

HART VAN SUBURBIA; WONEN IN WIJK- EN STADSDEELCENTRA

25 JUNI 2019



HART VAN SUBURBIA; WONEN IN WIJK- EN STADSDEELCENTRA

25 JUNI 2019

Status:
eindrapport

Datum:
25 juni 2019

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie
Dr. Pieter van der Heijde
Tim Polman MSc
Sophie Kemp MSc
Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

Review:
Dr. Aart Jan van Duren

Mede in opdracht van:
Syntrus Achmea Real Estate & Finance en AM

syntrus | **achmea**
real estate & finance



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.G.102
Referentie: 2019.G102 Hart van Suburbia 250619

MANAGEMENTSAMENVATTING	7
INLEIDING	11
1 WIJK- EN STADSDEELCENTRA IN NEDERLAND	12
2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN RETAIL.....	17
3 DE BEHOEFTE AAN STEDELIJKE WOONMILIEUS.....	21
4 HART VAN SUBURBIA.....	24
5 KANSEN EN KNELPUNTEN HERONTWIKKELING	32
6 VOORBEELDPROJECTEN HERONTWIKKELING	38
MAKADO, PURMEREND	39
HOF VAN SPALAND, SCHIEDAM	40
VERMILJOENWEG, ZAANDAM	41
8 SELECTIECRITERIA KANSRIJKE WIJK- EN STADSDEELCENTRA.....	42
9 VOORBEELDPROJECTEN WONEN IN WIJKCENTRA.....	46
MOSVELD, AMSTERDAM	46
EUDOKIAPLEIN ROTTERDAM	47
KOEDIJKSLANDEN, MEPPEL	48
DE HOVEN, DELFT	49
PARADE, NOOTDORP	50
WATERLANDPLEIN, AMSTERDAM	51

MANAGEMENTSAMENVATTING

WIJK- EN STADSDEELCENTRA IN NEDERLAND >>

Wijk- en stadsdeelcentra zijn in drie categorieën te verdelen: stadsdeelcentra (meer dan 50 winkels), grote wijkwinkelcentra (25 tot 50 winkels) en kleine wijkwinkelcentra (minder dan 25 winkels). Vanaf de jaren zestig zijn stadsdeelcentra planmatig ontwikkeld in grote steden en snel groeiende agglomeratiegemeenten. De 26 stadsdeelcentra in Nederland verschillen sterk in oppervlakte. Kenmerkend is verder het grote aantal verkooppunten in het niet-dagelijkse segment. Wijkcentra komen meer voor dan stadsdeelcentra, in totaal gaat het om circa 600 centra. Naar schatting zijn ca. 50% van de wijkwinkelcentra planmatig ontwikkeld, de rest is historisch gegroeid. Het verschil tussen kleine en grote wijkwinkelcentra is het aandeel niet-dagelijkse voorzieningen. Dit is hoger in grote wijkwinkelcentra. Een ander belangrijk verschil tussen wijk- en stadsdeelcentra is het aandeel winkels in het segment mode & luxe en de filialiseringsgraad. Beide liggen fors hoger in stadsdeelcentra.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN RETAIL >>

E-commerce is een van de belangrijkste trends in de detailhandel. Het aandeel internetaankopen blijft toenemen en drukt een steeds groter stempel op winkelgebieden, met name ten koste van de niet-dagelijkse sector. Tijdens de economische crisis is de leegstand in wijk- en stadsdeelcentra mede hierdoor sterk toegenomen. In de periode daarna is de leegstand in stadsdeelcentra nog verder opgelopen tot circa 10% in 2019. Maar in de wijkwinkelcentra nam de leegstand na de crisis af tot het huidige niveau van ca. 7%. Overigens varieert de leegstand sterk per type wijkwinkelcentrum.

Voorals stadsdeelcentra laten een sterke groei van het aantal drink- en eetgelegenheden zien. Waar in 2010 nog 7 % van een stadsdeelcentrum bestond uit deze voorzieningen, is dit aandeel in 2019 gestegen naar 12%.

DE BEHOEFTE AAN STEDELIJKE WOONMILIEUS >>

Nederland kent de komende jaren een grote woningvraag. Deze behoefte leidt tot een grote opgave; op uitleglocaties, maar vooral ook op binnenstedelijke plekken. Een groeiend aandeel huishoudens wil ook graag op een binnenstedelijke locatie wonen, nabij voorzieningen. De plek waar traditioneel het meeste levendigheid en de meeste voorzieningen te vinden zijn, zijn de centra van steden. De binnensteden bieden echter onvoldoende ruimte om de

volledige binnenstedelijke woonbehoefte te huisvesten. In de komende 15 jaar bestaat er een behoefte aan 430.000 woningen in een stedelijk woonmilieu. Deze kunnen lang niet allemaal in of rond stadscentra gerealiseerd worden. Wijk- en stadsdeelcentra vormen een goed alternatief voor het opvangen van de stedelijke woningvraag.

HART VAN SUBURBIA >>

Toevoeging van woningen in wijk- en stadsdeelcentra draagt bij aan de opgave om de woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de substantiële vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus. Tegelijkertijd vergroot dit het bestedingspotentieel waardoor de winkelleegstand wordt gereduceerd. De realisatie van woningen kan vorm krijgen door herontwikkeling van verouderde winkelcentra die in veel gevallen als laagbouw zijn gerealiseerd. De ontwikkeling van woningen dient bij voorkeur samen te gaan met een verdere functiemenging met horeca, leisure, werkunits en maatschappelijke voorzieningen. Met name deze laatste functie versterkt het verzorgende karakter van wijk- en stadsdeelcentra voor de bewoners in de omliggende wijken. Ook bevordert het de ontmoetingsfunctie. De vernieuwing van wijk- en stadsdeelcentra in combinatie met woningbouw, horeca, vrij tijd, werkunits en maatschappelijke voorzieningen bevordert bovendien de synergie en draagt bij aan het voortbestaan van diverse winkel- en horecavoorzieningen.

KANSEN EN KNELPUNTEN HERONTWIKKELING >>

Kansrijke factoren voor de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra zijn:

- *Urgentie:* Zowel bij de eigenaren als bij de betrokken lokale overheden kan een hoge mate van urgentie ontstaan bij langdurige leegstand.
- *Vraag naar woonmilieus met centrum-stedelijke allure:* De wijk- en stadsdeelcentra onderscheiden zich positief van de suburbane woonmilieus de omliggende wijken en qua prijsniveau en parkeren met binnensteden.
- *Vergroten bestedingen in winkelcentrum:* Indien door toevoeging van andere functies de leegstand afneemt neemt de aantrekkelijkheid toe waardoor de waarde stijgt.
- *Mogelijkheid intensivering:* Aangezien veel winkelcentra uit één bouwlaag bestaan, biedt dit de mogelijkheid om bij herontwikkeling met woningen in meerdere lagen te ontwikkelen. Dit biedt het voordeel dat de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling sterk wordt bevorderd.
- *Eigendomssituatie:* In tegenstelling tot de binnensteden is het vastgoed in naaorlogse winkelcentra vaak in handen van één of een beperkt aantal eigenaren. Dit maakt herontwikkeling eenvoudiger.
- *Levendigheid:* Toevoeging van woningen, horeca en vrije tijdsvoorzieningen leidt tot meer levendigheid ook na sluitingstijd.

Daarnaast zijn er de volgende knelpunten bij de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra:

- *Complexiteit:* Tijdens de economische crisis zat de woningmarkt volledig op slot en daarna kwamen eerst de meer eenvoudige projecten aan bod. De herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra is namelijk complex.
- *Woningen toevoegen zonder duidelijke visie en integrale aanpak:* Alleen het toevoegen van enkele appartementenblokken leidt niet automatisch tot het gewenste hoogwaardige woonmilieu. Hier is meer voor nodig.
- *Kwaliteit van de woningen en woonomgeving:* Bij het toevoegen van woningen moet er voldoende woonkwaliteit worden toegevoegd. Met name bij woningbouw in overdekte winkelcentra is het contact met straatniveau nagenoeg afwezig. Ook de inrichting van de openbare ruimte is belangrijk.
- *Complexiteit tijdens de uitvoering:* Om tot een transformatie van een deelgebied te komen door middel van sloop/nieuwbouw zijn vaak verhuisbewegingen van zittende ondernemers noodzakelijk.

SELECTIECRITERIA KANSRIJKE WIJK- EN STADSDEELCENTRA >>

Een zorgvuldige selectie van een wijk- of stadsdeelcentrum aan de hand van een aantal indicatoren en een multicriteria analyse (bijvoorbeeld met het SSPR-model van Bureau Stedelijke Planning) is cruciaal voor een succesvolle herontwikkeling. De wijk- of stadsdeelcentra die voldoen aan de volgende criteria zijn met name geschikt voor herontwikkeling met woningen en andere voorzieningen:

- Niet recent gebouwd of herontwikkeld
- Geen gestapelde bebouwing
- Geen beperking voor woningbouw door milieuhinderzones
- Kwalitatieve woningbehoefte

Daarnaast zijn ook de volgende criteria van belang:

- Bij voorkeur geen versnipperd eigendom
- Ruim opgezet
- Groot verzorgingsgebied
- Aantrekkelijke en veilige omgeving
- Goede bereikbaarheid
- Flexibel overheidsbeleid

LEERERVARINGEN VOORBEELDPROJECTEN

De voorbeeldprojecten tonen aan dat het in de praktijk daadwerkelijk mogelijk is om in en rond wijk- en stadsdeelcentra woningen te realiseren. De projecten leveren de volgende leerervaringen:

- Door de herontwikkeling kan de intensiteit van de stedelijke bebouwing sterk toenemen waarmee wordt voorzien in een substantieel aantal extra woningen.

- Functiemenging kan plaatsvinden in de vorm van horeca en maatschappelijke voorzieningen. De verzorgende functie van het wijk- of stadsdeelcentrum neemt hierdoor toe. Ook fungeert het gebied hierdoor meer als ontmoetingsplaats.
- Kantoren, kleinschalige bedrijfsruimten en vrije tijdsvoorzieningen zijn nauwelijks aanwezig.
- Parkeerplaatsen kunnen ondergronds, in een gebouw of op een parkeerdek ingepast worden.
- Een aantrekkelijke openbare ruimte en hoogwaardige architectuur dragen in belangrijke mate bij aan een positieve uitstraling van het gebied.

INLEIDING

Veel wijk- en stadsdeelcentra bevinden zich aan het einde van hun levenscyclus. Vernieuwing is noodzakelijk. Zeker gezien de grote leegstand die zich in veel van deze winkelcentra voordoet. Gezien het centrumstedelijke karakter van deze gebieden is het mogelijk om hier woningen in hoge dichtheid te bouwen. Dit komt ten goede aan de levendigheid. Ook zorgt een concentratie van woningen in en rond stadsdeelcentra voor een toename van de bestedingen in de hier gesitueerde winkel- en horecavoorzieningen. Bovendien wordt hiermee een belangrijke bijdrage geleverd aan de wens om zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied te bouwen.

Over de mogelijkheden om woningen toe te voegen in verouderde wijk- en stadsdeelcentra heeft Bureau Stedelijke Planning in samenwerking met Syntrus Achmea en AM op 20 juni 2019 een seminar georganiseerd. Als basis voor dit seminar, heeft Bureau Stedelijke Planning dit onderzoek verricht.

ONDERZOEKSOPZET >>

Om de perspectieven voor het ontwikkelen van woningen in wijk- en stadsdeelcentra in beeld te brengen heeft het onderzoek zich gericht op de volgende aspecten:

- Trends en ontwikkelingen die tot de urgentie leiden voor de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra.
- De kansen die dit biedt voor de revitalisatie van deze winkelcentra tot aantrekkelijke centra in het suburbane gebied en wat hiervoor nodig is.
- De bijdrage die dit kan leveren aan de behoefte aan stedelijke woonmilieus.
- De kansen en knelpunten die zich voor kunnen doen bij herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra.
- Overzicht van indicatoren die bepalend zijn voor de selectie van kansrijke wijk- en stadsdeelcentra voor herontwikkeling.
- Voorbeeldprojecten van wijk- en stadsdeelcentra met woningen.

1 WIJK- EN STADSDEELCENTRA IN NEDERLAND

In dit hoofdstuk is beschreven welke winkelcentra worden aangemerkt als wijk- en stadsdeelcentra. Vervolgens hoe deze gebieden zijn ontstaan en waar deze in Nederland zijn gesitueerd. Vervolgens wordt ingegaan op de samenstelling van het detailhandelsaanbod en de filialiseringgraad.

HET ONDERSCHIED TUSSEN WIJK- EN STADSDEELCENTRA >>

De indeling van wijk- en stadsdeelcentra is gebaseerd op de reguliere indeling van Locatus. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen Centrale, Ondersteunende en Overige winkelgebieden. Naast één centraal winkelgebied kan een woonplaats over een of meerdere ondersteunende winkelgebieden beschikken. Wijk- en stadsdeelcentra behoren tot die ondersteunende winkelgebieden.

Locatus hanteert de volgende definities:

- *Een stadsdeelcentrum* telt meer dan 50 winkels en is altijd een aanvulling op een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum. Bovendien is hier het merendeel van het centrum planmatig ontwikkeld. Voorbeelden van stadsdeelcentra zijn Amsterdam Osdorpplein of Nijmegen-Dukenburg.
- *Een groot wijkcentrum* telt 25 tot 50 winkels, bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum en heeft minder winkels dan een stadsdeelcentrum. Voorbeelden zijn de Herenhof in Alphen aan den Rijn en de Romperpassage in 's-Hertogenbosch.
- *Een klein wijkcentrum* telt minder dan 25 winkels en heeft een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 10 tot 25 vestigingen in de detailhandel gerekend. Voorbeelden zijn Rokkeveen in Zoetermeer en Stadspoort in Ede.

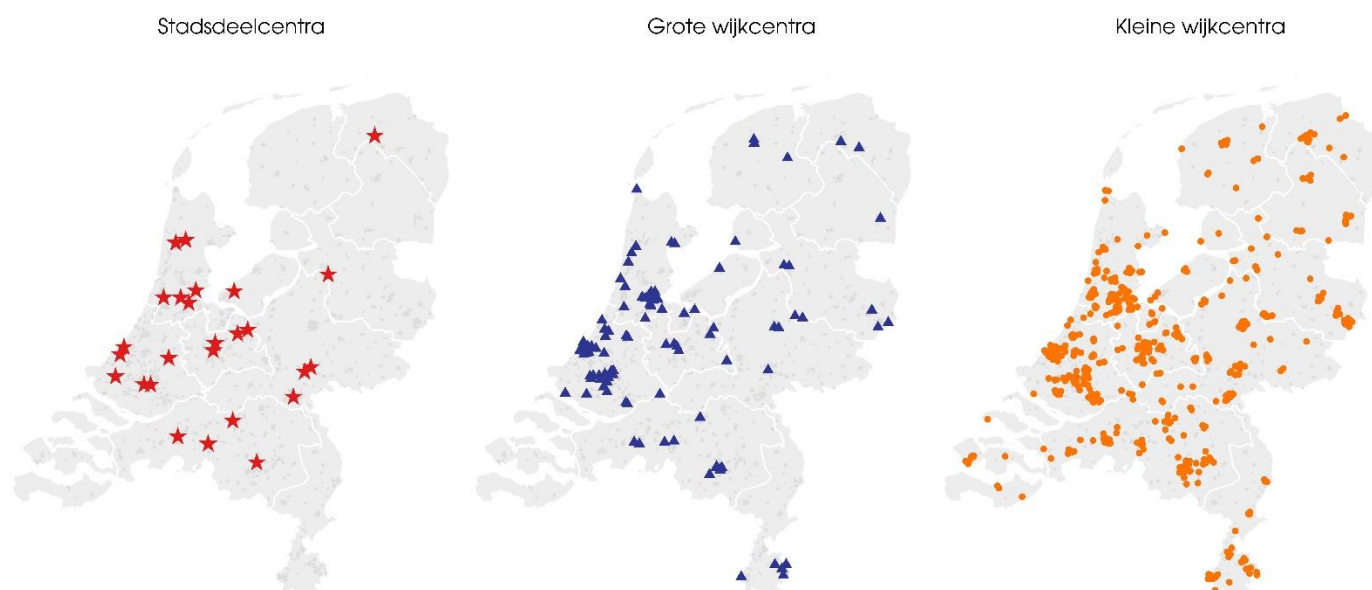
WIJK- EN STADSDEELCENTRA IN NEDERLAND >>

Vanaf de jaren zestig zijn er stadsdeelcentra gecreëerd in de grote steden en snel groeiende agglomeratiegemeenten in Nederland ter ondersteuning van de binnensteden en hoofdwinkelgebieden. De centra zijn hierdoor overwegend planmatig ontwikkeld en vaak (maar vaak ook niet) in eigendom bij slechts één vastgoedbelegger. Stadsdeelcentra vervulden een verzorgende functie voor de inwoners van het stadsdeel en de agglomeratie. Consumenten konden in deze centra functioneel shoppen en waren niet genoodzaakt naar de binnenstad te gaan. In Nederland zijn er 26 stadsdeelcentra. De stadsdeelcentra verschillen

sterk in oppervlakte, De Hoge Vucht in Breda is bijvoorbeeld relatief klein (ca. 10.000 m²) in tegenstelling tot Rotterdam Zuidplein (ca. 45.000 m²). Kenmerkend voor stadsdeelcentra is dat het aantal verkooppunten in het niet-dagelijks segment veel groter is dan het aantal verkooppunten in het dagelijks segment. Gemiddeld is 32% van de verkooppunten in een stadsdeelcentrum een verkooppunt voor dagelijkse voorzieningen. Van oudsher is het modisch segment in deze stadsdeelcentra sterk vertegenwoordigd.

Meer nog dan de stadsdeelcentra zijn de wijkwinkelcentra een belangrijk onderdeel van de Nederlandse detailhandelsstructuur. Hiervan zijn er in Nederland ca. 600. Een deel van deze centra is net als de stadsdeelcentra planmatig ontwikkeld. Daarentegen is ook een belangrijk deel historisch gegroeid. Naar schatting zijn ca. 50% van de wijkwinkelcentra planmatig ontwikkeld.

In dit onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen grote wijkwinkelcentra en kleine wijkwinkelcentra. Het verschil tussen beide wijkwinkelcentra is het aandeel dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Het aandeel dagelijkse voorzieningen is in grote wijkwinkelcentra kleiner dan in de kleine wijkwinkelcentra.

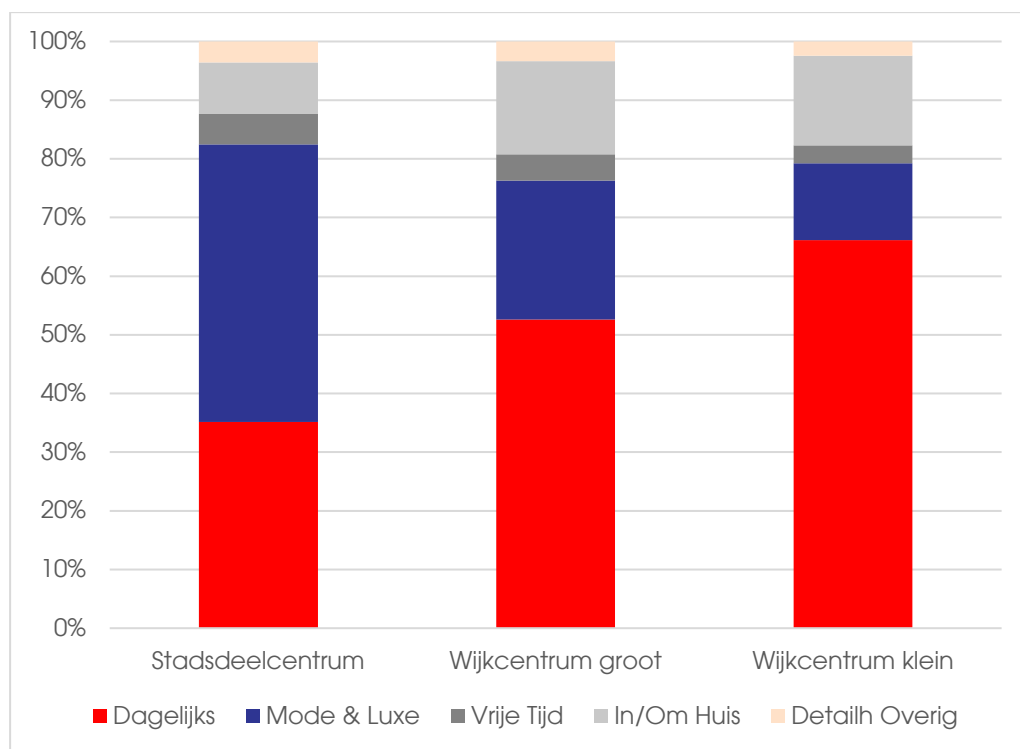


FIGUUR 1: WIJK- EN STADSDEELCENTRA IN NEDERLAND
Bron: Bureau Stedelijke Planning en Syntrus Achmea (2019)

De wijk- en stadsdeelcentra hebben een verzorgende functie voor bewoners. Hierdoor is er een sterke relatie tussen het aantal wijk- en stadsdeelcentra en de bevolkingsconcentraties in Nederland. Het merendeel van de winkelcentra is geconcentreerd in de Randstad. Daarbuiten met name in de grote(re) steden (figuur 1).

SAMENSTELLING DETAILHANDELSAANBOD >>

Het aanbod aan detailhandel verschilt per type winkelcentrum. De verschillen zijn met name terug te zien in het aandeel dagelijkse- en mode & luxe detailhandel. Stadsdeelcentra hebben een stadsdeelverzorgende functie en huisvesten, doordat ze ondersteunend zijn aan de hoofdwinkelgebieden, een groot aandeel niet-dagelijkse detailhandel. Het modisch segment is in stadsdeelcentra vele malen groter dan in de wijkwinkelcentra. In de wijkwinkelcentra, met name in de kleine wijkwinkelcentra, is het aandeel dagelijkse detailhandel veel dominanter (ca. 65% in winkelvloeroppervlak).



FIGUUR 2: VERDELING BRANCHES IN DE VERSCHILLENDE WINKELCENTRA

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus

FILIALISERINGSGRAAD >>

Het detailhandelsaanbod in winkelcentra kan ook worden getypeerd aan de hand van de filialiseringgraad. De filialiseringgraad is het aandeel ketens in het totaal aan winkels in een bepaald gebied¹. Een veelgehoord kritiekpunt op de Nederlandse winkelcentra is dat ze steeds meer op elkaar gaan lijken, door te weinig variërend winkelaanbod. De filialiseringgraad van winkelgebieden kan hier inzicht in geven. De filialisering van stadsdeelcentra is erg hoog. Ruim 60 % van de verkooppunten in een stadsdeelcentrum betreft in 2019 een (inter)nationale keten. De ketens zijn in wijkwinkelcentra (38% en 45%) minder

¹ Bron: Locatus factsheets

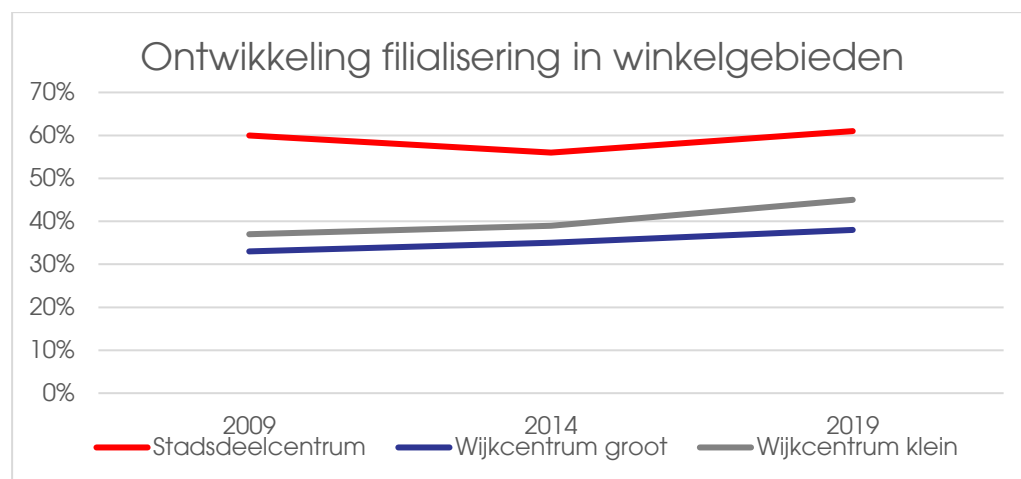
vertegenwoordigd dan in de stadsdeelcentra (61%). Zelfs binnensteden kennen, met 38%, een lagere filialiseringsgraad **dan** de stadsdeelcentra.



VERMILJOENWEG, ZAANDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De afgelopen tien jaar is de filialiseringsgraad van wijkwinkelcentra licht toegenomen. De aanwezigheid van ketens in stadsdeelcentra kende een lichte daling maar in 2019 is de filialiseringsgraad weer terug op het niveau van 2009 met ca. 60% ketens in het totale winkelbestand. De filialisering van de winkelcentra lijkt de afgelopen tien jaar licht naar elkaar toe te groeien (zie Figuur 3).



FIGUUR 3 ONTWIKKELING FILIALISERING IN WINKELGEBIEDEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus factsheets 2009 – 2014 - 2018

CONCLUSIE >>

Wijk- en stadsdeelcentra zijn in drie categorieën te verdelen: stadsdeelcentra (meer dan 50 winkels), grote wijkwinkelcentra (25 tot 50 winkels) en kleine wijkwinkelcentra (minder dan 25 winkels). Vanaf de jaren zestig zijn stadsdeelcentra planmatig ontwikkeld in grote steden en snel groeiende agglomeratiegemeenten. De 26 stadsdeelcentra in Nederland verschillen sterk in oppervlakte. Kenmerkend is verder het grote aantal verkooppunten in het niet-dagelijkse segment. Wijkcentra komen meer voor dan stadsdeelcentra, in totaal gaat het om circa 600 centra. Naar schatting zijn ca. 50% van de wijkwinkelcentra planmatig ontwikkeld, de rest is historisch gegroeid. Het verschil tussen kleine en grote wijkwinkelcentra is het aandeel niet-dagelijkse voorzieningen. Dit is hoger in grote wijkwinkelcentra.

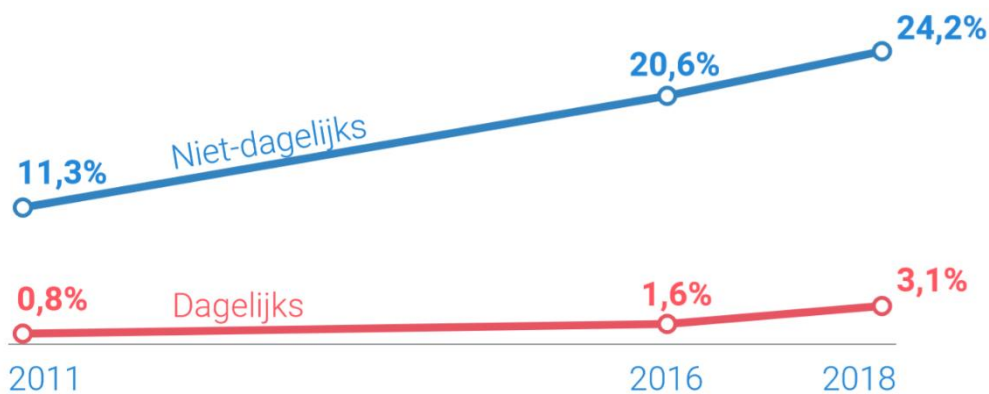
Een ander belangrijk verschil tussen wijk- en stadsdeelcentra is het aandeel winkels in het segment mode & luxe en de filialiseringsgraad. Beide liggen fors hoger in stadsdeelcentra.

2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN RETAIL

Maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen hebben de detailhandel altijd al sterk beïnvloed. Recent is deze invloed nog sterker toegenomen. Bij een substantieel aantal wijk- en stadsdeelcentra zijn deze ontwikkelingen directe aanleiding om in te grijpen. Tegelijkertijd ontstaan ook nieuwe kansen. Vanuit dit perspectief zijn in dit hoofdstuk de trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel belicht.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN DETAILHANDEL >>

E-commerce is een van de belangrijkste trends in de detailhandel. Zowel voor de dagelijkse sector, als de niet-dagelijkse sector, blijft het aandeel internetaankopen toenemen. In de niet-dagelijkse sector is de impact het grootst, bijna 25 % van de detailhandelsbestedingen wordt inmiddels online gekocht. De oriëntatie op webwinkels is vooral groot in de branches 'media en hobby' (ca. 42 %), 'elektronica' (ca. 41 %) en 'mode & luxe' (ca. 28 %). Bij de branches 'tuinartikelen en planten' en 'doe-het-zelf' is nog relatief weinig oriëntatie op webwinkels (resp. ca. 3 % en 4 %).



FIGUUR 4 ORIËNTATIE OP WEBWINKELS ALS AANDEEL VAN TOTALE DETAILHANDELSBESTEDINGEN, VOOR DAGELIJKSE EN NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL, 2011-2018

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018

Een andere ontwikkeling in winkelgebieden is dat food aan belang wint. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden, ook (of juist) in grotere steden. De merendeels jonge en hoogopgeleide

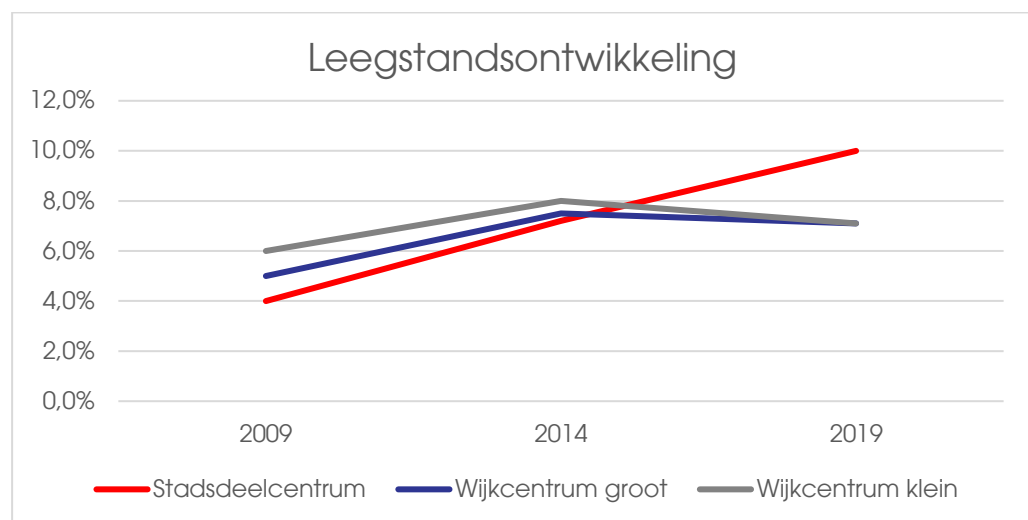
bevolking met een grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag (“Food is the new fashion”) en leeft sterk bij de dag. Daarnaast is blurring een belangrijke trend voor winkelgebieden. De grenzen van branches in detailhandel vervagen. Zo kun je in de boekhandel tegenwoordig ook terecht voor een vers broodje en zijn er kledingwinkels waar ook een bezoek aan de kapper kan worden gebracht. Blurring treedt ook op door het aanbieden van verschillende commerciële voorzieningen onder één dak: shop-in-shop.

De niet-dagelijkse sector trekt zich terug in de grootste centra (met voldoende kritische massa en mogelijkheden voor exposure). Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grotere winkelgebieden.

ONTWIKKELING VAN DE LEEGSTAND >>

De afgelopen jaren, met name tijdens de economische crisis, was een moeilijke tijd voor de retailmarkt. Diverse ontwikkelingen, zoals de opkomst van internetshoppes en faillissementen van diverse retailers, zorgde voor veel leegstand in winkelgebieden. Inmiddels zijn de cijfers door de huidige economische groei positiever, en lijkt de leegstand weer af te nemen. De sector blijft echter in generieke zin echter kwetsbaar voor conjuncturele ontwikkelingen.

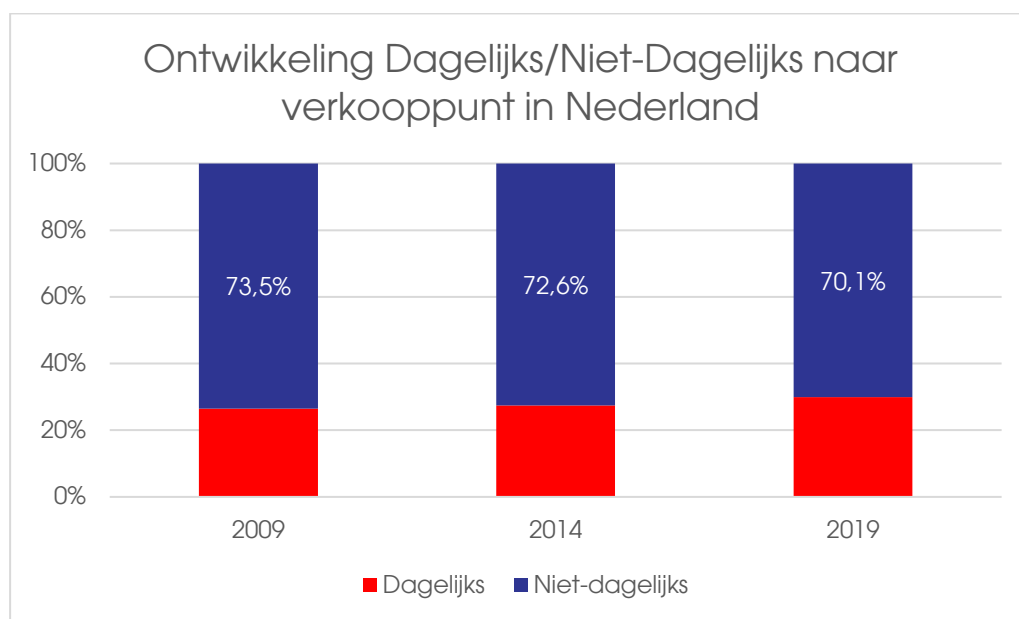
Ook in de wijk- en stadsdeelcentra nam de leegstand tussen 2009 en 2014 sterk toe (figuur 6). Na de economische crisis is de leegstandsontwikkeling in stadsdeelcentra doorgezet tot circa 10% in 2019. De leegstand in wijkwinkelcentra nam daarentegen af tot een niveau van ca. 7%. Overigens varieert de leegstand sterk per type wijkwinkelcentrum.



FIGUUR 5 LEEGSTANDSONTWIKKELING IN VERSCHILLENDE WINKELCENTRA OP BASIS VAN VERKOOPPUNTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning obv Locatus factsheets 2009 – 2014 – 2019

ONTWIKKELING VAN DE SAMENSTELLING AAN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN >>

De samenstelling van het aanbod aan commerciële voorzieningen is de afgelopen jaren veranderd (figuur 7). Het aandeel dagelijkse verkooppunten is toegenomen van 26,5% in 2009 tot bijna 30% in 2019. In het niet-dagelijkse aanbod nam het aantal verkooppunten van de branche 'Warenhuis', 'Schoenen & Lederwaren', 'Antiek en Kunst' en 'Bruin en Witgoed' de afgelopen jaren licht af en nam de branche 'Auto & Fiets' licht toe.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING AANDEEL DAGELIJKS EN NIET-DAGELIJKS IN WINKELGEBIED IN NEDERLAND
Bron: Locatus factsheets 2009 – 2014 – 2019

Opvallend is de toename van het aantal drink- en eetgelegenheden in winkelgebieden. De grootste stijging van deze voorzieningen is voornamelijk te zien in de grote binnensteden. Maar ook stadsdeelcentra laten een sterke groei van het aantal drink- en eetgelegenheden zien. Waar in 2010 nog 7 % van een stadsdeelcentrum bestond uit deze voorzieningen, is dit aandeel in 2019 gestegen naar 12%. Vooral het aandeel bezorg- en afhaalformules, lunchrooms en grillrooms is toegenomen².

² Bron: Food & Beverage; Het nieuwe recept voor retail. Cushman & Wakefield 3 juni 2019



HORECA IN KOEDUJKSLANDEN, MEPPEL

Bron: Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE >>

E-commerce is een van de belangrijkste trends in de detailhandel. Het aandeel internetaankopen blijft toenemen en drukt een steeds groter stempel op winkelgebieden, met name ten koste van de niet-dagelijkse sector. Tijdens de economische crisis is de leegstand in wijk- en stadsdeelcentra mede hierdoor sterk toegenomen. In de periode daarna is de leegstand in stadsdeelcentra nog verder opgelopen tot circa 10% in 2019. Maar in de wijkwinkelcentra nam de leegstand na de crisis af tot het huidige niveau van ca. 7%. Overigens varieert de leegstand sterk per type wijkwinkelcentrum.

Voorals stadsdeelcentra laten een sterke groei van het aantal drink- en eetgelegenheden zien. Waar in 2010 nog 7 % van een stadsdeelcentrum bestond uit deze voorzieningen, is dit aandeel in 2019 gestegen naar 12%.

3 DE BEHOEFTE AAN STEDELIJKE WOONMILIEUS

Nederland kent de komende jaren een grote woningvraag. Alleen al in de periode tot 2035 gaat het om 1.000.000 extra woningen³. Deze behoefte leidt tot een grote opgave; op uitleglocaties, maar vooral ook op binnenstedelijke plekken. Het Planbureau voor de Leefomgeving becijferde dat (afhankelijk van de mate van bevolkingsgroei) ca. de helft van de woonbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden⁴.

Een groeiend aandeel huishoudens wil ook graag op een binnenstedelijke locatie wonen, nabij voorzieningen. Dit hangt deels samen met de veranderende huishoudenssamenstelling in Nederland: onder meer door vergrijzing groeit het aantal een- en tweepersoonshuishoudens snel. Juist deze groep wil graag in levendige omgeving nabij voorzieningen wonen. Ook het beleid is in toenemende mate gericht op binnenstedelijke locaties. Een belangrijk instrument om dit beleid ook daadwerkelijk te effectueren is de in 2012 geïntroduceerde Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De plek waar traditioneel het meeste levendigheid en de meeste voorzieningen te vinden zijn, zijn de centra van steden. In en rond de stadscentra zijn de laatste jaren dan ook veel woningen toegevoegd. De binnensteden bieden echter onvoldoende ruimte om de volledige binnenstedelijke woonbehoefte te huisvesten. Bovendien zijn de woningprijzen hier sterk gestegen, wat maakt dat het voor veel huishoudens moeilijk is geworden een woning in of direct rond het centrum te vinden.

DE STEDELIJKE WOONBEHOEFTE >>

Dat de woonbehoefte in stedelijke woonmilieus groot is, blijkt alleen al uit het snel oplopende woningtekort en de stijgende prijzen in de grote steden. Om de behoefte aan binnenstedelijke woonmilieu te kwantificeren, is een analyse gemaakt van de meest recente versie van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2018). Hieruit blijkt dat van alles huishoudens die aangeven binnen nu en twee jaar te willen verhuizen (verhuisgeneigde huishoudens), 43% een sterke voorkeur heeft voor een stedelijk woonmilieu (Tabel 1).

Een stedelijk woonmilieu is in dit geval gedefinieerd als een centrumstedelijk woonmilieu (de binnenstad) of een buiten-centrum woonmilieu (de vaak dichtbebouwde wijken rond het centrum). Deze twee woonmilieus vormen samen

³ <https://www.abfresearch.nl/nieuws/1-miljoen-woningen/>

⁴ <https://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2016/nog-volop-ruimte-voor-woningen-in-de-bestaande-stad>

met het groenstedelijke (ruim opgezette uitleglocaties bij steden), het (centrum)dorpse en het landelijke woonmilieu de indeling in vijf woonmilieus van ABF Research, die ook in WoON2018 gehanteerd wordt.

WOONMILIEUS	17-24 JAAR	25-34 JAAR	35-44 JAAR	45-54 JAAR	55-64 JAAR	65-74 JAAR	75 JAAR EN OUDER	TOTAAL
Centrum- stedelijk	14%	12%	8%	7%	8%	9%	7%	10%
Buiten-centrum	33%	37%	35%	32%	32%	29%	28%	33%
Groenstedelijk	12%	11%	11%	12%	11%	11%	12%	12%
(Centrum)dorps	27%	27%	30%	31%	33%	37%	42%	31%
Landelijk wonen	13%	13%	15%	17%	17%	15%	11%	14%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

TABEL 1 DE WOONVOORKEUR NAAR WOONMILIEU PER LEEFTIJDSCATEGORIE

Bron: WoON2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De stedelijk woonbehoefte is met name zeer groot onder jongeren. Van de verhuigeneigde huishoudens tussen de 17 en 34 jaar wil bijna de helft een woning in een stedelijk woonmilieu. De stedelijke woonvraag bestaat echter niet alleen bij jongere huishoudens, in alle leeftijdsgroepen gaat een significant deel van de woningvraag uit naar dit type woonmilieu.

De stedelijke woonvraag daalt weliswaar naarmate huishoudens ouder worden, maar zelfs van de verhuigeneigde huishoudens tussen de 65 en 74 jaar en boven de 75 jaar prefereert nog respectievelijk 38% en 35% een stedelijk woonmilieu. Omdat het aantal ouderen in de komende periode sterk toe zal nemen komt een groot deel van de toekomstige vraag naar stedelijke woonmilieus vanuit deze doelgroep voort.

Om de totale stedelijke woonbehoefte te kwantificeren, kan de totale woningbehoefte tot 2035 (1 miljoen woningen) vermenigvuldigd worden met de stedelijke woningvraag (43%). Hieruit volgt dat er in de komende 15 jaar een behoefte is aan 430.000 woningen in een stedelijk woonmilieu. Deze kunnen lang niet allemaal in of rond stadscentra gerealiseerd worden. Een groot deel van de stedelijke woonbehoefte zal dus elders ingevuld moeten worden. Wijk- en stadsdeelcentra vormen hiervoor een ideale locatie.

CONCLUSIE >>

Nederland kent de komende jaren een grote woningvraag. Deze behoefte leidt tot een grote opgave; op uitleglocaties, maar vooral ook op binnenstedelijke plekken. Een groeiend aandeel huishoudens wil ook graag op een

binnenstedelijke locatie wonen, nabij voorzieningen. De plek waar traditioneel het meeste levendigheid en de meeste voorzieningen te vinden zijn, zijn de centra van steden. De binnensteden bieden echter onvoldoende ruimte om de volledige binnenstedelijke woonbehoefte te huisvesten. In de komende 15 jaar bestaat er een behoefte aan 430.000 woningen in een stedelijk woonmilieu. Deze kunnen lang niet allemaal in of rond stadscentra gerealiseerd worden. Wijk- en stadsdeelcentra vormen een goed alternatief voor het opvangen van de stedelijke woningvraag.

4 HART VAN SUBURBIA

Zoals in het vorige hoofdstuk is toegelicht is in de binnensteden onvoldoende fysieke ruimte om in de enorme vraag naar stedelijke woonmilieus te voldoen. Wijk- en stadsdeelcentra kunnen een belangrijke rol spelen om in deze behoefte te voorzien. Na de binnensteden komen deze gebieden primair in aanmerking omdat het net als de binnensteden centrumgebieden zijn die zich kenmerken door functiemenging en voorzieningen voor de bevolking. Woningen in wijk- en stadsdeelcentra kunnen zo bovendien een alternatief bieden voor de hoge prijzen van woningen in de binnensteden.

Het mes snijdt hierbij aan twee kanten: door woningen toe te voegen in of bij wijk- en stadsdeelcentra kan niet alleen een aantrekkelijk en levendig woonmilieu geboden worden aan huishoudens met een stedelijke woonbehoefte. Er wordt ook meer draagvlak voor de voorzieningen in het wijk- of stadsdeelcentrum gecreëerd. De bewoners dragen bovendien bij aan de versterking van de levendigheid van deze gebieden. Met name in de avonden.



DE HOVEN, DELFT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

PROBLEMATIEK IN WIJK- EN STADSDEELCENTRA

De leegstand in stadsdeelcentra is substantieel. Veel van deze gebieden zijn in de verdrukking geraakt. In veel gevallen is sprake van een verouderd product. De relatieve positie (in omvang en bezoekersstromen) is in de afgelopen periode verslechterd. De stadsdeelcentra zijn als 'koopmachine' in functionaliteit voorbij gestreefd door e-commerce en de onderliggende wijkcentra. Qua beleving leggen ze het bovendien af tegen de grote (historische) binnensteden. Vooral in de stadsdeelcentra die voor 1980 zijn gerealiseerd is de leegstand groot. Dit komt niet alleen door het faillissement van V&D.

Bij wijkwinkelcentra is het beeld genuanceerder. De gemiddelde leegstand is hier met ca. 7% kleiner. Maar binnen de wijkwinkelcentra is sprake van een grote variatie. Een deel van de wijkwinkelcentra is recent ontwikkeld of gerenoveerd en functioneert goed. Zeker als deze in regio's zijn gesitueerd waar sprake is van bevolkingsgroei. Een ander deel van de wijkwinkelcentra is verouderd. Deze gebieden leggen het vaak af tegen omliggende winkelgebieden waar sprake is van een beter aanbod of een aantrekkelijker winkelmilieu. Zeker in regio's waar sprake is van krimp kan dit zeer problematisch zijn.

Door deze ontwikkelingen dreigt een substantieel deel van de wijk- en stadsdeelcentra in een neerwaartse spiraal te raken. Dit heeft niet alleen consequenties voor het voorzieningenpeil voor bewoners en de bedrijfsexploitatie van de ondernemers, maar heeft ook een negatieve uitstraling op de omliggende wijken. Een wijk- of stadsdeelcentrum kan namelijk beschouwd worden als het Hart van Suburbia. De achteruitgang van deze gebieden heeft hierdoor een negatief effect op de kwaliteit en de leefbaarheid van de omliggende wijken. Deze hebben het al niet gemakkelijk omdat hier in veel gevallen sprake is van verarming en verkleuring. Zo is het aandeel niet-westerse allochtonen hier in de afgelopen periode sterk toegenomen van 28% in 2004 tot 34% in 2016 en is het gemiddelde inkomen hier substantieel gedaald van 97% in 2004 naar 90% van het nationaal gemiddelde in 2015 ⁵. Deze ontwikkelingen hebben uiteindelijk ook consequenties voor de waarde van het vastgoed. Zowel in de wijk- en stadsdeelcentra zelf als in de omliggende wijk(en).

WONINGBOUW IN WIJK- EN STADSDEELCENTRA

Stadsdeelcentra zijn in de loop van de tijd gaan fungeren als 'locational constants'⁶. Deze kunnen beschouwd worden als een soort condensatiekernen die in dit geval geen water aantrekken, maar centrumstedelijke functies die zich in de loop van de tijd rond deze kernen uitkristalliseren. Aan de grootschalige winkelcentra zijn op diverse momenten verschillende centrumstedelijke functies toegevoegd. De stadsdeelcentra hebben zich hierdoor op incrementele wijze

⁵ CBS, 2015 en 2016

⁶ Richardson, H.W. (1977) The new urban economics and alternatives.

ontwikkeld tot nieuwe centrumgebieden in het stedelijke gebied. Maar stadsdeelcentra kennen wel een beperkter aantal verschillende functies dan binnensteden. Ook zijn er minder verzorgende functies met een bovenwijks, stedelijk of regionaal bereik ⁷.

Voor wijkwinkelcentra geldt ongeveer het zelfde beeld, maar minder uitgesproken. Zowel de wijkwinkelcentra die organisch zijn ontstaan als de planmatig ontwikkelde wijkwinkelcentra zijn in de loop van de tijd verder uitgekristalliseerd met aanvullende functies. In vergelijking met de stadsdeelcentra alleen veel beperkter en met minder functiemenging tot gevolg.

In vergelijking met de binnensteden verschilt de fysieke verschijningsvorm van met name de planmatig ontwikkelde wijk- en stadsdeelcentra sterk. Over het algemeen is sprake van een lage dichtheid. Het winkelcentrum, dat de hoofdfunctie van deze gebieden is, bestaat meestal maar slechts uit een of twee bouwlagen. In veel gevallen is het winkelcentrum overdekt en heeft het een introvert karakter. De uitstraling is in veel gevallen verouderd. Bezoekers komen hier vooral nog voor functionele aankopen. Niet voor een gezellig middagje uit.



ONAANTREKKELIJKE UITSTRALING VAN WINKELCENTRUM MAKADO, PURMEREND

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Opvallend is dat het aantal woningen in de stadsdeelcentra zelf beperkt is. Het gemiddelde aantal woningen per stadsdeelcentrum bedraagt ca. 800⁸. Ook bij wijkwinkelcentra is het aantal woningen meestal beperkt. Door in deze gebieden woningen te realiseren kan een substantiële bijdrage geleverd worden aan de

⁷ Van der Heijde, 2014, Nieuwe centra in Nederland; Het krachtspel in de arena van de stedelijke ontwikkeling

⁸ Database Nieuwe centra in Nederland van Bureau Stedelijke Planning, 2019

behoefte aan stedelijke woonmilieus. Bovendien neemt hierdoor het draagvlak voor de voorzieningen in deze centra toe.

Woningen in wijk- en stadsdeelcentra kunnen gerealiseerd worden door herontwikkeling van (delen van) het bestaande winkelcentrum. Aangezien een groot deel van de wijk- en stadsdeelcentra sterk is verouderd is vernieuwing noodzakelijk. Dit biedt een momentum voor herontwikkeling.



VEROUDERD WINKELCENTRUM HOF VAN SPALAND, SCHIEDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de 26 stadsdeelcentra in Nederland is ca. 45,5 hectare (ha) wvo aan detailhandel gesitueerd (Locatus, 2018). Op basis van de gemiddelde verhouding van planmatig ontwikkelde winkelcentra van 80% wvo/bvo is dit ca. 57 ha bvo. Gezien het centrumstedelijke karakter van deze gebieden is het mogelijk om hier woningen in hoge dichtheid te bouwen. Dit komt ten goede aan de levendigheid en de bestedingen in het gebied. Met een woningdichtheid van 100 tot 150 woningen per ha kunnen er, vanuit het principe 'wonen boven winkels' zo'n 6.000 tot 9.500 woningen in stadsdeelcentra gerealiseerd worden in de vorm van (middel) hoogbouw.

Naast de stadsdeelcentra komt ook een deel van de wijkcentra in aanmerking voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Ook hier kunnen op basis van een soortgelijke berekening zo'n 10.000 tot 15.000 extra woningen gerealiseerd worden. Tezamen met de stadsdeelcentra is dit op basis van deze grove berekening een aantal van zo'n 15.000 tot 25.000 woningen.

Natuurlijk is de praktijk weerbarstig en komen niet alle winkelcentra in aanmerking voor herontwikkeling. Bijvoorbeeld als ze al recent vernieuwd zijn of

als er al sprake is van intensiever ruimtegebruik. Hier staat tegenover dat in de berekeningen nog geen rekening is gehouden met andere beschikbare ruimte in deze gebieden zoals bijvoorbeeld een substantieel areaal aan parkeerterreinen. Veel stadsdeelcentra en wijkcentra zijn namelijk (nog) niet voorzien van parkeergarages. Bij herontwikkeling kan sprake zijn van gebouwde parkeervoorzieningen waardoor deze ruimte ook ingezet kan worden voor de ontwikkeling van woningen (boven winkels). Wel dient de toegankelijkheid van de winkelcentra optimaal te blijven om zo een aantrekkelijk alternatief te blijven voor de binnensteden.

In de nieuwe situatie verdient het de voorkeur niet langer te voorzien in een overdekt winkelcentrum, maar in winkelstraten met bovengelegen woningen in middelhoogbouw. Leidsche Rijn Centrum is hiervoor een interessant voorbeeld. Het voordeel is dat de bewoners zo profiteren van de levendigheid die de bezoekers aan de winkel- en horecavoorzieningen genereren. Op deze wijze is het mogelijk een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu te creëren. Hier en daar kan zelfs sprake zijn van de realisatie van hoogbouw.



PARADE, NOOTDORP

Bron: Bureau Stedelijke Planning

TOENAME DRAAGVLAK VOORZIENINGEN

Door de toevoeging van woningen zullen ook de detailhandelsbestedingen toenemen. Iedere consument geeft jaarlijks ongeveer € 2.500 uit aan dagelijkse

boodschappen en ca. € 2.100 aan niet-dagelijkse aankopen⁹. Een toename van woningen zorgt voor een toename van het draagvlak van het winkelcentrum. Meer consumenten zijn aangewezen op dit winkelgebied en zullen hier hun inkopen doen. Omdat dagelijkse bestedingen dichtbij huis worden gedaan, is de bestedingsimpuls vooral voor de dagelijkse sector van betekenis. Elke 2.000 inwoners extra in een centrumgebied leidt tot een bestedingsimpuls van jaarlijks € 5 miljoen. Afgezet tegen een gemiddelde vloerproductiviteit van ongeveer € 8.000 per m², komt dat neer op 625 extra productieve meters. Of beter nog: op een substantiële toename van de vloerproductiviteit van de bestaande dagelijkse winkels. Ook voor de niet-dagelijkse winkels, en dan vooral als het gaat om de frequent benodigde aankopen (denk aan bloemen, tijdschriften, huishoudelijke artikelen en textiel) leidt de groei van draagvlak tot een positieve impuls. De leegstand zal hierdoor substantieel afnemen.

Door de nieuwbouw van woningen te combineren met een vernieuwing van het winkelcentrum zal de aantrekkingskracht verder toenemen. Daarnaast is het van belang om hier ook zoveel mogelijk andere (commerciële) voorzieningen te concentreren. Bijvoorbeeld horeca, vrije tijd en maatschappelijke voorzieningen. Maar ook de ontwikkeling van kleinschalige werkunits is van belang. In combinatie met de winkelvoorzieningen hebben deze aanvullende functies een zelfversterkend effect (economische synergie). Uiteindelijk kan de toename van de bestedingen die hieruit voortkomt ervoor zorgen dat de wijk- en stadsdeelcentra ook in de toekomst aantrekkelijke winkelcentra blijven.



BAGELS & BEANS, EUDOKIAPLEIN ROTTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁹ Winkelomzet per hoofd 2017: dagelijks: € 2.525 (waarvan supermarkten € 2.020 en levensmiddelen € 2.299) en niet-dagelijks € 2.138.

HART VAN DE WIJK >>

Ook de functie van een wijkcentrum als ontmoetingsplaats en verzorgend hart voor de wijk is interessant. Dit sluit aan bij de 'Wijkgedachte' die al in de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. De wijkgedachte kwam voort uit een studiegroep die zich ten doel stelde om ten behoeve van de naoorlogse opbouw een studie te maken van het sociaal-culturele leven en de structuur van de grote stad om zo tot een beter functionerende samenleving te komen. Dit resulteerde uiteindelijk in het boek 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' onder eindredactie van A. Bos (1946). Hierin werd geconstateerd dat de grote steden uitgroeiden tot stadsgewesten. De wijkgedachte berustte op het denkbeeld dat door het onoverzichtelijke karakter van de stad er onvoldoende sprake was van gemeenschap. De opgave was om de stadsbewoner een leefgemeenschap te bieden met een beperkte omvang zodat hij zich hierin thuis voelde. Dit kreeg gestalte door een wijksgewijze opbouw van de stad. Hierbij had een wijk circa 20.000 inwoners en kleinschalige bedrijven om de bevolking te verzorgen met goederen, diensten en reparaties. De overheid diende haar *'opvoedende taken'* te decentraliseren op wijkniveau *'om de bevolking lichamelijk, medisch en hygiënisch op peil te brengen en te houden'*. De wijkvoorzieningen dienden geconcentreerd te worden langs hoofdstraten of in wijkcentra bij halten van openbaar vervoer. Op basis van deze theorie kwamen in de uitbreidingswijken wijkcentra tot ontwikkeling. De detailhandelsfunctie was hier echter prominent. De maatschappelijke functie kwam nauwelijks tot ontwikkeling.

Voor de wijkcentra van de toekomst ligt in het verlengde van de 'wijkgedachte' een interessante uitdaging om deze doelstelling alsnog te realiseren. Zeker in deze tijd van eenzaamheid bij een substantieel deel van de bevolking is dit van groot belang. Dit vraagt om het concentreren van maatschappelijke voorzieningen in wijk- en stadsdeelcentra. Het betreffen hier bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, psychische zorg, tandartsen, thuiszorg, onderwijs en kinderopvang. Deze functies versterken de verzorgende functie van wijk- en stadsdeelcentra voor de omliggende wijken. Ook bevordert het de ontmoetingsfunctie. Het combineren van maatschappelijke en commerciële voorzieningen versterkt bovendien de economische synergie. Dit leidt tot hogere bestedingen wat goed is voor het voortbestaan van diverse winkels en horecavoorzieningen.

CONCLUSIE >>

Toevoeging van woningen in wijk- en stadsdeelcentra draagt bij aan de opgave om de woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de substantiële vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus. Tegelijkertijd vergroot dit het bestedingspotentieel waardoor de winkelleegstand wordt gereduceerd. De realisatie van woningen kan vorm krijgen door herontwikkeling van verouderde winkelcentra die in veel gevallen als laagbouw zijn gerealiseerd.

De ontwikkeling van woningen dient bij voorkeur samen te gaan met een verdere functiemenging met horeca, leisure, werkunits en maatschappelijke voorzieningen. Met name deze laatste functie versterkt het verzorgende karakter van wijk- en stadsdeelcentra voor de bewoners in de omliggende wijken. Ook bevordert het de ontmoetingsfunctie. De vernieuwing van wijk- en stadsdeelcentra in combinatie met woningbouw, horeca, vrij tijd, werkunits en maatschappelijke voorzieningen bevordert bovendien de synergie en draagt bij aan het voortbestaan van diverse winkel- en horecavoorzieningen.

5 KANSEN EN KNELPUNTEN HERONTWIKKELING

In de vorige hoofdstukken is een tweetal trends beschreven die ogenschijnlijk leiden tot een win-win situatie voor herontwikkeling en toevoeging van woningen in wijk- en stadsdeelcentra: enerzijds is de afgelopen jaren de druk op de woningmarkt sterk toegenomen met onder andere een toenemende vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus tot gevolg, anderzijds is in veel wijk- en stadsdeelcentra sprake van substantiële en langdurige leegstand. Toch wordt deze potentie in de praktijk nog maar beperkt benut. In dit hoofdstuk worden daarom de kansen en bedreigingen voor herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra nader geanalyseerd.

KANSEN >>

Er is een aantal factoren die maken dat de herontwikkeling van deze gebieden kansrijk is. Deze factoren hebben betrekking op:

Urgentie

Zowel bij de eigenaren als bij de betrokken lokale overheden kan een hoge mate van urgentie ontstaan bij langdurige leegstand. Voor de eigenaar nemen door de leegstand de huurinkomsten af. Op termijn kan hierdoor bovendien nog meer leegstand ontstaan. Uiteindelijk kan dit ook tot gevolg hebben dat de waarde van het vastgoed zich niet voldoende ontwikkelt, of zelfs afneemt. Omdat veel wijk- en stadsdeelcentra sterk verouderd zijn en de reductie van de vraag naar winkelmeters een structurele trend is, komt voor de eigenaar van het vastgoed vroeg of laat het moment waarop fysiek moet worden ingegrepen.

Voor lokale overheden geldt dat de druk op de woningmarkt ertoe leidt dat de woningbouwopgave hoog op de politieke agenda staat. Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking zal een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat verdichten in wijk- en stadsdeelcentra op meer draagvlak kan rekenen dan bouwen in het groen en bestuurlijk een aantrekkelijke optie is.

Ook kiezen gemeenten in toenemende mate voor het behouden en versterken van bestaande winkelgebieden boven het toevoegen van winkelconcentraties op nieuwe locaties. Dit geeft de investeerder meer zekerheid om in het winkelcentrum te investeren.

Vraag naar woonmilieus met centrum-stedelijke allure

De wijk- en stadsdeelcentra kunnen zich op een aantal vlakken positief onderscheiden van de suburbane woonmilieus in de omliggende wijken en de historische binnensteden. Wonen nabij voorzieningen is gewild, zowel onder

jongeren als ouderen. Binnen deze doelgroepen is een aanzienlijk deel op zoek naar de kwaliteiten van centrum-stedelijke woonmilieus. De inmiddels sterk gestegen prijzen op de woningmarkt leiden er echter toe dat voor een toenemende groep van de bevolking het wonen in de binnensteden financieel niet haalbaar is. Voor de wijk- en stadsdeelcentra liggen in het middensegment dan ook kansen.

Daarnaast bieden de wijk- en stadsdeelcentra een aantal voordelen ten opzichte van de historische binnensteden: deze gebieden zijn over het algemeen beter met de auto ontsloten, hebben nauwelijks te kampen met congestie en er is vaak meer groen in de directe omgeving. De suburbane woonmilieus zijn minder aantrekkelijk door het ontbreken van levendigheid en voorzieningen.

Vergroten bestedingen in winkelcentrum en investeringsruimte voor ingrepen

In veel gevallen zijn de huuropbrengsten van functies zoals leisure, zorg en culturele instellingen lager dan bij detailhandel. Het transformeren van winkels naar andere functies lijkt daarmee op het eerste gezicht financieel niet aantrekkelijk. Voor beleggers zijn echter niet alleen de huurinkomsten van belang, maar ook de waarde-ontwikkeling van het vastgoed. Indien door het toevoegen van andere functies de leegstand afneemt zal de aantrekkelijkheid van het centrum toenemen waardoor de waarde stijgt.

Aangezien veel winkelcentra uit één bouwlaag bestaan, biedt dit de mogelijkheid om bij herontwikkeling met woningen in meerdere lagen te ontwikkelen. Dit biedt het voordeel dat de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling sterk wordt bevorderd. Ook beschikken de wijk- en stadsdeelcentra vaak over aanzienlijke parkeerterreinen die onder voorwaarden bebouwd kunnen worden. Ook dit vergroot de financiële haalbaarheid.



ZORGCENTRUM NABIJ WINKELCENTRUM VERMILJOENWEG, ZAAANSTAD

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Eigendomssituatie

Het transformeren van een monofunctioneel winkelgebied naar een multifunctioneel centrum-stedelijk gebied vereist een duidelijke visie op de toekomst van het gebied en het concept van het winkelcentrum. In tegenstelling tot de binnensteden is het vastgoed in naoorlogse stadsdeelcentra en winkelgebieden vaak in handen van één of een beperkt aantal eigenaren. Dit vergroot de kans om een integrale visie op te stellen en te sturen op het realiseren van deze visie.

Levendigheid

Toevoeging van woningen, horeca en vrije tijdsvoorzieningen leidt tot meer levendigheid ook na sluitingstijd. Dit komt ten goede aan de algehele uitstraling, leefbaarheid- en sociale veiligheid van deze gebieden en leidt daarmee ook tot een stijging van de waarde van het vastgoed.



HORECA IN DE HOFBOGEN, BIJ WINKELCENTRUM EUDOKIAPLEIN ROTTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

VALKUILEN, UITDAGINGEN EN BEDREIGINGEN

Hiervoor zijn kansen in beeld gebracht voor de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra. Ondanks deze kansen hebben we de afgelopen jaren toch nog niet op grote schaal verdichting in en rond de wijk- en stadsdeelcentra gezien. In deze paragraaf zijn de oorzaken hiervoor verkend en wordt ingezoomd op de valkuilen, uitdagingen en bedreigingen.

Waarom vindt grootschalige intensivering in en rond winkelgebieden nog maar beperkt plaats?

Tijdens de economische crisis vonden er nagenoeg geen grote (woningbouw)ontwikkelingen plaats omdat de woningmarkt volledig op slot zat. Bovendien is de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra een complexe

opgave waar veel actoren bij betrokken zijn en die moet worden uitgevoerd terwijl de primaire functie als winkelgebied zoveel mogelijk in bedrijf blijft. Dit is een opgave die de eigenaren van de winkelcentra pas zullen oppakken als er voldoende urgentie is. Door de vraaguitval naar vierkante meters detailhandel begint deze urgentie pas de laatste jaren te ontstaan. Zodra de woningmarkt weer begon aan te trekken, zijn in eerste instantie de lopende projecten en de relatief makkelijk te ontwikkelen locaties opgepakt.

Woningen toevoegen zonder duidelijke visie en integrale aanpak

Alleen het toevoegen van enkele appartementenblokken leidt niet automatisch tot het gewenste hoogwaardige woonmilieu met centrum-stedelijke allure. Een dergelijk woonmilieu bestaat uit meer dan alleen wonen nabij winkels, het gaat ook om de aanwezigheid van voorzieningen als leisure, horeca, culturele instellingen, zorg en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Een aanpak vanuit een integrale visie op het toekomstige functioneren van het gebied is van belang.

Om tot een integrale visie en succesvolle transformatie van het gebied te komen is het van belang dat alle eigenaren zich committeren. Indien een of meerdere eigenaren weigeren om mee te investeren, zal de bereidheid bij de andere eigenaren om wel structurele wijzigingen door te voeren beperkt zijn.

Kwaliteit van de woningen en woonomgeving

Woningzoekenden kiezen voor centrumstedelijke woonmilieus vanwege de nabijheid van voorzieningen, maar ook vanwege de reuring en de architectonische kwaliteit van de bebouwde omgeving. Bij het toevoegen van woningen moet er dus aandacht zijn dat er voldoende woonkwaliteit wordt toegevoegd. Met name bij woningbouw in overdekte winkelcentra is het contact met straatniveau nagenoeg afwezig en vormt uitzicht op het dak van de winkels, bevoorradingszones en/of het parkeerterrein geen hoogwaardige woonomgeving. Of een aantrekkelijk woonmilieu realiseerbaar is, hangt dus af van de mate waarin al omgevingskwaliteiten aanwezig zijn, of aan de directe omgeving een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven.

Een ander nadeel van overdekte winkelcentra is dat deze gebieden vaak alleen gedurende winkeltijden geopend zijn. Het toevoegen van woningen of andere functies die buiten de reguliere winkeltijden geopend zijn, leidt dus tot een ander beheer van het centrum. Of deze functies dienen zodanig te worden gepositioneerd dat ze ook vanaf de buitenzijde van het centrum ontsloten kunnen worden. Door deze functies vanuit twee zijden te ontsluiten kan ook het naar binnen gekeerde karakter van de meeste overdekte centra worden opgebroken.

Een van de voordelen van wijk- en stadsdeelcentra ten opzichte van de historische binnensteden is de relatief goede bereikbaarheid en aanwezige parkeergelegenheid. In deze gebieden zijn de grootste delen meestal exclusief voor voetgangers toegankelijk. De bereikbaarheid van de woningen, de afstand tot en beschikbaarheid van parkeergelegenheid voor bewoners is daarom een

aandachtspunt. Indien een deel van de aanwezige parkeerterreinen wordt bebouwd is het handhaven van voldoende parkeergelegenheid een aandachtspunt. De financiële haalbaarheid van gebouwde parkeeroplossingen hangt af van de opbrengstpotentie van het toe te voegen vastgoed en de aanwezigheid van een betaald parkeerregime. Een betaald parkeerregime staat echter meestal op gespannen voet met de aantrekkelijkheid van het centrum voor bezoekers aan het centrum.



PARKEEROPLOSSING GELDERLANDPLEIN, AMSTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ook de wijken waar de wijk- en stadsdeelcentra gesitueerd zijn, zijn bepalend voor de afzetmogelijkheden van de woningbouw. Zoals eerder aangegeven liggen deze centra vaak in wijken met een substantieel lager inkomensniveau dan het landelijk gemiddelde. Dit heeft ook effect op de uitstraling en leefbaarheid van de omgeving. Dit betekent dat de toe te voegen woningen vooral in het middensegment kunnen worden afgezet. Dit sluit ook goed aan op de omvangrijke behoefte aan middeldure woningen.

Complexiteit tijdens de uitvoering

In de praktijk is de leegstand van winkelunits vaak verspreid door het centrum. Om tot een transformatie van een deelgebied te komen door middel van sloop/nieuwbouw zijn dus verhuisbewegingen van zittende ondernemers noodzakelijk. Het is van belang dat er voor de betreffende ondernemers voldoende perspectief is in de toekomstige situatie om de negatieve gevolgen van overlast door verhuisbewegingen en/of bouwwerkzaamheden te accepteren.

Daarnaast kan het bouwen in een bestaand winkelcentrum leiden tot uitdagingen in de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting aangezien tijdens de bouw “de winkel open moet blijven” en de bezoekers aan het centrum zo min mogelijk overlast mogen ondervinden.

CONCLUSIE >>

Kansrijke factoren voor de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra zijn:

- *Urgentie:* Zowel bij de eigenaren als bij de betrokken lokale overheden kan een hoge mate van urgentie ontstaan bij langdurige leegstand.
- *Vraag naar woonmilieus met centrum-stedelijke allure:* De wijk- en stadsdeelcentra onderscheiden zich positief van de suburbane woonmilieus de omliggende wijken en qua prijsniveau en parkeren met binnensteden.
- *Vergroten bestedingen in winkelcentrum:* Indien door toevoeging van andere functies de leegstand afneemt neemt de aantrekkelijkheid toe waardoor de waarde stijgt.
- *Mogelijkheid intensivering:* Aangezien veel winkelcentra uit één bouwlaag bestaan, biedt dit de mogelijkheid om bij herontwikkeling met woningen in meerdere lagen te ontwikkelen. Dit biedt het voordeel dat de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling sterk wordt bevorderd.
- *Eigendomssituatie:* In tegenstelling tot de binnensteden is het vastgoed in naoorlogse winkelcentra vaak in handen van één of een beperkt aantal eigenaren. Dit maakt herontwikkeling eenvoudiger.
- *Levendigheid:* Toevoeging van woningen, horeca en vrije tijdsvoorzieningen leidt tot meer levendigheid ook na sluitingstijd.

Daarnaast zijn er de volgende knelpunten bij de herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra:

- *Complexiteit:* Tijdens de economische crisis zat de woningmarkt volledig op slot en daarna kwamen eerst de meer eenvoudige projecten aan bod. De herontwikkeling van wijk- en stadsdeelcentra is namelijk complex.
- *Woningen toevoegen zonder duidelijke visie en integrale aanpak:* Alleen het toevoegen van enkele appartementenblokken leidt niet automatisch tot het gewenste hoogwaardige woonmilieu. Hier is meer voor nodig.
- *Kwaliteit van de woningen en woonomgeving:* Bij het toevoegen van woningen moet er voldoende woonkwaliteit worden toegevoegd. Met name bij woningbouw in overdekte winkelcentra is het contact met straatniveau nagenoeg afwezig. Ook de inrichting van de openbare ruimte is belangrijk.
- *Complexiteit tijdens de uitvoering:* Om tot een transformatie van een deelgebied te komen door middel van sloop/nieuwbouw zijn vaak verhuisbewegingen van zittende ondernemers noodzakelijk.

6 VOORBEELDPROJECTEN HERONTWIKKELING

Op de volgende pagina's zijn voorbeelden weergegeven van wijk- en winkelcentra die door veroudering en of de fysieke structuur in aanmerking zouden kunnen komen voor herontwikkeling. Of deze centra hier daadwerkelijk voor geschikt zijn dient uit nader onderzoek te blijken.

MAKADO, PURMEREND

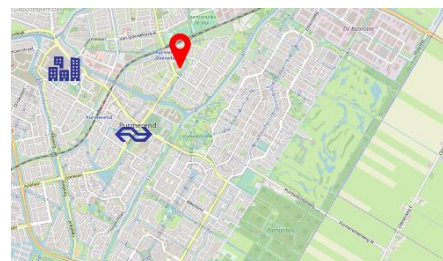


Recentelijk is dit winkelcentrum aangekocht door de vastgoedtak van supermarkt Deen. Zoals zij zelf beschrijven “Wij hebben besloten om de handschoenen op te pakken en het winkelcentrum weer nieuw leven in te blazen”

Makado is een overdekt winkelcentrum dat in één bouwlaag is ontwikkeld. De winkels zijn gelegen aan een centraal plein. In het winkelcentrum is sprake van een aantal leegstaande units.

ALGEMEEN

- **Locatie:** In de wijk Wheermolen in Purmerend
- **Type centrum:** Overdekt winkelcentrum
- **Bouwjaar:** 1972
- **Recente renovaties:** onbekend
- **Afstand tot centrum Purmerend:** Ca. 2 km.



- Locatie winkelcentrum
- Centraal Station
- Centrum

VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 3.900 m²
- **Aantal winkels:** 17 winkels
- **Soort winkels:** Dagelijks (o.a. supermarkt Deen) en niet-dagelijks (o.a. Big Bazar)
- **Horeca:** Café, (afhaal)restaurants.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** apotheek
- **Kantoren:** Geen

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Het winkelcentrum ligt in de wijk Wheermolen waar veel nieuwbouw heeft plaatsgevonden.
- **Openbare ruimte:** overdekt plein

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Geen
- **Type woningen:** n.v.t.
- **Segment:** n.v.t.
- **Type woonbebouwing:** n.v.t.

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Nabij station Purmerend Overwhere en een bushalte op ca. 100 meter afstand.
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeren op het maaiveld

HOF VAN SPALAND, SCHIEDAM



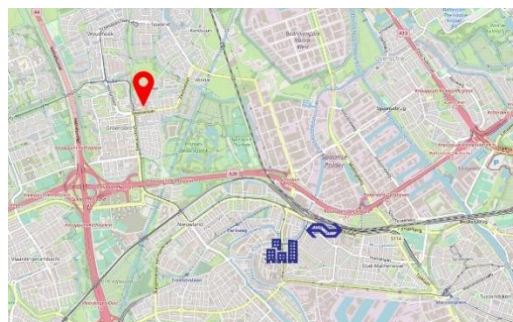
Winkelcentrum Spaland is eind jaren '70 gebouwd. Het centrum lijkt goed te functioneren maar heeft een verouderde uitstraling. Momenteel onderzoekt de gemeente de toekomst van het centrum.



Appartementen en maisonnettes boven de winkels. De woningen zijn hoofdzakelijk in bezit van corporaties.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Schiedam Woudhoek/Spaland/Sveaparken
- **Type centrum:** Grotendeels buiten (met overkappingen)
- **Bouwjaar:** 1978 - 1979
- **Recente renovaties:** In 1997 een overdekt gedeelte toegevoegd. Momenteel wordt een studie uitgevoerd naar de toekomst van het winkelcentrum
- **Afstand tot centrum Schiedam:** Ca. 3 km



Locatie wijkcentrum
Centraal Station
Centrum

VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 7.340 m²
- **Aantal winkels:** 41
- **Soort winkels:** Dagelijks en niet-dagelijks
- **Horeca:** Beperkt. In de directe omgeving een aantal restaurants en cafés
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Geen
- **Kantoren:** Geen

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ca. 170 woningen
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Corporatiewoningen
- **Type woonbebouwing:** Galerijflats en maisonnettes

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Centraal in uitbreidingswijk, gebouwd tussen de jaren '70 en '90
- **Openbare ruimte:** 'Straatjes' tussen de winkels
- **Bijzonderheden:** Geen bijzondere openbare ruimte, weinig bankjes, weinig groen.

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Eigen tram- en bushalte
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeergarage

VERMILJOENWEG, ZAANDAM



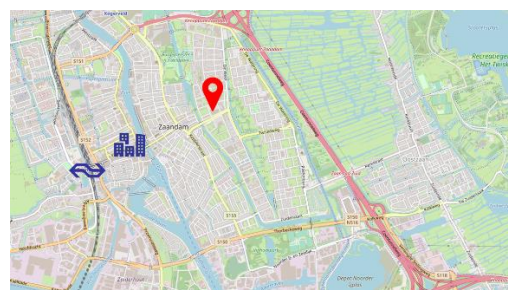
Winkelcentrum Vermiljoenweg is een winkelcentrum in het oosten van Zaandam. Het overgrote deel van de winkels bevindt zich op de begane grond en een beperkt aantal winkels zijn gelegen op de eerste verdieping.



Albert Heijn XL is gevestigd in dit winkelcentrum en beslaat daarmee een groot deel van de oppervlakte. Tevens bevindt zich op de eerste verdieping van het winkelcentrum een bowlingbaan.

ALGEMEEN

- **Locatie:** In het oosten van Zaandam
- **Type centrum:** Winkels bevinden zich voornamelijk met de ingang aan de parkeerplaatsen, slechts een klein deel van het winkelcentrum is overdekt (1^e verdieping)
- **Bouwjaar:** 1970
- **Recente renovaties:** onbekend
- **Afstand tot centrum Zaandam:** Ca. 1 km.



- Locatie winkelcentrum
- Centraal Station
- Centrum

VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 5.100 m²
- **Aantal winkels:** 11
- **Soort winkels:** Dagelijks/niet-dagelijks (o.a. Albert Heijn XL)
- **Horeca:** Pizzeria's en Syrisch restaurant. Tevens is er een bowlingbaan met horeca voorzieningen.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** rondom het winkelcentrum een politiebureau en een medisch centrum
- **Kantoren:** Geen

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Ligging in de buurt Hoornseveld in Zaandam. In de directe omgeving staan een aantal flats uit de jaren 60
- **Openbare ruimte:** Parkeerplaatsen

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Geen
- **Type woningen:** n.v.t.
- **Segment:** n.v.t.
- **Type woonbebouwing:** n.v.t.

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Bushalte Vermiljoenweg gelegen voor het winkelcentrum.
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeren op het maaiveld

8 SELECTIECRITERIA KANSRIJKE WIJK- EN STADSDEELCENTRA

Lang niet alle wijk- en stadsdeelcentra zijn geschikt voor herontwikkeling met woningen of andere functies. Een zorgvuldige selectie is daarom belangrijk. Deze kan plaatsvinden aan de hand van een aantal criteria die de basis vormen voor een multicriteria-analyse. De criteria zijn gegroepeerd in vier categorieën. Een klein deel is aangemerkt als *'knock out'* criteria. Hieraan moet in ieder geval worden voldaan.

SELECTIECRITERIA

Bij de selectiecriteria is onderscheid gemaakt tussen:

- *Site*: criteria die betrekking hebben op de huidige kenmerken van het winkelcentrum.
- *Situation*: criteria met een relatie tot de omgeving waarin het winkelcentrum is gesitueerd.
- *Potential*: criteria die betrekking hebben op urgentie en marktkansen.
- *Restrictions*: beperkende criteria voor de herontwikkeling.

SITE

Geen versnipperd eigendom

Om tot herontwikkeling van een winkelcentrum te komen is medewerking van de eigenaren noodzakelijk. Hoe meer eigenaren het winkelcentrum in bezit hebben hoe complexer dit proces is. Bij voorkeur is het winkelcentrum in handen van een of twee eigenaren.

Geen gestapelde bebouwing (knock out)

Voor de haalbaarheid van de herontwikkeling van een winkelcentrum is het belangrijk dat het vastgoedmetrage substantieel toeneemt. Indien het winkelcentrum in één bouwlaag is ontwikkeld biedt dit de gelegenheid om bij sloop/nieuwbouw meerdere bouwlagen met woningen toe te voegen. Hierdoor ontstaat een 'business case'; oftewel, wordt het project financieel haalbaar. Indien reeds sprake is van bovengelegen bouwlagen is dit minder realistisch. Door de stapeling van functies is de vastgoedwaarde in de uitgangspositie te hoog om het project financieel haalbaar te maken.

Beschikbare ruimte

Naast de aard van het winkelvastgoed is ook de stedenbouwkundige opzet van een winkelcentrum indicatief voor de kansrijkheid voor herontwikkeling. Indien sprake is van een ruime opzet met parkeren op maaiveld biedt dit extra kansen

voor de herontwikkeling van het gebied. Een belangrijke overweging is dat er ook na de toevoeging van de woningen voldoende parkeerplaatsen zijn.

Omvangrijke winkelleegstand

Als de leegstand hoog is neemt de urgentie toe om een winkelcentrum te revitaliseren. Dit kan een belangrijke reden zijn om de eigenaren en gemeente warm te krijgen voor herontwikkeling. Indien de hoge leegstand samenhangt met krimp van de bevolking is sprake van een andere situatie. In dit geval kan sprake zijn van onvoldoende ruimte op de woningmarkt of draagvlak voor de voorzieningen om tot een succesvolle herontwikkeling te komen.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor een succesvolle herontwikkeling van een winkelcentrum met woningen is het van belang dat het gebied voldoende aantrekkelijk is om te wonen. De bebouwing en openbare ruimte in en naast het winkelcentrum is hiervoor een bepalende factor. Zo is een gebied met veel groen en blauw aantrekkelijker dan wanneer hier geen sprake van is.

Imago en veiligheid

Ook het imago en de veiligheid van een winkelcentrum hebben invloed op de kansrijkheid voor herontwikkeling met woningen. Indien sprake is van een slecht imago of een onveilige situatie zal de afzet van woningen moeilijker zijn. In dit geval is extra inspanning nodig om het imago en of de veiligheid te verbeteren. Dit is bijvoorbeeld gebleken bij de ontwikkeling van Nieuw Laakhaven in Den Haag waar sprake was van een voormalige tippelzone. Dit heeft een succesvolle ontwikkeling van het gebied lange tijd afgeremd.

SITUATION

Goede bereikbaarheid

Hoe beter het wijk- of stadsdeelcentrum is ontsloten, hoe groter de potentie voor herontwikkeling. Dit is zowel van belang voor uitbreiding van de voorzieningen als voor de aantrekkelijkheid van het gebied voor bewoners.

Kwaliteit van de omliggende wijk(en)

De kwaliteit van de omliggende wijk(en) heeft invloed op de kansrijkheid van de herontwikkeling. Hoe beter de kwaliteit van de woningvoorraad en het inkomensniveau van de bevolking, hoe aantrekkelijker het is om het betreffende winkelcentrum te herontwikkelen.

POTENTIAL

Omvang van het verzorgingsgebied

Een omvangrijk verzorgingsgebied betekent meer potentieel voor de (commerciële) voorzieningen in een wijk- of stadsdeelcentrum. Indien sprake is van een toename van de bevolking in het omliggende gebied kan het draagvlak nog verder toenemen. Het omvangrijke bestedingspotentieel biedt mogelijkheden om aanvullende voorzieningen te ontwikkelen.

Kwantitatieve woningbehoefte

Indien in de betreffende marktregio sprake is van een tekort aan woningen biedt dit kansen voor de herontwikkeling van een winkelcentrum met woningbouw. Tegelijkertijd betekent dit dat in regio's met bevolkingskrimp een dergelijke herontwikkeling meestal niet kansrijk is.

Kwalitatieve woningbehoefte (knock out).

In het verlengde van de vorige indicator is vooral de kwalitatieve woningbehoefte van belang. Over het algemeen is bij de herontwikkeling van winkelcentra sprake van de realisatie van appartementen. De behoefte aan dit woningtype is dus een belangrijke indicator. Deze hangt onder meer samen met de vergrijzing van het gebied.

RESTRICTIONS

Geen beperking voor woningbouw door milieuhinderzones (knock out)

Indien door beperkingen van milieuhinderzones woningbouw niet mogelijk is, of in belangrijke mate wordt beperkt, is het niet zinvol om in het betreffende winkelcentrum over te gaan tot herontwikkeling.

Niet recent gebouwd of herontwikkeld (knock out)

Een wijk- of stadsdeelcentrum dat recent is gebouwd of waar recent een substantiële herontwikkeling heeft plaatsgevonden is over het algemeen niet of minder geschikt. Met name omdat de waarde van het recent ontwikkelde vastgoed te hoog is.

Overheidsbeleid

De beleidskaders van de overheid kunnen de herontwikkeling van een winkelcentrum met woningen bemoeilijken of zelfs onhaalbaar maken. Zo kan bijvoorbeeld de eis om een hoog aandeel sociale huurwoningen te realiseren de financiële haalbaarheid negatief beïnvloeden. Maar ook de gehanteerde parkeernormen kunnen de herontwikkeling belemmeren. Het bestemmingsplan moet de herontwikkeling mogelijk maken. Dit betekent dat de gemeente positief dient te staan tegenover de herontwikkeling. Ook moet de Ladder voor duurzame verstedelijking de ontwikkeling mogelijk maken. Overigens is dit het geval als sprake is van voldoende ruimte op de woningmarkt. De herontwikkeling van een winkelcentrum is immers altijd bestaand stedelijk gebied.

CONCLUSIE

Een zorgvuldige selectie van een wijk- of stadsdeelcentrum aan de hand van een aantal indicatoren en een multicriteria analyse (bijvoorbeeld met het SSPR-model van Bureau Stedelijke Planning) is cruciaal voor een succesvolle herontwikkeling. De wijk- of stadsdeelcentra die voldoen aan de volgende criteria zijn met name geschikt voor herontwikkeling met woningen en andere voorzieningen:

- Niet recent gebouwd of herontwikkeld
- Geen gestapelde bebouwing
- Geen beperking voor woningbouw door milieuhinderzones
- Kwalitatieve woningbehoefte

Daarnaast zijn ook de volgende criteria van belang:

- Bij voorkeur geen versnipperd eigendom
- Ruim opgezet
- Groot verzorgingsgebied
- Aantrekkelijke en veilige omgeving
- Goede bereikbaarheid
- Flexibel overheidsbeleid

9 VOORBEELDPROJECTEN WONEN IN WIJKCENTRA

MOSVELD, AMSTERDAM

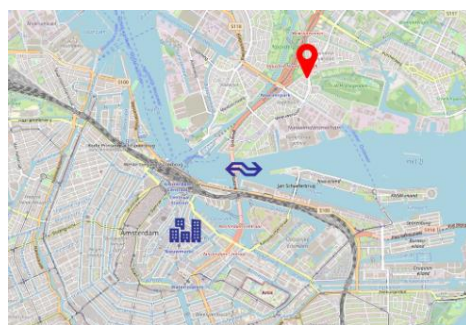


Het huidige winkelcentrum Mosveld is in 2016 volledig gerenoveerd. Voor deze herontwikkeling was het winkelcentrum sterk verouderd met veel leegstand.

Het winkelcentrum heeft dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Dit aanbod is verdeeld over 29 winkels, waaronder twee supermarkten.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Amsterdam Noord, nabij het Noorderpark
- **Type centrum:** Winkelstrip (onoverdekt)
- **Bouwjaar:** 2016
- **Recente renovaties:** n.v.t.
- **Afstand tot centrum Amsterdam:** Ca. 3 km.



VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 4.700 m²
- **Aantal winkels:** 29 winkels
- **Soort winkels:** Dagelijks/niet-dagelijks (2 supermarkten)
- **Horeca:** Fastfood, cafés en restaurants
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Basisschool en een openbare bibliotheek nabij het winkelcentrum.
- **Overig:** NH Hotel Amsterdam Noord en de Pekmarkt in nabijheid van het winkelcentrum.

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Ligging op de grens van de Bloemenbuurt en de Van der Pekbuurt en tevens gelegen naast het Noorderpark.
- **Openbare ruimte:** Een verhard plein voor de winkels.

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Twee tot drie lagen woningenbouw boven de winkelstrip, ca. 50 woningen..
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Vrije sector huur woningen
- **Type woonbebouwing:** Appartementen boven winkels. Gemiddeld drie bouwlagen

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Noord/Zuidlijn (metro) op circa 400 meter afstand.
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeerdek (eerste 90 minuten gratis)

EUDOKIAPLEIN ROTTERDAM



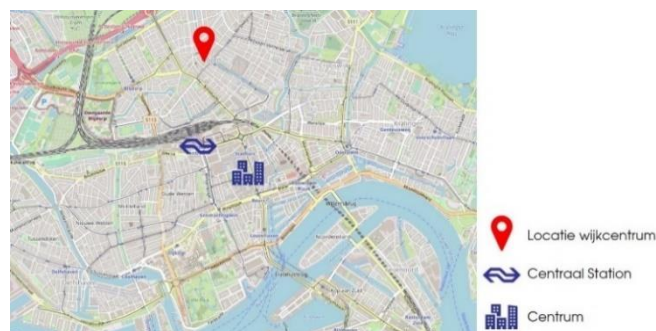
Bagels & Beans met terras naast de ingang van winkelcentrum Eudokiaplein.



De meeste winkels in het centrum zijn overdekt. Naast de ingang ligt een gebruiksvriendelijk pleintje met verschillende zitgelegenheden, fontein, groen en beeldende kunst.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Rotterdam Noord
- **Type centrum:** Grotendeels overdekt. In directe omgeving (Hofbogen) ook een aantal voorzieningen
- **Bouwjaar:** 1994
- **Recente renovaties:** Geen
- **Afstand tot binnenstad Rotterdam:** Ca. 2 km.



VOORZIENINGEN

- **Winkel- en kantoorvloeroppervlak:** Ca. 10.000 m²
- **Aantal winkels:** Ca. 10
- **Soort winkels:** Dagelijks
- **Horeca:** Bagels & Beans, Happy Italy, snackbar
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Gericht op zorg, jeugd en gezin en een stadswinkel van de gemeente.
- **Kantoren:** zeer beperkt

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ca. 200
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Vooral sociale huur en koop
- **Type woonbebouwing:** Woontoren en appartementengebouwen

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Centraal in vooroorlogse Rotterdam Noord
- **Openbare ruimte:** Gebruiksvriendelijk en aantrekkelijk
- **Bijzonderheden:** Ligging naast de Hofbogen met verschillende horeca en voorzieningen

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Eigen tram- en bushalte
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Overdekt parkeren

KOEDIJKSLANDEN, MEPPEL



Winkelcentrum Koedijkslanden is oorspronkelijk gebouwd in de jaren '60, gelijktijdig met de rest van de wijk. Het winkelcentrum is in de loop der jaren getransformeerd van winkelstrip tot een naar binnen gekeerd overdekt winkelcentrum met passage. In 2017 werd het herontwikkelde onoverdekte winkelcentrum opgeleverd.



Het oude winkelcentrum is gedeeltelijk gesloopt en er zijn nieuwe appartementen ontwikkeld, allen in de sociale huursector. Onderdeel van het gebied

ALGEMEEN

- **Locatie:** In het zuiden van Meppel
- **Type centrum:** Wijkwinkelcentrum (onoverdekt)
- **Bouwjaar:** Gebouwd in de jaren '60. Grootschalige herontwikkeling in 2017
- **Recente renovaties:** 2017
- **Afstand tot centrum Meppel:** Ca. 1,5 km.



- Locatie wijkcentrum
- Centraal Station
- Centrum

VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 2.840 m²
- **Aantal winkels:** 16
- **Soort winkels:** Voornamelijk dagelijkse voorzieningen
- **Horeca:** Een snackbar met terras
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Wijkcentrum en een aantal zorgvoorzieningen nabij
- **Kantoren:** Geen

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Centrale ligging in uitbreidingswijk Koedijkslanden (gebouwd in de jaren '60 en '70)
- **Openbare ruimte:** Ruim opgezette en groene openbare ruimte.

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ca. 60 woningen
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Sociale huur
- **Type woonbebouwing:** Appartementen boven de winkels.

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Bushaltes naast het winkelcentrum.
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 3 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Gratis parkeren rondom het winkelcentrum

DE HOVEN, DELFT



Het winkelcentrum De Hoven werd gebouwd in de jaren '60-'70. Door ingrijpende verbouwingen van zowel het winkelcentrum als de woningen rondom en bovenop het centrum heeft De Hoven weer een moderne uitstraling.



Het winkelcentrum is grotendeels overdekt en heeft een ruim aanbod aan dagelijkse- en niet dagelijkse winkels en horeca.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Tussen Poptahof en Voorhof, Delft
- **Type centrum:** Grootste deel overdekt
- **Bouwjaar:** 1968
- **Recente renovaties:** Grootschalige renovaties in de jaren '90 en in 2002
- **Afstand tot centrum Delft:** Ca. 2 km



Locatie wijkcentrum
Centraal Station
Centrum

VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** circa 12.000 m²
- **Aantal winkels:** 98
- **Soort winkels:** Dagelijks en niet-dagelijks
- **Horeca:** Fast food en daghoreca.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Geen
- **Kantoren:** Geen. Kantoorgebouw Torenhoven (boven De Hoven) wordt getransformeerd tot woningen

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ca. 480 woningen. Groot deel gebouwd tussen 2014 en 2018. Momenteel wordt kantoorgebouw Torenhove getransformeerd tot 102 studio's
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Gemengd. De nieuwe appartementen worden aangeboden in de vrije sector huur
- **Type woonbebouwing:** Woontorens en één kantoorgebouw in transformatie

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Delft-Zuid, ruim opgezette uitbreidingswijk waar grootschalige herstructurering heeft plaatsgevonden.
- **Openbare ruimte:** Geen bijzondere openbare ruimte

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Eigen tram- en bushalte
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 - 10 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeerdek en -garage

PARADE, NOOTDORP

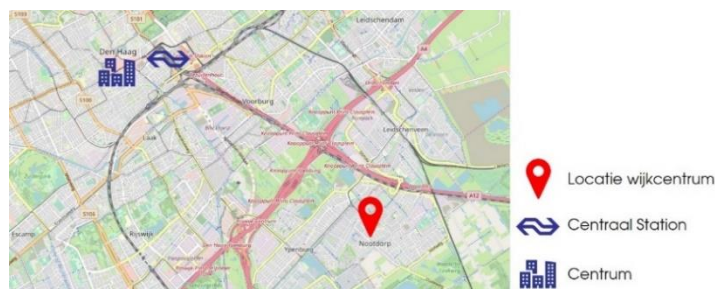


Winkelcentrum Parade is in het begin van deze eeuw gebouwd. Naast Nootdorp behoort ook VINEX-wijk Ypenburg tot het verzorgingsgebied.

Een aantal jaar geleden had Parade te maken met forse leegstand. Het samenvoegen van kleine winkelunits en de komst van een grote Action heeft de leegstand fors teruggedrongen.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Dichtbij het oude centrum van Nootdorp
- **Type centrum:** Met name open winkelstraten, klein deel overdekt.
- **Bouwjaar:** 2003
- **Recente renovaties:** Geen
- **Afstand tot centrum Den Haag:** Ca. 8 km.



VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak** circa 12.000 m²
- **Aantal winkels:** 51 winkels
- **Soort winkels:** Dagelijks en niet-dagelijks
- **Horeca:** Fast food en lunchrooms.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Diverse eerstelijns zorgvoorzieningen dichtbij het centrum.
- **Kantoren:** Geen

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ca. 110
- **Type woningen:** Ruime appartementen en maisonnettes
- **Segment:** Koop en vrije sector huur
- **Type woonbebouwing:** Appartementen boven de winkels. Gemiddeld drie bouwlagen

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Ligging op de grens van nieuwbouwwijk en oude centrum van Nootdorp.
- **Openbare ruimte:** Plein met terras en soms een markt

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Eigen tram- en bushalte
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 5 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Parkeerdek en -garage

WATERLANDPLEIN, AMSTERDAM

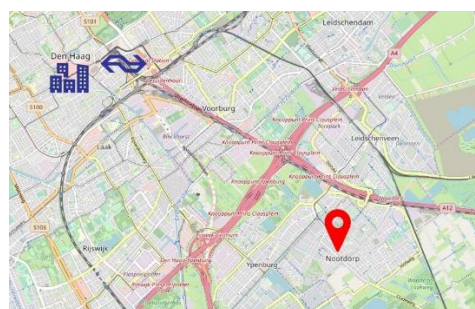


In 2014 was het Nieuw Waterlandplein genomineerd voor de Amsterdamse Architectuur Prijs.

Waterlandplein is een aantal jaar terug grotendeels gesloopt en opnieuw gebouwd, waardoor het overgrote deel van het winkelcentrum nieuw is. Daarnaast is één deel grootscheeps gerenoveerd.

ALGEMEEN

- **Locatie:** Amsterdam Noord, in de Waterlandpleinbuurt.
- **Type centrum:** Wijkwinkelcentrum (onoverdekt)
- **Bouwjaar:** Divers (1900, 1972, 2012, 2013, 2014)
- **Recente renovaties:** In 2013 grootschalige renovatie waarbij veel nieuwe woningen zijn toegevoegd aan het winkelcentrum.
- **Afstand tot centrum Amsterdam:** Ca. 5,5 km.



VOORZIENINGEN

- **Winkelvloeroppervlak:** 6.000 m²
- **Aantal winkels:** 24 winkels
- **Soort winkels:** Dagelijks en niet-dagelijks (2 supermarkten: Albert Heijn en Aldi, daarnaast ook een Action)
- **Horeca:** Café's, restaurants, fastfood.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Openbare bibliotheek, Huis van de Wijk, gezondheidscentrum en Ouder-Kindcentrum.
- **Kantoren:** Geen

WONINGEN

- **Aantal woningen:** Ruim 300 (tevens zijn ruim 200 woningen gerenoveerd)
- **Type woningen:** Appartementen
- **Segment:** Koop, vrije sector en sociale huur
- **Type woonbebouwing:** Appartementen boven de winkels.

OMGEVING & OPENBARE RUIMTE

- **Omgeving:** Ligging in de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam Noord
- **Openbare ruimte:** Groot open plein tussen de winkelvoorzieningen. Midden op het plein is tevens een ontmoetingsplek gerealiseerd die door draaiende elementen kan worden omgetoverd tot podium. .

BEREIKBAARHEID

- **Bereikbaarheid OV:** Twee bushaltes naast het winkelcentrum.
- **Bereikbaarheid auto:** Ca. 3 minuten vanaf de snelweg
- **Parkeeroplossing:** Betaald parkeren rondom het winkelcentrum (eerste uur gratis met blauwe schijf)

LEERERVARINGEN VOORBEELDPROJECTEN

De voorbeeldprojecten tonen aan dat het in de praktijk daadwerkelijk mogelijk is om in en rond wijk- en stadsdeelcentra woningen te realiseren. De projecten leveren de volgende leerervaringen:

- Door de herontwikkeling kan de intensiteit van de stedelijke bebouwing sterk toenemen waarmee wordt voorzien in een substantieel aantal extra woningen.
- Functiemenging kan plaatsvinden in de vorm van horeca en maatschappelijke voorzieningen. De verzorgende functie van het wijk- of stadsdeelcentrum neemt hierdoor toe. Ook fungeert het gebied hierdoor meer als ontmoetingsplaats.
- Kantoren, kleinschalige bedrijfsruimten en vrije tijdsvoorzieningen zijn nauwelijks aanwezig.
- Parkeerplaatsen kunnen ondergronds, in een gebouw of op een parkeerdek ingepast worden.
- Een aantrekkelijke openbare ruimte en hoogwaardige architectuur dragen in belangrijke mate bij aan een positieve uitstraling van het gebied.