

EEN ANALYSE VAN DE
(HER)ONTWIKKELINGEN
IN DE STADSHARTEN VAN

ALMERE LELYSTAD ZOETERMEER SPIJKENISSE



TITEL

CENTRUMONTWIKKELINGEN IN NEW TOWNS

DATUM

NOVEMBER 2015

AUTEURS

Dit rapport is geschreven door ing. Pimm Terhorst, master of urbanism student op de Amsterdamse Academie van Bouwkunst. Bij het schrijven van dit rapport is Terhorst begeleid door de volgende experts:

- drs. Gilbert Bal, adviseur Ruimte, Economie en Vastgoed bij Roots Beleidsadvies;
- ir. Jos van Eldonk partner en stedenbouwkundige bij Soeters Van Eldonk architecten;
- drs. ir. Like Bijlsma adviseur en onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving.



INLEIDING	04
------------------	-----------

CASUSSTUDIE	06
--------------------	-----------

ALMERE

LELYSTAD

ZOETERMEER

SPIJKENISSE

CONCLUSIE	024
------------------	------------

PLANPROCES

ONTWERP

FUNCTIONEREN

BRONVERMELDING	028
-----------------------	------------



AANLEIDING

De afgelopen jaren is het Nederlandse detailhandelsaanbod flink vergroot. In de periode tussen 2004 en 2015 is ruim vier miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlak toegevoegd (PBL, 2015). De toename van winkelleegstand heeft daarmee te maken. Sinds 2008 komt steeds meer winkelvloeroppervlakte leeg te staan. In 2014 is het leegstandspercentage – gemiddeld in Nederland – opgelopen tot ruim 9 procent.

Het toegenomen winkelvloeroppervlak en het opgelopen leegstandspercentage suggereren dat er gebouwd is voor leegstand. Uit een analyse van Roots Beleidsadvies en Locatus (2014) blijkt dat in de centra waarin het aanbod winkelvloeroppervlak (wvo) in het afgelopen decennium met meer dan 25 procent is vergroot, de winkelleegstand significant sterker is toegenomen dan in centra waar het winkelaanbod met minder dan 25 procent is vergroot.

Tegelijkertijd is de toename van de winkelleegstand in de centra waar het winkelaanbod met meer dan 25 procent is vergroot niet in alle centra even groot en zijn er zelfs enkele centra waar de leegstand afnam.

De vraag is daarom in hoeverre de uitbreiding van het centrum – en het daaraan gekoppelde masterplan en uitvoeringsproces – verklarend zijn voor de verschillen in het functioneren van de winkelcentra.

WERKWIJZE

Om deze vraag te beantwoorden, is de ontwikkeling van op vier centrumgebieden geanalyseerd. Er is gekeken naar de situatie voorafgaand aan de plannen, de centrumplannen van circa vijftien jaar geleden en de situatie anno 2015.

- Met behulp van startnota's, raadsbesluiten en de oude masterplannen is de situatie voorafgaand aan de plannen in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de aanleidingen en doelstellingen om uit te breiden.

- De oude masterplannen – plus aanvullende begeleidende documenten – zijn geanalyseerd, om zo de ontwerpfilosofieën, -keuzes en -principes boven water te krijgen. Ter nuancering is hierna nog gesproken met diverse ambtenaren en ontwerpers (zie bronvermelding).
- Gekeken is in hoeverre de plannen ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd en wat het effect hiervan is geweest op de stadscentra. Aan de hand van deskresearch en gesprekken met diverse stakeholders is een beeld gevormd van de uitvoering en de situatie anno 2015. Om het resultaat en de effecten hiervan helder te krijgen zijn de vier locaties bovendien meerdere malen bezocht.

SELECTIE VAN GEBIEDEN

De vier centrumgebieden zijn geselecteerd aan de hand van verschillende criteria. Als eerste criterium is gesteld dat het aanbod winkelvloeroppervlak in de centra tussen 2004 en 2014 met meer dan 25 procent moest zijn vergroot. Van alle Nederlandse centrumgebieden die door Locatus worden onderscheiden, zijn er 52 die aan dit criterium voldoen (zie bijlage II). Het tweede criterium is dat de centra een winkelvloeroppervlak hebben tussen de 45.000 m² en 95.000 m². De zeven centra die hieraan voldoen zijn weergegeven in tabel 1. Om te voldoen aan het derde criterium moesten de centra in een zogenaamde 'new town' liggen. De vijf centra die daaraan voldoen zijn Lelystad, Spijkenisse, Almere, Hoofddorp en Zoetermeer. Vervolgens zijn vier centra gekozen met een verschillende ontwikkeling van de winkelleegstand.

Zo nam de winkelleegstand – in procentpunten – vooral sterk toe in Lelystad (+13,7%). In het centrum van Zoetermeer was de toename van winkelleegstand met 3,7 procentpunten echter beperkt. De centra van Lelystad en Zoetermeer zijn daarom als 'uitersten' geselecteerd voor dit onderzoek.

Vervolgens zijn met Spijkenisse en Almere de centra gekozen waar de ontwikkeling van winkelleegstand het meest in lijn lag met de gemiddelde ontwikkeling van de winkelleegstand in de 52 centra waar het winkelaanbod met meer dan 25% is vergroot (+6,7%).

De centra van Lelystad, Zoetermeer, Almere en Spijkenisse zijn geselecteerd voor dit onderzoek.

LEESWIJZER

In de komende vier hoofdstukken zal worden ingezoomd op de praktijkcasussen van Almere, Lelystad, Zoetermeer en Spijkenisse. Per hoofdstuk staat één stadshart centraal. De hoofdstukken beginnen met een beschrijving van de situatie voor het masterplan. Hierna wordt de inhoud van het plan toegelicht. De hoofdstukken worden afgesloten met een beschrijving van het resultaat anno 2015. Na de vier praktijkcasussen volgt de conclusie. Deze is opgebouwd uit de onderdelen: planproces, ontwerp en functioneren.

TABEL 1. SELECTEREN VAN DE CASUSCENTRA

	wvo 2014	toevoeging wvo 2004-2014	Ligt het centrum- gebied in een 'new town'?	Leegstand in procentpunten 2004-2014
Centrum Lelystad	46.714	17.901	Ja	+13,7%
Centrum Assen	91.729	27.515	Nee	+11,5%
Centrum Spijkenisse	49.147	23.402	Ja	+7,8%
Centrum Almere	93.370	50.976	Ja	+6,6%
Centrum Hoofddorp	70.909	36.380	Ja	+5,5%
Centrum Zoetermeer	49.660	12.121	Ja	+3,7%
Centrum Deventer	68.310	14.157	Nee	+0,2%

bron: Locatus, bewerking Roots Beleidsadvies

SITUATIE VOORAFGAAND AAN MASTERPLAN

Het stadscentrum van Almere dat midden jaren tachtig werd gebouwd, moest rond de eeuwwisseling flink worden uitgebreid. Verwacht werd dat de gemeente Almere zou uitgroeien tot een stad van 240.000 inwoners in 2015 (gemeente Almere, 1997) en de bevolkingsgroei zou naar verwachting gaan resulteren in een grotere vraag naar centrumfuncties. Bovendien was er al behoefte aan een grote kwalitatieve en kwantitatieve impuls in de culturele sector.

In de situatie voor het masterplan was er in Almere sprake van slechts één route vanaf het station richting het centrum en weer terug. Het noordelijk deel - de Stationsstraat - vormde, door de aanwezigheid van trekkers en een groot mode-aanbod, het sterkste deel van het centrum (gemeente Almere, 1997). Het zuidelijk deel zat in een neerwaartse spiraal als gevolg van sterk wisselend aanbod (weinig stabiliteit) en een slechte bereikbaarheid. Hinderlijk was het aantal doorsnijdingen, waardoor het winkelend publiek de looproute inkortte en het lange winkellint niet volledig bezocht.

De verblijfswaarde van het centrum werd niet als sterk en attractief ervaren (gemeente Almere, 1997). Dit kwam mede door een (veel) te hoog aandeel van dagelijkse winkels.

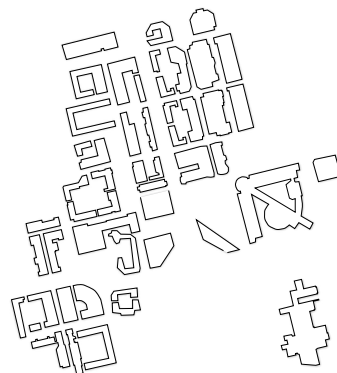
Het centrum van Almere moest - met name in het zuidelijk deel - kwantitatief maar vooral kwalitatief versterkt worden.

Verbetering van het stadscentrum moest gepaard gaan met het versterken van de infrastructuur. Dit vormde immers een van de belangrijkste troeven van Almere in vergelijking tot andere centra. De opgave lag vooral in het (tijdig) aanleggen van een infrastructuur die zowel in kwalitatief opzicht als voor wat betreft het aantal gebruikers was afgestemd op de groei van Almere. Het tracé van de busbaan doorsneed op diverse plaatsen het winkelgebied. Om meer continuïteit en een aantrekkelijker verblijfsmilieu te verkrijgen, moest het tracé beter worden ingericht en tevens worden opgenomen in het stadscentrum.

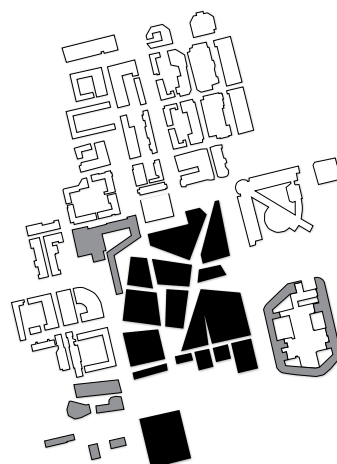
MASTERPLAN BY OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE

Om de gewenste veranderingen te realiseren, sloot de gemeente Almere rond de eeuwwisseling met Almere Hart CV - een ontwikkelingscombinatie van MAB Development Nederland B.V. en Blauwhoed - een overeenkomst voor de gezamenlijke ontwikkeling van het stadscentrum. Er werd een prijsvraag uitgeschreven, die werd gewonnen door Office for Metropolitan Architecture (OMA).

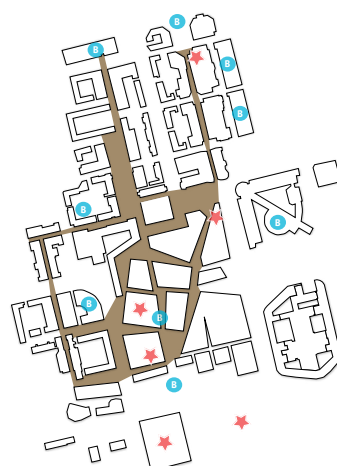
Centraal in het plan van OMA stond een grootstedelijke aanpak en meervoudig ruimtegebruik.



SITUATIE VOORAFGAAND



GEPLANE SITUATIE



GEPLAND WINKELCIRCUIT

- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- trekker
- bronpunt

Met het plan werd voorzien in een uitbreiding van ruim 53.000 m² commerciële functies (een verdubbeling ten opzichte van 1997) en moest een nieuw en modern soort centrum ontstaan. De toe te voegen bebouwing moest daarbij een contrast gaan vormen met de reeds aanwezige centrumbebouwing uit de jaren tachtig.

GEBOGEN MAAIVELD

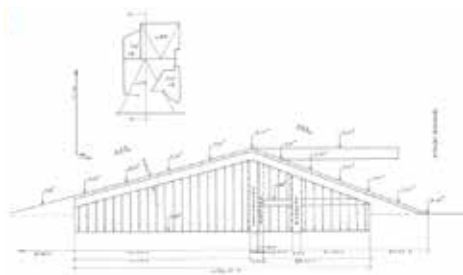
Door OMA is een creatieve oplossing aangedragen om daadwerkelijk te komen tot een aaneengesloten winkel- en verblijfsgebied in het zuidelijk deel alsmede een goede bereikbaarheid voor het auto- en busverkeer in het centrum. Zo werd een gebogen maaiveld bedacht met daaronder de busbaan, de Hospitaalweg, een plaats voor het laden en lossen en een parkeerplaats voor circa 1.750 auto's. Op het 'nieuwe maaiveld' werd in een hoge dichtheid winkels, woningen, horeca en culturele voorzieningen voorzien. Met de dichte bebouwing moest een gevoel van geborgenheid, in het moderne, op de infrastructuur afgestemde, verkavelingspatroon van Almere gaan ontstaan. In het plan zijn de straten – die in vergelijking tot de bestaande winkelstraten relatief breed zijn – afgewisseld met pleinen waar verschillende functies samenkomen.

WATERFRONT

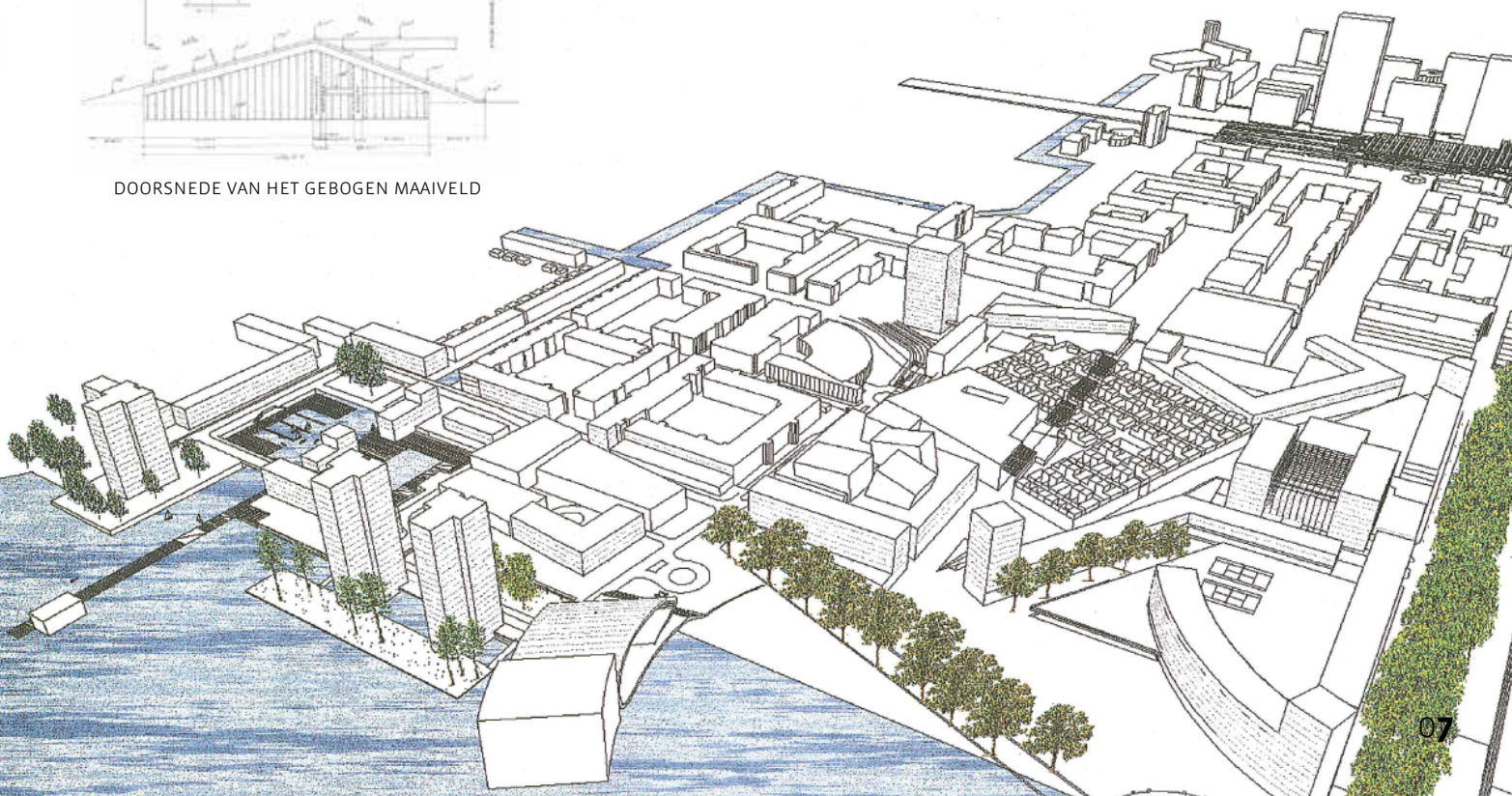
In het plan komt het gebogen maaiveld aan de zuidkant uit op het Weerwater. Op de plaats waar het stadscentrum het water zou ontmoeten, werd een waterfront ontworpen. Het open en uitgestrekte waterfront zou daarmee een contrast gaan vormen met de dichte verkaveling op het gebogen maaiveld. Aan het waterfront werden twee cultuurgebouwen voorzien, om te zorgen voor attractiviteit.

'OUD EN NIEUW'

Een belangrijke voorwaarde was dat het gehele stadscentrum – 'oud en nieuw' – ontwikkeld werd tot een attractief binnenstedelijk milieu, met meerdere routes en deelmilieus. Om oud en nieuw van elkaars aanwezigheid te laten profiteren, zijn in het plan van OMA diverse verbindingen gemaakt. De bestaande Stationsstraat, Brouwerstraat en Schutterstraat werden met een nieuwe route (de diagonaal) in driehoekvorm met elkaar verbonden. Tevens werden dwarsverbindingen opgenomen vanuit de bestaande winkelpassages naar het gebogen maaiveld. Om in de bestaande centrumdelen tot een kwaliteitsimpuls te komen werden functiewijzigingen voorzien evenals aanpassingen in het openbare gebied.



DOORSNEDE VAN HET GEBOGEN MAAIVELD



RESULTAAT ANNO 2015

In het afgelopen decennium is Almere Centrum flink gegroeid. Het masterplan van OMA is bijna volledig gerealiseerd. Aan de belangrijkste doelstellingen is voldaan: er is een nieuw en modern soort centrum ontstaan. Bovendien heeft er in het zuidelijk deel zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve versterking plaatsgevonden en is dit niet ten koste gegaan van de goede infrastructuur.

Het aanbod winkelvloeroppervlak is tussen 2004 en 2014 meer dan verdubbeld (Locatus). Deze uitbreiding heeft met name in het modesegment plaatsgevonden, met verhoudingsgewijs zeer grote winkelunits. De toename van het aantal bezoekers heeft (nog) niet geleid tot een vergelijkbare omzetgroei. De omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlakte is zelfs onder druk komen te staan (Gemeente Almere, 2009).

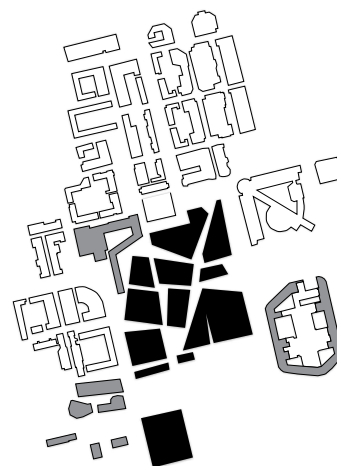
Het aantal woningen in Almere Centrum is eveneens uitgebreid. Uit onderzoek onder bewoners van het stadscentrum blijkt dat een grote meerderheid van de respondenten (86%) het prettig tot zeer prettig wonen vindt (Gemeente Almere, 2009).

Wel missen de bewoners 'buurtgerichte voorzieningen' zoals openbaar groen en speelvoorzieningen. Om die reden zijn recent diverse speelvoorzieningen aan het centrum toegevoegd.

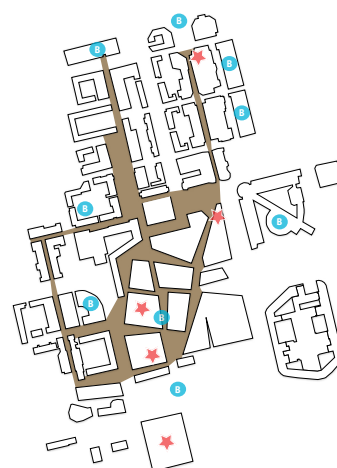
Het horeca-aanbod blijft in absolute en relatieve zin nog achter. Op het gebied van ontspanning heeft een ruime uitbreiding plaatsgevonden in de vorm van een leisurecentrum bestaande uit een casino en bowlingbaan in combinatie met horeca, een bioscoop en een ruim aanbod fitnessclubs.

Het zijn vrijwel uitsluitend bezoekers uit Almere die aankopen doen in het centrum (I&O Research, 2011). Zowel de gemiddelde bezoekduur als de gemiddelde besteding in het stadscentrum zijn nog niet op het niveau van vergelijkbare steden. De bezoekers van Almere Centrum zijn tevreden als het gaat om het winkelaanbod, parkeren en de sociale veiligheid. Zij zijn duidelijk minder tevreden over de sfeer, gezelligheid en inrichting van openbare ruimte (Gemeente Almere, 2009). Men mist een gevoel van menselijke maat. De afgelopen jaren is daarom flink geïnvesteerd in de uitstraling en inrichting van het moderne centrum (Helwig, 2015).

Om meer sfeer te brengen is beplanting en (sfeer)verlichting toegevoegd. Daarnaast is met behulp van zitobjecten en een kiosk geprobeerd om een menselijke maat te creëren. Tot slot zijn elementen toegevoegd om de windoverlast weg te nemen. Door al deze ingrepen is de waardering voor het Stadscentrum toegenomen (Helwig, 2015).



SITUATIE ANNO 2015



WINKELCIRCUIT ANNO 2015

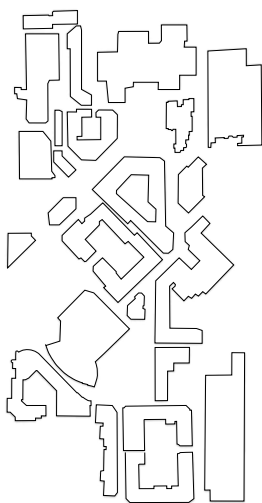
- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- trekker
- bronpunt



SITUATIE VOORAFGAAND AAN MASTERPLAN

Rond de eeuwwisseling kampte het stadscentrum van Lelystad met de nodige problemen. Het in de jaren zeventig en tachtig gebouwde centrum kende een onduidelijke structuur van grootschalige en gedateerde stadsblokken in de ruimte. Het openbaar gebied had een sombere uitstraling en liet sterk te wensen over. Functies als wonen, winkelen en leisure kwamen onvoldoende uit de verf.

In de situatie voor het masterplan was sprake van een open winkelstructuur. Er was veel open ruimte en de publiekstrekkingen waren onevenwichtig verdeeld. Zowel de winkels als de appartementen daarboven hadden hun aantrekkingskracht verloren (Gemeente Lelystad, 2001).



SITUATIE VOORAFGAAND

Het centrum was omringd door drukke verkeerswegen en toonde naar buiten toe alleen haar achterkant. Verankering met de omliggende stad kon daardoor niet tot stand komen.

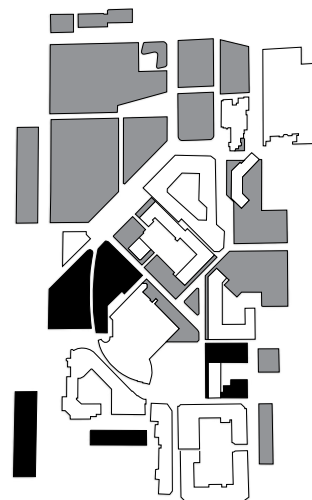
Door het centrum liep een hoge route. Het gescheiden maaiveld had, mede door de vele betonnen bruggen en trappen, een donkere en sombere uitstraling. Veel mensen voelden zich 's avonds niet veilig in het centrum (Gemeente Lelystad, 2001).

MASTERPLAN STADSHART (2001) BY WEST8

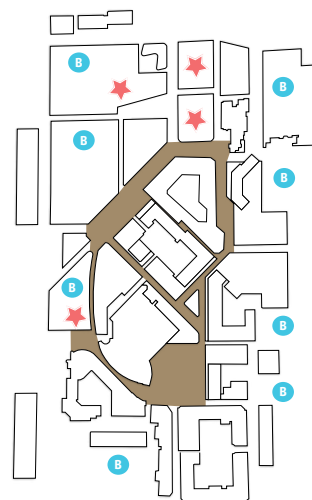
Om het centrum van een kwaliteitsimpuls te voorzien, sloten de gemeente Lelystad en William Properties op 13 september 1999 een intentieovereenkomst voor de gezamenlijke ontwikkeling van een multifunctioneel, veelzijdig en kwalitatief hoogwaardig Stadshart. West8 werd gevraagd om een masterplan te maken.

In het plan werd door het toevoegen van winkelbebouwing op het Dukaatplein bovendien een gesloten winkelcircuit gecreëerd. Aan het circuit kwamen drie pleinen te liggen: 1. het Stadshuisplein met terrassen en het Stadshuis, 2. het Stationsplein met markante kantoorgebouwen en het station als dynamische entree

en 3. de Markt met de warenmarkt, horecavoorzieningen en theater-, congres- en winkelfaciliteiten. Om zoveel mogelijk traffic te creëren, werden publiekstrekkingen en parkeergelegenheden op strategische plekken voorzien.



GEPLANDE (HER)ONTWIKKELING



GEPLAND WINKELCIRCUIT

- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- trekker
- bronpunt

GROENE CARRÉ

Het centrum moest beter worden ingenesteld in de stadstructuur. Rondom het Stadshart werd daarom een Groene Carré gepland. Deze 'authentieke omwalling' zou gaan bestaan uit een breed groen profiel met monumentale lindebomen met daarbinnen de centrumring met aan de buitenzijde fietspaden. Het Groene Carré werd ontworpen als verbindend element en moest tevens bijdragen aan de positionering van het Stadshart.

NIEUWBOUW

In het masterplan werd een forse uitbreiding voorzien van winkels, leisure, horeca, kantoorruimte en woningen. De aanwezige open ruimten werden - door het toevoegen van bebouwing - zoveel mogelijk ingekrompen. De toon van de nieuwe bebouwing sloot aan bij de bestaande gebouwen: modern metselwerk met detaillering in staal, hout en glas. In contrast met de grootschalige bouwblokken werd gestreefd naar een kleinere schaal met meer variatie in architectuur en kleurgebruik in de gevels.

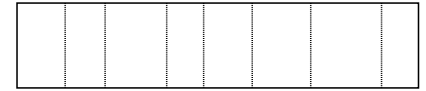
Voor de nieuwe gebouwen werden bovendien rooilijnen aangegeven, zodat een duidelijk weefsel van straten en pleinen kon ontstaan. Ook werd de nieuwe bebouwing op de straat gericht door entrees, etalages, lobbies en balkons aan de voorzijde te plaatsen. De gebouwen kregen een statig karakter door een hoge begane grond met hoge entrees. Op markante plekken werden hoge bebouwingsaccenten toegevoegd.

vervanging

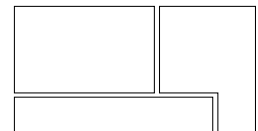
Naast nieuwbouw werd met het plan van West8 voorzien in de herontwikkeling van diverse bestaande winkelcomplexen c.q. -gebieden. Bovenniveaus moesten zoveel mogelijk worden verwijderd. Openbare voorzieningen en loop- en fietsroutes werden van het bovenniveau verplaatst naar het maaiveld.



VERSPRINGENDE DAKLIJN



VERTICALE GELEDING



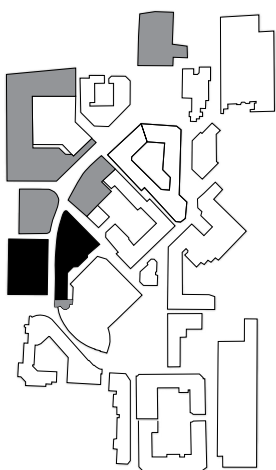
EIGEN ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE
PROGRAMMAONDERDELEN

RESULTAAT ANNO 2015

Het centrum van Lelystad is niet zo hard gegroeid als vijftien jaar geleden werd verwacht. Het Masterplan Stadshart (2001) is enkele keren herzien en uiteindelijk slechts ten dele uitgevoerd. Aan de belangrijkste doelstelling (verbetering van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en het imago) is gedeeltelijk voldaan. De gerealiseerde onderdelen functioneren op zichzelf redelijk tot goed. Er is echter nog lang geen sprake van een compleet stadscentrum met een aantrekkelijk en goed afgebakend winkelcircuit (Gemeente Lelystad, 2012).

Promesse (2009)

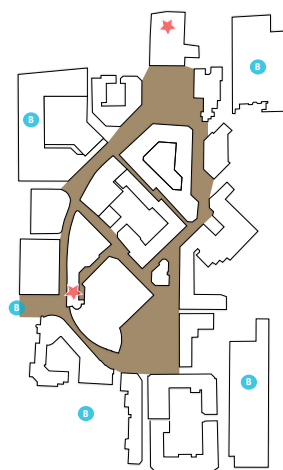
Aan de westzijde van het Stadshart is de ontwikkeling gestart. Voor de uitvoering van het plan waren in dit gedeelte van het centrum grote delen onbebouwd.



SITUATIE ANNO 2015

Met de uitvoering van het plan werd voorzien in een intiemer weefsel door realisatie van de Promesse. Dit is een winkelverbinding tussen de Wissel en de Kroonpassage. Het winkelend publiek kon door deze ingreep voortaan een rondje lopen. Het stedenbouwkundig weefsel dat daadwerkelijk is gerealiseerd, verschilt overigens wel van het weefsel dat was opgenomen in de eerste versie van het masterplan. Reden hiervoor is het afhaken van de beoogde trekker V&D.

Dit heeft geleid tot aanpassing van de deelplannen Dukaatplein en de Waag. Het definitieve plan voor de Promesse bestaat uit vijf stedelijke blokken met een multifunctioneel programma, waarbij de architectuur en stedenbouw met het verleden breekt en waardoor het Stadshart sterk van karakter is veranderd. De blokken hebben op de begane grond voornamelijk een winkelfunctie gekregen.



WINKELCIRCUIT ANNO 2015

Het winkelaanbod is niet alleen in kwantitatief opzicht verbeterd maar ook in kwalitatieve zin, door het toevoegen van formules die voorheen ontbraken (Sting, New Yorker, etc.). Uit een consumenten- en ondernemersonderzoek van Strabo (2011) blijkt dat de realisatie van de Promesse voor een positieve impuls heeft gezorgd in het Stadshart. Op aspecten als bereikbaarheid, de kwaliteit van de winkels en de keuze aan winkels, scoort de Promesse ruim voldoende. Ook de ondernemers zijn over veel onderdelen positief.

Bibliotheek (2009)

Een van de blokken herbergt een vestiging van de FlevoMeer Bibliotheek. In het eerste masterplan was de bibliotheek in het uitgaanskwartier gepland. Later is - mede vanwege het afhaken van V&D - gekozen om de bibliotheek naar de Promesse te verplaatsen. Jaarlijks trekt de FlevoMeer Bibliotheek zo'n 320.000 bezoekers (Van Strien, 2015). Dit staat gelijk aan een kleine 1.000 bezoekers per dag, met de zaterdag en woensdagmiddag als piekmomenten.

Het Bibliotheekblok is deels om het bestaande stadhuis heen gebouwd. De entree van de bibliotheek zit aan het Dukaatplein en vormt tevens een nieuwe entree voor het stadhuis. De 'gemeenschappelijke' entree maakt de bibliotheek minder goed zichtbaar. Dit wordt bovendien versterkt doordat deze voorziening boven de winkels is geplaatst en zich dus niet op ooghoogte bevindt.



Agoratheater (2007)

Naast een nieuwe bibliotheek kreeg het Stadshart ook een nieuw Agoratheater. Deze voorziening trekt per seizoen (september t/m juni) circa 40.000 bezoeker (Penders, 2015). In het eerste masterplan was het theater met een entree direct aan het winkelcircuit voorzien en het laden en lossen aan de andere kant. Het theater is uiteindelijk 180 graden gedraaid met de 'rug'

naar het winkelgebied en de entree gericht op een tweebaansweg. Tussen het theater en het winkelcircuit bevindt zich een enorme leegte, gereserveerd voor bebouwing die echter (nog) niet is gerealiseerd. Het iconische gebouw van UNStudio staat hierdoor in een verkeerde stedenbouwkundige context. Het theater – wat voor het Stadshart van Lelystad toch een hele belangrijke culturele

voorziening is – draagt op dit moment niet optimaal bij aan de aantrekkelijkheid van het (winkel) circuit. Dit kan vrij eenvoudig worden verbeterd door de theaterfunctie van het gebouw ook aan de centrumkant zichtbaar te maken. Het complexe daarbij is wel dat architect Ben van Berkel een dergelijke aanpassing moet goedkeuren voordat deze kan worden aangebracht.



SITUATIE VOORAFGAAND AAN BOUWPLANNEN

Rond 2000 was het structuurplan stadscentrum grotendeels gerealiseerd. Dit plan – ontwikkeld in de jaren zeventig – voorzag in een verhoogd maaiveld. De ruimte onder het maaiveld werd gereserveerd voor openbaar vervoer, parkeren en de entrees voor het verkeer. Daarboven werden de winkels en het publieke domein voorzien. Het centrumplan was gebaseerd op het Haltermodel: er werd een winkellint gevormd met trekkers en bronpunten aan de uiteinden. In de plannen had het stadscentrum de structuur van een historische binnenstad, bestaande uit intieme winkelstraten en beschutte pleinen.

Van een ideaal Haltermodel was rond de eeuwwisseling nog geen sprake. Met name de westkant van het Stadshart bleek minder goed te functioneren. De aangrenzende stationsomgeving had bovendien onvoldoende kwaliteit (Berendsen, 2015). Dit kwam mede door de aanwezigheid

van grote infrastructuur. In deze periode werd daarom voor het eerst afgeweken van het in de jaren zeventig ontwikkelde masterplan.

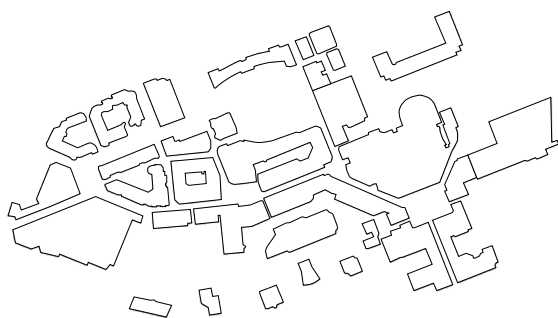
Besloten werd om het bestaande stadscentrum zowel aan de westkant als aan de oostkant uit te breiden. Aan beide uiteinden werd een concentratie van winkels voorzien om het Haltermodel op die manier te versterken.

Daarnaast moest de infrastructuur aan de westkant van het centrum efficiënter worden ingericht. In plaats van een nieuw masterplan voor het gehele centrum, werd gekozen voor het uitwerken van deelplannen: voor Centrum West (later Spazio genoemd) en Centrum Oost (later Cadenza genoemd). Aan de markt werd overgelaten welk plan als eerste zou worden gerealiseerd.

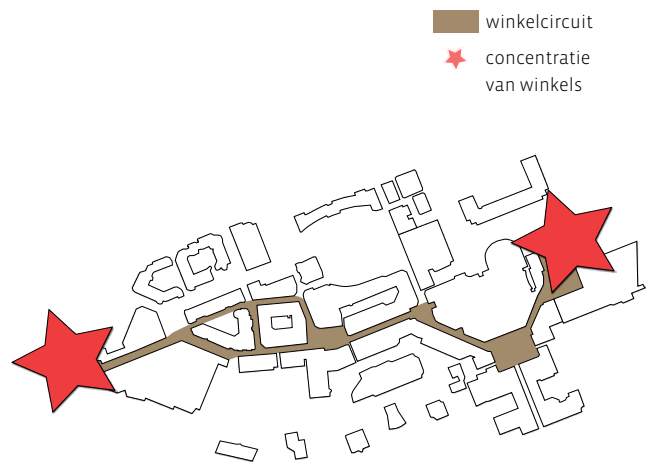
SPAZIO, MASTERPLAN OMA, UITWERKING DE ARCHITEKTEN CIE

De eerste plannen voor Centrum West werden eind jaren zeventig ontwikkeld. In het structuurplan stadscentrum werd deze locatie ingevuld met kantoren. Hieromheen werden grote infrastructuur aangelegd voor de auto, de bus en het treinverkeer. Hierdoor werden de kantoren te veel geïsoleerd van het stadscentrum en de rest van de omgeving.

Begin jaren negentig vormde Centrum West geen duidelijke entree van het stadscentrum. Deze locatie had weinig ruimtelijke kwaliteit, onder meer door de aanwezige infrastructuur. Daarnaast was er behoefte om het winkelaanbod uit te breiden. In opdracht van Amvest ontwikkelde Office for Metropolitan Architecture midden jaren negentig daarom een nieuw stedenbouwkundig plan.



SITUATIE VOORAFGAAND



GEPLANE WINKELSTRUCTUUR

De basis hiervan is later door de Architecten Cie overgenomen en uitgewerkt in een definitief plan. Daarbij zijn nog wel enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het plan van OMA. Zo is het definitieve plan uitgewerkt met minder programma en is de structuur c.q. vormgeving van de winkelpromenade gewijzigd (zie figuur).

In het definitieve plan (1999) vormt Centrum West – inmiddels Spazio genoemd – de schakel tussen het bestaande centrum en de openbaarvervoerknoop Centrum West.

Er werd een compact carré gevormd, gemarkeerd door drie woontorens en één toren met kantoren. Op de begane grond en de eerste verdieping werden winkels voorzien in relatief grote units, terwijl een promenade het carré moest doorsnijden en direct moest aansluiten op de bestaande winkelstraat Westwaarts.

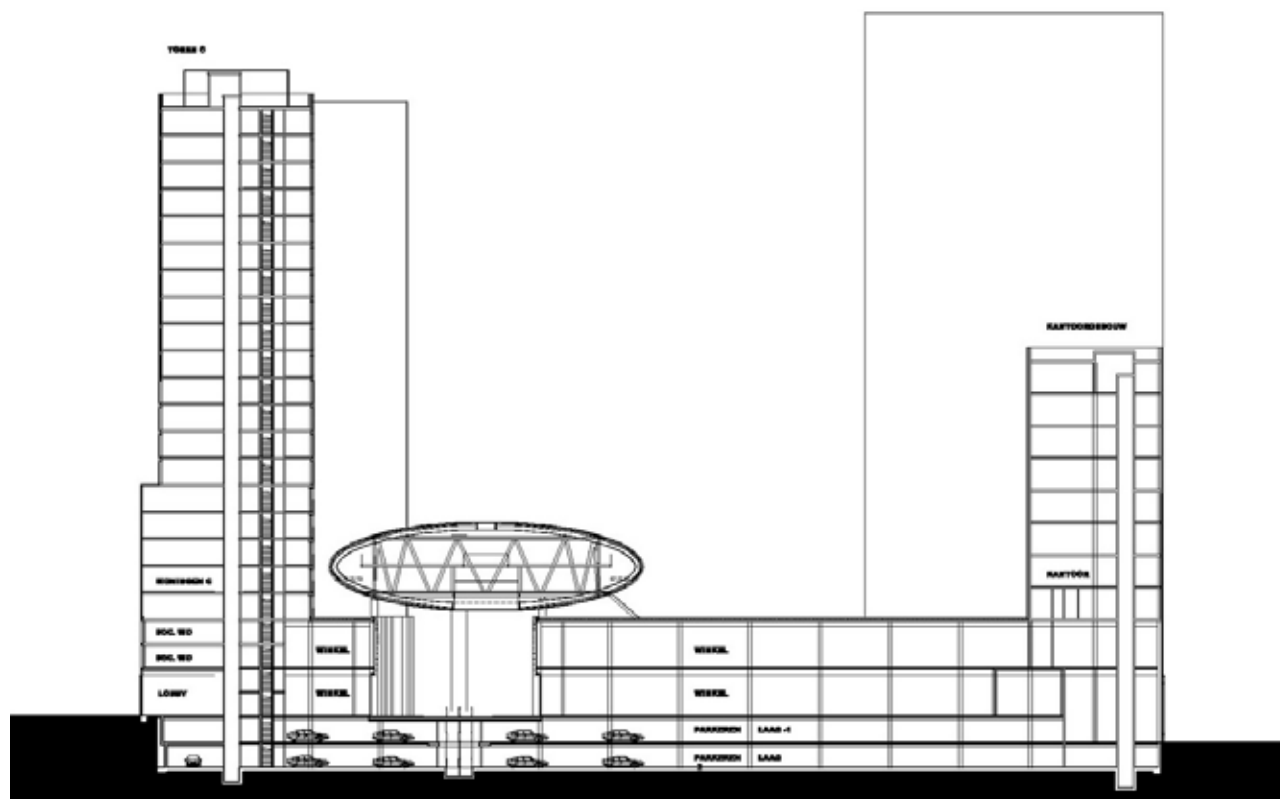
Boven de promenade werd een schijfvormig bouwwerk voorzien dat veel weg heeft van een 'ufo'. De twee winkelblokken in het carré zouden door de ufo met elkaar worden verbonden. Onder het carré werden tenslotte twee lagen gereserveerd voor parkeren.

Door de hoogbouw, de grote winkelunits en de dynamische programmamix moest Spazio een belangrijke aanvulling op het bestaande Stadscentrum gaan vormen. De superstructuur had een belangrijke poortfunctie en moest helpen bij het extrovert maken van het naar binnen gekeerde Stadscentrum.

Naast nieuwbouw moest ook de bestaande context worden herontwikkeld. De Stationsomgeving werd in het plan van de Architecten Cie voorzien van een nieuwe uitstraling. Daarnaast werd de infrastructuur compacter en efficiënter ingericht.



VOORSTEL VAN DE ARCHITEKTEN CIE VOOR HET AANPASSEN VAN DE STRUCTUUR VAN DE WINKELPROMENADE.



DOORSNEDE VAN HET DEFINITIEVE ONTWERP VOOR SPAZIO VAN DE ARCHITEKTEN CIE

RESULTAAT ANNO 2015

Met de komst van Spazio - opgeleverd in 2006 - is de westkant van het stadshart aanzienlijk vergroot. Het compacte carré van 1 hectare fungeert als belangrijke schakel tussen station West en het 'oude' stadscentrum. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn 16 grootschalige winkelunits gerealiseerd, met een totaal winkel-vloeroppervlak van 15.500 m² (Rodamco, 2005).

De units zijn – vanwege het grote oppervlak – erg populair onder nationale en internationale winkelketens. Voorheen waren H&M en de Media Markt in Spazio gevestigd en op dit moment zit er een vestiging van Primark.

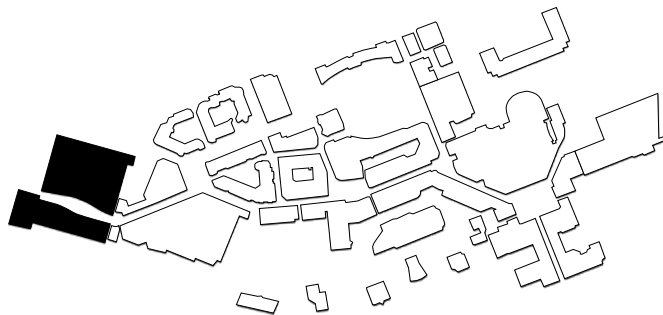
Naast winkels voorziet Spazio in ca. 6.400 m² kantoren, een sportschool, bijna 250 appartementen en een ondergrondse parkeergarage voor meer dan 700 auto's.

Na oplevering bleek er sprake te zijn van windoverlast. Later is om die reden een glazen dak geplaatst boven de winkelpromenade.

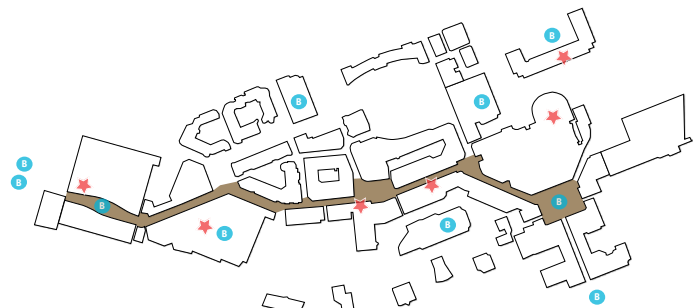
De westkant van het stadshart heeft dankzij Spazio een belangrijke magneetfunctie gekregen. De grote concentratie van winkelaanbod en de hoge filialisierungsgraad trekken veel bezoekers.

Aan de oostkant hebben – door de vertraging van Cadenza – weinig tot geen ontwikkelingen plaatsgevonden. Door het uitblijven van nieuwe investeringen is de trekkracht hier gelijk gebleven of zelfs afgenomen. Als gevolg hiervan trekt de westkant van het Stadshart meer bezoekers dan de oostkant.

Op dit moment is er dus nog geen sprake van een ideaal Haltermodel. Aan de oostkant is inmiddels echter begonnen met de realisatie van Cadenza. Deze ontwikkeling moet het Stadshart meer in evenwicht brengen.



SITUATIE ANNO 2015



WINKELCIRCUIT ANNO 2015

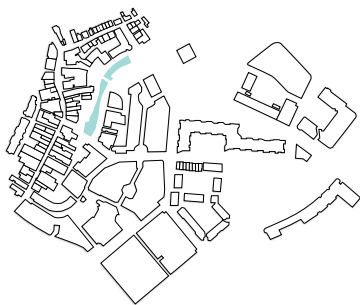
- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- ★ trekker
- B bronzepunt



SITUATIE VOORAFGAAND AAN HET CENTRUMPLAN

Het stadscentrum van Spijkenisse bestond eind jaren negentig min of meer uit twee afzonderlijke delen: Het 'oude' fijnmazige dorpslint en het moderne blokvormige centrum. Tussen de delen was weinig interactie en samenhang. Het centrum miste één duidelijke identiteit en er was in het algemeen weinig sfeer en gezelligheid (gemeente Spijkenisse, 1999).

Bovendien was het winkelaanbod van onvoldoende omvang en diversiteit. Uit provinciaal onderzoek bleek dat de omzet in het centrum van Spijkenisse ver achterbleef bij die van vergelijkbare centra (gemeente Spijkenisse, 1999). De uitdaging was om een samenhangende hoofdwinkelstructuur te realiseren waarbij het accent lag op recreatief winkelen, verpozen en ruime keuzemogelijkheden.



SITUATIE VOORAFGAAND

Het stadshart moest een echt 'winkelcentrum' worden, waar het voorheen toch vooral functioneerde als 'boodschappencentrum'. Het was noodzakelijk dat de niet-dagelijkse sector – en dan met name de modebranche – aanzienlijk werd vergroot. De uitgaansmogelijkheden en het horeca-aanbod moesten eveneens worden uitgebreid. Het was van belang dat het bestaande centrum kon meeprofiteren van de uitbreidingen.

De nieuwbouw moest bestaande delen (beter) met elkaar verbinden om zo ook een grotere spreiding van de passantenstromen te realiseren. 'Lege plekken' moesten met behulp van de nieuwbouw in elk geval worden ingevuld. Tevens werd gestreefd naar meer ruimtelijk-functionele samenhang. Uitbreiding van het centrum moest gepaard gaan met het vergroten van de parkeermogelijkheden, waarbij met name werd gemikt op gebouwde parkeervoorzieningen op strategische locaties.

Doelstelling was om een eigentijds en sfeervol stadscentrum te creëren, waarin verblijven, winkelen, recreëren en ontmoeting kan plaatsvinden. De oude dijkstructuur en het water werden daarbij aangemerkt als unieke kwaliteiten die beter moesten worden benut.

Versterking van het centrum(aanbod) moest zorgen voor een gefaseerde verhoging van de omzet. Daarbij werd niet alleen gemikt op een hogere koopkrachtbinding, maar ook op het versterken van de regionale marktpositie.

HET CENTRUMPLAN (1999) GEMEENTE SPIJKENISSE

Het centrum van Spijkenisse moest eind jaren negentig flink worden uitgebreid. De gemeente stelde in 1999 het Centrumplan Spijkenisse vast, een globaal vlekkenplan waarin een aantal ontwikkelingsgebieden is benoemd. Het vlekkenplan werd gekozen boven een gedetailleerd masterplan om verschillende redenen.

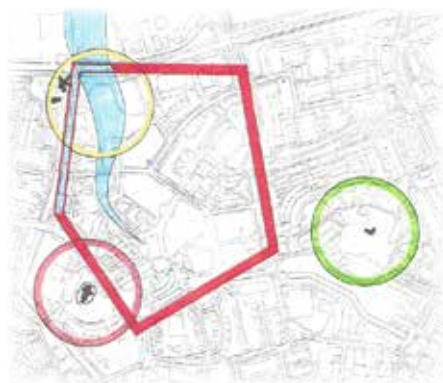
De belangrijkste daarvan is dat een globaal plan aan ontwikkelaars meer ruimte biedt. Dit werd met name vanwege de diverse herontwikkelingsopgaven belangrijk geacht. Per ontwikkelingsgebied – en in overleg met belanghebbenden – kon zo worden gezocht naar een passende aanpak, waarna een haalbare uitwerking kon worden gemaakt.

In het Centrumplan (1999) werd veel aandacht besteed aan het ontwerpthema identiteit. Het water werd gezien als drager van de nieuwe centrumontwikkelingen.

Daarnaast werden het Schenkelplein, de kerk met plein en het Centrumpark als kwaliteitsplekken benoemd. Met behulp van deze drie plekken en het water moest een uniek centrummilieu worden ontwikkeld.

Er werd daarbij ingezet op een compact centrum met een hoge concentratie aan stedelijke voorzieningen en veel functiemenging. In het centrumplan werd bovendien de verplaatsing van het theater en de bibliotheek voorgesteld.

De nieuwe bebouwing moest gaan aansluiten op de morfologie en hoogteopbouw van de omliggende bebouwing. Daarbij werden twee ruimtelijke eenheden van elkaar onderscheiden: de aaneengeschaalde winkelcomplexen/passages en de oude dijenstructuur met een kleinschalige bebouwingstypologie (zie figuur). Tussen de gebiedsdelen moest een onderlinge balans en samenhang ontstaan. Bij de herinrichting was het daarom van belang om nieuwe verbindingen te realiseren.



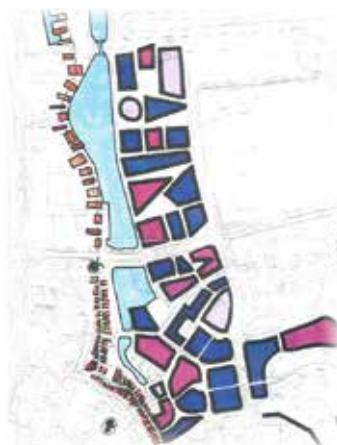
KAART KWALITEITSPLEKKEN
(GEMEENTE SPIJKENISSE, 1999)

HET CENTRUMPLAN – UITWERKINGEN SJOERD SOETERS

Aan architect Sjoerd Soeters werd gevraagd om voor twee delen van het centrum een ontwerp te maken (zie figuur). Het centrumplan in opdracht van PMS Centrum Ontwikkeling Spijkenisse BV gemaakt en het stadsp plein in opdracht van Multi Vastgoed B.V.. Volgens Soeters (2015) was het daarbij vooral belangrijk dat een wandeling door het gebied steeds wisselende perspectieven biedt.

In de plannen voor Spijkenisse maakte Soeters daarom veel gebruik van geknikte straatwanden, zodat alles niet in één keer te overzien is, maar zich langzaam aan de toeschouwer ontvouwt.

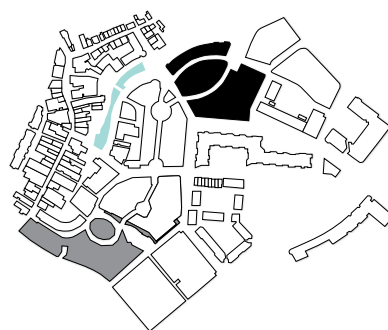
Daarnaast heeft hij geprobeerd om de openbare ruimte zoveel mogelijk in te krimpen. Op die manier worden de bezoekers geclusterd, waardoor een levendig centrum ontstaat.



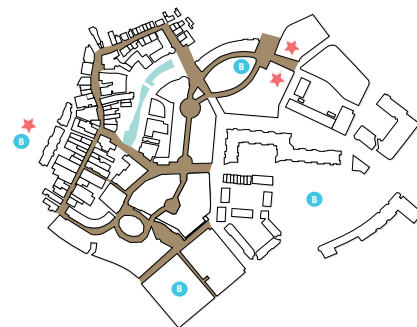
GEPLANE MORFOLOGIE
(GEMEENTE SPIJKENISSE, 1999)



HET 'SERIAL VISION' PRINCIPE VAN
GORDON CULLEN. SOETERS MAAKT
HIER VEELVULDIG GEBRUIK VAN.



GEPLANE (HER)ONTWIKKELING



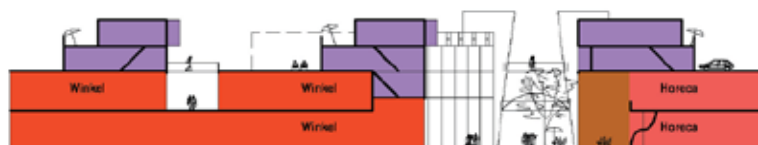
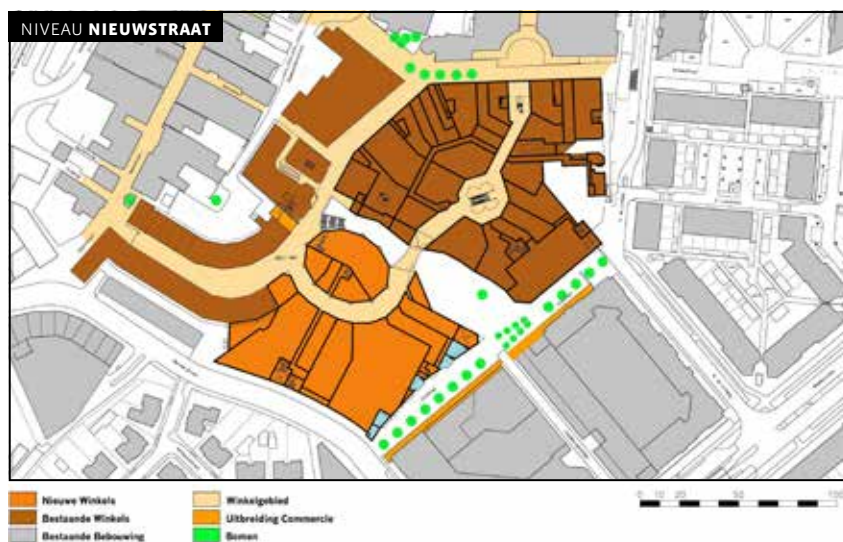
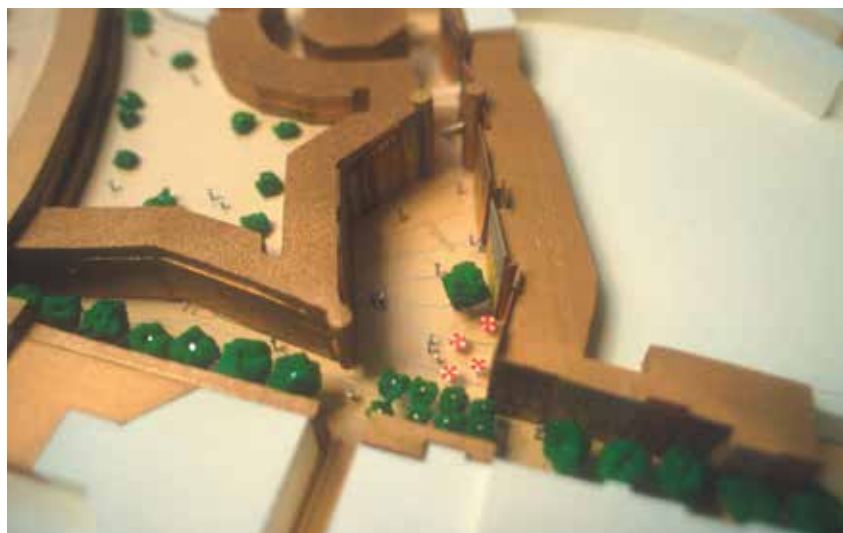
GEPLANE WINKELCIRCUIT

- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- water
- trekker
- bronspunt

HET CENTRUMPLAN (2003)

Om in het directe centrum tot een kwaliteitssprong te komen, moest een groot deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. In plaats daarvan werd een intensief en gemengd programma van winkels, woningen, horeca en kantoren voorzien. In het plan werd een ovalen winkelgebouw (de 'Diamant') ontworpen als draaipunt, zodat bezoekers een doorlopend winkelcircuit kunnen volgen. Een nieuwe, gebogen winkelstraat en een brug zouden voorzien in een extra winkelverbinding met de bestaande Centrupassage, terwijl de uitstraling van de passage aanzienlijk moest verbeteren.

Soeters heeft voor het bestaande woon-winkelcomplex een nieuwe gevel ontworpen die in contour, parcellering, kleur en materialisering aansluit bij de nieuwe bebouwing. Grenzend aan de Centrupassage en de Stadshuispassage is in het midden van het centrum voorzien in een nieuw plein (het uitplein), terwijl boven de winkels twee lagen met woningen werden gepland. Op verschillende plekken zijn, om de afstand tussen de woningen en de openbare ruimte te verkleinen, zogenaamde 'rugzakwoningen' ontworpen: een gedeelte van de woningen hangt daar als een soort rugzakje over de eerste verdieping van winkels heen. Het doel hiervan was dat bewoners zo contact kunnen houden met het leven op straat.



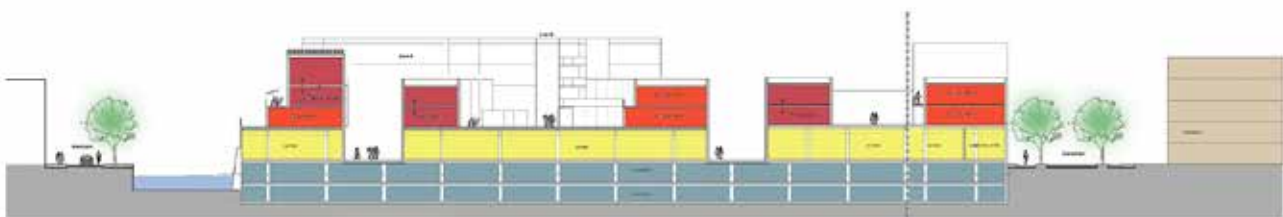
DOORSNEDE VAN HET UITPLEIN

HET STADSPLEIN (2006)

Dit plan voorziet in een uitbreiding aan de noordoostkant van het bestaande centrum van Spijkenisse. Op de plaats van een voormalig parkeerterrein werd een nieuw woon-winkelgebied en een plein (het Stadsplein) ontworpen. In het plan zijn twee licht gebogen straten opgenomen die het gebied opdelen in drie blokken.

Een ondergrondse parkeergarage - van twee lagen - is daarbij opgenomen als samenbindend element. In alle drie de blokken is op de begane grond voorzien in winkelruimte en daarboven zijn verschillende woningtypes ontworpen. De twee straten - met dubbelzijdige bewinkeling - moesten vanaf De Kopspijker, een bestaande winkelpassage, naar het Stadsplein gaan leiden.

Het plein is door Soeters opgedeeld in twee niveaus: een hoger gelegen gedeelte bij de winkels en een langer gelegen plein bij het water.



RESULTAAT ANNO 2015

Het afgelopen decennium is in het centrum van Spijkenisse met veel ambitie uitgebreid. Illustratief is het aanbod winkelvloeroppervlak dat in de periode 2004-2014 bijna is verdubbeld (Locatus, 2015). Op verschillende plaatsen in het centrum is (her)ontwikkeld. Het Centrumplan (1999) van de gemeente vormde de basis. Hierin werden een drietal kwaliteitsplekken benoemd om het centrum van Spijkenisse te voorzien van een unieke identiteit.

Op twee kwaliteitsplekken is uiteindelijk een bijzondere culturele functie toegevoegd. Theater de Stoep is verplaatst naar de kwaliteitsplek Schenkelplein (tegenwoordig Stadsplein genoemd) en heeft zich daarbij gevestigd in een iconisch gebouw dat door UNStudio is ontworpen.

Op de andere kwaliteitsplek, het Marktpllein, is de bibliotheek gesitueerd. Ook de bibliotheek is gehuisvest in een icon, ditmaal ontworpen door MVRDV. Op het Marktpllein zijn daarnaast de contouren van de vroegere woningen opnieuw zichtbaar gemaakt. Bij elke woningcontour is het voormalige adres en de naam van de familie die er gewoond heeft vermeld. Op het plein zijn ook een parkeergarage en bushalte geplaatst. De derde kwaliteitsplek, het Centrumpark, is vooral een aangename en overzichtelijkere verbinding geworden tussen het centrum en het metrostation.

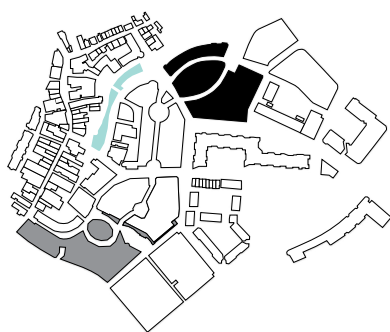
Naast de drie kwaliteitsplekken werd het water in het Centrumplan van 1999 als drager van de centrumontwikkeling genoemd. Uiteindelijk wilde de gemeente langs het water een doorlopende openbare ruimte creëren.

Het ontwerp van Sjoerd Soeters voor het Stadsplein en omgeving zorgde binnen de gemeente voor enige discussie: één van de blokken rijst op uit het water, hier is geen route langs het water ontworpen. Soeters (2015) voert hiervoor twee redenen aan: (1) Door de blokken zo te situeren kan dubbelzijdige bewinkeling worden gerealiseerd. Dit was een belangrijke uitgangspunt van de opdrachtgever c.q. de ontwikkelaar Multi Vastgoed. (2) De route langs het water was anders op het noorden georiënteerd. Dit zou geen aantrekkelijke verblijfsplek zijn geworden – door het ontbreken van voldoende zonlicht. De gemeente heeft destijds – door het toedoen van de betrokken wethouder – een flexibele rol ingenomen waardoor het ontwerp van Soeters voor het Stadsplein en omgeving toch is gerealiseerd (Schaffers, 2015).

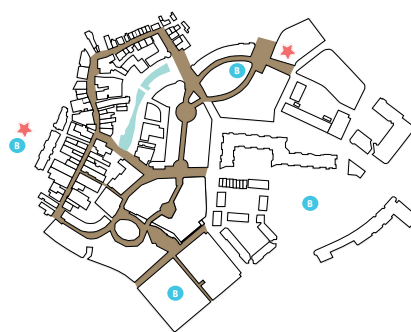


In het afgelopen decennium is er in het Stadshart van Spijkenisse met veel ambities ontwikkeld. Anno 2015 beschikt het centrum over verschillende plekken met sfeer en een goede ruimtelijke kwaliteit. Denk aan het Marktplaatsplein en het Stadsplein waar oude en nieuwe cultuur goed zichtbaar zijn gemaakt en het Uitplein met een aantrekkelijk horeca-aanbod en een knus en gezellig karakter.

Op dit moment is er in het centrum van Spijkenisse nog onvoldoende samenhang, ondanks alle (her)ontwikkelingen. De morfologie van het Stadshart is vrij onoverzichtelijk. Terwijl het winkelend publiek meestal juist een korte, overzichtelijke route aflegt (DTNP, 2014). De in de jaren tachtig gerealiseerde Centrum- en Koperspijkerpassage lijken daarbij de crux te vormen. De gemeente onderzoekt op dit moment welke mogelijkheden er zijn om de samenhang en de beeldkwaliteit van deze passages te verbeteren.



SITUATIE ANNO 2015



WINKELCIRCUIT ANNO 2015

- herontwikkeling
- nieuwbouw
- winkelcircuit
- water
- ★ trekker
- B bronpunt

In alle vier de praktijkcasussen werd circa vijftien jaar geleden geconstateerd dat de vanaf de tekentafel geplande stadsharten nog niet waren uitgegroeid tot complete stadscentra. De stadsharten functioneerden niet als cultureel middelpunt en werden geconfronteerd met diverse problemen; veelal op het gebied van sfeer, identiteit en compleetheid. Tevens bleek uit prognoses dat het inwonersaantal – en daarmee de vraag naar centrumvoorzieningen – flink zou gaan groeien. Om die reden was er rond de eeuwwisseling grote behoefte om de centra te upgraden. In deze periode werden ambitieuze plannen gemaakt.

PLANPROCES

Wie bij het ontwikkelen het voortouw nam verschilde per locatie. In Almere en Lelystad is gekozen voor een publiek-private samenwerking (PPS). In Spijkenisse en Zoetermeer waren de private partijen die, weliswaar in nauwe samenwerking met de gemeente, leidend bij de (her)ontwikkeling.

De vraag is of dit leidde tot een andere ontwikkeling. In elk geval werden voor de stadsharten van Almere en Lelystad beide blauwdrukplannen gemaakt. In Almere voorziet Het Plan (1997) in een flinke uitbreiding. Aan de noord- en zuidkant van het stadscentrum werden bepaalde locaties – onder het mom van ‘strategische reserve’ – vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van Het Plan lag de focus op het toevoegen van nieuwbouw. Anno 2015 kan worden geconcludeerd dat het masterplan hier, ondanks de enorme toevoeging van functies, bijna is volledig gerealiseerd.

In Lelystad is daarentegen maar een beperkt deel van het Masterplan Stadshart (2001) uitgevoerd. De opgave bestond voor een belangrijk deel uit herontwikkeling van bestaande delen. Er bleek weerstand te zijn tegen het blauwdrukplan en de ontwikkelconstructie van de gemeente met William Properties bleek uiteindelijk minder effectief. Dit kwam deels doordat enkele lokale partijen die onmisbaar waren voor de herontwikkeling van bestaande delen zich buitenspel voelden gezet. Bovendien was in het masterplan rekening gehouden met de komst van grote trekkers, zoals de V&D en een bioscoop. Deze trekkers hebben zich uiteindelijk echter niet in het Stadshart gevestigd.

De eerder genoemde bijzonderheden hebben er in combinatie met de economische crisis voor gezorgd dat het Masterplan Stadshart (2001) enkele keren moest worden herzien. In de projecten die wel gerealiseerd zijn, ging het met name om nieuwbouw, waarin soms ook belangrijke voorzieningen een plaats kregen. Denk aan het Agoratheater en De Promesse.

Voor de centra van Spijkenisse en Zoetermeer zijn rond de eeuwwisseling geen blauwdrukplannen gemaakt. Hier zijn door de gemeenten ontwikkelgebieden aangewezen. In Zoetermeer heeft men zich geconcentreerd op de twee uiteinden van het Stadshart: Centrum-Oost en Centrum-West.

Aan de westkant is winkelcentrum Spazio gerealiseerd door de vastgoedontwikkelaar en belegger Amvest. Voor de oostkant van het stadshart werden plannen vaak herzien. Het heeft lang geduurd voor men ook in Centrum-Oost overging tot realisatie. Dit heeft voor een deel te maken met de context: het bestaande centrum, en dan met name de Stadshart Passage, staat met de rug naar de nieuwbouwlocatie aan de oostkant, waardoor er alleen een logische route kon worden gevormd als de passage werd aangepast. Vanuit financieel oogpunt bleek dit geen haalbare optie.

De context en de ontwikkelingen in de detailhandel hebben ervoor gezorgd dat de ideeën over de oostkant van het Stadshart aanzienlijk zijn veranderd: de focus moest niet op winkelen liggen, maar op leisure en horeca. Het leisuregebied, Cadenza, is momenteel in aanbouw.

In Spijkenisse zijn vijftien ontwikkelingsgebieden benoemd (Gemeente Spijkenisse, 1999). Een aantal van deze locaties is door de markt opgepakt.

PMS Centrum Ontwikkeling Spijkenisse BV heeft een gedeelte van het centrum herontwikkeld, waarbij een deel van de bestaande bebouwing is gesloopt en daarvoor in de plaats een gemengd en intensief milieu is ontstaan. Tijdens dit herontwikkelingsproject bood het Centrumplan (1999) van de gemeente voldoende ruimte om tot een passende oplossing te komen.

Op een voormalig parkeerterrein aan de noordoostkant van het bestaande centrum realiseerde Multi Vastgoed BV een nieuw woon-winkelgebied. Later is op deze locatie ook nog een theatergebouw toegevoegd. De bibliotheek is ontwikkeld op het Marktpllein, net buiten het directe centrum. Tot slot is de gemeente in samenwerking met de woningbouwcoöperatie actief aan de gang gegaan met de oude dijkstructuur. Hier zitten inmiddels verschillende kleine speciaalzaken en diverse horecatentjes.

De casussen laten zien dat de centrumplannen die in het verleden zijn gemaakt niet volledig zijn uitgevoerd. Dit is deels te verklaren vanuit landelijke trends en ontwikkelingen in de conjunctuur en detailhandel. De verschillen tussen de casussen zijn echter groot. Dit laat zien dat het effect van lokale factoren niet miskend mag worden. Een plan dient allereerst realistisch en financieel haalbaar te zijn. Het is van belang dat de risico's zo klein mogelijk worden gehouden.

Maar ook een goede samenwerking tussen (lokale) stakeholders is een 'must'. Er zijn meerdere onderlinge rolverdelingen tussen de overheid en de markt denkbaar. Uit de casusstudie blijkt dat grote beleggers en ontwikkelaar hoe dan ook een belangrijke rol (moeten) spelen om forse ambities waar te maken. Tegelijkertijd moeten gemeenten ervoor waken dat hun (intieme) relatie met deze partijen niet ten koste gaat van hun relatie met kleinere spelers. Op het moment dat de relatie met kleinere spelers in het gebied onder druk komt te staan, kan dit negatieve effecten hebben op de totale realisatie van de plannen, zeker als het gaat om herontwikkeling.

ONTWERP

Bij de totstandkoming van de plannen werd de hulp ingeroepen van vooraanstaande ontwerpbureaus, zoals Office for Metropolitan Architecture (OMA), West8 en SoetersvanEldonk architecten. De keuze voor het bureau blijkt van grote invloed op het ontwerp. Er wordt bij de genoemde bureaus immers verschillend gedacht over de thema's identiteit, stedelijkheid en sfeer. Drie belangrijke en terugkomende ontwerpthema's in de vanaf de tekentafel geplande stadsharten.

De plannen van OMA voor Citymall Almere en Spazio Zoetermeer vormen een duidelijk contrast met het bestaande centrum.

Er is voorzien in een grootstedelijk karakter en meervoudig ruimtegebruik. Voor Citymall Almere is een gebogen maaiveld bedacht. Hieronder liggen de busbaan, de Hospitaalweg, vindt het laden en lossen plaats en kunnen circa 1.750 auto's worden geparkeerd. Op het kunstmatige maaiveld zijn in een hoge dichtheid winkels, woningen, horeca en culturele voorzieningen gebouwd.

Voor Spazio Zoetermeer is een superstructuur ontworpen, bestaande uit een compact carré dat wordt gemarkeerd door vier hoektorens. Onder het carré zijn twee parkeerlagen voorzien, op de begane grond en eerste verdieping de winkels en daarboven wonen (drie hoektorens) of kantoren (één hoektoren).

In Lelystad en Spijkenisse is juist ingezet op een samenhangend centrumgebied. De morfologie en hoogte-opbouw van de nieuwe bebouwing is grotendeels gelijk gehouden aan het bestaande. Door toepassing van principes als de verticale geleiding is in deze gebieden de 'menselijke maat' behouden. Bovendien is in de plannen naast nieuwbouw ook nadrukkelijk ingezet op herontwikkeling van bestaande delen. Dit was nodig om bestaande en nieuwe delen één geheel te laten vormen. West8 heeft in het masterplan voor Stadshart Lelystad voorzien in één gesloten wijkcircuit, waaraan verschillende pleinen zijn gelegen.

Rondom het centrum is een Groene Carré ontworpen. Deze 'authentieke omwalling' met monumentale lindebomen moest het Stadshart voorzien van een eigen, unieke uitstraling. Sjoerd Soeters heeft in zijn plannen voor Spijkenisse geprobeerd om meer sfeer en gezelligheid aan het moderne, anonieme Stadshart toe te voegen. Zijn historiserende stijl heeft qua maat, schaal en architectuur veel weg van een historische binnenstad. De plannen zijn ontworpen als een opeenvolging van stedelijke ruimtes, met steeds wisselende perspectieven voor de toeschouwer.

Bij de totstandkoming van de plannen speelden grote beleggers en ontwikkelaars een cruciale rol (zie planproces). Ze hebben veel invloed gehad op het ontwerp. Vanuit hun rol als (mede)opdrachtgever waren ze vaak verantwoordelijk voor het aanstellen van het ontwerp bureau. Daarnaast schepten ze natuurlijk al een bepaalde conditie door het vastgelegde programma van eisen. Gedurende het proces hadden ze tot slot de mogelijkheid om het ontwerp enigszins te sturen.

Hetzelfde geldt voor de gemeenten. Vanuit het gemeentelijke beleid (en de regelgeving) werden in alle vier de gebieden verwachtingen c.q. condities geschept, waarmee al een bepaald soort sfeer werd neergezet.

In de praktijkcasussen is veelal geschoven met bijzondere functies, zoals een bibliotheek of

een theater. Met behulp van deze gemeentelijke schaaakstukken is sterk gestuurd op ontwerp thema's zoals sfeer, identiteit en stedelijkheid. In Almere en Lelystad is de gemeente een publiek-private samenwerking (PPS) aangegaan, waardoor een actievare ontwerp rol ingenomen kon worden.

FUNCTIONEREN

De masterplannen vormden een middel om het ruimtelijk-economisch functioneren van de stadsharten te verbeteren. De mate waarin dit gelukt is, hangt samen met de uitvoering van de plannen maar ook de ruimtelijk-economische context.

In Lelystad moest het gehele centrum ingrijpend worden veranderd. Het Masterplan Stadshart (2001) is maar ten dele uitgevoerd. De gerealiseerde onderdelen hebben voor kwaliteitsverbetering gezorgd. Zeker de ontwikkeling van de Promesse, waarmee een nieuwe winkelverbinding ontstond en het winkelaanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin, versterkt kon worden (Strabo, 2011). Het Stadshart in Lelystad is echter nog geen compleet stadscentrum met een aantrekkelijk en goed functionerend centrumcircuit (Gemeente Lelystad, 2012). De leegstand in het centrum is in de periode 2004-2014 dan ook flink opgelopen (Roots Beleidsadvies, 2014).

De opgave in Stadshart Zoetermeer was veel minder rigoureuus. Het betrof hier een uitbreiding aan de west- en oostkant van het centrum, met als doel het Haltermodel te versterken. Winkelcentrum Spazio is aan de westkant gerealiseerd. De grote concentratie van winkelaanbod en de hoge filialisierungsgraad trekken veel bezoekers. Aan de oostkant hebben – door de vertraging van Cadenza – geen nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden en is de trekkracht gelijk gebleven of zelfs afgenomen. Van een ideaal Haltermodel is op dit moment dus nog geen sprake. Toch is de positie van het Zoetermeerse Stadshart, met de komst van Spazio, sterk verbeterd. Dit komt met name door de relatief grote winkelunits die erg populair zijn onder grote winkelketens, zoals de Primark. Voor deze nationale en internationale spelers is het Stadshart een interessante vestigingslocatie geworden. Een resultaat hiervan is dat de leegstand in Zoetermeer in de periode 2004-2014 slechts beperkt is toegenomen (Roots Beleidsadvies, 2014). Hoewel dit deels komt door het positieve effect van Spazio moet rekening gehouden worden met het feit dat het winkelaanbod in het Zoetermeerse Stadshart in vergelijking tot Lelystad, maar zeker ook Almere en Spijkenisse maar 'matig' is uitgebreid.

In Almere daarentegen is een compleet nieuw stadscentrum gerealiseerd dat min of meer los staat van de 'oude' centrumdelen.

Citymall Almere lijkt redelijk goed te functioneren. Vanwege de relatief grote winkelunits is het een aantrekkelijke locatie voor ketens – met name die in het modesegment. De bezoekers zijn tevreden als het gaat om het winkelaanbod, parkeren en de sociale veiligheid (Gemeente Almere, 2009). Ze zijn duidelijk minder tevreden over de sfeer, gezelligheid en het horeca-aanbod. Een gevoel van menselijke maat lijkt te ontbreken. Hierop is recent geanticipeerd door bijvoorbeeld speelplekken te ontwikkelen. Tegelijkertijd is het bijzonder dat ondanks de enorme toevoeging van winkels er in het centrum van Almere – in vergelijking tot de landelijke ontwikkeling – niet veel meer winkels leeg zijn komen te staan. De leegstand in het centrum van Almere is evenals in het centrum van Zoetermeer zelfs kleiner dan gemiddeld in ons land. In tegenstelling tot in veel andere gemeenten is hier dus niet gebouwd voor de leegstand.

Het Stadshart van Spijkenisse is eveneens flink uitgebreid. Op diverse locaties in en rondom het centrum is ontwikkeld. Met de realisatie van het Centrumplan van Sjoerd Soeters is een centraal plein ontstaan. Het plein heeft een knus en gezellig karakter en is omgeven door een gemengd programma van winkels, woningen, horeca en kantoren. Het ontwerp van Soeters voor het Stadsplein is eveneens gerealiseerd.

De gebogen twee winkelstraten en het plein aan het water – waar inmiddels ook het theater is toegevoegd – voorzien het Stadshart van een sfeer en beleving dat veel weg heeft van een historische binnenstad. Sinds het vertrek van de Mediamarkt en later de Saturn is het passantenaantal rondom het Stadsplein echter afgenomen en de leegstand opgelopen (Schaffers, 2015). Voor de bibliotheek is een iconisch gebouw ontworpen aan het Marktplaatsplein. Bestaande cultuurhistorie is hier (beter) zichtbaar gemaakt. Door het toevoegen van de bibliotheek (als trekker) en meerdere bronpunten is meer traffic ontstaan tussen de markt en het kerncentrumgebied (Schaffers, 2015). Tegelijkertijd is er nog geen sprake van een overzichtelijke en samenhangende hoofdstructuur. Dit komt onder meer doordat de Centrum- en Koperspijkerpassage, in de jaren tachtig zijn ontwikkeld. Maar ook de manier waarop de afgelopen jaren is ontwikkeld is van invloed geweest. Het ontbreken van een stedenbouwkundige hoofdopzet en een beeldkwaliteitsplan maakt dat de gemeente voor wat betreft het realiseren van de gewenste samenhang nog steeds zoekende is. Complicerende factor daarbij is dat de leegstand in Spijkenisse is toegenomen en zich inmiddels een stuk boven het landelijke gemiddelde bevindt.

TOT BESLUIT

Een algemene conclusie die naar aanleiding van het onderzoek kan worden getrokken, is dat dé succesaanpak voor de (her)ontwikkeling van een centrumgebied niet bestaat. Wel is een aantal kritische succesfactoren te onderscheiden. In de eerste plaats gaat het dan om het identificeren van de belangrijkste stakeholders en het betrekken van hen bij het totale planproces. Ten tweede dient een plan in alle gevallen realistisch én financieel haalbaar te zijn. Op het moment dat een plan dit niet is, wordt het ingehaald door de tijd. Ten derde dient altijd rekening te worden gehouden met de ruimtelijk-economische context, zowel in het ontwerp als in de programmering. Bij het ontwerp is echter niet één succesformule aan te geven. Zowel het aanbrengen van grote contrasten als het zo veel als mogelijk aansluiten op bestaande structuren kan werken. Voor de programmering is het vooral van belang om een goed inzicht te hebben in de (toekomstige) marktbehoefte. Op het moment dat de programmering daarop niet aansluit, kan een hoge mate van leegstand ontstaan en kan het ruimtelijk-economische functioneren van een totaal centrumgebied onder druk komen te staan. Tot slot is ook de situering van de trekkers en bronpunten bepalend voor het functioneren van de centra.

RAPPORTEN

Planbureau voor de Leefomgeving (2015), De veerkrachtige binnenstad, beleidsstudie.

Gemeente Almere (1997), Het Plan, Almere stad aan het water.

Gemeente Almere (2009), Almere Centrum, Stadscentrum van nu, morgen en de toekomst.

Gemeente Lelystad (2001), Masterplan Stadshart Lelystad.

Gemeente Lelystad (2012), Masterplan 3.0 Stadshart Lelystad

Gemeente Spijkenisse (1999), Het Centrumplan.

Rodamco (2005), Rodamco Europe opent winkelcentrum 'Spazio' in Zoetermeer ter waarde van €57 miljoen.

Strabo (2011), Consumenten- en ondernemersonderzoek Promesse

WEBSITES

I&O Research (2011). 'Koopstromenonderzoek Randstad 2011'. Via: <http://www.kso2011.nl/>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2014). StatLine. Via: <http://statline.cbs.nl/statweb/>

Droogh Trommelen en Partners (2014), Inzicht in looproute centrumbezoekers door nieuwe onderzoeksmethodiek, Winkelachtje bestaat niet voor bezoekers. Via: <http://www.dtnp.nl/nieuws/?viewnieuwsitem=1&id=234>

Roots Beleidsadvies (2014). De gemeentelijke kosten van winkelleegstand zijn fors. Via: <http://www.rootsadvies.nl/nieuws/de-gemeentelijke-kosten-van-winkelleegstand-zijn-fors>

Soeters Van Eldonk Architecten, Spijkenisse - Centrumplan 2002>2007. Via: <http://www.soetersvaneldonk.nl/nl/stedebouw/centrumplan/spijkenisse.html>

Soeters Van Eldonk Architecten, Stadsplein 2004>2011. Via: <http://www.soetersvaneldonk.nl/nl/stedebouw/centrumplan/stadsplein.html>

GESPROKEN MET

Floris Alkemade, destijds ontwerper bij office for metropolitan architecture

Anton Bokkers, beleidsmedewerker bij Gemeente Almere

Eric van der Sande, stedenbouwkundige bij Gemeente Almere

Eduard Helwig, Shopping Center Manager Citymall Almere, Unibail-Rodamco

Remko de Jong, centrummanager bij de Gemeente Zoetermeer

Alex Berendsen, stedenbouwkundige bij de Gemeente Zoetermeer

Bart Dronkert, destijds beleidsmedewerker bij de Gemeente Zoetermeer

Gertjan Reil, projectmanager Stadshart bij de Gemeente Lelystad

Henk van Strien, teamleider bij de Flevomeer Bibliotheek

Annemarie Penders, Agora Theater Lelystad

Paul Schaffers, stedenbouwkundige bij de Gemeente Nissewaard

Sjoerd Soeters, architect en directeur bij SoetersVanEldonk architecten

De stadsharten van **Almere, Lelystad, Zoetermeer** en **Spijkenisse** functioneren zeer uiteenlopend. De planontwikkeling blijkt hierop van invloed te zijn geweest. Kritische succesfactoren voor de ontwikkeling van centrumgebieden liggen op het vlak van de **programmering, ontwikkelstrategie**, de **concreetheid** van **plannen, ontwerpfilosofieën** en **situering van functies**. Tegelijkertijd blijkt dat dé succesaanpak voor de ontwikkeling van centrumgebieden niet bestaat.

