

# BINNENSTEDEN NAAR EEN NIEUWE TOEKOMST DUWEN

Rho Adviseurs helpt marktpartijen en overheden om toekomstvisies te formuleren en dromen waar te maken. Koos Seerden en Tommy Walvius richten zich daarbij vooral op retail. 'Centrumgebieden zijn dynamisch. Ze veranderen voortdurend en zijn alleen toekomstbestendig als ze zichzelf kunnen vernieuwen.'



**Koos Seerden**  
*Directeur*  
Rho Adviseurs



**Tommy Walvius**  
*Projectleider*  
Rho Adviseurs

Een overweldigend uitzicht op de wijde omtrek van Rotterdam is uniek voor het nieuwe kantoor van Rho Adviseurs, gevestigd op de 35e en 36e verdieping van bedrijfsverzamelgebouw De Delftse Poort in Rotterdam. Vanaf deze hoogte is het eenvoudig om locaties aan te wijzen waar Rho Adviseurs de invulling helpt realiseren, zoals die van de gebiedsontwikkeling rondom het nieuwe Feyenoord Stadion. 'Wij begeleiden het proces van idee naar vergunning.'

De wortels van Rho Adviseurs zijn al bijna een eeuw oud en gaan terug tot de Rotterdamse ingenieur Witteveen van het latere adviesbureau Witteveen en Bos. Na een faillissement in 1983 maakte het een doorstart als RBOI. Dat fuseerde in 2013 met Buro Vijn en werd omgedoopt tot Rho Adviseurs voor Leefruimte. Rho klinkt als RO: Ruimtelijke Ordening. 'Dat is ons vak'. Het is ook de Griekse letter R die de maat aanduidt voor samenhang, dichtheid en weerstand.

Met ruim 125 medewerkers in vijf vestigingen bedient het adviesbureau een

brede groep klanten, waaronder retailers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, maar ook verschillende ministeries, provincies en de meeste gemeenten. Voor elk advies is specifieke vakkennis vereist. 'We hebben hier ecologen, planologen, verkeerskundigen, geluidsdeskundigen, stedenbouwers en juristen. Elk advies is maatwerk.' Koos Seerden en Tommy Walvius adviseren vooral over de retailsector en formuleren voor centrumgebieden een nieuwe toekomstvisie. 'We moeten terug naar levendigheid en diversiteit in de binnensteden en ervoor zorgen dat verschillende functies weer samenvloeien.'

#### **Wat maakt een centrumgebied aantrekkelijk?**

Seerden: 'Binnensteden waren altijd dynamische plekken met ruimte voor wonen, werken, recreëren, horeca en zelfs industrie. Totdat in de jaren negentig de nadruk kwam te liggen op winkelen. Maar internet veranderde ook dat. Dertig procent van de kledingaankopen gebeurt digitaal en de gevolgen zie je

terug in de fysieke winkelstraat. Een goede mix van verschillende functies maakt centrumgebieden weer levendig en aantrekkelijk als ontmoetingsplek. Een centrum moet niet alleen afhankelijk zijn van winkels. Het gaat bezoekers ook om beleving en ontmoeting.'

Walvius: 'Die ontwikkeling zie je ook in winkels zelf terug. Ze variëren meer in hun assortiment en combineren winkelen bijvoorbeeld met eten, drinken en evenementen. Een juiste beleving draagt bij aan een hogere verkoop. Wat je in het klein in winkels ziet, zal in het groot in de centra ook gebeuren. Het is goed om deelgebieden te profileren, kaders te scheppen en tegelijkertijd ruimte te bieden voor vrij ondernemerschap. Dan ontstaat er iets moois en zal een centrumgebied zichzelf blijven vernieuwen.'

#### **Zijn alle partijen daar klaar voor?**

Seerden: 'Vastgoedeigenaren denken nog te vaak dat een winkelbestemming het beste rendement oplevert. Dat is de vraag. Er is steeds meer behoefte aan



## KOOS ZAKELIJKE TERUGBLIK

**Belangrijkste moment:** Oprichting Rho adviseurs als Fusie RBOI-Buro Vijn

**Beste bijeenkomst:** Zitting Europese Hof over Appingedam

**Corona:** Een wake-up call – dat het anders kan

**Wie heeft je geïnspireerd:** Mijn voorgangers, Cor Paans en Jos van Wijk

**Top 3 projecten:** Logistiek park Moerdijk, project Appingedam Dienstenrichtlijn, centrum Papendrecht

**Welke app het meeste gebruikt:** NOS.nl

**Beste Zakenboek:** Het NRC

## PERSOONLIJKE TERUGBLIK

**Mooiste moment:** Geboorte kinderen

**Topserie Netflix:** Restaurant en Scandinavische detectives

**Beste Boek:** Omweg naar Santiago Ceas Nooteboom

**Beste tv-programma:** Heb vooral favoriete podcasts

**Vakantie:** Buiten

**Corona:** Wandelen en fietsen

**Meest gelachen:** Met vrienden

**Wat maakte de meeste indruk:** De recente begrafenis van een vriend

## ZAKELIJKE VOORUITBLIK

**1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?** Zorgen dat we klaar zijn voor de Omgevingswet en de nieuwe opgaven

**2 Grootste uitdaging?** Ons team op sterkte houden en uitbreiden

**3 Wat staat in elk geval op**

de planning? Als het kan, een weekend weg met het hele bedrijf!

**4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken?** Minder zakelijk reizen

## 8 PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

**1 Wat ga je anders doen dan in 2020?** Meer buiten bewegen

**2 Wat staat absoluut in je agenda?** Vakantie in de zon!

**3 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?** Meer tijd voor privé

# ‘WE MOETEN TERUG NAAR LEVENDIGHEID EN DIVERSITEIT IN DE BINNENSTEDEN’

woningen en kantoor- en bedrijfsruimte in centrumgebieden. Het gaat erom de juiste functies op de juiste plek te krijgen. Als adviseurs gaan we met nieuw gereedschap werken. Het aloude distributieplanologisch onderzoek begeleidde groei en is niet geschikt voor krimp situaties. De nieuwe aanpak richt zich op het optimaliseren van wat in de toekomst nog mogelijk blijft.’

### Jullie schreven een handreiking voor het saneren van detailhandelsgebieden. Wat houdt die in?

Seerden: ‘We ‘duwen’ een binnenstad naar de nieuwe toekomst. Eerst met ‘een wortel’ en dan met ‘een stok’. Met het hoe en waarom van die nieuwe toekomst schetsen we perspectief. Een wenkend perspectief, zodat partijen enthousiast raken.’

Walvius: ‘De gemeente kan met haar beleid ondernemers prikkelen. Bijvoorbeeld via subsidieregelingen.’

Seerden: ‘De handreiking *Saneren Plan capaciteit*, die we voor de Retailagenda schreven, is de stok achter de deur. Willen



we meer gemengd gebied dan moeten we detailhandelsbestemmingen durven saneren. De gemeente kan zowel de bestemming van een leegstaand pand verruimen als beperken. Zo krijgen ook vastgoedeigenaren het noodzakelijke duwtje in de rug om te werken aan die nieuwe toekomst.’

### Wat verwachten jullie precies van gemeenten?

Walvius: ‘Die moeten duidelijke kaders scheppen, maar de concrete invulling overlaten aan de ondernemers. In ons land is aan elk stukje grond een bestemming gegeven. Daar is op zich niets mis mee, maar we zijn erin doorgeslagen. Jarenlang gaven we tot in detail aan welk soort winkel waar mocht komen, maar de uitspraak van het Europese Hof begin 2018 fluit ons terug. Dit is niet de bedoeling.’

### Wat was de aanleiding voor die uitspraak?

Seerden: ‘Een ondernemer spande een procedure aan tegen de gemeente



‘Het gaat erom de juiste functies op de juiste plek te krijgen’

Appingedam, omdat hij geen vergunning kreeg voor de vestiging van een Bristol op een woonboulevard. Beide partijen legden de Europese richtlijn over vrij verkeer van goederen en diensten verschillend uit en de Nederlandse rechter stelde voor het aan het Europese Hof voor te leggen. Wij hadden het bestemmingsplan gemaakt en vertegenwoordigden de gemeente bij het Europese Hof in Luxemburg. Daar stonden wij - samen met vertegenwoordigers van verschillende regeringen waaronder Nederland - met onze ‘casus Appingedam’ tegenover vijftien deftige rechters in toga. Een bijzondere ervaring met een voor Nederland verrassend resultaat: ‘Detailhandel is wél een dienst!’ Wat een schok. Daar ging onze mooie manier van reguleren. Dat mocht dus niet meer. We hadden ons voor deze zaak juridisch en inhoudelijk stevig in de materie verdiept. Vandaar dat het ministerie ons vroeg om een nieuwe handreiking te schrijven. Dat

werd de Handreiking omgaan met de Dienstenrichtlijn. Er staat in welk risico je loopt met de huidige regelingen, wanneer je als gemeente toch beperkingen stelt aan de vestiging van detailhandel en hoe je die onderbouwt. Je moet het algemeen belang en de geschiktheid van die beperking kunnen beargumenteren. Voor Appingedam, maar ook voor het Sontplein in Groningen is ons dat gelukt.’

### Welke stad doet het goed als het gaat om een toekomstbestendig centrumbeleid?

Seerden en Walvius: ‘Rotterdam. Die maakt duidelijke keuzes waar ze geen winkels meer wil en stuurt tegelijkertijd nieuwe initiatieven aan. Neem de Markthallen, De Bogen en Fenix Food Factory: innovatieve concepten waar ondernemers ruimte en vrijheid krijgen om er iets moois van te maken. Het resultaat is bijzonder geslaagd en een voorbeeld voor het land.’ •

## TOMMY ZAKELIJKE TERUGBLIK

**Belangrijkste moment:** Overstap naar Rho Adviseurs

**Mooiste deal:** Moet nog komen

**Beste bijeenkomst:** Helaas gecanceld

**Corona:** Het is triest om te zien dat een aantal sectoren onevenredig hard wordt geraakt. Tegelijkertijd bewondering voor de creativiteit en weerbaarheid van ondernemers.

**Wie heeft je geïnspireerd:** Steve Jobs

**Top 3 projecten:** Mall of the Netherlands, Singelpark Leiden, Vessel NY

**Welke app het meeste gebruikt:** Whatsapp

**Beste Zakenboek:** Dream Society van Rolf Jensen

## PERSOONLIJKE TERUGBLIK

**Mooiste moment:** Voor het eerst met 3 generaties naar het voetbalstadion.

**Sportief hoogtepunt:** ‘Corona-hardlopen’ - van ongetraind naar bijna 13 km in een uur.

**Topserie Netflix:** Chef’s Table

**Beste tv-programma:** Zondag met Lubach

**Vakantie:** Vlak voor de lockdown, met vrienden naar Madrid

**Corona:** Gelukkig gezond, maar met drie kleine kinderen ‘enerverend’

**Meest gelachen:** Jochem Myjer - Adem in, adem uit

**Wat maakte de meeste indruk:** De saamhorigheid tijdens Corona

## ZAKELIJKE VOORUITBLIK

**1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?** Handreiking sanering winkelcenters ook daadwerkelijk ten uitvoer brengen.

**2 Grootste uitdaging?** Aanpak winkelgebieden met instrumentarium nieuwe omgevingswet.

**3 Wat staat in elk geval op de planning?** Gelukkig nog niets.

**4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken?** Efficiënter blijven werken.

## PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

**1 Wat ga je anders doen dan in 2020?** Minder in de auto.

**2 Wat staat absoluut in je agenda?** Mijn 40e verjaardag!

**3 Goed voornemen?** Toch een keer die pubquiz winnen.

**4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?** Waaraan minder? Meer tijd nemen om bijzondere momenten te vieren.

**Minder schermtijd.**