



Aan de gemeenteraad

Op 11 februari 2025 stelde mevrouw A. Kockelkoren (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over 'Koester levendige hoekpanden' (25bb000981).

Inleidend wordt gesteld:

"De afgelopen tijd ontving onze fractie veelvuldig signalen over hoekpanden in Charlois, waarvan de functie werd omgezet van bedrijfspand (vaak horeca) naar een woonfunctie. In Charlois zijn mogelijk al 30 tot 40 hoekpanden op deze manier omgezet naar anonieme woning. Het meest recente voorbeeld is de plint van een hoekpand aan de Charloisse Kerksingel: een leegstaande kroeg die wordt verbouwd tot woning. GroenLinks vindt dat enorm zonde.

Zeker in vooroorlogse buurten hebben dit soort hoekpanden een belangrijke functie. In deze panden zitten vaak van oudsher ontmoetingsplekken, of dat nu een café, een snackbar, een speciaalzaak, een huis van de wijk of een andere voorziening is. Het zijn panden die de wijk karakter en levendigheid geven. Een hoekpand met een open uitstraling draagt bovendien bij aan de sociale veiligheid op straat. Daar moeten we dus zuinig op zijn.

Onze fractie is verbaasd dat de gemeente Rotterdam deze belangrijke panden uit haar handen laat glippen. Bij nieuwbouw wordt ingezet op actieve en toegankelijke plinten, in Carnisse worden hoekpanden gekoesterd. We vragen ons af waarom dat niet stadsbreed gebeurt, of in ieder geval in twee zo vergelijkbare en naast elkaar gelegen wijken."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Herkent het college het beeld dat in Charlois (en mogelijk ook in andere stadswijken) veelvuldig hoekpanden waar voorheen voorzieningen voor de wijk gehuisvest waren, worden verkocht als woning?

Antwoord:

Ja, het college herkent het beeld dat (in elk geval) in Charlois regelmatig panden waar voorheen voorzieningen, winkel- en bedrijfsfuncties in gehuisvest waren, zijn verkocht als woning, waaronder diverse hoekpanden.



Vraag 2: Is het college het met GroenLinks eens dat hoekpanden belangrijk zijn voor levendige, prettige en veilige straten, zeker in vooroorlogse stadswijken als Oud-Charlois? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het college is van mening dat een goede invulling van hoekpanden belangrijk is voor levendige, prettige en veilige straten.

In de afgelopen jaren is in toenemende mate gebleken dat er nauwelijks markt is voor een rendabele voorzieningen- of bedrijfsfunctie in de bedoelde (hoek)panden. Resultaat was dat vele panden in de (deels voormalige) winkel- en woonstraten verwaarloosd raakten. hetgeen niet bevorderlijk was voor een levendige, prettige en veilige straat. Een gerealiseerde woning is dan beter voor de leefbaarheid van een (woon)omgeving dan een leegstaand bedrijfspand.

Veel hoekpanden hebben bovendien een bestemming "Gemengd" in vigerende bestemmingsplannen, zoals in Oud-Charlois en Carnisse. Dat betekent dat ook een woonbestemming op de begane grond is toegestaan. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn daarom beperkt. Zie ook het antwoord op vraag 4.

Vraag 3: Waarom wordt er verschillend beleid aangaande hoekpanden gevoerd in (Oud-) Charlois ten opzichte van een vergelijkbare wijk als Carnisse?

Antwoord:

Er is geen sprake van verschillend beleid. In het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 wordt ingezet op het behoud van een aantal "gemengde zones", maar datzelfde geldt ook voor Oud-Charlois. De praktijk is echter dat dit tot op heden in de praktijk in het noordelijke (kern)winkelgebied in Carnisse haalbaarder lijkt te zijn, al staan ook daar diverse panden met een bedrijfs-/voorzieningenfunctie leeg.

De gemeente stuurt actief op het opheffen van verspreide bewinkeling in de aanloopstraten ter versterking van de kernwinkelgebieden vanuit het programma Vitale Kerngebieden. Indien aan de orde wordt er in beide gebieden contact met de eigenaren gezocht om samen te zoeken naar een goede alternatieve functie en prettige uitstraling van het (te renoveren) pand. Op het moment dat dit niet leidt tot een realistische en haalbare oplossing wordt bekeken of het leegstaande bedrijfspand geschikt is voor een woning.

Vervolgens wordt gesteld:

"De gemeente Amsterdam geeft hoekpanden in haar welstandsnota een bijzondere waardering, zeker in wijken gebouwd in de periode 1920-1940. Op die manier kan de bijdrage van deze panden aan de wijk beter worden beschermd. De Rotterdamse welstandsnota kent zo'n bescherming vooralsnog niet."

Vraag 4: Ziet het college ruimte om in de vernieuwde welstandsnota of bij het omzetten van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen extra aandacht te besteden aan het behoud van functies in hoekpanden die belangrijk zijn voor de wijk? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier verwacht het college dat in te kunnen vullen?

Antwoord:

Hoekpanden waarin op de begane grond een niet-woonactiviteit zoals horeca is toegestaan hebben doorgaans een bestemming "Gemengd" die op de begane grond ook een woning toestaat.



De enige manier om tegen te gaan dat de begane grond van deze hoekpanden transformeren naar woningen is om het omgevingsplan te wijzigen, waarbij de gebruiksactiviteit Wonen op de begane grond niet langer wordt toegestaan. Het college ziet geen ruimte om het behoud van niet-woonactiviteiten een onderdeel te laten zijn van de gebiedsgewijze omzetting van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan. Dat zou strijdig zijn met de keuze voor een beleidsneutrale (en dus zo snel mogelijke) omzetting, waarbij wat in de bestemmingsplannen geregeld is zoveel mogelijk 1-op-1 wordt omgezet naar het omgevingsplan. Anders zal het namelijk niet mogelijk zijn alle bestemmingsplannen op tijd om te zetten naar het omgevingsplan.

Bovendien kan bij eventuele wijziging van functie sprake zijn van een flinke waardedaling van het pand als er geen woonfunctie meer mogelijk zou zijn op de begane grond. De gemeente zal in dat geval hoe dan ook onderzoek moeten doen naar kostenverhaal, én rekening moeten houden met bezwaar- en beroepsprocedures van pandeigenaren.

De Rotterdamse welstandsnota kent nu én in het raadsvoorstel voor de geactualiseerde welstandsnota wél bijzonder belang toe aan hoekpanden in vooroorlogse wijken. Voor die gebieden zijn specifieke criteria opgenomen voor hoekpanden. Deze criteria gaan over de verschijningsvorm van deze panden. De welstandsnota is echter niet de plek om de functie van een pand te bepalen.

Het college ziet gelet op bovenstaande geen ruimte om meer te kunnen sturen op deze hoekpanden.

Vraag 5: Is het college bereid om daarnaast op kortere termijn met wijkraden, bewoners en ondernemers in de stadswijken in beeld te brengen welke hoekpanden onder druk staan, en wat de gemeente kan doen om levendige hoekpanden te behouden?

Antwoord:

Dit is reeds onderdeel van beleid en van overleg met wijkraden, bewoners en ondernemers. Wij constateren helaas dat een gekoesterde wens niet altijd tot een haalbare businesscase te vertalen is en dat de sturingsmogelijkheden beperkt zijn (zie ook het antwoord op vragen 2 en 4).

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten