

Centrumontwikkelingen van invloed op leegstand

Succesfactoren voor de (her)ontwikkeling van stadscentra

Aan het winkeloppevlak in Nederland zijn de afgelopen tien jaar meer dan vier miljoen nieuwe vierkante meters toegevoegd. Tegelijkertijd is de leegstand van winkels opgelopen tot ruim 9 procent. Is er gebouwd voor leegstand? Onder begeleiding van o.a. Gilbert Bal van Roots Beleidsadvies deed student Master of Urbanism Pimm Terhorst onderzoek naar de centrumontwikkelingen in vier *new towns*. Zijn conclusie: de centra functioneren zeer uiteenlopend en de (her)ontwikkelingen – en daaraan gekoppelde masterplannen en uitvoeringsprocessen – vormen hiervoor een belangrijke verklaring.

Pakweg twintig jaar geleden werd geconstateerd dat de geplande stadsharten van Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer nog niet waren uitgegroeid tot complete stadscentra. Ook bleek uit prognoses dat in deze vier steden het inwonertal – en dus de vraag naar centrumvoorzieningen – nog flink zou groeien. Er werden daarom eind jaren '90 ambitieuze uitbreidingsplannen gemaakt waar begin deze eeuw mee werd gestart.

Het resultaat is dat het winkelvloeroppervlak (wvo) in de vier centra de afgelopen tien jaar duidelijk is vergroot. Koploper is Almere waar het wvo meer dan verdubbeld (+120%). Maar ook in Spijkenisse (+91%), Lelystad (+62%) en Zoetermeer (+32%) was de toename fors. Opvallend zijn vervolgens de verschillen in de ontwikkeling 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% van het wvo), terwijl in Almere en Zoetermeer de toename van leegstand relatief beperkt bleef.

De vraag is nu wat nu het uiteenlopende functioneren verklaart. Komt dit voort uit de kwantitatieve programmering, heeft het maken met de ruimtelijke invulling of vormt het uitvoeringsproces de belangrijkste oorzaak? Pimm Terhorst heeft in het kader van zijn Master of Urbanism onderzoek gedaan naar de vier centrumontwikkelingen en komt tot de conclusie dat de succesaanpak voor de (her)ontwikkeling van centrumgebieden niet bestaat. Wel kunnen er kritische succesfactoren worden benoemd.

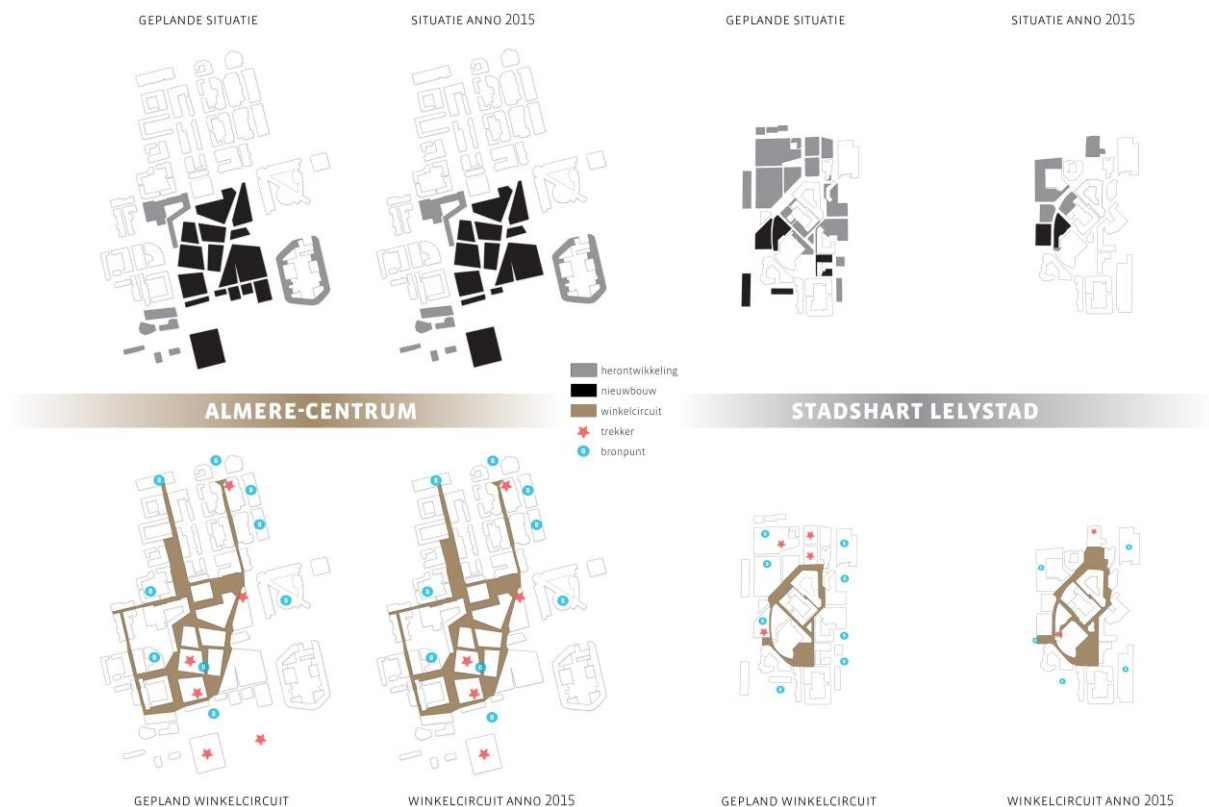
Planproces en ontwikkelstrategie

De eerste liggen op het vlak van het planproces en de ontwikkelstrategie. Daarbij blijkt het vooral het belangrijk dat de plannen *realistisch* en *haalbaar* zijn. In de vier *new towns* was dit niet altijd het geval. Hoewel dit deels te maken heeft met 'onvoorziene' omstandigheden (economische crises en structurele veranderingen in de retail), is het belang van lokale factoren evident. Zo moest het masterplan in Lelystad bijvoorbeeld al na drie jaar worden herijkt omdat het eerste plan te weinig mogelijkheden voor lokale eigenaren bood en de resultaten te sterk afhankelijk waren gemaakt van het handelen van één grote afnemer. Daarmee is het dus ook belangrijk hoe stakeholders precies bij het planproces worden betrokken.

Een ander punt is de *rolverdeling* tussen de overheid en de markt. In Almere en Lelystad is in de ontwikkelingsstrategie gekozen voor een publiek-private samenwerking (PPS). In Spijkenisse en Zoetermeer waren de private partijen, weliswaar in nauwe samenwerking met de gemeenten, in de (her)ontwikkeling leidend. Opvallend is dat deze verschillen ook uitwerking hebben gehad op de *concreetheid* van de plannen. In Almere en Lelystad waren veel afspraken al tot in detail (juridisch) uitgewerkt, terwijl in Zoetermeer en Spijkenisse de private partijen meer de invulling en het tempo van de ontwikkeling konden bepalen.

Dat hierbij geen eenduidige succesaanpak bestaat, blijkt wel uit de verschillen tussen Almere en Lelystad. Zo moest in Almere volgens de gedetailleerde aanpak worden

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



Figuur 1. De blauwdrukplannen voor Almere-Centrum en Stadshart Lelystad versus het resultaat anno 2015

Ontwerpfilosofieën en situering van functies

Met betrekking tot het ontwerp blijkt de keuze van het ontwerpbureau uiteindelijk van grote invloed op het resultaat. Hoewel ook voor het ontwerp geldt dat dé succesformule niet bestaat, zijn er wel enkele tricks 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 winkellint. 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. Het contrast tussen oud en nieuw wordt nog eens vergroot door het omvangrijke Stadhuisplein dat – op de dagen dat er geen markt is – tevens 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 leisurefuncties (bioscoop, casino, poppodium, theater) en enkele grote retailers (V&D, Mediamarkt, Zara, etc.) belangrijke 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 *ontwerphilosofie* is tenslotte duidelijk terug te zien in de bebouwing en openbare ruimte. Met betrekking tot die ontwerphilosofieën vormen in het onderzoek van Terhorst 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 en werd daarom later met de ontwikkeling van zitplekken, speelplekken en bloempotten gecorrigeerd. In Spijkenisse waren dergelijke ingrepen niet nodig. Hier waren intimiteit en sfeer juist leidende ontwerpprincipes. Hierdoor heeft het centrum wat weg gekregen van een historische binnenstad. Op dit moment wordt het centrum echter ook beoordeeld als onoverzichtelijk en worden acties ontplooid om de interne samenhang te vergroten.



Figuur 2. De verschillen in openbare ruimte in Almere-Centrum en Spijkenisse-Centrum

Meer informatie over het onderzoek van Terhorst vindt u [hier](#). Deze blog werd ook gepubliceerd op [Ruimtevolk](#).