



⚡ Niet het internetaanbod alleen, maar ook de versnippering in het fysieke aanbod zet centra onder druk. ⚡

Richard Reulink

BETEKENIS- VOLLE PLEKKEN VRAGEN OM VERNIEUWING

Nederland staat voor een complexe opgave om de centrumfuncties in middelgrote steden op peil te houden, zegt Richard Reulink, directeur van DVP Planontwikkeling. Zijn handen jeuken om de programmering op orde te brengen: een centrumvoorziening met betekenis voor bezoekers. Ondertussen komt de consument minder vaak op bezoek in middelgrote binnensteden, rijdt dezelfde bezoeker steeds vaker naar een bedrijventerrein en verliezen centra hun aantrekkingskracht.

‘Het grote probleem gaat over invulling en verschijningsvorm. Webwinkels zijn niet de hoofdschuldige. Dat is onzin. Te gemakkelijk. Wat nodig is, is een andere focus in de planvorming.

Wat je nu ziet, is dat door de mazen van de wet vastgoedplannen glippen die op korte termijn interessant zijn voor de bedenker, maar geheel haaks staan op de ruimtelijke ordeningskwaliteiten van Nederland. Je ziet het gebeuren door de woning schaarste: er worden kantoren getransformeerd naar wonen op een locatie die in feite geen woonlocatie is. Ook andersom, waar een fietswinkel op een bedrijventerrein neerstrijkt en een retailer zich liever vestigt in een lege showroomlocatie. Het is een extra injectie voor de verschraling van de binnenstad of de centrumfunctie in een stadswijk. Niet het internetaanbod alleen, maar ook de versnippering in het fysieke aanbod zet centra onder druk. Dit is jammer en onnodig. Ik geloof in transformaties en vernieuwing van voorzieningen, maar dan wel als verbetering van onze bestaande centrumgebieden.’

PLEK VAN SAMENKOMST EN HANDEL

‘De meeste stedelijke wijken in Nederland zijn georganiseerd met een eigen centrum. De vraag die we met elkaar moeten beantwoorden: Wil je die kernen nog wel allemaal handhaven en elkaar laten concurreren of wil je keuzes maken en “dé logische plek van samenkomst

en handel” juist in zijn kracht zetten? Daar ontstaat de ruimtelijke vraag waar we in ons land op dit moment veelvuldig mee worstelen. En daar komt de expertise en toegevoegde waarde van DVP Planontwikkeling om de hoek kijken.

De situatie is diffuus geworden door wildgroei en versnippering van belangen. Ook noodgedwongen huurverlagingen, deels ingegeven om leegstand te voorkomen, leiden tot ad hoc-beslissingen. Terwijl vitale centrumgebieden vragen om een bredere aanpak. Of iets een snelwegfunctie of een binnenstadfunctie heeft: we weten het soms zelf niet meer. We zien dat binnensteden moeilijker bereikbaar zijn en vervolgens kiezen ondernemers steeds vaker voor uitzonderingsoplossingen in goedkope randgebieden. De klant wil immers gratis parkeren. Steeds vaker lijkt het, dat alles overal mag. En dat is natuurlijk niet zo. We zullen duidelijke keuzes moeten maken als we steden en wijken in hun kracht willen zetten.’

AMSTERDAM

‘In Amsterdam spelen deze dilemma’s minder en is de situatie minder nijpend. Daar kan tegen alle wetmatigheid in bijna alles. Een wooncampus Amsterdam kan in Diemen staan. Dan zegt iedereen “Ja natuurlijk, briljant, waarom niet?!” Maar in andere steden werkt dit anders en vraagt de planning van functies en programma meer maatwerk. Je kunt nu eenmaal niet overal “leuke horeca” realiseren als oplossing voor levendigheid.

Utrecht lijkt de lijn van Amsterdam te volgen. Een stad die bloeit, ook daar kan gewoon veel meer. Prima! Maar juist bij voorzieningencentra lopen we tegen de lamp: ver van te voren moeten we in Nederland keuzes maken. Met als resultaat dat we in 2016 plannen aan het bouwen zijn die tien jaar eerder bedacht zijn.

Een nieuwe aanpak is nodig. Niet een aanpak van “betere plannen”, maar een aanpak van betere functionele uitgangspunten. Vooraf nadenken met de juiste betrokkenen. Want “beter” zit wat mij betreft in logica en samenhang. Als de functionele organisatie van gebieden en gebouwen leidend is dan kun je dus in Utrecht geen nieuw winkelcentrum aan een snelweg bouwen. Een winkelcentrum dat onzichtbaar en onbereikbaar is voor (honderdduizenden) passerende automobilisten; een

prachtig programma op een verkeerde plek! Dit voelt niet als “waarderecreatie in optima forma”. Feitelijk gebruiken we centrumvoorzieningen als dragers van niet centrumontwikkelingen. Voor mij is een nieuwe aanpak dus ook niet gericht op vulling van leegstand, maar op de ‘invulling’ van gebieden of gebouwen.’

DE GEVARENZONE

‘Buiten de vier grote steden ziet de wereld er heel anders uit. Ik schat zomaar dat zo’n vijftig grotere en soms kleinere wijkcentra in de middelgrote steden in Nederland in de gevarezone zitten. Immers daar speelt de vraag voor welke doelgroep (voor welke bezoekers) heeft dit centrum betekenis. De aantrekkingskracht is in het geding en verloedering doet langzaam zijn intrede. Consumenten komen er als een soort “moetje”, maar dat is in het huidige tijdsbeeld niet genoeg om voldoende bezoekers te binden.

De dynamiek in veel centrumgebieden lijkt op sterven na dood. We praten over vernieuwing, maar er verandert niet veel. De leegstand lijkt verlamdend te werken, terwijl de ruimte voor vernieuwing voor het eerst sinds jaren voor het oprapen ligt. Het overal en nergens toestaan van nieuwe initiatieven zou ik dan ook stoppen. Centrumplekken zijn bij uitstek inspirerend. Zelfs bij het doen van snelle boodschappen hoort een glimlach van gemak.’

ROL VAN DE OVERHEID

‘Gemeenten roepen steeds vaker dat ze faciliteren en niet zoals in het verleden reguleren. Onzin vind ik dat. Immers juist herprogrammeren vraagt om een visie van de overheid. Een samenwerking op inhoud tussen marktpartijen en gemeenten voorkomt mislukkingen. Bewoners en ondernemers verwachten deze betrokkenheid van gemeenten ook. Immers voor een centrum dat 10-20 procent te groot is, ligt een oplossing niet voor het oprapen. Niet in de laatste plaats omdat vaak sprake is van een versnippering van eigendom. Niets doen is steeds vaker geen oplossing. Vanuit een logische aanpak zijn wij in staat eigenaren en gemeenten te helpen bij het maken van keuzes om te vernieuwen.

Waar het om gaat, is waarderecreatie. Het toevoegen van de juiste functies en programmering gaat dus niet over het maken van kosten. Het is zoeken naar opbrengstwaarde, dat is mijn rol. Geen kwestie van vierkante meters

Ik schat zomaar dat zo’n vijftig grotere en soms kleinere wijkcentra in de middelgrote steden in Nederland in de gevarezone zitten



erbij. Eerder bestaande ruimte beter invullen, soms vergroten en durven te kiezen. Dat laatste is eng, maar noodzakelijk. Want als de huren in centrumgebieden onder druk staan, dan is de keuze voor de juiste huurder precies waar het om draait.

De overheid kan in dit schaakspel haar steentje bijdragen en in mijn ogen twee dingen doen. De regelgeving rondom de ruimtelijke ordening strakker zetten (niets mag) of vrijgeven. Waarderecreatie gaat ook over het herverdelen van de koek. Concreet voorbeeld: als Assen kiest voor een outlet-centrum bij het circuit dan krijg je een extra opgave in de binnenstad! Dit oplossen vereist daadkracht.’

10 STAPPENPLAN COLMSCHATE

‘Om een impasse in de vernieuwing van centrumlocaties te doorbreken, moeten we op zoek naar creatieve oplossingen. Ik durf te stel-

Het is zoeken naar opbrengstwaarde. Geen kwestie van vierkante meters erbij. Eerder bestaande ruimte beter invullen

len dat daar onze kracht ligt. Met stakeholders gezamenlijk vernieuwingen realiseren. Groot-schalig waar nodig; en soms klein, maar fijn.

De herontwikkeling van winkelgebied Colmschate in Deventer-Oost is een mooi voorbeeld. In een wijk van 30.000 inwoners vervult een 10.000 m² groot winkelcentrum de rol van “hart van de wijk”, zoals in zoveel steden. Het is 25 jaar oud, heeft een inmiddels gedateerde verschijningsvorm, mist samenhang en heeft qua aanbod de afgelopen vijftien jaar te weinig vernieuwing doorgemaakt. Als voorzieningsplek is Colmschate zeer kansrijk.

Echter de context is wel drastisch veranderd. De binding van bezoekers gaan we versterken. Ook nieuwe bezoekers verleiden met een compleet aanbod, dagelijks gemak en een prettige omgeving vereist zichtbare vernieuwing. Kortom hoe gaan we van woorden naar daden. Na vijftien jaar plannenmakerij (en dus stilstand) hebben wij het afgelopen jaar in opdracht van de eigenaar en samen met ondernemers en de gemeente gewerkt aan een gefaseerd vernieuwingsplan. Daar ben ik enorm trots op. Leidraad in alles: visie, logica, draagvlak en daadkracht.

DVP Planontwikkeling streeft in haar rol als verlengstuk van de eigenaar of gemeente te komen tot een oplossingsgerichte aanpak. Onze focus is een haalbare (her)programmering, integrale planontwikkeling en realisatie. Niets is waardevoller dan een plek maken met echte betekenis voor huurders, bewoners en bezoekers!’