorgend centrum
Type voorzieningen	Gevarieerd en gemengd aanbodpakket dat zich kenmerkt door een menging van allerlei functies gericht op het bezig houden en vermaken van de consument. Zowel vergelijkend, recreatief winkelen (shopping) gecombineerd met horeca, leisure, cultuur, warenmarkt (met nadruk op non-food) en andere vermaaksvoorzieningen gericht op vrijetijdsbesteding.
Locatiekenmerken	Goede bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer, alsmede goede parkeerfaciliteiten (kwantitatief en kwalitatief) en aanwezigheid van culturele en/of ruimtelijke architectonische en stedenbouwkundige meerwaarde.
Dagelijks aanbod	• Supermarktaanbod gericht op passanten en binnenstadsbewoners • Speciaalzaken, ook in het hogere/exclusieve segment, regionaal verzorgend
Niet-dagelijks aanbod	• Breed en diep assortiment in alle segmenten, nadruk op midden en hoog segment • Meerdere grootschalige (mode)warenhuizen • Hoge filialiseringsgraad • Brandstores, internationale en landelijke ketens gecombineerd met lokale/regionale aanbieders • Bijzondere aanbodvormen/-concepten, ervaring en beleving/mengfuncties • Grootschalige aanbieders
Horeca en vermaak	• Vermaak voor brede doelgroep (evenementen, sociaal-cultureel) • Volledig pakket aan horecavoorzieningen in alle segmenten en voor verschillende doelgroepen, zowel winkelondersteunend als avondhoreca • Bezoek- en ruimte-intensieve concepten met grote uitstraling • Regionale attracties
Wensbeeld	Internationale winkelstad, sterk in recreatief en hoogwaardig winkelen, uniek en onderscheidend aanbod, flagshipstores, zeer groot verzorgingsgebied (nationaal en internationaal), toeristisch-recreatief aantrekkelijk, dagbestemming, meerdere bezoekmotieven.

8.3 Gemeentelijk beleid

Ambities voor een compacte en gevarieerde Rotterdamse binnenstad

De gemeente Rotterdam heeft zich tot doel gesteld om een aantrekkelijk en onderscheidend winkelaanbod in de Rotterdamse binnenstad te realiseren. Een aantrekkelijk en onderscheidend voorzieningenaanbod creëren, dat leidt tot de komst van meer bewoners, bedrijven en bezoekers. Deze (ver)blijven vaker en langer in de binnenstad om te genieten van cultuur, leisure en shopping. Het moet er voor zorgen dat Rotterdam zich op (boven-) regionaal en nationaal niveau positief blijft onderscheiden. Het uiteindelijke doel is een hogere omzet voor de detailhandel, horeca én andere sectoren en meer werkgelegenheid in de binnenstad.

Op de langere termijn moet dit ook effect hebben op de beleggingswaarde en betere ontwikkelingsmogelijkheden bieden van het vastgoed in de binnenstad. Om dit te bereiken zijn scherpe keuzes gemaakt. De ambitie valt uiteen in vier uitgangspunten:

1. De binnenstad is aantrekkelijk voor een brede groep consumenten.
2. De focus is gericht op de binnenstad.
3. De winkelgebieden zijn logisch met elkaar verbonden.
4. Sfeervolle en bijzondere winkelmilieus zijn van belang.

1. De binnenstad is aantrekkelijk voor een brede groep consumenten

Er is een groeiende behoefte aan sfeervolle, multifunctionele gebieden, waar naast een mix van kleine en grote winkels ook leisure- en horeca-activiteiten zijn. Vernieuwing en verrassing zijn nu belangrijke, onderscheidende factoren. Er wordt daarom uitdrukkelijk niet gekozen voor een nicheprofilering van de Rotterdamse binnenstad, maar voor het uitbouwen van brede aanbod.

2. De focus is gericht op de binnenstad

Een compacte binnenstad moet zorgen voor bezoekers die er 'zin' in hebben om daar te zijn. Wanneer er teveel winkelgebieden zijn, verspreiden bezoekers zich over de gehele stad. Om de positie van de binnenstad te versterken moet het winkelgebied zich meer gaan onderscheiden en vernieuwen. Ook in de omliggende winkelstraten moet er ruimte zijn voor nieuwe formules die zorgen voor meer bezoekers.

Uitbreiding is mogelijk als daarmee ook nieuwe doelgroepen naar de stad gelokt worden. De binnenstad heeft vooral een kwaliteitsimpuls nodig. Wanneer echter 'meer van hetzelfde' wordt toegevoegd, dan is de uitbreidingsruimte juist kleiner. Verder zijn projecten kansrijk die naast het winkelen ook vormen van leisure- en horeca-activiteiten bieden. Het is van belang dat de stad zich op een duurzame manier ontwikkelt (geen verdringing en leegstand) en inspeelt op de wensen van de consument van morgen (variatie en ontspanning).

Momenteel speelt er in de binnenstad een groot aantal initiatieven, onder andere Forum Rotterdam, Post Rotterdam, B-tower en Rotterdam Central District. Deze plannen overschrijden de beschikbare ruimte die er is om (nieuw) te bouwen aanzienlijk.

3. De winkelgebieden zijn logisch met elkaar verbonden

De binnenstadsdelen moeten beter verbonden worden, waardoor het logisch wordt om bepaalde routes te lopen. De Coolsingel neemt hierbij een belangrijke positie in om vanuit hier de verschillende winkelgebieden te bezoeken.

De huidige winkelstructuur in de Rotterdamse binnenstad wordt het beste getypeerd als een Z-vorm. Als de Coolsingel een meer centrale positie inneemt, kunnen de winkelgebieden aan de west- en oostzijde beter met elkaar verbonden worden. Zo ontstaat een compact 'gesloten' loopcircuit, waardoor je steeds terugkomt op bekend terrein: de Coolsingel.

Daarnaast zijn ook de OV-knooppunten, fietsstallingen en parkeergarages startpunten voor een dag winkelen. Het is belangrijk dat bezoekers hun auto goed kunnen parkeren of makkelijk met de metro of fiets in de binnenstad kunnen komen.

4. Sfeervolle en bijzondere winkelmilieus zijn van belang

Het is de ambitie om de verschillende deelgebieden in hun eigen sfeer verder te laten groeien. Deze moeten fysiek logisch aansluiten op het kern-winkelgebied. Hiervoor is het belangrijk dat er wordt gewerkt aan een aantal randvoorwaarden als goede bewegwijzering, een aantrekkelijke plintinvulling en logische routes. Vooral de plekken waar de verschillende milieus elkaar raken, zijn interessant. Wanneer deze goed in elkaar overlopen, kan de bezoeker heerlijk dwalen tussen de verschillende winkelgebieden.

Afwegingskader

De gemeente Rotterdam heeft een afwegingskader opgesteld waar nieuwe initiatieven aan moeten voldoen. Het kader maakt onderscheid tussen drie niveaus:

1. Algemeen
2. Gebied
3. Locatie

Algemeen

- Levert een bijdrage aan de ambitie zoals deze voor de binnenstad is opgesteld.
- Levert een bijdrage aan kwaliteit in branchering, diversiteit aanbod en belevingswaarde.
- Levert een bijdrage aan functiemenging.
- Past binnen de uitbreidingsruimte.
- Nieuwe trekkers evenwichtig spreiden over de binnenstad.

- Evenwichtige verdeling van de uitbreidingsruimte over de diverse projecten.
- Inzet op een compact kernwinkelgebied.

Gebied

- Ontwikkeling binnenstad op basis van het opgestelde profiel
- De ontwikkelingsprojecten in de directe nabijheid van de Coolsingel vormen de basis voor de ambitie en hebben dan ook prioriteit.
- Inzet op een multifunctionele Coolsingel die de verschillende winkelgebieden met elkaar verbindt.
- Behoud en versterken van A1-winkelgebied op Lijnbaan en Beurstraverse.
- Behoud en versterken van secundaire winkelstraten, binnen de na te streven profielen voor de deelgebieden.
- Ontwikkelingen buiten de binnenstad dienen zo min mogelijk te concurreren met de binnenstad. Ze moeten vooral onderscheidend en complementair zijn aan detailhandelsontwikkelingen in de binnenstad.

Locatie

- Aansluiting op én het versterken van een 'gesloten' circuit van looproutes.
- Evenwichtige verdeling van de beschikbare marktruimte.
- Project draagt bij aan vernieuwing en geeft een kwaliteitsimpuls.
- Het project richt zich op nieuwe bezoekers en doelgroepen.
- Geen grote afwijkingen op de gekozen thematische invulling.

9. Bijlage II: Ladder voor duurzame verstedelijking

9.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- a) bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- b) stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

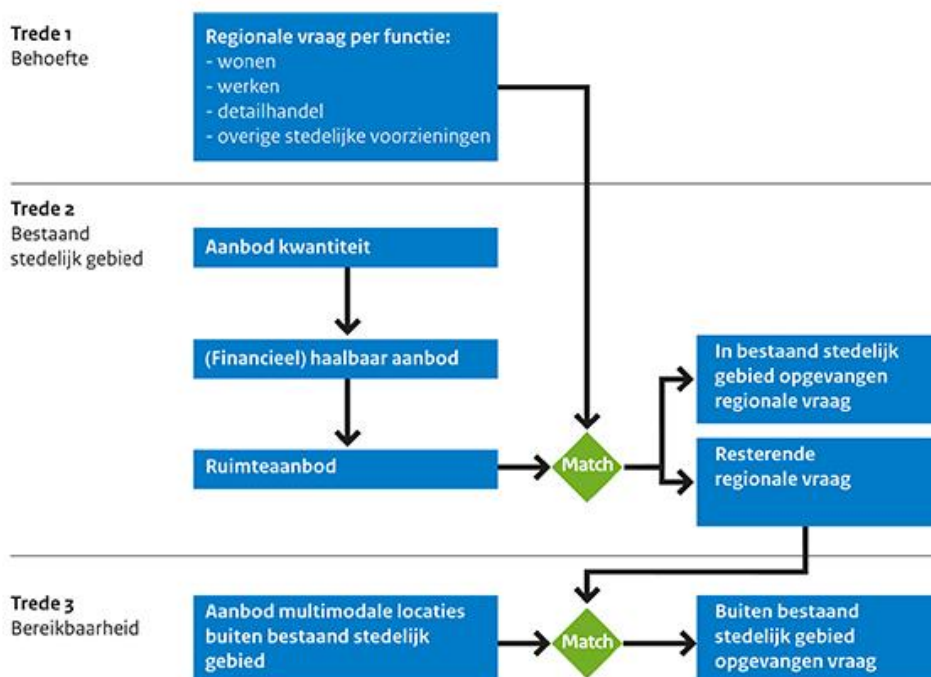
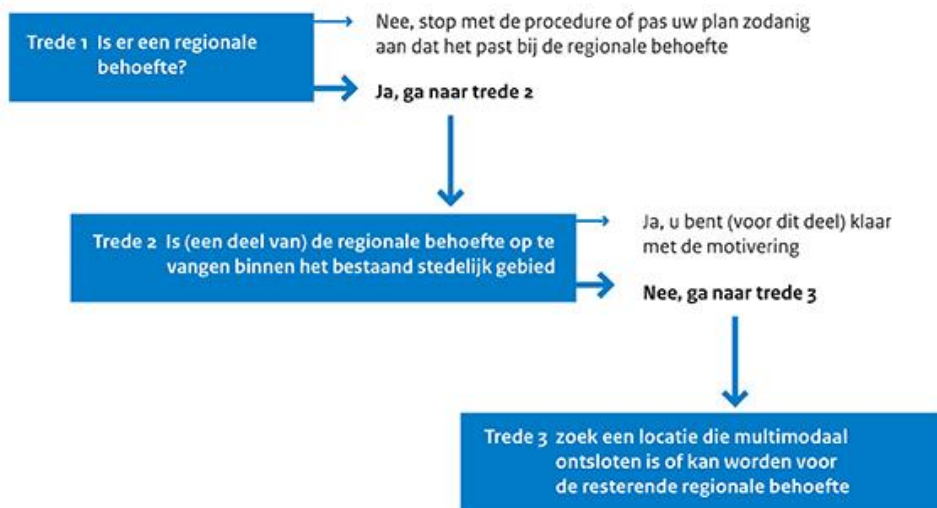
Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luiden:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

9.2 De ladder

De ladder

Versie 2: november 2013



Bron: Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
Versie 2: november 2013

9.3 Motivatie

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijken afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

10. Bijlage III: Afbakening kernwinkelgebied

Straat	Winkelvloeroppervlak
Aert van Nesstraat	650
Beursplein	11358
Beurstraverse	4911
Binnenwegplein	15231
Coolsingel	29752
Ds. Jan Scharpstraat	1753
Eendrachtsplein	
Grotemarkt	1134
Hoogstraat	26150
Karel Doormanstraat	5820
Korte Hoogstraat	3712
Korte Lijnbaan	5210
Kruiskade	2873
Lijnbaan	30001
Meent	3910
Oude Binnenweg	4331
Plaza	1313
Rodezand	1430
Stadhuisplein	668
Van Oldenbarneveltplaats	3135
Van Oldenbarneveltstraat	1019
Verlengde Nieuwstraat	355
Weena	559
Weena-Zuid	544
Westblaak	90
Westewagenstraat	693
Totaal	156.602