



В Я О
Ruimte | om *in* te leven

“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”
Mansal

Levendige centra met de Dienstenrichtlijn



Een levendig centrum met een ruim en gevarieerd aanbod aan winkels en diensten. Dát is nodig om de recessie te boven te komen. Het is dan ook zaak om niet te veel beperkingen op te leggen aan de vestigingsmogelijkheden van onder meer de detailhandel.

De Dienstenrichtlijn is in lijn met die ambitie vóór een levendig centrum. Deze Europese regelgeving zorgt er voor dat je niet zomaar restricties mag opleggen, maar die goed moet motiveren.

Sturen zonder te beperken

De Dienstenrichtlijn is er op gericht om zo min mogelijk te sturen en te begrenzen. Daarnaast is het streven dat detailhandel zich zo min mogelijk buiten de centra vestigt. Dit betekent dat sturing noodzakelijk is. Een tegenstelling? Nee! Als het beleid maar goed is onderbouwd en je bij elke restrictie overweegt of je handelt in lijn met het ruimtelijk belang. Denk ook na of er wellicht minder beperkende mogelijkheden zijn om de doelstellingen te bereiken.

Niet te vergaande bestemmingsbepalingen

Hoe gaat het in zijn werk? Zorg eerst voor beleid dat actueel, consistent, concreet en aantoonbaar effectief is. Laat vervolgens dat beleid consequent doorwerken in de bestemmingsplannen. Zorg er tenslotte voor dat bestemmingsbepalingen noodzakelijk en evenredig zijn; juist geschikt om de gestelde beleidsdoelen - maar niet te vergaand - te realiseren.

Uit de recessie

De juiste sturing draagt bij aan de wederopbouw van centra, en helpt leveranciers van diensten en detailhandel uit de recessie. Neem daarbij de Dienstenrichtlijn in acht door precies te regelen wat móet; niets meer en niets minder.

Voor meer informatie: robin.van.lieshout@bro.nl en wanda.blommensteijn@bro.nl



Omgevingswet: kansen voor centrumtransformatie in elke beleidsfase



De Omgevingswet biedt gemeenten kansen om centrumgebieden aantrekkelijker te maken. De wet die op 1 januari 2022 in werking treedt, biedt volop mogelijkheden om de transformatie te sturen aan de hand van een aantal kerninstrumenten.

Elke fase in de beleidscyclus biedt kansen voor sturing. In de omgevingsvisie begint een gemeente al op strategisch niveau met het vormgeven van de ambities voor het centrumgebied. Het centrumprogramma dient vervolgens om dit beleid tactisch uit te werken, en om op operationeel niveau concrete maatregelen te benoemen.

Omgevingsplan

In het omgevingsplan staan de regels die ruimte geven aan de transformatie van het centrumgebied. Die mogen vanaf 2022 gebiedsgericht en flexibel zijn; het is niet langer nodig om functies gedetailleerd vast te leggen. Op die manier kan de gemeente kansrijke ondernemersinitiatieven omarmen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gewenste richting op sturen. Plus: sneller en makkelijker inspelen op veranderende marktomstandigheden.

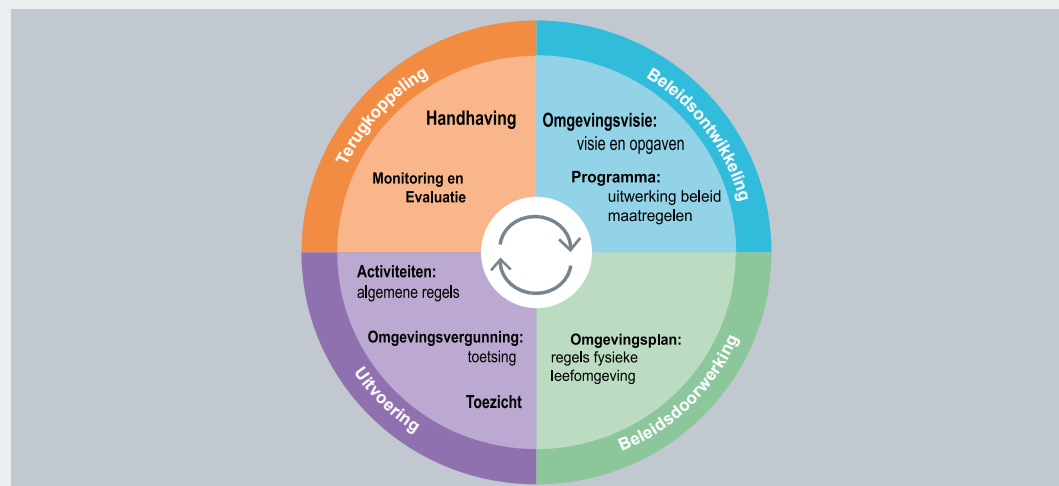
Monitoring

Na de uitvoeringsfase volgt terugkoppeling. Monitoren levert belangrijke data op, bijvoorbeeld over het aantal vierkante meters detailhandel, de plancapaciteit en de bezoekers die gevestigde ondernemers trekken. Op basis daarvan zijn het beleid en de maatregelen bij te sturen én wordt inzichtelijk hoeveel ruimte het omgevingsplan nog biedt.

Meer kansen

Bijkomende voordelen van de Omgevingswet zijn wijzigingen in de regelgeving over planschade. Dat is de schade als gevolg van waardedaling van vastgoed door een planologische wijziging. Het wordt mogelijk om tijdig concreet beleid te maken en zo voorzienbaarheid te creëren. En: alléén de planschade wordt vergoed die is veroorzaakt door werkelijk uitgevoerde activiteiten. Des te meer kansen dus!

Voor meer informatie: jasmijn.van.tilburg@bro.nl



Digitaal schetsen online



Het is altijd heel vanzelfsprekend geweest om ruimtelijke plannen, visies en ideeën bij voorkeur met een kaart op tafel te bespreken. Deze werkwijze biedt houvast en werkt efficiënt. Nu fysiek overleg voorlopig niet mogelijk is, houden we vast aan hetzelfde principe, maar dan digitaal. En dat levert meer op dan alleen een goed gesprek!

Bij de online gesprekken maakt de schetsrol plaats voor grafische programma's. Een ontwerper van BRO tekent mee zodat het overleg gaandeweg de online sessie vorm krijgt op de geografische kaart.

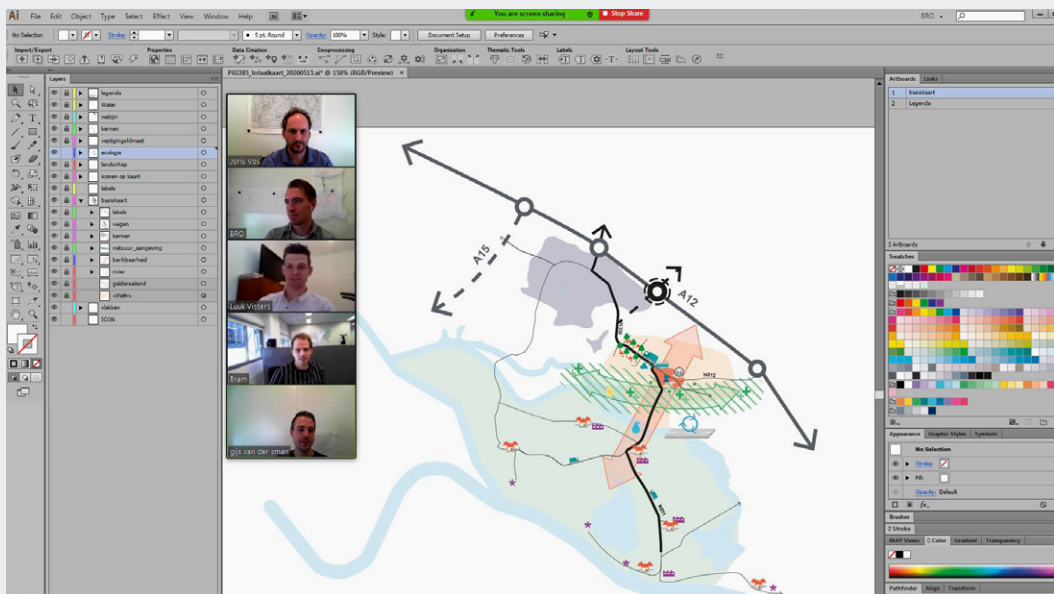
Sneller tot de essentie

Schetsen op papier, dát waren we gewend te doen. We tekenen nog steeds op een kaart, maar nu online. De ontwerper (nu 'notulist') zet punten, lijnen, vlekken en iconen op de digitale kaart. Zo ontstaat al overleggend een vertaling van het gesprek waarbij we schriftelijke notities toevoegen. Al doende vormt zich een gezamenlijk beeld. Wat iedereen zegt wordt opgetekend, zodat we sneller tot de essentie van het gesprek komen. Na afloop van het overleg ontvangt iedereen een exemplaar van de kaart als samenvatting van de sessie of een deel er van.

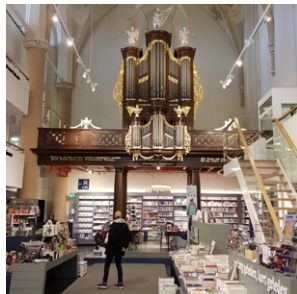
Goede ervaringen

Inmiddels deden we al veel goede ervaringen met deze interactieve methode. We haalden er omgevingsinformatie mee op voor de omgevingsvisie van Súdwest Fryslân en het masterplan Grote Heide Dommelland. Ook hielp het digitaal schetsen bij allerlei kleinschalige overleggen in projectteams. Neem gerust - digitaal - contact op als je wilt weten hoe we voor jouw project het online schetsen kunnen integreren in het gesprek.

Voor meer informatie: joris.vos@bro.nl



Krimp van winkelmarkt vraagt om weloverwogen keuzes



De leegstand in centrumgebieden zet door. Wonen op die vrijgekomen meters lijkt een goed alternatief, maar heeft zeker ook een keerzijde.

Het winkellandschap verandert snel. De druk op fysieke winkelmeters neemt af door veranderend en online consumentengedrag. Ook het plafond van de groei in horeca lijkt bereikt. De transformatie van leegstand naar andere functies is onvermijdelijk. Dat is niet nieuw, maar door corona versnelt de trend en neemt de urgentie toe.

Van winkel- naar woonmeters

Het blijkt financieel steeds aantrekkelijker om in te zetten op transformatie naar woonfunctie. Toch komt de transitie van functies moeizaam op gang, mede door complexe financiële systemen en structuren in de vastgoedmarkt. Afvaarderen doet pijn en commerciële functiewijzigingen vragen om investeringen. Daarbij is een goede afweging in waardes binnen een gebied van belang. Welke overwegingen spelen op locatieniveau voor eigenaren, ondernemers en gemeente? En wat is de impact op het functioneren van een centrumgebied en de aantrekkingskracht voor bezoekers?

De keerzijde van de omzetting naar woonmeters is dat het definitief is. Daarnaast trekt deze woonfunctie geen betalende bezoekers. Zonder toekomstvisie voor een centrumgebied ligt 'gatenkaas' op de loer. Zijn er ook andere functies die het centrum versterken en waarde toevoegen, zoals bijvoorbeeld (flexibele) kantoren, ambachten en maatschappelijke diensten?

Toegevoegde waarde van de locatie

Perspectief op vastgoedwaarde gaat ook over de toegevoegde waarde van de locatie op het centrumgebied als geheel; voor bezoekers, bewoners én ondernemers. Breng daarom collectief afboeken óók in beeld. Dit onderstreept het belang van regie vanuit het collectief en de overheid. Weloverwogen keuzes vormen de basis voor de succesvolle centrumgebieden van de toekomst.

Voor meer informatie: tineke.brinkhorst@bro.nl en robin.van.lieshout@bro.nl



Ruimte 74

oktober 2020 - 24e jaargang

“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”

Mansal



Perspectief voor de binnenstad

Heeft de binnenstad nog toekomst? We voelen op onze klompen aan dat er iets moet veranderen om de vitaliteit van binnensteden te herstellen. Dat speelde al vóór corona, maar het virus versterkt de noodzaak ervan. De remedie? Nú bouwen aan samenwerking, visie en scenario's om de binnenstad toekomstperspectief te geven.

De trend dat de consument steeds vaker digitaal shopt dan in de winkel, drukt zwaar op de vitaliteit van de binnenstad. De 'pure players' en gevestigde retailers met een sterke omnichannel strategie, waarbij de consument bediend wordt via meerdere kanalen, profiteren daarvan. Zorgelijk is de impact hiervan op ondernemers in het midden- en kleinbedrijf die de veranderingen niet kunnen bijbenen. Een deel van hen is ook nog eens op leeftijd en heeft geen opvolging. Dat betekent nog meer dichte winkeldeuren.

Overbruggen of overleven?

De positieve, conjuncturele ontwikkeling van de afgelopen jaren, verbloemde enigszins de onderliggende problematiek. Een aantal branches en sectoren hoopte dat het ook zonder grote aanpassingen zou lukken om aangehaakt te blijven. En dan is daar corona. Dat laat zien dat overbruggen of overleven een dood spoor is, voor retailers én vastgoedsector. Want corona heeft de ontwikkelingen die al speelden versneld.

Daarbij: de al voor corona ingezette winkelterugloop heeft geleid tot invulling van veel van die meters met horeca. Dat sloot goed aan bij de behoefte aan beleving. Door corona liggen veel (horeca)bedrijven aan het infuus van de financiële crisisregelingen. En dat infuus raakt een keer leeg. Dan vallen de klappen, met de horeca voorop. Dat wordt zichtbaar in de binnensteden na het terrasseizoen.

Huidige toekomstbeeld voor de binnenstad

De verwachtingen zijn dat het dal in 2020 en 2021 diep is. Een recente ING-studie voorziet veel faillissementen. Het volgende - weinig rooskleurige - toekomstbeeld voor de binnenstad ontstaat:

- een groot deel van het traditionele mkb redt het niet;
- ketens reduceren hun vestigingen: kleiner en minder;
- de horeca dunt uit;
- het cultuuraanbod verschaalt;
- de leegstand neemt verder toe.

Sinds de coronamaatregelen zijn ingevoerd, zijn de winkelstraten minder druk. Gezien de verwachting van het aantal faillissementen kan dat wel eens een blijvend beeld zijn. De veerkracht zit 'm in mengvormconcepten met winkels, horeca, diensten, cultuur, leisure en werken; concepten die vóór corona nog in de kinderschoenen stonden. De opgave voor ondernemers is risicospreiding door een groter doelgroepbereik en meer bezoekers spreiding door de dag heen.

Spannende tijden voor vastgoed

Huurders vertrekken als de huurkosten niet meer passen binnen de bedrijfsvoering. De omnichannel strategie van retailers maakt bedrijven locatie onafhankelijker. Nieuwe geïntegreerde concepten in de horeca,



met bezorgen en afhalen, zijn nodig om deze sector weer perspectief te bieden. Ook verminderen dergelijke concepten de (dure) locatie afhankelijkheid. Het worden dus spannende tijden voor de vastgoedsector. Want het aantal passanten zal minder bepalend zijn voor de (huur)waarde van de locatie; juist de verblijfskwaliteit van de omgeving wordt doorslaggevend. Zo kan het dak van een parkeergarage de nieuwe A1 locatie worden voor een horeca en leisure concept.

Sturingskansen voor gemeenten

Consumenten, bezoekers en aanbieders van detailhandel, horeca, diensten, leisure en cultuur bepalen grotendeels de attractiviteit en vitaliteit van de binnenstad. Ook de bredere, sociaal maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, energietransitie, mobiliteit, duurzame economische groei en klimaatadaptatie, zijn noodzakelijk voor een omgeving om op lange termijn leefbaar te blijven. Deze opgaven geven tevens de kaders aan waarbinnen de inkleuring van de binnenstad kan plaatsvinden.

De markt jaagt het vormgeven en invullen van de nieuwe balans in binnenstedelijke functies aan. Met de publieke sector als stimulator en facilitator, en deels investeerder van de brede maatschappelijke opgaven. Zo kunnen we de focus op de binnenstad regisseren. De nieuwe Omgevingswet biedt daartoe handvatten, met sturingskansen voor gemeenten.

Kansen voor transformatie en draagvlakversterking

De nationale woningbouwopgave biedt kansen voor transformatie en draagvlakversterking voor voorzieningen in de omgeving. De energietransitie en de invulling van duurzame, economische groei maken nieuw en creatief ondernemerschap mogelijk. De mobiliteitsopgave en klimaatadaptatie geven perspectief aan de inrichting van de openbare ruimte door vergroening en belevingsaanbod. De aanpak van het mobiliteitsvraagstuk kan nieuwe doelgroepen voor het centrum in beeld brengen. De binnenstad heeft dus toekomst als we de opgaven gecoördineerd en gezamenlijk aanpakken.

Voor meer informatie: felix.wigman@bro.nl



Bossheweg 107
5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

www.bro.nl

BRO is een onafhankelijk advies- en ontwerp bureau in de ruimtelijke ontwikkeling. Door kennis en expertise van disciplines te combineren, komen we tot creatieve én haalbare oplossingen die een duurzame ruimte creëren om in te leven. Voor nu en voor de generaties na ons.

Beeldmateriaal: Erwin Vriens, BRO
Opmaak, druk: drukkerij Tieten in Boxtel

De redactie van Ruimte wordt gevormd door medewerkers van BRO. Heeft u vragen en/of opmerkingen dan kunt u contact opnemen met Sigrid Vriens, T +31 (0) 411 850 400. U kunt ons ook mailen: ruimte@bro.nl. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

BRO heeft vestigingen in Boxtel, Amsterdam, Venlo

BRO en Movares Group bundelen krachten

BRO blijft een aparte entiteit maar is in augustus jl. onderdeel geworden van Movares Group. U blijft onze klant, met steeds complexere vragen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Klimaat, energie, infrastructuur, mobiliteit en omgevingsmanagement zijn thema's die steeds belangrijker worden voor onze leefomgeving. En daarmee ook voor onze advisering.

Door de samenwerking met Movares krijgt BRO een groot expertiseveld op deze thema's binnen handbereik. Evenals de kans om digitalisering en verzameling van data in het ruimtelijk domein verder te ontwikkelen. Hierdoor kunnen onze adviseurs uw vragen ook in de toekomst blijven beantwoorden.

Wanneer we elkaar weer wat vaker mogen zien, bent u natuurlijk welkom op onze vertrouwde locaties in Amsterdam, Boxtel

en Venlo. Maar wellicht heeft een bezoek aan één van onze, door de samenwerking nieuwe regiovestigingen in Arnhem, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht, uw voorkeur. Dan spreken we daar af.

En denkt u aan een carrièreswitch, het is nóg leuker om bij BRO te werken, vanwege de verdieping en verbreding van het werkveld door de samenwerking met Movares.

Voor meer informatie:
felix.wigman@bro.nl, bas.van.wetten@bro.nl en
reinder.osinga@bro.nl