

- Winkelen in Rotterdam -

HET LEVEN VAN ROTTERDAM ALS BRUISENDE VERBLIJFSTAD IS PAS NET BEGONNEN

Steeds meer internationale retailers en f&b-zaken kijken met een begerig oog naar het centrum van Rotterdam. Dankzij nieuwe investeringen en een groeiende bevolking wordt de stad alleen maar aantrekkelijker. Toch is er nog werk aan de winkel. De stad bestaat teveel uit losse gebieden die onvoldoende met elkaar verbonden zijn. Het devies; meer verbindingen, aantrekkelijke publieke ruimtes en hotspots.



Forum

Dat blijkt uit een rondgang onder vastgoedadviseurs, -beleggers en de gemeente. Het winkeljaar eindigde in 2019 in mineur voor de Rotterdamse binnenstad. Door het vertrek van Hudson's Bay en het Britse Topshop uit de Beursgalerie kwam in een klap 30.000 m² retail leeg te staan. Eerder had ook al het Amerikaanse Forever21 – dat een flagshipstore in de Koopgoot had – de stad verlaten. Door deze klappen is de leegstand in het centrum in een klap ruim boven de 10 procent uitgekomen.

SPECTACULAIRE DALING

Toch doen de Rotterdamse retail- en horecasector het goed, blijkt uit de in maart verschenen Economische Verkenning Rotterdam 2020. Tussen 2015 en 2019 creëerde Rotterdam 38.800 extra banen, waarvan 7.500 retail- en horecabanen. In de regio is bovendien sprake van een aanhoudende bevolkingsgroei, wat de particuliere consumptie in de stad versterkt. Omdat de dienstensector met name in het centrum groeit, leidt dat tot een verdere concentratie van werk, wonen en consumptie in de stad. De agglomeratiekracht van Rotterdam laat zich voor het eerst duidelijk zien, concluderen de auteurs. De wisselwerking tussen een groeiende bevolking, een groeiend bezoekersaantal en groeiende bedrijvigheid geeft een extra impuls. Dat de Rotterdamse werkloosheid spectaculair is gedaald van

12,6 procent in 2014 naar zo'n 5 procent, helpt ook. Rotterdam wordt een aantrekkelijke stad om te werken, te wonen, te verblijven en te consumeren, luidt de conclusie.

ANGELO GORDON

Rotterdamse vastgoedbeleggers blijven dan ook investeren in retail, terwijl nieuwe spelers hun entree maken. De eigenaren van de Lijnbaan steken 20 miljoen in renovatie en verfraaiing van de winkelstraat. De Coolsingel wordt getransformeerd naar een groene wandelboulevard met nieuwe woontorens en horecazaken. Het gebied rond Forum Rotterdam ondergaat een enorme upgrade. Deze projecten trekken investeerders en retailers aan. Zo kochten Angelo Gordon, Cairn en Neoo in maart het voormalige Hudson's Bay-complex. Eind 2019 opende Starbucks zijn grootste Nederlandse vestiging in Forum Rotterdam. Eveneens in dit mixed-use-project van Multi opent Seven Sisters medio 2020 zijn eerste Nederlandse winkel van 1.300 m².

CHINESE RETAILERS

Een nieuwkomer op de Meent is Secrid. Dit pasjeshoudersmerk heeft hier zijn eerste brandstore geopend. De Chinese budgetketen Miniso wil dit jaar zijn entree maken in Rotterdam. Het warenhuis met



Gareth Tsang

'FORUM GAAT ECHT EEN POSITIEF EFFECT OP HET CENTRUM HEBBEN'

Japanse designproducten zoekt een A-locatie in de Maasstad. Een andere Chinese retailer die binnenkort zijn eerste Nederlandse fysieke winkel in de Maasstad wil openen is telefoonmerk Xiaomi. Ook buiten het centrum is er dynamiek. Zo opent het Duitse designwarenhuis Stilwerk in 2021 een vestiging in het voormalige koffiepakhuis Santos in Katendrecht. Stilwerk neemt 3.500 m² winkelruimte af in het complex van 8.000 m² aan de Rijnhaven. Gassan Diamonds en verschillende foodconcepten komen eveneens naar Santos, meldt ontwikkelaar Frame.

VASTGOED

Gareth Tsang, associate director Retail van vastgoedadviseur CBRE, is vooral onder de indruk van Forum. 'De realisatie gaat echt een positief effect op het centrum hebben. Een van de belangrijkste punten van de stad die jarenlang ongebruikt was, ziet er weer schitterend uit. Multi Netherlands, ASR Real Estate en Syntrus Achmea RE&F hebben uitstekend werk verricht om het Forum te upgraden, het monumentale bankgebouw te handhaven en meerdere functies toe te voegen zoals wonen en food & beverage (f&b). Vanuit CBRE zijn wij betrokken geweest met de komst van Primark.'

RETAILEXPANSIE

Hij ziet een mooie toekomst weggelegd voor de binnenstad. 'Het huidige leegstandscijfer is vertekend door Hudson's Bay. De leegstand in de beste winkelstraten in het centrum is beperkt. Ook de huurprijzen blijven hier stabiel. De leegstand concentreert zich vooral in minder courante

winkelgebieden, waar ook de huren onder druk staan. De vraag naar winkelruimte in het centrum blijft op peil. Hoewel de focus van veel retailers ligt op het optimaliseren van de bestaande winkelportefeuille, blijven veel nieuwe internationale retailers selectief uitbreiden. Rotterdam is in hun vizier. De stad heeft een groeiend verzorgingsgebied van meer dan 1,2 miljoen mensen en trekt steeds meer toeristen. Partijen die nu alleen in Amsterdam zitten maar ook naar Rotterdam zouden moeten komen, zijn Uniqlo, Anthropology en Arket.'

JUMBO

De CBRE-consultant is ervan overtuigd dat het Hudson's Bay-pand weer opgevuld gaat worden. 'Ik zie hier een uitstekende kans voor duurzame binnenstedelijke ontwikkeling. Volledig retail in dit complex acht ik onhaalbaar. Het pand biedt met name grote internationale winkelketens een kans om een grote flagshipstore op een absolute toplocatie te openen. Ik kan me ook goed voorstellen dat een Nederlandse partij als Jumbo in combinatie met La Place hier iets zou willen. Bij CBRE bekijken wij dit soort proposities vanuit meerdere invalshoeken; de kantoor-, woning-, hotel- en zorgvastgoedmarkt. Waar heeft de stad echt behoefte aan en hoe kun je de locatie een positieve impuls geven? Verschillende antwoorden zijn mogelijk, zoals het opnieuw invullen van het gebouw, al dan niet middels (gedeeltelijke) herbestemming en herverkaveling. Specifiek voor het Hudson's Bay-pand in Rotterdam kan het toevoegen van kantoren op de bovenliggende verdiepingen enorm kansrijk zijn. Er is een gebrek aan kwalitatief goede kantoorruimte in het centrum.'



ROTTERDAM PLUKT VRUCHTEN VAN E-COMMERCE

De impact van e-commerce wordt vooral gevoeld in decentrale winkelgebieden die het al lastig hebben, schreef wethouder Economie Barbara Kathmann najaar 2019 in een retailnota. Hier kan de leegstand oplopen tot boven de 20 procent. In antwoord daarop wil Rotterdam versnipperde retail buiten de winkelgebieden herbestemmen. Sommige winkelstraten, zoals Boulevard Zuid, worden ingekort en versterkt. Maar kansrijke fysieke retail moet behouden blijven, stelt de wethouder. 'Winkelstraten zijn de sociale aderen van een wijk. We moeten als gemeente, winkeliers en pandeigenaren de handen ineenslaan om te zorgen voor prettige winkelstraten en een

goed aanbod van winkels in de stad.'

E-commerce geneert echter ook extra economische bedrijvigheid. Dat blijkt niet alleen uit het succes van het Rotterdamse Coolblue dat er zijn hoofdkantoor en een fysieke winkel heeft. Ook op de logistieke vastgoedmarkt profiteert de stad van e-commerce, stelt Buck Consultants International in nieuw onderzoek. 'De regio Groot-Rijnmond heeft het meest veelzijdige en krachtige regionale logistieke ecosysteem van Nederland. Dat is dankzij de haven maar ook de nationale en stedelijke distributie,

waarbij winkelketens en pakketdiensten dagelijks ruim 1 miljoen inwoners en bedrijven in de regio beleveren. De regio kent distributiecentra van onder andere Aldi, Hoogvliet en HelloFresh. De stadsdistributie wordt gedaan door grote dienstverleners als DHL, Simon Loos en Bakker Logistiek en innovatieve specialisten zoals Breytner', schrijft directeur René Buck.

Partijen springen in op de verduurzaming van stedelijke distributie. Zo heeft DPD in het centrum van Rotterdam zijn eerste city store en urban depot van 100 m2 geopend. Consumenten kunnen hier kleine pakketten ophalen.

Deze 100 procent emissievrije pakketbezorging wil DPD na bewezen succes overall uitrollen. Volgens Buck zetten steeds meer vervoerders in de stad op elektrische voertuigen in. 'Denk aan de elektrische bestelbussen van koeriers en maaltijdbezorgers. Rotterdam heeft een eigen binnenstadservice waar ondernemers uit de stad gebruik van kunnen maken. Bovendien werkt de gemeente samen met partners aan een emissievrije stadslogistiek in 2025. Dergelijke initiatieven kunnen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in een steeds maar drukker wordende stedelijke omgeving.'



Just do it

© PEGGY VAN MOSELAAR

DODO CAFÉ

Een nieuwe pijler onder het Rotterdamse succes zijn de vele f&b-concepten. In 2012 telde Rotterdam 1.738 f&b-zaken. Begin 2020 staat de teller op 2.109, een groei van 21 procent, blijkt uit cijfers van marktonderzoeker Datinq. Het einde van de groei is nog niet helemaal in zicht, stelt **Tsang**. 'Nieuwe f&b is vooral te zien op het Stadhuisplein, de Korte Lijnbaan en Forum Rotterdam. Goede horeca is onmisbaar geworden voor een binnenstad; het zorgt voor verlevendiging en verlengt de verblijfsduur van consumenten. Nieuwkomers moeten wel een kwalitatief goed en uniek concept hebben om te slagen. Een populair restaurant als Loetje – vorig jaar geopend in een voormalig KPN-kantoor aan de Binnenrotte – is daar een goed voorbeeld van. Een mooi voorbeeld vind ik zelf DoDo Café aan de Karel Doormanstraat, een heel bijzonder grand-café, restaurant en cocktailbar met verschillende sfeerkamers met bijzondere voorwerpen. Een nieuw

restaurantconcept dat naar Rotterdam komt, is Ajisen Ramen. Dit Japanse ramen-concept komt binnenkort naar de Coolingsingel.'

STATION STADIONPARK

Hoogwaardig openbaar vervoer is cruciaal om dit succes te handhaven, schrijven de auteurs van de Economische Verkenning Rotterdam 2020. 'Dit legt een infrastructurele basis, waardoor de bereikbaarheid van woonwerklocaties en voorzieningen optimaal is.' Het stadsbestuur is zich daar terdege van bewust, blijkt uit de Omgevingsvisie. Gepland zijn een nieuwe oeververbinding Kralingen-Feijenoord, een metro/ lightrail tussen Zuidplein, Stadionpark en Kralingse Zoom en een nieuw NS-station Stadionpark. De zogeheten Oude Lijn (Leiden-Den Haag-Rotterdam-Dordrecht) wordt opgewaarderd tot derde metrolijn inclusief nieuwe stations zoals station Van Nelle. ■