

De Retail Visie van Gijs Bessem

Het gebeurt in 010!

De vastgoedwereld lijdt aan blikversmalling. Vastgoed lijkt soms wel synoniem aan Amsterdam. Terwijl partijen daar luidkeels over elkaar heen buitelen op jacht naar de laatste snippertjes grond, gaat een andere Nederlandse stad er stilletjes met de winst vandoor. ‘Vergeet Amsterdam’, stelt Gijs Bessem. ‘Het gebeurt in 010!’

Rotterdam is het best bewaarde geheim van de afgelopen tijd. In het rijtje grote steden was deze stad lang het lelijke eendje. Voor wonen, werken en winkelen ging je overal naartoe – behalve naar Rotterdam. Dat is verleden tijd. Tot zijn eigen verbazing constateerde de Amsterdamse makelaar Gijs Bessem onlangs dat de Maasstad Amsterdam in veel opzichten voorbijstreeft. ‘Er gebeurt van alles in dat gekke 010. Er onttrekt zich stiekempjes een enorme transformatie. De stad vershift van kleur: van een oude havenstad naar *hip & happening*. Rotterdam is enorm in trek bij jongeren en toeristen. Het aantal hotelovernachtingen ligt ver boven het landelijk gemiddelde.’ Een zelfde ontwikkeling heeft recent ook plaatsgevonden in Hamburg en Liverpool, tegenwoordig vergelijkbare hotspots.

Internationale allure

Dat alles heeft zijn weerslag op de retail. Het aantal hoogwaardige winkelmeters dat hier in record tempo wordt gerealiseerd is indrukwekkend, vindt Bessem. De afgelopen jaren zijn de Meent en de Witte de Withstraat veranderd van no go area’s in hippe winkelstraten met eigentijdse horeca. Om de hoek op de Coolsingel wordt momenteel hard gewerkt aan FORUM, een prestigieus project met internationale allure. Dit multifunctionele gebouw dat een spectaculaire transparante gevel krijgt, wordt o.a. het onderkomen van de grootste Primark van Nederland. En ook winkelgebied Alexandrium gaat op de schop, onder leiding van belegger Klépierre, eigenaar van Hoog Catharijne.

Metamorfose

Maar de grootste metamorfose vindt plaats aan de overkant van de Maas, (‘op Zuid’), met grote gebiedsontwikkelingen als Feyenoord City en Hart van Zuid. ‘Neem de plannen voor Winkelcentrum Zuidplein, een van de grootste overdekte winkelcentra van Nederland. Dit winkelcentrum op een strategische plek in Rotterdam is al jaren goed voor zo’n 11 miljoen bezoekers per jaar. De VvE gaat 20 miljoen investeren voor een serieuze upgrading van het winkelcentrum. Verder komen er nog 5000 m2 bedrijfsvloer en 300 extra parkeerplaatsen bij. Dat zal de aantrekkingskracht van Zuidplein nog verder vergroten’, verwacht Bessem.

Bay House

Zijn persoonlijke topper is Katendrecht, dat transformeerde van Chinatown, zeemanskwartier en hoerenbuurt naar een geliefde bestemming onder stad- en landgenoten. ‘Deze transformatie zet nog verder door, binnenkort ontstaat hier de P.C. Hoofdstraat op z’n Herman den Blijkers.

Het gaat hier om een totale gebiedsontwikkeling van maar liefst 250.000 vierkante meter hoogwaardige woon-, werk- en winkelruimte. In het voormalige pakhuis (Rijksmonument) Santos zal het designwarenhuis Stilwerk haar deuren openen. Frame Vastgoed start hier binnenkort met de bouw van Bay House, een high-end appartementencomplex in de Rijnhaven, met fenomenaal uitzicht op de Wilhelminapier en de nieuwe Maas. Bay House is een van de projecten van het Rijnhaven District, dat door Frame als belegger wordt gerealiseerd. Op de begane grond en eerste etage zal een high-end winkelgebied gecreëerd worden van circa 30.000 m2 waar Gassan een Rolex winkel van 500 m2 zal openen. Daarnaast komt er ook een 5 sterren, MGallery by Sofitel hotel en een 4 sterren hotel, een gigantische parkeergarage en een jachthaven, terwijl de metro haar station voor de deur heeft. Aan de kade zullen diverse horecaruimten gecreëerd worden met terrassen met een geweldig uitzicht op de stad. De oude loodsen en de meelfabrieken blijven staan als knipoog naar de bedrijfsactiviteiten van weleer. Een fantastische ontwikkeling. Dit is echt Manhattan aan de Maas.’

Zonder bombarie

En het bijzondere is: dat gebeurt zonder veel bombarie. Echt op z’n Rotterdams. ‘Waar Amsterdammers van de daken schreeuwen wat ze doen, gaan Rotterdammers gewoon aan de slag. Wij zijn hier heel druk bezig met Buikslotermeerplein. Maar dat is niets vergeleken met wat er in Rotterdam gebeurt. De omvang, de investeringsvolumes en de aanpak daar zijn echt indrukwekkend. Onder het motto ‘niet lullen maar poetsen’ bouwen Rotterdammers verder aan wat mogelijk de meest gave en hippe stad van Nederland kan worden met in ieder geval de mooiste skyline.



Gijs Bessem
managing partner bij
KroesePaternotte

KroesePaternotte is de A1 retailspecialist van Nederland. Het team van 27 specialisten adviseert retailers en consumentenmerken bij hun vestigingsplannen in Nederlandse steden. Tot de opdrachtgevers behoren winkelketens, gemeenten, ontwikkelaars, institutionele en particuliere beleggers.

