

ACHTERGROND WINKELCENTRA

ONDERZOEK / WINKELS / CENTRUMONTWIKKELING

In het afgelopen decennium is meer dan 500.000 m² winkeloppervlak aan centrumgebieden toegevoegd. Tegelijkertijd is de leegstand in die gebieden opgelopen tot meer dan 10 procent. Is er de afgelopen tien jaar gebouwd voor leegstand? Pimm Terhorst heeft onder begeleiding van o.a. Roots Beleidsadvies onderzoek gedaan naar de centrumontwikkeling in Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer. Hieruit blijkt dat de centra op dit moment zeer uiteenlopend functioneren. Er blijkt een duidelijke link te zijn tussen het planproces en de wijze waarop de stadsharten functioneren. **PIMM TERHORST, GILBERT BAL**

Ontwikkeling stadscentra Succes- en faalfactoren

Ruim twintig jaar geleden werd geconstateerd dat de geplande stadsharten van Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer nog niet waren uitgegroeid tot complete stadscentra. Uit prognoses bleek bovendien dat in de vier steden het inwonertal – en daarmee de vraag naar centrumvoorzieningen – fors zou gaan groeien. Eind jaren negentig zijn ambitieuze uitbreidingsplannen gemaakt en begin deze eeuw is

overgegaan tot realisatie. Het resultaat is dat het winkeloppervlak (wvo) in de vier stadscentra de afgelopen tien jaar duidelijk is vergroot. Koploper is Almere waar het wvo meer dan is verdubbeld (+120 procent). Maar ook in Spijkenisse (+91 procent), Lelystad (+62 procent) en Zoetermeer (+32 procent) was de toename fors. Opvallend zijn vervolgens de verschillen in de ontwikkeling van het

functioneren van de centra. Vooral in het centrum van Lelystad nam de winkelleegstand in de periode 2004-2014 sterk toe (van 3,5 tot 17,2 procent van het wvo, terwijl in Almere en Zoetermeer de toename van leegstand relatief beperkt bleef. De vraag is hoe deze verschillen konden ontstaan. Komen de verschillen voort uit de kwantitatieve programmering, hebben ze te maken met de ruimtelijke invulling of vormt het

planproces de belangrijkste oorzaak? Uit het onderzoek komen enkele succesfactoren voor de ontwikkeling van centrumgebieden naar voren.

Realistisch en haalbaar

De eerste succesfactoren liggen op het vlak van het planproces en de ontwikkelstrategie. Daarbij is het in ieder geval belangrijk dat de plannen realistisch en haalbaar zijn. In de vier stadsharten was dit niet altijd het geval. De toekomstperspectieven die met behulp van bevolkingsprognoses werden geschetst, bleken vaak te rooskleurig. Bovendien werden plannen ingehaald door 'onvoorziene' omstandigheden, zoals de economische crisis en structurele veranderingen in de retail. Maar ook lokale omstandigheden blijken van belang. Zo moest het masterplan in Lelystad bijvoorbeeld al na drie jaar worden herijkt omdat het eerste plan te weinig mogelijkheden bood voor lokale ondernemers en winkelleigenaren en de resultaten te sterk afhankelijk waren gemaakt van het handelen van één grote afnemer. Daarmee is het dus ook belangrijk hoe belanghebbenden precies bij het planproces worden betrokken.

Rolverdeling

Een ander punt is de rolverdeling tussen de overheid en de markt. In Almere en Lelystad is in de ontwikkelingsstrategie voor een publiek-private samenwerking (pps) gekozen. In Spijkenisse en Zoetermeer waren de private partijen, weliswaar in nauwe samenwerking met de gemeenten, leidend. Opvallend is dat deze verschillen ook uitwerking hebben gehad op de concreetheid van de plannen. In Almere en Lelystad waren veel afspraken al





De eerste faalfactoren liggen op het vlak van het planproces

tot in detail (juridisch) uitgewerkt, terwijl in Zoetermeer en Spijkenisse de private partijen meer de invulling en het tempo van de ontwikkeling bepaalden. Op het moment dat private partijen het voortouw namen, werd van de gemeente een flexibeler houding verwacht. Dit heeft er in Spijkenisse bijvoorbeeld toe geleid dat de ontwikkeling van een doorlopende openbare ruimte langs het water – die was voorzien in het centrumplan (1999) – niet volledig is gerealiseerd. Ontwikkelaar Multi Vastgoed wilde daar namelijk per sé dubbelzijdige bewinkeling realiseren.

In de rolverdeling bestaat er in elk geval geen eenduidige succesaanpak. Dit blijkt wel uit de verschillen tussen Almere en Lelystad. In Almere moest volgens de gedetailleerde aanpak worden begonnen met minder rendabele leisurefuncties en werd het plan mede daardoor grotendeels volgens de oorspronkelijke uitgangspunten gerealiseerd. In Lelystad zorgde de gedetailleerde aanpak er juist voor dat noodzakelijke herzieningen moeilijker waren





Almere-centrum



-  In de ontwikkelingsstrategie is gekozen voor een publiek-private samenwerking. Veel afspraken waren al tot in detail (juridisch) uitgewerkt
-  Volgens de gedetailleerde aanpak moest worden begonnen met minder rendabele leisurefuncties en werd het plan mede daardoor grotendeels volgens de oorspronkelijke uitgangspunten gerealiseerd
-  Complexere winkelstructuur waarin het 'nieuwe' duidelijk met het 'oude' contrasteert
-  Grote blokken zijn relatief 'los' in de ruimte gezet. Dit leidde bij bezoekers tot ontevredenheid over de menselijke maat, sfeer en gezelligheid

Stadshart Lelystad



-  In de ontwikkelingsstrategie is gekozen voor een publiek-private samenwerking. Veel afspraken waren al tot in detail (juridisch) uitgewerkt.
-  Masterplan moest al na drie jaar worden herijkt omdat het eerste plan te weinig mogelijkheden bood voor lokale ondernemers en winkeliers.
-  Gedetailleerde aanpak zorgde er voor dat noodzakelijke herzieningen moeilijker waren door te voeren en belemmerde de aanpak dus de realisatie
-  Het niet-realiseren van de trekkers (V&D en bioscoop) is een van de belangrijkste oorzaken van het slechtere functioneren

Almere-centrum



Geplande situatie

Situatie 2015

door te voeren en belemmerde de gekozen aanpak dus de realisatie. In Zoetermeer en Spijkenisse heeft het gebrek aan detaillering weliswaar geleid tot vertraging maar zijn met de ontwikkeling van Spazio in Zoetermeer en de upgrading van drie zogenaamde kwaliteitsplekken in Spijkenisse wel duidelijke resultaten geboekt.

Tips

Met betrekking tot het ontwerp blijkt de keuze van het ontwerp bureau uiteindelijk van grote invloed op het resultaat. Hoewel ook voor het ontwerp geldt dat dé succesformule niet bestaat, zijn er wel enkele tips te noemen.

In de eerste plaats is het belangrijk om een duidelijk en goed afgebakend winkelcircuit te realiseren. In Zoetermeer is gekozen voor een overzichtelijk en simpel winkel lint (terwijl in de periode daarvoor nadrukkelijk werd ingezet op het creëren van een winkelrondje). Dit lint functioneert goed en er is weinig leegstand. Ook in Almere is dit laatste het geval, maar hier is juist gekozen voor een complexere winkelstructuur waarin het 'nieuwe' duidelijk met het 'oude' contrasteert. Dit contrast wordt in de praktijk nog eens vergroot door het omvangrijke Stadhuisplein dat – op de dagen dat er geen markt is – het winkelcircuit doorbreekt.

De reden dat het in Almere toch vrij goed functioneert, heeft onder andere te maken met de situering van trekkers en bronpunten. Het oude gebied ligt direct bij het station en heeft met de Primark een trekker van formaat. Het nieuwe gebied ligt letterlijk bovenop bronpunten (parkeerplaatsen en busbaan) en kent in

de leisurfuncties (bioscoop, casino, poppodium, theater) en enkele grote retailers (V&D, MediaMarkt, Zara, etc.) duidelijke trekkers. In Lelystad is het niet-realiseren van de trekkers (V&D en bioscoop) juist één van de belangrijkste oorzaken van het slechtere functioneren van het centrum. Terwijl ook in Spijkenisse het wegvallen van een trekker (MediaMarkt) negatieve gevolgen op de ontwikkeling van het centrum heeft gehad.

De ontwerpfilosofie is tenslotte duidelijk terug te zien in de bebouwing en openbare ruimte. Met betrekking tot die ontwerpfilosofie zijn Almere en Spijkenisse de uitersten. In Almere zijn grote blokken relatief 'los' in de ruimte gezet. Dit leidde bij bezoekers tot ontevredenheid over de menselijke maat, sfeer en gezelligheid wat later met de ontwikkeling van zitplekken, speelplekken en bloempotten deels is gecorrigeerd. In Spijkenisse waren dergelijke correc-

ties niet nodig. Hier waren intimiteit en sfeer juist leidende ontwerpprincipes. Het centrum heeft hierdoor wat weg gekregen van een historische binnenstad. Mede doordat de verschillende beleggers en ontwikkelaars allemaal een 'eigen stukje' in het centrum van Spijkenisse bouwden, wordt het centrum op dit moment echter wel als onoverzichtelijk beoordeeld. Daarom worden nu acties ontplooid om de interne samenhang te vergroten.

Lessen

Al met al kan worden geconcludeerd dat de vier geanalyseerde stadsharten waar de afgelopen vijftien jaar grootschalige (her)ontwikkelingen plaatsvonden, op dit moment zeer uiteenlopend functioneren. De planontwikkeling blijkt hiervoor een belangrijke verklaring. Kritische succesfactoren voor de ontwikkeling van centrumgebieden liggen op het vlak van de programmering, de betrokkenheid van belanghebbenden bij het planproces, de ontwikkelstrategie, de concreetheid van plannen, de gehanteerde ontwerpfilosofieën en de situering van functies. Tegelijkertijd blijkt dat dé succesaanpak voor de ontwikkeling van centrumgebieden niet bestaat. Wel kunnen uit de ontwikkelingen in Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer belangrijke lessen voor de (her)ontwikkeling van stadscentra worden geleerd.

OVER DE AUTEURS

Pimm Terhorst is masterstudent aan de Amsterdamse Academie voor Bouwkunst. Gilbert Bal is adviseur ruimte, economie en vastgoed bij Roots Beleidsadvies

Stadshart Lelystad



Geplande situatie

Situatie 2015

■ Herontwikkeling ■ Nieuwbouw

De reden dat het in Almere toch vrij goed functioneert, heeft te maken met de situering van trekkers en bronpunten

Spijkenisse centrum



- ↑ Gebrek aan detaillering leidde tot vertraging maar met de upgrading van drie zogenaamde kwaliteitsplekken zijn wel duidelijke resultaten geboekt
- ↑ Intimiteit en sfeer waren leidende ontwerpprincipes. Het centrum heeft hierdoor wat weg gekregen van een historische binnenstad
- ↓ Het wegvallen van een trekker (MediaMarkt) heeft negatieve gevolgen gehad voor de ontwikkeling

Stadshart Zoetermeer



- ↑ Er zijn met de ontwikkeling van Spazio duidelijke resultaten geboekt
- ↑ Overzichtelijk en simpel lint functioneert goed
- ↓ Gebrek aan detaillering leidde tot vertraging