



Verkenning G6 Binnensteden

**Wat zijn de grote opgaven voor binnensteden?
Hoe kan er samengewerkt worden?**

**Door ontwerpend onderzoek:
“Door verzamelen, vergelijken, samen te brengen en te verbeelden
zoeken naar antwoorden voor complexe opgaven”**

BURA
urbanism

stec
groep

Urgentie

Aantal flitsbezorgers in Utrecht groeit en de overlast ook: 'Dit is geen leven'

Joost van den Berg

5 februari, 12:19 • 6 minuten leest

UTRECHT - Super snelle bezorgdiensten als Flink en Gorillas maken een opmars in Utrecht. Vanuit verschillende distributiecentra in de stad brengen ze boodschappen razendsnel naar hun klanten. Maar die zogenoemde 'darkstores' zorgen voor veel overlast voor omwonenden. "Ik loop de hele dag met een koptelefoon op, ik slaap zelfs met een hoofdtelefoon met noisecancelling."



Zijkant van de 'darkstore' van Flink aan de Amsterdamsestraatweg.
© RTV Utrecht

Onderzoek Souvenirwinkels zijn kwetsbaar voor duistere praktijken

'Ze zijn hier zo lekker aan het witwassen'

Vooraf modebranche de klos

Gapend gat in winkelstraat dreigt door coronacrisis

26 juni 2020 05:57

Aangepast: 26 juni 2020 06:21

Prognose 2035: vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten

21 uur geleden

In 2035 zal Nederland naar verwachting doorgroeien naar 18,9 miljoen inwoners, 1,3 miljoen meer dan begin dit jaar. Grote en middelgrote gemeenten zullen het hardste groeien, evenals

nieuwsuur

Gemeenten vragen instrument om opmars fastfood te stoppen



ZATERDAG 4 JUNI 2022 HET PAROOL

Na corona Meer shoppen in de winkelstraat, minder online

Winkelcrisis? Er komen juist zaken bij

Winkelstraten zouden het door de coronacrisis moeilijk krijgen, was het idee. Maar wat blijkt: in de winkelstraat komen er nu juist zaken bij, terwijl bij de webwinkels de rek eruit is.

Herman Stijl
ECONOMIE



40 procent meer lege winkels, winkeliers die na corona door hun reserves zijn, verlaten winkelstraten waar etalages zijn dichtgeplakt met borden die tegen niemand 'te huur' schreeuwen. De voorspellingen van winkelvorsers in coronatijd — en ver daarvoor — waren diep rood. Branches verdwenen uit het straatbeeld of lieden ernstig gecompromitteerd het hoofd boven water. Reisbureaus, elektronica-zaken, speelgoedwinkels: allemaal op weg naar de historie. Maar na de donkere coronajaren is het juist niet de winkelstraat die verdort. Volgens winkelmakelaar Locatus remt de jarenlange afname van het aantal 'echte' winkels momenteel af. In een aantal branches — supermarkten, voedingszaken, woonwinkels en drogisterijen — stijgt het aantal winkelvestigingen zelfs. Stonden er begin 2021 in heel Nederland nog 16.335 winkelpanden leeg, aan het eind van 2021 was dat 11 procent minder. "Na alle lockdowns is de winkelmarkt gigantisch hersteld," zegt Mark Klaassen van winkelmakelaar Kroese Paternotte. Daardoor neemt de animo voor nieuwe fysieke winkels toe. En dat gebeurt nu zelfs in coronatijd. "Winkels die al eerdere periodes na de coronacrisis hebben verloren, worden nu weer verhuurd." naten van winkelstraten hebben afgevoerd. Winkeliers worden gedeeld, in straten. locaties werkelijk zijn en hoe deze zich verhouden tot de vaak te hoge huurprijzen. Dit gebeurt



Opdrachtgevers



Rijksoverheid



Den Haag



Gemeente
Eindhoven



Gemeente
Rotterdam



Gemeente Utrecht

G6, maar ook relevant voor de G40!



De opgaven waarmee de G6 worden geconfronteerd zijn niet uniek zijn en spelen ook in de andere Nederlandse steden.

Wat de G6 steden bindt is dat de opgaven meestal niet specifiek zijn voor de G6 maar de omvang, complexiteit en de snelheid zijn dat wel.

Stec Groep

Ruimtelijk advies- en onderzoeksbureau

Advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en leefomgeving

Nederland heeft veel ambities die ruimte vragen, maar ruimte is schaars. Hoe maak je dan de juiste keuzes? Stec Groep helpt gemeenten, regio's, provincies, ministeries, beleggers, ontwikkelaars en woningcorporaties bij deze keuzes.



Wonen en woningmarkt

Woningbouw versnellen

Bedrijventerreinen

Kantoren

Grondmarkt

Middenhuur

Retail

Logistiek

Mengen wonen en werken

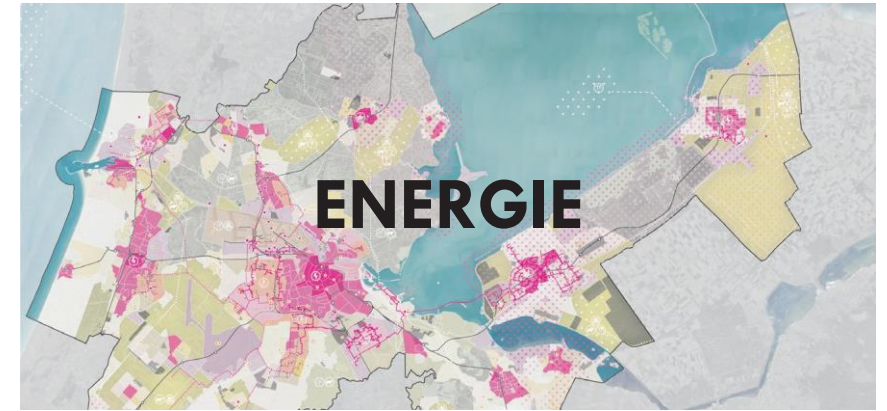
Omgevingswet

BURA

PLAN

STRATEGIE

ONDERZOEK



Zoeken naar gedeelde opgaven

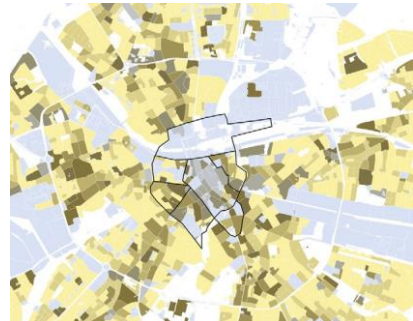
VERHOUDING WONEN / ANDER PROGRAMMA (MXI)



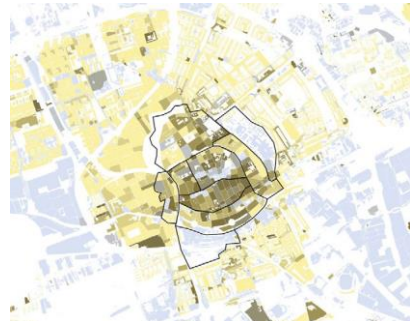
Amsterdam



Den Haag



Eindhoven



Groningen

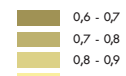


Rotterdam

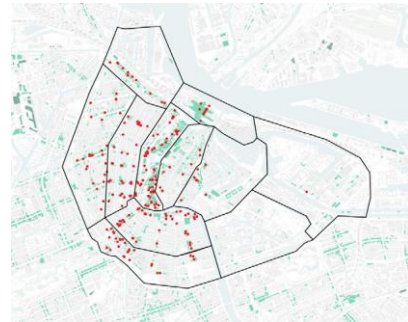


Utrecht

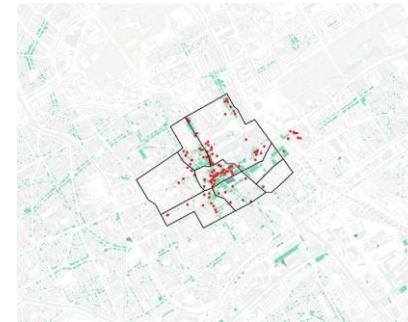
Legenda (Data: Rudifun)



WINKELS EN WINKELLEEGSTAND



Amsterdam



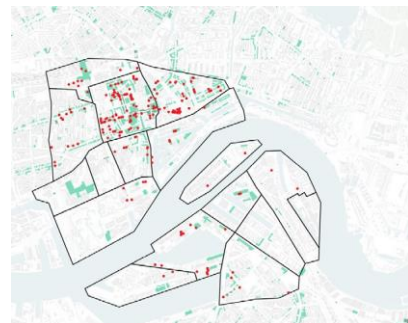
Den Haag



Eindhoven



Groningen



Rotterdam



Utrecht

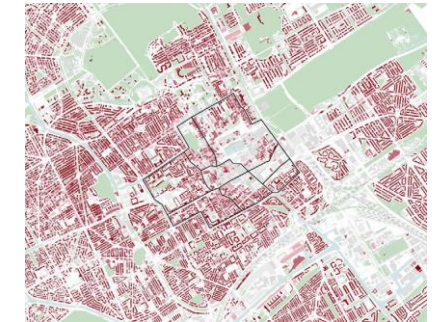
Legenda (Data: Locatus)



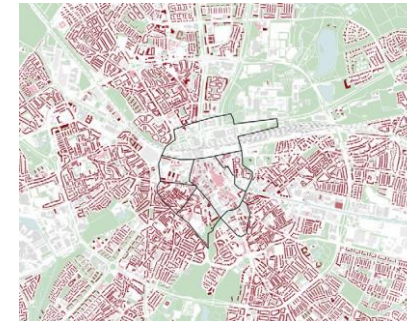
WONEN EN GROEN



Amsterdam



Den Haag



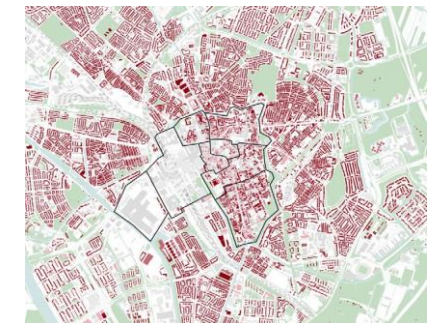
Eindhoven



Groningen

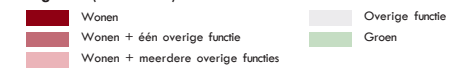


Rotterdam



Utrecht

Legenda (Data: BAG)



Zoeken naar gedeelde opgaven

Concrete Casus - Aanpak Weimarstraat Den Haag

De gemeente Den Haag grijpt hard in om de overlast in het gebied Weimarstraat en omgeving terug te dringen door een transformatie-aanpak vanuit overlast en ondermijning. Ondernemers die hier zijn gevestigd of een nieuwe zaak willen openen moeten sinds november 2020 een vergunning (BIBOB) aanvragen om hun zaak te mogen exploiteren. De gemeente vraagt vervolgens advies bij de politie en licht de zaak en de eigenaar door. Den Haag was de eerste stad in Nederland die dit instrument - een vergunningsplicht - inzette in een woon- en winkelgebied. Een aantal ondernemingen moest dicht en bij negen zaken is malafide bedrijvigheid geconstateerd. Ook de pandeigenaren zijn geïnformeerd en worden gebraagd een actieve bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid in de straat te leveren. De Haagse Pandbrigade levert een belangrijke bijdrage aan de aanpak van vastgoedcriminaliteit door controles bij malafide vastgoedeigenaren. De gemeente pakt in het gebied niet alleen kwaadwillende ondernemers en eigenaren aan, maar helpt ook de goede. Een manager zorgt voor het aantrekken van nieuwe bonafide zaken en coacht kansrijke ondernemers. Hierdoor zijn de lijnen met ondernemers én pandeigenaren zeer kort¹. Er zijn ook stappen gezet op het gebied van leefbaarheid (bijv. aanleg tijdelijke verkeersdrempels) en economie (bijv. voor de BIZ² Weimarstraat). Het project heeft een integrale insteek met de focus op ondermijning en veiligheid.



Concrete casus - Den Haag en Eindhoven balans wonen en andere functies

In Den Haag en Eindhoven worden nog veel woningen toegevoegd in de binnensteden. Daardoor is er meer behoefte aan basisvoorzieningen zoals huisartsen, kinderopvang, fysio's etc. Juist door de hoge druk op de woningmarkt staat de betaalbaarheid onder druk en worden voorgaand genoemde basisvoorzieningen steeds meer uit de stad verdrongen. Het is voor eigenaren namelijk steeds aantrekkelijker vastgoed te transformeren naar woningen. Ook in Eindhoven worden veel woningen toegevoegd. Van verdringing van functies zoals in Den Haag is vooralsnog geen sprake, maar het is wel een risico.

Voorbeeld 5: G6-steden waren beleggers uit de binnensteden

Via de Opkoopbescherming hebben gemeenten een nieuw instrument in de strijd tegen woningnood. Dit is een vergunningplicht voor het verhuren van een recent aangeschafte woning. Het doel daarvan is het weren van opkopende beleggers. De gemeenten Rotterdam, Den Haag en Amsterdam hebben al gezegd hiervan gebruik te gaan maken.

Gemeenteraden kunnen de Opkoopbescherming toepassen in hun gemeente door in de gemeentelijke huisvestingsverordening bepaalde categorieën woningen en gebieden aan te wijzen waarvoor de vergunningplicht geldt. Opkoopbescherming mag echter niet zomaar worden toegepast. De gemeenteraad moet bij de vaststelling van de huisvestingsverordening en de toelichting daarop onderbouwen dat Opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving¹.

Voorbeeld 4: Impulsaanpak winkelgebieden

De Rijksoverheid wil lokale projecten stimuleren en ondersteunen die de leegstand in binnensteden terugdringen. Deze verandering komt tot stand met een gebiedsgerichte, overkoepelende aanpak. Via het programma 'Impulsaanpak Winkelgebieden' is hiervoor subsidie en kennis beschikbaar. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat stelt voor deze regeling 100 miljoen euro beschikbaar. De looptijd is 4 jaar. Samenwerkingsverbanden van gemeentes en private partijen kunnen een aanvraag indienen voor een projectplan voor de transformatie van winkelgebieden (met uitzondering van de G4). Het project moet binnen 2 jaar na goedkeuring starten en binnen 5 jaar zijn afgerond. De subsidie is bedoeld voor projecten waarbij uit de begroting blijkt dat er sprake is van een onrendabele top².

Een beoordelingscommissie van onafhankelijke deskundigen beoordeelt de aanvragen vervolgens op 3 kwaliteitscriteria: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Zij geeft daar scores aan. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer het eerste aanvraagtijdstip van de regeling open gaat³.

Concrete casus - Groningen: sturing op flietsbezorgers

In Groningen en Amsterdam is de inpassing en visie op de bezorgeconomie een belangrijk thema. Wildgroei van deze be-drijven op onwenselijke plekken heeft negatieve impact op de uitstraling van de openbare ruimte in de binnenstad. Groningen stuurt in haar (concept) retailvisie op de ruimtelijke inpassing van de bezorgeconomie. In een (concept) retailvisie was de binnenstad ingedeeld in drie deelgebieden. De kernzone, de verblijfszone en de ontdekzone. Enkel in die laatste zone is de bezorgeconomie toegestaan, waar negatieve ruimtelijke omgevingseffecten tot een minimum zijn beperkt. De visie is nog steeds in ontwikkeling omdat de veranderingen elkaar snel blijven opvolgen.

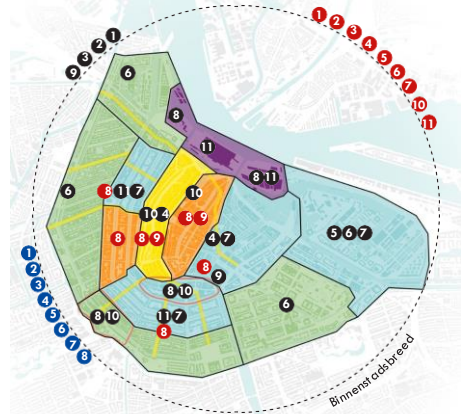


Concrete casus - Rotterdam, Utrecht en Groningen: omgang met nachthoreca

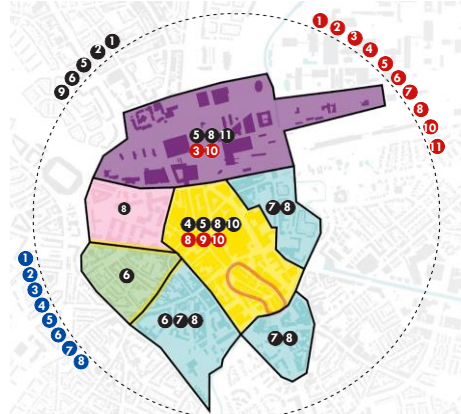
De inpassing van de nachthoreca is een belangrijke opgave, omdat dit type horeca bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de grote steden. Rotterdam verkent de mogelijkheden om de nachthoreca vooral in de binnenstad te houden, waarbij de impact op het woonklimaat de zeer relevante opgave is. Utrecht verkent juist de mogelijkheden om de nachthoreca te verplaatsen naar de randen van het centrum (bijvoorbeeld in de omgeving Jaarbeurs, waar weinig wordt gewoond). In Groningen is de opgave om de nachthoreca te behouden op de huidige locaties. Er dreigt verdringing en transformatie naar wonen.



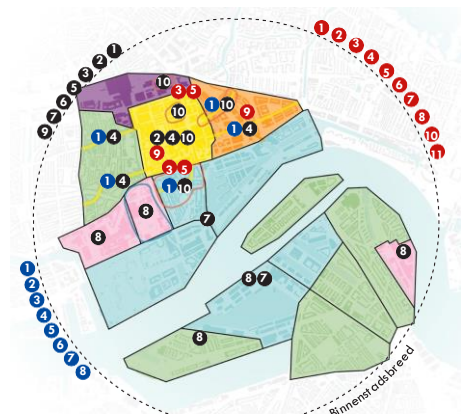
Binnensteden staan gemiddeld genomen voor dezelfde opgaven



Amsterdam



Eindhoven



Rotterdam

Programmering van de binnenstad

- Ruimtelijke opgave**
- 1 Vastgoedgerichte transformatie aanpak
 - 2 Ruimtelijke opgave deelgebieden, kernwinkelgebied aanloopgebieden
 - 3 Omgang en profiel van nieuwe centrumdelen
 - 4 Sturen groei en krimp winkelgebieden

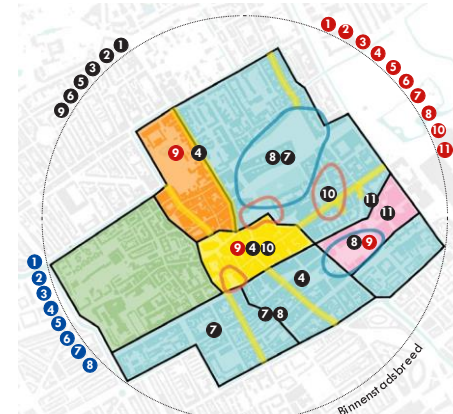
- Voorzieningen, wonen en werken**
- 5 Toevoegen wonen aan bestaande stad
 - 6 Samenstelling en betaalbaarheid woningaanbod
 - 7 Goede balans wonen en werken
 - 8 Behoud van kleinere en grotere werk- en culturele locaties
 - 9 Behoud maatschappelijke en commerciële basisvoorzieningen
 - 10 Omgang met (nacht)horeca
 - 11 Stimuleren innovatie

Ondermijning, verloedering en verschraling

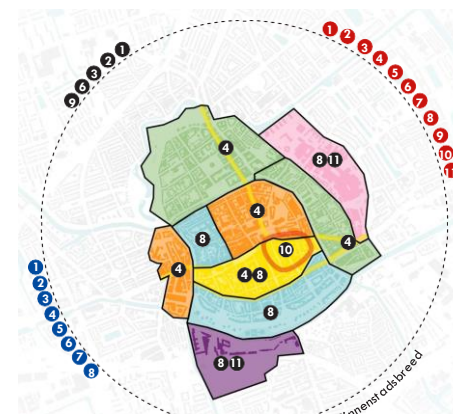
- Ondermijning en veiligheid**
- 1 Verschraling door monocultuur en dubieuze zaken
 - 2 Aantonen van ondermijning en criminaliteit is lastig
 - 3 Ondermijning als onderdeel van de transformatieopgave
 - 4 Tegengaan gevolgen ondermijning

- Inspelen op snelle veranderingen**
- 5 Disruptieve ontwikkeling door nieuwe concepten
 - 6 Verplaatsing problematiek voorkomen
 - 7 Efficiënt inzetten capaciteit

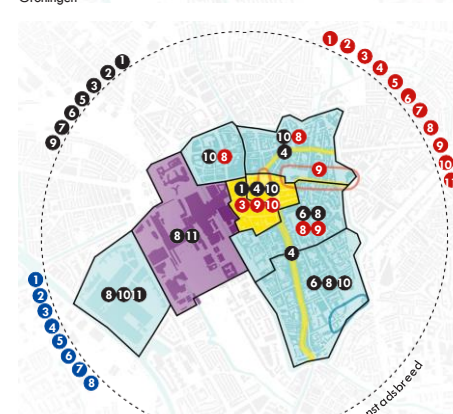
- Samenwerking**
- 8 Vastgoedeigenaren een rol geven in de aanpak van ondermijning



Den Haag



Groningen



Utrecht

Druk op de openbare ruimte

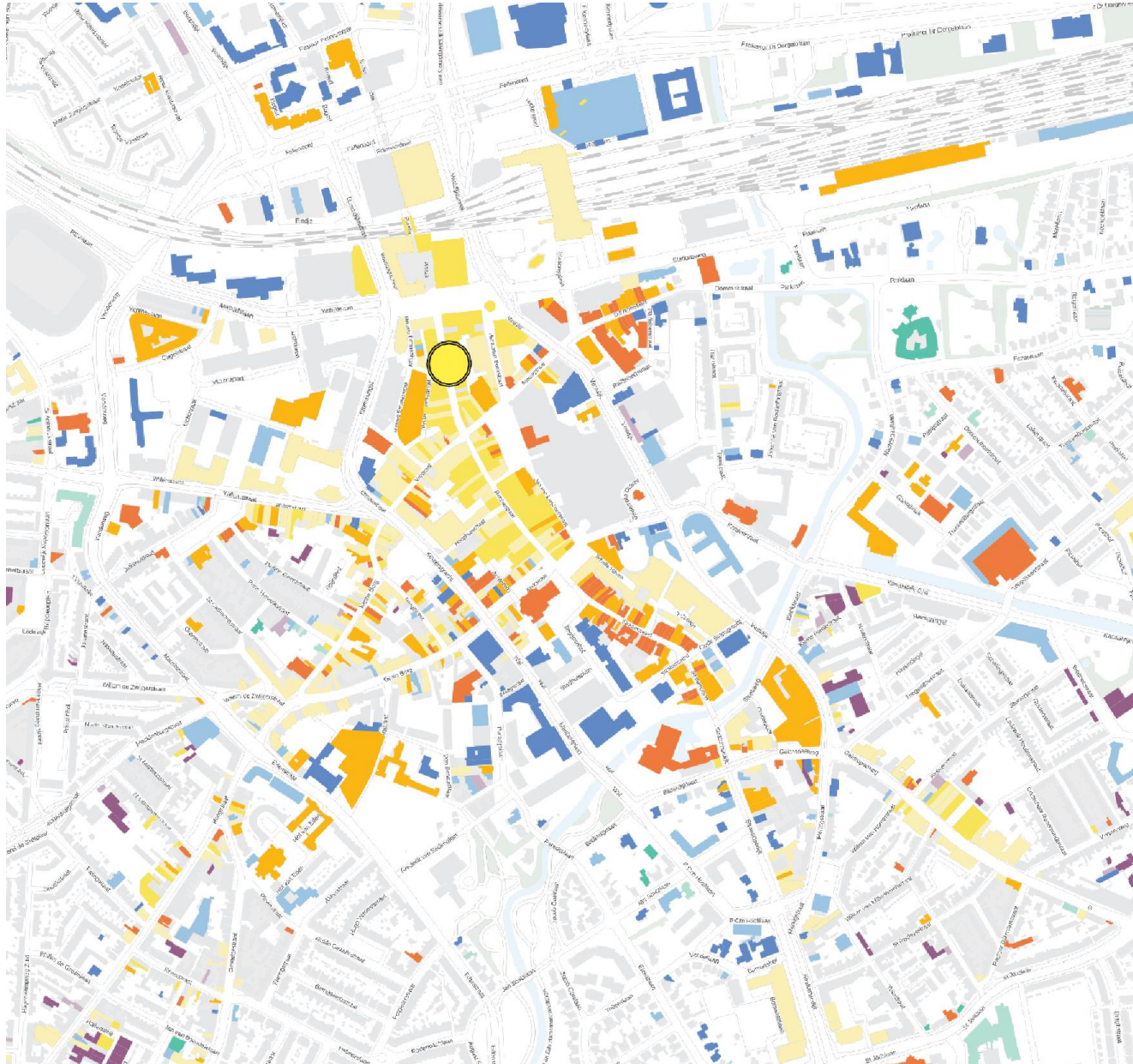
- Ruimtelijke opgaven**
- 1 Aansluiting openbare ruimte op veranderende stad
 - 2 Tijdelijk gebruik of invulling openbare ruimte
 - 3 Inrichting openbare ruimte
 - 4 Veel opgaven in beperkte openbare ruimte

- Duurzaamheid**
- 5 Inpassen klimaatopgaven
 - 6 Transitie historische panden
 - 7 Stimuleren circulaire economie

- Mobiliteit**
- 8 Autoluwere binnensteden
 - 9 Stedelijke distributie
 - 10 Fietsmobiliteit en fietsparkeren
 - 11 Explosieve groei flitsbezorgers

Drie belangrijke opgaven:

Programmering van de binnensteden: voorzieningen, wonen en werken



Ruimtelijke opgave

Vastgoedgerichte transformatie aanpak

Sturen groei en krimp winkelstraten

Omgang en profiel van nieuwe centrumdelen

Naar een nieuwe balans van voorzieningen, wonen en werken

Toevoegen wonen aan bestaande stad

Samenstelling en betaalbaarheid woningaanbod

Goede balans wonen, werken en recreëren

Behoud maatschappelijke en culturele voorzieningen

Drie belangrijke opgaven:

Ondermijning, verloedering en verschraling



Ondermijning, verloedering en verschraling

Verschraling door monocultuur en dubieuze zaken

Aantonen van ondermijning en criminaliteit

Verplaatsing problematiek voorkomen

Efficiënt inzetten capaciteit

Vastgoedeigenaren een rol geven in de aanpak van ondermijning

Drie belangrijke opgaven:

Druk op de openbare ruimte: veranderingen in samenleving, mobiliteit en verduurzaming



Duurzaamheid

- Inpassen klimaatopgaven (hittestress, verduurzaming, groen/blauw)
- Verduurzaming historische panden
- Stimuleren circulaire economie

Mobiliteit

- Autoluwe binnensteden
- Stedelijke distributie
- Fietsmobiliteit en fietsparkeren
- Explosieve groei (flits)bezorgers

Openbare ruimte als place to be

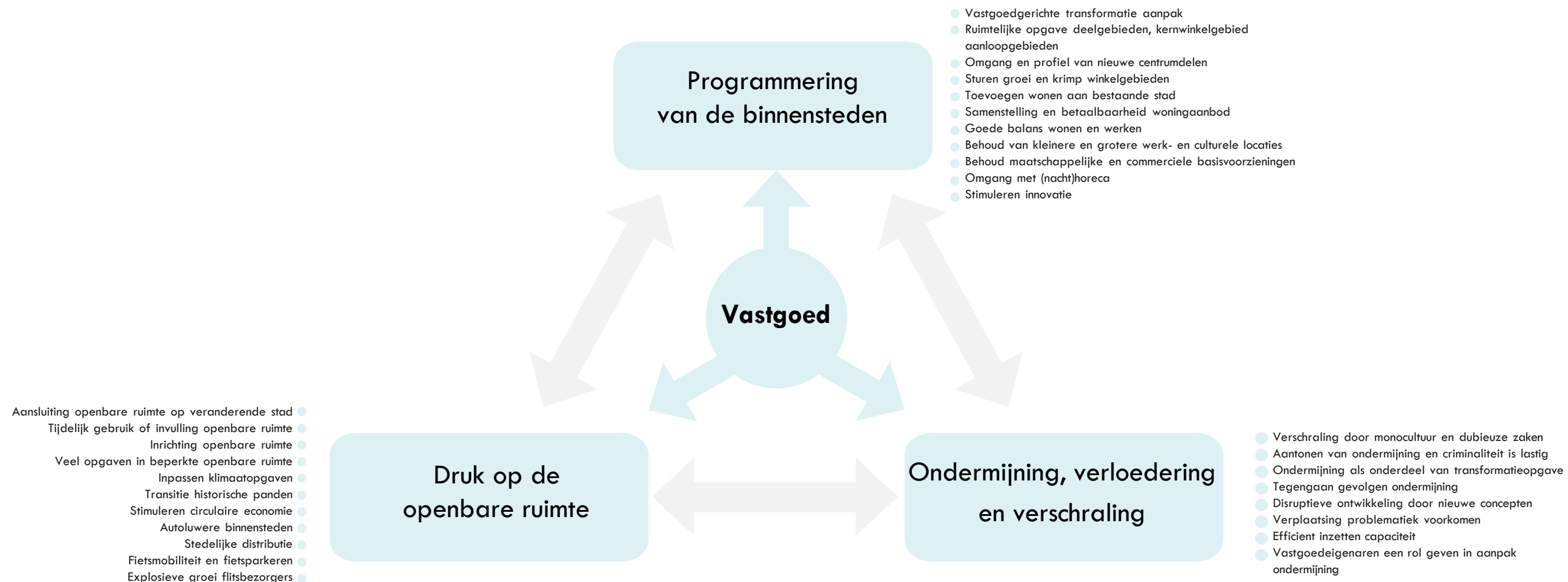
- Verblijfsfunctie openbare ruimte

What-if scenario's verkend: wat kan het worden?

Den Haag

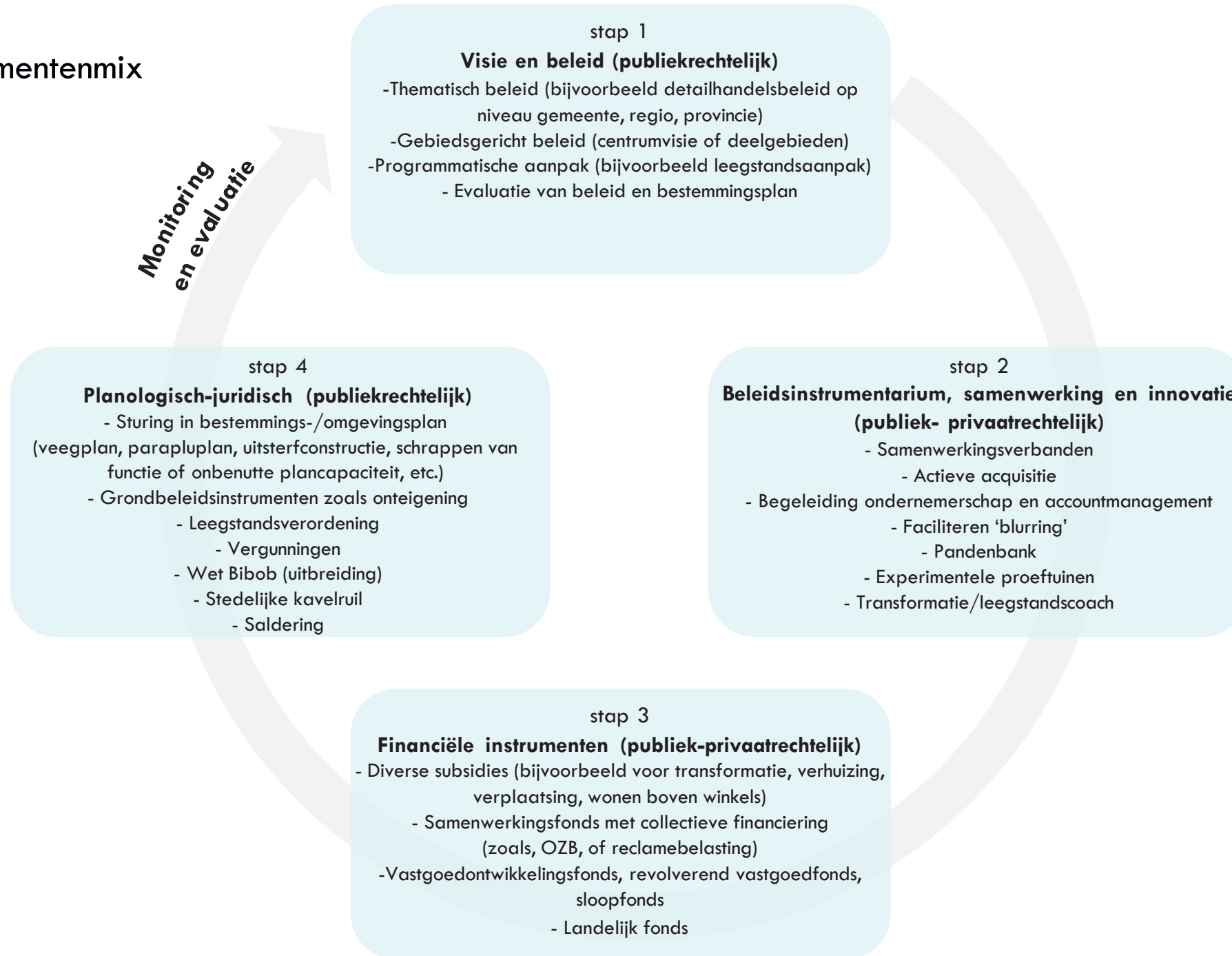


Vastgoed cruciale rol bij aanpak opgaven



Oplossingen

Vastgoed en instrumentenmix



Aanbeveling:

Onderzoek het toekomstig programma van de binnensteden

Utrecht



Aanbeveling:

Benut bij transformatie vastgoed koppelkans om openbare ruimte fors anders in te richten

Groningen



Aanbeveling:

Gebruik instrumentarium (stok&wortel) en verken verdere planologische mogelijkheden voor sturen op functies en branches

Eindhoven



Aanbeveling:

Schaal inzet op bij aanpak ondermijning, verloedering en verschraling en werk intensief samen met vastgoedpartijen

Amsterdam



STELLING 1:

“Het aandeel wonen en werken in binnensteden gaat fors omhoog ten koste van (lege) winkels. Een derde van het huidige winkelvloeroppervlak gaat hierin voorzien”

STELLING 2:

“Om vastgoedpartijen te bewegen tot transformatie van lege winkels zijn hardere sturingsmaatregelen nodig”