

28-11-2023

Centrum van ... wie, wat, wanneer ... en waarom?

• STRATEGIEËN • VOOR DE • INSPIRERENDE • STAD

• Een inspirerende stad wordt gekoesterd, is gastvrij en kent sterke fysieke en sociale netwerken. Het biedt een prettige en inspirerende leefomgeving, biedt haar bewoners sociaal- en economisch perspectief, verleidt tot investeren en functioneert als een geheel.

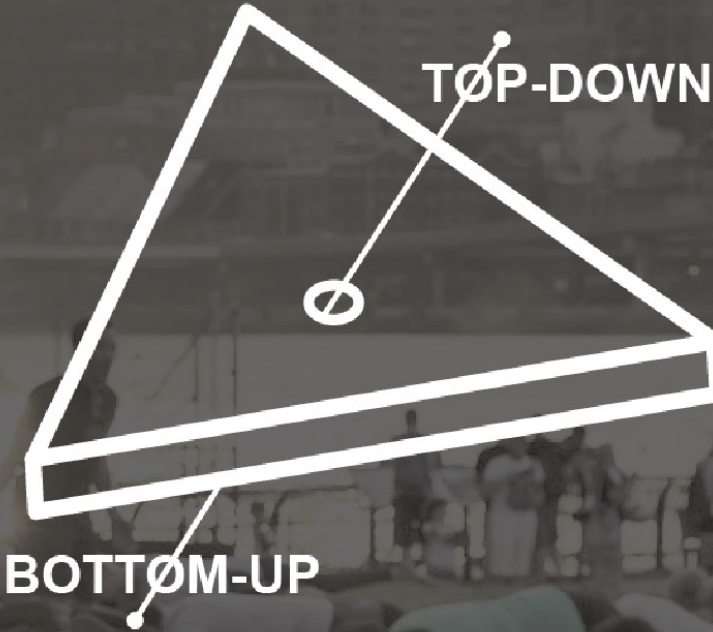


FYSIEK



ONTWIKKEL
STRATEGIE

PUBLIEK



TOP-DOWN

BOTTOM-UP

VERLANGEN



SCHOONHEID

FLOW

VRAAG

INVESTEREN

MAATSCHAPPIJ

PRIVAAT

Schuiivende panelen

1

Binnensteden worden donuts

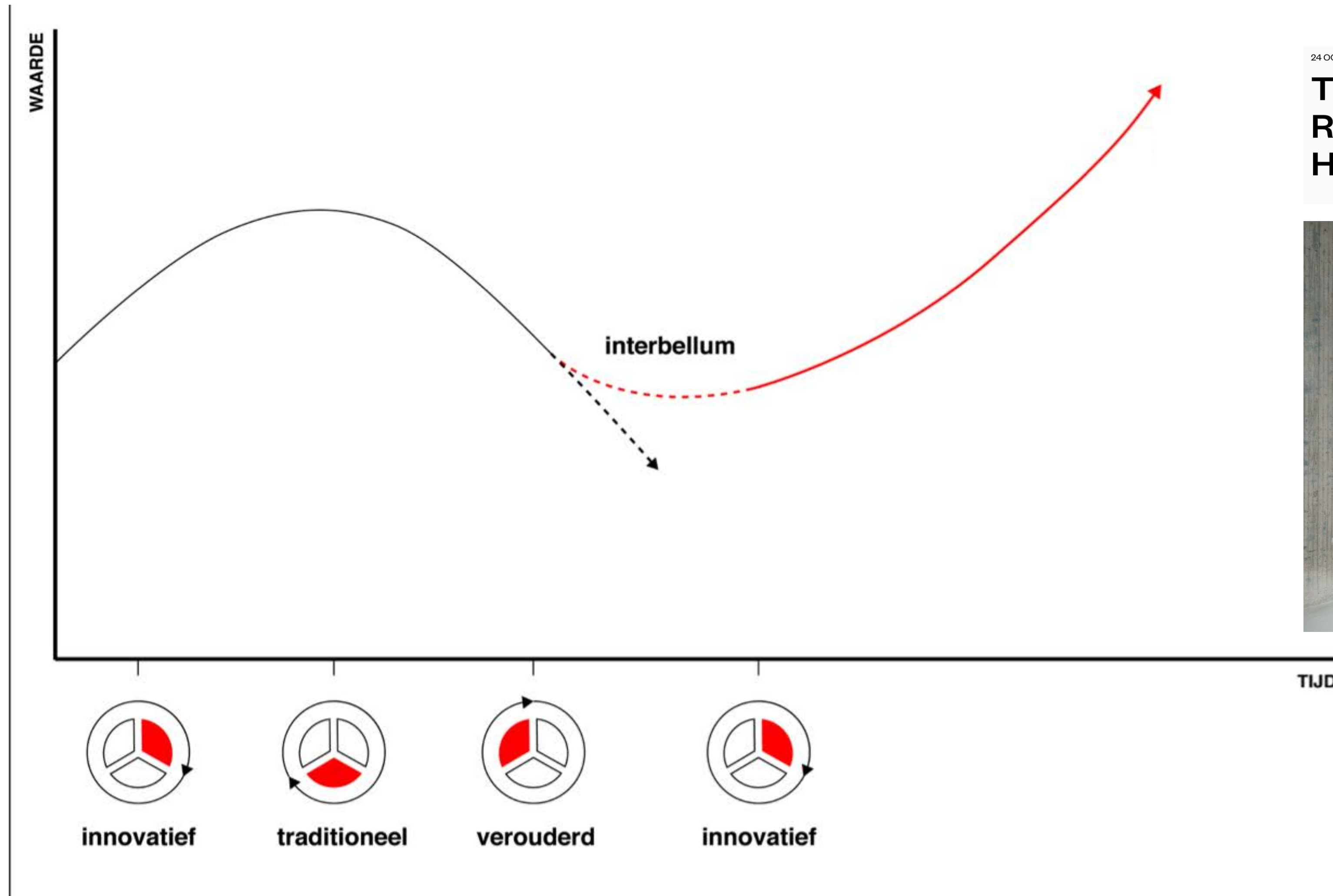
Binnenstad = donut economie

Sommige: Grand Hotel Europa

Veel steden: afkalving



“Het Product” loopt op zijn eind ...



24 OCT 2023 • RETAIL

THIS HYBRID PILOT SPACE AIMS TO REENERGIZE THE HIGH STREET. HERE'S HOW



Urban doom loop ...

RESEARCH

Breaking the 'urban doom loop': The future of downtowns is shared prosperity

Tracy Hadden Loh and Hanna Love
March 23, 2023



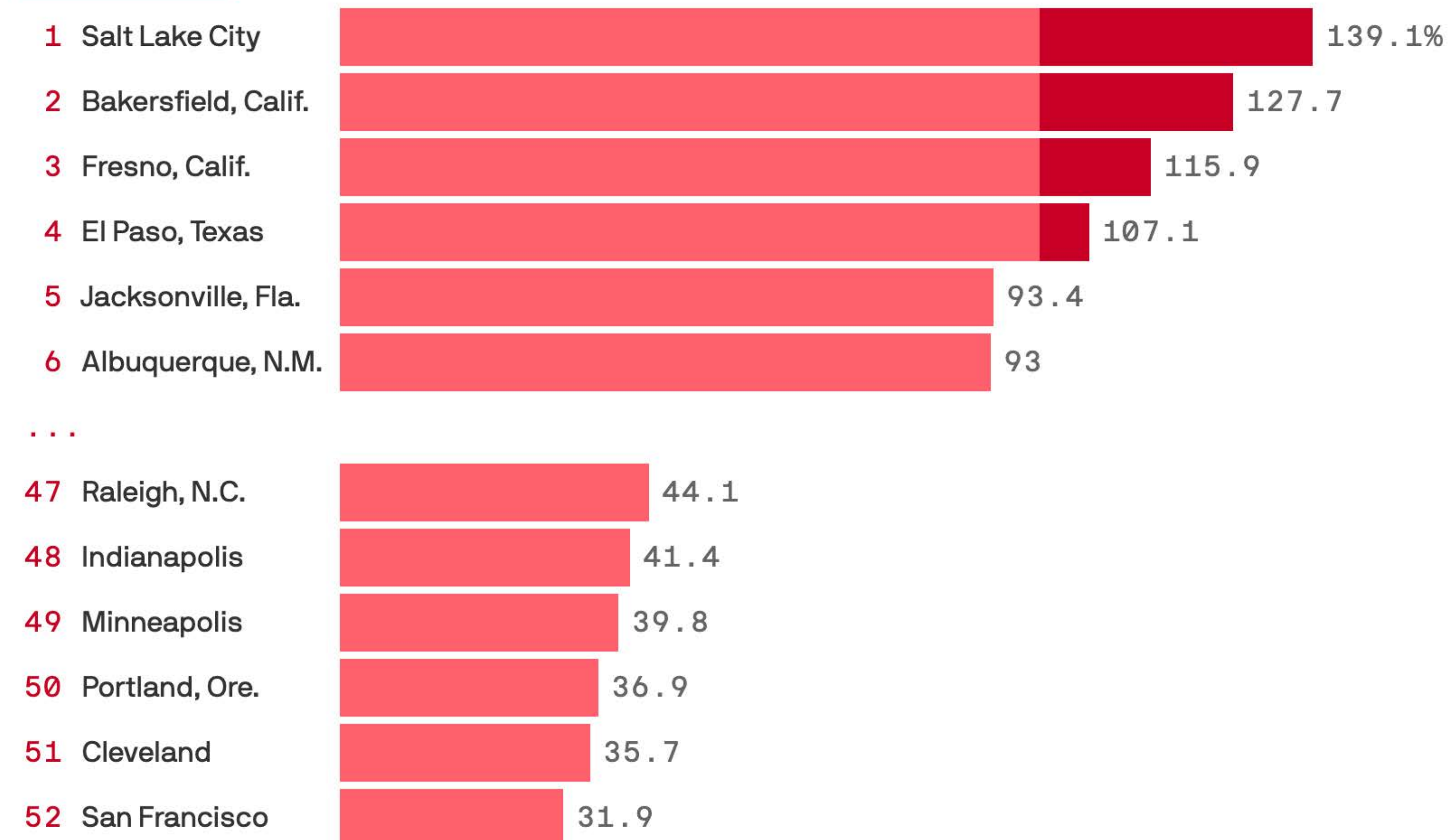
Where the ... is my footfall?

Back to the office is in US een groot issue

Downtown foot traffic recovery, spring 2023

Total unique downtown visitors from March–May 2023 as a share of the same season in 2019

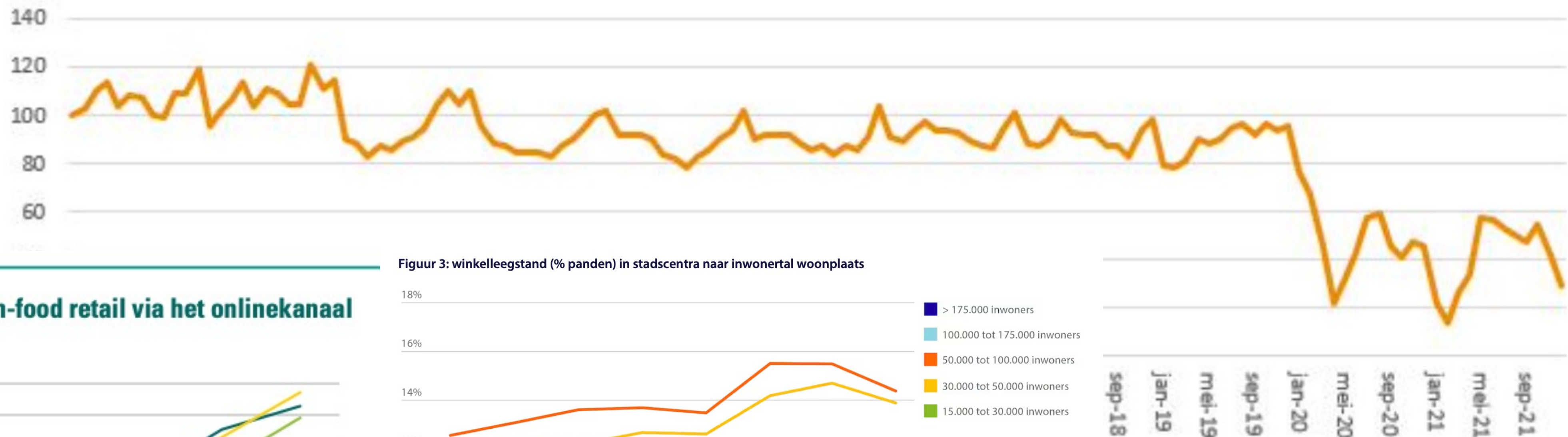
Exceeds 2019 levels



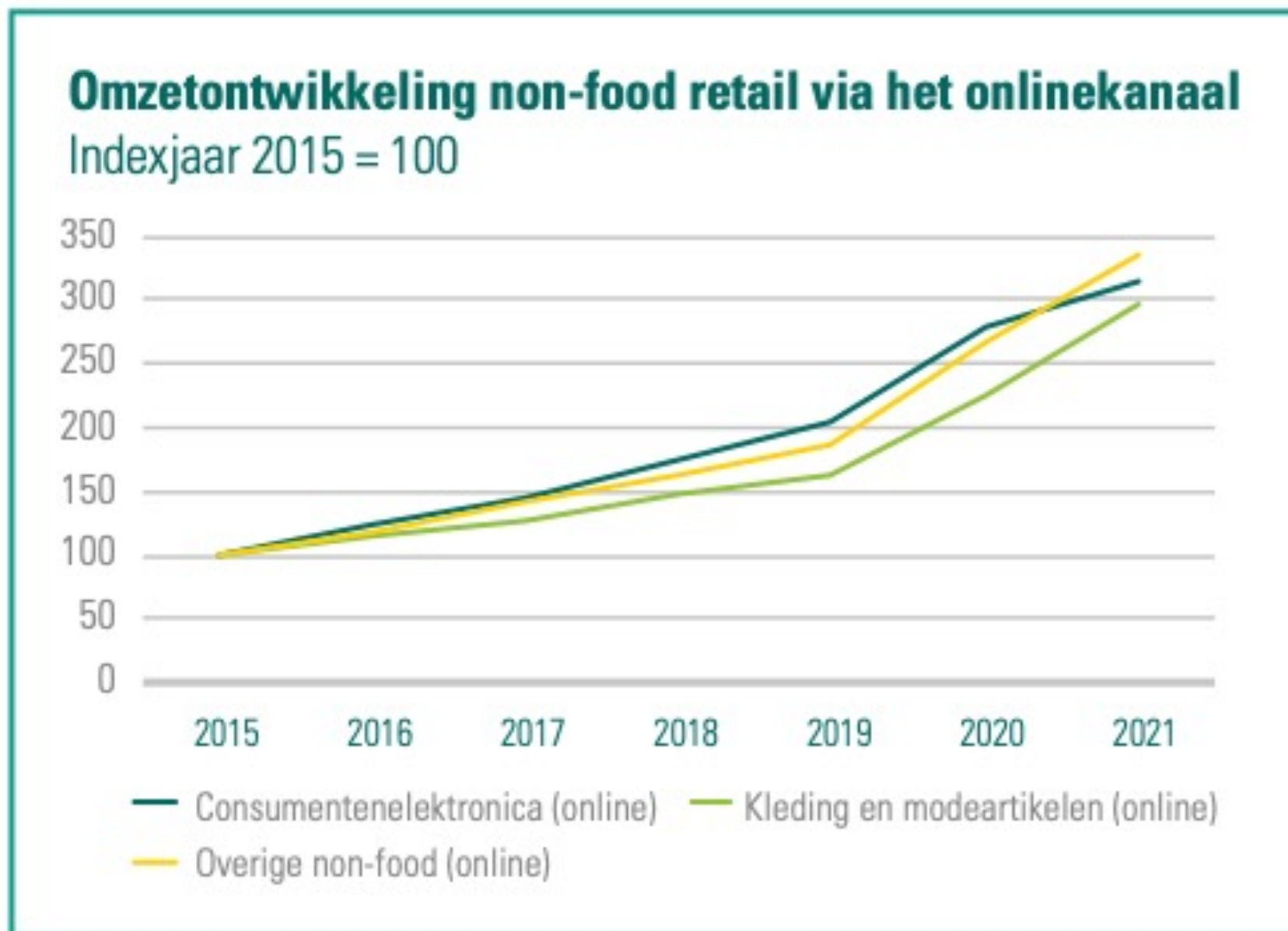
De lijntjes gaan ook hier de verkeerde kant op

Zoals met veel dingen komen 10-20 jaar later de VS-voorbeelden ook onze kant op

- Ontwikkeling passanten winkelgebieden

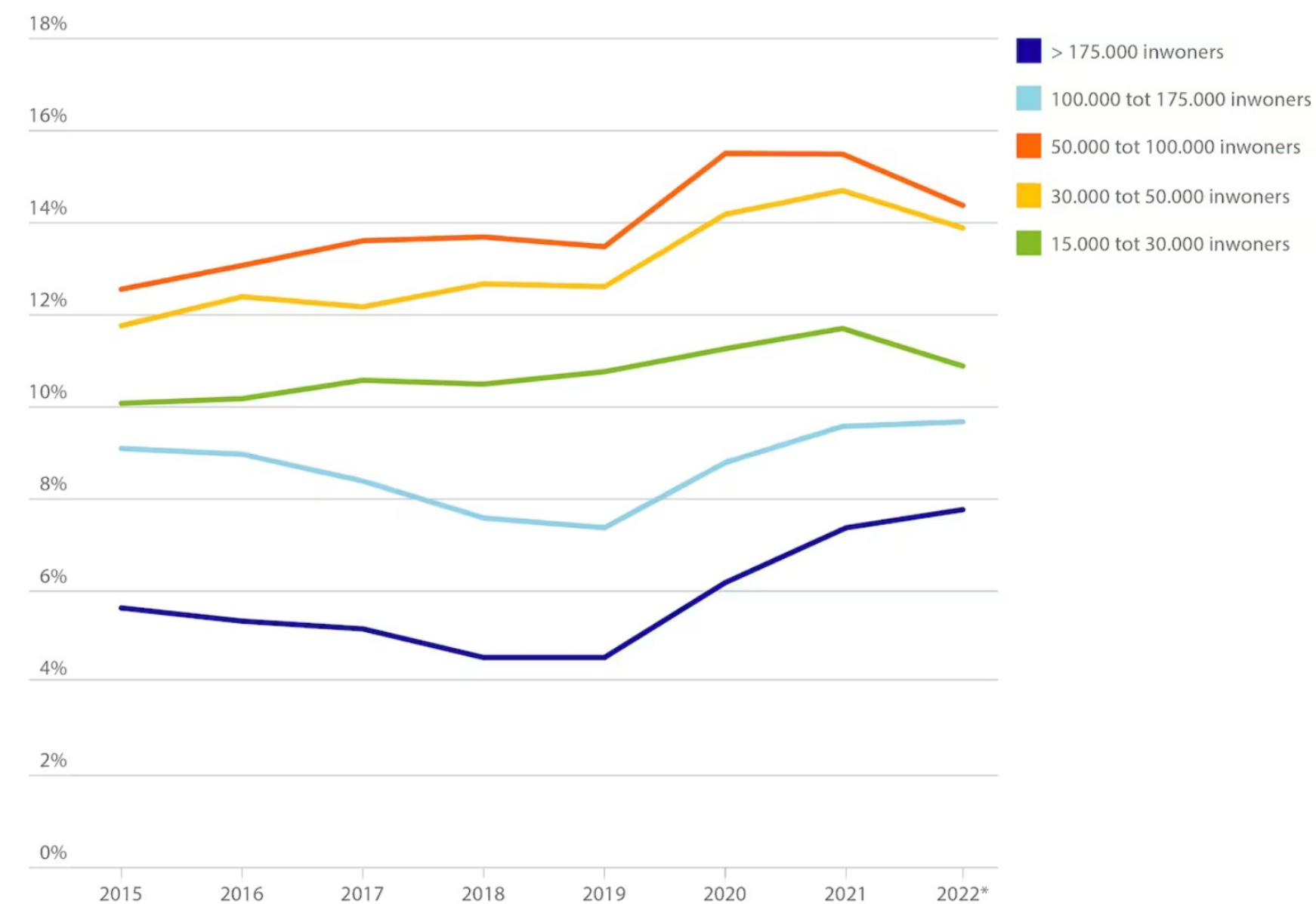


• Bron: Bureau RMC 2021



Bron: CBS, INretail

Figuur 3: winkelleegstand (% panden) in stadscentra naar inwonertal woonplaats

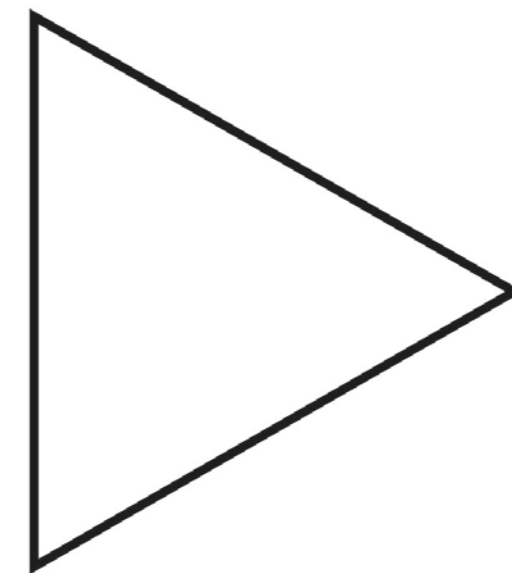


Bron: Locatus

Centrumgebieden: Ga op zoek naar een nieuwe relatie



- Footfall groei
- Omzet/m2 groei
- Huur groei
- Waarde groei



- Bezoekers
- Verblijfsduur + bestedingen
- Ervaringen
- Exploitatie
- Waardesprong

CÓRIO



**CREATING
FAVOURITE
MEETING
PLACES**



**THE BREAKTHROUGH
OF THE NON-SHOPPING
EXPERIENCE**

Je kan je tijd maar een keer uitgeven

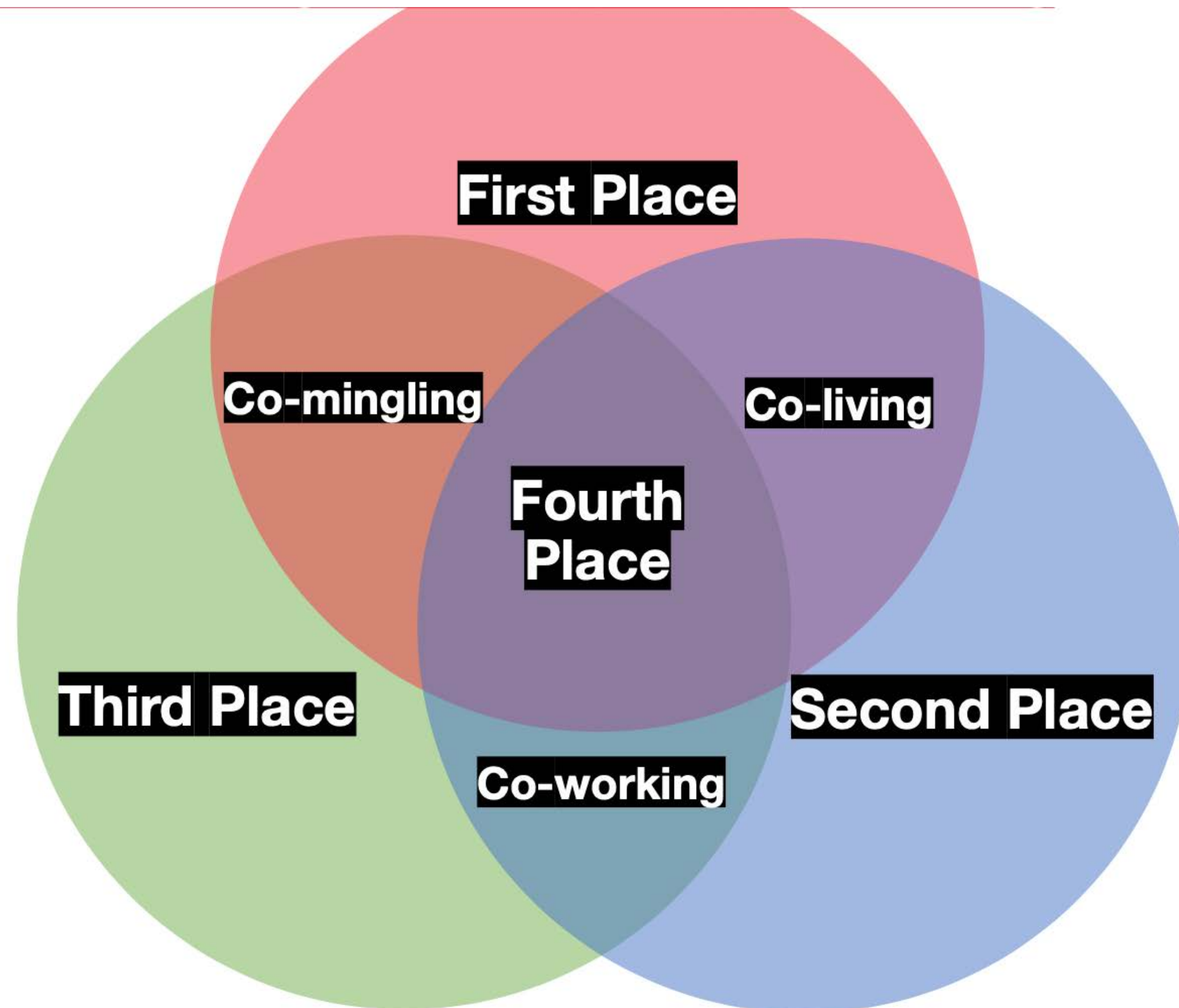


ontspannen aan de kade



Winkelen in de binnenstad

Ruimtelijke herordening: hybride plekken > > >



De bierparallel

Laat het gisten ...



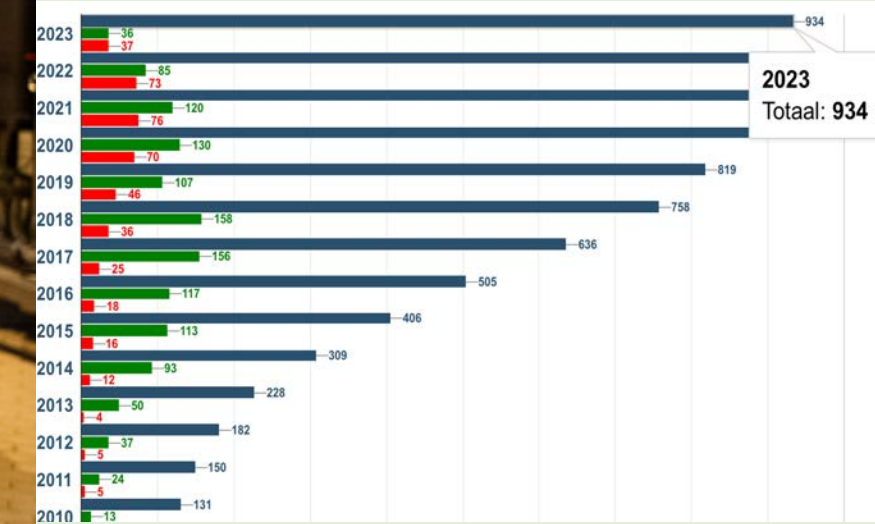
De bierparallel – Op zoek naar brouwende winkelgebieden

Oedsen Boersma, SITE urban development
Juli 2017

Er is een interessant parallel te trekken tussen de biermarkt en het winkelvastgoed. Of beter gezegd, we zouden veel kunnen opsteken van het florerende ondernemerschap in het bierschap. In navolging van wijn, koffie en chocola is ook bier de weg van productdifferentiatie, specialisatie en “lokalisering” ingeslagen. En dit legt de sector bepaald geen windeieren.

De opmars van klein bier

Het is opvallend dat het niet de grote “bier-anchors” waren die vroegtijdig inzagen dat er grote behoefte bestaat aan ambachtelijk en lokaal geproduceerde (speciaal)bieren. De groei van de biermarkt is vooral veroorzaakt door ondernemerschap van nieuwe kleine brouwerijen en allerlei eenmanszaken. Waren er in 2007 nog 90 bierbrouwerijen in Nederland, in 2017 staat de teller al op 370 (CBS).



Bron: Nederlandsebiercultuur.nl 2023

KERNCIJFERS NEDERLANDSE BROUWERS					
	2019*	2020*	2021*	2021 t.o.v. 2019	2021 t.o.v. 2020
Totale markt	12.131.980	10.613.931	10.887.451	-10,3%	2,6%
- Pils	9.754.959	8.250.033	8.482.058	-13%	2,8%
- Speciaal	1.294.434	1.232.544	1.340.451	1,6%	6,7%
- Alcoholvrij	698.285	738.473	743.168	6,4%	0,6%
- Biermix	384.292	392.880	346.845	-9,7%	-11,7%
Productie	24.128.236	22.140.330	22.056.178	-8,5%	-0,24%
Export	13.680.162	13.079.768	12.870.423	-5,9%	-1,6%
Import	1.872.013	1.553.370	1.671.697	-10,7%	7,6%

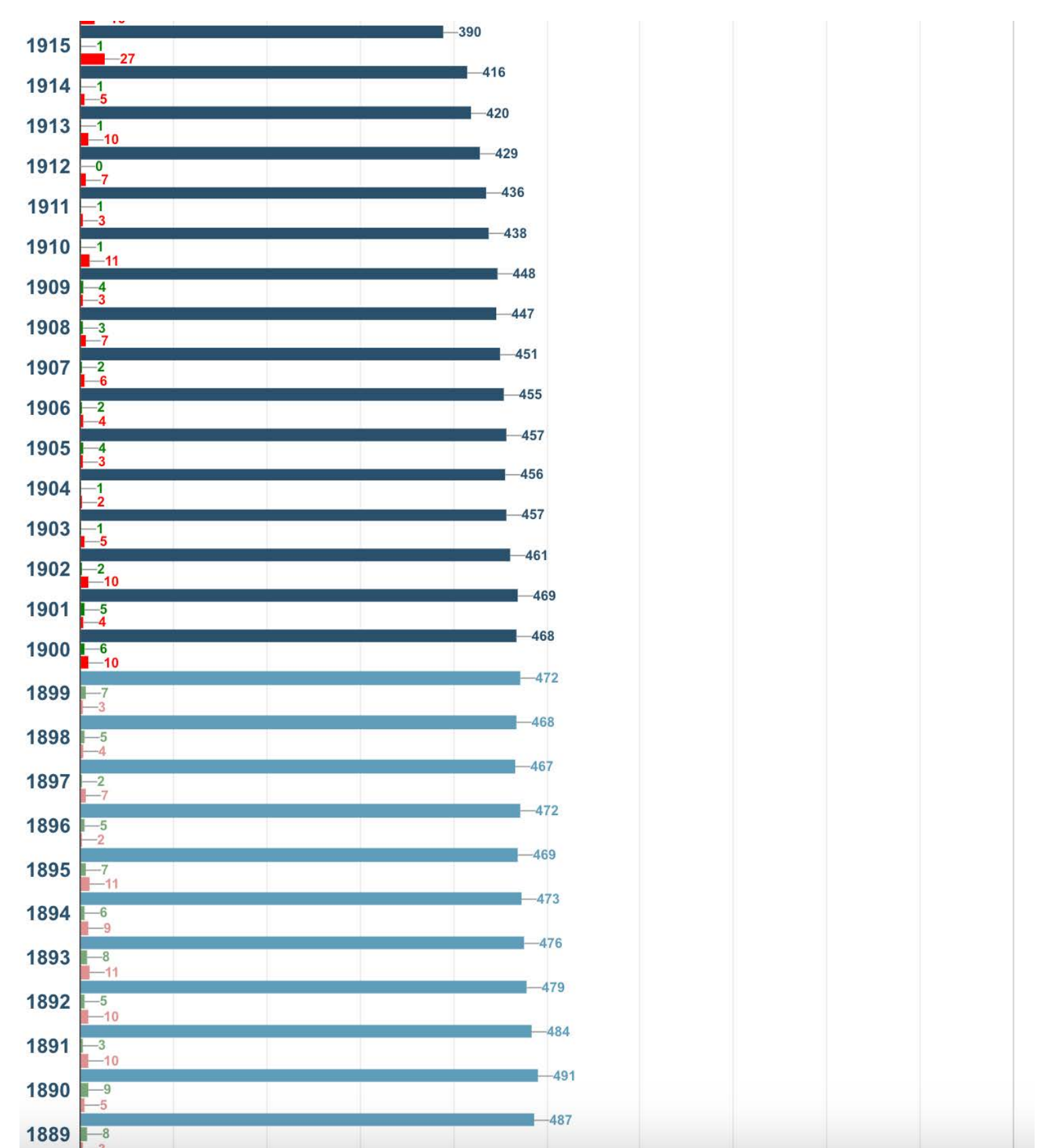
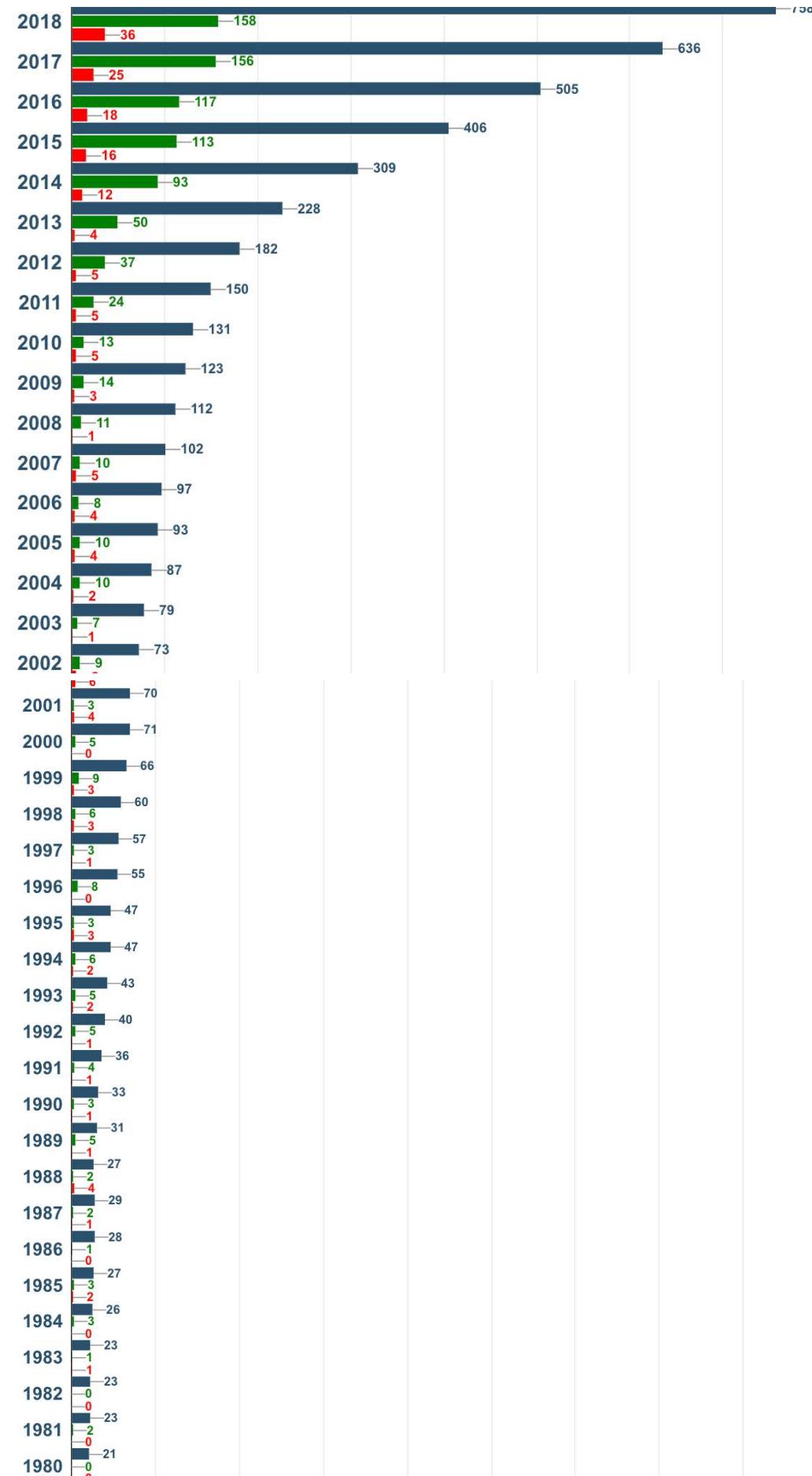
Cijfers op basis van de monitoring in opdracht van Nederlandse Brouwers onder leden en niet-leden. Met deze monitoring wordt ongeveer 90% van de markt afgedekt. *Aantallen in hectoliter.

Bron: Nederlandsebrouwers.nl 2022

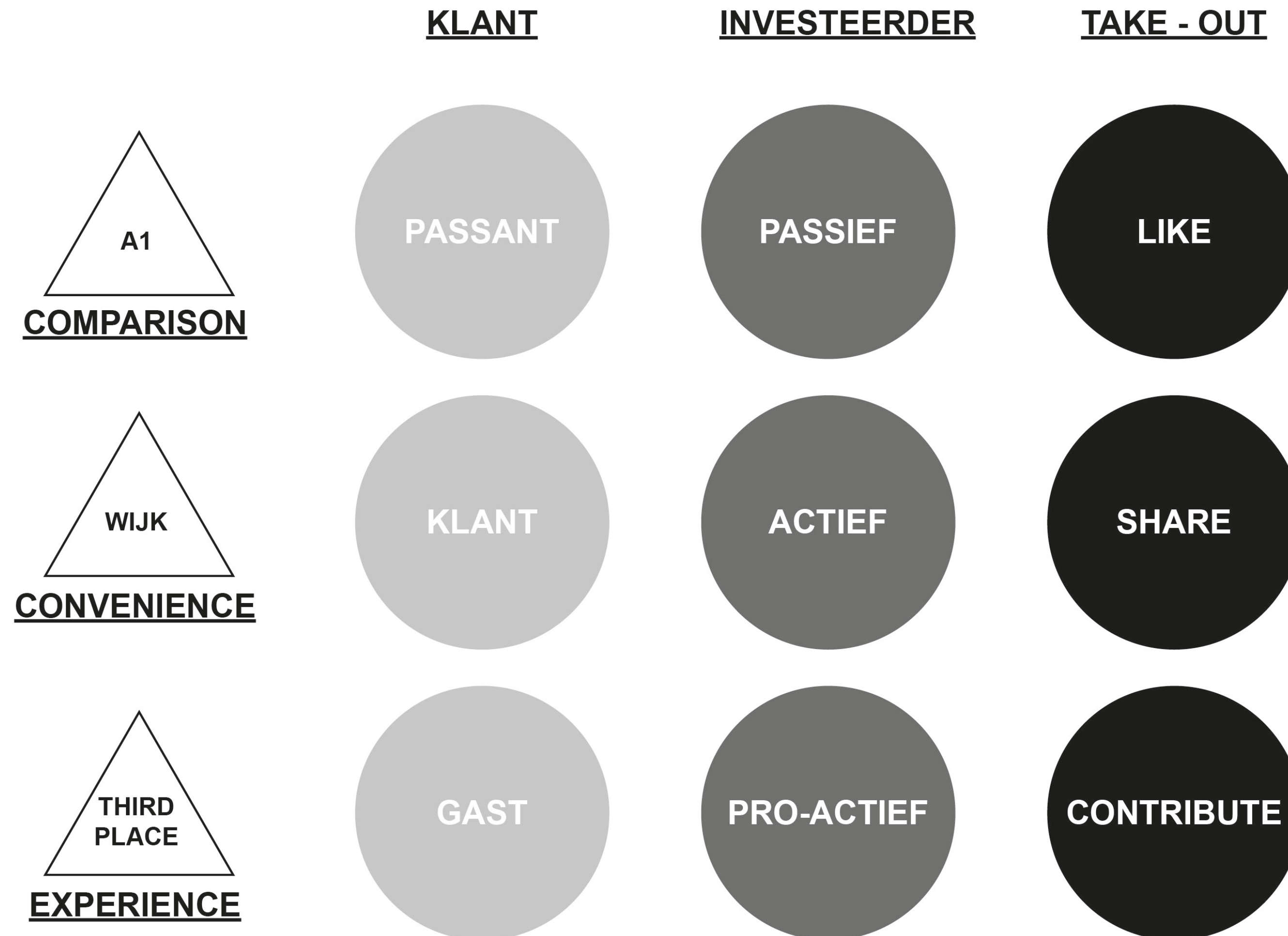
Waar brouwt het?

De afgelopen jaren hebben veel nieuwe biermerken het licht gezien, waarvan sommige een sterke positie hebben ingenomen op de Nederlandse bierkaart. Deze lokale helden weten niet alleen het schap te veroveren, ze weten ook veelvuldig een (vastgoed)locatie tot hotspot om te toveren. We kunnen gerust stellen dat het Haarlemse Raaks-project

Kan het brouwfeest ook overslaan naar andere segmenten?



Denk buiten de kaart om



Openbare Ruimte: De beste winkel van de stad



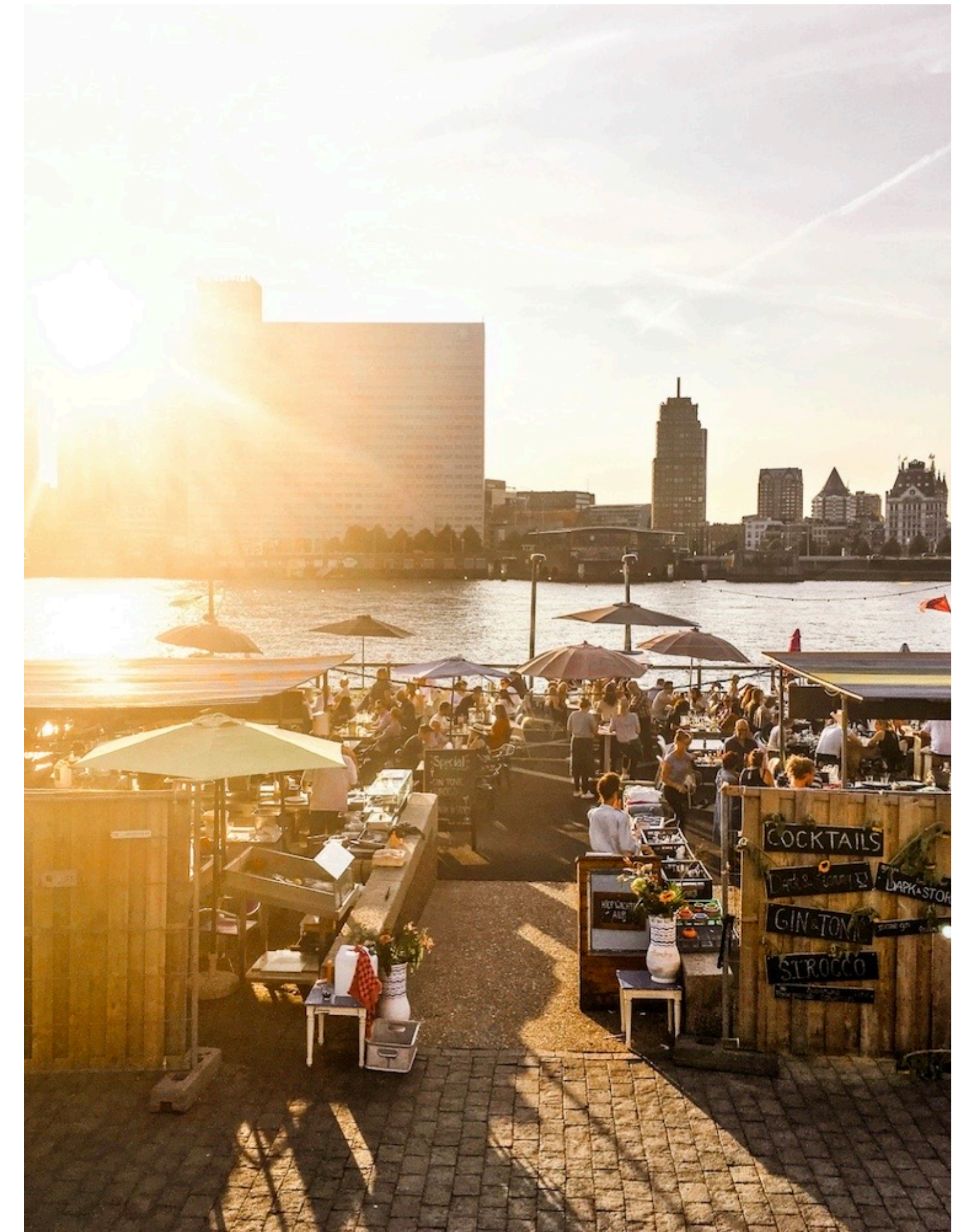
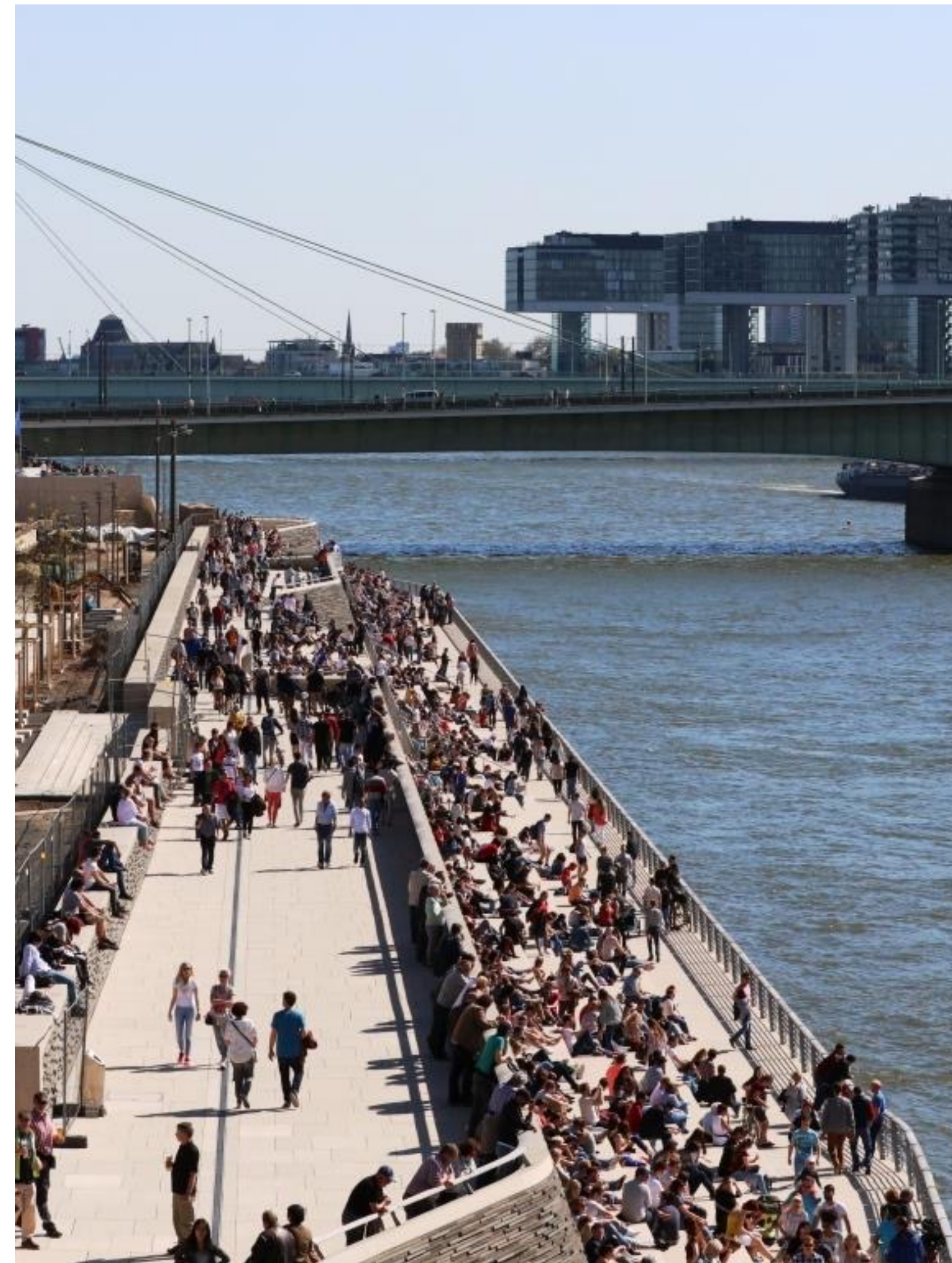
Rijnhaven Rotterdam

Nieuw sub-centrum, nieuw park, nieuw strand, nieuwe stad



De grote trek naar het water

Wenen, Keulen, Rotterdam; water als verbindende factor



Ruimte voor de rivier, ruimte voor het centrum?



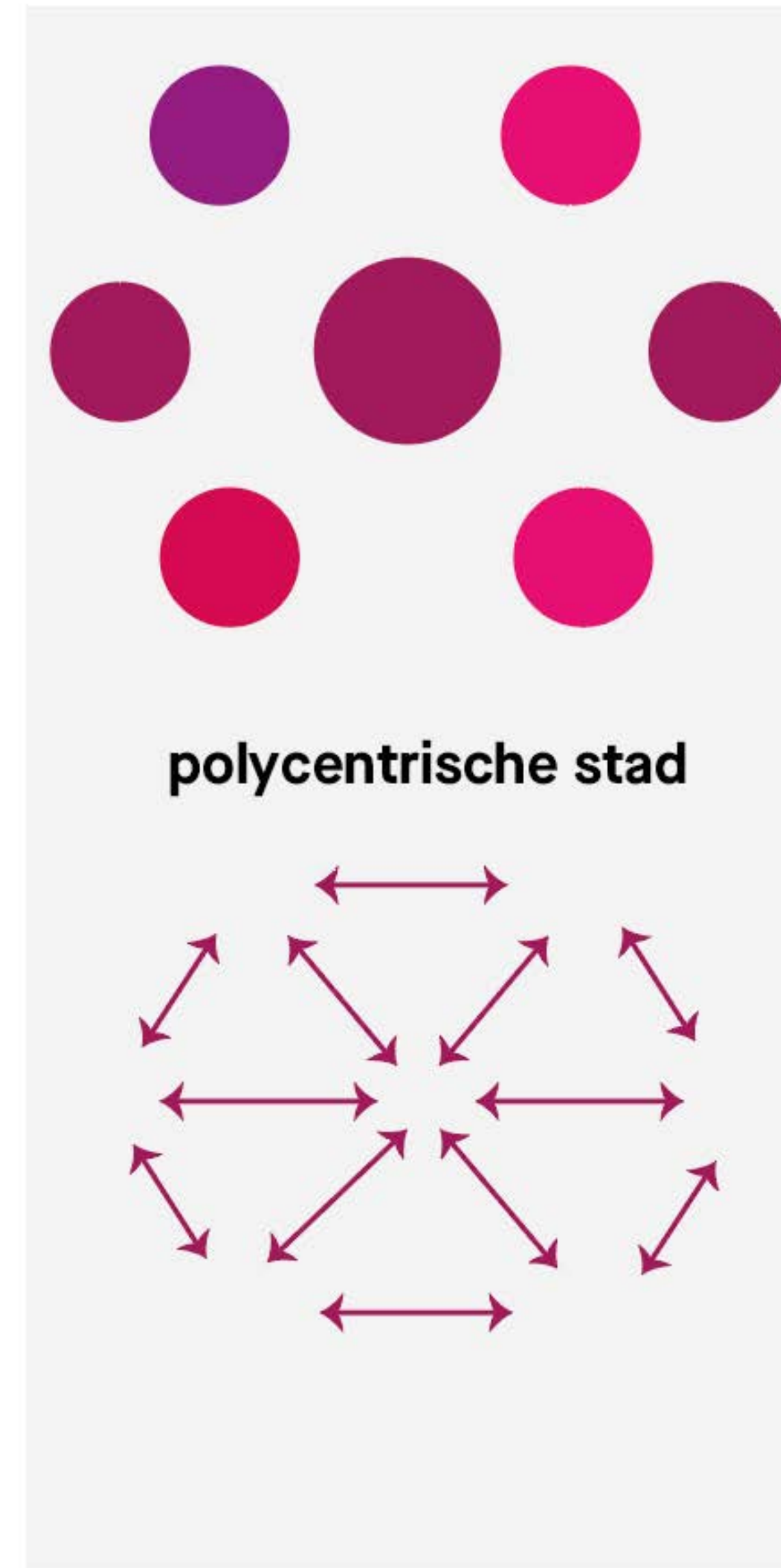
Klimaat “helpt” een handje



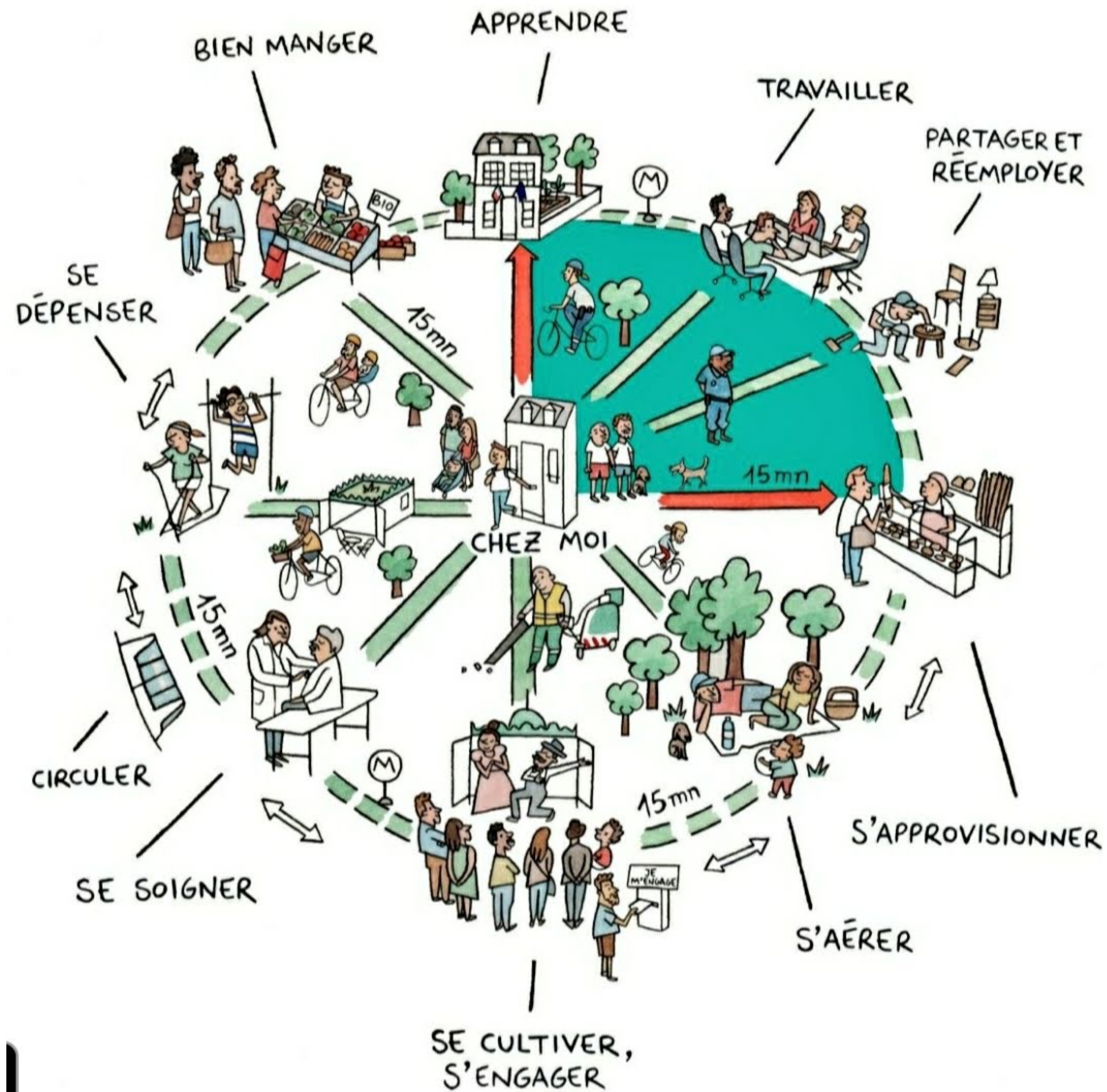
De reis als bestemming



Van Mono naar Poly. Dat is een nieuw spel

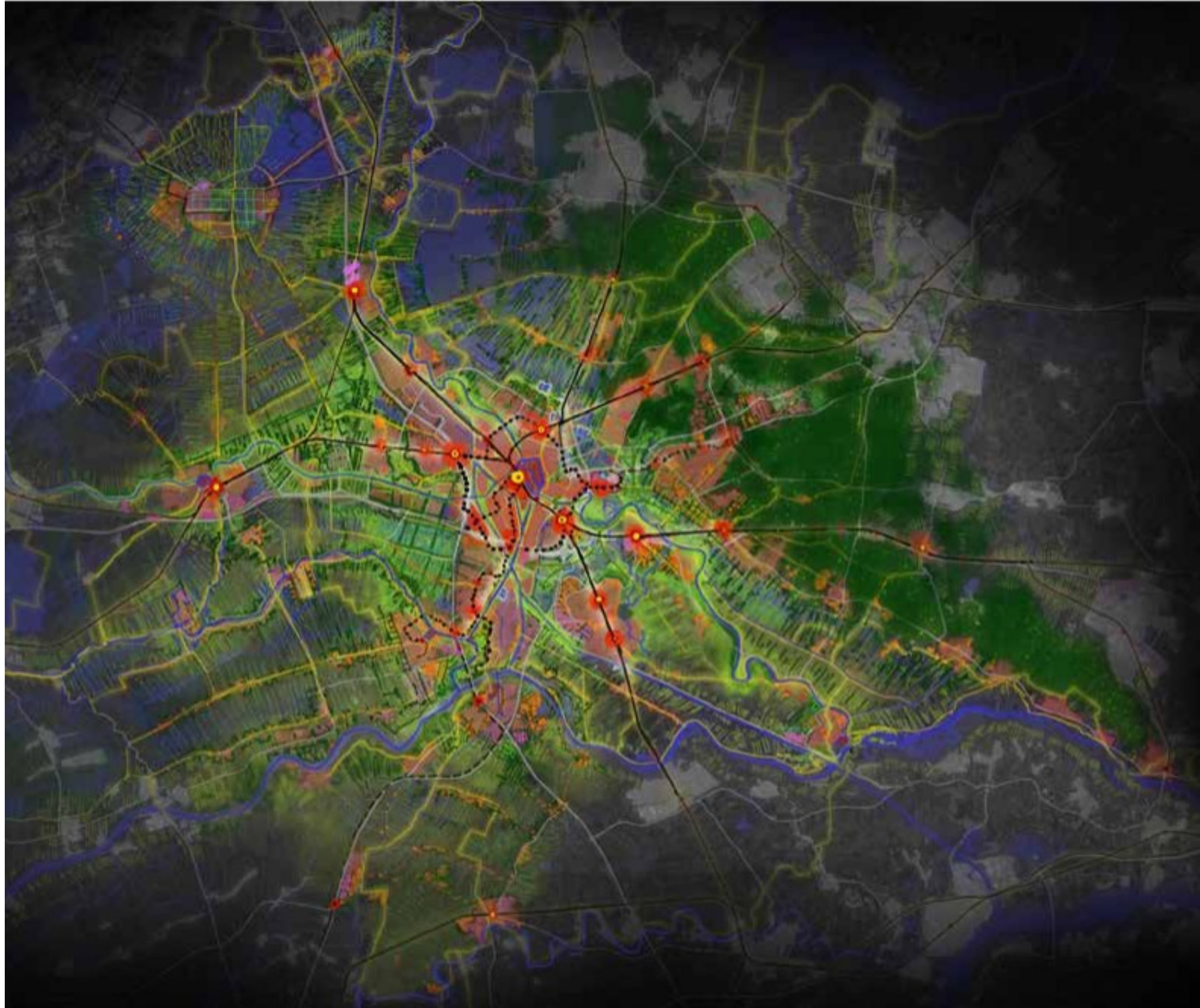


Concept van de 15 minuten stad

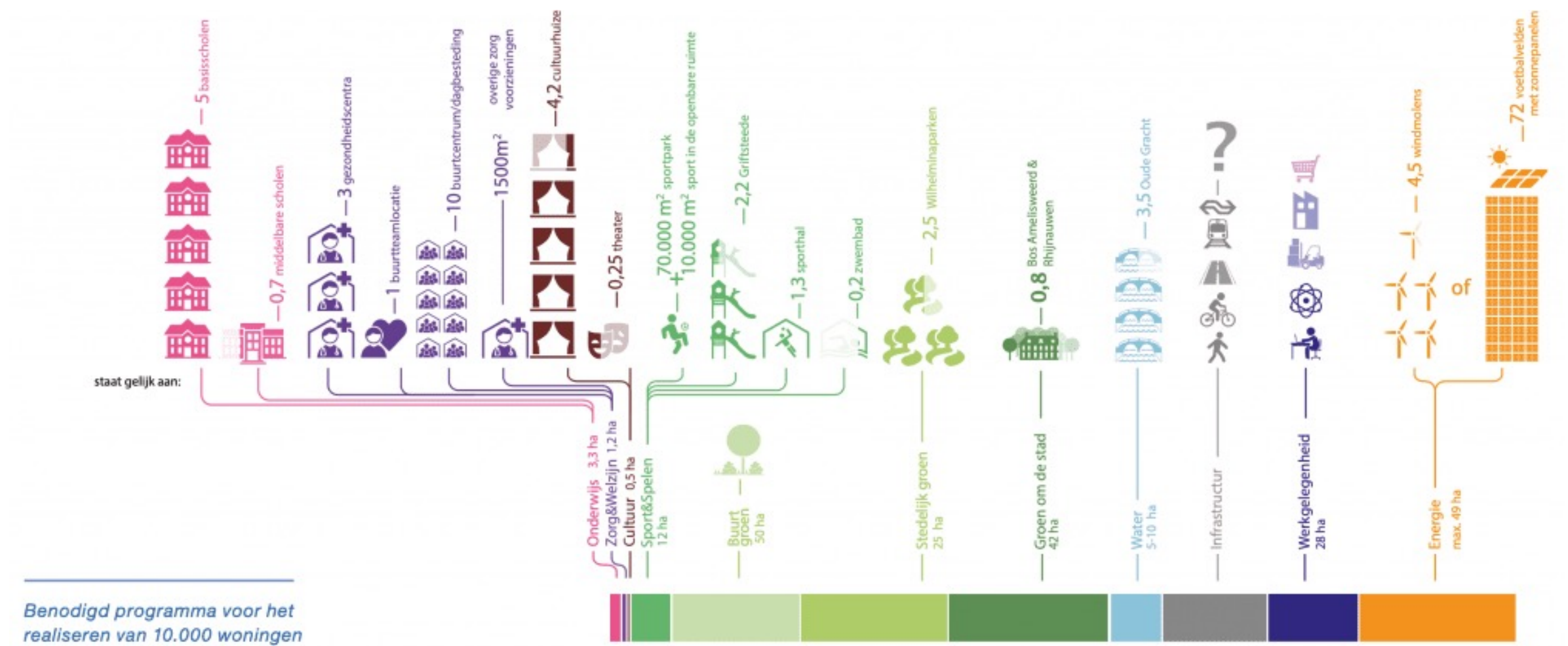


Het Nieuwe Utrecht

Naar een “Wiel met Spaken”



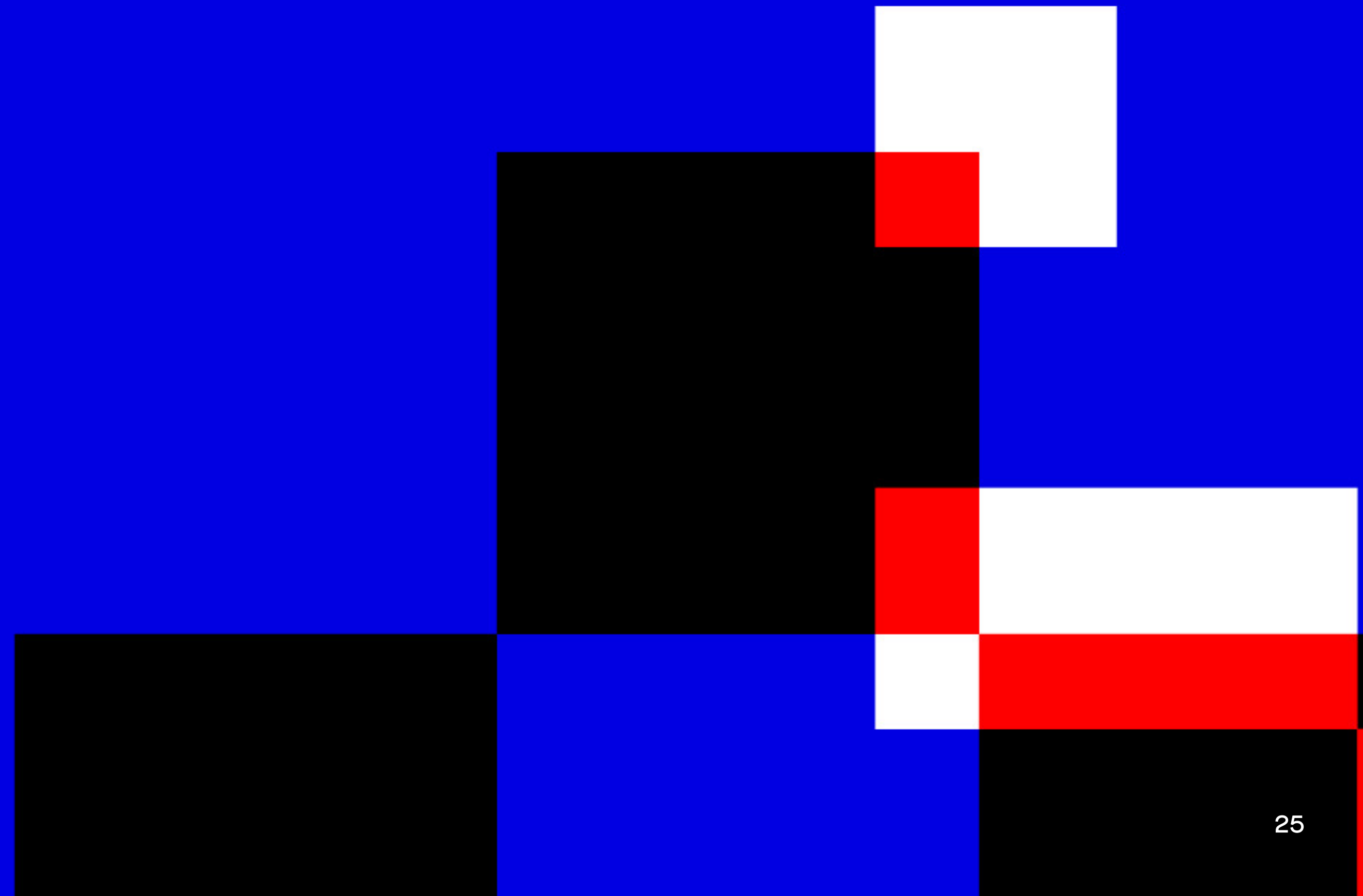
Barcode voor de “Utrechtse Good Life Capital”



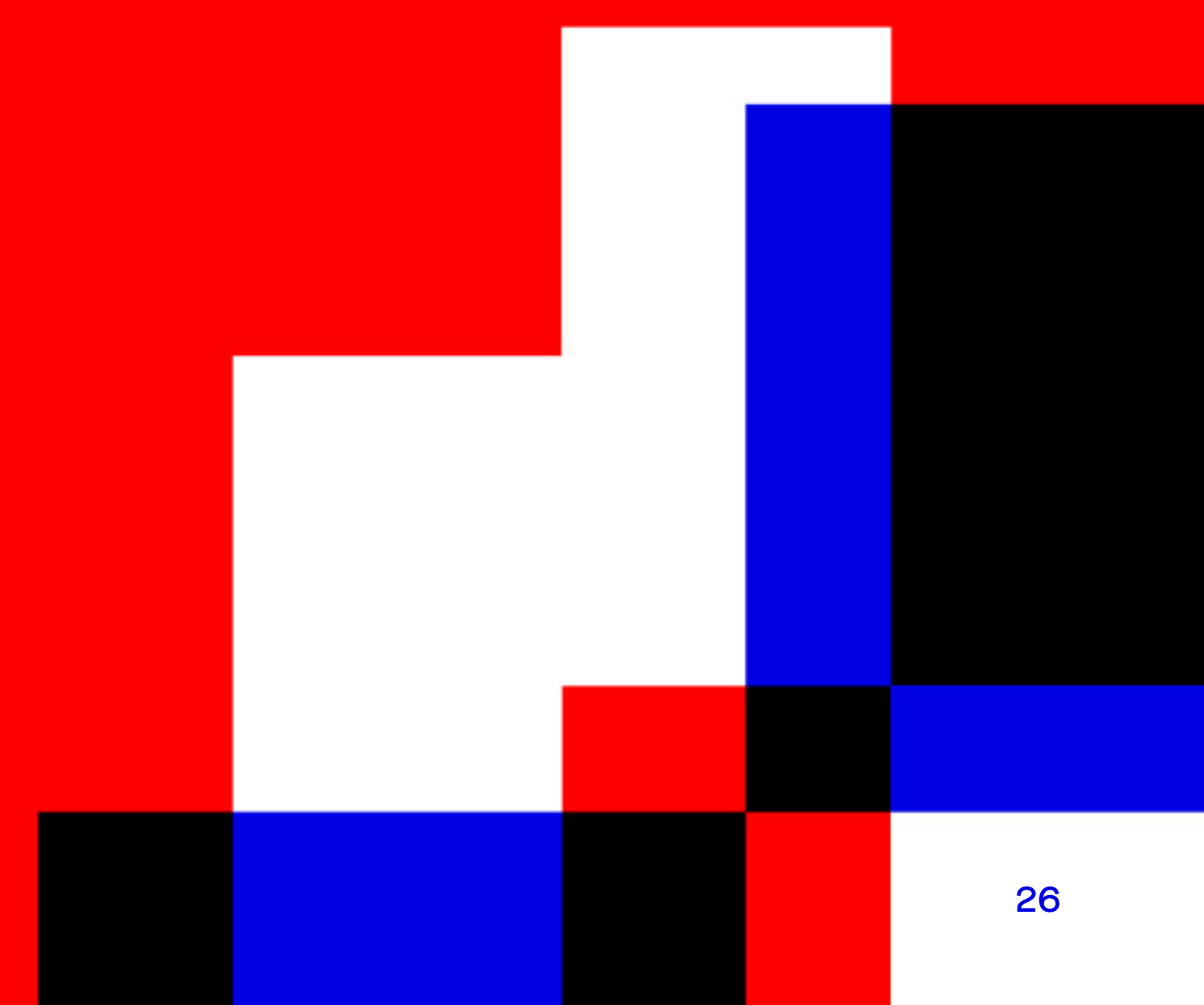
Voorbeelden SITE



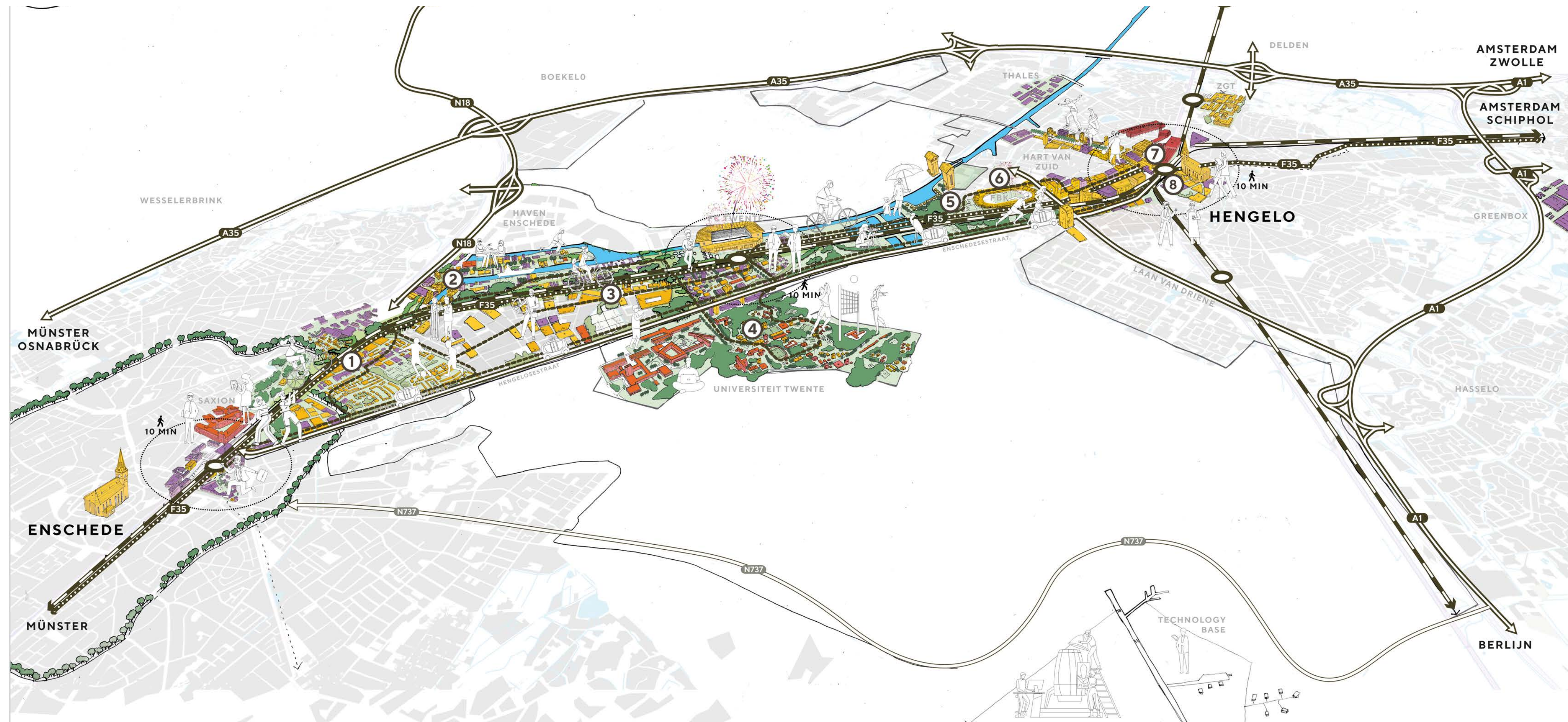
4



Een nieuw stel uit Twente



Hoe Hengelo en Enschede verliefd op elkaar worden



Groeipad vanuit het Groene Goud

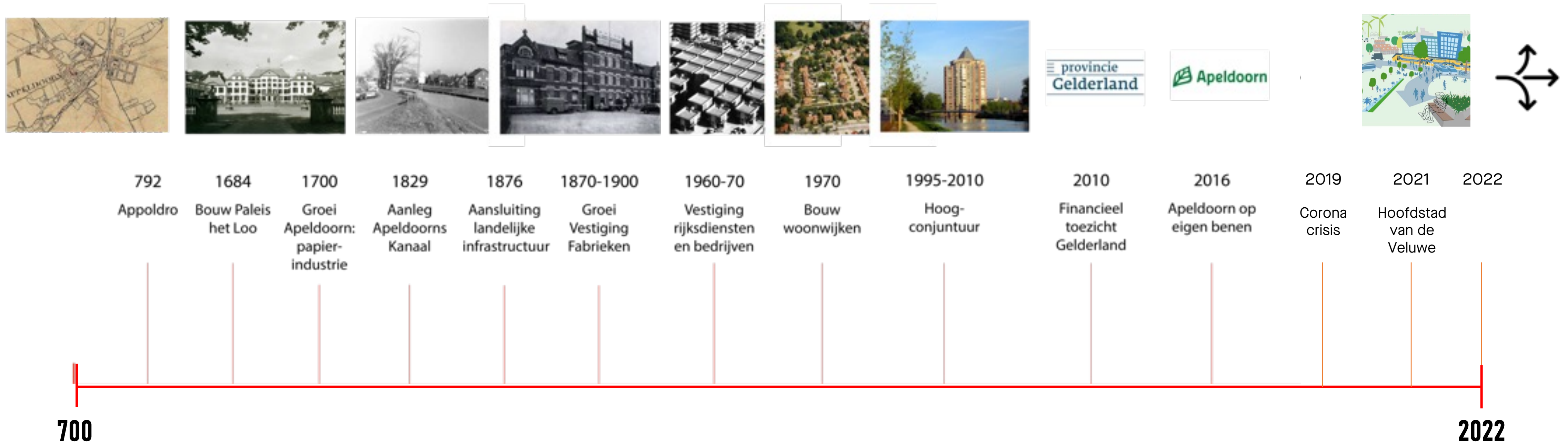


De trein / tram is gaan rijden

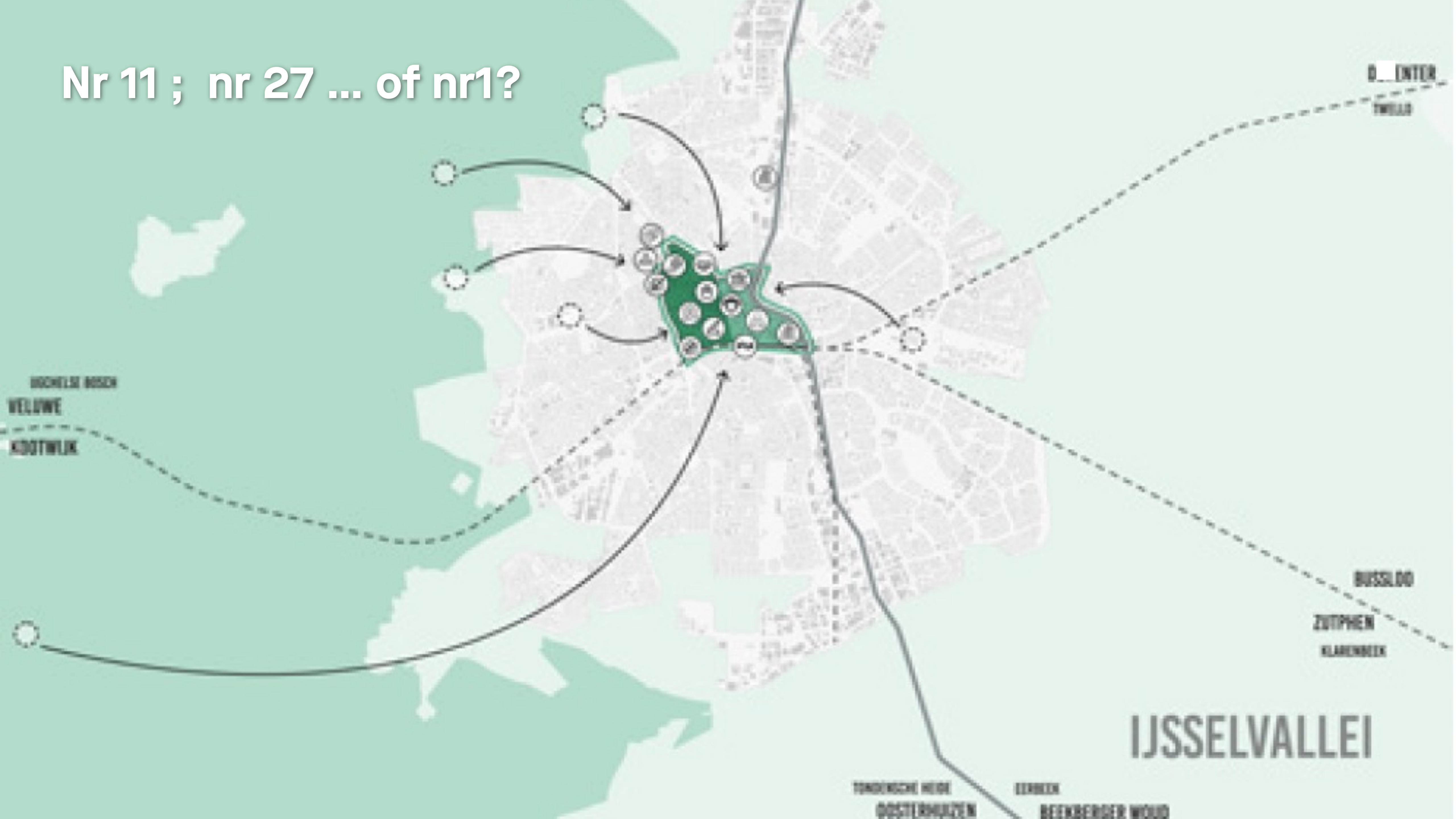


Apeldoorn: een nieuwe hoofdstad

Apeldoorn: waar ben jij van?



Nr 11 ; nr 27 ... of nr1?



Compact ... of Contact?

Vul de donut



- Horeca**
- 1 Raadhuisplein
 - 2 Leienplein
 - 3 Caterplein
 - 4 Van Kinsbergenstraat
 - 5 Kapelstraat
- Openbaar vervoer**
- 1 NS station
 - 2 Busstation

- Culturele instellingen**
- 1 CODA
 - 2 Markant
 - 3 Gigant
 - 4 Orpheus
- Parkeren (overdekt)**
- 1 Markplein P1
 - 2 Museum Centrum P2
 - 3 Oranjerie P7
 - 4 Koningshaven P12

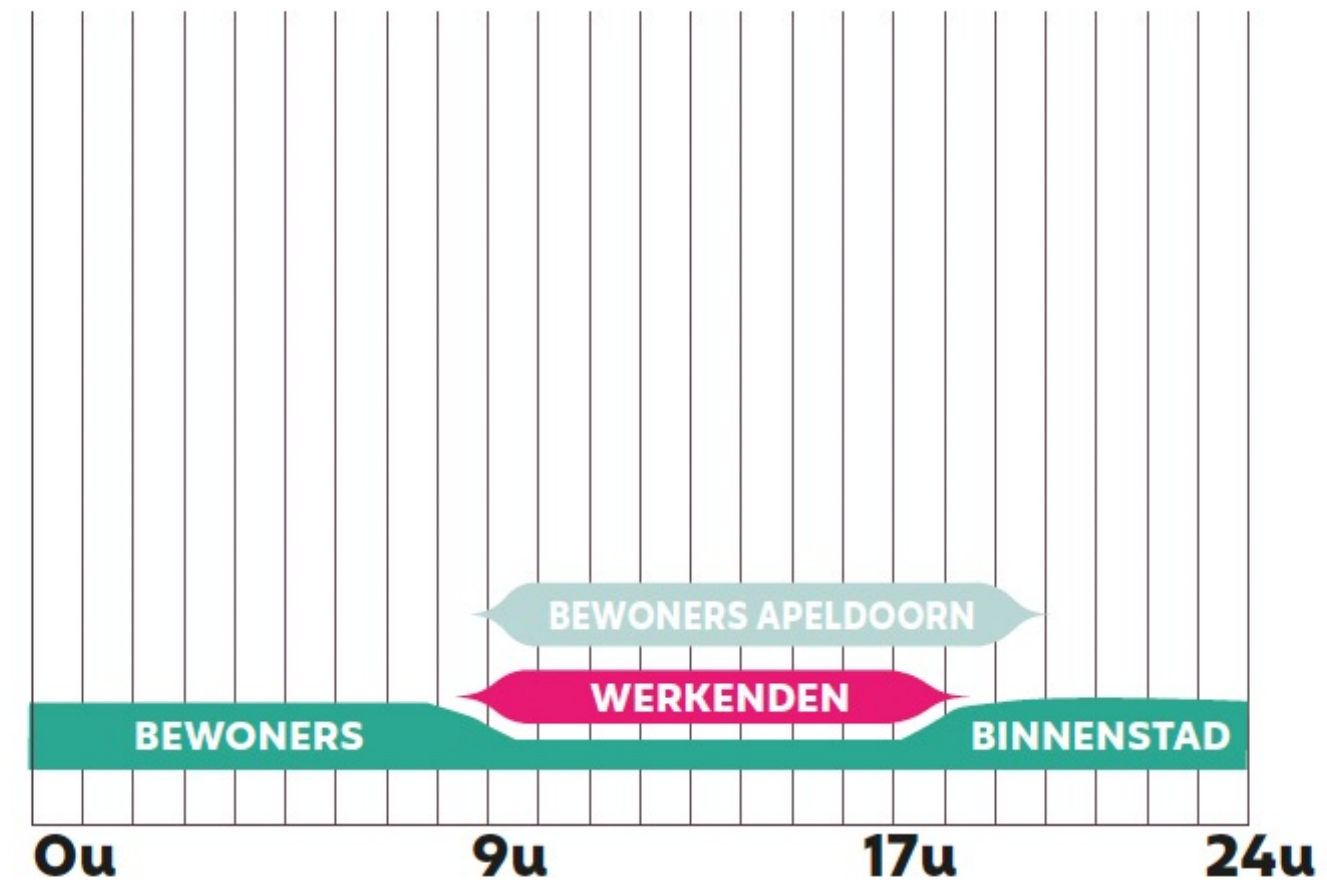
- Fietsenstalling (bewaakt en gratis)**
- 1 Stadhuis, Deventerstraat
 - 2 Marktstraat, Marktstraat
 - 3 Oranjerie, Mariastraat
 - 4 De Serre, Kanaalstraat
 - 5 ACEC-gebouw, Caterplein
 - 6 Station, Stationsplein
- Winkelgebied**
- 1 Hoofdstraat, Marktstraat, Van Kinsbergenstraat, Kapelstraat, Brinklaan, Mariastraat, Beekstraat,

Compact

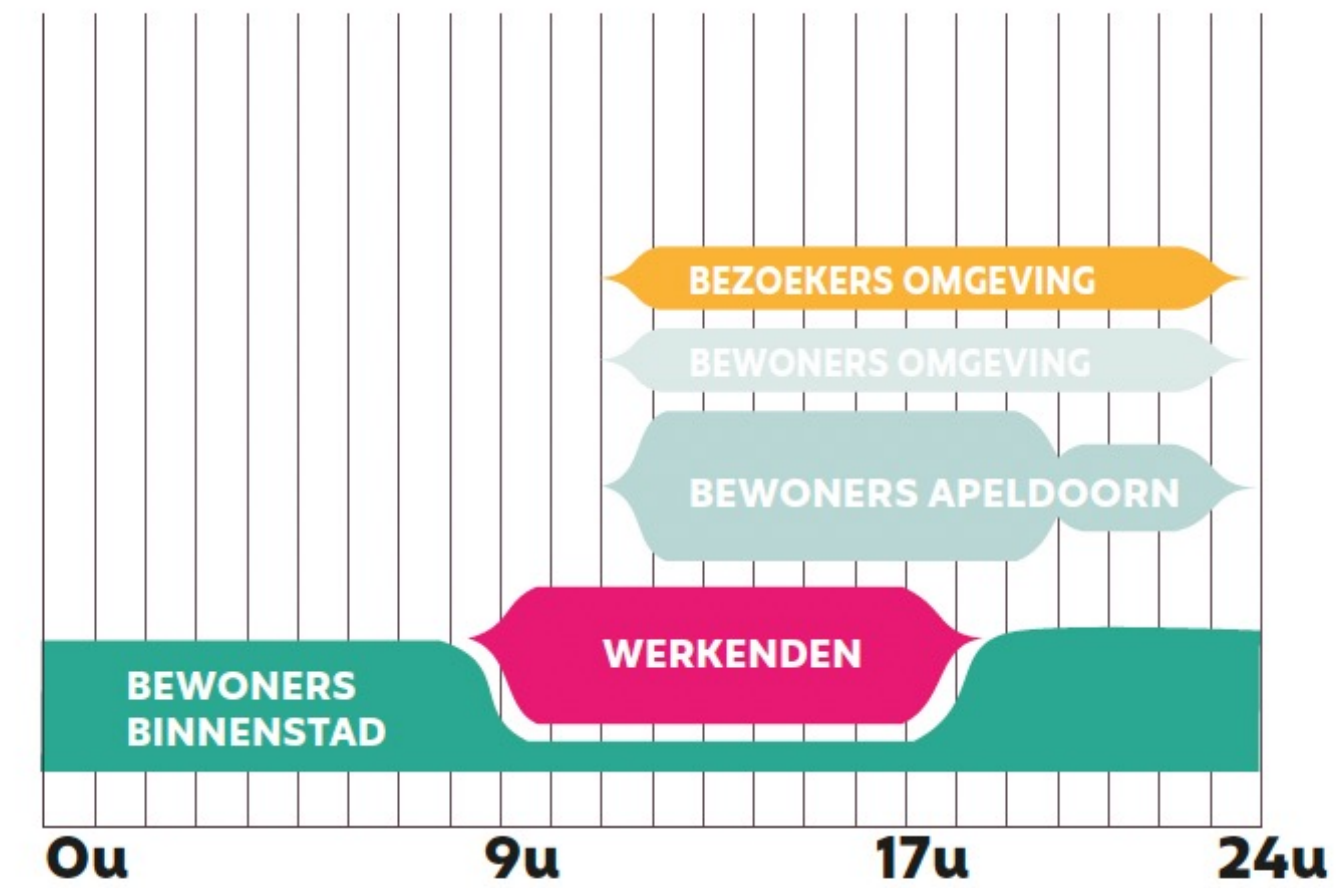


Extensive

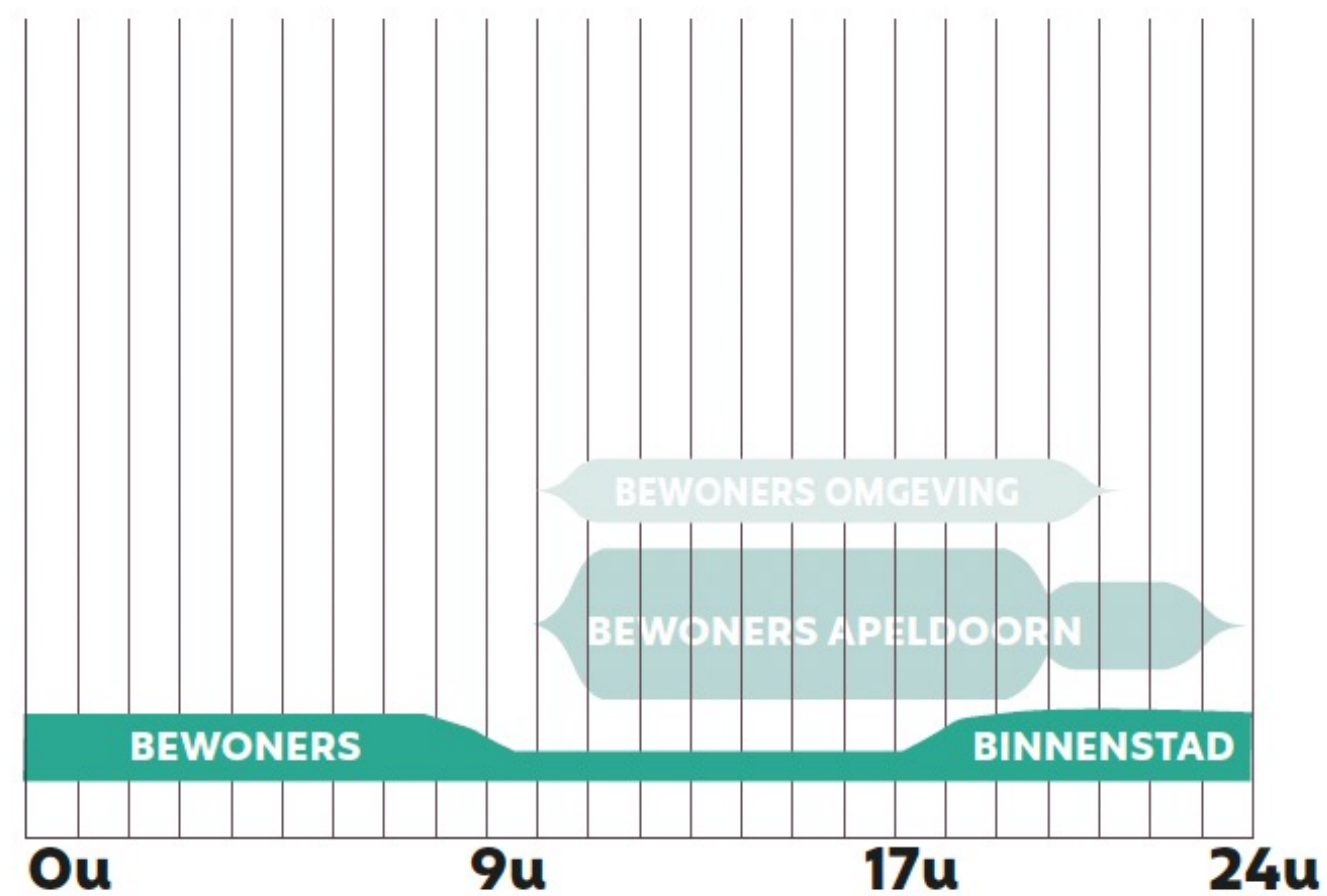
Nieuw ritme, nieuwe dynamiek. Een stadspark is altijd open



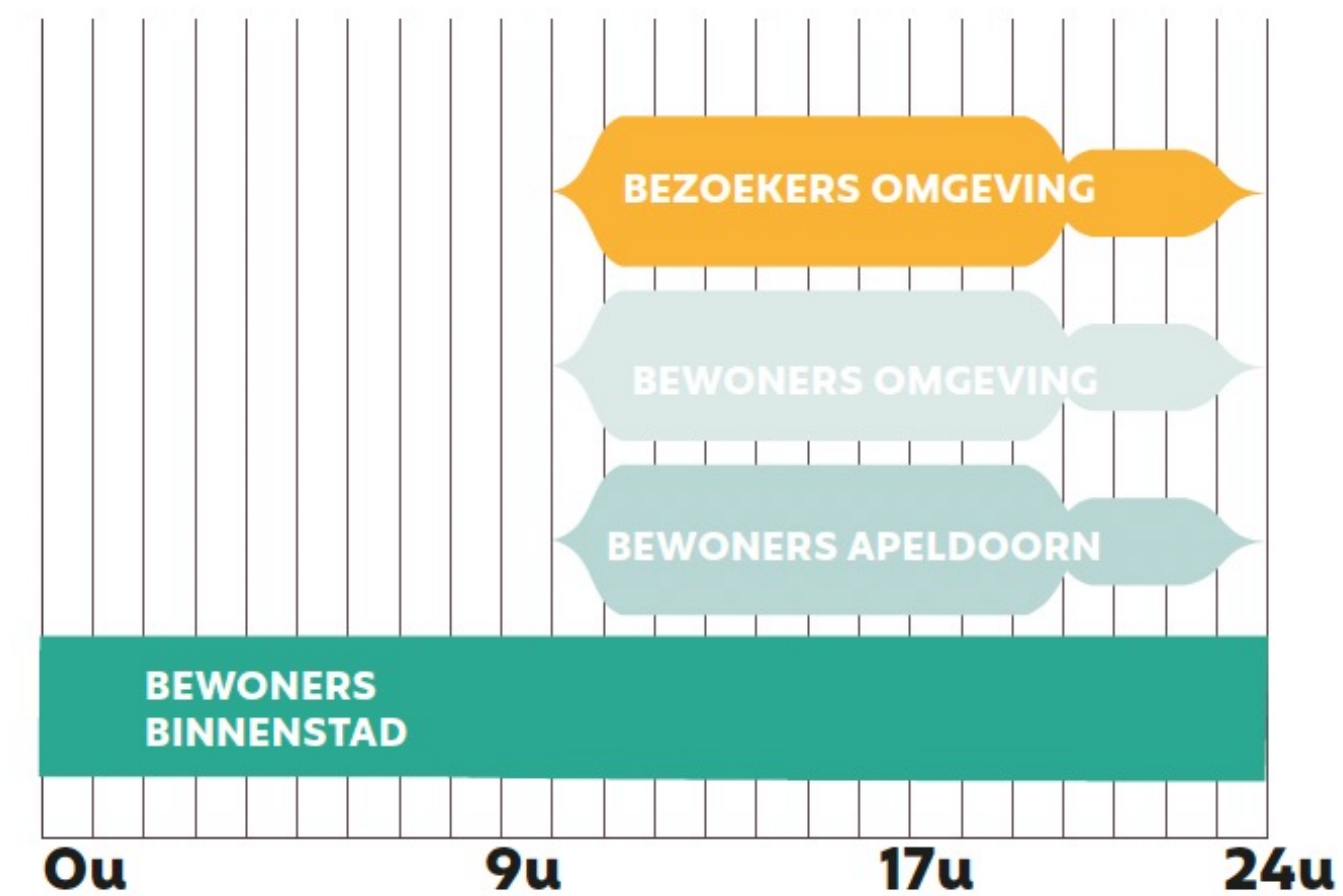
Huidige situatie binnenstad door de week



Nieuwe situatie door de week



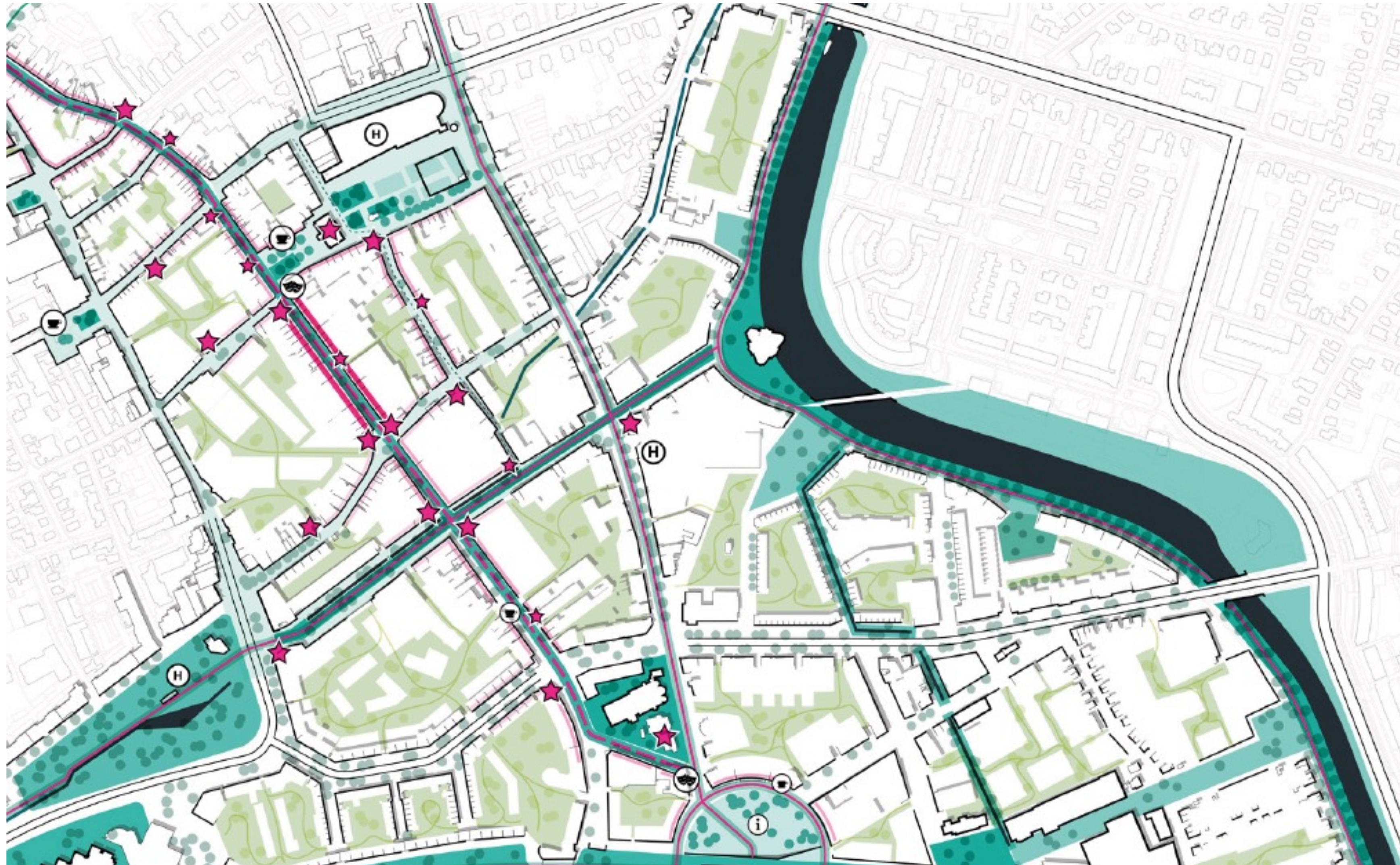
Huidige situatie binnenstad in het weekend



Nieuwe situatie in het weekend

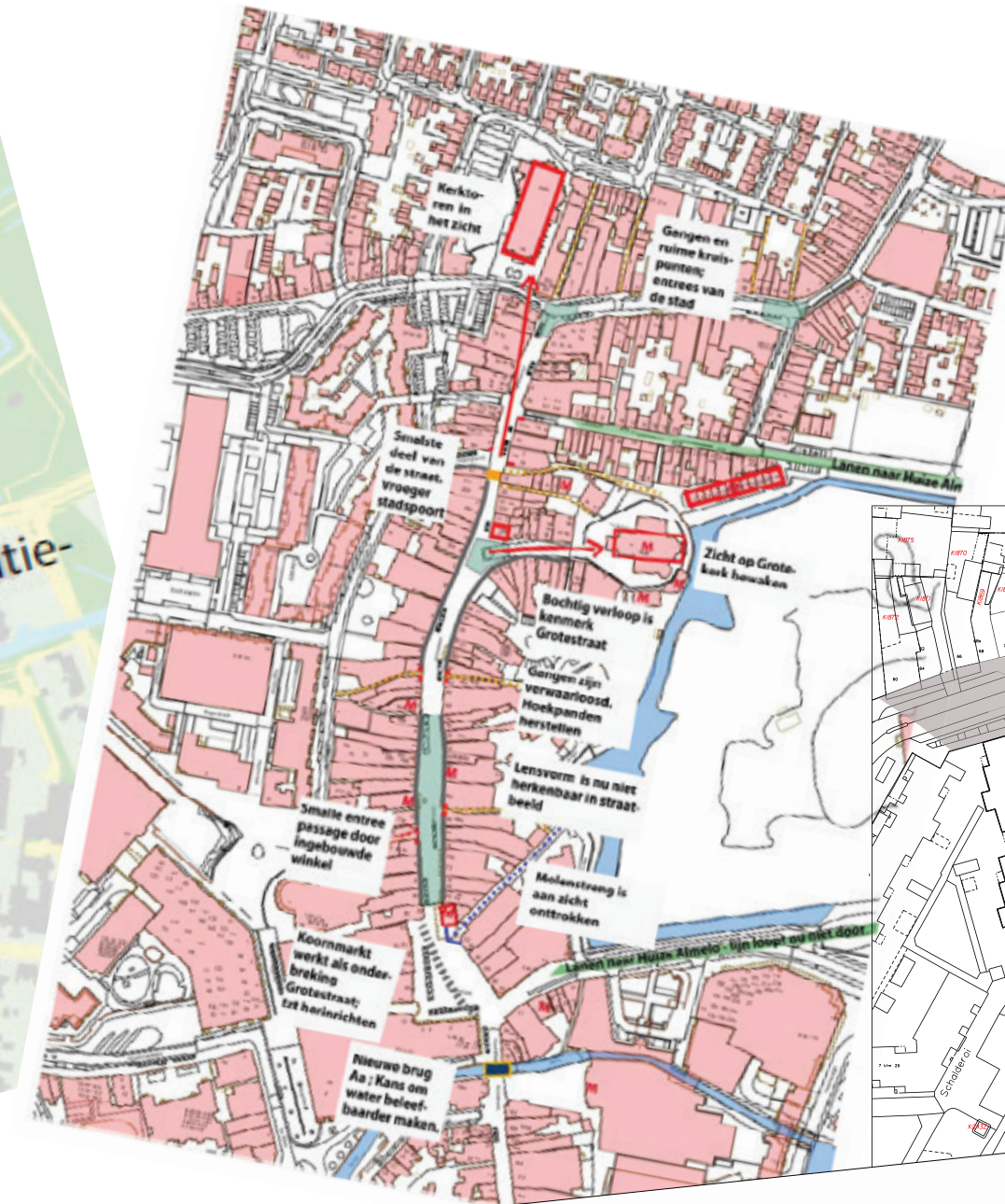
Binnenstad als Stadspark

Een nieuw ontwikkelperspectief voor Apeldoorn



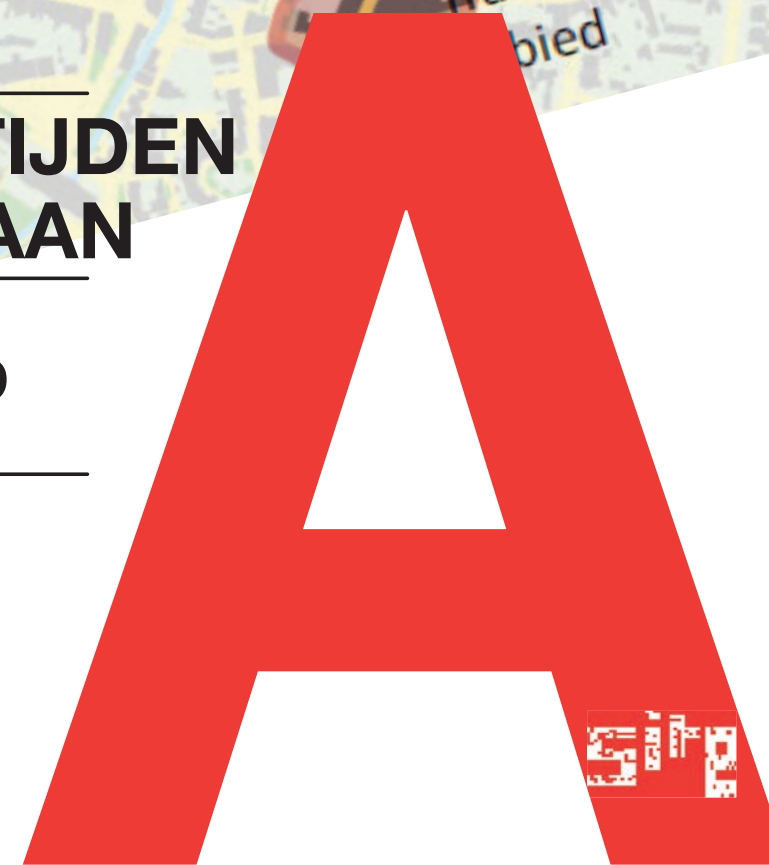
**In Almelo is altijd wat te
doen ...**

Al veel gedaan



**NIEUWE TIJDEN
BREKEN AAN
KOERS
BINNENSTAD
ALMELO**

DECEMBER 2018



**GROTESTRAAT NOORD - ALMELO
DE JORDAAN VAN TWENTE ?**

10 MAART 2020

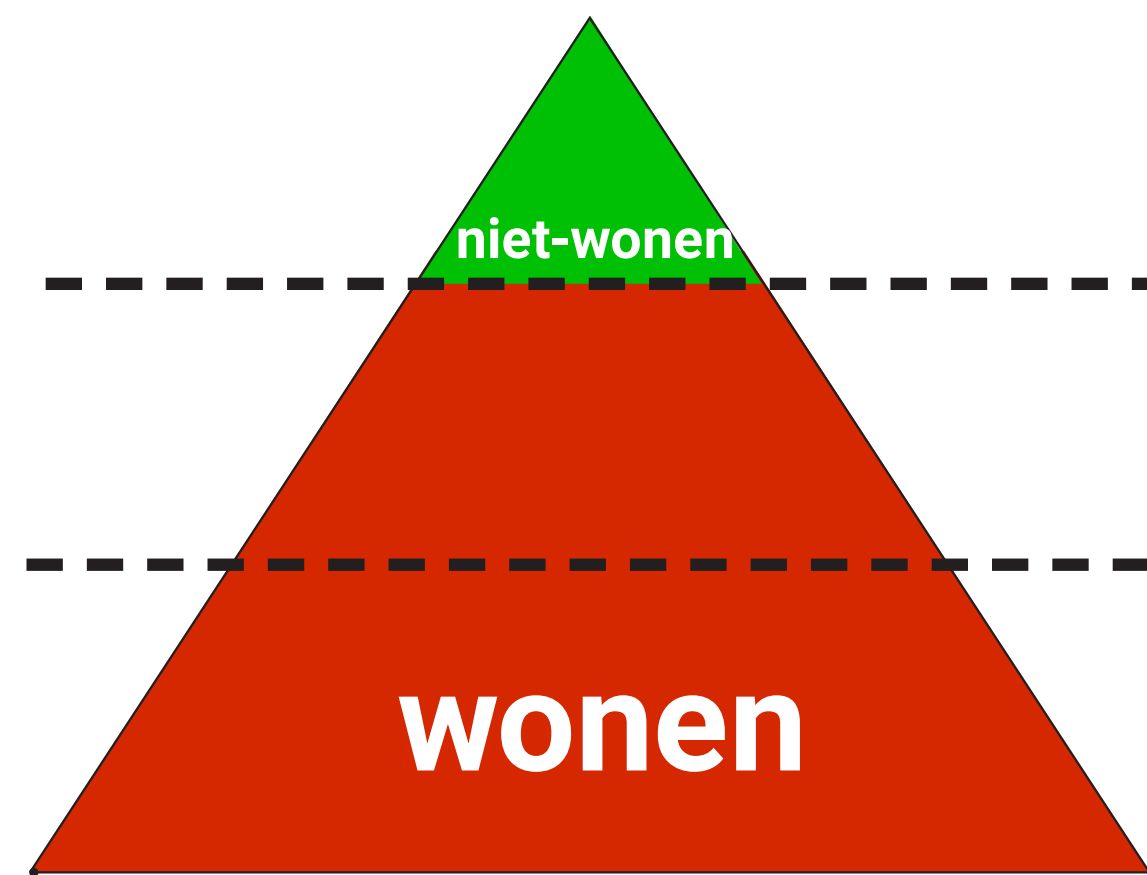
Grotestraat Noord op een kruispunt



Hoe kunnen de randjes van Almelo verkleuren?



WINKELS ALS BASIS



WONEN ALS BASIS VOOR EEN WAAIER
AAN VERSCULLIENDE FUNCTIES





***“First life, then spaces, then buildings
The other way around never works!”***

Grotestraat Noord wordt Groot Gravenkwartier



Nieuwe (binnen)stadsbuurt met talloze S/M-size projecten



Oproepen aan Maastricht

Maastricht: Pak een KANS-kaart

Ruim 600.000 nieuwe woningen mogelijk in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties tot 2040



Woningbouw*	Realisatie woningen t/m 2030	Potentie woningen tot 2040
Amsterdam Havenstad	9.000	+/- 80.000
MRA West	23.900	+/- 30.000
MRA Oost	63.600	> 170.000
Rotterdam Oostflank	18.800	+/- 35.000
Den Haag CID Binckhorst	22.500	+/- 35.000
Oude Lijn Leiden-Dordrecht	53.600	> 75.000
Eindhoven Internationale Knoop XL	11.500	+/- 21.000
Brabantse stedenrij - Breda	2.900	> 6.000
Brabantse stedenrij - Den Bosch	4.800	> 15.000
Brabantse stedenrij - Tilburg	5.000	+/- 10.000
Utrecht Groot Merwede	25.500	+/- 68.000
Amersfoort Spoor en A1-zone	8.500	+/- 14.000
Foodvalley	7.000	> 14.000
Nijmegen Kanaalzone	5.300	> 6.000
Nijmegen Stationsgebied	3.500	> 4.000
Zwolle Spoorzone	8.800	> 9.000
Spoorzone Arnhem Oost	5.400	> 11.000
Groningen Suikerterrein	4.300	> 8.000
Groningen Stadshavens	4.200	> 5.000
Totaal	288.000	> 600.000

* Aantallen komen uit afspraken Bestuurlijke Overleggen MIRT november 2022



Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Regio aan zet

Contourennotitie 2023 → Nieuwe Nota Ruimte 2024

Richting

We streven in heel Nederland naar regio's met een goede balans tussen wonen, arbeidsplaatsen en voorzieningen. We werken op basis van lokale kenmerken en kwaliteiten aan het versterken van regionale economie, goede bereikbaarheid, woningbouw, groen in en om de stad en verduurzaming. Er is een grote opgave voor een integrale transitie van het bestaande bebouwde gebied, waardoor ook dat wat er al is, wordt aangepast aan de woonwensen van de toekomst, dat het natuurinclusief en klimaatadaptief wordt ingericht en een gezonde leefwijze wordt bevorderd.

Om de groeiopgave aan te kunnen, zullen we een groter deel van Nederland moeten benutten. Dat zal leiden tot een verschuiving van de balans in het stedelijke netwerk Nederland, met nieuwe regio's waar we kansen voor een schaa sprong willen aangrijpen. In veel regio's is de groei lager, hier willen we er juist actief aan werken lokaal de kwaliteit van voorzieningen, de werkgelegenheid en de bereikbaarheid te verbeteren.

Er zijn regio's met kansen voor een brede schaa sprong. Op basis van de al aanwezige krachten kan economische ontwikkeling

gecombineerd worden met grootschalige woningbouw en gebiedsontwikkeling en daarbij behorende voorzieningen, versterking van het mobiliteitsnetwerk en groen in en om de stad. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regio Eindhoven, de Stedendriehoek, Twente, Zuid-Limburg en de regio Groningen-Assen met een uitloop naar Emmen. We zien daarnaast regio's die goed in balans zijn na uitvoering van de verstedelijkingsstrategieën in de NOVEX-gebieden en die door kunnen ontwikkelen op basis van autonome groei: de regio's Breda-Tilburg, Den Bosch, Arnhem-Nijmegen-Food Valley en Zwolle. We zien ook regio's die een grote opgave hebben voor een kwalitatieve versterking. In de regio's Zuidelijke Randstad, Metropoolregio Amsterdam en Utrecht dreigt de balans verstoord te raken door overdruk. Hier is het nodig de kwaliteit van voorzieningen, de infrastructuur en groen in en om de stad te versterken. De regio's Achterhoek, Friesland, Kop van Noord-Holland en Zeeland zijn juist uit balans door onderdruk. In deze regio's moeten we werken aan lokaal herstel van de balans tussen wonen, werken en voorzieningen, in samenhang met mobiliteit en groen in en om de stad. Dat kan onder andere door het slim inzetten op clustering van voorzieningen en kleinschalige verdichting in steden en dorpen.

Doe de Maas



Doe de Villa Augustus



Doe de Ciboga

Van Open Lab Ebbinge naar Ebbingekwartier



Doe de Strijp-S

Strijp als voorziening. Organisch, flexibel, innovatief, durven te experimenteren/falen



Doe BOSK

Groen moet je met elkaar doen



Bedankt!