

Het Rokin: een winkelpromenade met internationale allure?

15-01-2018 14:41



Het Rokin is sinds zijn aanleg in de vijftiende eeuw een gezichtsbepalende straat in Amsterdam. De boulevard heeft echter moeilijke jaren achter de rug. Zo verslechterde de bereikbaarheid door grootschalige bouwactiviteiten rond het metrostation voor de Noord/Zuidlijn en het verdwijnen van vrijwel alle parkeerplaatsen, waardoor veel klanten niet meer voor de deur konden parkeren. Bovendien groeide het aantal toeristen in Amsterdam sterk en veranderde daardoor ook het bestedingspatroon. Het gevolg liet zich raden: een kaalslag van het winkelaanbod langs het Rokin.

Het karakter van het Rokin is drastisch veranderd, concludeerde de gemeente in een [strategienota](#) in 2011. Vastgoedeigenaren moesten grote bedragen afschrijven op de waarde van hun bezit. Daarnaast kwamen er veel activiteiten bij die gericht zijn op toeristen langs het Rokin en door hun weinig stijlvolle uitstraling vaak een negatief effect hebben op het aanzien van de straat. Daarom werd zo'n zeven jaar terug al de noodklok geluid door ondernemers en de gemeente. 'Het risico bestaat dat het Rokin verder afglijdt en het aantal criminogene bedrijven toeneemt', klonk het.

Visie

Het was niet voor het eerst dat er een rapport met verbeterpunten voor het Rokin naar buiten kwam. Zo schreef Droogh Trommelen al in 2005 dat er in ingezet moest worden op de toename van luxe modewinkels aan de westzijde van het Rokin. De openbare ruimte zou zo ingericht moeten worden, dat die aantrekkelijk is voor bezoekers van dit segment winkels. Voorbeelden van winkels die volgens het bureau bij het Rokin van de toekomst passen zijn concept- en brandstores, bekende modemerken, bijzondere speciaalzaken en grote

publiekstrekkingen. NikeTown, Gucci, Prada, Fnac en sigarenwinkel Hajenius werden daarvoor bij naam genoemd.

Vijf jaar later concludeerde Cushman & Wakefield echter dat de straat nog altijd onduidelijk was gepositioneerd. De marktpositie van het Rokin lag volgens het rapport van de vastgoedadviseur tussen de Leidsestraat, PC Hoofdstraat en Kalverstraat in. Als een van de verbeterpunten werd de komst van een aaneengesloten winkellint aan de westzijde genoemd. De oostzijde is minder geschikt voor detailhandel, omdat de link met de Kalverstraat zwak is. Horeca zou daar meer op zijn plaats zijn.

Kracht

Met een nieuwe visie op het Rokin probeerde de gemeente alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. De visie kwam tot stand in samenwerking met de Vereniging Ondernemers Rokin (VOR), een aantal vastgoedeigenaren en de straatmanager. Er werden nog maar eens een aantal verbeterpunten opgeschreven. Zo zou het Rokin te weinig trekkracht hebben vanaf de Dam en Munt, waardoor passanten eerder geneigd zijn de Kalverstraat in te lopen. Verder is de branchering onduidelijk, waardoor de potentie niet altijd wordt gezien door buitenlandse investeerders en winkelketens.

Ook de kracht van de straat kwam aan bod. Zo heeft het Rokin 'een grootstedelijke, kosmopolitische grandeur en sfeer'. Dat zou komen door de grote gebouwen en brede opzet van de straat. Verder is het Rokin per openbaar vervoer goed bereikbaar, heeft het een grote naamsbekendheid als hoogstaande winkelstraat, zijn er – voornamelijk aan de westzijde – veel panden geschikt voor detailhandel en is er qua schaal een grote variëteit.

2020

In de visie van de gemeente wordt beschreven hoe het Rokin er in 2020 uit moet komen te zien. Het streven is niet mals: het Rokin moet het kosmopolitische hart van heel Amsterdam worden, waar bewoners en bezoekers 'de energie van de metropool' voelen. De westzijde moet zich ontwikkelen tot een aantrekkelijke winkelpromenade met internationale allure, waarbij alle functies een breed publiek trekken en kwaliteit uitstralen. Het Rokin is in het streefbeeld voor 2020 'dé winkelstraat in Amsterdam waar mensen vanuit heel Nederland en zelfs daarbuiten speciaal voor naar de stad komen'.

Zo gaat de visie nog wel even verder. Bezoekers moeten er bijvoorbeeld unieke winkels van verschillende niveaus vinden. Zowel de top van de winkelmarkt, maar ook winkels die net onder dat niveau zitten, moeten zich er vestigen. 'Het Rokin is door de binnenstedelijke allure en dynamiek dé plek voor toonaangevende winkelformules die tot nu toe niet of nauwelijks waren te vinden in Nederland en winkels die door lokale ondernemers met naamsbekendheid in het buitenland worden geëxploiteerd', staat te lezen. Daarbij gaat het om formules die door hun unieke karakter kunnen dienen als trekker voor het gebied en de binnenstad als geheel. Het Rokin kan bovendien fungeren als pilotlocatie voor nieuwe formules. Van Muji tot Uniqlo en van Urban Outfitters tot flagshipstores van Paul Smith: allemaal kwamen ze voor een winkel in aanmerking. De gemeente sprak daarbij al van het instellen van een retailloods, die nieuwe winkelformules naar het gebied moest trekken. Een retailloods die in het detailhandelsbeleid voor de periode van 2018 tot 2022 ook weer is [voorgesteld](#).

Opknapbeurt

Gerichte acquisitie lijkt geen overbodige luxe. Alle genoemde winkelformules zijn nog altijd nergens te bekennen. Wel opende Hudson's Bay er afgelopen najaar een flinke flagshipstore, op de plek waar eigenlijk Marks & Spencer en het luxe warenhuis Haussmann zouden komen. Verder zagen we onder meer H&M [de plek](#) innemen van Maison de Bonneterie en [Made.com](#) een flagshipstore openen.

Dat het nog niet echt wil vlotten met de komst van 'toonaangevende winkelformules', heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met alle verbouwingen in de straat. Daardoor denken grote spelers wel twee keer na voor ze zich er vestigen. De verbouwingen bevinden zich inmiddels in een afrondende fase. Afgelopen september werd het Rokin al officieel geopend, na een tweejarige opknapbeurt. De werkzaamheden vergden veel geduld van omwonenden en ondernemers, zei wethouder Pieter Litjens destijds. "Maar het resultaat is ongelooflijk mooi: minder autoverkeer, aangename pleinen, wandelpromenades en riante winkelstraten."

Het was een nieuwe mijlpaal in het project met de naam Rode Loper, die van het Damrak tot en met het Cornelis Troostplein loopt. In 2015 werd het vernieuwde Damrak als eerste opgeleverd, met onder meer een vernieuwde C&A en de opening van Primark. Komend weekend staat de opening van de Ferdinand Bolstraat op de planning, terwijl nog wordt gewerkt aan de herinrichting van het Beursgebied en de Vijzelgracht.

Het rommelige straatbeeld moet halverwege dit jaar verleden tijd zijn. Dan gaat ook de beruchte Noord/Zuidlijn eindelijk open. Met jaren vertraging kwam vorige week het bericht dat de nieuwe metrolijn eindelijk is voltooid. De komende maanden wordt er proefgedraaid, zodat de lijn op 22 juli dan echt in gebruik kan worden genomen. Metrostation Rokin wordt naar verwachting een van de drukste langs de Noord/Zuidlijn, met zo'n dertigduizend bezoekers per dag die van het station gebruik zullen maken. Samen met de realisatie van de Rode Loper moet het een belangrijke impuls geven aan het winkelgebied. De verwachting is dat de markt eerst afwacht hoe de bezoekersstromen gaan lopen.

Uniqlo

Voor Forever 21 gaat die vlieger niet op. De Amerikaanse modeketen doet binnenkort de deuren van zijn flagshipstore dicht. Een [reorganisatie](#) ligt aan dat besluit ten grondslag. Winkelstraatmanager Pauline Buurma kan er geen traan om laten. "Forever 21 zit aan de onderkant van de markt, niet echt de winkel die je op het Rokin wilt hebben", zegt ze in [De Telegraaf](#). "We willen op het Rokin een ander kapitaalkrachtiger publiek dan in de Kalverstraat. Uit recent onderzoek blijkt dat daar vooral veel jonge vrouwen tussen de 15 en 35 jaar winkelen, die elke keer 35 euro besteden. Op het Rokin willen we pareltjes die aan de bovenkant van de markt zitten."

Buurma spreekt verder haar voorkeur uit voor een 'Japanse of Zuid-Amerikaanse warenhuis', om de kosmopolitische uitstraling van het Rokin verder omhoog te brengen. Niet alle lezers van [RetailNews](#) zijn direct enthousiast. Zo stelt 'Bert Ysfogel' dat het Rokin barst van zaken met weinig allure. "Ik ben nieuwsgierig welke Japanse en Zuid-Amerikaanse warenhuizen zullen komen als in dezelfde straat Hudson's Bay het al moeilijk genoeg heeft."

Het pand van Forever 21 is sinds 2015 in handen van Vastned, dat er liefst 108 miljoen euro voor neerlegde. Forever 21 vult momenteel 4.500 van de zesduizend vierkante meter, de rest wordt door Pull & Bear ingenomen. Er zou al een nieuwe huurder zijn gevonden, om het vertrek van Forever 21 op te vangen. Hoewel de vastgoedeigenaar pas volgende maand met de naam naar buiten wil komen, meldt [Vastgoedjournaal](#) dat het om Uniqlo gaat. Een deel van het pand zou als kantooruimte worden ingericht. 'Machiel R' vult op [RetailNews](#) aan dat Zinzane zijn pop-up store in de Kalverstraat wil inruilen voor een vast pand. "Dus zie daar, een Japanse en Braziliaanse retailer."

De grote vraag is in hoeverre twee nieuwe namen genoeg zijn om het winkelend publiek naar het Rokin te trekken. Helemaal omdat Uniqlo – mocht de Japanse keten inderdaad de opvolger van Forever 21 worden – ook een ingang heeft aan de Kalverstraat, waar het qua prijsklasse beter tussen past. De Amsterdamse retailloods zou er goed aan doen om nog eens een poging te wagen bij spelers als Muji en NikeTown. Alleen dan kan het Rokin eindelijk zijn belofte als 'winkelpromenade met internationale allure' inlossen.

Marktonderzoeker Locatus heeft er vertrouwen in dat dat gaat lukken. Er zijn tien steegjes die het Rokin met de Kalverstraat verbinden, en in het huidige plan worden die [volgens Ludwig Boosveld](#) toegankelijker gemaakt om het gebruik te stimuleren. “Metroneizigers en winkelpubliek zullen zo eerder de overvolle Kalverstraat ontvluchten naar het vernieuwde Rokin”, verwacht hij. “Ik denk dat we hier over een jaar of twee één van de drukste punten van het land hebben.”

Nick Möller