

MASTER

Meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra een stappenplan voor het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra

Reindersma, I.T.A.

Award date:
2004

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra

Een stappenplan voor het toepassen van meervoudig
ruimtegebruik in winkelcentra.

Inge Reindersma
440874

Maart 2004

Begeleidingscommissie
Mr. **W.J.H. Wenselaar** / faculteit Technologie management
Ir. **A.W.J. Borgers** / faculteit Bouwkunde
Ir. **A. Sievers** / Inbo adviseurs

**NIET
UITLEENBAAR**

Technische Universiteit Eindhoven / Faculteit Technologie Management /
Opleiding Techniek en Maatschappij / Afstudeerrichting Technologie Innovatie Beleid /
Technische component Bouwkunde (Stedebouw)

Voorwoord

Eindelijk is het zo ver, mijn afstudeerverslag is af! Toen ik begon met de studie Techniek & Maatschappij kon ik me geen voorstelling maken van hoe dat zou zijn, afstuderen. Nu na negen maanden aan mijn afstudeeronderzoek te hebben gewerkt, weet ik heel goed wat afstuderen inhoud. Afstuderen is zelfstandig werken aan een project voor een lange periode, het is een tijd waarin je jezelf tegenkomt en jezelf goed leert kennen. Afstuderen is vele lunch- en koffiebreaaks met andere afstudeerders en andere harde werkers. Afstuderen betekend gezellige afstudeeretentjes. Afstuderen is een zeer leerzame ervaring en een goede afsluiting van een zeer leuke studententijd.

Ik wil mijn begeleiders, Wim Wenselaar, Aloys Borgers en Alex Sievers bedanken voor hun opbouwende kritiek op mijn afstudeeronderzoek en de tijd die zij hebben vrijgemaakt voor hun begeleiding.

Verder wil ik mijn vrienden en zusjes bedanken die tijdens (en voor) mijn afstuderen zorgden voor de nodige afleiding en motivatie! Dank jullie wel!

Graag wil ik ook mijn ouders bedanken voor de onvoorwaardelijke steun tijdens mijn gehele afstudeerperiode. Jullie staan altijd open voor de nieuwe dingen die ik wil ondernemen, zoals studeren in Denemarken en het organiseren van de Europese week! Bedankt daarvoor!

Inge Reindersma
Eindhoven, 8 maart 2004

Samenvatting

Door de economische groei, de bevolkingsgroei, huishoudenverdunding en de groeiende mobiliteit is er steeds meer vraag naar ruimte. Het ruimtebeslag voor wonen, werken, voorzieningen en recreëren neemt steeds meer toe. Naast deze kwantitatieve ruimtevraag is er ook steeds meer behoefte aan kwalitatief goede ruimte. Door de toenemende welvaart en individualisering worden er steeds hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van de directe leef- en woonomgeving en de collectieve kwaliteiten van de openbare ruimte. Deze kwantitatieve en kwalitatieve druk op ruimte kan afnemen door meervoudig gebruik te maken van de ruimte.

Veel winkelcentra sluiten niet meer aan bij de huidige behoeften en het koopgedrag van de consument. Winkelen als vrijetijdsbesteding (funshoppen), het efficiënt boodschappen doen (runshoppen), de vraag naar dienstverlening op maat en de komst van andere soorten winkelvoorzieningen hebben ertoe geleid dat veel winkelcentra zijn verouderd. In veel winkelcentra zijn vernieuwingen achtergebleven. Daarnaast zijn er zijn nieuwe aanbodsvormen ontstaan waardoor het hiërarchische stelsel van winkelcentra onder druk staat. Het draagvlak voor winkelcentra neemt af waardoor er leegstand ontstaat. Ook kan monofunctionaliteit in winkelcentra een probleem zijn. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik kan oplossingen bieden om de problemen op te lossen. De mogelijkheden zijn afhankelijk van het type winkelcentrum en specifieke lokale omstandigheden.

Hengst (2002) heeft een stappenplan 'functieconcentratie' ontworpen om inzicht te geven in de effecten van verschillende functieconcentraties op verschillende maatschappelijke vlakken in stedelijke (her)ontwikkelingsopgaven. Door het volgen van het stappenplan, wordt meervoudig ruimtegebruik en functieconcentratie bevorderd. De doelstelling van dit afstudeeronderzoek is om het stappenplan van Hengst (2002) te evalueren en aan te passen zodat de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te vergroten, inzichtelijk worden gemaakt. Dit onderzoek heeft betrekking op de planmatig opgezette winkelcentra van na 1960.

Uit deze doelstelling is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welke mogelijkheden biedt het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten?

In het onderzoek is de conceptuele matrix van Hooimeijer (2001) gebruikt als analyse kader om aspecten van ruimtelijke kwaliteit in winkelcentra inzichtelijk te maken.

Figuur: Matrix ruimtelijke kwaliteit winkelcentra

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruiks waarde	Bereikbaarheid (Consumenten-) draagvlak Situering van trekkers Parkeermogelijkheid Aantal en situering van entrees	Sociale cohesie Verantwoordelijkheid	Veiligheid Hinder	Verscheidenheid
Belevings waarde	Commerciële Herkenbaarheid (en uitstraling) Comfort Lay-out	Leefbaarheid Sociale veiligheid (en netheid)		Herkenbaarheid Stedebouwk. / architectonische kwaliteiten (en ambiance)
Toekomst waarde	Flexibiliteit Synergie tussen voorzieningen	Sociale toegankelijkheid	Duurzaamheid	Cultuurhistorie

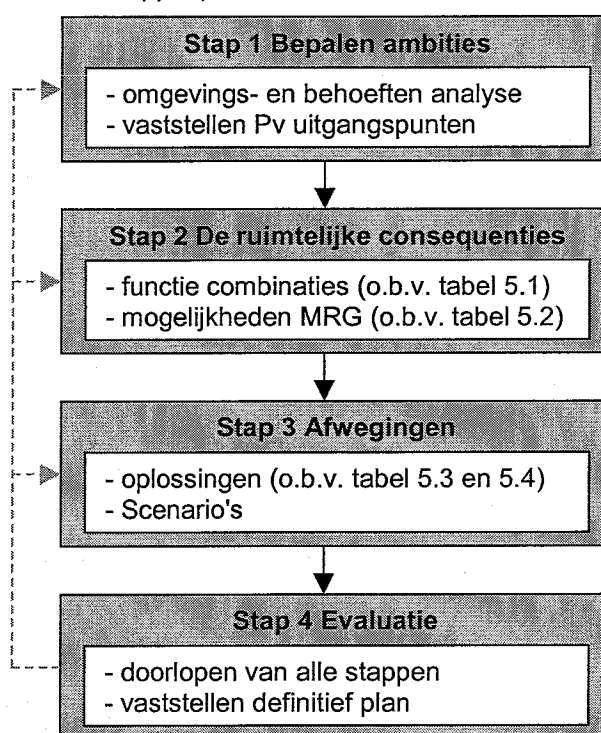
In de matrix zijn aspecten van meervoudig ruimtegebruik geplaatst, die de ruimtelijke kwaliteit kunnen vergroten. Daarnaast zijn er ruimtelijk factoren die het succes van een winkelcentrum (mede) bepalen in de matrix geplaatst. Op basis van deze matrix zijn de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentra te vergroten, bepaald. Het onderzoek beperkt zich tot basiscentra, gemakscentra en combinatiecentra.

Door middel van een stappenplan worden de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren inzichtelijk gemaakt voor adviseurs, onderzoekers, planners, uitvoerders en gebruikers.

Het stappenplan is geen op zich zelf staand instrument, maar maakt deel uit van het 'algemene' proces van herstructurering. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik wordt niet gezien als doel op zich maar als een product van een zorgvuldig doorlopen proces.

In stap 1 worden de ambities voor het te herstructureren winkelcentrum vastgesteld. In stap 2 wordt aangegeven welke functies er toegevoegd kunnen worden aan het winkelcentrum en wat de consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit hiervoor zijn. Daarnaast worden in stap 2 de mogelijkheden om functies in de verschillende dimensies van meervoudig ruimtegebruik te plaatsen uiteengezet. Over het algemeen heeft het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum een grote toegevoegde waarde. Naast de positieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit zijn er ook negatieve ruimtelijke consequenties. Bij het toepassen van meervoudig ruimtegebruik zal er rekening gehouden moeten worden met deze negatieve consequenties. In stap 3 van het stappenplan worden mogelijkheden op de negatieve consequenties te minimaliseren aangedragen. Daarnaast worden in stap 3 scenario's opgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met succesbepalende ruimtelijke factoren in een winkelcentrum.

Het stappenplan



Ten slotte is het stappenplan getoetst aan de hand van een casestudy. Door het volgen van het stappenplan wordt duidelijk wat de positieve en negatieve consequenties zijn van het toevoegen van bepaalde functies aan winkelcentrum Loosduinen. Duidelijk wordt dat er veel mogelijkheden zijn om meervoudig ruimtegebruik toe te passen, mits dit zorgvuldig gebeurt. Ook geven ruimtelijke factoren (routing, lay-out, situering trekkers, enz.) goede aanknopingspunten die als basis voor het ontwerp kunnen dienen. Het stappenplan is niet volledig doorlopen. Het is noodzakelijk betrokken te zijn bij de herstructurering van een winkelcentrum om het stappenplan in zijn geheel te kunnen doorlopen, en dat was bij deze casestudy niet het geval. Uit de casestudy blijkt dat het stappenplan een goede aanzet geeft tot een ontwerp van een winkelcentrum waarin meervoudig ruimtegebruik toegepast wordt.

Conclusie en aanbevelingen

Het stappenplan met de daarbijbehorende tabellen zijn niet uitputtend, maar geven een goed beeld van de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te verbeteren. Het onderzoek van Hengst (2002) is het uitgangspunt voor dit onderzoek. Gedurende het afstudeertraject bleek dat het stappenplan 'functieconcentratie' te

weinig aanknopingspunten bood om het in dit onderzoek ontwikkelde stappenplan op te baseren. Van evalueren van het stappenplan 'functieconcentratie' is geen sprake geweest.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek:

- * Onderzoeken welke waarde consumenten hechten aan ruimtelijke kwaliteit ten opzicht van andere succes bepalende factoren.
- * Toevoegen van organisatorische en juridische consequenties van toepassingen van meervoudig ruimtegebruik, deze zijn in dit onderzoek niet meegenomen.
- * Uitbreiden van de tabellen (5.1, 5.2 en 5.3), zodat het stappenplan ook gebruikt kan worden voor zogenaamde recreatieve (stads)centra.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inhoudsopgave	7
Inleiding	9
Aanleiding	9
Vraagstelling	10
Afbakening	10
Onderzoeksopzet en leeswijzer	11

DEEL 1 EVALUATIE & AANPASSING STAPPENPLAN

1 Meervoudig ruimtegebruik	13
1.1 Begrip meervoudig ruimtegebruik	13
1.2 Maatschappelijke ontwikkelingen	14
1.3 Politiek kader	17
1.4 Ruimtelijke kwaliteit	18
1.5 Samenvattend	22
2 Winkelcentra	23
2.1 Begrip winkelcentrum	23
2.2 De hiërarchische structuur	23
2.3 Maatschappelijke ontwikkelingen	24
2.4 Politiek kader	26
2.5 Indeling winkelgebieden	27
2.6 Problemen winkelcentra	28
2.7 Succes van een winkelcentrum	29
2.8 Ruimtelijke kwaliteit van winkelcentra	30
2.9 Samenvattend	31
3 Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik	33
3.1 Functies	33
3.2 Mogelijkheden voor een basiswinkelcentrum	34
3.3 Mogelijkheden voor een gemakswinkelcentrum	37
3.4 Mogelijkheden voor een combinatie winkelcentrum	39
3.5 Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik per dimensie	44
3.6 Ruimtelijke kenmerken winkelcentra	46
3.7 Samenvattend	47
4 Oplossingen negatieve ruimtelijke consequenties	49
4.1 Functiemix	49
4.2 Parkeergelegenheid	49
4.3 Verantwoordelijkheid	49
4.4 Sociale veiligheid	50
4.5 Hinder	51
4.6 Samenvattend	52
5 Het stappenplan	54
5.1 Ruimtelijke kwaliteit als proces	54
5.2 Aanpassingen stappenplan 'Functieconcentratie'	56
5.3 Het vernieuwde stappenplan	57
5.4 Samenvattend	63

DEEL 2 CASESTUDY LOOSDUINEN

6	Bepalen ambities	65
6.1	Aanleiding	65
6.2	Stedebouwkundige analyse stadsdeel Loosduinen	66
6.3	Type winkelcentrum	72
6.4	Actoren	72
6.5	Programma van uitgangspunten	73
7	Scenario's	75
7.1	Mogelijkheden functiecombinaties en ruimtelijke consequenties	75
7.2	Afweging	78
7.3	Evaluatie	85
7.4	Samenvattend	85

DEEL 3 CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

8	Conclusies en aanbevelingen	87
8.1	Conclusies	87
8.2	Aanbevelingen voor verder onderzoek	90
	Literatuur	91

BIJLAGEN

	Bijlage A Stappenplan 'functieconcentratie'	94
	Bijlage B Gegevens van Den Haag per wijk	96
	Bijlage C Lijst van aanwezige winkels en voorzieningen in winkelcentrum Loosduinen	97
	Bijlage D Scenario's van Inbo voor winkelcentrum Loosduinen	100
	Bijlage E Structuurvisie Inbo	102

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en de vraagstelling van dit afstudeeronderzoek beschreven. Daarnaast wordt in de onderzoeksopzet/ leeswijzer de structuur van dit rapport aangegeven.

Aanleiding

In de samenleving van een eeuw geleden was het meervoudig gebruiken van ruimten de natuurlijke situatie. Het ruimtegebruik was divers en kleinschalig (Volkers, 2001). In die tijd werden geen afzonderlijke wijken of buurten ontworpen, woongebieden werden aan reeds bestaande steden of dorpen vastgebouwd. De winkelvoorzieningen werden vrij willekeurig over de woongebieden verspreid (Gantvoort, 1990).

De ontwikkeling van nieuwe bouwproductietechnieken en de toepassing van nieuwe bouwmaterialen in het bouwproces, maakte nieuwe bouwvormen mogelijk. Hierdoor kon er een proces van schaalvergroting, rationalisatie en specialisatie plaatsvinden. Ook kon er goedkoper en hygiënischer gebouwd worden. Door gebruik te maken van deze mogelijkheden kon er een nieuwe beeldtaal in de architectuur ontstaan, de moderne stedenbouw (Doevendans, 1995). De gedachte van de functionele stad, waarin het scheiden van functies als ideaal werd gezien, werd door het CIAM (Les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) ontwikkeld. Een ander belangrijk doel van CIAM was de mens centraal te stellen in de stedenbouw. Stedenbouwkundige plannen werden ontworpen met het idee van maakbaarheid, met de distributieplanologie als basis (Storteboom & Den Uijl, 2003).

Na de WO II zorgde de stijging van de welvaart, de toenemende mobiliteit en de bevolkingsgroei in Nederland voor een grote vraag naar woningen. Deze grote hoeveelheid woningen, werden volgens het ideaalconcept van de CIAM uitgewerkt en gebouwd (Volkers, 2001). Winkelvoorzieningen werden volgens een functionele hiërarchie op planmatige wijze volgens hun functie en omvang gespreid. De hiërarchische opbouw bestond uit buurt, wijk, en stadsdeel winkelcentra en een kernwinkelgebied (Gantvoort, 1990).

De beweegredenen van toen voor het scheiden van functies zijn nu vaak achterhaald. Bouwtechnieken zijn veel beter zodat functies die vroeger niet te combineren waren nu goed kunnen samengaan. Door economische groei, bevolkingsgroei en de groeiende mobiliteit is er steeds meer vraag naar ruimte. Daarnaast hebben maatschappelijke ontwikkelingen als de toenemende welvaart en individualisering ervoor gezorgd dat er steeds hogere eisen gesteld worden aan de kwaliteit van leefomgeving. De monotone wijken voldoen niet meer aan deze eisen.

Door maatschappelijke veranderingen is het koopgedrag van de consument veranderd en is het hiërarchische stelsel van winkels onder druk komen te staan. Winkelcentra, die voor een groot deel gebouwd zijn in een tijd van economische groei en een hoge gemiddelde woningbezetting, sluiten niet meer aan bij de huidige behoeften en koopgedrag van de consument (Gantvoort, 1990).

Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik kan ervoor zorgen dat problemen die soms samenhangen met monofunctionaliteit, zoals verpaupering, leegstand, en afname van de vitaliteit van binnensteden worden voorkomen (Weebers & van der Laan, 2001). Het oplossen van de mono-functionaliteit in winkelcentra is een mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum te verbeteren.

De mate waarin er bepaalde sociale, economische, ruimtelijke en juridische effecten optreden, bepaalt het succes van het toepassen van meervoudig ruimtegebruik. In het kader van zijn afstudeeronderzoek bij Inbo heeft Hengst (2002) een stappenplan 'functieconcentratie' ontworpen om inzicht te geven in de effecten van verschillende functieconcentraties op

verschillende maatschappelijke vlakken in stedelijke (her)ontwikkelingsopgaven. Door het volgen van het stappenplan, wordt meervoudig ruimtegebruik en functieconcentratie bevorderd. Voor een verdere uitwerking van het stappenplan wordt verwezen naar bijlage A.

Dit onderzoek is een vervolg op het onderzoek van Hengst (2002). Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van Inbo Adviseurs. Er zal gekeken worden of het stappenplan van Hengst (2002) toepasbaar is op winkelcentra. Onderzocht gaat worden welke mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in winkelcentra te verbeteren. In dit onderzoek zal de term meervoudig ruimtegebruik worden gebruikt in de plaats van functieconcentratie. Meervoudig ruimtegebruik is een breder begrip dat ook functieconcentratie omvat.

Vraagstelling

- Doelstelling

De algemene doelstelling van het onderzoek luidt als volgt:

Het evalueren en aanpassen van het stappenplan van Hengst (2002) zodat de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te vergroten, inzichtelijk worden gemaakt.

Het ondersteunen van ontwerpers is tweeledig. Ten eerste biedt het stappenplan onderzoekers, adviseurs, maar ook planners en projectontwikkelaars een richtlijn waarmee het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra wordt afgewogen en beoordeeld. Het stappenplan fungeert als een afwegingskader zodat de kansen die meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum biedt, beter benut kunnen worden. Ten tweede geeft het stappenplan, wanneer er negatieve ruimtelijke consequenties zijn door meervoudig ruimtegebruik, inzicht in oplossingsrichtingen.

-Probleemstelling

Om de algemene doelstelling te bereiken zal de volgende probleemstelling moeten worden beantwoord:

Welke mogelijkheden biedt het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten?

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is meervoudig ruimtegebruik?
2. Welke ontwikkelingen beïnvloeden (het toepassen van) meervoudig ruimtegebruik?
3. Welke factoren beïnvloeden het succes van een winkelcentrum?
4. Welke mogelijkheden zijn er om meervoudig ruimtegebruik toe te passen in een winkelcentrum en wat zijn de ruimtelijke consequenties?

Vervolgens zal een casestudy worden uitgevoerd, waarbij het geëvalueerde stappenplan wordt getoetst. De casestudy zal inzicht geven in de functies die een meerwaarde kunnen bieden aan de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentrum Loosduinen en zal tevens oplossingsrichtingen aandragen. Daarbij kan de laatste deelvraag worden geformuleerd:

5. Is het mogelijk het nieuwe stappenplan toe te passen in de praktijk?

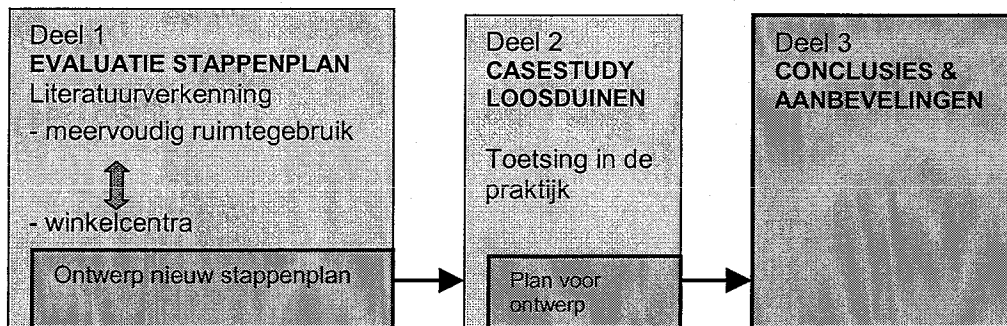
Afbakening

Dit onderzoek en het stappenplan heeft alleen betrekking op de planmatig ontwikkelde winkelcentra die na 1960 gebouwd zijn.

Onderzoekopzet en leeswijzer

In onderstaand figuur is het onderzoeksmodel weergegeven. Het onderzoeksmodel is tevens de leeswijzer voor dit rapport.

Figuur: Onderzoeksmodel



In deel 1 wordt het stappenplan van Hengst (2002) geëvalueerd en aangepast. Hiervoor wordt allereerst in hoofdstuk 1 het begrip meervoudig ruimtegebruik uitgewerkt. In dit hoofdstuk worden deelvragen 1 en 2 beantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het begrip winkelcentra in beschouwing genomen. In dit hoofdstuk wordt deelvraag 3 beantwoord. Daarna wordt in hoofdstuk 3 per type winkelcentra onderzocht welke mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deelvraag 4. In hoofdstuk 4 worden vervolgens mogelijkheden om de negatieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit te minimaliseren aangedragen. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het vernieuwde stappenplan gepresenteerd.

In deel 2 van het onderzoek wordt het vernieuwde stappenplan toegepast op winkelcentrum Loosduinen. Hoofdstuk 6 beschrijft stap 1 van het stappenplan en hoofdstuk 7 de stappen 2, 3 en 4. Op basis van deze casestudy wordt deelvraag 5 beantwoord.

Tot slot worden in deel 3 (hoofdstuk 8) van dit onderzoek de conclusies en aanbevelingen gedaan.

DEEL 1

EVALUATIE & AANPASSING STAPPENPLAN

1 Meervoudig ruimtegebruik

In dit hoofdstuk wordt het begrip meervoudig ruimtegebruik uitgewerkt. De volgende vragen worden besproken: Wat is meervoudig ruimtegebruik? Welke ontwikkelingen hebben invloed gehad op (het toepassen van) meervoudig ruimtegebruik? En wat is de relatie van meervoudig ruimtegebruik tot ruimtelijke kwaliteit?

1.1 Begrip meervoudig ruimtegebruik

Wat is meervoudig ruimtegebruik? In dit onderzoek zal de definitie van meervoudig ruimtegebruik van Priemus (2000) worden gebruikt.

Het vervullen van meer functies in een bepaalde ruimte in een bepaalde tijd (Priemus, 2000).

De kernvariabelen van deze definitie, ruimte, tijd en functie zullen worden omschreven zodat de definitie wordt verduidelijkt.

Ruimte: De variabele ruimte heeft drie dimensies en heeft verschillende schaalniveaus: gebouwdeel, gebouw, perceel, buurt, wijk, stadsdeel etc. Hoe groter de schaal is, hoe meer functies er vervuld kunnen worden. Meervoudig ruimtegebruik heeft vooral betrekking op de lagere schaalniveaus.

Tijd: Er kunnen meerdere functies vervuld worden in een bepaalde tijdsperiode: uur, etmaal, week, maand, seizoen, jaar, ect. Hoe langer de tijdsperiode, hoe meer functies zich kunnen voordoen.

Functie: Er zijn verschillende functies te onderscheiden. De hoofdfuncties zijn: wonen, werken, recreëren, infrastructuur, voorzieningen, natuur, landschap en waterbeheer¹. Deze functies kunnen verder worden uitgesplitst. Hoe gedetailleerder dit gebeurt, hoe vaker er sprake is van meervoudig ruimtegebruik.

Meervoudig ruimtegebruik wordt door Priemus (2000) als volgt geoperationaliseerd:

Er is sprake van meervoudig ruimtegebruik als de som van ruimteclaims (ha) groter is dan de som van het oppervlak van een gebied.

Meervoudig ruimtegebruik is geen doel op zich, het is een innovatie om doelmatiger met ruimte om te gaan. Meervoudig ruimtegebruik bespaart ruimte en kan de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Meervoudig ruimtegebruik is door Volkers (2001) als volgt omschreven;

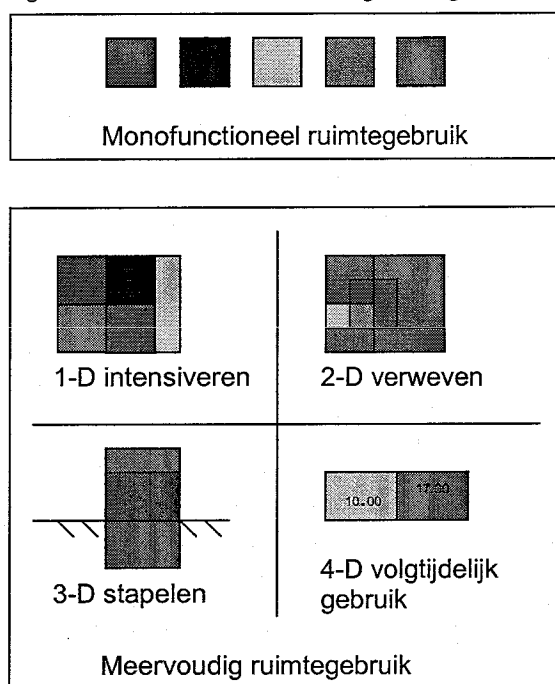
'De essentie van meervoudig ruimtegebruik is dat de ruimte doelmatiger benut wordt dan in de bestaande situatie en dat monofunctionele landschappen getransformeerd worden naar multifunctionele landschappen.'

¹ Natuur, landschap en waterbeheer zullen buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het in dit onderzoek gaat om meervoudig ruimtegebruik in de bestaande stad.

Er kunnen vier typen meervoudig ruimtegebruik worden onderscheiden, deze typen worden ook wel dimensies genoemd (zie figuur 1.1).

1. Intensiveren; er is sprake van intensivering als er doelmatiger gebruik gemaakt wordt van een ruimte door een functie. Gedacht moet worden aan een efficiëntere inrichting van een bestaande ruimte, zodat er meer van dezelfde functie in kan.
2. Verweven; wanneer er gebruik gemaakt wordt van dezelfde ruimte door meerdere functies is er sprake van verweving. Sommige functies kunnen makkelijker met elkaar gecombineerd worden dan andere.
3. Derde dimensie; de derde dimensie betreft het stapelen van functies. Het stapelen heeft zowel betrekking op ondergronds als in de hoogte bouwen.
4. Vierde dimensie; de vierde dimensie heeft betrekking op het verlengen van de gebruiksduur van een ruimte. Dezelfde ruimte wordt door meerdere functies volgtijdelijk gebruikt, dit kan door intensivering en verweving.

Figuur 1.1: Dimensies meervoudig ruimtegebruik



1.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

De vraag die in deze paragraaf aan de orde komt is: Welke ontwikkelingen hebben invloed gehad op (het toepassen van) meervoudig ruimtegebruik? Het CPB² en het RIVM³ hebben lange termijn scenario's geschetst waarin toekomstige ontwikkelingen worden voorspeld. De scenario's worden onderscheiden door zogenoemde 'driving forces'. Iedere ontwikkeling die de druk op de ruimte verhoogt, kan worden gezien als een 'driving force' voor meervoudig ruimtegebruik. De mate waarin de 'driving forces' effect hebben, is afhankelijk van de toekomstige politiek-economische orde. In de door het CPB opgestelde scenario's verschillen deze politiek-economische orden. Voor een uitwerkingen van deze scenario's wordt verwezen naar publicaties van het CPB en RIVM.

De 'driving forces' die kunnen worden onderscheiden zijn:

- internationale politiek-economische ontwikkelingen;
- demografische ontwikkelingen;
- sociaal-economische ontwikkelingen;
- sociaal-culturele ontwikkelingen en;
- technologische ontwikkelingen.

Ook zijn er ontwikkelingen die binnen elk van de politiek-economische orden (en dus scenario's) zullen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen worden hieronder beschreven.

Demografische ontwikkelingen

De Nederlandse samenleving vergrijsst. Het aandeel 65+ -ers is sinds de WO II meer dan verdubbeld. Het percentage van 65+ -ers was in 2002 13,7 %, ten opzichte van 7,7 % in 1950.

² Centraal Planbureau (CPB) (1996); *Omgevingsscenario's Lange Termijn Verkenning 1995 - 2020*.

³ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) (1997); *Achtergronden bij: Nationale milieuverkenning 1997 - 2020*.

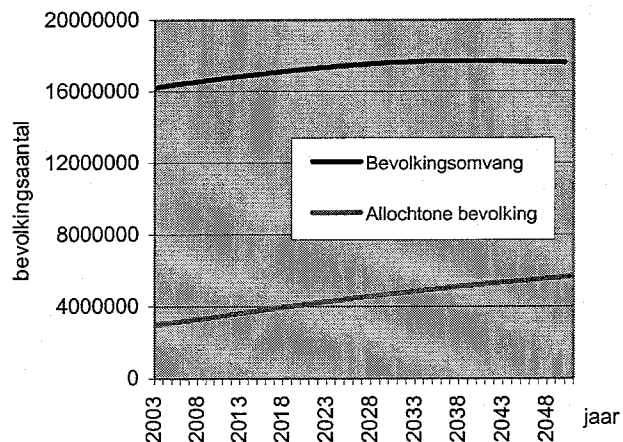
Het einde van de vergrijzing is nog niet in zicht. Volgens prognoses zal het aandeel 65+ -ers in 2050, 22,1 % van de totale bevolking uitmaken. Naast vergrijzing spreekt men ook van dubbele vergrijzing, waarmee de toename van het aantal hoogbejaarden (80+) wordt bedoeld. Het aantal hoogbejaarden zal blijven stijgen. Naast de vergrijzing bestaat de ontwikkeling van ontgroening. Het aandeel van 0-20 jarigen neemt af. De prognose is dat het percentage 0 tot 19 jarigen de komende 47 jaar afneemt van 24,5 naar 22,3 % van de bevolking. Er komen dus steeds meer ouderen en steeds minder jongeren (www.cbs.nl).

Nederland heeft een groeiend aantal inwoners. Op 1 januari 2000 telde Nederland 15,86 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei wordt vooral toegeschreven aan migratie. De bevolkingsgroei zal pas na 2020 afvlakken, en rond 2050 waarschijnlijk pas absoluut afnemen. De prognose is dat in 2050 het maximale aantal van 18,06 miljoen bereikt wordt. De bevolking neemt dus nog met ongeveer 2 miljoen toe, een groei van bijna 14%. (VROM, 2000).

De sterkste bevolkingsgroei vindt in de komende jaren plaats in Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant. De bevolkingsgroei in het noorden van het land en met name in Zeeland en Limburg blijft beperkt. In Noord- en Zuid-Holland wordt naast de natuurlijke groei een belangrijke groei door de buitenlandse immigratie verwacht (VROM, 2000).

Het percentage allochtonen van de totale Nederlandse bevolking was in 2002 18,4 % waarvan 9,7 % niet westerse allochtonen. In 2002 waren er in absolute getallen, bijna 3 miljoen allochtonen in Nederland. De prognose van het CBS (www.vrom.nl/pagina.html?id=9972) is dat het aantal allochtonen blijft stijgen (zie figuur 1.2).

Figuur 1.2: Prognose bevolkingsomvang



De allochtone bevolking is ongelijk verdeeld over Nederland. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) behoren drie van de tien inwoners tot de niet-westerse herkomstgroepen. In de overige gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners is dit één van de tien, in de kleinere gemeenten één van de twintig. De concentratie in de grote steden is het sterkst onder de 'klassieke' herkomstgroepen als Turken, Marokkanen en Surinamers. Meer recente immigranten zijn gelijkmatiger over Nederland verspreid (CBS, 2002).

Sociaal-economische ontwikkelingen

Sinds de WO II is de welvaart in Nederland toegenomen. Wel hebben er schommelingen plaatsgevonden, zo heeft er in de jaren tachtig een negatieve groei van de welvaart voorgedaan. Met de toename van de welvaart nam ook de koopkracht van de consument toe. Er kwamen steeds meer mogelijkheden om duurzame goederen aan te schaffen, die onder andere ten behoeve van de vrije tijd besteed konden worden. Een goed voorbeeld is het toegenomen autogebruik waardoor de mobiliteit toenam en steeds meer voorzieningen binnen handbereik kwamen (Gantvoort, 1990). De economie zal in de toekomst doorgroeien, al dan niet met schommelingen. De groei in welvaart heeft geleid tot meer behoefte aan gemak (Priemus, 2000).

Sociaal-culturele ontwikkelingen

De mate waarin mensen zichzelf als individu en niet als onderdeel van een groep beschouwen is toegenomen. Dit proces van individualisering is vooral zichtbaar in samenlevingsvormen.

Grote gezinnen hebben plaatsgemaakt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Hierdoor is er sprake van een verkleining van de huishoudens (Draak & Verhoeff, 1997). De groei van het aantal huishoudens neemt in de komende jaren echter af. Maar omdat het aantal huishoudens relatief gezien sneller groeit dan het aantal personen, worden de huishoudens gemiddeld (nog) steeds kleiner. De gemiddelde huishoudengrootte zal dalen van 2,33 in 2000 naar 2,27 in 2010 en naar 2,20 in 2020. De daling gaat echter minder snel dan in voorgaande jaren. In 1982 was de gemiddelde huishoudengrootte nog 2,8 (www.vrom.nl/pagina.html?id=9972). Het gevolg van de verkleining van de huishoudens is dat het aantal personen in een wijk afneemt en dus het aantal consumenten in een wijk.

Het proces van individualisering heeft invloed op de grote variëteit in vrije tijdsbesteding. Er wordt aan veel verschillende activiteiten deelgenomen in een relatief korte tijd, of men combineert verschillende activiteiten tegelijkertijd. Ook is de bevolking steeds beter opgeleid en geïnformeerd. Hierdoor is men veel beter op de hoogte van ontwikkelingen en mogelijkheden. De bevolking zal als gevolg hiervan steeds mondiger worden (Priemus, 2000).

Volgens Gantvoort (1990) ligt de emancipatie van verschillende bevolkingsgroepen zoals vrouwen, ouderen en etnische minderheden in het verlengde van individualisering. De emancipatie van vrouwen kwam vooral naar voren in de toenemende arbeidsparticipatie en een toenemende deelname aan onderwijs. In het algemeen nam het aantal uren huishouding bij vrouwen af, en bij mannen iets toe. Maar vrouwen besteden in meerpersoonshuishoudens nog altijd de meeste tijd aan het huishouden. Een ander verschijnsel dat hier mee samenhangt zijn taakcombinaties. Taken in de huishouding, arbeid en het volgen van onderwijs worden steeds meer gecombineerd. Oa. deze toename van functiecombinaties heeft geleid tot de verruiming van de openingstijden van winkels en andere voorzieningen. De emancipatie van ouderen komt vooral doordat er steeds 'nieuwe ouderen' bijkomen. 'Nieuwe ouderen' hebben vaak een hoger opleidingsniveau. Dit toenemende opleidingsniveau en de daarmee gepaard gaande emancipatie hebben geleid tot een grotere zelfredzaamheid bij ouderen. Dit wordt vooral zichtbaar in het langer zelfstandig wonen, en het oprichten van ouderen partijen. De emancipatie van etnische minderheden is beperkt op gang gekomen, en lijkt verschillend te zijn per bevolkingsgroep.

Door de individualisering en emancipatie is er een grote variëteit aan leefstijlen binnen de Nederlandse samenleving ontstaan. Er heeft een ontwikkeling plaatsgevonden van anonieme groepen zonder specifieke kenmerken naar individu met specifieke wensen, behoeften en verwachtingen (Buvelot, 2002).

Technologische ontwikkelingen

Een ontwikkeling die goed zichtbaar is, is de aandacht voor duurzaamheid. Nieuwe technologieën kunnen leiden tot het verminderen van de druk op het milieu, met name op het gebied van energiebesparing en opwekking.

Conclusie

Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat er steeds meer vraag naar ruimte is. Deze ruimtevrage is niet alleen kwantitatief van aard maar ook kwalitatief. Door de economische groei, bevolkingsgroei, huishoudensverdunding en de groeiende mobiliteit neemt het ruimtebeslag voor wonen en werken steeds meer toe. Ook de woon/ werk afstanden zullen om meer ruimte vragen. Hierdoor ontstaat er steeds meer vraag naar ruimte. Naast kwantitatieve ruimteclaims is er ook steeds meer behoefte aan kwalitatief goede ruimte. Door de toenemende welvaart en individualisering worden er steeds hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van zowel de directe leef- en woonomgeving als collectieve kwaliteiten van de openbare ruimte. Technologische ontwikkelingen maken toepassingen van meervoudig ruimtegebruik mogelijk.

1.3 Politiek kader

Mono-functioneel ruimtegebruik is momenteel nog diep geworteld in de ruimtelijke ordening. De belangrijkste oorzaak ligt in de besluitvorming. Verkokering, tegenstellingen tussen private en publieke belangen, concurrentie tussen de verschillende bestuurslagen en sectorgerichtheid dragen niet bij aan een succesvolle implementatie van meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik is per definitie complex, maar de huidige besluitvormingsstructuur richt zich op het vermijden van complexiteit. Meervoudig ruimtegebruik vereist samenwerking tussen publieke en private partijen, maar momenteel zijn er te weinig prikkels om tot samenwerking over te gaan. Vaak heerst er een sfeer van competitie en concurrentie, onderscheiden scoort beter dan samenwerken. Te weinig partijen hebben belang bij het meervoudig gebruiken van de ruimte. De besluitvormingsstructuur zal dan ook meer gericht moeten worden op meervoudig ruimtegebruik. Wel geeft het beleid de nodige, financiële en planologische instrumenten en kansen (Volkers, 2001).

Nota Ruimtelijke Ordening / Nota Ruimte

Tot 2002 werd op nationaal niveau het ruimtelijk beleid vastgelegd in een Nota Ruimtelijk Ordening. Tijdens het tweede paarse Kabinet is de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening opgesteld door het ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening & Milieu). In de nota is een analyse van de ruimtelijk ontwikkelingen gegeven. Het doel van de vijfde nota was om de ruimtelijk kwaliteit te bevorderen en de verantwoordelijkheden voor elke overheidslaag in het verstedelijkingsgebied duidelijk aan te geven. Het uitgangspunt van het beleid is het ontstaan van een netwerksamenleving zonder grenzen. Concrete beleidsmaatregelen ontbreken in de nota, veel is vooruitgeschoven naar uitwerkingsplannen. De scheiding tussen stad en platteland bleef (net als in de vierde nota RO extra) het richtinggevend kader door het trekken van rode en groene contouren. Het streven is om de ruimte veel intensiever te gebruiken en verouderde delen te herstructureren om zodoende verdere aantasting van het opengebied te voorkomen. De komst van het eerste Kabinet Balkenende heeft niet geleid tot een duidelijke richting voor het ruimtelijk beleid. Pas nadat het Kabinet Balkenende 1 is gevallen, is de Nota Ruimte gepresenteerd. Hieruit blijkt dat het contourenbeleid niet zal worden doorgezet. Ook heeft het Kabinet Balkenende 1 afstand genomen van het idee van de maakbare ruimtelijke ordening (de Vries, 2003).

Het Kabinet Balkende 2 heeft in het regeerakkoord vastgelegd dat de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, de Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) zullen worden geïntegreerd in de Nota Ruimte. Door deze Nota's te integreren wordt er getracht de verkokering tussen de verschillende ministeries te doorbreken (www.minvrom.nl). Bij grootschalige projecten waar sprake is van meervoudig ruimtegebruik ontstaan vaak institutionele belemmeringen omdat er te weinig samenwerking is tussen de verschillende ministeries. Afstemming tussen de verschillende beleidsterreinen (VROM, LNV, VenW en EZ) over het te voeren ruimtelijk beleid is dus noodzakelijk (Priemus, 2003).

De verwachting is dat de Nota Ruimte in het voorjaar van 2004 aan de tweede kamer zal worden aangeboden. In de nota worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen (www.vrom.nl/pagina?id=3410). De ambitie van het ministerie van VROM is 'Van hindermacht naar ontwikkelingskracht'. De prioriteiten die het ministerie stelt zijn (Priemus, 2003):

- Decentrale processturing; meer verantwoordelijkheid voor de lagere overheden.
- Afschaffen van restrictieve beleid, en daarmee ook de rode contouren. De groene contouren zullen echter blijven bestaan.
- Deregulering, afschaffen van regels zodat er sneller op de vraag in de markt gereageerd kan worden. De procedures zullen echter enige jaren in beslag nemen. Het complexe stelsel van regels betreft niet alleen bouw- en RO-regels maar ook milieu- en arboregels en het grondbeleid.

Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV)

IPSV is een interdepartementaal programma (ministeries LNV, EZ en VROM). Het programma wil de overheid niet alleen plannen en kennisontwikkeling over meervoudig ruimtegebruik stimuleren maar ook de uitvoering van projecten bevorderen knelpunten van deze implementatie wegnemen. Met het IPSV wil het rijk door middel van een subsidie vernieuwing, durf en creativiteit uitlokken. Het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) van Directoraat-Generaal Ruimte is in 2001 in het IPSV opgegaan (www.vrom.nl/pagina.html?id=4002).

Het IPSV wordt gefinancierd vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Op basis van dit budget kunnen gemeenten een vijfjaarlijkse financiële bijdrage voor stedelijke vernieuwing aanvragen (VROM, 2002).

Conclusie

In de vijfde nota Ruimtelijke Ordening waren groene en rode contouren het richting gevende kader voor de ruimtelijke ordening. Het beleid handhaafde een duidelijke scheiding tussen stad en platteland. Uitbreiding van de stad moest binnen rode contouren plaatsvinden. Het meervoudig ruimtegebruik bood een oplossing voor de kwantitatieve ruimte claims in de stad. In het afstudeerverslag van Hengst (2002) werd het rode contouren beleid als belangrijkste voorwaarde gezien om meervoudig ruimtegebruik echt noodzakelijk te laten zijn. Omdat in de Nota Ruimte het rode contourenbeleid niet wordt doorgezet vervalt deze voorwaarde. Echter meervoudig ruimtegebruik biedt goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en tegelijkertijd open landschappen te behouden. In dit onderzoek is het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt om meervoudig ruimtegebruik toe te passen.

1.4 Ruimtelijke kwaliteit

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit kan een belangrijke reden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen, zijn. Maar wat is ruimtelijke kwaliteit? Ruimtelijke kwaliteit is een subjectief begrip. Opvattingen over ruimtelijke kwaliteit hangen sterk af van de tijd, locatie, ruimtelijke schaal, cultuur en persoonlijke voorkeuren. Hooimeijer, Kroon en Luttk (2001) hebben getracht, door een matrix als analysekader te gebruiken, het begrip ruimtelijke kwaliteit objectiever te maken. De matrix vormt een kader om verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit een plaats te geven. De matrix dwingt gebruikers om de aspecten van ruimtelijke kwaliteit op onderling vergelijkbaar niveau te plaatsen.

Figuur 1.3: Conceptuele matrix ruimtelijke kwaliteit

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiency Bereikbaarheid Externe effecten Multi-purpose	Toegang Verdeling Deelname Keuze	Veiligheid Hinder Verdroging Versnippering	Keuzevrijheid Verscheidenheid Ontmoeting
Belevingswaarde	Imago Attractiviteit	Ongelijkheid Verbondenheid Veiligheid	Ruimte. Rust. Schoonheid Gezondheid	Eigenheid Schoonheid Contrast
Toekomstwaarde	Stabiliteit/ flexibiliteit Agglomeratie Cumulatieve - attractie	Insluiting Cultures of poverty	Voorraden Ecosystemen	Erfgoed Integratie Vernieuwing

De gebruikswaarde wijst op het functionele gebruik, de toedeling en de bereikbaarheid van de ruimte in het hier en nu. De belevingswaarde is nauw verbonden met de gebruikswaarde en verwijst naar de subjectieve beleving op dit moment. De belevingswaarde wordt onder andere

bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de bebouwing. De toekomstwaarde verwijst naar de waardering van de ruimtelijke functies door de jaren heen en heeft zowel betrekking op flexibiliteit als duurzaamheid (Hooimeijer e.a., 2001).

De matrix kan worden aangepast, voor elk gebied geldt een andere invulling van de ruimtelijke kwaliteit. Er zal echter wel overeenstemming tussen de betrokkenen moeten zijn over de invulling om de matrix betekenis te geven. De verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn gebaat bij meervoudig ruimtegebruik, of impliceren zelfs meervoudigheid (Hooimeijer e.a., 2001). Op basis van literatuuronderzoek is er gezocht naar aspecten van meervoudig ruimtegebruik die de ruimtelijke kwaliteit zowel positief (kansen) als negatief (bedreigingen) kunnen beïnvloeden. Deze aspecten zijn vervolgens ingedeeld naar de door de matrix gegeven indeling naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aspecten zullen worden onderscheiden naar economische, sociale, ecologische en culturele belang.

Economische aspecten

Gebruikswaarde

* Bereikbaarheid

Bereikbaarheid hangt direct samen met mobiliteit. Door combinaties van voorzieningen met infrastructuur kan de bereikbaarheid van deze voorzieningen worden vergroot. Dit kan betrekking hebben op vervoer per auto, OV en fiets (Priemus, 2000). Meervoudig ruimtegebruik betekent veelal het verdichten van de ruimte. Dit kan grotere vervoersstromen veroorzaken, wat congestie en slechte bereikbaarheid tot gevolg heeft. Deze toenemende druk op infrastructuur leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke en milieukwaliteit van het stedelijk gebied. De mobiliteit kan echter ook worden teruggedrongen doordat: 1) de afstand tussen functie en voorzieningen worden verkleind en 2) uitstapjes kunnen worden gecombineerd (Priemus, 2000).

* Draagvlak

Vanuit het marktdenken zijn functies over de ruimte verdeeld zodat deze het meeste economische rendement opleveren. Echter in de praktijk blijkt dat externe effecten deze optimale verdeling in de weg zitten (Hooimeijer e.a., 2001). Wanneer men meervoudig ruimtegebruik wil gaan toepassen moet er gelet worden op het draagvlak van de functies die men toe wil voegen. Door een grotere bereikbaarheid kunnen meer consumenten worden bereikt.

Belevingswaarde

* Imago

Het imago van een ruimte wordt bepaald door de waardering van de herkenbare karakteristiek en samenhang van een locatie, waarbij bestaande kwaliteiten worden afgewogen tegen overeenkomstige kwaliteiten in vergelijkbare ruimten. Imago zou ook in het culturele domein kunnen worden geplaatst (Hooimeijer e.a., 2001).

Toekomstwaarde

* Flexibiliteit en uitbreidbaarheid

Onder flexibiliteit wordt de mate waarin de ruimte openstaat voor vernieuwingen en ontwikkeling van nieuwe activiteiten verstaan. Vaak zijn er weinig uitbreidingsmogelijkheden mogelijk na de realisatie van een meervoudig ruimtegebruik project. Dit komt door de beperkingen die de bestaande gebouwde omgeving met zich meeneemt en heeft vooral betrekking op ondergronds bouwen (Priemus, 2000).

* Cumulatieve attractie

Door afwisselende mogelijkheden binnen een kort tijdsbestek aan te bieden kan de attractiviteit van een gebied worden vergroot. Ook kunnen combinaties van functies en voorzieningen de werkgelegenheid stimuleren zoals bijvoorbeeld het toevoegen van kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken (Moosdijk & Hutjes, 2001). Een goede omgevingskwaliteit met goede economische mogelijkheden is voor bedrijven aantrekkelijk (Hengst, 2002).

Sociale aspecten

Gebruikswaarde

* Sociale cohesie/ integratie

Door meervoudig ruimtegebruik kan de sociale integratie worden bevorderd, enerzijds door het aanbieden van voorzieningen voor verschillende groepen en anderzijds door het creëren en stimuleren van werkgelegenheid in de wijk (Moosdijk & Hutjes, 2001). Hierdoor kan er een betere integratie plaatsvinden van verschillende groepen mensen in een wijk, wat de kwaliteit van een wijk ten goede komt (Hengst 2002).

Belevingswaarde

* Sociale veiligheid

Voor het bevorderen van de sociale veiligheid in de openbare ruimte is het van belang te analyseren waar de problemen met betrekking tot de openbare ruimte vandaan komen. Vaak is het een economisch probleem. Werkloze jongeren en spijbelende scholieren die rondhangen in de openbare ruimte kunnen spanningen en criminaliteit veroorzaken. Bovendien ontbreekt het vaak aan sociaal toezicht. Wanneer er sprake is van meervoudig ruimtegebruik zal de levendigheid in een wijk toenemen. Op verschillende tijdstippen zullen er mensen zich in een stedelijke ruimte bewegen. Hierdoor wordt de sociale controle vergroot en zal men zich eerder veilig voelen (Trimbos, 2003). Echter door verschillende functies te combineren zijn er ook meer overgangen tussen publiek en privaat, deze overgangen kunnen gevoelens van onveiligheid oproepen (Weebers & van der Laan, 2001).

* Leefbaarheid

Door een ideale mix van functies die elkaar aanvullen, zonder elkaar negatief te beïnvloeden, kan de leefbaarheid in een wijk worden verbeterd. Dit is te verklaren doordat de bewoners een eenzijdig aanbod van activiteiten als ongewenst beschouwen (Moosdijk & Hutjes, 2001). De gebruikers moeten de omgeving niet als te druk ervaren, dan kan het woon- en leefklimaat onder druk komen te staan (Priemus, 2000). Ook negatieve associaties bij bijvoorbeeld ondergronds bouwen beïnvloeden de omgevingskwaliteit negatief (Priemus, 2000).

Toekomstwaarde

* Sociale toegankelijkheid

Iedereen moet zonder hinder gebruik kunnen maken van de woonomgeving (Hilhorst, 1997). Wijken, pleinen en straten dienen voor iedereen toegankelijk te zijn. Gevoelens van onveiligheid kunnen belangrijke delen van de ruimte ontoegankelijk voor bepaalde groepen maken. Door het meervoudig gebruiken van een ruimte kunnen groepen worden uitgesloten, doordat verschillende groepen gebruikers van een ruimte elkaar soms slecht verdragen (Weebers & van der Laan, 2001).

Ecologische aspecten

Gebruikswaarde

* Veiligheid

Bij veiligheid gaat het erom zo min mogelijk personen bloot te stellen aan risico's. Activiteiten met belangrijke veiligheidsrisico's kunnen de gebruikswaarde van een gebied voor andere functies (of combinatie van functies) in belangrijke mate laten dalen of zelfs teniet doen. De veiligheidsrisico's kunnen worden beperkt door middel technologische innovaties of verplaatsing van activiteiten (Hooimeijer e.a., 2001)

* Hinder

Hinder kan worden onderverdeeld naar geur en geluidhinder. Stank is medebepalend voor de leefkwaliteit in een (woon)omgeving. Geurige functies worden dan ook beschermd door regelgeving (van Dam, 2002). Dit kan belemmerend werken wanneer bepaalde functies met elkaar gecombineerd worden. Geluidshinder is sterk bepalend voor de waardering van de leefomgeving, er zijn dan ook streefwaarden voor overdag, avond en nacht en voor

verschillende gebieden opgesteld, waaraan men zich moet houden. Dit kan belemmerend werken wanneer bepaalde functies met elkaar gecombineerd worden.

Toekomstwaarde

* Ecologische kwetsbaarheid.

Een andere belemmering van vooral ondergronds bouwen is de ecologische waarde van de ondergrond (Priemus, 2000). Bouwwerken in de ondergrond kunnen het grondwatersysteem in de war brengen. Dit kan grote gevolgen hebben voor het ecologisch systeem. De ondergrond is niet oneindig; hiermee moet dus zuinig worden omgegaan (Van Vliet, 2000).

* Duurzaamheid

Met dit begrip wordt in het milieubeleid de zorg voor de toekomst tot uitdrukking gebracht. De schade voor het milieu moet zoveel mogelijk beperkt blijven. Met de beperkt beschikbare ruimte dient met zorg voor de toekomst worden omgegaan. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen wordt aan deze eis tegemoet gekomen.

Culturele aspecten

Gebruikswaarde

* Verscheidenheid

Culturele verrijking ontstaat door ontmoetingen tussen culturen en niet door het in eigen kring beleven van gezamenlijke waarden. De openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt voor ontmoetingen tussen culturen (Hooimeijer e.a., 2001). Een ruimte kan op verschillende manieren worden gebruikt door verschillende groepen.

Belevingswaarde

* Herkenbaarheid

Elke plaats en functie heeft zijn eigen identiteit. Maar mensen zoeken gevoelsmatig associaties met bestaande plaatsen (Hooimeijer e.a., 2001). De herkenbaarheid van functies en gebouwen kan verloren gaan wanneer meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast (Priemus, 2000).

* Schoonheid

Het begrip schoonheid is sterk cultureel bepaald. De schoonheid van een plaats heeft invloed op de belevingswaarde van een plaats. Door meervoudig ruimtegebruik kunnen o.a. hinderlijke aspecten en visueel onwenselijke functies worden weggewerkt.

Toekomstwaarde

* Cultuurhistorie

Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische kenmerken of kwaliteiten van een locatie. Deze kenmerken en kwaliteiten moeten bewust bij de inrichtingsopgave worden betrokken. De bescherming van cultuurhistorie wordt belangrijk geacht voor de toekomst.

Op basis van deze aspecten kan de matrix van Hooimeijer opnieuw worden ingevuld.

Figuur 1.4: Matrix ruimtelijke kwaliteit, meervoudig ruimtegebruik

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Bereikbaarheid Draagvlak	Sociale cohesie / Integratie	Veiligheid Hinder	Verscheidenheid
Belevingswaarde	Imago	Leefbaarheid Sociale veiligheid		Herkenbaarheid Schoonheid
Toekomstwaarde	Flexibiliteit Cumulatieve attractie	Sociale toegankelijkheid	Ecologische kwetsbaarheid Duurzaamheid	Cultuurhistorie

De matrix geeft een overzicht van de aspecten van meervoudig ruimtegebruik die de ruimtelijke kwaliteit kunnen beïnvloeden. De verschillende aspecten zijn op een onderling vergelijkbaar niveau geplaatst.

1.5 Samenvattend

Meervoudig ruimtegebruik wordt in dit onderzoek gedefinieerd als: het vervullen van meer functies in een bepaalde tijd in een bepaalde ruimte. Waarbij het schaalniveau van functies, ruimte en tijd op elkaar is afgestemd. Er kunnen vier dimensies van meervoudig ruimtegebruik worden onderscheiden: intensiveren, verweven, stapelen en volgtijdelijk gebruik.

Maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloeden (het toepassen van) meervoudig ruimtegebruik. Er is steeds meer vraag naar ruimte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het ruimtebeslag voor wonen, werken, voorzieningen en recreëren neemt steeds meer toe. Hierdoor ontstaat er steeds meer vraag naar kwantitatieve ruimte. Naast kwantitatieve ruimteclaims is er ook steeds meer behoefte aan kwalitatief goede ruimte. Er worden steeds hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van de directe leef- en woonomgeving en de collectieve kwaliteiten van de openbare ruimte. Deze kwantitatieve en kwalitatieve druk op de ruimte kan afnemen door meervoudig gebruik te maken van de ruimte. De politiek zet het rode contouren beleid niet door, hierdoor zal de ruimte niet alleen in de stad te hoeven worden gezocht. In dit onderzoek is het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt om meervoudig gebruik te maken van de beschikbare ruimte in de stad.

Ruimtelijke kwaliteit is een moeilijk te definiëren begrip. Door middel van de matrix van Hooimeijer e.a. (2001) is getracht het begrip eenduidiger te maken. Aspecten van meervoudig ruimtegebruik zijn in de matrix geplaatst. Zodoende vormt de matrix een overzicht van de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

In de volgende hoofdstukken wordt onderzocht of meervoudig ruimtegebruik de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum kan vergroten.

2 Winkelcentra

In dit hoofdstuk wordt het onderzoek verder afgebakend. Allereerst worden het begrip 'winkelcentrum' en de kenmerken van winkelcentra besproken. Vervolgens wordt er gekeken wat de problemen zijn van winkelcentra en welke maatschappelijke ontwikkelingen hier invloed op hebben gehad. Tot slot wordt de invloed van de ruimtelijke kwaliteit op het succes van een winkelcentrum beschreven.

2.1 Begrip winkelcentrum

Voor de WO II was er in Nederland geen doelbewuste en planmatige opzet van winkelvoorzieningen. De winkelvoorzieningen werden vrij willekeurig over de woongebieden verspreid. Pas in de jaren zeventig werden winkelvoorzieningen volgens een functionele hiërarchie op planmatige wijze naar functie en omvang gespreid. Een nieuw planologisch begrip werd geïntroduceerd: het winkelcentrum (Gantvoort, 1990).

Bolt (2003) geeft een definitie voor een winkelcentrum:

Elke concentratie met minimaal twee winkels en met een winkelvloeroppervlak (wvo) van minstens 1500 m².

Winkelcentra kunnen worden onderscheiden naar hoofdcentra en ondersteunende centra.

Een hoofdcentrum is een centrum dat voor de inwoners van de eigen woonplaats in de non-foodsector de hoogste verzorgingsgraad biedt en doorgaans daarnaast een relevante bovenlokaal verzorgende detailhandelsfunctie vervult (Bolt, 2003).

Een ondersteunend centrum is een centrum dat binnen een woonplaats voor een geografisch deelgebied (buurt, wijk, of stadsdeel) van deze plaats een detailhandelsfunctie vervult (Bolt, 2003).

Dit onderzoek heeft alleen betrekking op de planmatig ontwikkelde winkelcentra na 1960. Deze winkelcentra zijn voornamelijk volgens de principes van CIAM ontworpen. In het algemeen zijn dit ondersteunende winkelcentra. Elke concentratie winkelvoorzieningen heeft op een bepaald niveau een functie voor een bepaalde deelmarkt binnen een bepaald gebied. De hiërarchische structuur van voorzieningen zijn onderverdeeld naar stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en buurtsteunpunten.

2.2 De hiërarchische structuur

In deze paragraaf zullen de kenmerken van de hiërarchische geplande winkelcentra verder worden uitgewerkt op basis van Bolt (2003).

Stadsdeelcentra

* Grote stadsdeelcentra

- Verzorgingsgebied: minimaal 75.000 personen;
- Grootte: meer dan 24.000 m² wvo over meer dan 100 winkels; waarvan 40% kleding/textiel of schoeisel/ lederwaren; 85% wvo bestaat uit landelijk of regionaal bekende ketens en 10 à 15% van het aanbod is food, vaak gedomineerd door 3 supermarkten.
- Trekkers zijn: V&D, C&A, H&M
- Bezoekmotief: recreatief, maar bovenal vergelijkend winkelen is hier goed mogelijk. Ook de frequent en minder vaak benodigde non-foodartikelen zijn in voldoende mate aanwezig. Het centrum trekt zowel locale als boven locale bezoekers.

* Kleine stadsdeelcentra

- Verzorgingsgebied: minimaal 30.000 personen

- Grootte: 12.000 à 24.000 m² vwo met 60 à 70 winkels; waarvan 30% food en 25% kleding;
- Trekkers: HEMA, heel soms bescheiden vestigingen van C&A en H&M
- Bezoekmotief: recreatief winkelen is niet meer dominant, het doen van doelaankopen gericht op frequent en non-food artikelen is zeker zo belangrijk

Wijkcentra

* Grote wijkcentra

- Verzorgingsgebied: 15.000 à 30.000 personen
- Grootte: 6.000 à 12000 m² vwo verdeeld over 30 à 60 winkels; waarvan niet meer dan 20 in de branche kleding. Ongeveer 34% van het aantal winkels biedt food aan.
- Koopkrachtbinding: non food: ongeveer 25 à 30 %
- Trekkers: Vaak is er een Hema (1.000 / 500 m²)
- Bezoekmotief: het boodschappen doen is dominant, maar doelaankopen met betrekking op frequent en non-food artikelen worden hier ook gedaan.

* Kleine wijkcentra

- Verzorgingsgebied: 10.000 à 15.000 inwoners
- Grootte: 3.000 tot 6.000 m² vwo verdeeld over 15 à 30 winkels, waarvan 50% food; gemiddeld 2 supermarkten, van gemiddeld 1.000 m².
- Koopkrachtbinding: food 80 %, non food: 10 à 20%
- Toevloeiing: afhankelijk van ligging: een geïsoleerd centrum: 10 à 15% food en 10 à 20% non-food, bij goede inbedding: 30 à 35% food en 35 à 40% non-food.
- Bezoekmotief: vooral boodschappen doen, maar ook doelaankopen van de meer frequent aan te schaffen non-food artikelen.

Buurtcentrum

- Verzorgingsgebied: 5.000 à 10.000 inwoners;
- Grootte: 1.500 à 3000 m² vwo, waarvan ongeveer 60% food; met een supermarkt van rond de 750 m². Textiel en schoeisel branches zijn afwezig. Bloemen/ planten en een drogisterij zijn vaak wel aanwezig.
- Koopkrachtbinding: food 80%, non food: 10 à 20%
- Toevloeiing: afhankelijk van ligging: een geïsoleerd centrum: 10 à 15% food en 10 à 20% non-food, bij goede inbedding: 30 à 35% food en 35 à 40% non-food.
- Bezoekmotief: Boodschappen doen, naarmate de afstand tot het hoofdwinkelcentrum groter wordt nemen de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen toe.

Buurtsteunpunt

- Verzorgingsgebied: tot 5.000 inwoners;
- Grootte: onder de 1.500 m² vwo, waarvan 85% food artikelen.
- Koopkracht: niet in staat 50% van de koopkracht in de buurt te binden.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de behoeften van de consumenten niet meer aansluiten bij de hiërarchische structuur van voorzieningen. Deze ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf besproken.

2.3 Maatschappelijke ontwikkelingen

De hiërarchische opzet van winkelcentra is verouderd. Dit komt doordat de wensen van de consument en structuur van het aanbod zijn veranderd (Buvelot, 2002). Demografische, sociaal-economische, sociaal-culturele en technologische ontwikkelingen hebben hier invloed op (gehad). Deze ontwikkelingen zijn reeds beschreven in het hoofdstuk 1. In deze paragraaf worden alleen de gevolgen van deze maatschappelijke ontwikkelingen voor winkelvoorzieningen worden besproken.

Funshoppen

Het veranderde uitgavenpatroon, de toename van vrije tijd en de vergrote aandacht voor cultuur en vermaak hebben geleid tot het combineren van detailhandel met vermaakelementen. De winkelcentra profileren zich steeds meer als vrijetijdsbesteding. Een duidelijk voorbeeld hiervan is het zogenoemde funshoppen, consumenten die winkelen ervaren als een dagje uit. (Aalbers & Janssen, 1999). Ook thematisering, specialisering van één of meerdere branches die onder een wervend merk uitgedragen wordt, is in opkomst. Een voorbeeld hiervan is Villa Arena in Amsterdam. Vermaak elementen moet het gewone boodschappen echter niet verbannen (Kooijman, 2002).

Runshoppen

Door de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens met weinig tijd voor het verrichten van dagelijkse aankopen zal de behoefte aan efficiënt boodschappen doen (verder) toenemen. Dit efficiënte doelgerichte winkelen wordt ook wel runshoppen genoemd. Runshoppen is een rationele vorm van winkelen die vooral voorkomt bij noodzakelijke bestedingen voor primaire behoeften, hierbij moet gedacht worden aan dagelijkse gebruiksartikelen. In principe kunnen winkels op buurtniveau goed inspelen op deze behoefte (Kooijman, 2001).

Een andere ontwikkeling die hier verband mee houdt is het zogenoemde 'convenience shoppen'. Voor mensen met weinig tijd en veel geld is de mate van gemak het eerste keuzecriterium geworden (Kooijman, 2001).

Maatwerk

Ontwikkelingen als individualisering en de toegenomen mobiliteit hebben geleid tot vraag naar een steeds rijker, gevarieerd en wisselend aanbod aan winkelvoorzieningen. De consument stort zich op nieuwe dingen maar wendt zich hier ook weer sneller vanaf, en is dus minder trouw aan een bepaald aanbod. De consument is mondiger en kritischer als gevolg van de stijging van het opleidingsniveau en kennis. Hierdoor worden kwaliteit en service belangrijker. Consumenten hebben steeds meer behoefte aan dienstverlening op maat, ook wel 'convenience shoppen' genoemd. Wensen van de moderne individu zijn vaak moeilijk in te passen in de standaarden waarop collectieve voorzieningen waren gebaseerd. De behoefte aan maatwerk heeft daarbij zowel betrekking op de dagelijkse verzorging als op de minder frequent aangeschafte artikelen (Gantvoort, 1990). Ten gevolge hiervan verdwijnt de kleine niet gespecialiseerde detaillist uit de buurtwinkelcentra. Concentraties van gespecialiseerde winkels in grotere winkelcentra nemen deze functie over (Aalbers & Janssen, 1999).

Schaalvergroting

Een ander gevolg van individualisering is de komst en het succes van de grootschalige supermarkt waar een grote diversiteit in kwaliteit en assortiment wordt aangeboden (Gantvoort, 1990). Er is al jarenlang een trend zichtbaar van schaalvergroting. Het grootwinkelbedrijf en filiaalbedrijf kende zijn opmars. Ook de winkels en de winkelcentra worden steeds groter. Toch bestaat er een tendens naar verkleining. Volgens Kooijman (2001) zijn er aanwijzingen dat het aandeel franchisers de komende jaren stijgt. De franchiser valt wel onder een keten, maar is economisch zelfstandig. De schaalgrootte van het gebouw en schaalgrootte van het bedrijf hoeven niet parallel te lopen.

Retro, historiserende en traditionele architectuur

Er heeft een typologische ontwikkeling van onder andere het winkelcentrum plaatsgevonden. De bouwkundige kenmerken van het winkelcentrum moeten steeds meer vormgeven aan het idee van huiselijkheid. De trend in de stedenbouw en architectuur van dit moment is retro, historiserende en traditionele architectuur. De tegenstellingen tussen traditioneel en modern zijn aan het verbleken (Kooijman, 1999).

Ook zijn er andere soorten van winkelvoorzieningen ontstaan die mogelijk de positie van de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra in gevaar brengen.

Winkelen op afstand

Virtuele communicatie heeft zijn intrede gemaakt. Consumenten worden steeds vaker benaderd door reclame, spotjes op tv en websites. Vooral supermarkten en warenhuizen experimenteren met boodschappen doen via de website en tv. Erg succesvol zijn deze experimenten nog niet, de fysieke distributie van goederen sluit beter aan bij de behoeften van de consument. Voor een doorbraak is het van belang dat consumenten voldoende vertrouwen in de persoonlijke bescherming en de financiële afhandeling krijgen (Kooijman, 2001). Het huidige marktaandeel van internetwinkels wordt op 1 à 3 % geschat (Bolt, 2003). Het is vooralsnog onduidelijk welke invloed het winkelen via internet ('op afstand') zal hebben op de fysieke gevestigde detailhandel (Kooijman, 2001).

Perifere detailhandel

De detailhandel had de wind in de rug toen het goed ging met de economie in de periode 1990-2002. Ontwikkelingen in het detailhandelsbeleid (zie paragraaf 2.4 politiek kader) heeft de vestiging van winkels in de periferie mogelijk gemaakt. Op de PDV en GDV⁴ locaties worden vooral doelgerichte aankopen gedaan, maar het recreatief winkelen op deze locaties neemt in belang toe.

Conclusie

De behoeften van consumenten veranderen. Het funshoppen, runshoppen, de steeds grotere vraag naar gemak zorgen ervoor dat de behoeften van de consument niet meer aansluiten bij de na 1960 planmatig opgezette winkelcentra. Ook de komst van nieuwe vormen van detailhandel zorgt ervoor dat de hiërarchische opbouw niet meer (optimaal) functioneert. Door deze nieuwe vormen daalt de omzet van de winkelcentra die functioneren in de oorspronkelijke hiërarchische structuur. Dit leidt ertoe dat er steeds minder sprake is van een hiërarchie van winkelcentra.

De winkelcentra functioneren onafhankelijk en niet langer complementair ten opzichte van elkaar. Door het wegvallen van deze hiërarchie worden winkelcentra concurrenten. Doordat winkelcentra met elkaar concurreren is het winkelbeeld homogener geworden (Kooijman, 2001).

2.4 Politiek kader

De afgelopen jaren heeft deregulering en liberalisering van het ruimtelijk economisch beleid plaatsgevonden. Het beleid is steeds meer gericht op de werking van het marktmechanisme.

Ten eerste heeft er een deconcentratieproces in de detailhandelstructuur plaatsgevonden, winkelen kan op steeds meer locaties. Sinds 1973 is in Nederland perifere detailhandel toegestaan door het zogenoemde PDV beleid. Dit beleid is door de overheid regelmatig verruimd.

Het PDV beleid wordt aangevuld door het GDV beleid. De komst van het zogenoemde PDV en GDV beleid heeft geleid tot de vestiging van detailhandel in de periferie en grootschalige vestigingen gericht op non-food aankopen op goed bereikbare plaatsen. De vestiging van detailhandel in de periferie heeft lang niet in het Nederlandse planologische concept gepast. Het toestaan van detailhandel op PDV /GDV locaties heeft gevolgen voor de bestaande hiërarchische winkelstructuur. In het detailhandel beleid wordt echter nog veel belang gehecht aan de oude winkelhiërarchie (Janssen, 2003).

Een andere vergaande verruiming heeft plaatsgevonden in de toegestane openingstijden (Kooijman, 2002). De verwachting is dat in de nabije toekomst sprake zal zijn van verdergaande deregulering en decentralisatie van het beleid (Aalbers & Janssen, 1999).

⁴ PDV: Perifere Detailhandels Vestiging
GDV: Grootschalige Detailhandels Vestiging

2.5 Indeling winkelgebieden

Gedurende een lange periode zijn winkelcentra ingedeeld aan de hand van het hiërarchische stelsel. Maar de indeling naar hiërarchische distributiestructuur is verouderd. Nog steeds zijn er verschillende soorten winkelcentra nodig. Echter het onderscheiden van winkelcentra op basis van belangrijkheid is niet meer correct (Harringsma & Klop, 1998). Het ene type winkelcentrum is niet belangrijker dan het andere, de verschillende winkelcentra richten zich enkel op andere consumentenbehoeftes. Er zijn vele nieuwe winkelcentrum typeringen gemaakt. Deze nieuwe typeringen richten zich meer op de functie van het winkelen of de bezoekmotieven van de consument. In dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van de indeling van Ter Sluis (1998) omdat in deze indeling de beschreven trends en bezoekmotieven duidelijk naar voren komen. Het uitgangspunt van de indeling is enerzijds het efficiënt winkelen en anderzijds het kijken, vergelijken en verblijven. Hieronder is de indeling van Ter Sluis beschreven:

- *Basiswinkelcentrum*: dit centrum wordt doelgericht en hoogfrequent bezocht door direct omwonenden, voor de dagelijkse, probleemloze aankopen. Aangezien de consument weinig moeite wil doen, is van belang dat de consument hier het basis-pakket boodschappen kan doen. De consument verwacht derhalve een supermarkt, aangevuld met de belangrijkste verswinkels (bij voorkeur bakker, slager, groenteman), drogist, tabak/lectuur, basale dienstverlening (zoals kapper, geldautomaat) en horeca (snackbar).
- *Gemakswinkelcentrum*: dit type centrum wordt doelgericht en hoogfrequent bezocht door bewoners vanuit een wat groter gebied, meestal de eigen wijk maar vaak ook daarbuiten, ten behoeve van het efficiënte inkopen doen. Omdat de consument er meer dan het basis-pakket verwacht, is hij bereid meer moeite te nemen door een grotere afstand te overbruggen. De consument verwacht in dit type winkelcentrum twee supermarkten, in verschillende prijssegmenten, een compleet aanbod verswinkels, een compleet pakket dagelijks non-food, aangevuld met enig meer keuze-gevoelig aanbod (meestal mode, woninginrichting). Het pakket diensten en horeca is uitgebreid.
- *Combinatie-winkelcentrum*: centrum dat gemak en recreatief winkelen combineert en derhalve wordt bezocht door consumenten die of boodschappen doen, of willen winkelen of een combinatie van beiden. Het winkelcentrum moet, zowel de consument die snel en efficiënt inkopen wil doen bedienen, als de consument die wil kijken, vergelijken en verblijven. De winkelende consument realiseert zich dat de keuze niet zo groot kan zijn als in een stadswinkelcentrum: in dat kader wordt wel gesproken van 'efficiënt winkelen'. De consument verwacht twee à drie supermarkten elk in een apart marktsegment, een compleet aanbod verswinkels, een compleet aanbod dagelijks non-food, aangevuld met een uitgebreid pakket keuzegevoelige artikelen (mode, schoeisel, vrije tijd, woninginrichting, luxe artikelen) en een warenhuis (meestal HEMA). De consument accepteert dat specialisatie in met name de kleding branche niet plaatsvindt.
- *Recreatief winkelcentrum*: centrum waar de consument wenst te kijken, vergelijken en enige tijd te verblijven, in een aangename ambiance. Het functioneren is afhankelijk van de relatie met het omliggende winkelgebied en het daar aanwezige aanbod. De consument verwacht hier, afhankelijk van de omvang van de stad, een of meerdere warenhuizen, groot aanbod in de branches mode, schoeisel, persoonlijke verzorging, vrije tijd, woninginrichting, luxe artikelen. 'Food' speelt in dit type centrum een ondergeschikte rol. Daarnaast verwacht de consument een aangename winkelambiance, door bijvoorbeeld gedeeltelijk overdekt winkelen, afwisselend aanbod, een zeer verzorgde presentatie en het nodige horeca-aanbod. De horeca verlengt de verblijfsduur en geeft de consument in hoge mate het gevoel 'uit te zijn'. De recreatieve winkelcentra vallen buiten dit onderzoek.

In tabel 2.1 is in een schema weergegeven wat de relatie is tussen de bezoekmotieven enerzijds en de indelingstypologieën voor winkelcentra anderzijds. Per type winkelcentrum kan worden aangegeven op welk geografisch gebied het centrum zich richt. Het schema geeft slechts een overzicht van de besproken bezoekmotieven en winkelindeling typologieën, en is niet allesomvattend.

Tabel 2.1: Overzicht bezoekmotief per typologie.

Bezoekmotief	Runshoppen ←			→ funshoppen
<i>Ter Sluis</i>	Basis winkelcentrum	gemakscentrum	Combinatie winkelcentrum	Recreatief winkelcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt	Wijk	Stadsdeel	Stad
Grootte (inwoners)	Tot 10.000	10.000 - 30.000	30.000 - 75.000	> 75.000
Aantal winkels	5 - 15	15 - 60	> 60	> 125
Vwo (m2)	1.500 – 3.000	3.000 – 12.000	> 12.000	> 22.500
Trekkers	Supermarkten	Kleine Hema	Hema, H&M, C&A (en V&D)	Bijenkorf, V&D, H&M, e.a.
Consumentengedrag	Dagelijkse, probleemloze boodschappen	Efficiënt: dagelijkse + wekelijkse boodschappen	Efficiënt winkelen + kijken, vergelijken en verblijven	Kijken, vergelijken en verblijven
Locatie	Bereikbaar langzaam verkeer Korte afstand	Bereikbaar langzaam verkeer, auto Beperkte afstand	Bereikbaar langzaam verkeer, auto, Grotere afstand	Bereikbaar auto, o.v. Grote afstand
Winkelaanbod	Een supermarkt Basis vers Basis diensten	2 supermarkten Volledig dagvers Volledig dagelijks non-food Aanvullend keuzegevoelig non-food Beperkte daghoreca	2 à 3 supermarkten Volledig dagvers Volledig dagelijks non-food Uitgebreid keuzegevoelig non-food Daghoreca	Zeer uitgebreid keuzegevoelig non-food Uitgebreide daghoreca

2.6 Problemen winkelcentra

In veel van de hiërarchisch geplande winkelcentra spelen dezelfde problemen. In deze paragraaf zullen de problemen van deze winkelcentra aan de orde komen.

Afname draagvlak

De eerste jaren nadat een buurt of wijk is voltooid, groeit het bevolkingsaantal nog. Maar na 10 tot 15 jaar wordt het consumentendraagvlak voor voorzieningen door gezinsverdunding meestal kleiner. Een andere ontwikkeling die in een buurt of wijk plaats kan vinden, is de toename van huishoudens met lagere inkomens en andere koopgewoonten. Hierdoor kan het draagvlak voor voorzieningen nog verder afnemen. Door deze afname van het draagvlak komen winkelbedrijven in de problemen. Winkeliers vertrekken uit kleinere winkelcentra om zich in een groter winkelcentrum te vestigen of doeken de winkel op. Hierdoor kan leegstand in de winkelcentra ontstaan (Bolt, 2003).

Achterblijven van vernieuwingen

Naast de afname van het draagvlak is ook het tempo van vernieuwen van de winkelcentra achtergebleven bij de vraag van de consument. Doordat er lang niet geïnvesteerd is in veel van de hiërarchische geplande winkelcentra voldoen deze niet meer aan de behoeften van de consument. Het kost vele jaren en geld om een winkelcentrum weer te moderniseren (Bouw, 2002).

Door deze twee ontwikkelingen treedt er verpaupering van winkelcentra op. Verpaupering draagt bij aan het gevoel van onveiligheid (Bouw, 2002).

Monotone opbouw

Een ander probleem van de planmatige hiërarchische indeling van winkelcentra is mono-functionaliteit. De nadelen van functiescheiding reeds naar voren gekomen (zie hoofdstuk 1). Deze nadelen hebben ook betrekking op een winkelcentrum. In een winkelcentrum zijn vaak te weinig functies naast de winkelfunctie aanwezig om een centrum levendig te houden. Door de planmatige opzet van winkels raakten winkelcentra bijvoorbeeld 's avonds uitgestorven (van Vliet, 2000).

2.7 Succes van een winkelcentrum

De mate van succes van een winkelcentrum, wordt bepaald door de mate waarin de behoeften van de consument aansluiten bij hetgeen het winkelcentrum aanbiedt. Hoe beter het centrum aansluit bij de behoeften van de consument, hoe meer bezoekersaantallen, hoe succesvoller het winkelcentrum. Ontwikkelingen in de maatschappij beïnvloeden deze behoeften. Deze behoeften zijn afhankelijk van de doelgroep en van het bezoekmotief (Buvelot, 2002).

Doelgroep

Verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeften, deze verschillende behoeften vragen om verschillende soorten voorzieningen en winkelcentra. Een doelgroep is een groep consumenten met homogene kenmerken op een bepaald gebied waarop een initiatief is gericht. Er kan onderscheid gemaakt worden naar objectieve en subjectieve kenmerken van een doelgroep. Onder objectieve kenmerken worden persoons- en huishoudenkenmerken, sociaal-economische en demografische variabelen (leeftijd, geslacht, opleidingsniveau, inkomen, regio en woonplaats) verstaan. Onder subjectieve kenmerken verstaat men attitudes, interesses en waarden. Deze subjectieve kenmerken worden ook wel leefstijlen genoemd (Buvelot, 2002).

Bezoekmotief

De keuze van de consument voor een bepaald winkelcentrum is afhankelijk van het bezoekmotief. Echter een consument kan één winkelcentrum bezoeken met verschillende motieven. Dirks (2003) heeft vier verschillende motieven gedefinieerd:

- Doelgericht winkelen (runshoppen): de consument wil zo snel en makkelijk mogelijk het artikel kopen waarvoor hij/ zij naar het winkelcentrum is gekomen.
- Recreatief winkelen (funshoppen): de consument heeft tijd om te winkelen en wil een leuk dagje uit, de consument beleeft plezier aan het winkelen.
- Passeren: de consument gebruikt het winkelcentrum als onderdeel van een looproute naar een andere bestemming. Deze consument is meestal niet van plan iets in het centrum aan te schaffen, maar kan hiertoe wel worden verleid.
- Bezoeken van andere bestemming: de consument komt voor een specifiek doel naar het winkelcentrum, maar niet om te winkelen.

Verschillende factoren beïnvloeden de keuze van de consument voor een bepaald winkelcentrum. Er is veel onderzoek gedaan naar deze factoren. In dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van de factoren die Bolt (2003) heeft onderscheiden. De factoren die van invloed zijn op het succes van een winkelcentrum kunnen worden onderverdeeld naar macro-, meso- en microfactoren.

Macrofactoren betreffen die factoren die in direct verband staan met de omgeving van een winkelcentrum. Het type verzorgingsgebied, de doelgroep (leeftijdsopbouw, hoogte van de inkomens / bestedingen), de situering van het centrum in het verzorgingsgebied en overheidsbeïnvloeding zijn voorbeelden van deze factoren.

Naast deze macrofactoren bestaan er mesofactoren die het succes van een winkelcentrum kunnen bepalen. Deze factoren hebben betrekking op het winkelcentrum als zodanig. Te denken valt aan:

- de grootte van de winkelvoorziening;
- de branchesamenstelling;

- de volledigheid met betrekking tot het consumentendraagvlak;
- de complementariteit van de winkelvoorzieningen;
- het aandeel van imago bepalende trekkers en subtrekkers;
- de synergie tussen voorzieningen inclusief vermaakvoorzieningen als (jaar)markten, horeca, cultuur en entertainment;
- de situering van trekkers;
- het bezoekersaantal;
- de bezoekerskenmerken;
- de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en ambiance;
- de commerciële herkenbaarheid en uitstraling;
- het aantal en de situering van entrees;
- de lay-out inclusief de functionaliteit van de zichtlijnen;
- de objectbereikbaarheid;
- de parkeermogelijkheden;
- het comfort (beschuttingen verlichting);
- de sociale veiligheid en netheid;
- de staat van onderhoud;
- de bevoorradingsafhandeling;
- de promotionele kracht;
- de sterkte van de winkeliersvereniging en het centrummanagement.

De microfactoren hebben betrekking op de individuele kwaliteiten van de in het centrum voorkomende winkels en voorzieningen. Marketinginstrumenten dienen zodanig gemixt en op elkaar afgestemd te worden zodat er kan worden ingespeeld op de behoeften van de doelgroep. De marketinginstrumenten zijn; product; prijsstelling; plaats; personeel; fysieke distributie; presentatie en promotie.

In de volgende paragraaf zullen de factoren die de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum mede bepalen worden uitgewerkt.

2.8 Ruimtelijke kwaliteit van winkelcentra

In deze paragraaf wordt de relatie tussen de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum en het succes van een winkelcentrum aangegeven. Om inzicht te krijgen in de aspecten die de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum bepalen wordt de matrix van Hooimeijer (2001) gebruikt. Twee typen aspecten zullen de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum bepalen.

1) Aspecten van meervoudig ruimtegebruik die de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden. Meervoudig ruimtegebruik draagt bij aan het oplossen van kwantitatieve ruimteclaims, maar ook en vooral beïnvloedt het de ruimtelijke kwaliteit. Meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de handhaving of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een gebied, dus ook aan de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum. Deze factoren zijn in hoofdstuk 1 in de matrix meervoudig ruimtegebruik geplaatst (zie figuur 1.4). Afhankelijk van de toepassingen van meervoudig ruimtegebruik beïnvloeden deze de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum.

2) Aspecten met een ruimtelijke dimensie die het succes van een winkelcentrum (mede) bepalen.

De ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum kan het succes van een winkelcentrum vergroten. De in de vorige paragraaf genoemde factoren met een ruimtelijke dimensie kunnen door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik beïnvloed worden. Dat zijn achtereenvolgens:

- synergie tussen voorzieningen inclusief vermaakvoorzieningen als (jaar)markten, horeca, cultuur en entertainment
- situering van trekkers
- stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en ambiance;
- commerciële herkenbaarheid en uitstraling;

- aantal en de situering van entrees;
- lay-out inclusief de functionaliteit van de zichtlijnen;
- objectbereikbaarheid;
- parkeermogelijkheden;
- comfort (beschuttingen, verlichting);
- sociale veiligheid en netheid.

Een aantal van deze factoren komen overeen met aspecten uit figuur 1.4. Hier kan het volgende over worden opgemerkt:

- * Het aspect cumulatieve attractie wordt vervangen door de factor synergie.
- * De term bereikbaarheid wordt gebruikt in plaats van de term objectbereikbaarheid.
- * De term imago kan worden vervangen door de term commerciële herkenbaarheid (en uitstraling). Eerder is opgemerkt dat economische belevingswaarde en culturele belevingswaarde sterk met elkaar samenhangen.
- * Het begrip schoonheid kan vervangen worden door de factor stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en ambiance.

Andere opmerkingen:

- * Onder draagvlak wordt het aantal standaard consumenten dat is vereist om een winkelcentrum rendabel te exploiteren verstaan (Bolt, 2003).
- * Voor de andere genoemde aspecten zal in hoofdstuk 3 aangegeven worden in hoeverre deze beïnvloed kunnen worden door meervoudig ruimtegebruik.

Door het verbeteren van deze aspecten is het mogelijk om door middel van meervoudig ruimtegebruik de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum te vergroten. De aspecten zijn in onderstaande matrix weergegeven.

Figuur 2.1: Matrix ruimtelijke kwaliteit winkelcentra

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruiks waarde	Bereikbaarheid (Consumenten-) draagvlak Situering van trekkers Parkeermogelijkheid Aantal en situering van entrees	Sociale cohesie Verantwoordelijkheid	Veiligheid Hinder	Verscheidenheid
Belevings waarde	Commerciële herkenbaarheid (en uitstraling) Comfort Lay-out	Leefbaarheid Sociale veiligheid (en netheid)		Herkenbaarheid Stedebouwkw. / architectonische kwaliteiten (en ambiance)
Toekomst waarde	Flexibiliteit Synergie tussen voorzieningen	Sociale toegankelijkheid	Duurzaamheid	Cultuurhistorie

2.9 Samenvattend

In dit hoofdstuk is het onderzoek verder afgebakend. Het onderzoek heeft alleen betrekking op de planmatig opgezette winkelcentra van na 1960. Doordat de behoeften van de consument zijn veranderd en er nieuwe aanbodsvormen zijn ontstaan voldoen deze planmatig opgezette winkelcentra niet altijd meer. Winkelen als vrijetijdsbesteding (funshoppen), het efficiënt boodschappen doen (runshoppen), de vraag naar dienstverlening op maat en de komst van andere soorten winkelvoorzieningen hebben ertoe geleid dat veel winkelcentra zijn verouderd. Daarnaast neemt het draagvlak voor winkelcentra af waardoor er leefstand ontstaat. Ook zijn vernieuwingen in de centra vaak achtergebleven. Een ander probleem is de monofunctionaliteit waardoor er bijvoorbeeld in de avonduren een gebrek aan levendigheid is.

De hiërarchische structuur van winkelcentra is verouderd omdat deze structuur gebaseerd is op mate van belangrijkheid van de winkelcentra. Nieuwe typeringen van winkelcentra zijn ontstaan, zoals de indeling van Ter Sluis (1998). Ter Sluis verdeelt winkelcentra, op basis van consumentengedrag en bezoekmotieven, in basiswinkelcentra, gemakswinkelcentra, combinatiewinkelcentra en recreatieve winkelcentra. Dit afstudeeronderzoek richt zich op de ondersteunende winkelcentra, de recreatieve winkelcentra vallen hier buiten.

De mate van succes van een winkelcentrum wordt bepaald door de mate waarin het centrum aansluit bij de behoeften van de consument. De behoeften van de consument zijn afhankelijk van de doelgroep en het bezoekmotief. Daarnaast beïnvloeden verschillende andere factoren de keuze van de consument voor een bepaald winkelcentrum. Bij herstructurering van winkelcentra dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden. Enkele van deze factoren hebben een ruimtelijke dimensie. Met deze factoren zal bij het toepassen van meervoudig ruimtegebruik rekening gehouden moeten worden. Samen met de aspecten van meervoudig ruimtegebruik, die de ruimtelijke kwaliteit vergroten, zijn deze factoren in de matrix van Hooijmeijer geplaatst (zie figuur 2.1). Op basis van deze matrix zullen in het volgende hoofdstuk de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt, om de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentra te vergroten, uiteengezet worden.

3 Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik in diverse typen winkelcentra. Allereerst wordt beschreven welke functies er gecombineerd kunnen worden met de functie winkels. Vervolgens wordt per type winkelcentrum besproken welke functies goed in een winkelcentrum passen, en wat de ruimtelijke consequenties zijn van deze mogelijkheden. Daarna worden per dimensie van meervoudig ruimtegebruik de mogelijke ruimtelijke consequenties aangegeven. Tot slot worden de ruimtelijke factoren die het succes van een winkelcentrum (mede) bepalen besproken.

3.1 Functies

In deze paragraaf zullen de functies worden opgesomd die met winkels gecombineerd kunnen worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de door Priemus (2000) onderscheiden functies, wonen, werken, recreatie, infrastructuur en voorzieningen.

Tabel 3.1: Functies

Functies	Sub-functies	Dimensies
Wonen		Flat, appartement
		Grondgebonden woning
Werken Alleen lichte vormen van industrie worden in dit onderzoek meegenomen.		Overheidsdiensten
		Commerciële diensten
		Lichte industrie
Recreatie	laagdynamisch	Parken
	hoogdynamisch	Theater, schouwburg
		Musea
		Evenementen / concerten
		Fitness Centrum/ solarium/ sauna
		Sportvoorzieningen
		Bioscoop
		Pret (fun) elementen
Infrastructuur		OV: tram, trein, bus, metro
		Autowegen
		Fietspaden
		Wandelpaden
Voorzieningen	Zorg	Ziekenhuizen
		Medisch centrum
		Clusterwonen
		Begeleid wonen
		Woonzorgcomplex
	Onderwijs	Basisonderwijs
		Voortgezet onderwijs
		Crèche, kinderopvang
	Horeca	Hotel
		Restaurant
		Café, lunchroom met terrassen
		Snackbar
	Winkels	Discotheek
		Food artikelen
	Publieke voorzieningen	Non-food artikelen
		Bibliotheek
		Kerk/ moskee/ spiritueel centrum
		Politie bureau
		Buurt- / wijkcentrum
	Service elementen	

Op basis van Hengst (2002) zijn de hoofdfuncties verder uitgesplitst naar sub-functies en dimensies. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het afstudeerverslag

'*Functieconcentratie, een studie naar meervoudig ruimtegebruik in het stedelijk gebied*' van Hengst (2002). Ook zijn er enkele dimensies toegevoegd, nl.: lichte industrie, fitness centrum/ solarium/ sauna, sportvoorzieningen, bioscoop, pret (fun) elementen, medisch centrum, snackbar, discotheek, kerk/ moskee/ spiritueel centrum en wijkcentrum. De indeling is niet uitputtend, het is mogelijk functies toe te voegen.

In een winkelcentrum bevinden zich vaak niet alleen winkels maar ook andere functies zoals bijvoorbeeld woningen en lunchrooms. Juist door functies aan een winkelcentrum toe te voegen kan een winkelcentrum zich onderscheiden van concurrerende centra (Buvelot, 2002). Wanneer er functies aan een winkelcentrum worden toegevoegd zal er rekening gehouden moeten worden met het type winkelcentrum. Het toevoegen van een functie moet een positief effect hebben op het totaalbeeld van de kwaliteit binnen een winkelcentrum (Buvelot, 2002).

3.2 Mogelijkheden voor een basiswinkelcentrum

Een basiswinkelcentrum wordt vooral bezocht door consumenten die dagelijkse probleemloze aankopen willen doen. Het is noodzakelijk dat dit type winkelcentrum op deze aankopen gericht blijft. De functies die worden toegevoegd aan een basiswinkelcentrum dienen de consument, die snel boodschappen wil doen, niet in de weg te zitten.

Wonen

Flats en appartementen in zowel de directe omgeving als boven winkels zijn zeer goed te combineren met winkels in een basiswinkelcentrum. Grondgebonden woningen kunnen ook gecombineerd worden met winkels, maar wel in beperkte mate. Op de begane grond dient de winkelfunctie niet te veel onderbroken te worden.

Ruimtelijke consequenties:

* Draagvlak

Door woningen toe te voegen neemt het aantal consumenten in een wijk toe, waardoor het consumentendraagvlak voor de aanwezige winkels wordt vergroot.

Wanneer het draagvlak voor winkels in een basis winkelcentrum afneemt doordat het bewonersaantal in een buurt daalt, kunnen er winkelruimten leeg komen te staan. Deze winkelruimten kunnen in woningen worden omgezet. Het is echter vaak veel aantrekkelijker te wachten en er een passende functies in te plaatsen.

* Parkeermogelijkheden

Door woningen toe te voegen aan een winkelcentrum wordt de druk op de parkeervoorzieningen groter, zeker omdat bezoekers en bewoners gelijktijdig van deze voorzieningen gebruik maken. Er zijn dus meer parkeervoorzieningen nodig, wat een negatief effect kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

* Sociale cohesie

Mensen die wonen in het winkelcentrum zullen zich (meer) betrokken voelen bij het winkelcentrum, wat positief is voor de sociale cohesie (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001). Ook door mensen uit de buurt te betrekken in beheertaken wordt de sociale cohesie en betrokkenheid bevorderd (Vrom, 2003a).

* Verantwoordelijkheid

Vanwege de beperkte schaal en het geringe aantal 'vreemde' bezoekers zullen de bewoners zich betrokken voelen bij het gebied en daardoor actie ondernemen als zich ongewenst gedrag in de openbare ruimte voordoet (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001). De bewoners zullen zich (mede)verantwoordelijk voor het winkelcentrum voelen.

* Sociale veiligheid

Een groot voordeel van de combinatie van woningen en winkels is, dat de bewoners toezicht kunnen houden op het gebied, ook op tijden dat de winkels gesloten zijn. Woningen op de begane grond en het kleine aantal winkels zorgen ervoor dat er 's avonds geen lange anonieme plint ontstaat. In een kleiner winkelcentrum als een basiscentrum is het makkelijker om toezicht te houden doordat zichtlijnen kort zijn. Wel moet gelet worden op het minimale aantal woningen om het winkelcentrum een prettig en veilig woongebied te laten zijn, omdat de routes van en naar woningen anders erg stil zijn. Ook voor het gevoel van veiligheid op straat is de massa van woningen belangrijk: een enkele woning wordt niet opgemerkt, pas bij een groter aantal heeft een voorbijganger het idee dat er mensen in de buurt zijn (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

* Leefbaarheid

Doordat de sociale cohesie en sociale veiligheid toenemen, en men zich meer verantwoordelijk voor de openbare ruimte voelt zal ook de leefbaarheid van de openbare ruimte toe nemen.

* Hinder

Er kan hinder voor bewoners ontstaan door de bevoorrading van de winkels. Het laden en lossen is meestal moeilijk weg te werken in de bebouwing. De ruimte en het geld om truck docs voor inpandige distributie aan te leggen ontbreken meestal.

Werken

Er zijn mogelijkheden om overheids- en commerciële diensten in dit type winkelcentrum te plaatsen. De nabijheid van faciliteiten als winkels en horeca zijn belangrijke redenen voor bedrijven om kantoren te vestigen in een winkelcentrum (Vrom, 2003b).

Ruimtelijke consequenties:

* Draagvlak

De aanwezigheid van kantoren kan het consumentendraagvlak voor de winkels doen toenemen. Kantoormedewerkers kunnen boodschappen doen en/ of andere zaken aanschaffen in het winkelcentrum. Net als bij de functie wonen geldt dat winkels die leegstaan niet zomaar omgebouwd zouden moeten worden tot kantoren (Van Lenteren, 2003).

* Parkeermogelijkheden

Overheids- en commerciële diensten moeten goed bereikbaar zijn. Er zullen meer parkeervoorzieningen nodig zijn, doordat de kantoormedewerkers en de bezoeker van het winkelcentrum gelijktijdig van de parkeervoorziening gebruik maken. Dit geldt niet op zaterdag, dan zijn kantoren vaak gesloten.

* Sociale veiligheid

Een negatief aspect van het toevoegen van kantoren aan winkelcentra is het gebrek aan levendigheid in de avonduren (VROM, 2003b). Dit is niet bevorderlijk voor de sociale veiligheid.

Recreatie

In een winkelcentrum kunnen alleen hoogdynamische recreatieve functies worden toegevoegd, omdat laagdynamische recreatieve functies stilte en/ of ruimte vereisen (Priemus, 2000). Wel kan het mogelijk zijn een relatie te leggen tussen (buurt, wijk of stads-) parken en winkelcentra. Voor veel van de hoogdynamische recreatieve functies is er te weinig draagvlak wanneer het gaat om vestiging in een basiswinkelcentrum. Recreatieve functies die minder draagvlak behoeven zijn een fitness centrum en andere sportvoorzieningen, deze zouden wel aan het centrum kunnen worden toegevoegd.

Ruimtelijke consequenties:

* Bereikbaarheid

Door het combineren van recreatieve uitstapjes en boodschappen doen kan de mobiliteit afnemen (Priemus, 2000). Hierdoor zouden functies beter bereikbaar moeten zijn. Maar door

het toevoegen van functies kunnen er meer bezoekers komen waardoor de bereikbaarheid weer afneemt.

* Draagvlak

De nabijheid van recreatieve functies kan gecombineerde trips bevorderen (Priemus, 2000). Hierdoor zouden er meer mensen naar het winkelcentrum kunnen komen waardoor het draagvlak van de winkels toeneemt.

* Parkeermogelijkheden

Mogelijk zijn er meer parkeervoorzieningen nodig, doordat de bezoekers van recreatieve functies en het winkelcentrum gelijktijdig van de parkeervoorziening gebruik maken.

* Leefbaarheid

Wanneer er laagdynamische functies aan het winkelcentrum zouden worden toegevoegd, moet er opgelet worden dat er geen gebrek aan dichtheid ontstaat. Dit kan namelijk ten koste gaan van het gevoel van stedelijke intensiteit en de leefbaarheid van een centrum (Priemus, 2000). Dit geldt alleen voor de combinatie van winkelcentra met parken.

* Sociale veiligheid

Het toevoegen van een fitnesscentrum of andere sportvoorzieningen zorgt ervoor dat de sociale veiligheid toeneemt. Van deze functies wordt namelijk ook gebruik gemaakt in de avonduren, waardoor er langere tijd mensen op straat zijn. Buiten winkelsluitingstijden blijft het gebied levendig als route van en naar de woningen en mogelijke andere functies.

Infrastructuur

Een goede infrastructuur zorgt voor een betere bereikbaarheid van personen en goederen. Voor een basiswinkelcentrum is bereikbaarheid erg belangrijk. Er kunnen echter geen dure investeringen gedaan worden betreft de infrastructuur. De investeringen zullen moeilijk worden terugverdiend. Op veel plaatsen is bijvoorbeeld ondergronds parkeren te kostbaar en betaald parkeren niet haalbaar. Dit is afhankelijk van de druk op de ruimte.

Ruimtelijke consequenties:

* Bereikbaarheid

Meer infrastructuur kan zorgen voor een betere bereikbaarheid. Omdat een basis winkelcentrum vooral bezocht wordt door direct omwonenden is een goede bereikbaarheid erg belangrijk voor voetgangers en fietsers. Echter veel boodschappen worden met de auto gedaan, het centrum zal daarom ook goed bereikbaar moeten zijn voor autoverkeer. Zeker als er functies als kantoren, diensten en andere voorzieningen aan het centrum worden toegevoegd. Wel zal er opgelet moeten worden dat infrastructuur geen barrière vormt waardoor het centrum minder goed bereikbaar is voor bijvoorbeeld voetganger en fietsers.

* Draagvlak

Een betere bereikbaarheid kan ook bijdragen aan vergroting van het verzorgingsgebied, en dus vergroting van het draagvlak.

* Parkeermogelijkheden

Wanneer de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers wordt vergroot is het mogelijk dat minder consumenten het centrum zullen bezoeken met de auto. Onderzoek heeft echter uitgewezen dat de wekelijkse boodschappen ondanks deze betere bereikbaarheid, gedaan blijven worden met de auto. Een betere bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers heeft weinig invloed op het aantal parkeerplaatsen.

Voorzieningen

Kleinere winkelcentra kunnen heel geschikt zijn voor combinaties van allerlei functies. Het is echter de vraag of een basiscentrum voldoende mogelijkheden biedt voor andere voorzieningen. Naast winkels zouden er eventueel een buurtcentrum, crèche, basisschool

gesitueerd kunnen worden. Het toevoegen van andere vormen van horeca is moeilijk gezien het benodigde aantal consumenten. Wanneer er voorzieningen aan een basiscentrum worden toegevoegd is het belangrijk dat er wordt gekeken naar de voorzieningen op wijk en stadsdeel niveau.

Ruimtelijke consequenties:

* Parkeermogelijkheden

Het toevoegen van voorzieningen biedt goede mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorzieningen. De winkelende bezoekers zullen op andere tijden gebruik maken van de parkeervoorzieningen dan de bezoekers van de voorzieningen. Dit is afhankelijk van het type voorziening.

* Hinder

Plaatsing van bijvoorbeeld een snackbar heeft geuroverlast voor omwonenden tot gevolg. Wanneer er sprake is van woningen in de nabijheid van de snackbar zal hier dus rekening mee moeten worden gehouden. Naast geuroverlast kan het plaatsen van voorzieningen in een winkelcentrum ook geluidsoverlast met zicht mee brengen, bijvoorbeeld veroorzaakt door rondhangende jongeren. Dit is slecht voor de uitstraling van een winkelcentrum.

3.3 Mogelijkheden voor een gemakswinkelcentrum

Naast supermarkten, verswinkels, mode en winkels voor woninginrichting, kunnen er andere functies in het gemakscentrum worden geplaatst. Hieronder worden de mogelijkheden en de ruimtelijke consequenties voor deze mogelijkheden genoemd.

Wonen

Net als in een basiscentrum zijn ook in een gemakscentrum woningen zowel in de directe omgeving als boven winkels goed mogelijk.

Ruimtelijke consequenties:

Voor het combineren van wonen en winkels in een gemakscentrum gelden dezelfde ruimtelijke consequenties als in een basiswinkelcentrum (zie blz. 34).

Werken

Verskillende diensten en vormen van lichte industrie passen in een gemakscentrum. Wel dient er opgelet te worden dat de werkfunctie de winkelfunctie niet gaat overstemmen. Het gaat dus om kleinschalige diensten en lichte industrie.

Ruimtelijke consequenties:

De ruimtelijke consequenties zijn hetzelfde als voor een basiswinkelcentrum (blz. 35). Echter wanneer er lichte industrie aan het centrum zal worden toegevoegd, gelden de volgende twee extra consequenties:

* Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van winkels en andere functies kan door het toevoegen van (teveel) diensten en vooral van lichte industrie afnemen. Mensen vinden het niet prettig lange afstanden tussen winkels en andere functies af te leggen. Kantoren en industrie kunnen een barrière vormen.

* Sociale veiligheid

Vormen van lichte industrie dragen niet specifiek bij aan het gevoel van onveiligheid. Teveel lichte industrie kan wel gevolgen hebben voor de levendigheid en uitstraling in het winkelcentrum.

* Veiligheid

Door schonere vormen van industrie en nieuwe (bouw)technieken is het klassiek scheiden van functies is niet meer noodzakelijk om de veiligheid te waarborgen (Volkers, 2001). Wanneer er

lichte industrie toegevoegd zal gaan worden aan een winkelcentrum, zal de objectieve veiligheid niet achteruitgaan. Tenzij functies (inclusief lichte industrie) niet voldoen aan de veiligheidseisen die worden gesteld aan deze functies.

* Hinder

Lichte industrie kan hinder veroorzaken, er kan zowel geur als geluidsoverlast ontstaan.

Recreatie

Net als in een basiswinkelcentrum geldt in een gemakscentrum dat er waarschijnlijk te weinig draagvlak is voor verschillende recreatieve voorzieningen. Maar bij ontbreken van recreatieve functies in een nabijgelegen groter winkelcentrum kunnen deze gevestigd worden in een gemakscentrum. Gedacht kan dan worden aan een kleine bioscoop, live entertainment en evenementen voor de wijk.

Ruimtelijke consequenties:

De ruimtelijke consequenties van de combinatie van recreatieve functies met winkels zijn hetzelfde als bij een basiswinkelcentrum (zie blz. 35). Maar omdat het in een gemakscentrum mogelijk is dat er functies als een kleine bioscoop, live entertainment en evenementen worden toegevoegd kunnen de volgende toevoegingen worden gemaakt.

* Parkeermogelijkheden

Bij minder frequent voorkomende evenementen kan de vraag naar parkeerplekken erg toenemen, de vraag is of dit goed opgevangen kan worden door de reeds aanwezige parkeervoorzieningen.

* Hinder

Bij bepaalde soorten van recreatie kan er sprake zijn van geluidsoverlast (Priemus, 2000). Voorbeelden hiervan zijn evenementen en live entertainment. Het gaat dan vooral om geluidsoverlast door muziek en naar huis gaande bezoekers. Overlast van naar huisgaande bezoekers speelt ook een rol bij bioscopen.

Infrastructuur

In een gemakswinkelcentrum is bereikbaarheid erg belangrijk. Een nadeel van een gemakscentrum is dat het vaak ligt temidden van grote parkeerplaatsen. Grote parkeerplaatsen beïnvloeden de ruimtelijke kwaliteit negatief. Oplossingen als ondergronds parkeren zijn net als in een basiswinkelcentrum vaak te kostbaar.

Ruimtelijke consequenties:

In een gemakscentrum gelden dezelfde ruimtelijke consequenties als in een basiswinkelcentrum (blz. 36), met enkele toevoegingen:

* Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gemakscentrum zal toenemen door verbetering van de infrastructuur. In dit type centrum, waar het afzetgebied wat groter is zal bereikbaarheid per auto nog belangrijker worden.

* Parkeermogelijkheden

Vaak liggen gemakscentra temidden van grote parkeerplaatsen, deze parkeerplaatsen kunnen nadelig zijn voor de uitstraling van het winkelcentrum. Mogelijkheden om parkeren op te vangen in parkeergarages zijn er meestal niet, vanwege de relatief hoge kosten in vergelijking tot de opbrengsten (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

* Sociale veiligheid

Op grote parkeerplaatsen is de subjectieve veiligheid slecht. Het is onduidelijk wie er verantwoordelijk is voor deze gebieden en daarom aantrekkelijk voor ongewenst gedrag. Grote onoverzichtelijke parkeerplaatsen zullen dan ook moeten worden vermeden (Vrom, 2003c).

Voorzieningen

Gemakswinkelcentra kunnen heel geschikt zijn voor combinaties van allerlei functies. In dit type winkelcentrum kunnen bijvoorbeeld een wijkcentrum, een bibliotheek, een medisch centrum en buitenschoolse opvang ondergebracht worden. Ook biedt de kleinschaligheid van een gemakscentrum goede mogelijkheden winkels en andere functies overzichtelijk te rangschikken (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

Ruimtelijke consequenties:

Er gelden dezelfde ruimtelijke consequenties als in een basiswinkelcentrum (zie blz. 36), wel kunnen er enkele toevoegingen worden gemaakt:

*** Bereikbaarheid**

Bereikbaarheid speelt een grote rol bij voorzieningen. De combinatie van winkels met zorg biedt ouderen en mindervalide consumenten bijvoorbeeld toegang tot winkelvoorzieningen (Vrom, 2003b). Wanneer er een basisschool wordt ondergebracht nabij het centrum kunnen verkeersopstoppingen ontstaan wanneer de kinderen worden gebracht en opgehaald. Het brengen en ophalen van de kinderen zal daarom niet plaats moeten vinden op de ontsluitingswegen van het winkelcentrum.

*** Sociale cohesie**

Door de toevoeging van de verschillende voorzieningen kan de sociale cohesie in het centrum worden versterkt. Door het toevoegen van voorzieningen kan het winkelcentrum een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden. Dit kan de sociale cohesie bevorderen.

*** Sociale veiligheid**

Doordat er meer voorzieningen in het gemakscentrum kunnen worden ondergebracht zal er ook meer levendigheid op verschillende tijdstippen plaatsvinden. Levendigheid vergroot de sociale veiligheid (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001). Er geldt echter niet 'hoe meer hoe beter', gelet moet worden op een ideale functiemix.

*** Leefbaarheid**

Door toename van de sociale veiligheid en sociale cohesie zal ook de leefbaarheid in het centrum toenemen.

*** Hinder**

Voorzieningen als cafés en lunchrooms dragen bij aan de verblijfsfunctie in een winkelcentrum, maar zullen zeker ook zorgen voor geluids- en geuroverlast. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de inrichting van het centrum. Ook de plaatsing van andere voorzieningen kan geluidsoverlast tot gevolg hebben.

3.4 Mogelijkheden voor een combinatie winkelcentrum

In een combinatiewinkelcentrum komen zowel consumenten die snel en efficiënt boodschappen willen doen als consumenten die willen kijken, vergelijken en verblijven. Ten opzichte van de andere winkelcentra is de verblijfsfunctie in dit type winkelcentrum belangrijk. Ook hier geldt dat de ruimtelijke consequenties die door toevoegingen van functies worden bewerkstelligd hetzelfde zijn als voor de andere twee typen winkelcentra, tenzij anders staat aangegeven.

Wonen

Wonen is in een combinatie winkelcentrum niet onhaalbaar (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001). Echter in het algemeen zullen alleen appartementen worden aangeboden, omdat anders de winkelfunctie te veel wordt verstoord.

Ruimtelijke consequenties:

De ruimtelijke consequenties van de combinatie van woningen met winkels zijn hetzelfde als bij een basiswinkelcentrum en een gemakswinkelcentrum (zie blz. 34 en 37). De volgende twee aanpassingen kunnen worden gemaakt:

* Sociale veiligheid en leefbaarheid.

De bijdrage van appartementen boven winkels, aan de levendigheid van en de sociale controle in een combinatiecentrum, is relatief gering. 's Avonds ontstaan er daardoor op de begane grond lange plinten van gesloten functies. Daarnaast ontstaan er doordat de ingangen van de woningen vaak aan de achterkant geplaatst zijn, voor de bewoners aan de achterkant onveilige situaties. Vooral doordat aan de achterkant van de winkelpanden het laden en lossen plaatsvindt.

* Hinder

Qua laden en lossen geldt hetzelfde als voor een gemakscentrum. Meestal is het laden en lossen moeilijk weg te werken in de bebouwing en geeft het overlast voor omwonenden. Laden en lossen gebeurt vaak aan de randen en achterkanten van winkelcentra.

Werken

Zowel overheids- als commerciële diensten passen goed in een combinatie winkelcentrum. Bij overheidsdiensten kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan een stadsdeelkantoor. Ook vormen van lichte industrie passen in een combinatie winkelcentrum.

Ruimtelijke consequenties:

Zie ruimtelijke consequenties bij basis- en gemakswinkelcentra (zie blz. 35 en 37).

Recreatie

In een combinatiecentrum is de verblijfsfunctie erg belangrijk. Het is noodzakelijk dat er voldoende recreatieve functies in het centrum aanwezig zijn. Voor een combinatiecentrum (maar vooral een recreatief winkelcentrum), geldt dat er veel kansen liggen in het toevoegen van pret (fun) elementen.

Consumenten moeten steeds meer verleid worden om naar een winkelcentrum te komen. Afwisseling en contemplatie van winkels bieden de consument niet alleen iets om te kopen maar ook om iets te doen, iets om te beleven. Consumenten hebben honger naar belevenissen. Gethematiseerde omgevingen waarvan het voornaamste doel is ons te lokken en te behagen spelen hier op in. Winkelcentra kunnen met een gericht doel worden vormgegeven, worden gestyled. Winkelcentra kunnen zo worden gestyled dat ze aan het geromantiseerde beeld van de consument voldoen. Het winkelcentrum wordt hierdoor als een belevenis gepresenteerd. Als belangrijke drager van een centrum kan bijvoorbeeld een grootschalige bioscoop, een met het imago van de stad verbonden voorzieningen en horeca worden genoemd. De belevenis kan belangrijker worden dan het kopen (Metz, 2002). Andere voorbeelden van recreatieve functies zijn:

- kinderboerderij
- klimhal
- fotofestival
- sociaal-cultureelcentrum
- ambachtelijke winkeltjes; opvoeren van oude ambachten (diamant slijpen, klompen schaven, chocolade gieten)
- plein als theater
- partycentrum
- skatebaan

Ruimtelijke consequenties:

Zie basis- en gemakswinkelcentra (blz. 35 en 38), waarbij de volgende extra consequenties genoemd kunnen worden.

* Draagvlak

Het toevoegen van pret elementen vereist een groot consumentendraagvlak. Daarbij dient er opgelet te worden dat niet elk winkelcentrum dezelfde recreatieve functies aanbiedt.

* Sociale cohesie

Het pretlandschap is snel, speels, inwisselbaar en daarmee vrijblijvend. Hoe meer de omgeving als een décor wordt beschouwd, hoe onverschilliger de consument er tegen over staat. Hoe meer thema's hoe minder betrokkenheid. Hierdoor kan de consument zich anders tot de publieke ruimte gaan verhouden; vluchtiger en afstandelijker (Metz, 2002).

Delen van de openbare ruimte kunnen worden geclaimd door specifieke groepen waardoor anderen worden uitgesloten.

* Hinder

Wat voor de een pret is, is voor de ander vaak overlast en /of concurrentie. Hoe meer toevoegingen van recreatieve functies hoe meer kans op overlast voor omwonenden. Dit geldt vooral voor functies en evenementen die in de openbare ruimte plaatsvinden.

Infrastructuur

De bereikbaarheid voor zowel het langzame verkeer als autoverkeer is belangrijk.

Ruimtelijke consequenties:

Er gelden dezelfde ruimtelijke consequenties als bij de andere twee type centra met één toevoeging (zie blz. 35 en 38).

* Parkeermogelijkheid

In een combinatiecentrum geldt dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Parkeergarages zouden mogelijk ondergronds kunnen worden geplaatst. Dit is in sommige gevallen haalbaar omdat het mogelijk is betaald parkeren in te voeren.

Voorzieningen

Een combinatiecentrum heeft een duidelijke verblijfsfunctie. Naast recreatieve functies is het belangrijk dat er genoeg horeca aanwezig is in een combinatiewinkelcentrum. Horeca heeft namelijk een belangrijke functie in het centrum. De aanwezigheid van restaurants, cafés, lunchrooms en terrassen verhogen de levendigheid van een centrum. Ook openbare functies als een bibliotheek, politiebureau en bijvoorbeeld een spiritueel centrum passen goed in dit type centrum. Niet alle vormen van onderwijs passen even goed in een winkelcentrum, basisscholen en crèches kunnen goed gecombineerd worden met winkels. Met middelbaar onderwijs ligt dit moeilijker, deze vorm van onderwijs kan voor overlast zorgen. Door bepaalde service elementen zoals sanitaire voorzieningen en informatiepunten toe te voegen aan een winkelcentrum zal het verblijf in het centrum voor de consument worden vergemakkelijkt.

Ruimtelijke consequenties:

Voor dit type winkelcentrum gelden dezelfde consequenties als voor de andere twee type centra (zie blz. 36 en 39). Echter de volgende toevoegingen en /of aanpassingen kunnen worden gemaakt:

* Verantwoordelijkheid

Door de grootte van het centrum is het soms onduidelijk wie verantwoordelijk is voor het gebied en door wie het beheerd wordt. Om ongewenst gedrag te voorkomen is duidelijkheid van groot belang, want als het gebied van niemand lijkt te zijn, bestaat er een kans dat anderen het gebied zich (ongewenst) toe-eigenen. Als er eenmaal problemen zijn, is het voor omstanders en exploitanten van de deelfuncties onduidelijk bij wie ze de ongeregeldeheden moeten melden. Misschien neemt zelfs niemand de verantwoordelijkheid op zich om het probleem op te lossen (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

* Sociale veiligheid

In de praktijk blijken multifunctionele centra eenvoudig een hangplek voor jongeren te worden, hetgeen de ontmoetingsfunctie voor overige bewoners kan gaan overschaduwen (Vrom, 2003b). De veiligheid (of het gevoel van veiligheid) op straat kan aangetast worden, zoals bijvoorbeeld het geval is als mensen niet meer langs een bepaald café durven te lopen. Functiemenging die bedoeld was om routes gedurende een groter deel van de avond levendig te maken kan verkeerd uitpakken, waardoor de routes juist onveiliger worden (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

* Hinder

Omdat de horeca functie in een combinatie een winkelcentrum erg belangrijk is, zal deze ook meer aanwezig zijn in dit type centra dan in de andere. Daarom zal er waarschijnlijk ook meer overlast zijn. Vooral als er woningen in het centrum zijn gesitueerd kan horeca overlast voor de bewoners opleveren. Geluidsoverlast, maar ook vernielingen of bekladdingen zijn niet ondenkbaar.

Soms ontbreekt in winkelcentra de ruimte voor het laden en lossen en gebeurt dit midden op straat. Voor de attractiviteit van het gebied is dat niet bevorderlijk.

In tabel 3.2 worden de ruimtelijke consequenties van het toevoegen van functies aan een winkelcentrum per functie weergegeven.

Tabel 3.2: Ruimtelijke consequenties van functiecombinaties

		Type centrum			Bereikbaarheid	Draagvlak	Parkeren	Sociale cohesie	Verantwoordelijkh	Leefbaarheid	Sociale veiligheid	Veiligheid	Hinder
		B	G	C									
Wonen	Flat, appartement	x	x	x		+/-	-	+	+	+/-	+/-		-
	Grondgeb. woning	x	x			+/-	-	+	+	+	+/-		-
Werken	Overheidsdiensten	x	x	x	-	+/-	-	+			-		
	Comm. diensten	x	x	x	-	+/-	-	+			-		
	Lichte industrie		x	x	-							-	-
Recreatie	Parken			x						+/-			
	Theater, schouwvb.			x	+/-	+/-	-	+/-			+		-
	Musea			x	+/-	+	-	+			+		-
	Evene. / concerten		x	x	+/-	+	-	+			+		-
	fitness/ sauna	x	x	x	+/-	+	-	+			+		-
	Sportvoorzieningen	x	x	x	+/-	+	-	+			+		-
	Bioscoop		x	x	+/-	+	-	+			+		-
	Pret elementen			x	+/-	+/-	-	+/-			+		-
Infrastructuur	OV		x	x	+	+	-						-
	Autowegen	x	x	x	+	+	-				-		-
	Fietspaden	x	x	x	+	+	-						-
	Wandelpaden	x	x	x	+	+	-						-
Voorzieningen Zorg	Ziekenhuizen		x	x	+	+	+	+	-		+/-		
	Medisch centrum	x	x	x	+	+	+	+	-		+/-		
	Clusterwonen	x	x	x	+	+	+	+	-		+/-		
Onderwijs	Begeleid wonen	x	x	x	+	+	+	+	-		+/-		
	Woonzorgcomplex	x	x	x	+	+	+	+	-		+/-		
	Basisonderwijs	x	x	x	-	+		+	-		+/-		-
Horeca	Voortge. onderwijs												-
	Crèche, kinderopv.	x	x	x	+/-	+		+	-		+/-		-
	Hotel			x				+	+				-
Publieke voorzieningen	Restaurant			x	+/-	+	+	+	-				-
	Café, lunchroom		x	x	+/-	+	+	+	-		+/-		-
	Snackbar	x	x	x				+	+	-	+/-		-
Publieke voorzieningen	Discotheek			x				+	-		-		-
	Bibliotheek	x	x	x	+/-	+	+	+	-		+/-		-
	Kerk / Moskee/		x	x	+/-	+		+	-		+/-		-
	Buurt-/ wijkcentrum	x	x	x	+/-	+		+	-		+/-		-
	Politie bureau	x	x	x	+/-	+		+	-		+/-		-
	Service elementen	x	x	x				+	-				-

Legenda

B Basis winkelcentrum

G Gemakscentrum

C Combinatie winkelcentrum

+ Positieve ruimtelijke consequentie(s)

- Negatieve ruimtelijke consequentie(s)

+/- Zowel positieve als negatieve ruimtelijke consequenties

3.5 Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik per dimensie

Per type winkelcentrum is nu duidelijk wat de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik zijn en hoe deze mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden. De vraag is echter of alle functies ook in alle dimensies van meervoudig ruimtegebruik geplaatst kunnen worden. In deze paragraaf zullen per dimensie de ruimtelijke consequenties worden aangegeven, zodat daar bij de inrichting van een winkelcentrum rekening mee kan worden gehouden. Maar eerst zullen de ruimtelijke consequenties van meervoudig ruimtegebruik in het algemeen worden besproken. Deze consequenties komen niet voort uit specifieke functiecombinaties en/ of het plaatsen van functies in een bepaalde dimensie van meervoudig ruimtegebruik.

* Commerciële herkenbaarheid

Wanneer er te veel functies buiten de functie winkels in een winkelcentrum worden geplaatst zal de commerciële herkenbaarheid van een winkelcentrum achteruitgaan. Een uitgangspunt bij het meervoudig gebruiken van de ruimte in een winkelcentrum is dat er een ideale functiemix gevonden zal moeten worden waarbij het centrum de uitstraling van een winkelcentrum houdt en dus ook als zodanig herkenbaar is.

* Synergie

Door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik worden verschillende functies met elkaar gecombineerd. In een winkelcentrum kan door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik de samenhang tussen verschillende functies worden versterkt. Wel moet de samenhang tussen de verschillende functies helder en duidelijk worden uitgedragen.

* Verscheidenheid

Een gevarieerde leefomgevingen worden vaak als prettig ervaren. Door meervoudig ruimtegebruik toe te passen in een winkelcentrum kan er voor de bewoners een gevarieerde leefomgeving ontstaan. Voor elk winkelcentrum zal een ideale functiemix moeten worden gevonden.

* Duurzaamheid

Ruimte in een winkelcentrum kan binnen een bepaald tijdsbestek maar een keer bestemd worden. Ruimtelijke ingrepen moeten dan ook zorgvuldig worden doordacht en uitgevoerd. Door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik wordt er met de beperkt beschikbare ruimte met zorg omgegaan.

De mogelijkheden per dimensie:

Intensivering

Intensivering is mogelijk bij alle onderscheiden functies, afhankelijk van het project en het gebied.

Ruimtelijke consequenties:

* Leefbaarheid

Door intensivering van het ruimtegebruik is het mogelijk dat de leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving negatief wordt beïnvloed (Priemus, 2000). Hier zal dus bij het intensiveren van een ruimte rekening mee moeten worden gehouden.

Verweving van functies

Functies kunnen door de technologische ontwikkelingen heel goed verweven worden. Bij het verweven van functies dient er wel gelet te worden dat de ruimtelijke kwaliteit niet achteruit gaat.

Ruimtelijke consequenties:

* Flexibiliteit

Wanneer er verschillende functies in een gebouw zijn gevestigd is de flexibiliteit minder. De eisen voor gebouwen voor verschillende functies verschillen (Vrom, 2003b). Ook de flexibiliteit

voor de gebruikers van een gebouw kan achteruitgaan wanneer er verschillende functies in gevestigd zijn. Doordat een gebouw door verschillende gebruikers wordt gebruikt kunnen belangen en status met elkaar botsen (Priemus, 2000).

Functies boven en onder elkaar

Ondergronds ruimtegebruik is niet voor alle functies geschikt omdat direct daglicht ontbreekt. Infrastructuur en parkeerplaatsen kunnen zeer goed onder de grond worden geplaatst. Bibliotheken en warenhuizen hebben vaak ook geen direct daglicht nodig, eventueel zouden deze (gedeeltelijk) onder de grond kunnen worden gesitueerd. Woningen kunnen gedeeltelijk onder de grond, dit beïnvloedt het woongenot niet negatief. Ook bedrijfsactiviteiten kunnen voor een gedeelte onder de grond plaatsvinden. Het boven de grond stapelen kan met bijna elke functie. Echter voor winkels is het bijvoorbeeld niet wenselijk deze op de vierde verdieping te plaatsen gezien het gebrek aan bereikbaarheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid.

Ruimtelijke consequenties:

* Sociale veiligheid

Ondergronds bouwen kan negatieve associaties bij gebruikers oproepen. Deze negatieve associaties kunnen ontstaan door het ontbreken van natuurlijk licht, vochtige lucht en natuurlijke ventilatie. Het ondergronds situeren van functies kan zorgen voor desoriëntatie en een onveilig gevoel (www.bouwweb.nl). Gebrek aan daglicht onder de grond kan gecompenseerd worden door ruime, hoge en brede ruimtes. Mensen voelen zich hierdoor veiliger en comfortabeler. De veiligheid van de omgeving van de ondergrondse functie is de belangrijkste factor in hoe mensen de ondergrondse ruimte ervaren.

(www.delta.tudelft.nl/jaargangen/33/17/8wetenstations.html)

* Hinder

Ondergronds bouwen kan tijdens de realisatie en de gebruiksfase problemen opleveren. Tijdens de realisatie kunnen er negatieve externe bouweffecten (geluid, trillen en verzakkingen) optreden (Priemus, 2000). Omwonenden kunnen hier last van hebben. In de gebruiksfase kan door het verdiepen, ondergronds brengen of overkluzen van de infrastructuur, de geluidsoverdracht en de geluidsbelasting van het wegverkeer afnemen. Dit is positief voor de omwonenden.

* Flexibiliteit

Wanneer een functie geheel onder de grond wordt geplaatst, betekent dat minder flexibiliteit. Uitbreidingen zijn na realisatie technisch moeilijk realiseerbaar. Echter een functie hoeft niet geheel onder de grond te worden geplaatst.

Flexibel, gelijktijdig of volgtijdelijk gebruik

Volgtijdelijk gebruik van een ruimte ligt voor sommige functies, activiteiten meer voor de hand dan voor andere. Voor de functie wonen is volgtijdelijk gebruik bijvoorbeeld ongeschikt, omdat daar in principe 24 uur per dag gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast hebben verschillende gebruikers en functies verschillende eisen die misschien moeilijk te verenigen zijn in één ontwerp.

Ruimtelijke kwaliteit:

* Flexibiliteit

Er zijn maar beperkte mogelijkheden om een ruimte aan te kleden naar eigen inzicht. Hoe sneller functies elkaar opvolgen in tijd, hoe serieuzer de knelpunten. De flexibiliteit gaat dan achteruit, uitloop van gebruik kan bijvoorbeeld leiden tot overbezetting. Ook nalatigheid van gebruikers kan tot irritaties leiden (Priemus, 2000).

Tabel 3.3: Ruimtelijke consequenties meervoudig ruimtegebruik

	Com. Herkenbaa.	Flexibiliteit	Synergie	Verscheidenheid	Hinder	Sociale veiligheid	Leefbaarheid	Duurzaamheid
1-D	-		+	+			-	+/-
2-D	-	-	+	+				+/-
3-D	-	-	+	+	+/-	-		+/-
4-D	-	-	+	+				+/-

Legenda

- 1-D intensiveren
- 2-D verweven
- 3-D stapelen
- 4-D volgtijdelijk gebruik

- + Positieve ruimtelijke consequentie(s)
- Negatieve ruimtelijke consequentie(s)
- +/- Zowel positieve als negatieve ruimtelijke consequenties

3.6 Ruimtelijke kenmerken winkelcentra

Bepaalde factoren beïnvloeden het succes van een winkelcentrum en hebben een ruimtelijke dimensie maar kunnen niet (specifiek) door meervoudig ruimtegebruik beïnvloed worden. In deze paragraaf zal worden aangegeven hoe in een meervoudig ruimtegebruik project rekening gehouden kan worden met deze factoren.

* Trekkers

Trekkers bepalen voor een gedeelte het imago van winkelcentra. Om het succes van een winkelcentrum te vergroten zullen er trekkers in het centrum aanwezig moeten zijn. Voor een basis- en gemakscentra geldt dat supermarkten beeldbepalende trekkers zijn. Voor een klein combinatiecentrum geldt dat een kleine Hema of Blokker goede trekkers zijn. In de grotere centra zijn een kleine C&A, een kleine H&M en een Hema goede trekkers (Bolt, 2003).

* Entrees

De entrees moeten attractief, herkenbaar en overzichtelijk zijn. Door het nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing (2001) zijn er eisen opgesteld waaraan entrees zouden moeten voldoen. Ten eerste moeten entrees op afstand te herkennen zijn en een herkenningspunt vormen. Vanuit de omgeving (en eventueel vanuit woningen) is er vrij toezicht op de entrees. Ook is het aantal entrees maximaal twee of slechts zoveel meer als strikt noodzakelijk is vanwege de situatie ter plekke. Voor de consument moet duidelijk herkenbaar zijn waar het winkelcentrum begint. Entrees van voorzieningen die veel bezocht worden door kwetsbare gebruikersgroepen liggen op plekken waar veel bezoekers komen en/ of dichtbij openbaar vervoer.

* Lay-out

In een winkelcentrum zal de consument zich goed moeten kunnen oriënteren op basis van bewegwijzering, weghiërarchie, verlichting en bestrating. In het centrum hebben de straten minstens aan één zijde winketalages en ingangen. Wanneer er in het winkelcentrum kiosken of andere los in de ruimte geplaatste objecten aanwezig zijn, dienen deze attractief, makkelijk te onderhouden, en niet belemmerend te zijn. Ook eventuele terrassen moeten de looproutes niet belemmeren (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001). Voor een goede routing moeten de winkelende bezoekers een 'rondje' door het winkelcentrum kunnen lopen (Inbo, 2003).

De plaats van functies is erg belangrijk voor de lay-out van het winkelcentrum. Wanneer er gekeken wordt naar de plaats van voorzieningen kan er onderscheid gemaakt worden naar (Bolt, 2003):

- Trekkers: de loopstroom kan worden beïnvloed door trekkers juist te situeren. Een juiste plaatsing van trekkers zorgt voor spanningsvelden, waarin opvangende en sfeermakende voorzieningen kunnen worden gesitueerd.

- Opvangers: opvangers zijn winkels die weinig eigen trekkracht hebben en het vooral van de loop in de winkelstraat moeten hebben.
- Sfeermakende voorzieningen: de voorzieningen hebben een belangrijke functie in het compleet maken van een centrum. Soms kunnen deze zelf niet voldoende bezoekers trekken. Zij worden gesitueerd tussen publiekstrekkers. Voorbeelden zijn: kiosken, horeca met terras.
- Doelvoorzieningen: kunnen het beste net buiten de looproute gesitueerd worden. Voorbeelden zijn: medische voorzieningen, bibliotheek, postkantoor, bank, uitzendbureaus.

* Toegankelijkheid

Soms is het nodig (gedeelten van) het centrum af te sluiten wanneer het er bijvoorbeeld 's avonds te stil zou worden (geen route voor wie dan ook). Afsluitbaarheid is vanwege de functiemenging en de aanwezigheid van doorgaande routes maar beperkt mogelijk, terwijl afsluiten juist een doeltreffende manier is om problemen tegen te gaan. Echter door gebieden af te sluiten, kunnen er onaantrekkelijke achterkanten van winkelcentra ontstaan. Dergelijke onaantrekkelijke gebieden zijn veelal moeilijk weg te werken en in te passen, waarmee het schuilplaatsen voor zwervers en verslaafden kunnen worden (Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, 2001).

* Herkenbaarheid

Winkelcentra zullen als zodanig herkenbaar moeten zijn, daarnaast zal een winkelcentrum ook complementair ten opzichte van andere winkelcentra moeten zijn. Een winkelcentrum moet een onderscheidend vermogen hebben. Een winkelcentrum moet een eigen identiteit/ persoonlijkheid hebben (Haringsma en Klop, 1998).

* Stedenbouw / architectuur

De bouwkundige kenmerken van het winkelcentrum moeten steeds meer vorm geven aan het idee van huiselijkheid. De stroming van de stedenbouw en architectuur van dit moment is retro, historiserende en traditionele architectuur.

* Cultuurhistorie

Wanneer meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast, zal er rekening gehouden moeten worden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Waardevolle bouwkundige en stedenbouwkundige structuren moeten worden behouden. Door cultuurhistorie te behouden zal de waardering voor een bepaald gebied worden verhoogd en de kwaliteit van een project worden vergroot. Cultuurhistorie draagt bij aan de identiteit van de leefomgeving.

3.7 Samenvattend

De mogelijkheden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen in een winkelcentrum worden in dit hoofdstuk beschreven. Er is onderscheid gemaakt tussen de drie verschillende typen winkelcentra; basiswinkelcentrum, gemakscentrum en combinatie centrum. Per type winkelcentrum is onderzocht welke functie goed in het type centrum past en wat de ruimtelijke consequenties daarvan zijn. De mogelijkheden verschillen per type winkelcentrum maar over het algemeen kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden;

- De functie wonen kan erg goed gecombineerd worden met winkels. Het vergroot de sociale cohesie, het verantwoordelijkheidsgevoel, de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Negatieve aspecten zijn de vraag naar parkeerplaatsen en de mogelijke overlast voor de omwonenden door het laden en lossen.
- Kantoren kunnen erg goed gecombineerd worden met winkels. Doordat kantoren 's avonds leegstaan, kunnen mensen zich 's avonds onveilig voelen in een winkelcentrum.
- Door hoogdynamische recreatieve functies aan een winkelcentrum toe te voegen wordt de levendigheid (ook 's avonds) in het centrum verhoogd. Het centrum zal dan als sociaal veiliger worden gewaardeerd. Combinatie-uitstapjes worden bevorderd, en mogelijk kunnen er meer bezoekers naar het centrum komen. Daarnaast kunnen recreatieve voorzieningen geluidsoverlast veroorzaken. Het toevoegen van laagdynamische functies, als parken, kan

ten koste gaan de beleving van de stedelijke intensiteit en leefbaarheid. Het toevoegen van pret (fun) elementen kan in de grote combinatiecentra kansen bieden om zich te onderscheiden van andere winkelcentra.

- Door de infrastructuur te verbeteren worden winkelcentra beter bereikbaar en kunnen er meer consumenten worden bereikt. Opgelet moet worden dat autowegen voetgangers en fietsers niet hinderen.
- Het combineren van voorzieningen met winkels is erg goed mogelijk. Het draagvlak dat nodig is voor deze voorzieningen is heel erg belangrijk. Vaak hebben zorg en horeca voorzieningen een groter draagvlak nodig dan winkels. Wanneer er voorzieningen aan een centrum worden toegevoegd betekent dit dat de levendigheid in het centrum wordt vergroot. Afhankelijk van het type voorziening zullen er in de avonden meer mensen in het winkelcentrum aanwezig zijn waardoor de sociale veiligheid, wordt vergroot. Wanneer de verblijfsfunctie in het centrum versterkt moet worden is het noodzakelijk dat er voldoende horeca voorzieningen in het centrum aanwezig zijn. Horeca kan wel geur en geluidsoverlast tot gevolg hebben.

Het belangrijkste verschil tussen de drie typen centra is het consumentendraagvlak. In een combinatie winkelcentrum zijn er meer mogelijkheden om functies toe te voegen.

Naast de mogelijkheden om winkels met andere functies te combineren zijn er ook algemene ruimtelijke consequenties door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik. De belangrijkste consequenties zijn de (on)herkenbaarheid van functies, de synergie tussen de functies en de verscheidenheid. Er zal voor elk winkelcentrum een ideale mix van functies moeten worden gezocht. Daarnaast is het niet mogelijk alle functies in alle dimensies van meervoudig ruimtegebruik te plaatsen. Meervoudig ruimtegebruik kan ten koste gaan van de sociale veiligheid en de flexibiliteit van functies.

In een meervoudig ruimtegebruik project in een winkelcentrum dient er rekening te worden gehouden met de ruimtelijke factoren die het succes van een winkelcentrum (mede) bepalen. De aanwezigheid van trekkers, de herkenbaarheid van entrees, de lay-out van een centrum en de toegankelijkheid zijn hierbij bepalend. Maar ook het onderscheidende vermogen van een centrum ten opzichte van andere centra is erg belangrijk. Winkelcentra kunnen zich onderscheiden door hun stedenbouwkundige opzet of architectuur en/ of door belangrijke beeldbepalende kenmerken van een gebied (cultuurhistorie).

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de mogelijkheden die een herstructureringsproject biedt om de ruimtelijke kwaliteit van een winkelcentrum te beïnvloeden door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik. Over het algemeen heeft het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum een grote toegevoegde waarde. Naast de positieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit zijn er ook negatieve ruimtelijke consequenties. Bij het toepassen van meervoudig ruimtegebruik zal er rekening gehouden moeten worden met deze negatieve consequenties. In het volgende hoofdstuk zal worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om de negatieve consequenties te minimaliseren.

4 Oplossingen negatieve ruimtelijke consequenties

Soms wordt de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum door toepassingen van meervoudig ruimtegebruik negatief beïnvloed. Met deze negatieve ruimtelijke consequenties dient rekening te worden gehouden in een meervoudig ruimtegebruik project. Vaak zijn er eenvoudige ingrepen om de negatieve consequenties op te lossen of te verminderen. In dit hoofdstuk zullen deze ingrepen worden besproken. Achtereenvolgens komen functiemix, pareergelegenheid, verantwoordelijkheid, sociale veiligheid en hinder aan de orde.

4.1 Functiemix

Wanneer er functies aan een winkelcentrum worden toegevoegd zal er rekening gehouden moeten worden met het benodigde draagvlak voor deze functies. Vaak wordt er, wanneer een winkelpand leeg staat, te snel besloten het pand om te zetten in een woning (of een andere functie). Een winkelcentrum wordt aantrekkelijker en leefbaarder door te wachten op de juiste partij, zelfs als een pand even moet leegstaan. Om dit mogelijk te laten zijn kan er besloten worden om met zogenoemde leegstandssubsidies te werken. Deze subsidie helpt eigenaars van panden die bereid zijn te wachten op een ideale kandidaat. Ook kan er voor minder gewenste bedrijven of winkels die in het centrum gevestigd zijn een afbouwregeling getroffen worden. De organisatie hiervan kan bijvoorbeeld in handen liggen van een beheerbedrijf (Van Lenteren, 2003). Door een ideale functiemix in een winkelcentrum te creëren, gaat de aantrekkingskracht van een winkelcentrum niet achteruit, maar wordt juist verbeterd. Zodoende kan er een betere concurrentiepositie ten opzichte van andere centra ontstaan en kan het afzetgebied worden vergroot.

4.2 Parkeergelegenheid

Een oplossing voor grote parkeerterreinen die de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden is het ondergronds plaatsen van parkeervoorzieningen. Dit is echter wel een dure oplossing. Door middel van betaald parkeren zouden deze kosten kunnen worden terugverdiend. Dit is echter niet haalbaar in alle type winkelcentra. Een combinatiecentrum biedt hiertoe wel mogelijkheden.

Afhankelijk van de situering van een gemakscentrum zouden parkeergarages eventueel boven de grond kunnen worden gesitueerd. Mogelijkheden zijn parkeren op daken van gebouwen of het verdiept aanbrengen van parkeerplaatsen. Wel zal er voldoende toezicht op de parkeerplaatsen moeten zijn om de sociale veiligheid te garanderen.

Onderzoek heeft uitgewezen dat het lastig is consumenten te overtuigen om met andere vervoerswijzen (te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer) naar het centrum te komen. Het beter bereikbaar maken van het centrum voor voetgangers en fietsers biedt weinig mogelijkheden om het parkeerprobleem tegen te gaan.

4.3 Verantwoordelijkheid

Door participatie van bewoners bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte neemt de betrokkenheid toe, en dit bevordert de verantwoordelijkheid voor deze ruimte. Het betrekken van bewoners en gebruikers kan door middel van het opstellen van een gezamenlijk programma van eisen. Door bewoners te betrekken bij de programmering van activiteiten wordt het draagvlak voor deze activiteiten vergroot (VROM, 2003c). Echter de gemeente heeft de regie en blijft eindverantwoordelijk als beslisser en moet doen wat goed is voor de stedelijke omgeving als geheel (VROM, 2003a).

4.4 Sociale veiligheid

Openbare ruimten, als winkelcentra, kunnen als sociaal onveilig worden ervaren. Dit wordt mede veroorzaakt door rondhangende jongeren en scholieren (VROM, 2003c). Ook kunnen plaatsen met weinig toezicht, plekken worden waar zwervers en verslaafden rondhangen. Ten eerste moet de bron die de overlast veroorzaakt worden aangepakt. Er zullen meer jongerencentra en jeugdthons moeten komen. Dit geldt tevens voor opvangplaatsen voor verslaafden en zwervers. Daarnaast kan meer toezicht zorgen voor minder overlast. In onveilige openbare ruimten, als stations, wordt bijvoorbeeld met cameratoezicht gewerkt. Enerzijds zijn de camera's een geruststelling, anderzijds, hoe openbaar is een straat of plein waar iedereen voortdurend in de gaten wordt gehouden? Ook het ontwerp van de openbare ruimte kan worden aangepakt, gezorgd moet worden dat er geen stille hoeken en plekken zijn waar mensen zich "schuil" kunnen houden. Een mogelijkheid om overlast in een winkelcentrum tegen te gaan is het afsluiten van stille gebieden in een centrum. Vaak is dit echter onmogelijk omdat er ingangen van gebouwen en woningen zijn gesitueerd.

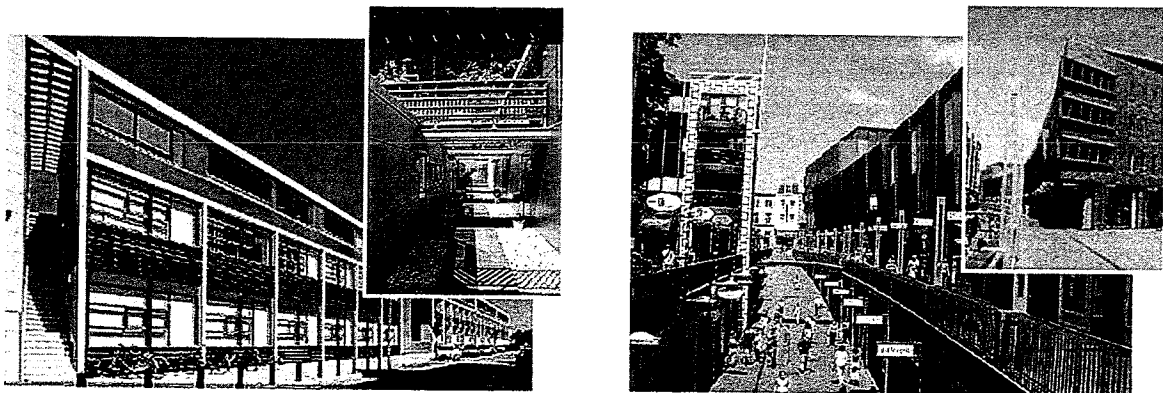
Wanneer er woningen in het centrum aanwezig zijn of geplaatst gaan worden dient er rekening gehouden met de massa van deze woningen. Hier is door het keurmerk veilige winkelcentra (2003) een vuistregel voor ontworpen, nl: oppervlakte woonvloer > 2 maal oppervlakte winkelvloer. Woningen dienen in voldoende grote aantallen voor te komen, omdat de routes naar de woningen anders erg stil zijn. Ook voor het gevoel van veiligheid op straat is de massa van woningen belangrijk. Een enkele woning wordt niet opgemerkt, pas bij een groter aantal heeft een voorbijganger het idee dat er mensen in de buurt zijn.

Daarnaast kan er gelet worden op de situering van de ingangen van woningen. Bij appartementen en etages die boven winkels gevestigd zijn, is de ingang vaak aan de achterkant gesitueerd. Het contact met de winkelstraat is hierdoor minimaal. Vaak zijn de achterkanten van winkelcentra ook onveilig zeker als het lossen en laden daar ook plaatsvindt. In deze situatie is het beter om ingangen van woningen aan de winkelstraat te plaatsen. Het nadeel hiervan is dat het ten koste gaat van winketalages.

De onveilige situaties aan de achterkanten van winkels kunnen voor een deel worden opgelost door het lossen en laden binnen een gebouw te laten plaatsvinden. Wanneer een expeditiestraat voor bevoorrading van winkels geheel binnen een gebouw geplaatst wordt, zullen alle zijden van het gebouw uit winkelpuien bestaan en zijn er geen blinde of gesloten gevels.

Het toevoegen van een tweede maaiveld biedt oplossing aan de ontsluiting van woningen zonder dat dit ten koste gaat van winketalages. Enkele voorbeelden van het toevoegen van een tweede maaiveld worden gegeven in figuur 4.1.

Figuur 4.1 Voorbeelden 2^e maaiveld



Woningen en voorzieningen, Vondellaan 2001, Utrecht – Tangram architecten.

1. Opening naar dakstraat
2. Dakstraat

Winkelcentrum Mariënborg, Nijmegen – Sjoerd Soeters en Jos van Elsdonk.

Mariënborg heeft twee niveau's waaraan de winkels liggen. Daarboven zijn woningen gerealiseerd.

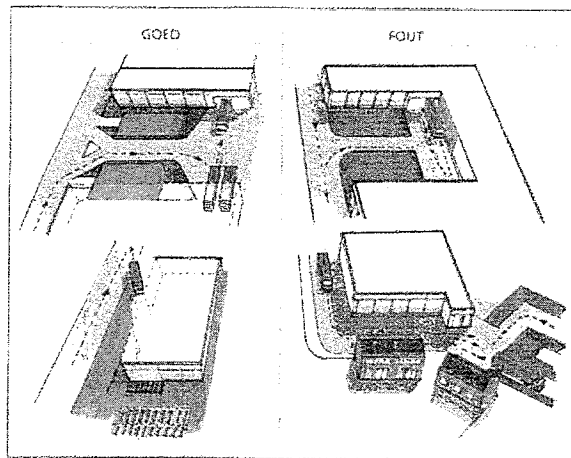
4.5 Hinder

Geluidshinder

* Laden en lossen

Woningen en winkels kunnen heel goed worden gecombineerd. Doordat er buiten de openingstijden van winkels wordt bevoorrad, ontstaat er overlast voor omwonenden. Het gaat dan vooral om plotselinge piekgeluiden die omwonenden uit hun slaap kunnen halen. De regels voor geluidshinder bij het laden en lossen zijn daarom door de overheid aangescherpt. Om aan deze nieuwe eisen te kunnen voldoen zijn er door de BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen) stille planoplossingen opgesteld. Om geluidshinder te beperken en voorkomen zal er rekening gehouden moeten worden met de volgende ruimtelijke aspecten:

- Afstand; door voldoende afstand tussen winkels en woningen te houden wordt voorkomen dat het geluid de woningen bereikt.
- Aan- en afvoerroute; door de laad- en losplaats goed bereikbaar te maken, zal de duur van de overlast voor de bewoners afnemen.
- Inrichting van de laad- en loslocatie: de inrichting speelt een hele belangrijke rol bij het beperken en voorkomen van geluidsoverlast. Zowel de verharding rondom de winkels als de mate waarmee een plaats afgeschermd wordt zijn erg belangrijk. Oplossingen zijn het inpandig laden en lossen of het plaatsen van een scherm tussen de geluidsbron en de woningen.



Figuur 4.1: voorbeelden van de wijze waarop aan- en afvoerroutes wel en niet uitgevoerd zouden moeten worden.

Het tijdstip van bevoorrading en het materiaal dat gebruikt wordt om te bevoorraden spelen ook een rol bij het terugbrengen van geluidsoverlast. Echter deze oplossing kan niet bewerkstelligd worden door middel van aanpassingen aan de ruimtelijke inrichting van een winkelcentrum.

* Horeca

Het plaatsen van horeca in een winkelcentrum kan geluidsoverlast veroorzaken voor omwonenden. Alle horeca bedrijven (met minder dan 2000 gelijktijdige bezoekers) moeten voldoen aan de voorschriften van het besluit horeca-, sport- en recreatie- inrichtingen milieubeheer. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de voorschriften van de gemeente uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV zijn voorschriften op het gebied van openbare orde en het woon- en leefklimaat vastgelegd. Het geluid van horeca ondernemingen mag niet hoger zijn dan een vastgesteld equivalent geluidsniveau. Ook dient er rekening gehouden te worden met zogenoemde piekgeluiden, hier zijn richtlijnen voor opgesteld. Vooral muziek veroorzaakt geluidsoverlast omdat muziek vanwege herkenbaarheid extra hinderlijk is. Een gebouw moet, wanneer er muziek wordt gedraaid aan extra geluidseisen te voldoen (Douwers, 1999).

Om geluidshinder te beperken en voorkomen zal er rekening gehouden moeten worden met de volgende (ruimtelijke) aspecten (Douwers, 1999):

- Afstand: door voldoende afstand te houden tussen woningen en horeca wordt voorkomen dat het geluid de woningen bereikt. Hoe groter de afstand van een woning tot een horeca onderneming hoe minder geluidsoverlast er zal optreden.
- Inrichting gebouw: wanneer een horeca bedrijf inpandige of aanpandige aan een woning is gesitueerd zullen er uiterst zware en kostbare maatregelen genomen moeten worden.

Goede maatregelen zijn het plaatsen van geluidsisolerend glas, een goede kierdichting en/of het plaatsen van een suskast.

- Inrichting openbare ruimte: Live muziek van 23.00 tot 07.00 in de openlucht is praktisch niet verenigbaar met wonen binnen een straal van 50 meter.

*** Wegverkeer**

Geluidsbelasting in een stad wordt vooral veroorzaakt door wegverkeer. Om geluidsoverlast van wegverkeer te verminderen kunnen geluidsschermen worden geplaatst en woningen geïsoleerd. Een andere mogelijkheid is om het openbaar vervoer en het langzaam verkeer uit te breiden en te stimuleren.

Geurhinder

Geurhinder is erg subjectief. Daarnaast is geur erg lokaal en dus sterk afhankelijk van wind en turbulentie. Het herhaald voorkomen van geurwaarnemingen leidt tot een vermindering van de kwaliteit van de omgeving en wordt als hinderlijk (als stank) ervaren. Geurgevoelige functies worden dan ook beschermd door regelgeving (van Dam, 2002).

In een winkelcentrum kan geuroverlast veroorzaakt worden door de aanwezigheid van horeca. De horeca bedrijven zullen er dan ook voor moeten zorgen dat zij aan de eisen voldoen om overlast te voorkomen. Door het plaatsen van goede filters en installaties kan de geuroverlast worden ingeperkt.

4.6 Samenvattend

In dit hoofdstuk worden oplossingen aangedragen die de negatieve ruimtelijke consequenties door het toevoegen van functies aan een winkelcentrum of het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum met zich mee brengen. In de tabel 4.1 (zie volgende pagina) worden deze oplossingen weergegeven.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden zijn om negatieve ruimtelijke consequenties te voorkomen en/ of te verminderen. In een enkel geval kan een winkelcentrum geen plaats bieden aan bepaalde functies. Een heel duidelijk voorbeeld is live muziek van 23.00 tot 07.00 in de openbare ruimte. Dit is niet te verenigen met de functie wonen. Andere functiecombinaties zijn misschien minder wenselijk maar mogelijk.

In het volgende hoofdstuk wordt het stappenplan 'functieconcentratie' aangepast zodat het stappenplan kan worden toegepast op winkelcentra. Tabel 4.1 wordt in het stappenplan gebruikt om de mogelijkheden om eventuele negatieve ruimtelijke consequenties te voorkomen en / of verminderen aan te geven.

Tabel 4.1: Oplossingen voor negatieve consequenties

Negatieve ruimtelijke consequentie		Oplossingen
Functiemix	*	Wachten op passende functie, mogelijk met behulp van een leegstandsubsidie. Hierdoor kan er een ideale functiemix in het centrum ontstaan en de aantrekkingskracht van een winkelcentrum worden vergroot.
Parkeren	* * * *	Ondergronds plaatsen van parkeervoorziening; Bovengronds plaatsen parkeergarages; Parkeren op daken van gebouwen; Verdiept plaatsen van parkeervoorziening.
Verantwoordelijkheid	* *	Bewoners en andere actoren betrekken bij proces van herstructurering (oa. bij het opstellen van programma van uitgangspunten); Bewoners betrekken bij het beheer van de openbare ruimte.
Sociale veiligheid	* * * * * *	Opvangplaatsen organiseren voor jongeren, verslaafden en zwervers; Plaatsen van (camera) toezicht; Herstructureren openbare ruimte zodat er geen stille hoeken en plekken meer zijn; De oppervlakte van de woonvloer moet twee maal zo groot zijn als de oppervlakte winkelvloer; Ingangen van woningen dienen goed zichtbaar te zijn door ingangen aan de voorkant te plaatsen of door het toevoegen van een tweede maaiveld; Bevoorrading van winkels geheel binnen een gebouw plaats laten vinden.
Hinder Geluid <i>laden & lossen</i> <i>horeca</i> <i>wegverkeer</i> Geur	* * * * * * * *	Voldoende afstand houden tussen winkels en woningen; Laad- en losruimte goed bereikbaar maken; Laden en lossen inpandig laten plaatsvinden of plaatsen van een scherm tussen geluidsbron en woningen; Voldoende afstand houden tussen woningen en horeca Zware en kostbare maatregelen nemen; het plaatsen van geluidsisolerend glas, goede kierdichting en/ of het plaatsen van een suskast; Geen live muziek laten plaatsvinden van 23.00 tot 07.00 in de openlucht; Plaatsen van geluidsschermen en woningen goed isoleren tegen geluid; Plaatsen van goede filters en installaties in horecabedrijven.

5 Het stappenplan

In dit hoofdstuk wordt het instrument 'functieconcentratie' van Hengst (2002) aangepast en geëvalueerd. Dit gebeurt op basis van de voorgaande hoofdstukken. Het nieuwe stappenplan zal een richtlijn bieden om de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in winkelcentra te vergroten beter te benutten. Allereerst wordt beschreven hoe ruimtelijke kwaliteit in het herstructureringsproces kan worden geplaatst. Vervolgens worden de aanpassingen aan het stappenplan 'functieconcentratie' aangegeven. Tot slot wordt het vernieuwde stappenplan uiteengezet.

5.1 Ruimtelijke kwaliteit als proces

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk begrip in de ruimtelijk ordening. Het is belangrijk om met alle actoren (o.a. adviseurs, onderzoekers, planners, uitvoerders en gebruikers) ideeën te ontwikkelen over de na te streven ruimtelijke kwaliteit. Dauvellier en Luttik (2003) hebben onderzocht hoe de ruimtelijke kwaliteit in het ruimtelijke ordeningsproces kan worden gewaarborgd. De uitkomst van dit onderzoek is weergegeven middels een stappenplan. Het uitgangspunt van het stappenplan is het onderscheid tussen gebiedskwaliteit en projectkwaliteit. Door deze twee kwaliteiten te onderscheiden wordt voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit afhankelijk wordt van korte termijn haalbaarheidsfactoren.

Gebiedskwaliteit is gericht op de langere termijn. De kwaliteit of omstandigheden van een gebied bepalen de mogelijkheden en specifieke uitwerking van een project. Bij de inpassing van nieuwe functies dient er rekening gehouden te worden met de bestaande kwaliteiten van het winkelcentrum en de omgeving. Ook de mogelijkheden van een project om kwaliteit aan het winkelcentrum en zijn omgeving toe te voegen wordt onder gebiedsgerichte kwaliteit verstaan (Snelders, 2003). Onder projectgerichte kwaliteit worden kwaliteiten verstaan die door een project zelf kunnen worden gerealiseerd (Snelders, 2003). Bij meervoudig ruimtegebruik worden niet alleen de kwaliteiten van ieder onderdeel van een project bij elkaar opgeteld maar gaat het juist om de meerwaarde. Het uitgangspunt is: 'Het geheel is meer dan de som der delen'.

Naast het onderscheid naar gebiedskwaliteit en projectkwaliteit worden nog twee kwaliteiten onderscheiden, namelijk programmakwaliteit en gebruikskwaliteit. Deze vier kwaliteiten worden door Dauvellier en Luttik (2003) concreet gemaakt in vier stappen (fasen).

Stappen

Stap 1: initiatief fase: **programmamakwaliteit / doelkwaliteit**

Het zoeken naar waarden, doelen en strevingen die belangrijk worden geacht voor ontwikkelingen van een gebied op de langere termijn staan in deze stap centraal. Het is de fase van dromen en ambities, van kwaliteit die verleidt. Het draait in deze fase om globale ontwikkelingsrichtingen, -beelden en om ruimtelijke karakteristiek. Het gewenste toekomstige gebruik en sfeer van het betreffende gebied wordt vastgesteld. Ook de relatie van het gebied met zijn omgeving is daarbij van belang. In deze fase van het project moeten alle betrokkenen enthousiast worden gemaakt. De uitkomst van de fase is een programma van eisen.

Stap 2: planfase: **gebiedskwaliteit**

Op basis van het programma van eisen wordt in deze stap onderzocht welke kwaliteiten in een gebied kunnen worden gebruikt en ontwikkeld, al of niet in combinatie met elkaar. De identiteit van een gebied staat centraal. Ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied op lange termijn worden ontwikkeld. Ook zullen doelkwaliteiten met elkaar worden gecombineerd in ruimtelijke structuurbeelden. Het gaat in deze fase om het oplossen van problemen en het benutten van kansen. Kwaliteiten van een gebied (o.a. water, groen, infrastructuur) kunnen de structuur van de ruimte vormgeven. De uitkomst van deze stap kan worden vastgelegd in een structuurvisie.

Door alvast te starten met het uitvoeren van bepaalde plannen kan een groter maatschappelijk draagvlak voor de plannen worden gecreëerd.

Stap 3: uitvoeringsfase: **projectkwaliteit**

In deze stap worden inrichtingsplannen uitgewerkt en projecten geformuleerd. De interventies en transformatie voegen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde toe aan een gebied. De projectkwaliteit bouwt voort op de gesignaleerde gebiedskwaliteit. Vormgeving en haalbaarheid zijn belangrijke aspecten in deze fase. Ook overtuigingskracht en het accepteren van risico's zijn nodig in deze fase. Een andere belangrijke voorwaarde voor succes in deze stap is dat de concretisering en vormgeving van kwaliteit goed aansluit op het enthousiasme van de direct betrokkenen (o.a. bewoners, beheerders en bezoeker van een gebied). De uitkomst van deze fase zijn concrete inrichtings- en bouwprojecten. Het goed afstemmen van delen van het plan is essentieel voor de kwaliteit van het resultaat. Deze fase neemt vaak vele jaren in beslag.

Stap 4: gebruiksfase: **gebruikskwaliteit**

In deze fase wordt duidelijk of alle intenties, plannen en ingrepen ook leiden tot kwaliteit die de gebruiker herkent en waardeert. Het goed onderhouden en beheren van de ruimte is noodzakelijk om de kwaliteit in stand te houden en voldoende ontwikkelingsruimte te bieden. Kwaliteit moet groeien in en tijdens het gebruik. De uitkomst van deze fase zijn beheer en aanpassingsplannen. Wanneer wordt waargenomen dat gebrek aan ruimtelijke kwaliteit een structureel probleem gaat vormen, is het tijd voor een nieuwe initiatief fase.

Meervoudig ruimtegebruik

In eerste instantie gaat meervoudig ruimtegebruik zoals het woord zelf al aangeeft over het gebruiken van de ruimte. Echter in alle vier de stappen van het hierboven beschreven proces kan meervoudig ruimtegebruik kwaliteitswinst opleveren.

Stap 1: intensivering, harmonisering (dubbeldoelen)

Stap 2: functiemenging, meervoudig ruimtegebruik fungeert als smeermiddel voor het proces

Stap 3: verticaal bouwen / stapelen van functies, (*dubbel financieren, meer partijen bij de uitvoering betrekken*).

Stap 4: diversiteit van gebruiksvormen vergroten en verlengen gebruiksduur.

In stap 4, de gebruiksfase zal pas blijken of de strevingen, plannen en projecten ook werkelijk effect sorteren. In iedere fase van het denkproces zal er bekeken moeten worden of er kwaliteitswinst te behalen is met meervoudig ruimtegebruik, waarbij de gebruikswaarde als toetssteen gehanteerd kan worden.

Actoren

In het planproces zijn er verschillende actoren betrokken. De intentie bij het volgen van het planproces moet zijn om alle belanghebbenden bij de plannen te betrekken. In de loop van het planproces verandert de benaderingswijze van ruimtelijke kwaliteit. Grofweg verschuift het accent van onderzoekers, via planners, en ingenieurs/ projectontwikkelaars naar gebruikers. Wel moet voorkomen worden dat de vier fasen worden gemonopoliseerd door respectievelijk onderzoekers, planners, uitvoerders en gebruikers. Actoren moeten vrij zijn hun eigen visie te geven, zonder hun achtergrond te hoeven verloochenen. Het betrekken van alle actoren bij het denkproces brengt het proces tot leven. Het gaat daarbij niet alleen om het vertegenwoordigen van belangen maar vooral om inhoudelijke inbreng. Een supervisor zal het gehele proces in de gaten moeten houden.

Het stappenplan van Dauvellier en Luttik laat zien dat het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit niet alleen op schaal van een project geldt, maar dat ruimtelijke kwaliteit in een breder kader moet worden geplaatst. Daarnaast wordt duidelijk dat meervoudig ruimtegebruik in alle fasen van het ruimtelijke ordeningsproces kwaliteitswinst op kan leveren.

5.2 Aanpassingen stappenplan 'Functieconcentratie'

In deze paragraaf wordt beschreven welke aanpassingen er gedaan zijn om het stappenplan 'functieconcentratie' van Hengst (2002) toe te passen op een herstructureringsproject van een winkelcentrum. De vorige paragraaf beschrijft hoe de ruimtelijke kwaliteit in het ruimtelijke ordeningsproces kan worden gewaarborgd. Op basis van dat proces en de voorgaande hoofdstukken zal het stappenplan van Hengst (2002) worden aangepast. Voor een overzicht van het stappenplan van Hengst wordt verwezen naar bijlage A.

De grootste verschillen tussen het stappenplan 'functieconcentratie' en het vernieuwde stappenplan zijn:

- het doel
- het proces
- de afbakening.

Doelstelling stappenplan

De doelstelling van het stappenplan 'functieconcentratie' is adviseurs en (stedelijk) ontwerpers te prikkelen en te inspireren om tot nieuwe ideeën te komen omtrent herontwikkelingsopgaven. Daarnaast ondersteunt het stappenplan ontwerpers bij de toepassing van functieconcentratie en meervoudig ruimtegebruik.

Het vernieuwde stappenplan is alleen gericht op winkelcentra. Het doel van het stappenplan is om onderzoekers, adviseurs, maar ook planners en projectontwikkelaars een richtlijn te bieden voor het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra. Het uitgangspunt voor het toepassen van meervoudig ruimtegebruik is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het instrument fungeert als een afwegingskader, zodat de kansen die meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (beter) benut kunnen worden. Ook geeft het stappenplan, wanneer er negatieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit zijn door meervoudig ruimtegebruik, mogelijke oplossingen. Het stappenplan biedt een kapstok om toepassingen van meervoudig ruimtegebruik meer expliciet te betrekken in het ruimtelijke ordeningsproces.

Ruimtelijke kwaliteit als proces

Het stappenplan 'functieconcentratie' richt zich niet expliciet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het stappenplan van Dauvellier en Luttik daarentegen wel. Aangezien het doel van het vernieuwde stappenplan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in winkelcentra is, biedt het stappenplan van Dauvellier en Luttik goede aanknopingspunten. Daarnaast is er in dit afstudeeronderzoek voor gekozen het stappenplan direct te koppelen aan het herstructureringsproces. Zodoende zal het stappenplan geen op zich zelf staand instrument vormen, maar kan het onderdeel uitmaken van het 'algemene' proces van herstructurering. De ruimtelijke kwaliteit zal gedurende het gehele herstructureringsproces worden gewaarborgd.

Het stappenplan kan worden ingezet wanneer reeds besloten is meervoudig ruimtegebruik toe te passen en/ of wanneer men de meerwaarde die meervoudig ruimtegebruik biedt wil benutten. Het herstructureren van een winkelcentrum kan worden gezien als een project binnen een groter te structureren gebied. Het vernieuwde stappenplan zal inzoomen op stappen 1 en 2 uit het stappenplan van Dauvellier en Luttik.

Afbakening

In dit onderzoek is het stappenplan specifiek gericht op de geplande winkelcentra van na 1960. Naast toepassingen van meervoudig ruimtegebruik zullen ook ruimtelijke aspecten die winkelcentra (mede) tot een succes maken worden meegenomen.

5.3 Het vernieuwde stappenplan

Nu de aanpassingen aan het stappenplan van Hengst zijn aangegeven en de doelstelling van het vernieuwde stappenplan duidelijk is, wordt het vernieuwde stappenplan gepresenteerd.

Stap 1: bepalen van ambities door alle betrokken partijen

In stap 1 zal gezocht worden naar waarden, doelen en strevingen die belangrijk zijn voor de lange termijn ontwikkeling van een winkelcentrum. In grote lijnen zal er een beeld ontstaan van het gewenste toekomstige gebruik en sfeer van het betreffende winkelcentrum en er zullen ambities worden geformuleerd. Daarbij is ook de relatie van het winkelcentrum met zijn omgeving van belang.

De initiatiefnemers of adviseurs zullen deze fase in eerste instantie leiden. Na overleg met andere betrokken partijen, wordt er een programma van uitgangspunten of anderszins vastgelegd. Ook de bewoners en bezoekers van het winkelcentrum worden in deze fase betrokken bij het project.

Input: Wens tot herstructurering van een winkelcentrum. Welk winkelcentrum ligt reeds vast.

Output: Ambities in de vorm van een programma van uitgangspunten.

Werking: In deze stap zal er een programma van uitgangspunten geformuleerd worden. Om tot een programma van uitgangspunten te komen zal er een omgevingsanalyse gemaakt moeten worden. Bepaald moet worden;

- a. Welke problemen er spelen in het winkelcentrum;
- b. Welke doelgroep men wil bereiken;
- c. Wat het bezoekmotief van de consument is;
- d. Hoe het winkelcentrum kan worden getypeerd en welke typering men wenselijk acht;
- e. Welke functies en voorzieningen er zijn en welke mogelijk kunnen worden toegevoegd/ verwijderd;
- f. Wat de ruimtevraag van deze functies is, en;
- g. Wat de architectonisch en esthetische behoeften zijn.

De betrokken partijen zullen elk andere ideeën en plannen omtrent de herstructurering van het winkelcentrum hebben. In deze stap zal er tot overeenstemming moeten worden gekomen. Er zal een algemene consensus moeten bestaan over de te bereiken kwaliteit. De plannen, ideeën, kansen en ambities worden vastgelegd in een programma van uitgangspunten.

Stap 2: Functiecombinaties en ruimtelijke consequenties

In stap 2 zal er op basis van het programma van uitgangspunten worden gekeken of het wenselijk is functies met elkaar te combineren.

Input: stap 1, programma van uitgangspunten

Output: Overzicht ruimtelijke consequenties van gewenste functiecombinaties. Mogelijkheden van combinaties van functies in verschillende dimensies.

Werking: De ruimtelijke consequenties worden bepaald voor alle functies die in het programma van uitgangspunten zijn genoemd en alle functies die al in het centrum aanwezig zijn. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van tabel 5.1 (gebaseerd op tabel 3.2), waarin de consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit van combinaties van functies zijn weergegeven. Daarnaast worden de ruimtelijke consequenties bepaald, die voortkomen uit toepassingen van meervoudig ruimtegebruik. Tabel 5.2 (gebaseerd op tabel 3.3), kan hiervoor worden gebruikt.

Tabel 5.1: consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit van combinaties van functies

		Type centrum			Bereikbaarheid	Draagvlak	Parkeeren	Sociale cohesie	Verantwoordelijkh	Leefbaarheid	Sociale veiligheid	Veiligheid	Hinder
		B	G	C									
Wonen	Flat, appartement	x	x	x	1	2	3	4	6,29	5,29		7	
	Grondgeb. woning	x	x		1	2	3	4	6	5		7	
Werken	Overheidsdiensten	x	x	x	18		2	3			8		
	Comm. diensten	x	x	x	18	1	2	3			8		
	Lichte industrie		x	x	18							19	17
Recreatie	Parken			x						11			
	Theater, schouwbu.			x	9	10, 30	2	3,31			12		21
	Musea			x	9	10	2	3			12		21
	Evene. / concerten		x	x	9	10	20	3			12		21
	fitness/ sauna	x	x	x	9	10	2	3			12		21
	Sportvoorzieningen	x	x	x	9	10	2	3			12		21
	Bioscoop		x	x	9	10	2	3			12		21
	Pret elementen			x	9	10, 30	2	3,31			12		21
Infrastructuur	OV		x	x	13	14	23						15
	Autowegen	x	x	x	13,22	14	23				24		15
	Fietspaden	x	x	x	13	14	23						
	Wandelpaden	x	x	x	13	14	23						
Voorzieningen Zorg	Ziekenhuizen		x	x	25	10	16	27	32		28		
	Medisch centrum	x	x	x	25	10	16	27	32		28		
	Clusterwonen	x	x	x	25	10	16	27	32		28		
	Begeleid wonen	x	x	x	25	10	16	27	32		28		
	Woonzorgcomplex	x	x	x	25		16	27	32		28		
Onderwijs	Basisonderwijs	x	x	x	26	10		27	32		28		21
	Voortge. onderwijs												21
	Crèche, kinderopv.	x	x	x	9	10		27	32		28		21
Horeca	Hotel			x			16	27	32				17
	Restaurant			x	9	10	16	27	32				17
	Café, lunchroom		x	x	9	10	16	27	32		28,33		34
	Snackbar	x	x	x			16	27	32		28,34		17
	Discotheek			x				27	32		33		34
Publieke voorzieningen	Bibliotheek	x	x	x	9	10	16	27	32		28		
	Kerk / Moskee/		x	x	9	10		27	32		28		21
	Buurt- / wijkcentrum	x	x	x	9	10		27	32		28, 30		22
	Politie bureau	x	x	x	9	10		27	32		28		1
	Service elementen	x	x	x				27	32				

1. Vergroot draagvlak winkelcentrum; de hoeveelheid woningen (massa) in het centrum is van belang; Lege winkels niet zomaar in woningen of kantoren omzetten.
2. Vergroot de druk op parkeervoorzieningen.
3. Vergroot de betrokkenheid; daarnaast wordt de sociale cohesie en betrokkenheid bevorderd wanneer buurt betrokken wordt bij beheertaken.
4. Vergroot verantwoordelijkheid door grotere betrokkenheid.
5. Vergroot sociale veiligheid doordat bewoners toezicht kunnen houden; voorkomt ontstaan van lange anonieme plint van winkels; minimale massa van woningen en direct zicht zijn van belang; voorkom stille routes van en naar woningen, voorbijgangers moeten het idee hebben dat er mensen in de buurt zijn.
6. Zorgt voor toename sociale cohesie en sociale veiligheid zorgt voor toename leefbaarheid.
7. Veroorzaakt geluidshinder door bevoorrading van de winkels voor omwonenden.
8. Draagt niet bij aan levendigheid in de avonduren

9. Bevordert de combinatie van uitstapjes en boodschappen doen waardoor de mobiliteit kan afnemen; kan meer bezoekers trekken waardoor de bereikbaarheid kan afnemen.
10. Bevordert gecombineerde uitstapjes waardoor mogelijk meer mensen naar het winkelcentrum komen en het consumentendraagvlak van de winkels toeneemt.
11. Ontstaat mogelijk gebrek aan dichtheid waardoor het gevoel van stedelijke intensiteit en de leefbaarheid van een centrum afneemt.
12. Zorgt voor toename sociale veiligheid, doordat buiten winkelsluitingstijden het winkelcentrum een levendig gebied blijft.
13. Draagt bij aan een goede bereikbaarheid.
14. Vergroot consumentendraagvlak, door toename bereikbaarheid en doordat verzorgingsgebied wordt vergroot.
15. Werkt mogelijk als barrière voor voetganger en fietsers.
16. Biedt mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorzieningen.
17. Veroorzaakt mogelijke geur en geluidsoverlast.
18. Zorgt voor mogelijke afname van bereikbaarheid van winkels en andere functies, waardoor er (te) lange afstanden tussen winkels ontstaan.
19. Veroorzaakt geen gevolgen voor objectieve veiligheid, tenzij er niet voldaan wordt aan de veiligheidseisen die worden gesteld aan desbetreffende functies.
20. Zorgt incidenteel voor toename vraag naar parkeerplaatsen, aantal parkeerplaatsen moet afgestemd zijn op grootste vraag, dus meer vraag naar parkeervoorzieningen.
21. Veroorzaakt mogelijk geluidsoverlast; bijvoorbeeld door naar huisgaande bezoekers.
22. Vergroot de vraag naar bereikbaarheid per auto.
23. Zorgt voor afname uitstraling van winkelcentrum door grote hoeveelheid parkeerplaatsen.
24. Veroorzaakt afname subjectieve veiligheid op grote parkeerplaatsen doordat onduidelijkheid is wie waar verantwoordelijk voor is. Trekt mogelijk ook ongewenst gedrag aan.
25. Biedt ouderen en mindervalide bezoekers toegang tot winkelvoorzieningen doordat afstand tussen functies klein is.
26. Veroorzaakt mogelijk verkeersopstoppingen wanneer de kinderen worden gebracht en opgehaald.
27. Maakt winkelcentrum ontmoetingsplaats voor omwonenden.
28. Zorgt voor meer levendigheid op verschillende tijdstippen, levendigheid vergroot de sociale veiligheid. Er geldt echter niet 'hoe meer hoe beter', gelet moet worden op een ideale functiemix.
29. Draagt gering bij aan de levendigheid van en de sociale controle in een winkelcentrum; mogelijk ontstaan er onveilige situaties voor de bewoners doordat ingangen van woningen en het laden en lossen vaak plaats vindt aan de achterkant van winkelcentra.
30. Vereist voldoende consumentendraagvlak. Daarbij moet opgelet worden dat niet elk winkelcentrum dezelfde recreatieve functies aan gaat bieden.
31. Verkleint mogelijk de betrokkenheid. Hoe meer de omgeving een décor wordt beschouwd, hoe onverschilliger de consument er tegen over staat. Hoe meer thema's hoe minder betrokkenheid. De consument kan zich anders tot de publieke ruimte gaan verhouden, namelijk vluchtiger en afstandelijker.
32. Ontstaat mogelijk onduidelijkheid over wie er verantwoordelijk is voor het gebied en door wie het beheerd wordt.
33. Verkleint mogelijk de sociale veiligheid wanneer een winkelcentrum een hangplek voor jongeren wordt. Als gevolg hiervan kan de ontmoetingsfunctie van het winkelcentrum worden overschaduwd.
34. Veroorzaakt geluidsoverlast, maar mogelijk ook vernielingen of bekladdingen.

Tabel 5.2: Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik

Mogelijkheden Meervoudig ruimtegebruik	Ruimtelijke consequenties
Algemeen Alle functies	0 - Commerciële herkenbaarheid: ideale functiemix - Bereikbaarheid: te lange afstanden voor de consument + Synergie: versterkt samenhang tussen functies - Verantwoordelijkheid: onduidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is. + Verscheidenheid: Gevarieerde leefomgeving wordt als prettig ervaren
<u>1-D intensiveren</u> alle functies	- Leefbaarheid: te intensief ruimtegebruik kan de leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving negatief beïnvloeden.
<u>2-D verweven</u> alle functies	- Flexibiliteit: de eisen voor een gebouw voor verschillende functies verschillen; verschillende gebruikers hebben verschillende belangen en status.
<u>3-D stapelen</u> functies die daglicht nodig hebben kunnen niet of maar gedeeltelijk ondergronds	- Sociale veiligheid: bij ondergronds bouwen kunnen er mogelijk negatieve associaties ontstaan door het ontbreken van natuurlijk licht, een vochtige lucht en geen natuurlijke ventilatie. + Hinder: afname van geluidsoverdracht en de geluidsbelasting van het wegverkeer - Flexibiliteit: na realisatie, weinig mogelijkheid tot uitbreiding
<u>4-D volgtijdelijk gebruik</u> alle functies, behalve functies waar (bijna) 24 uur p/d gebruik van wordt gemaakt of privé-vertrekken.	- Flexibiliteit: beperkte mogelijkheden om ruimte naar eigen inzicht aan te kleden. Ook ontstaan er knelpunten als functies elkaar snel opvolgen.

Stap 3 Afweging

In stap 3 wordt er een afweging gemaakt tussen positieve en negatieve ruimtelijke consequenties die optreden wanneer bepaalde functies met elkaar worden gecombineerd. Ook worden de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik per dimensie bekeken. Vervolgens worden er scenario's opgesteld.

Input: stap 2: overzicht ruimtelijke consequenties van functiecombinaties en functies per dimensie.

Output: oplossingsrichtingen voor negatieve consequenties en scenario's voor functies.

Werking: De positieve ruimtelijke consequenties bepalen de toegevoegde waarde van een functiecombinatie. Deze positieve consequenties zijn stimulansen om functies te willen combineren. Negatieve consequenties werken echter belemmerend. Het is noodzakelijk een goed inzicht te krijgen in de mogelijke oplossingsrichtingen van de negatieve ruimtelijke consequenties. Een overzicht van oplossingen wordt gegeven in tabel 5.3 (zie ook tabel 4.1). Na overleg met alle betrokken wordt besloten welke positieve ruimtelijke consequenties opwegen tegen de negatieve ruimtelijke consequenties. Bij een positieve beoordeling van functiecombinaties en mogelijkheden voor het plaatsen in dimensies, kunnen er scenario's worden opgesteld. Deze scenario's kunnen goed met elkaar worden vergeleken, zodat er tot een weloverwogen functiemix kan worden gekomen. Bij het uitwerken van de scenario's moet er ook rekening worden gehouden met de ruimtelijke inrichting van een winkelcentrum, in tabel 5.4 worden de belangrijkste succesbepalende ruimtelijke factoren opgesomd.

Gekeken wordt wat haalbare plannen zijn en er moet overeenstemming bereikt worden over welke plannen en ideeën mogelijk kunnen worden uitgevoerd.

Tabel 5.3 oplossingen negatieve ruimtelijke consequenties

Negatieve ruimtelijke consequentie	Oplossingen
Functiemix	* Wachten op passende functie, mogelijk met behulp van een leegstandsubsidie. Hierdoor kan er een ideale functiemix in het centrum ontstaan en de aantrekkingskracht van een winkelcentrum worden vergroot.
Parkeren	* Ondergronds plaatsen van parkeervoorziening; * Bovengronds plaatsen parkeergarages; * Parkeren op daken van gebouwen; * Verdiept plaatsen van parkeervoorziening.
Verantwoordelijkheid	* Bewoners en andere actoren betrekken bij proces van herstructurering (oa. bij het opstellen van programma van uitgangspunten); * Bewoners betrekken bij het beheer van de openbare ruimte.
Sociale veiligheid	* Opvangplaatsen organiseren voor jongeren, verslaafden en zwervers; * Plaatsen van (camera) toezicht; * Herstructureren openbare ruimte zodat er geen stille hoeken en plekken meer zijn; * De oppervlakte van de woonvloer moet twee maal zo groot zijn als de oppervlakte winkelvloer; * Ingangen van woningen dienen goed zichtbaar te zijn door ingangen aan de voorkant te plaatsen of door het toevoegen van een tweede maaiveld; * Bevoorrading van winkels geheel binnen een gebouw plaats laten vinden.
Hinder Geluid <i>laden & lossen</i> <i>horeca</i> <i>wegverkeer</i> Geur	* Voldoende afstand houden tussen winkels en woningen; * Laad- en losruimte goed bereikbaarheid maken; * Laden en lossen inpandig laten plaatsvinden of plaatsen van een scherm tussen geluidsbron en woningen; * Voldoende afstand houden tussen woningen en horeca * Zware en kostbare maatregelen nemen; het plaatsen van geluidsisolerend glas, goede kierdichting en/ of het plaatsen van een suskast; * Geen live muziek laten plaatsvinden van 23.00 tot 07.00 in de openlucht; * Plaatsen van geluidsschermen en woningen goed isoleren tegen geluid; * Plaatsen van goede filters en installaties in horecabedrijven.

Tabel 5.4: Succesfactoren

Succesfactoren	Kenmerken winkelcentrum
Trekkers	In een winkelcentrum moeten voldoende trekkers en subtrekkers zijn gesitueerd. Basis- en gemaks- centra: supermarkten Kleine combinatiecentra: kleine Hema of grotere Blokker. Combinatiecentra: kleine C&A, kleine H&M en Hema.
Entrees	Entrees moeten attractief, herkenbaar en overzichtelijk zijn; Entree moet op afstand te herkennen zijn en een herkenningspunt vormen; Er mogen maximaal twee entrees zijn; En er moet een duidelijke verbinding met openbaar vervoer zijn.
Lay-out	In winkelcentra moet een goede bewegwijzering, weghierarchie, verlichting en bestrating zijn; De straten moeten minstens aan één zijde winkelatalages en ingangen hebben; In het centrum moeten kiosken of andere los in de ruimte geplaatste objecten attractief, makkelijk te onderhouden, en niet belemmerend zijn; Eventuele terrassen moeten de looproutes niet belemmeren; En voor een goede routing moeten de winkelende bezoekers een 'rondje' door het winkelcentrum kunnen lopen. De plaats van functies in een winkelcentrum: Trekkers zo situeren dat er spanningsvelden ontstaan; opvangers en sfeermakende voorzieningen worden in deze velden gesitueerd. Opvangers hebben weinig eigen trekkracht, moeten het van de loop in de winkelstraat hebben. Sfeermakende voorzieningen: hebben een belangrijke functie in het compleet maken van een centrum en worden gesitueerd tussen publiekstrekkers. Doelvoorzieningen kunnen het beste net buiten de looproute gesitueerd worden.
Toegankelijkheid	Mogelijk om (delen van) winkelcentra af te sluiten om veiligheid te vergroten.
Stedenbouw / architectuur	Stedenbouw en architectuur zijn beeldbepalend. Momenteel moeten winkelcentra steeds meer vormgeven aan het idee van huiselijkheid.
Cultuurhistorie	Waardevolle bouwkundige en stedenbouwkundige structuren moeten worden behouden. Een winkelcentrum moet aansluiten op de omgeving. Cultuurhistorie draagt bij aan de identiteit van de leefomgeving.

Stap 4 Evalueren

In deze stap worden de effecten van meervoudig ruimtegebruik geëvalueerd. Gekeken wordt of alle uitgangspunten en eisen zoals geformuleerd in stap 1 Ambities zijn verwezenlijkt.

Input: stap 3, scenario's

Output: definitief ontwerp

Werking: Er zal overleg plaatsvinden met alle betrokkenen. De scenario's zullen worden besproken. Gekeken moet worden of de scenario's voldoen aan de in stap 1 opgestelde ambities. Mogelijk kunnen de scenario's worden aangepast en worden de stappen nogmaals doorlopen. De eindresultaten worden vastgelegd in het definitief plan.

Actoren

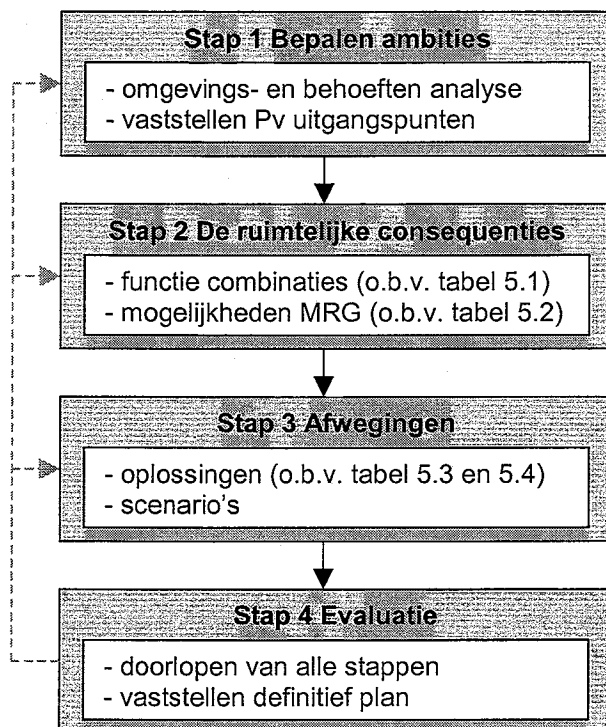
Communicatie tijdens alle stappen in het proces en met alle betrokkenen is de voorwaarde tot succes. Door een goede communicatie en betrokkenheid is het stappenplan dynamisch en kan inspelen op ontwikkelingen.

Het stappenplan zal vooral gebruikt worden door initiatiefnemers, adviseurs en projectontwikkelaars. Een supervisor (procesmanager) zal het gehele proces in de gaten moeten houden.

5.4 Samenvattend

In dit hoofdstuk is het vernieuwde stappenplan gepresenteerd. In figuur 5.1 wordt beknopt weergegeven welke stappen gevolgd moeten worden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen in een winkelcentrum zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot.

Figuur 5.1: Het stappenplan



DEEL 2

Case

WINKELCENTRUM LOOSDUINEN



In dit deel van het onderzoek worden de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentrum Loosduinen te verbeteren beschreven.

6 Bepalen ambities

In dit hoofdstuk wordt stap 1 van het stappenplan doorlopen. De gebiedskwaliteiten zullen worden vastgesteld en ambities voor winkelcentrum Loosduinen geformuleerd. Allereerst wordt de aanleiding om winkelcentrum Loosduinen te revitaliseren besproken. Daarna wordt er een stedenbouwkundige analyse gemaakt. De typologie van het winkelcentrum en de betrokken actoren komen vervolgens aan de orde. Tot slot wordt het programma van uitgangspunten gepresenteerd.

6.1 Aanleiding

Loosduinen is van oorsprong een tuindersdorp. De bebouwing van Den Haag naderde rond de eeuwwisseling de gemeentegrens van Loosduinen, hetgeen er toe leidde dat in 1902 grondgebied werd geannexeerd om Den Haag aan bouwgrond te helpen. In 1923 werd Loosduinen bij Den Haag gevoegd en hield het op als zelfstandige gemeente te bestaan.

In de jaren '70 is vrijwel het hele originele 'dorp' met de grond gelijk gemaakt en volgebouwd met hoogwaardige nieuwbouw. In het centrum zijn toen nieuwe grote, comfortabele winkelruimtes gebouwd. De belangrijkste reden hiervoor was het verstevigen van de concurrentiepositie ten opzichte van nieuwe winkelcentra aan de Leyweg en de Hengelolaan. De oude sfeer van Loosduinen is door deze nieuwbouw verdwenen. Buiten het centrum zijn echter nog "grachtjes" en grote losstaande huizen te vinden, tekenen van het oude dorp.

Winkelcentrum Loosduinen is inmiddels sterk verouderd. Reeds medio jaren negentig hebben de winkeliers uit Loosduinen een studie uitgevoerd waarin geconstateerd werd dat het noodzakelijk is het winkelcentrum aan te pakken om verpaupering te voorkomen. In de plannen kwam onder andere naar voren dat de C1000 verbouwd zou moeten worden en de bibliotheek verplaatst. Deze plannen kwamen echter niet van de grond.

Er heerste nog steeds veel onvrede bij de middenstanders. In 2001 heeft de commissie Loosduinen een voorstel gedaan om het centrum van het stadsdeel grondig aan te pakken. De aanleiding hiervoor was (Broersma, 2003):

- 1) De concurrentiepositie ten opzichte van andere winkelcentra, niet alleen binnen het stadsdeel verslechterd.
- 2) Voorkomen van verpaupering, er is leegstand, en het duurt redelijk lang voordat er een nieuwe winkel inkomt.
- 3) Winkelcentrum Loosduinen is onherkenbaar, ligt erg verborgen.
- 4) De parkeergelegenheden liggen verborgen, en er is een tekort aan parkeerplaatsen.

De commissie heeft een bouwkundig adviseur bij het project betrokken. Deze adviseur heeft Dura Vermeer, Inbo en institutionele beleggers die in het project willen investeren bij het project betrokken. In maart 2002 zijn de eerste verkenningen gepresenteerd. De knelpunten, de situering, de sterkten, de zwakten, de kansen en bedreigingen van winkelcentrum Loosduinen zijn hierin aangegeven. Vanaf dit moment is er ook een wethouder bij het project betrokken. Begin 2003 is er een meer uitgewerkt plan gepresenteerd. In dit plan zijn ambities geformuleerd, mogelijkheden voor fasering gegeven en de marktkansen voor de revitalisering bekeken (www.winkelcentrumloosduinen.nl). In dit hoofdstuk zal onder andere op basis van deze plannen stap 1 uit het stappenplan worden beschreven.

6.2 Stedebouwkundige analyse stadsdeel Loosduinen

In deze paragraaf wordt een stedebouwkundige analyse van het stadsdeel Loosduinen in het algemeen en winkelcentrum Loosduinen specifiek gegeven.

Ligging

Winkelcentrum Loosduinen is gelegen in het stadsdeel Loosduinen. Het stadsdeel Loosduinen ligt in het zuidwesten aan de rand van Den Haag (zie figuur 6.1). Het zuidwestelijke deel van Loosduinen bestaat voor een groot gedeelte uit aangelegde natuurgebieden en oude duinen.

Het stadsdeel grenst in het noorden aan de Noordzee. Loosduinen telt ruim 22.500 huizen en er wonen meer dan 47.500 mensen. De wijken in het stadsdeel hebben een lagere bevolkingsdichtheid dan wijken rond het centrum van Den Haag (zie bijlage B). Statistisch gezien kent Loosduinen vijf wijken, maar de Vruchtenbuurt wordt ook vaak tot het stadsdeel Loosduinen gerekend (zie figuur 6.1). De wijken hebben een verschillend karakter. Oude buurten en moderne woonwijken uit de jaren '70 en '80 wisselen elkaar af. De wijken van het stadsdeel zullen hieronder worden besproken op basis van gegevens uit het gemeentearchief (www.gemeentearchief.denhaag.nl/websitehaag/geschiedenis/loosduinen.htm).

- Bohemen en Meer en Bos

De wijk Bohemen / Meer en Bos ligt aan de voet van de duinen en heeft ongeveer 4.100 inwoners. Veel van de woningen zijn gebouwd in de jaren '30 en '50. In de oorlog zijn er in het villa park Meer en Bosch veel villa's beschadigd en afgebroken die in de jaren '20 gebouwd zijn naar een ontwerp van de architecten J. Duiker en B. Bijvoet. De wijk is breed opgezet en er is veel groen.

- Kijkduin en Ockenburg

Kijkduin is een badplaats en heeft samen met het recreatiegebied Ockenburg ongeveer 2.230 inwoners. De wijk kent veel recreatieve voorzieningen, woningen en groengebieden.

- Loosduinen en Houtwijk

De oude dorpskern van Loosduinen en het in de jaren '70 en '80 gebouwde Houtwijk hebben samen ongeveer 19.000 inwoners. De meeste woningen uit de oude dorpskern zijn verdwenen. Slechts hier en daar treft men nog restanten aan van de 19de-eeuwse en vroeg-20ste-eeuwse bebouwing. De wijken hebben een dorpskarakter met een gezellige uitstraling.

- Waldeck / Tuinenbuurt en Notenbuurt

Het gehele gebied dat Waldeck beslaat behoorde aanvankelijk bij de gemeente Loosduinen en is pas met de annexatie van 1923 bij de gemeente Den Haag getrokken. In het begin van de jaren '70 zijn de tuinbouwbedrijven van Waldeck met grote rijks- en gemeentelijke subsidies overgebracht naar de Oostmadepolder (Madestein). Nieuw Waldeck werd gebouwd voor de opvang van bewoners uit de stadsvernieuwingsgebieden. De wijk heeft veel huurwoningen met een goede kwaliteit. De toegangswegen vertakken zich in doodlopende woonerven en woonpleintjes. Daarentegen is de wijk doorweven met fiets- en wandelpaden, veelal begeleid door water en groen. De tuinenbuurt, is een echte arbeidersbuurt en telt ongeveer 1.500 inwoners. Deze buurt bestaat vooral uit vooroorlogse eengezinswoningen. De Notenbuurt telt ongeveer 9.650 inwoners. In de Notenbuurt zijn het merendeel van de woningen vooroorlogse portiekwoningen. Ook zijn er nieuwe portiekwoningen, moderne bejaardeflats en een psychiatrisch centrum.

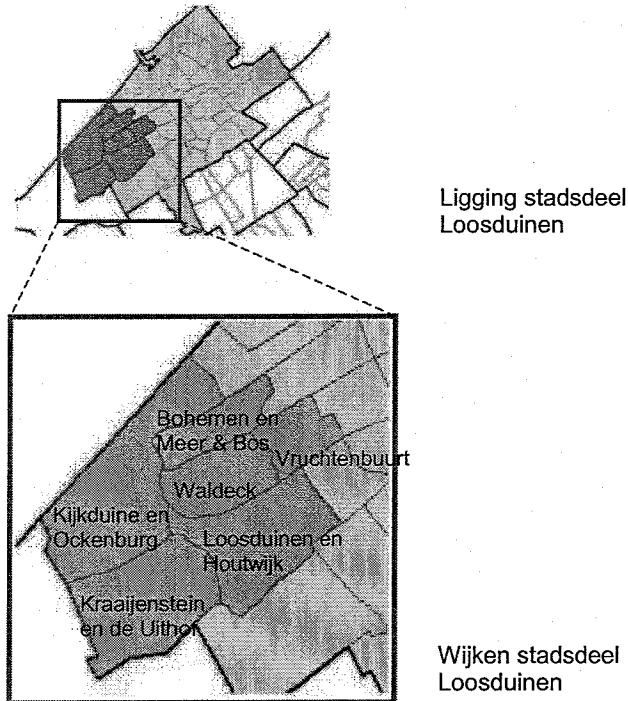
- Kraaijenstein en de Uithof

De Kraaijenstein en de Uithof betreft voornamelijk agrarische en recreatieve gebieden (duinen, bossen, water, polder). Momenteel wordt er een nieuwe villawijk Madestein gebouwd. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende vormen van bebouwing: herenhuizen, paviljoens en appartementen (www.denhaag.nl/smartsite.html?id=10667).

- Vruchtenbuurt

Onduidelijk is of deze wijk in het stadsdeel Loosduinen ligt. De Vruchtenbuurt is tussen omstreeks 1928-1940 aangelegd en gebouwd als woonwijk voor de middenstand. De wijk is gelegen in een voormalig tuinbouwgebied. Kenmerkend en typerend voor de door Berlage beïnvloede stedenbouwkundige opvattingen uit die tijd, is de combinatie van besloten pleinachtige ruimten en een meer open monumentale opzet met groenassen voor de doorgaande wegen van de wijk.

Figuur 6.1: Gegevens stadsdeel Loosduinen



Bewoners

In het stadsdeel Loosduinen is er t.o.v. de rest van Den Haag een groter aantal 0-19 jarigen, een kleiner aandeel 56 tot 64 jarigen en een groter aandeel 65+, 75+ en 85+. Het inwonersaantal is vrij stabiel. In 2015 zal Loosduinen tussen de 47.000 en 48.000 inwoners tellen. Er zullen echter wel verschuivingen plaatsvinden tussen de verschillende leeftijdsklassen. Er zullen meer jongvolwassenen tussen de 20 en 35 jaar komen en minder 40-54 jarigen en 70+-ers. De andere leeftijdsgroepen blijven ongeveer gelijk. Er zal dus verjonging van het stadsdeel plaatsvinden, in tegenstelling tot de landelijke verwachte ontwikkeling van vergrijzing (Stadsdeel Loosduinen, 2003).

Inbo (2003) heeft een profielanalyse gemaakt waarin naar voren is gekomen dat de bewoners van het stadsdeel niet sterk afwijken van de gemiddelde inwoner van Nederland. Wel ligt het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen voor particulieren fors boven het stedelijk gemiddelde. Maar vergeleken met het gestandaardiseerd huishoudinkomen in heel Nederland hebben de bewoners van enkele buurten een lager huishoudinkomen (o.a. Nieuw-Waldeck en de kom van Loosduinen). Door de homogene bevolkingsstructuur (veel bewoners zijn er geboren en getogen) is er een relatief hoge bewonersparticipatie en betrokkenheid. De bewoners zijn redelijk tevreden over het stadsdeel maar de perceptie van sociale kwaliteit is dalend. Een andere kenmerk van de inwoners van Loosduinen is dat zij bovengemiddeld cultureel geïnteresseerd zijn. In hun koopgedrag zijn zij vrij sterk gericht op A merken, en hun uitgave in winkels is dan ook bovengemiddeld. Wanneer de door Inbo onderscheiden leefstijlen

wordt gebruikt kan worden geconcludeerd dat de leefstijl 'Dorpeling' goed is vertegenwoordigd (Inbo, 2003).

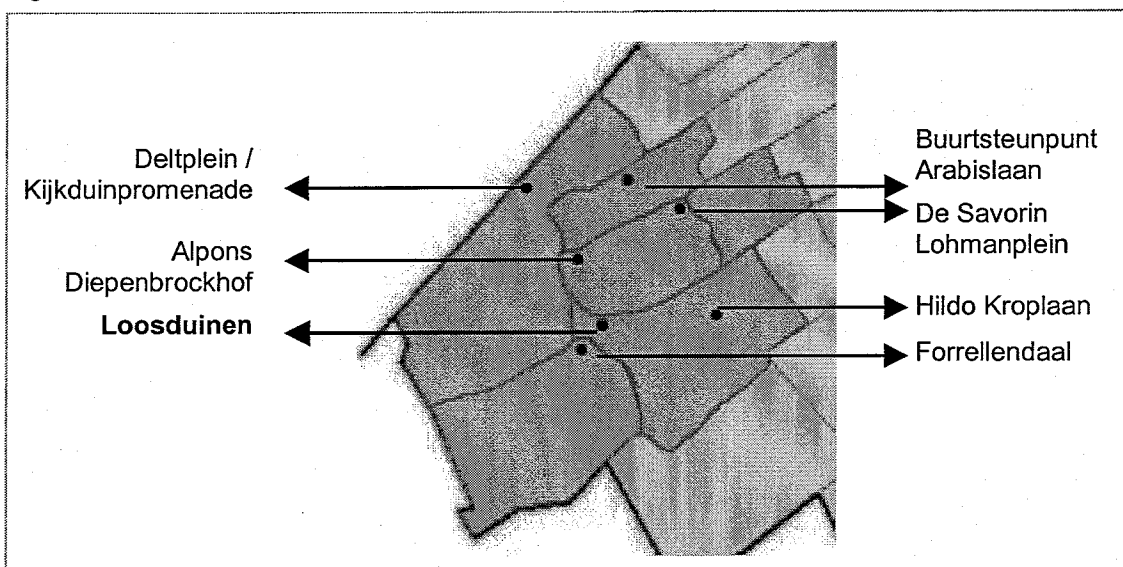
De inwoners van de toekomstige wijk Madestein zullen echter van deze profielen afwijken. Deze bewoners zijn gemiddeld hoogopgeleid, verdienen ruim boven het gemiddelde inkomen, lezen veel en divers, sporten vaak, gaan veel op vakantie naar verre oorden, zijn sterk in cultuur geïnteresseerd (Inbo, 2003).

Winkelvoorzieningen

Het stadsdeel Loosduinen heeft de volgende winkelvoorzieningen (Stadsdeel Loosduinen, 2003):

- Winkelcentrum Loosduinen (Loosduinse Hoofdstraat / Arnold Spoelstraat); behoort tot een van de zeven hoofdwinkelcentra van Den Haag.
- Drie wijkwinkelcentra: De Savornin Lohmanplein in Bohemen, Alphons Diepenbrackhof in Waldeck en de Hildo Kroplaan in Loosduinen;
- een klein buurtwinkelcentrum Forellendaal in Kraayenstein;
- een buurtsteunpunt aan de Arabislaan (Bohemen);
- Deltaplein / Kijkduinpromenade, een bijzonder winkelcentrum, dat gericht is op de strandbezoekers.

Figuur 6.2: Winkelcentra in stadsdeel Loosduinen



Winkelcentrum Loosduinen bedient vooral de wijken Kraayenstein / de Uithof, Loosduinen en Waldeck. Winkelcentrum Hildo Kroplaan trekt vooral consumenten uit de eigen wijk. Het Savornin Lohmanplein trekt maar deels consumenten uit de wijk Waldeck waarin het centrum gelegen is. Verder trekt het winkelcentrum consumenten uit de wijken Bohemen/ Bos en Meer en Kijkduin / Ockenburgh. Winkelcentrum Loosduinen ondervindt weinig concurrentie van winkelcentrum Savornin Lohmanplein. Het centrum Alphons Diepenbrockhof trekt voornamelijk consumenten uit de wijk Waldeck (Stadsdeel Loosduinen, 2003).

In tabel 6.1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste detailhandel cijfers in 1994 en 2000. In de tabel is onder andere te zien is dat in 2000 85 % van de bewoners van stadsdeel Loosduinen hun dagelijkse artikelen binnen het stadsdeel kopen. Winkelcentrum Loosduinen heeft de meeste koopkrachtbinding, namelijk 31%. De toevloeiing⁵ van koopkracht naar dit

⁵ Koopkrachtbinding: de mate waarin consumenten binnen een bepaald woongebied hun koopkracht (potentieel aan toonbankbestedingen) in het winkelapparaat van dat gebied

centrum is echter wel sterk afgenomen van 30% in 1994 naar 10% in 2000. In andere winkelcentra is de toevloeiing echter gestegen. Dit komt waarschijnlijk door de herstructurering en uitbreiding van deze winkelcentra. De bestedingen van de bewoners in de niet-dagelijkse sector is gestegen van 36 naar 41% (26% in winkelcentrum Loosduinen).

In de *niet-dagelijkse sector* verdubbelde het aanbod. Dit betrof vooral grootschalige vestigingen op bedrijventerreinen zoals tuincentra, bouwmarkten en vrije tijds- en woonwinkels. Ook de toevloeiing is in de andere winkelcentra enigszins gestegen. De dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in winkelcentrum Loosduinen lijken afgaande op de koopstroomcijfers goed te functioneren. De toevloeiing van koopkracht naar winkelcentrum Loosduinen is echter sterk afgenomen, de concurrentiepositie ten opzicht van de andere winkelcentra in het stadsdeel moet worden versterkt.

Tabel 6.1: Koopkrachtbinding en toevloeiing

	Koopkracht binding (in %)			Toevloeiing (in %)		
	Totaal	dag.	n-dag.	Totaal	dag.	n-dag.
Alle winkelcentra in stadsdeel Loosduinen						
- 1994	54 %	75 %	36 %	23 %	21 %	25 %
- 2000	60 %	85 %	41 %	23 %	20 %	27 %
- 1994-2000	11 %	13 %	13 %	1 %	-6 %	8 %
Winkelcentrum Loosduinen						
- 1994	25 %	30 %	21 %	33 %	30 %	36 %
- 2000	28 %	31 %	26 %	15 %	10 %	19 %
- 1994-2000	12 %	3 %	24 %	-55 %	-66 %	-47 %

Bron: Gemeente Den Haag (2002)

Tabel 6.2 laat zien dat het vloeroppervlak in het gehele stadsdeel met 76% is toegenomen. Het absolute aantal winkels is licht gestegen tot 242. In de dagelijkse sector is het vloeroppervlak met 20% toegenomen, vooral in de drie wijkwinkelcentra. In de kleinere winkelcentra liep het vloeroppervlak terug. In winkelcentrum Loosduinen is het aantal winkels zowel in de dagelijkse als niet dagelijkse sector afgenomen.

Tabel 6.2: Kerngegevens stadsdeel Loosduinen

	Aantal winkels			Oppervlak m2 vvo			Opp. m2 per winkel	
	Totaal	Dag.	n-dag.	Totaal	dag.	n-dag.	dag.	n-dag.
Alle winkelcentra in stadsdeel Loosduinen								
- 1994	234	89	145	28770	10310	18460	116	127
- 2000	242	82	160	50525	12367	38158	151	238
- 1994-2000	+ 3%	- 8%	+ 10%	+ 76%	+ 20%	+ 107%	30%	+ 87%
Winkelcentrum Loosduinen								
- 1994	77	26	51	8460	2590	5870	100	115
- 2000	67	24	43	8378	2692	5686	112	132
- 1994-2000	-13%	-8%	-16%	-1%	4%	-3%	13%	15%

Bron: Gemeente Den Haag (2002)

Locatiekwaliteit

Omdat Loosduinen voordat het in 1923 bij Den Haag gevoegd werd een autonoom dorp was, heeft het een historisch gegroeide kern. De voormalige dorpskern is het huidige winkelgebied. Hierdoor ligt winkelcentrum Loosduinen erg centraal in het stadsdeel. Buiten winkelcentrum Loosduinen is er relatief veel groen. De nabijheid van Kijkduin en de zee bieden mogelijkheden voor toerisme en andere economische activiteiten (Inbo, 2003). De nieuwe wijk Madestein kan zorgen voor extra bestedingen wanneer het aanbod in het winkelcentrum Loosduinen goed aansluit. Ook de internationale school die in het stadsdeel gevestigd wordt kan publiek aan trekken (Broersma, 2003).

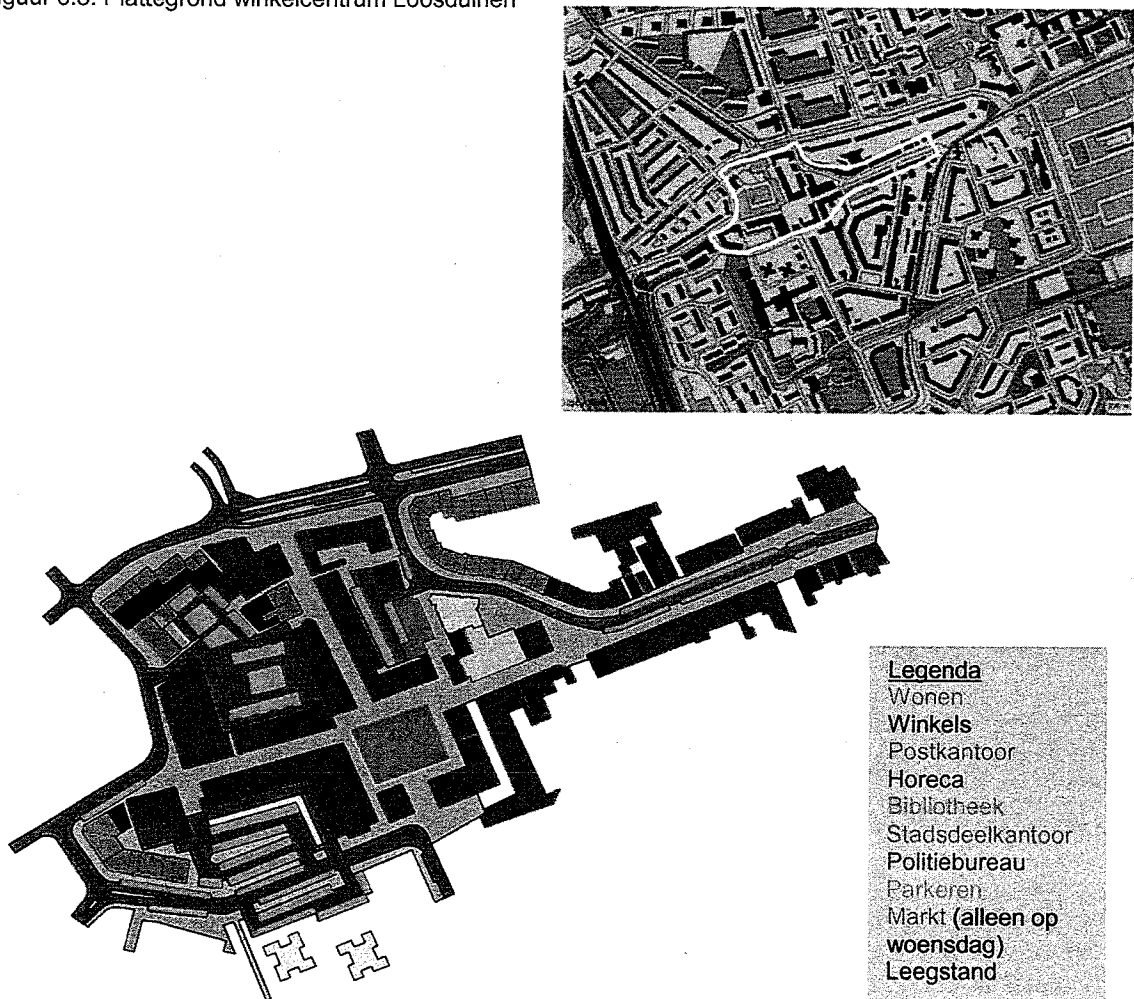
effectueren (Bolt, 2003). Toevloeiing: De mate waarin consumenten van buiten een woongebied hun koopkracht in winkels gelegen binnen dat gebied effectueren (Bolt, 2003).

Bereikbaarheid

Het stadsdeel Loosduinen is goed bereikbaar via A4. Het winkelcentrum Loosduinen is bijna niet zichtbaar vanaf de hoofdwegen, de entrees van het winkelcentrum zijn moeilijk te herkennen. De relatie met de doorgaande route ontbreekt. Wanneer men niet bekend is met het winkelcentrum is het nauwelijks te vinden. Winkelcentrum Loosduinen maakt deel uit van een doorgaande fietsroute. Tramlijn 3 zorgt ervoor dat het winkelcentrum ook met het openbaar vervoer goed te bereiken is (Inbo, 2003). In de toekomst zal centrum Loosduinen eindpunt worden van het lightrail systeem tussen Rotterdam en Den Haag, Randstadrail.

De parkeergelegenheid ligt verscholen tussen bebouwing. De parkeerplaatsen zijn achteraf gelegen, niet herkenbaar en van matige kwaliteit. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor omwonenden (Inbo, 2003). De bevoorrading van de winkels vindt over het algemeen aan de achterzijde van de winkels plaats. Vooral de bevoorrading van de Aldi levert overlast op voor omwonenden.

Figuur 6.3: Plattegrond winkelcentrum Loosduinen



Winkelvoorzieningen

In het winkelcentrum zijn in totaal 95 winkels en andere voorzieningen aanwezig. De afgelopen jaren is een aantal branches uit winkelcentrum Loosduinen verdwenen. In het centrum zijn relatief weinig standaardformules aanwezig (Inbo, 2003). Ook is er weinig horeca rondom het plein, alleen een lunchroom verscholen achter een semi-permanente winkelunit. De eetgelegenheden die er zijn, ademen niet de juiste sfeer uit (Broersma, 2003).

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er twee supermarkten aanwezig in het centrum, de Aldi en de C1000. Verder zijn er twee groente en fruit handels, twee bakkers, en drie slaggers.

Winkelcentrum Loosduinen heeft een groot aantal aanbieders van niet dagelijkse goederen, er is een Kruitvat, Blokker, Zeeman, een aantal kappers, boekhandel, opticien, juwelier, fotospecialzaken en verschillende mode en schoenenzaken.

Ook zijn er meerdere publieke voorzieningen in het centrum aanwezig. Er is een bibliotheek en een stadsdeelkantoor. Het centrum grenst aan een scholencomplex. Tijdelijk is er ook een politiekantoor in het winkelcentrum gevestigd. Een volledige lijst met aanwezige winkels en voorzieningen is terug te vinden in bijlage C.

De aanwezige winkels zitten in een laag tot gemiddeld segment, een hoogwaardig winkelsegment ontbreekt. Het stadsdeel heeft echter de ambitie winkelcentrum Loosduinen op te waarderen en winkels uit een hoger segment aan te trekken. Het is al vrijwel zeker dat er een Hema in het winkelcentrum gevestigd gaat worden. De Hema wordt waarschijnlijk gevestigd aan de Loosduinse hoofdstraat waar nu leegstand is (Broersma, 2003). Een andere winkel die Broersma (2003) mist in het centrum is bijvoorbeeld een goede juwelier. Ook is er vraag naar een echt (bruin) café. Om nu naar een café te gaan, moeten de stadsdeelbewoners 1,5 km richting de stad. Andere voorzieningen als een fitnesscentrum, danscentrum of andere jongeren voorzieningen zijn al in het stadsdeel gevestigd. Dit is voldoende (Broersma, 2003).

Fysieke en commerciële kwaliteit

Opzet/ lay-out: Centraal bij de indeling van een winkelcentrum staat een goede routing. Een goede routing kan zorgen voor verhoging van de verblijfsduur en de bestedingen. Een goede routing ontbreekt in winkelcentrum Loosduinen en het centrum is geen verblijfsgebied. De pleinfunctie in het winkelcentrum is erg onduidelijk, het plein is erg groot en heeft een erg open karakter. Het grote Loosduinse plein vormt een barrière in de routing, zodat veel consumenten eerder een deel van het winkelcentrum overslaan. Op een



Figuur 6.4: Winkelcentrum Loosduinen

aantal plaatsen in het centrum wordt de winkelpui onderbroken waardoor de etalages geen samenhang kennen. Dit kan tot gevolg hebben dat de consument niet verder de winkelstraat in loopt.

In het winkelcentrum zijn (nog) geen echte trekkers. De subtrekkers in het centrum zijn de Blokker en Zeeman. Deze zijn beide aan de rand van het centrum gevestigd. De bibliotheek is slecht te herkennen en slecht bereikbaar. De detailhandel bevindt zich op de begane grond daarboven twee tot vier bouwlagen met een woonfunctie (Inbo, 2003).

Uitstraling

De historische opbouw van het oorspronkelijke dorpscentrum is niet terug te vinden in winkelcentrum Loosduinen. Het centrum heeft te weinig recreatieve inslag en heeft geen verblijfsfunctie. Dit komt mede door het ontbreken van goede horeca. Op het plein staan wel een paar banken, maar deze bieden geen structuur. Het plein is ongezellig en tochtig. Ook is er in het centrum weinig tot geen groen aanwezig. Door al deze factoren heeft het winkelcentrum Loosduinen geen hoogwaardige en warme uitstraling. Dit wordt mede veroorzaakt door het achterblijven van investeringen gedurende 15 a 20 jaar. De uitstraling zal moeten worden verbeterd (Inbo, 2003).

6.3 Type winkelcentrum

In de oorspronkelijke hiërarchische opbouw van winkelvoorzieningen kan winkelcentrum Loosduinen getypeerd worden als een stadsdeelcentrum. Winkelcentrum Loosduinen is op basis van de indeling van Ter Sluis (1998) te typeren als een combinatiecentrum. Echter wanneer alleen gelet wordt op het aanbod van winkelcentrum Loosduinen, is dit meer gericht op runshoppen dan op funshoppen. Er is te weinig variatie in de prijs/ kwaliteit verhouding. Ook de verblijfsfunctie ontbreekt in het centrum. In het centrum is voldoende aanbod om te kijken en te vergelijken. Ook biedt het centrum verschillende publieke voorzieningen.

De concurrentie positie ten opzichte van andere winkelcentra zal moeten worden verbeterd. Het uitbreiden van zowel het aanbod gericht op het snel en efficiënt inkopen doen als het verstevigen van de verblijfsfunctie biedt hiervoor goede mogelijkheden.

6.4 Actoren

Verschiedende actoren zijn betrokken bij de revitalisering van Loosduinen. In deze paragraaf zal kort de rol van deze actoren in het proces worden besproken.

Gemeente

Structuurvisie detailhandel

De beleidsdoelstellingen voor de detailhandel voor Den Haag zijn geformuleerd in de structuurvisie detailhandel van het stadsgewest Haaglanden. In de structuurvisie zijn vooral doelstelling voor Den Haag centrum geformuleerd. Minder aandacht is er voor de stadsdeelcentra. Voor de mogelijkheden van revitalisering is de volgende doelstelling van belang: de wijk- en stadsdeelcentra krijgen een accent op dagelijkse goederen en alledaagse niet dagelijkse goederen (Gemeente Den Haag, 2002).

Stadsdeelplan Loosduinen

De gemeente probeert door o.a. winkelstraatmanagement te voorkomen dan wel te verhelpen dat winkelstraten hun aantrekkelijkheid verliezen en er leegstand ontstaat. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het aankopen van winkelpanden en het opknappen/ vergroten van deze panden. Daarnaast wordt getracht de straten beter schoon te houden. Voor het winkelcentrum Loosduinen loopt er een onderzoek, daarbij worden ook de ontwikkelingen bij Groenhaegen meegenomen. Vanuit de gemeente zal er een begeleidingsgroep Revitalisering Winkelcentrum Loosduinen worden opgesteld (Stadsdeel Loosduinen, 2003).

Bewoners

De bewoners van het stadsdeel worden vertegenwoordigd door de commissie Loosduinen. Al sinds de gemeente Loosduinen in 1923 bij Den Haag werd gevoegd, is er een commissie Loosduinen. Die commissie is ooit opgesteld om de belangen van de tuinders in de grote stad Den Haag te behartigen. De commissie neemt nu een heel eigen plekje op de bestuurlijke kaart van Den Haag in. De gemeente Den Haag besluit wat er in Loosduinen gebeurt en de commissie bepaalt mede hoe het dan gebeurt. De bedoeling van de commissie is dat bewoners, instellingen en bedrijven kunnen participeren in de besluitvorming van het stadsdeel. De commissie werkt met de consensus gedachte, en werkt met vrijwilligers. De commissie is de initiatiefnemer en opdrachtgever van de revitalisering van winkelcentrum Loosduinen.

De woningen die boven de winkels zijn gesitueerd zijn veelal koopwoningen.

Winkeleigenaren

De winkelpanden in winkelcentrum Loosduinen behoren voor 50% toe aan VHS. De andere 50% is in het bezit van kleine zelfstandigen (Broersma, 2003). Daardoor VHS, een stevige onderhandelingspositie in de revitalisering van winkelcentrum Loosduinen. VHS verleent medewerking aan het project, en mogelijk ook financiële steun.

Projectontwikkelaar

Dura Vermeer Vastgoed is een (risicodragend) ontwikkelaar en zal een deel van de revitalisering financieren. Inbo onderzoekt de mogelijkheden en de haalbaarheid van de revitalisering. Inbo heeft verschillende ambitieniveaus voor winkelcentrum Loosduinen onderscheiden. Deze ambitieniveaus worden beschreven in bijlage D. In de scenario's die door Inbo worden aangedragen ligt de nadruk op mogelijkheden van uitbreiding en het verbeteren van de routing in het centrum. De meerwaarde van meervoudig ruimtegebruik is hierin niet meegenomen. Momenteel is Inbo bezig met het uitwerken van een vlekkenplan, het uitwerken van een architectonisch deelplan, het opstellen van de exploitatie en het leggen van verbindingen met de investeerders.

Deze actoren zijn vertegenwoordigd in een stuurgroep.

- Commissie Loosduinen;
- VHS;
- Dura Vermeer Vastgoed;
- Inbo.

Daarnaast zijn onderstaande actoren in de stuurgroep vertegenwoordigd.

- Kamer van Koophandel;
- Aldenhagen-management.

6.5 Programma van uitgangspunten

Het is noodzakelijk om te investeren in winkelcentrum Loosduinen om (ook in de toekomst) het winkelvoorzieningen niveau te kunnen blijven bieden dat door de markt gevraagd wordt. Er zal een upgrading van het winkelcentrum plaats moeten vinden naar een breed uitgerust centrum. Naast verbetering in het dagelijkse segment is verbreding van het winkel- en voorzieningenaanbod met speciaalzaken nodig om het aanbod meer compleet te krijgen. Ook de verblijfsfunctie van het winkelcentrum zal moeten worden verstevigd (Inbo, 2003). Daarnaast zal de zichtbaarheid, de routing en de uitstraling van het winkelcentrum moeten worden verbeterd en zal er een oplossing moeten worden gevonden voor het tekort aan parkeerplaatsen.

Hieruit volgt het volgende programma van uitgangspunten:

* Toevoegen van de volgende winkels en voorzieningen

- Verbreding dagelijks segment door bijvoorbeeld een kwaliteitssupermarkt.
- Verbreding van het aanbod door het toevoegen van bijvoorbeeld, een goede juwelier, een notenbar, een telecomshop en een Hema.

- Verstevigen verblijfsfunctie door toevoegen van bijvoorbeeld een café en lunchroom. Ook andere voorzieningen als een fitnesscentrum of crèche zou voor meer levendigheid in het centrum kunnen zorgen, waardoor het centrum een ontmoetingsplaats wordt.

- * Verbeteren van de opzet van het winkelcentrum. De volgende verbeteringen zullen binnen het centrum moeten worden aangebracht:
 - de zichtbaarheid van de entrees;
 - de situering van de trekkers;
 - de routing in het centrum, voornamelijk het grote plein;
 - de samenhang tussen de verschillende winkels en voorzieningen;
 - de levendigheid in het centrum;
 - de uitstraling van de parkeerterreinen.

- * Verbeteren van de uitstraling van winkelcentrum Loosduinen. Hierbij moeten de kwaliteiten van een gebied worden benut. Er zal een betere relatie met de omgeving gecreëerd moeten worden. De tekenen van het oude dorp, de losstaande huizen en de grachten zijn hierbij belangrijke kwaliteiten. Het winkelcentrum moet meer de uitstraling van een combinatiecentrum krijgen. Een mogelijkheid hiervoor kan het toevoegen van pret (fun) in het centrum zijn.

7 Scenario's

In dit hoofdstuk worden stappen 2, 3 en 4 van het stappenplan verder uitgewerkt met betrekking tot winkelcentrum Loosduinen. Het vorige hoofdstuk, waarin het programma van uitgangspunten is vastgesteld, dient als input voor dit hoofdstuk. Eerst worden de mogelijke functiecombinaties en de ruimtelijke consequenties besproken. Daarna is er een afweging gemaakt tussen de positieve en negatieve ruimtelijke consequenties die door het combineren van de functies kunnen optreden. Vervolgens zijn de mogelijkheden uitgewerkt in twee scenario's. Tot slot zijn de genomen stappen geëvalueerd.

7.1 Mogelijkheden functiecombinaties en ruimtelijke consequenties

In deze paragraaf wordt per functie gekeken of deze kunnen worden toegevoegd aan winkelcentrum Loosduinen. Het toevoegen van winkels is zondermeer mogelijk. In tabel 7.1 wordt per functie aangegeven of het mogelijk is deze aan het centrum toe te voegen. Voor functies die op dit moment niet aan het centrum toegevoegd kunnen worden geldt dat toekomstige ontwikkelingen ervoor zouden kunnen zorgen dat functies in de toekomst wel aan het winkelcentrum zouden kunnen worden toegevoegd.

Tabel 7.1: Mogelijkheden toevoeging functies

Functies	Toevoegen mogelijk?	
Wonen	Flat, appartement	Ja (reeds aanwezig)
	Grondgeb. woning	Nee, niet in het centrum zelf, wel in aanloopstraat (L.Hoofdstr)
Werken	Overheidsdiensten	Ja (stadsdeelkantoor aanwezig)
	Comm. diensten	Ja, kantoren
	Lichte industrie	Nee, wel mogelijk in combinatie met winkel; het zichtbaar vervaardigen van producten.
Recreatie	Parken	Nee, geen park, wel meer groenvoorzieningen
	Theater, schouwvb.	Nee, te weinig draagvlak.
	Musea	Nee (er is wel een museum in het stadsdeel aanwezig)
	Evene. / concerten	Ja, misschien klein zaaltje, wat ook verhuurd kan worden
	fitness/ sauna	Ja, maar reeds aanwezig in andere winkelcentra in stadsdeel
	Sportvoorzieningen	Nee, aanwezig in stadsdeel (kan mogelijk verplaatst worden)
	Bioscoop	Nee, te weinig draagvlak
	Pret elementen	Ja
Infrastructuur	OV	Al aanwezig, kan beter geïntegreerd worden met centrum
	Autowegen	Aanwezig
	Fietspaden	Aanwezig
	Wandelpaden	Aanwezig
Voorzieningen Zorg	Ziekenhuizen	Nee
	Medisch centrum	Ja
	Clusterwonen	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is
Onderwijs	Begeleid wonen	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is
	Woonzorgcomplex	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is
	Basisonderwijs	Aanwezig, basisschool de Kleine Keizer grenst aan centrum
	Voortge. onderwijs	Nee, te veel overlast
Horeca	Crèche, kinderopv.	Ja
	Hotel	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is
	Restaurant	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is. (Chinees aanwezig)
	Café, lunchroom	Ja, lunchroom aanwezig maar behoefte aan verbetering
Publieke voorzieningen	Snackbar	Aanwezig
	Discotheek	Nee, te veel overlast
	Bibliotheek	Ja, is al aanwezig
	Kerk / Moskee/	Eventueel; wanneer daar (in de toekomst) vraag naar is
	Buurt-/ wijkcentrum	Ja
	Politie bureau	aanwezig
Service	Ja	

Per functie die aan winkelcentrum Loosduinen kan worden toegevoegd zijn de ruimtelijke consequenties in een overzicht geplaatst. Allereerst worden de ruimtelijke consequenties van de functies die nog niet in het winkelcentrum gevestigd zijn weergegeven in tabel 7.2 op basis van tabel 5.1 (zie H5).

Tabel 7.2: Ruimtelijke consequenties mogelijkheden

Funcities	Ruimtelijke consequenties
Kantoren	+ Bereikbaarheid: bevordert combinatie uitstapjes, kantoormedewerkers kunnen boodschappen doen en/ of andere zaken aanschaffen in het winkelcentrum. - Parkeervoorzieningen: er zijn meer parkeervoorzieningen nodig. 0 Sociale veiligheid: gebrek aan levendigheid in de avonduren
Groenvoorzieningen	+ Leefbaarheid: heeft mogelijk een positief effect op de waardering van de leefomgeving.
Evenementen, concerten	- Parkeermogelijkheden: mogelijk zijn er meer parkeervoorzieningen nodig. + Sociale veiligheid: kan levendigheid in de avonduren brengen - Hinder: geluidsoverlast (vooral muziek en naar huis gaande bezoekers).
Pret elementen	- Parkeermogelijkheden: vergroot de druk op parkeervoorzieningen - Draagvlak: vereist voldoende consumenten draagvlak; niet elk winkelcentrum dient dezelfde functie aan te bieden. + Draagvlak: bevordert combinatie uitstapjes, kan consumentendraagvlak doen toe nemen. + Sociale veiligheid: kan zorgen voor toename sociale veiligheid door levendigheid in de avonduren. - Hinder: Veroorzaakt mogelijk geluidsoverlast
Café/ lunchroom	+ Sociale cohesie: winkelcentrum kan een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden + Sociale veiligheid: zorgt voor levendigheid, ook in de avonduren. - Hinder: mogelijk geluids- en geur- overlast
Medisch centrum	+ Bereikbaarheid: stimuleert combinatie uitstapjes. + Sociale cohesie: winkelcentrum kan een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden
Andere zorgvoorzieningen	+ Bereikbaarheid: stimuleert combinatie uitstapjes. + Bereikbaarheid: biedt ouderen en minder validen een goede toegang tot winkelvoorzieningen. + Parkeermogelijkheden: biedt mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorziening. + Sociale cohesie: winkelcentrum kan een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden.
Crèche en/of kinderopvang	+ Bereikbaarheid: stimuleert combinatie uitstapjes
Hotel/ restaurant	0 Draagvlak: de vraag is of er voldoende vraag is naar een hotel en / of restaurant. + Parkeermogelijkheden: biedt mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorziening. + Sociale cohesie: winkelcentrum kan een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden. - Parkeermogelijkheden: biedt mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorziening.
Wijkcentrum	+ Sociale cohesie: winkelcentrum kan een ontmoetingsplaats worden voor omwonenden + Sociale veiligheid: levendigheid ook in de avonduren. - Parkeermogelijkheden: biedt mogelijkheden om volgtijdelijk gebruik te maken van de parkeervoorziening.
Service	+ (openbaar toilet, baby verschoonruimte, informatiepunt, e.d.) Zorgt voor meer comfort

Daarnaast zijn er al functies in winkelcentrum Loosduinen gevestigd. Welke consequenties hebben deze functies voor de ruimtelijke kwaliteit? In tabel 7.3 wordt een overzicht gegeven.

Tabel 7.3 Ruimtelijke consequenties reeds gevestigde functies

Funcities	Ruimtelijke consequenties
Woningen boven winkels	<ul style="list-style-type: none"> + Parkeermogelijkheden: er zijn te weinig parkeerplaatsen. + Sociale cohesie: er is een relatief hoge bewonersparticipatie en betrokkenheid. + Sociale veiligheid: bewoners kunnen toezicht houden op openbare ruimte ook op tijden dat de winkels gesloten zijn. - Sociale veiligheid: er zijn voldoende woningen in het winkelcentrum aanwezig. Te toegang tot de woningen vindt aan de achterzijde van het centrum plaats. - Hinder: het laden en lossen (vooral van de Aldi) wordt als overlast ervaren.
Stadsdeelkantoor	<ul style="list-style-type: none"> + Bereikbaarheid: een bezoek aan het stadsdeelkantoor kan gecombineerd worden met een bezoek aan andere functies in het centrum.
OV/ autowegen, fietspaden en wandelpaden	<ul style="list-style-type: none"> - Bereikbaarheid: het winkelcentrum is per auto moeilijk te vinden en er zijn te weinig parkeervoorzieningen aanwezig. + Draagvlak: door de komst van Randstadrail zal de bereikbaarheid van het centrum toenemen en wordt krijgt het centrum een groter consumentenbereik. - Sociale veiligheid: slechte veiligheid op parkeerterreinen (uitstraling parkeerterreinen) - Hinder: barrièrevorming door aanwezige infrastructuur; maakt het centrum minder zichtbaar.
Basisschool	<ul style="list-style-type: none"> + Bereikbaarheid: het brengen en halen van de kinderen kan worden gecombineerd met een bezoek aan het winkelcentrum. + Sociale cohesie: de school is een ontmoetingsplaats van kinderen en ouders. - Hinder: mogelijke verkeersopstoppingen wanneer school begint en uit gaat
Lunchroom Snackbar	<ul style="list-style-type: none"> + Parkeermogelijkheden: mogelijk wordt er volgtijdelijk gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen. - Hinder: mogelijk geuroverlast voor omwonenden.
Bibliotheek	<ul style="list-style-type: none"> + Bereikbaarheid: een bezoek aan de bibliotheek kan gecombineerd worden met een bezoek aan andere functies in het winkelcentrum. + Parkeermogelijkheden: mogelijk wordt er volgtijdelijk gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen. + Sociale cohesie: bibliotheek kan als ontmoetingsplaats fungeren. + Sociale veiligheid: de bibliotheek is ook buiten de winkelopeningstijden open, daardoor is er meer levendigheid op verschillende tijdstippen.
Politiebureau	<ul style="list-style-type: none"> + Geen specifieke ruimtelijke consequenties, zal in de toekomst net buiten het winkelcentrum worden gesitueerd. + Sociale veiligheid: een politiebureau levert een positieve bijdrage aan het gevoel van veiligheid.

Nu is vastgesteld welke functies er aan winkelcentrum Loosduinen toegevoegd kunnen worden, wordt er gekeken welke vormen van meervoudig ruimtegebruik in het centrum toegepast

kunnen worden. Naast ruimtelijke consequenties die veroorzaakt worden door winkels in combinatie met een ander functie, zijn er ook ruimtelijke consequenties door toepassingen van meervoudig ruimtegebruik. Deze ruimtelijke consequenties zijn weergegeven in tabel 7.4 op basis van tabel 5.2 (zie H5). Wanneer bepaalde functies niet in een dimensie van meervoudig ruimtegebruik geplaatst kunnen worden is dit ook aangegeven.

Tabel 7.4: Mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik

Mogelijkheden Meervoudig ruimtegebruik	Ruimtelijke consequenties
<p>Beperking: Omdat het gaat over een reeds bestaand winkelcentrum zijn sommige vormen van meervoudig ruimtegebruik niet (meer) mogelijk. Het grote plein in het midden van het winkelcentrum en de aanwezige parkeerterreinen bieden mogelijkheden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen. Ook wanneer er wordt besloten om delen van het winkelcentrum te slopen en nieuwbouw te plaatsen, ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor het toepassen van meervoudig ruimtegebruik.</p>	
<u>Algemeen</u> Alle functies	<ul style="list-style-type: none"> 0 Commerciële herkenbaarheid: ideale functiemix - Bereikbaarheid: te lange afstanden voor de consument + Synergie: versterkt de samenhang tussen functies - Verantwoordelijkheid: onduidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is. + Verscheidenheid: Gevarieerde leefomgeving worden als prettig ervaren
<u>1-D intensiveren</u> alle functies	<ul style="list-style-type: none"> - Leefbaarheid: intensiveren kan leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving negatief beïnvloeden.
<u>2-D verweven</u> alle functies	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibiliteit: de eisen voor een gebouw voor verschillende functies verschillen; verschillende gebruikers hebben verschillende belangen en status
<u>3-D stapelen</u> functies die daglicht nodig hebben kunnen niet of maar gedeeltelijk ondergronds	<ul style="list-style-type: none"> - Sociale veiligheid: negatieve associaties door het ontbreken van natuurlijk licht, vochtige lucht en geen natuurlijke ventilatie. + Hinder: afname van geluidsoverdracht en de geluidsbelasting van het wegverkeer - Flexibiliteit: na realisatie, weinig mogelijkheid tot uitbreiding
<u>4-D volgtijdelijk gebruik</u> alle functies, behalve functies waar (bijna) 24 p/d gebruik van wordt gemaakt of privé-vertrekken.	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibiliteit: beperkte mogelijkheden om ruimte naar eigen inzicht aan te kleden. Ook ontstaan er knelpunten als functies elkaar snel opvolgen.

Deze gegevens dienen als input voor de volgende stap van het stappenplan in de volgende paragraaf.

7.2 Afweging

In deze stap worden negatieve en positieve ruimtelijke consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit tegen elkaar afgewogen. Voor de negatieve consequenties wordt naar oplossingen gezocht.

In tabel 7.5 worden de negatieve ruimtelijke consequenties en mogelijke oplossingen opgesomd. De volgende opmerkingen kunnen bij de tabel worden gemaakt;

* Een van de negatieve consequenties is de vergrote vraag naar parkeervoorzieningen. In het winkelcentrum is al een tekort aan parkeervoorzieningen, dus er moeten zeker meer parkeerplaatsen komen. In winkelcentrum Loosduinen zijn mogelijkheden om de

parkeervoorziening ondergronds te plaatsen. De negatieve uitstraling van de aanwezige parkeerterreinen zullen verdwijnen. Één manier om het ondergronds parkeren mogelijk te maken is het invoeren van betaald parkeren.

* Een andere negatieve consequentie is de overlast van geuren en geluid door het toevoegen van horeca en recreatieve voorzieningen. Het is noodzakelijk deze voorzieningen aan het winkelcentrum toe te voegen omdat hierdoor de verblijfsfunctie wordt verstevigd. Ook zal in de avonduren de sociale veiligheid worden verbeterd. Goede geluidsisolatie in de woningen lost een groot gedeelte van de geluidsproblemen op. Daarnaast zal er voldoende afstand gehouden moeten worden tussen woningen en horeca en andere recreatieve voorzieningen. Mogelijk kunnen er tevens afspraken met de horeca ondernemers over sluitingstijden worden gemaakt.

* Een ander vorm van overlast voor omwonenden is het laden en lossen. Stille planoplossingen zijn maar beperkt mogelijk in bestaande winkelcentra. Door de bereikbaarheid van de laad en losplaatsen te vergroten zal de duur van de overlast voor de bewoners afnemen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om laad en losplaatsen af te schermten door de bevoorrading inpandig te laten plaatsvinden.

Tabel 7.5: Oplossingen voor negatieve ruimtelijke consequenties

Negatieve ruimtelijke consequentie		Oplossingen
Draagvlak	*	In de leegstaande winkelruimten zal een passende functie moeten worden gesitueerd. Hierdoor kan er een ideale functiemix in het centrum ontstaan en de aantrekkingskracht van een winkelcentrum worden vergroot.
Parkeren	*	Ondergronds plaatsen van parkeervoorziening. Dit zowel mogelijk onder het grote plein als op plaatsen waar het gebouwen gesloopt worden en nieuwbouw wordt geplaatst.
Verantwoordelijkheid	*	Bewoners en andere actoren betrekken bij proces van herstructurering (oa. bij het opstellen van programma van uitgangspunten);
	*	Bewoners betrekken bij het beheer van de openbare ruimte.
Sociale veiligheid	*	Herstructureren openbare ruimte zodat er geen stille hoeken en plekken meer zijn, dit geldt vooral voor plaatsen waar nu parkeervoorzieningen zijn gesitueerd.
	*	Ingangen van woningen dienen goed zichtbaar te zijn door ingangen aan de voorkant te plaatsen of door het toevoegen van een tweede maaiveld;
	*	Wanneer mogelijk de bevoorrading van supermarkten geheel binnen een gebouw plaats laten vinden.
Hinder	*	Laad- en losruimte goed bereikbaarheid maken;
Geluid	*	Laden en lossen inpandig laten plaatsvinden of plaatsen van een scherm tussen geluidsbron en woningen;
laden & lossen	*	Voldoende afstand houden tussen woningen en horeca
horeca	*	Geen live muziek laten plaatsvinden van 23.00 tot 07.00 in de openlucht;
	*	Plaatsen van goede filters en installaties in horecabedrijven.
	*	Geur

In tabel 7.6 is aangegeven welke functies er goed en minder goed samen te combineren zijn, hierbij is rekening gehouden met de negatieve consequenties. De redenties bij het invullen van het relatieschema wordt door middel van een voorbeeld duidelijk gemaakt.

Kantoren – concertzaal: Door het combineren van concerten en evenementen met kantoren kan er volgtijdelijk gebruik gemaakt worden van de parkeervoorziening. Echter er is ook een negatieve consequentie, een concert of evenement kan geluidsoverlast veroorzaken voor de kantoormedewerkers.

Tabel 7.6: Relatieschema

Kantoren	(concert)zaaltje	Pret elementen	Café/ lunchroom	Medisch centrum	Zorgvoorziening	Crèche/k. opvang	Hotel /restaurant	Wijkcentrum	Service	Woningen	Stadsdeelkantoor	Infrastructuur	Basisschool	Snackbar	Bibliotheek	Politiebureau
Kantoren	+/-	-	+	+	+	+	+	+	0	+	+	+	-	+	+	+
(Concert)zaal		+	+	-	-	+	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
Pret elementen			+	-	-	-	+	+	+	-	-	+	-	+	-	-
Café/ lunchroom				+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
Medisch centrum					+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Zorgvoorziening						+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+
Crèche/ kinderopvang							+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Hotel / restaurant								+	+	+	+	+	+	+	+	0
Wijkcentrum									+	+	+	+	+	+	+	+
Service										0	+	0	0	0	+	+
Woningen											+	-	+/-	+	+	+
Stadsdeelkantoor												+	-	-	+	+
Infrastructuur													-	+	+	+
Basisschool														-	+	+
Snackbar															0	0
Bibliotheek																+
Politiebureau																

Legenda

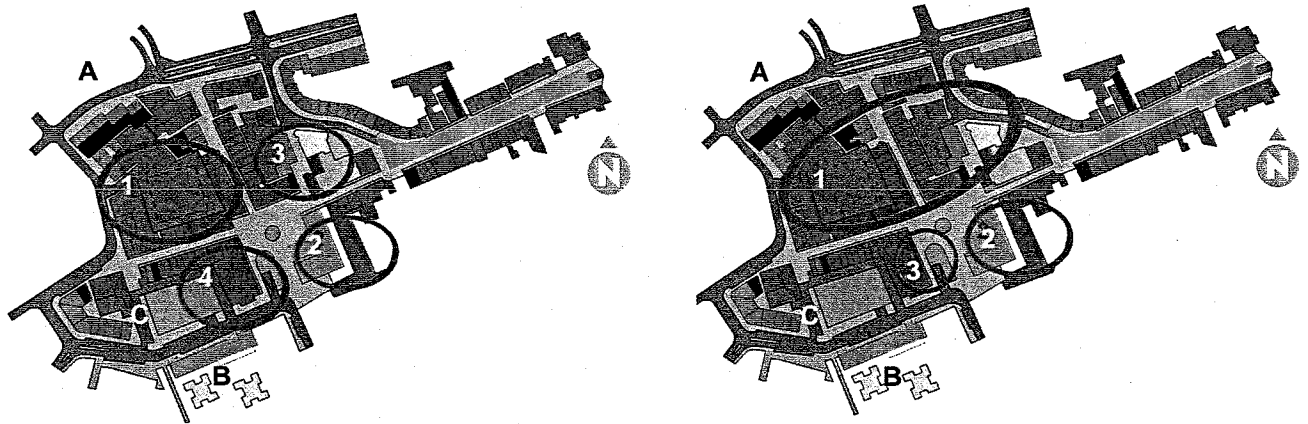
- + Positieve relatie
- Negatieve relatie
- + / - Positieve en negatieve relatie
- 0 Geen relatie

Op basis van tabel 7.6 kunnen volgende clusters van functies, zogenoemde scenario's worden gemaakt.

Tabel 7.7: Scenario's

Scenario 1	Scenario 2
1. 3-D: stapelen van kantoren, winkels en woningen eventueel ondergronds parkeren met daarboven zorgvoorzieningen)	1. 3-D: stapelen van kantoren, winkels en woningen (eventueel ondergronds parkeren met daarboven zorgvoorzieningen)
2. 2-D & 3-D: stapelen en verweven lunchroom, café, snackbar, service-elementen, (concert)zaaltje (alleen 's avonds), kantoren.	2. 2-D & 3-D: stapelen en verweven lunchroom, café, snackbar, concertzaaltje (alleen 's avonds), kantoren, medisch centrum, kinderopvang, wijkcentrum, stadsdeelkantoor en bibliotheek.
3. 2-D & 3-D: stapelen en verweven medisch centrum, kinderopvang, wijkcentrum, stadsdeelkantoor, bibliotheek en woningen	3. 3-D: Ondergrondse parkeervoorziening
4. 3-D: (Gedeeltelijk) ondergronds: parkeervoorziening en supermarkt	4. 4-D: er kan volgtijdelijk gebruik gemaakt worden van het (concert)zaaltje en de parkeervoorzieningen. Ook het plein kan voor verschillende festiviteiten (stadsdeelfeest, expositie, jaarmarkten) worden gebruikt.
5. 4-D: volgtijdelijk gebruiken van het (concert)zaaltje en parkeervoorzieningen. Het plein kan voor verschillende festiviteiten (stadsdeelfeest, expositie, jaarmarkten) worden gebruikt.	

- A. Politiebureau: het politiebureau wordt net buiten winkelcentrum gevestigd (aan de noordkant).
 B. Basisschool: de basisschool is net buiten het winkelcentrum gesitueerd (aan de zuidkant).
 C. Infrastructuur: de bereikbaarheid van het centrum is goed. Bij het ondergronds plaatsen van de parkeervoorziening dient wel goed gekeken te worden naar de ontsluiting, waarbij er vooral op gelet moet worden dat de basisschool hier geen hinder van ondervindt.



Bij het maken van deze scenario's is er rekening gehouden met de negatieve, maar ook de positieve ruimtelijke consequenties. Het plein kan levendig gemaakt worden door gebruiksfuncties (die ook 's avonds gebruikt worden) aan het plein te situeren. Het plein kan worden verkleind maar zal in ieder geval meer bij de aanwezige voorzieningen betrokken moeten worden. Dat kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van verhogingen waardoor de routing in het centrum eenduidig wordt en door het plaatsen van een terras op het plein. Daarnaast zal bij de inrichting van het plein rekening gehouden moeten worden met de situering ten opzichte van de zon en de beschutting voor wind en regen. Door functies die overlast kunnen veroorzaken te clusteren met functies waar alleen overdag gebruik van wordt gemaakt zal de overlast minimaal zijn.

De nabijheid van Kijkduin biedt kansen om toeristen naar het winkelcentrum te trekken. Dan zullen er echter aan het centrum zowel horeca als pret (fun) elementen moeten worden toegevoegd. Daarbij is het belangrijk dat het winkelcentrum meer is dan een toeristische concept. Het terloopse, het alledaagse, het argeloze zal vastgehouden moeten worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het toevoegen van ambachtelijke winkeltjes, waar voor het publiek zichtbaar producten worden vervaardigd. Voorbeelden zijn, diamanten slijpen, klompen schaven en het vervaardigen van meubels. Zonder verder onderzoek is het onmogelijk vast te stellen welke mogelijkheden de in het stadsdeel aanwezige toeristen bieden om winkelcentrum Loosduinen op te waarderen.

Door bijvoorbeeld winkels van veelgevraagde artikelen te clusteren kunnen bewoners buiten het stadsdeel worden aangetrokken. Een goed voorbeeld is het clusteren van winkels die design aanbieden. Zo wordt tegelijkertijd winkelaanbod opgewaardeerd. Ook hier geldt dat nader onderzoek nodig is naar de vraag van dergelijke artikelen.

Wanneer er meer consumenten naar het winkelcentrum worden getrokken zal er ook meer vraag naar horeca gelegenheden komen. Het aanbieden van verschillende etnische eetgelegenheden onder één dak is een goed voorbeeld om een winkelcentrum te onderscheiden van andere winkelcentra.

Het uitgangspunt bij scenario 2 is dat zowel de bibliotheek als het stadsdeelkantoor verplaatst worden. In scenario blijven deze op hun huidige plaats. Scenario 2 zal verder worden uitgewerkt.

Naast het toevoegen van functies en het meervoudig gebruiken van een ruimten moeten de belangrijke succesfactoren voor een winkelcentrum worden meegenomen. In het gekozen scenario dient rekening gehouden te worden met deze succesfactoren. De hoofdlijnen van deze factoren zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 7.7: Succesfactoren

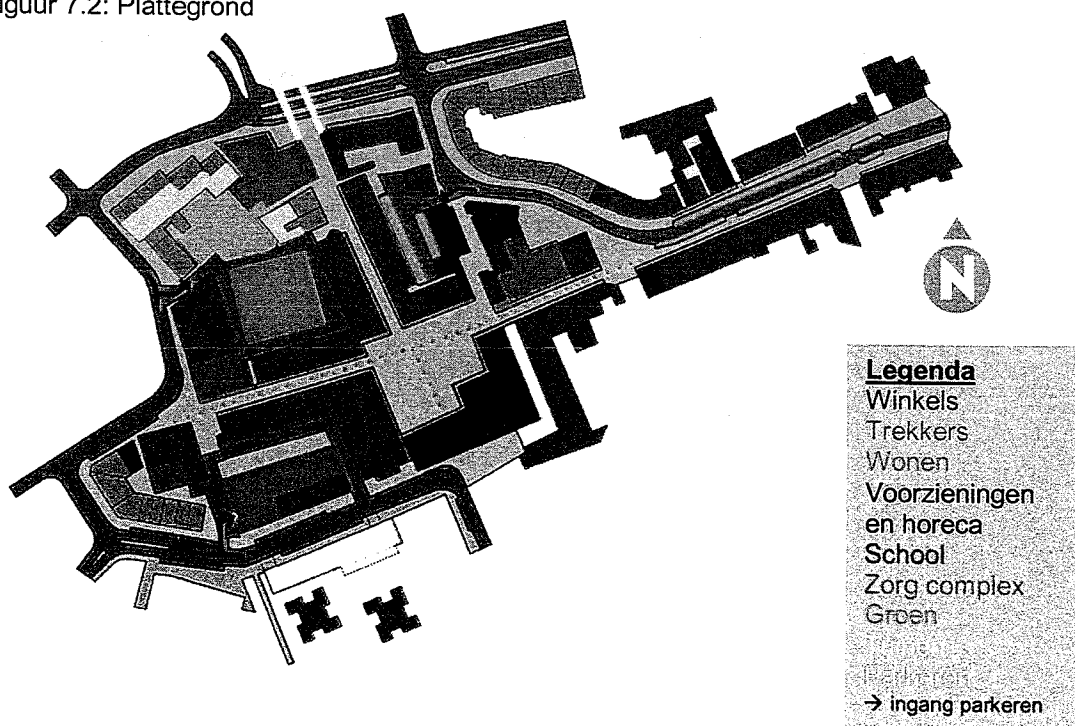
Succesfactoren	Kenmerken winkelcentrum Loosduinen
Trekkingen	In het winkelcentrum vormen de supermarkten (C1000 en Aldi) en de toekomstige Hema de trekkingen. Doeland, Blokker, Kruitvat en Zeeman zijn andere bekende ketens die in het winkelcentrum gesitueerd zijn. Zij fungeren als subtrekkingen.
Entrees	In het centrum zijn te veel entrees aanwezig (vier). De zuid entree zal worden afgesloten. De andere entrees moeten een herkenningspunt in de omgeving vormen, zodat het centrum zichtbaar wordt. Ook moet er een duidelijke verbinding komen tussen het openbaar vervoer en het winkelcentrum.
Lay-out	In het centrum zal een goede bewegwijzering, weghierarchie, verlichting en bestrating moeten komen. De losse kiosken moeten verdwijnen. De (sub)trekkingen worden aan de uiteinden van de winkelpoten geplaatst waardoor er een spanningsveld gecreëerd wordt. De sfeermakende voorzieningen (horeca, en ander fun elementen) komen tussen de trekkingen. De opvangsters zullen in de loop worden geplaatst tussen de trekkingen en de sfeermakers. De doelvoorzieningen (medisch centrum, bibliotheek, stadsdeelkantoor) moeten buiten de looproute worden gesitueerd zodat deze geen barrière vormen voor consumenten die willen kijken, vergelijken en verblijven.
Toegankelijkheid	Het winkelcentrum wordt niet afgesloten. De distributie zal voornamelijk plaatsvinden aan de achterkanten van de winkels. Eventueel kunnen één of twee parkeerplaatsen alleen toegankelijk gemaakt worden voor omwonenden. Dan zal de distributie aan de voorkant van de winkels plaats moeten vinden. Dit is niet bij alle typen winkels mogelijk. Het lossen en laden van supermarkten zal inpandig plaats moeten vinden, om de overlast te minimaliseren.
Stedenbouw / architectuur	Het winkelcentrum moet meer aansluiten op de omgeving, waarbij de kenmerken van het oude dorp belangrijk zijn. Dit kan oa. door middel van zichtlijnen, transparantie en sfeer. Verder zal het centrum een hoogwaardige uitstraling krijgen. Voor verbeeldingen van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar <i>Dorp in de stad, visie voor Loosduinen</i> van Inbo (2003).
Cultuurhistorie	Bij de revitalisering wordt er rekening gehouden met de kenmerken van het oude dorp. De voormalige dorpskern is het huidige winkelgebied.

Onderstaande beelden en plattegronden geven op basis van scenario 2 een impressie van de aanpassingen in het winkelcentrum weer.

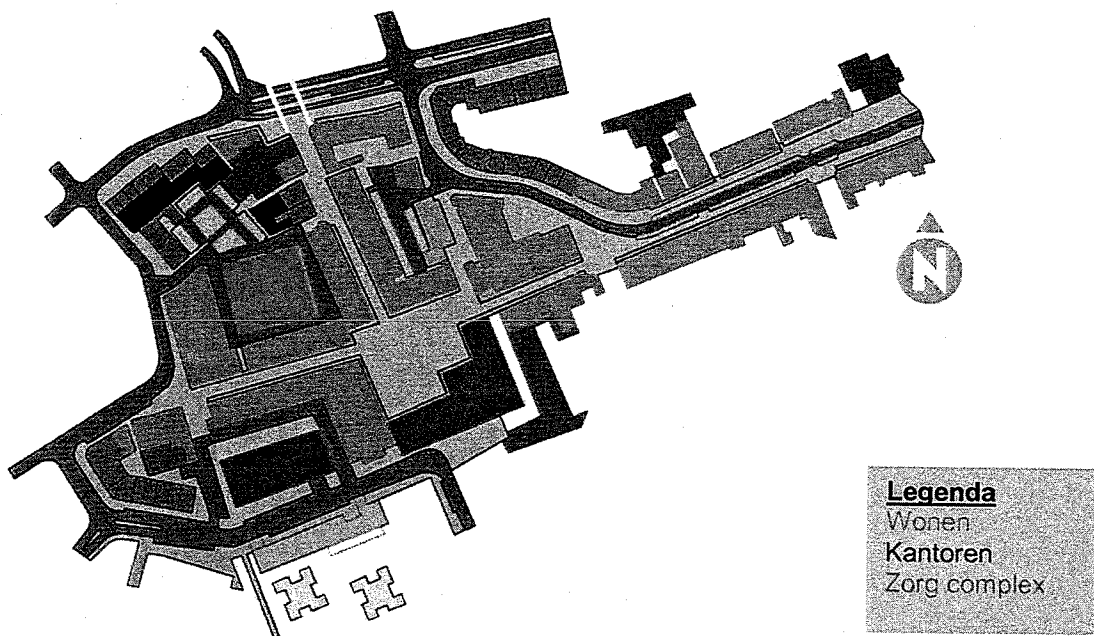
Figuur 7.1: Luchtfoto



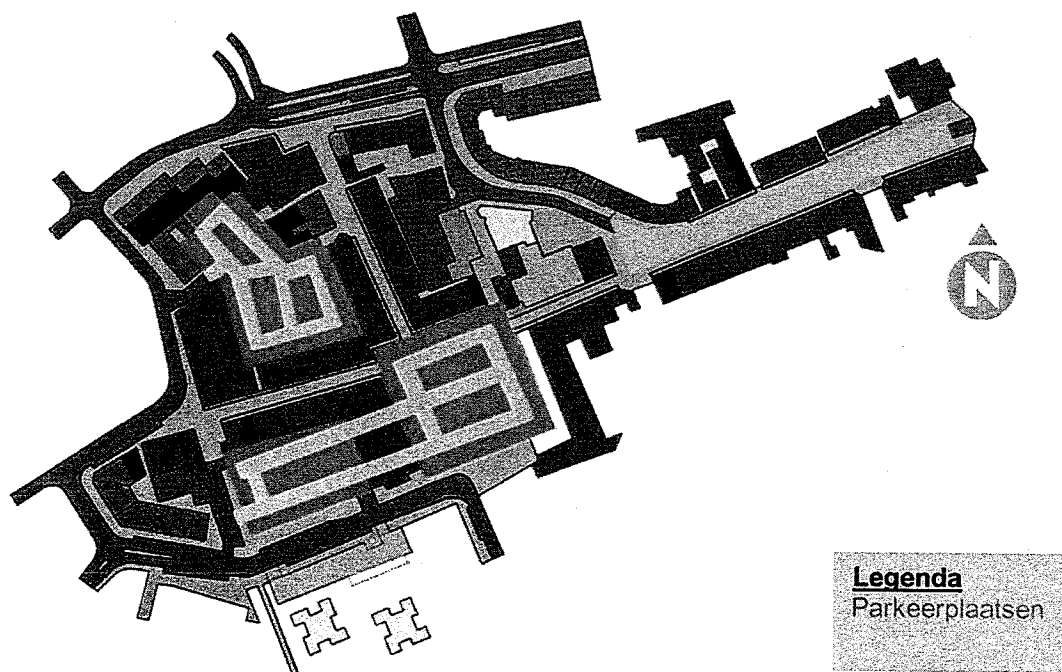
Figuur 7.2: Plattegrond



Figuur 7.3: Plattegrond 1^e verdieping



Figuur 7.4: Plattegrond ondergronds ruimtegebruik



7.3 Evaluatie

In deze stap worden de effecten op de ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van meervoudig ruimtegebruik geëvalueerd. Gekeken is of alle uitgangspunten zoals geformuleerd in stap 1 van het stappenplan zijn uitgewerkt.

Met bovenstaande ingrepen zal winkelcentrum Loosduinen voldoen aan de behoeften van de consument. Het winkelcentrum zal breder worden uitgerust, het voorzieningen aanbod en recreatieve voorzieningen zorgen voor levendigheid. Het winkelcentrum zal gaan fungeren als een ontmoetingsplaats voor stadsdeelbewoners. Daarnaast is het mogelijk, door bijvoorbeeld het toevoegen van ambachtelijke winkels, een breed aanbod van design winkels en / of het aanbieden van diverse etnische eettentjes, ook consumenten buiten het stadsdeel en eventueel toeristen aan te trekken. Verder onderzoek naar de wensen van deze doelgroepen en het draagvlak van deze mogelijkheden is noodzakelijk.

In de scenario's is weinig aandacht besteed aan de branchering van het winkelcentrum. Het toevoegen van een kwaliteitssupermarkt, een goede juwelier, een notenbar, een telecomshop en een Hema breiden het assortiment in centrum uit en kunnen het succes van het winkelcentrum vergroten. Echter, er zijn geen detaillistische uitspraken gedaan over de situering van deze winkels. De scenario's zullen verder moeten worden uitgewerkt om hier uitspraak over te kunnen doen.

In deze stap zal er overlegd moeten worden met de diverse betrokkenen om de scenario's te bespreken, waarna eventuele aanpassingen kunnen worden gedaan aan de scenario's. In dit onderzoek is dit niet gebeurd.

In februari 2004 heeft Inbo een concept voor een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie is niet meegenomen bij de uitwerking van de bovenstaande plannen. Voor een beknopt overzicht van deze structuurvisie wordt verwezen naar bijlage E.

7.4 Samenvattend

In dit hoofdstuk zijn de stappen 2, 3 en 4 uit het stappenplan toegepast op winkelcentrum Loosduinen. De mogelijkheden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen zijn uitgewerkt in twee scenario's, waarbij er oplossingen zijn gezocht om de negatieve ruimtelijke consequenties te verkleinen. Het toevoegen van voorzieningen en recreatieve functies biedt zeker mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in winkelcentrum Loosduinen. Belangrijk is dat wanneer het stappenplan gevolgd wordt de succesfactoren met betrekking tot winkelcentra (trekkers, entrees, lay-out, toegankelijkheid, stedenbouw/ architectuur en cultuurhistorie) niet uit het oog verloren worden. Deze succesfactoren bieden goede uitgangspunten die als basis voor een ontwerp van een winkelcentrum kunnen dienen.

Daarnaast is het stappenplan niet helemaal doorlopen. Het is noodzakelijk om betrokken te zijn bij de revitalisering van Loosduinen om het stappenplan in zijn geheel te kunnen doorlopen. In het geval van dit project was dit niet mogelijk. Echter uit deze casestudy blijkt dat het stappenplan een goede aanzet geeft tot een ontwerp van een winkelcentrum waarin meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast.

DEEL 3

CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

8 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het afstudeeronderzoek besproken. De conclusies worden besproken aan de hand van de in de inleiding geformuleerde doel- en probleemstelling. Maar eerst wordt er kort antwoord gegeven op de in de inleiding gestelde deelvragen. Tot slot worden aanbevelingen voor verder onderzoek gedaan.

8.1 Conclusies

** Wat is meervoudig ruimtegebruik?*

Meervoudig ruimtegebruik is in dit onderzoek gedefinieerd als: het vervullen van meer functies in een bepaalde tijd in een bepaalde ruimte. Waarbij het schaalniveau van functies, tijd en ruimte op elkaar zijn afgestemd. De essentie van meervoudig ruimtegebruik is dat de ruimte doelmatiger benut wordt dan in de bestaande situatie en dat monofunctionele landschappen getransformeerd worden naar multifunctionele landschappen. Er kunnen vier dimensies van meervoudig ruimtegebruik worden onderscheiden: intensiveren, verweven, stapelen en volgtijdelijk gebruik.

** Welke ontwikkelingen beïnvloeden meervoudig ruimtegebruik?*

Door maatschappelijke ontwikkelingen is er steeds meer aandacht voor meervoudig ruimtegebruik. Door de economische groei, de bevolkingsgroei, huishoudenverdunding en de groeiende mobiliteit is er steeds meer vraag naar ruimte. Het ruimtebeslag voor wonen, werken, voorzieningen en recreëren neemt steeds meer toe. Naast deze kwantitatieve ruimte vraag is er ook steeds meer behoefte aan kwalitatief goede ruimte. Door de toenemende welvaart en individualisering worden er steeds hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van de directe leef- en woonomgeving en de collectieve kwaliteiten van de openbare ruimte.

Het Kabinet Balkenende 2 handhaaft het beleid voor een duidelijke scheiding van stad en platteland waarschijnlijk niet. Hierdoor zou de ruimte niet alleen in de stad gezocht hoeven worden. Echter het meervoudig gebruiken van de ruimte is een goede mogelijkheid om aan de vraag naar kwalitatieve ruimte te kunnen (blijven) voldoen en tegelijkertijd open landschappen te behouden. Het verdichten van de ruimte in de stad maakt open ruimte op het platteland mogelijk. In dit onderzoek is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in de stad het uitgangspunt om meervoudig ruimtegebruik toe te passen. De conceptuele matrix van Hooimeijer (2001) is gebruikt als analyse kader om aspecten van meervoudig ruimtegebruik die de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden zichtbaar te maken. Zodoende vormt de matrix een overzicht van de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

** Welke factoren beïnvloeden het succes van een winkelcentrum?*

De mate van succes van een winkelcentrum wordt bepaald door de mate waarin het centrum aansluit bij de behoeften van de consument. De behoeften van de consument worden bepaald door de doelgroep en het bezoekmotief. Dit onderzoek heeft betrekking op de planmatig opgezette winkelcentra van na 1960. Doordat de behoeften van de consument zijn veranderd en er nieuwe aanbodsvormen zijn ontstaan voldoen deze planmatig opgezette winkelcentra niet meer. Winkelen als vrijetijdsbesteding (funshoppen), het efficiënt boodschappen doen (runshoppen), de vraag naar dienstverlening op maat en de komst van andere soorten winkelvoorzieningen hebben ertoe geleid dat veel winkelcentra niet meer voldoen aan de behoeften van de consument. Daarnaast neemt het draagvlak voor winkelcentra af waardoor er leegstand ontstaat. Ook zijn vernieuwingen in de centra vaak achtergebleven. Een ander probleem in veel winkelcentra is monofunctionaliteit. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik kan mogelijkheden bieden om deze problemen op te lossen. De mogelijkheden hiervoor zijn afhankelijk van het type winkelcentrum en specifieke lokale omstandigheden.

Verschillende andere factoren beïnvloeden de keuze van de consument voor een bepaald winkelcentrum. Enkele van deze factoren hebben een ruimtelijke dimensie. Met deze factoren kan bij het toepassen van meervoudig ruimtegebruik rekening gehouden worden. Voorbeelden van deze factoren zijn; synergie tussen voorzieningen, situering van trekkers, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, herkenbaarheid, aantal en situering van entrees, lay-out, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, comfort en sociale veiligheid.

Deze factoren zijn samen met de aspecten van meervoudig ruimtegebruik die de ruimtelijke kwaliteit vergroten in de matrix van Hooimeijer geplaatst. Op basis van deze matrix zijn de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentra te vergroten, bepaald.

Figuur: Matrix ruimtelijke kwaliteit winkelcentra

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruiks waarde	Bereikbaarheid (Consumenten-) draagvlak Situering van trekkers Parkeermogelijkheid Aantal en situering van entrees	Sociale cohesie Verantwoordelijkheid	Veiligheid Hinder	Verscheidenheid
Belevings waarde	Commerciële Herkenbaarheid (en uitstraling) Comfort Lay-out	Leefbaarheid Sociale veiligheid (en netheid)		Herkenbaarheid Stedebouwk. / architectonische kwaliteiten (en ambiance)
Toekomst waarde	Flexibiliteit Synergie tussen voorzieningen	Sociale toegankelijkheid	Duurzaamheid	Cultuurhistorie

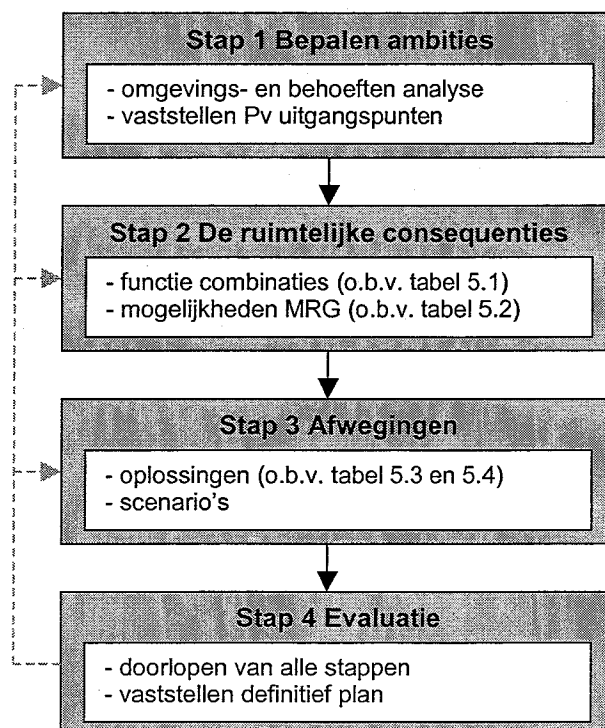
Op basis van deze deelvragen kan de probleemstelling worden beantwoord.

Welke mogelijkheden biedt het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten?

Het ontwikkelde stappenplan geeft inzicht in de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te vergroten. In het stappenplan is er onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen winkelcentra; basiscentra, gemakscentra en combinatiecentra. Door het volgen van het stappenplan krijgen adviseurs, onderzoekers, planners, uitvoerders en gebruikers een goed beeld welke functies aan een winkelcentrum kunnen worden toegevoegd en wat de ruimtelijke consequenties daarbij zijn. In stap één worden de ambities voor het winkelcentrum vastgesteld.

De belangrijkste opmerkingen die over de functiecombinaties (stap 2) gemaakt kunnen worden, zijn:

Figuur: Het stappenplan



- De functie wonen kan erg goed gecombineerd worden met winkels. Het vergroot de sociale cohesie, het verantwoordelijkheidsgevoel, leefbaarheid en sociale veiligheid. Negatieve aspecten zijn de vraag naar parkeerplaatsen en de mogelijke overlast voor de omwonenden door het laden en lossen.
- Kantoren kunnen erg goed gecombineerd worden met winkels. Echter doordat kantoren 's avonds leegstaan, kunnen mensen zich 's avonds onveilig voelen in een winkelcentrum.
- Door hoogdynamische recreatieve functies aan een winkelcentrum toe te voegen wordt de levendigheid (ook 's avonds) in het centrum verhoogd. Het centrum zal dan als sociaal veiliger worden gewaardeerd. Combinatie-uitstapjes worden bevorderd, en mogelijk zullen er meer bezoekers naar het centrum komen. Recreatieve voorzieningen kunnen geluidsoverlast veroorzaken. Het toevoegen van laagdynamische functies, als parken, kan ten koste gaan de beleving van de stedelijke intensiteit en leefbaarheid. Het toevoegen van pret (fun) elementen kan in de grote combinatiecentra kansen bieden om zich te onderscheiden van andere winkelcentra.
- Door de infrastructuur te verbeteren worden winkelcentra beter bereikbaar en kunnen er meer consumenten worden bereikt. Opgelet moet worden dat autowegen voetgangers en fietsers niet hinderen.
- Het combineren van voorzieningen met winkels is erg goed mogelijk. Het draagvlak dat nodig is voor deze voorzieningen is heel erg belangrijk. Vaak hebben zorg en horeca voorzieningen een groter draagvlak nodig dan winkels. Wanneer er voorzieningen aan een centrum worden toegevoegd betekent dit dat de levendigheid in het centrum wordt vergroot. Afhankelijk van het type voorziening zullen er in de avonduren meer mensen in het winkelcentrum aanwezig zijn waardoor de sociale veiligheid wordt vergroot. Wanneer de verblijfsfunctie in het centrum versterkt moet worden is het noodzakelijk dat er voldoende horeca voorzieningen in het centrum aanwezig zijn. Horeca kan wel geur en geluidsoverlast tot gevolg hebben.
- Het belangrijkste verschil tussen de drie typen centra is het consumentendraagvlak. In een combinatie winkelcentrum zijn er meer mogelijkheden om functies toe te voegen.

In stap 2 worden ook de mogelijkheden om functies in de verschillende dimensies van meervoudig ruimtegebruik te plaatsen uiteengezet. De belangrijkste consequenties zijn de (on)herkenbaarheid van functies, de synergie tussen de functies en de verscheidenheid. Er zal voor elk winkelcentrum een ideale mix van functies moeten worden gezocht. Daarnaast is het niet mogelijk alle functies in alle dimensies van meervoudig ruimtegebruik te plaatsen. Meervoudig ruimtegebruik kan ten koste gaan van de flexibiliteit van functies. Een duidelijk voorbeeld is het plaatsen van functies onder de grond. De veiligheid van de omgeving van de ondergrondse functie is de belangrijkste factor in hoe mensen de ondergrondse ruimte ervaren.

In stap 3 worden de situering van trekkers, plaats en situering van entrees, de lay-out, toegankelijkheid, architectuur / stedenbouw en de cultuurhistorie in het stappenplan meegenomen als succesbepalende ruimtelijke factoren in een winkelcentrum.

Over het algemeen heeft het toepassen van meervoudig ruimtegebruik in een winkelcentrum een grote toegevoegde waarde. Naast de positieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit zijn er ook negatieve ruimtelijke consequenties. Bij het toepassen van meervoudig ruimtegebruik zal er rekening gehouden moeten worden met deze negatieve consequenties. In het stappenplan worden in stap 3 de mogelijkheden om de negatieve consequenties te minimaliseren aangedragen. Ten slotte wordt in stap 4 het doorlopen stappenplan geëvalueerd.

Het stappenplan is geen op zich zelf staand instrument, maar maakt onderdeel uit van het 'algemene' proces van herstructurering. In dit onderzoek wordt het toepassen van meervoudig ruimtegebruik niet gezien als doel op zich maar als een product van een zorgvuldig doorlopen proces. De doelstelling van het stappenplan is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in winkelcentra. Het bereiken van ruimtelijke kwaliteit wordt in het stappenplan van Dauvellier en Luttik als een proces gezien, en biedt hierdoor goede aanknopingspunten.

Het stappenplan is vervolgens toegepast op winkelcentrum Loosduinen. De volgende deelvraag kan daarmee worden beantwoord;

** Is het mogelijk het nieuwe stappenplan toe te passen in de praktijk?*

In de casestudy is het stappenplan niet volledig doorlopen. Het is noodzakelijk betrokken te zijn bij het gehele herstructureringsproces van een winkelcentrum om het stappenplan in zijn geheel te kunnen doorlopen, en dat was bij deze casestudy niet het geval. Wel blijkt dat het stappenplan een goede aanzet geeft tot een ontwerp van een winkelcentrum waarin meervoudig ruimtegebruik toegepast wordt.

Nu de probleemstelling is beantwoord, is het de vraag in hoeverre de doelstelling van dit afstudeeronderzoek is bereikt. De doelstelling van dit onderzoek is;

Het evalueren en aanpassen van het stappenplan 'functieconcentratie' van Hengst (2002) zodat de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te vergroten, inzichtelijk wordt gemaakt.

Het in dit onderzoek ontwikkelde stappenplan geeft inzicht in mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik in winkelcentra. Het onderzoek gaat specifiek in op winkelcentra en de mogelijkheden om functies aan winkelcentra toe te voegen en maakt de consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk. Het stappenplan met de daarbijbehorende tabellen zijn niet uitputtend, maar geven een goed beeld van de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit in een winkelcentrum te verbeteren.

Daarnaast is het afstudeeronderzoek van Hengst (2002) als onderlegger gebruikt voor dit onderzoek. Echter gedurende het afstudeertraject bleek dat het stappenplan 'functieconcentratie' te weinig aanknopingspunten bood om het in dit onderzoek ontwikkelde stappenplan op te baseren. Het onderzoek van Hengst is het uitgangspunt voor dit onderzoek, maar van evalueren van het stappenplan is geen sprake geweest.

8.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

In deze paragraaf worden aanbevelingen voor vervolg onderzoek gedaan.

Ruimtelijke kwaliteit is een van de factoren die het succes van een winkelcentrum bepaald. Maar welke waarde hechten consumenten aan ruimtelijke kwaliteit ten opzicht van andere succes bepalende factoren? Op deze vraag is in dit onderzoek geen antwoord gevonden. Voor een vervolg van dit onderzoek is deze vraag relevant.

Ten tweede beperkt dit onderzoek zich tot de mogelijkheden die meervoudig ruimtegebruik biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Alleen de consequenties van meervoudig ruimtegebruik voor de ruimtelijke kwaliteit zijn dan ook meegenomen. Echter ook op organisatorisch en juridisch gebied zijn er positieve en negatieve consequenties. Deze zouden in een eventueel vervolg onderzoek kunnen worden meegenomen.

Tot slot wordt aanbevolen het onderzoek uit te breiden, zodat het stappenplan ook toepasbaar is bij de herstructurering van de zogenaamde recreatieve (stads)centra. Dit onderzoek richt zich alleen op geplande winkelcentra van na 1960, daar vallen de recreatieve winkelcentra buiten. Om het stappenplan ook toe te kunnen passen bij de herstructurering van recreatieve winkelcentra zullen de tabellen 5.1, 5.2 en 5.3 moeten worden aangepast en uitgebreid.

Literatuur

- Aalbers, N.J. en A.W.P. Jansen (1999); *Detailhandel*, DHV REA.
- BNSP (2003); *'Stille' planoplossingen voor winkels nabij woningen*, BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen), Amsterdam
- Bolt, E.J. (2003); *Winkelvoorzieningen op waarde geschat, theorie en praktijk*, Merkelbeek
- Breukink e.a. (2003); *Eindrapport BAGEO fase 3, de ondergrondse ruimte afgewogen*, CUR/SKB, Gouda. (via www.Ondergrondsruiimtegebruik.nl)
- Buvelot, S. (2002); *"Meer dan winkelen alleen": innovatieve ondersteunende aanbodconcepten, die de functie van een winkelcentrum verbreden tot buiten de traditionele winkelfunctie*, afstudeerverslag, Bouwkunde, technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- CBS (2002); *Allochtonen in Nederland 2002*, Voorburg / Heerlen (via www.cbs.nl, 30 oktober).
- Claasen, R.J.T.(2002); *Ontwikkelingen bouwprojecten bruikbaar lange termijn*, afstudeerverslag, TU/e, Bouwkunde, Eindhoven
- Dirks R. en T. Janssen (2003); *Winkelcentra: behoeften en prestaties: 'Naar een goed ruimtelijk- functioneel programma van eisen voor planmatig opgezette winkelcentra in binnensteden'*, afstudeerverslag, faculteit bouwkunde, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- Doevendans K. (1995); *Stedebouwkundige paradigma's: structuur van een vakgebied: dictaat bij het college*, faculteit bouwkunde, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- Douwens D. (1999); *Horeca lawaai de baas: bouwkundige adviezen aan horecaondernemers voor gezelligheid in alle rust*, Stichting Bouwresearch, Rotterdam.
- Draak, de, J. en R.N Verhoeff (1997); *Stedelijke voorzieningen: dilemma's van planning en draagvlak*, Utrecht
- Gantvoort, J. Th. (1990); *Functionele hiërarchie onder druk, een vergelijkend onderzoek naar het koopgedrag in een aantal woonwijken in het zgn. RoCa-gebied*, Research Institute of Urban Planning and Architecture, Publikatieburo Bouwkunde, Den Haag.
- Gemeente Den Haag (2002); *Integrale stadsdeel beschrijving loosduinen, 2002 –2003* Oktober 2002 via <http://www.denhaag.nl/DOCS/SDK/loosduinendef.pdf> - 19 maart 2003
- Gemeente Den Haag (2000); *Structuurvisie Detailhandel van het stadsgewest Haaglanden*, Gemeente Den Haag.
- Haringsma J. en Klop P. (1998); *Ruimte voor verbeelding, waakzame gedachten over het gedroomde winkelcentrum*, IMK REA, IMK Nederland b.v., Hoofddorp
- Hengst, E. (2002); *Functieconcentratie, een studie naar meervoudig ruimtegebruik in het stedelijke gebied*, afstudeerverslag, Techniek & Maatschappij, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- Hooimeijer, P., H. Kroon, en J. Luttik (2001); *Kwaliteit in meervoud, Conceptualisering en operationalisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik*, Habiforum, Expertisenetwerk Meervoudig Ruimtegebruik, Gouda.

- Inbo, D.A.M., Hans Karel & Partners (2002); *Centrum Loosduinen, eerste verkenningen*, commissie Loosduinen in samenwerking met Dura Vermeer groep, maart 2002
- Inbo, D.A.M., BKP (2003); *Dorp in de stad, visie centrum Loosduinen*, rapport Inbo, maart 2003
- Inbo, D.A.M (2004); *Structuurvisie centrumgebied Loosduinen (concept)*, rapport Inbo, februari 2004
- Janssen, I.I. (2003); *Reader Commercieel vastgoed 1, deel 3 winkelcentra*, capaciteitsgroep vastgoed, faculteit Bouwkunde, TU/e, Eindhoven.
- Lenteren, van, P. (2003); *Wijkeconomie*, VROM.nl, jaargang 05, nr 8
- Kolman B. (2003); *Ruimtelijke kwaliteit en bedrijventerreinen*, afstudeerverslag, afstudeerrichting Stedenbouw, faculteit Bouwkunde, TU/e, Eindhoven.
- Kooijman, D. (1999); *Machine en theater, ontwerpconcepten van winkelgebouwen*, proefschrift, NETHUR, Technische Universiteit Delft, Uitgeverij 010, Rotterdam
- Kooijman D. (2001); *Nederland anno 2030, zeven trends in winkelvastgoed en architectuur*, tijdschrift Bouw, 9, p 6-9
- Moosdijk J.J.M. en G.Th. Hutjes (2001); *Mogelijkheden voor functiemenging in stadsvernieuwings- en herstructureringswijken*, Rijksplanologische Dienst, Den Haag.
- Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing (2001); *Keurmerk Veilig Ondernemen Winkelcentra; Veilig winkelen en werken in een winkelcentrum, Handboek Bestaande Bouw (Deel A t/m E)*.
- Priemus H. (2000); *Meervoudig ruimtegebruik. Stimulansen en belemmeringen*
- Stadsdeel Loosduinen (2003) , Concept stadsdeelplan Loosduinen 2004, gemeente Den Haag
- Storteboom J. en J. den Uyl (2003); *Eindrapportage Functiemenging in vooroorlogse wijken - praktijkonderzoek*, KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing, in opdracht van het ministerie van VROM, InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV), Rotterdam.
- Snelders W., A. van Doorn en R. de Hullu (2003); *Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit*, Infra Consult en Engineering 2003, Nieuwegein.
- Trimbos, J. en E. Melet (2003); *Wonen boven winkels, een inspirerend alternatief*, Nova Terra, jaargang 3, nummer 2, oktober 2003, p8-11
- Vliet van M. E. (2000); *Dubbel zinnig, een onderzoek naar de bijdrage van meervoudig ruimtegebruik aan ruimtelijke kwaliteit*, afstudeerscriptie, opleiding Planologie, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht / Habiforum/ RMNO
- Volkers, K. (2001); *Meervoudig ruimtegebruik, kansen en belemmeringen*, Habiforum, expertisenetwerk meervoudig ruimtegebruik, Gouda.
- Vreeze, de N., ea. (2002); *Inspiratie voor innovatie*, Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing, Ministerie van VROM, Den Haag
- Vries, de J. (2003); *Richtingloze ruimtelijke ordening*, tijdschrift S&RO, 02/ 2003, p 6-8, NIROV, Den Haag

VROM (2002); *Innovatie Programma Stedelijke vernieuwing, Inspiratie voor Innovatie*, Ministerie van VROM, Den Haag

VROM (2003a); *Effectief beheer van de openbare ruimte, ontwerp, zeggenschap en organisatie*, ministerie van VROM, Den Haag

VROM (2003b); *De maakbare binnenstad, nieuwe stadscentra in naoorlogse wijken en groeisteden*, ministerie van VROM, Den Haag

VROM (2003c); *Participatie als troefkaart voor kwaliteit, experimenten met interactief planproces*, ministerie van VROM, Den Haag.

Weebers, J. en D. van der Laan (2001); *Handreiking ruimtelijke kwaliteit*, Habiforum, Gouda.

Internet:

www.bouweb.nl

www.cbs.nl (14 augustus 2003)

[www.cbs.nl/cijfers/buurt-in-beeld/](http://www.cbs.nl/cijfers/ buurt-in-beeld/)

www.delta.tudelft.nl/jaargangen/33/17/8wetenstations.html

www.denhaag.nl/smartsite.html?id=10667.

www.gemeentearchief.denhaag/websitehga/geschiedenis/loosduinen.htm

www2.nen.nl/

www.winkelcentrumloosduinen.nl

www.vrom.nl/pagina.html?id=3410

www.vrom.nl/pagina.html?id=4002

www.vrom.nl/pagina.html?id=9972

Andere bronnen:

Broersma (2003); open interview met de voorzitter van de commissie Loosduinen, 9 oktober, 2003.

Priemus, H. (2003); spreker NIROV begrotingsdebat ruimtelijke ordening en wonen, 23 september 2003

Bijlage A Stappenplan 'functieconcentratie'

Het instrument 'functieconcentratie' is ontworpen door E. Hengst (2002). E. Hengst heeft dit instrument ontworpen in het kader van zijn afstuderen bij Inbo. Voor de volledige uitwerking van dit instrument wordt verwezen naar het afstudeerverslag "Functieconcentratie, een studie naar meervoudig ruimtegebruik in het stedelijk gebied". In deze paragraaf zal een beknopte beschrijving worden gegeven van instrument.

De doelstelling van het instrument is adviseurs of (stedelijk) ontwerpers te prikkelen en inspireren tot nieuwe ideeën omtrent de invulling van stedelijke (her)structureringsopgaven in het kader van functieconcentratie. Daarnaast biedt het instrument ondersteuning bij het proces om tot functieconcentratie en meervoudig ruimtegebruik te komen. Om een overzicht te krijgen van de voordelen en belemmeringen die optreden bij specifieke functiecombinaties zijn er vier matrices opgesteld. In deze matrices worden sociale aspecten, economische aspecten, ruimtelijke aspecten en de belemmeringen per functie combinatie aangegeven. Het gebruik van het instrument is door middel van een stappenplan weergegeven. Negen stappen dienen (eventueel meerdere malen) te worden doorlopen.

De eerste stap behelst het doen van locatie onderzoek. Antwoorden op de volgende vragen dienen te worden gegeven: Welke functies zijn er aanwezig op de locatie en in een wijk? Welke problemen zijn er in een wijk of omgeving? Wie wonen er in een wijk en welke voorzieningen of bedrijven zijn gehuisvest in een wijk. Zo nodig kan er ook een marktonderzoek gedaan worden om te onderzoeken waar behoefte aan is in de wijk en wat de locatie te bieden heeft.

In stap 2 worden de matrices bekeken. Er kunnen twee verschillende uitgangspunten voor het toepassen van functieconcentratie kunnen worden onderscheiden, het oplossen van problemen en het creëren van kansen.

In stap 3 wordt er een selectie van functies gemaakt die in de stappen 1 en 2 zijn gekozen. De voor- en nadelen, aandachtspunten en belemmeringen worden in een overzicht geplaatst.

De potentie van de geselecteerde functies worden in stap 4 aangegeven. De voordelen en belemmeringen van de functies worden afgewogen, waarbij de zwaarte van de criteria (kunnen) verschillen. De potentie wordt weergegeven door de wegingsfactoren van de criteria bij elkaar op de tellen. Van de functies die een positieve potentie hebben, wordt geïnventariseerd welke partijen bij het proces betrokken zijn en wat zij precies willen. Mogelijk kunnen er functies afvallen doordat wensen en eisen niet overeenstemmen met wensen en eisen van andere functies of de bestaande omgeving.

Het formeren van een groep ontwikkelaars met een procesmanager staat centraal in stap 5. Door veel te communiceren binnen deze groep wordt de betrokkenheid en haalbaarheid van een project vergroot. Zodoende wordt een algemene consensus over het project gevormd.

In stap 6 wordt een duidelijk concept waar alle betrokkenen achter staan geformuleerd. Wel moet er ruimte worden gelaten voor verder invullingen.

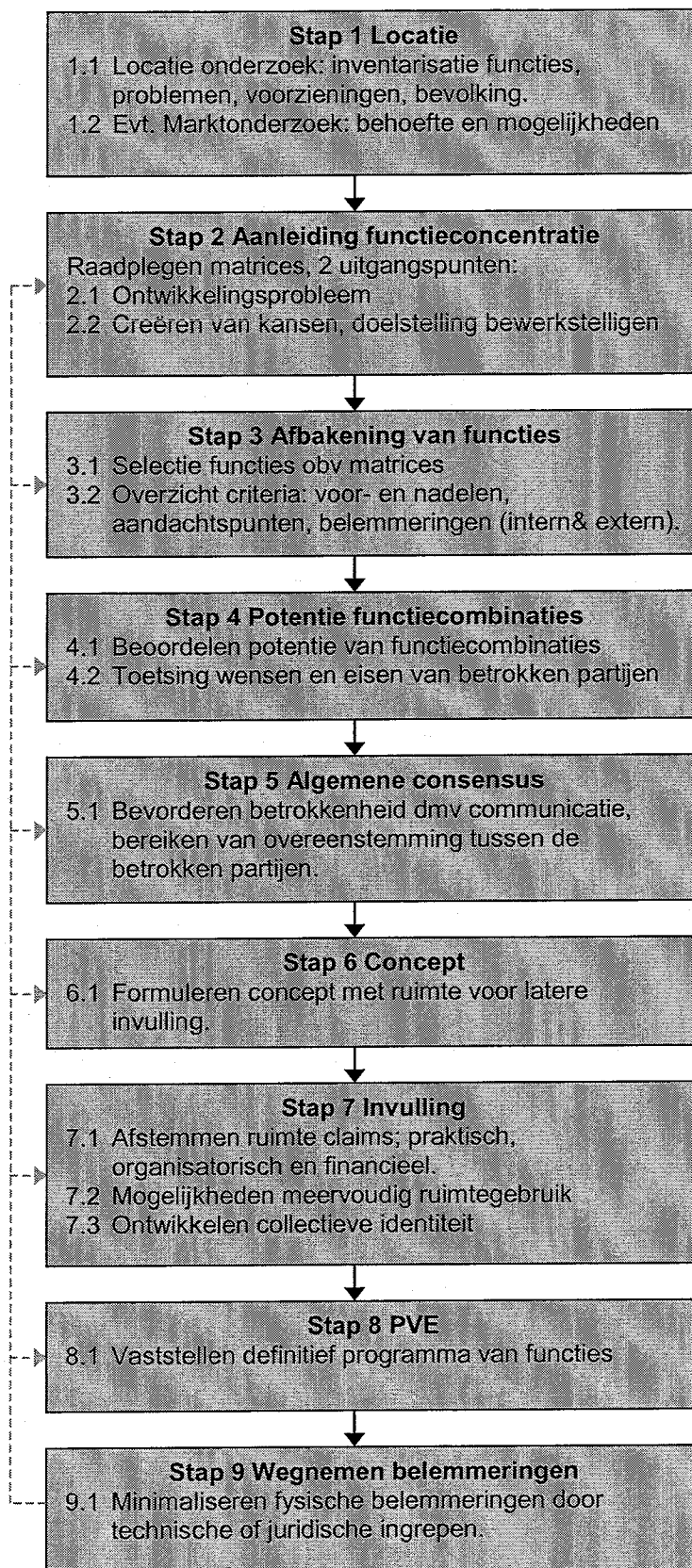
Stap 7 bestaat uit drie deelstappen, het afstemmen van ruimteclaims, het onderzoeken van mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik en het ontwikkelen van een collectieve identiteit.

In stap 8 wordt het definitieve programma vastgesteld

De belemmeringen door technische en juridische ingrepen worden weggenomen in stap 9.

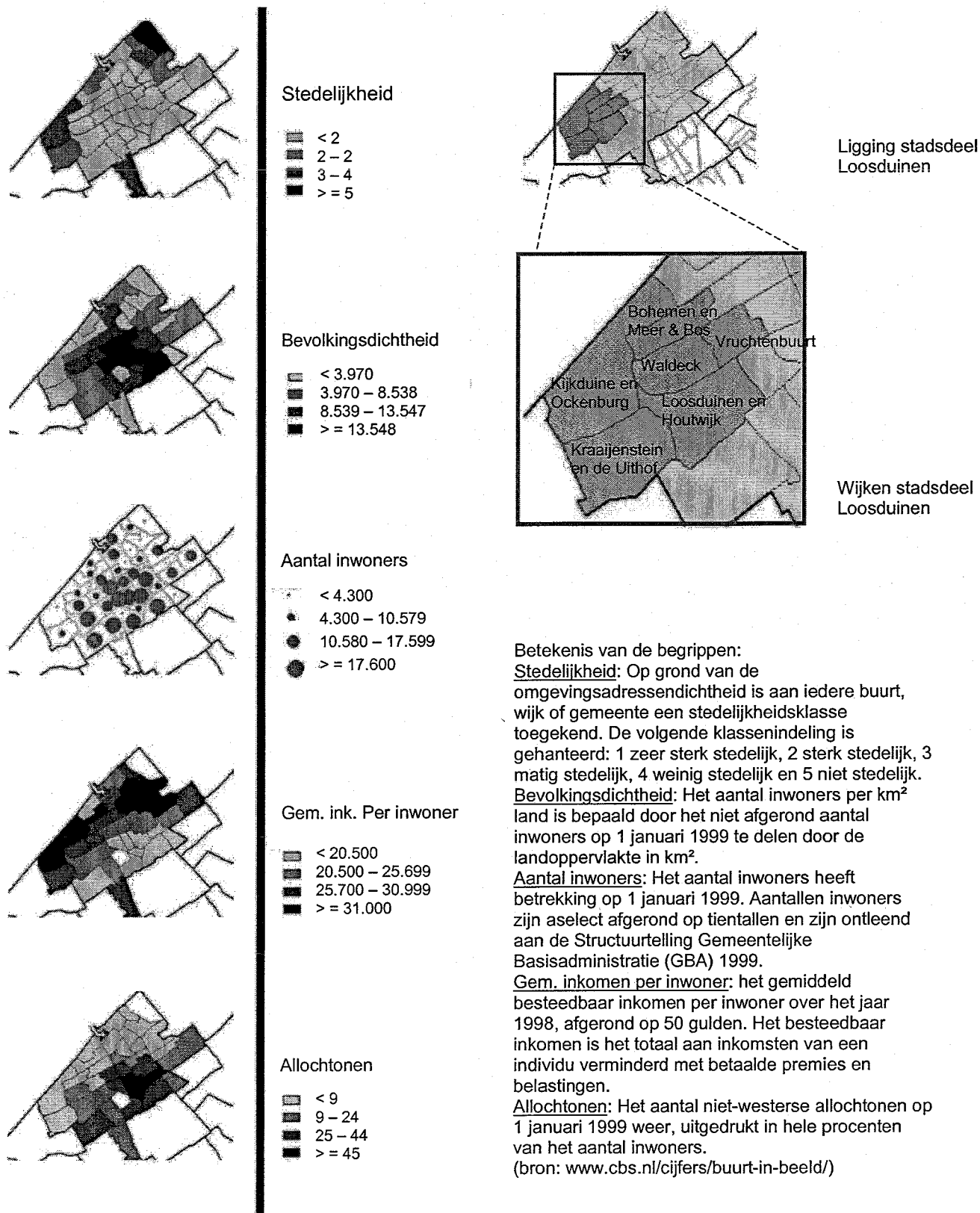
In de laatste stap kunnen de stappen 2 t/m 9 nogmaals worden doorlopen.

In het schema op de volgende pagina zijn alle stappen uit het instrument aangegeven.



Bron: Hengst (2002)

Bijlage B Gegevens van Den Haag per wijk



Bijlage C Lijst van aanwezige winkels en voorzieningen in winkelcentrum Loosduinen

voorziening	winkel	straat
(Niet)alcoholische dranken	Wijnhandel van Zuilen	Loosduinse Hoofdplein 201
(Niet)alcoholische dranken	Gall & Gall	Arnold Spoelstraat 137
Bloemen en planten	Bloembinderij Duinroos	Loosduinse Hoofdstraat 306
Boeken, tijdschriften, media	De nieuwste Loosduinse krant	Mechlenburgplein 49
Boeken, tijdschriften, media	Boekhandel Kroon	Loosduinse Hoofdstraat 300
Brillen en gehoorapparaten	Brillenspecialist van der Meer	Tramstraat 2
Brillen en gehoorapparaten	Romanij Optiek	Loosduinse Hoofdplein 188
Brillen en gehoorapparaten	Voets Hoortoestellen	Loosduinse Hoofdstraat 66
Brood & banket	Van der Pluim & Roodenrijs	Loosduinse Hoofdplein 189
Brood & Banket	Bakkerij Laurens Bosman	Loosduinse Hoofdstraat 304
Cafés, restaurants/ afhalen	Lunchroom carillon	Loosduinse Hoofdstraat 308
Cafés, restaurants/ afhalen	IJscoman Hoogenboom	Loosduinse Hoofdstraat 577
Cafés, restaurants/ afhalen	Li's palace	Loosduinse Hoofdstraat 530/4
Cafés, restaurants/ afhalen	Le Caneton	Loosduinse Hoofdplein 190
Cafés, restaurants/ afhalen	Cafeteria Jenny	Loosduinse Hoofdstraat 216
Cafés, restaurants/ afhalen	Toko Blorá	Loosduinse Hoofdstraat 314
Cafés, restaurants/ afhalen	Snackbar Trefpunt	Loosduinse Hoofdstraat 314
Computers, internet & software	Trendy Set Up	Loosduinse Hoofdstraat 100
Delicatessen	Huub v.d. zijden & Zn	Arnold Spoelstraat 133
Delicatessen	Gilde Poelier Beekenkamp	Arnold Spoelstraat 131
Delicatessen	Poleij keurslagers	Arnold Spoelstraat 129
Delicatessen	John Goedschalk, delicatessen	Loosduinse Hoofdstraat 302
Diensten & musea	Politiebureau Loosduinen	Aaltje Noordewierstraat 401
Diensten & musea	Openbare Bibliotheek	Loosduinse Hoofdstraat 555
Diensten & Musea	Loosduinse Museum 'de Korenschuur'	Margriet van Hennebergweg 2A
Diensten & musea	Stadsdeelkantoor	Kleine Keizer 3
Dieren en dierenverzorging	Dierenspecialzaak de Glasbaars	Loosduinse Hoofdstraat 591/3
Drukwerk, lay-out en printen	Eduard's layout service	Cederstraat 11
Drukwerk, lay-out en printen + Tabaksartikelen	Copy Vedo Plus & de Tabacotiek	Loosduinse Hoofdstraat 180
Foto-, film- en video	Combi Focus	Loosduinse Hoofdstraat 88
Foto-, film- en video	Megavideo	Arnold Spoelplein 101
Geldzaken	Notariskantoor Heemskerk & Feijen	Loosduinse Hoofdstraat 62 -64
Geldzaken	Fin. Adv.buro Hup & Van der Steen	Loosduinse Hoofdstraat 155
Geldzaken	Rabobank	Loosduinse Hoofdplein 220
Geschenken	Seels	Loosduinse Hoofdstraat 260
Gezondheid & Lichaam	Loosduinse Apotheek	Loosduinse Hoofdstraat 185
Gezondheid & Lichaam	Reformhuis van Leeuwen	Loosduinse Hoofdstraat 261
Gezondheid & lichaam	Zonnecentrum/ nagelstudio	Loosduinse Hoofdplein 200
Gezondheid & lichaam	Zult	Arnold Spoelstraat 96-98

voorziening	winkel	straat
Groenten & fruit	Fred Kop groente & fruit	Arnold Spoelstraat 135
Groenten & fruit	Fruithandel Storm	Arnold Spoelstraat 155-157
Hobby en doe-het-zelf	Hobbyspecialzaak B-Quadrat	Loosduinse Hoofdstraat 190
Hobby en doe-het-zelf	Doeland	Arnold Spoelplein 98-99
Huishoudelijke artikelen	Blokker	Loosduinse Hoofdstraat 599
Juwelen en sieraden	't Molentje	Loosduinse Hoofdstraat 166
Juwelen en sieraden	Juwelier J. van der Marel	Tramstraat 12
Juwelen en sieraden	Snijhorst bijouerieën	Loosduinse Hoofdplein 198
Juwelen en sieraden	Ten Cate	Loosduinse Hoofdplein 187
Kaas en melkproducten	De Kaasspecialist	Arnold Spoelstraat 127
Kantoorartikelen/ schrijfwaren	Van Amerongen Kantoorshop	Loosduinse Hoofdstraat 212
Kappers	Cosmò hairstyling	Loosduinse Hoofdplein 192
Kappers	Bres haarmode	Loosduinse Hoofdplein 202
Kappers	New Look	Loosduinse Hoofdstraat 178
Makelaars	Losdun makelaardij bv	Loosduinse Hoofdstraat 108
Makelaars	Haaglanden Makelaardij	Loosduinse Hoofdstraat 78
Mode (dames en heren)	Zeeman textielsupers	Loosduinse Hoofdstraat 601
Mode (dames)	Zio fashion	Loosduinse Hoofdstraat 587
Mode (dames)	Modehuis Slot	Loosduinse Hoofdplein 183
Mode (dames)	Marabelle dameskleding	Loosduinse Hoofdplein 186
Mode (dames)	Verlinie	Arnold Spoelstraat 100
Mode (dames)	Esquina damesmode	Loosduinse Hoofdplein 222
Mode (heren)	Get well jeans	Loosduinse Hoofdplein 185
Mode (heren)	Gelevense maatkleding	Loosduinse Hoofdstraat 76
Mode (heren)	Middeldorp mannenmode	Loosduinse Hoofdstraat 585
Mode (heren)	Max. 12 dameskleding	Loosduinse Hoofdstraat 518
Mode (heren)	De Bataaf mannenmode	Loosduinse Hoofdstraat 210
Mode (lingerie, bad- en nachtkleding)	Engering Lingerie	Arnold Spoelstraat 106
Mode (lingerie, bad- en nachtkleding)	Livera Lingerie	Loosduinse Hoofdstraat 252a
Mode (lingerie, bad- en nachtkleding)	Dolce D	Loosduinse Hoofdstraat 316
Muziek	Weltevreden	Loosduinse Hoofdstraat 589
Radio, TV, witgoed, enz	Elektronisch installatiebureau Rewe	Loosduinse Hoofdstraat 1172
Radio, TV, witgoed, enz	Radio Modern	Loosduinse Hoofdplein 203
Radio, TV, witgoed, enz	GHO - huishoudelijke apparatuur	Arnold Spoelplein 100
Reisbureaus	Toerkoop / Reisbureau de Jong	Loosduinse Hoofdstraat 198
Reisbureaus	Brooks reisbureau	Loosduinse Hoofdstraat 164
Rijwielen	Orie rijwielen	Loosduinse Hoofdstraat 530/4
Rijwielen	Van Ruiten Fietsen	Loosduinse Hoofdstraat 312
Schoenen	Zapato schoenen	Loosduinse Hoofdstraat 577
Schoenen	Donnars schoenservice	Loosduinse Hoofdstraat 595
Schoenen	Joop de Haan schoenen	Loosduinse Hoofdstraat 182

voorziening	winkel	straat
Schoenen	Guinee	Loosduinse Hoofdstraat 94
Slagers	Speciaal slagerij Fa. Jeursen	Loosduinse Hoofdplein 221
Speelgoed en Babyartikelen	Bebel	Loosduinse Hoofdstraat 182
Sport & sportartikelen	Sport Planet	Loosduinse Hoofdstraat 172
Sport en sportartikelen	Hengelsport Koos van der Heijden	Loosduinse Hoofdstraat 90
Supermarkten	C1000	Loosduinse Hoofdplein 260
Supermarkten	Aldi-Markt	Loosduinse Hoofdstraat 282
Tabaksartikelen	Tabak/ games P.F.J. Grooteman	Arnold Spoelplein 93
Verlichting & lampenkappen	De Lichtbundel	Ouverturestraat 12
Vis en overige zeeproducten	Haringhandel Rick Buys	Loosduinse Hoofdstraat 271/5
Wassen en Stomen	Stomerij Intercleaning	Loosduinse Hoofdstraat 174
Wassen en stomen	Wassalon Elma	Loosduinse Hoofdstraat 174
Woninginrichting	Kastencentrum George van Dijk	Arnold Spoelstraat 120
Woninginrichting	Decorette	Loosduinse Hoofdstraat 102
Woninginrichting	Offers woonideeën	Loosduinse Hoofdstraat 315

Bron: www.Loosduinen.nl

Bijlage D Scenario's van Inbo voor winkelcentrum Loosduinen

Scenario 1 – Luifel

Ingrepen

- Aanpakken branchering
- Eenduidig aanpakken en verbeteren luifelaankleding
- Verbeteren bestrating, aanpassen materiaal gebruik, verbeteren aankleding en openbaar groen
- Aanbrengen fontein, podium, muziektent op het plein
- Verbeteren bewegwijzering
- Verbeteren veiligheidsvoorzieningen, ook voor minder validen en ouderen.
- Staalkaart van winkelvoorzieningen, parkeergelegenheden en dergelijke (verspreiding via winkeliers)
- Geen sloop en nieuwbouw

Planning & kosten

Tijdsduur: circa een jaar

Kosten: tussen de 50.000 en 250.000 euro (excl. BTW), afhankelijk van de kwaliteit van de luifelvoorziening.

Geen kostendragers aanwezig.

Verwachtingen

Het winkelcentrum kan uitbreiden volgens behouden groeimodel. Er blijven weinig mogelijkheden om winkelmeters toe te voegen aan het winkelcentrum. Het herschikken van de winkelfuncties is door het behoud van de bestaande bebouwing lastig. De opzet, die hetzelfde blijft, past niet bij het profiel van Loosduinen waarin dorps karakter en gezellig centraal staat. De luifels verbeteren de uitstraling iets maar niet voldoende.

Scenario 2 - Garage

Ingrepen

Dezelfde ingrepen als bij scenario 1, plus:

- Aanleggen van parkeergarage onder het Loosduinse hoofdplein (6000 m²)
- Verplaatsen publiekstrekker naar centrum Loosduinen (hoek tramstraat / Loosduinse hoofdstraat)
- Invullen huidige parkeerruimten door wonen, welzijn en zorgvoorzieningen
- Bebouwen locatie Loosduinse uitleg (achter C1000: Lemckert locatie) (8000 m²)
- Slopen, verwijderen semi-permanente units op het plein (450 m²) en deze vervangen door kiosken.
- Beperkt uitbreiden, vernieuwen huidige winkelactiviteiten, rangschikken voorzieningen.

Planning & kosten

Tijdsduur: ca. 2 – 4 jaar

Kosten: tussen de 10.000.000 en 15.000.000 euro (excl. BTW)

Kostendragers: uitgifte huidige parkeerterreinen van 350 – 450 euro per m² bvo.

Verwachtingen

De verwachting is dat het winkelcentrum iets meer kan uitbreiden dan berekend in het behouden groeimodel. De nieuwbouw op de Lemckert biedt geen goede mogelijkheden winkel en/ of voorzieningen toe te voegen. Het behoud van de bestaande bebouwing in het winkelgebied maakt herschikken lastig. Huidige opzet blijft grotendeels bewaart, lichte verbetering in uitstraling van het hoofdplein door sloop semi-permanente winkels. Maatregel is echter te beperkt om gezellige en dorpse uitstraling te creëren.

Scenario 3 Plein

Ingrepen

Dezelfde ingrepen als bij scenario 1 en 2, plus:

- Uitbreiden winkelvoorzieningen, horeca en speciaal winkels (500 m²)
- Sloop – nieuwbouw winkel-/ appartementengebouw Loosduinse hoofdplein (zonnebank, radio modern, Rabobank, slagerij woon – winkel gebouw) (4500 m²)
- Nieuwbouw aan / op het plein gericht op sfeer en traditionele architectuur (9000 m²)
- Overdekken Loosduinse hoofdstraat tussen Offers Woon ideeën en Zeeman
- Herinrichten van de entreegebieden

Planning en kosten

Tijdsduur: circa 3 –5 jaar

Kosten: tussen de 40.000.000 en 50.000.000 euro (excl. BTW)

Kostendragers: uitgifte grond voor hoogwaardige functies

Verwachtingen

De uitbreiding van het winkelcentrum komt in de buurt van het ambitieuze groeimodel. Door sloop en nieuwbouw ontstaan er mogelijkheden voor meer winkelmeters en het beschikbaar maken van functies. Door nieuwbouw op het plein en door het overdekken van een deel van het plein kan de uitstraling van het centrum meer intiem gemaakt worden. Het plein wordt kleiner en krijgt door toevoeging van terras meer sfeer. Beperkingen zijn er nog wel, de panden aan de Loosduinse hoofdstraat blijven gehandhaafd, daar blijft de beschikbaarheid van functies lastig.

Scenario 4 Hart

Ingrepen

Dezelfde ingrepen als bij scenario 1, 2, 3, plus:

- Sloop – nieuwbouw met woon- winkel gebouw aan de Loosduinse Hoofdstraat, gelegen tussen Loosduinse uitleg.
- Idem sloop – nieuwbouw bibliotheek locatie en panden aan de Loosduinse Hoofdstraat tegenover de huidige bibliotheek (3000 m²), daar komt nieuwbouw wonen en winkels.
- Uitbreiden ondergrondse parkeervoorzieningen
- Terugbrengen woonfunctie aan de tramstraat dan wel in de vorm van woon/ werkruimten.
- Plaatsen van winkels en publiekstrekkingen aan de koppen van de Loosduinse Hoofdstraat.
- Vernieuwen Arnold Spoelstraat, renovatie/ sloop – nieuwbouw (9000 m²), bredere winkelstraat, ontsluiting naar Arnold Spoelplein.
- Naast overdekken Loosduinse Hoofdstraat ook overdekken van Arnold Spoelstraat en een deel van het Loosduinse Hoofdplein.
- Integreren van onderwijs en zorgvoorzieningen in het centrum van Loosduinen.
- Bebouwen van 'open' plekken parkeer terreinen, parkeervoorzieningen op maaiveld

Totaal zal er 9000 m² worden gerenoveerd, 32.950 m² worden gesloopt en 65.000 m² aan nieuwbouw worden gerealiseerd.

Planning en kosten

Tijdsduur: circa 5 – 10 jaar

Kosten meer dan 100.000.000 euro (excl. BTW)

Kostendragers divers

Verwachtingen

Het winkelcentrum zal kunnen worden uitgebreid volgens het ambitieuze groeimodel. Grote delen van het winkelcentrum worden aangepakt, daardoor is het mogelijk meer winkeloppervlak te realiseren en functies opnieuw (zo ideaal mogelijk) te positioneren, er kan een geheel andere sfeer in het winkelcentrum worden gecreëerd. Het verblijfsgebied krijgt een uniforme uitstraling, waarin gezelligheid, knus en dorps centraal staan.

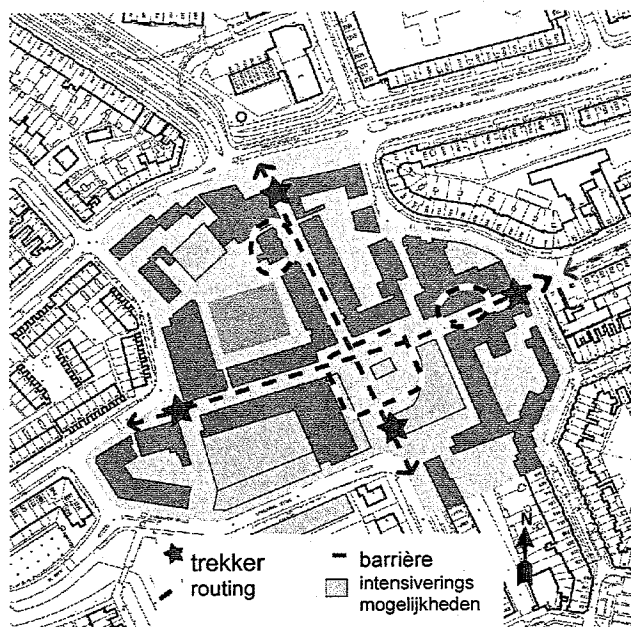
Bron: Inbo (2003)

Bijlage E Structuurvisie Inbo

In het concept van de structuurvisie wordt duidelijk dat de betrokken partijen in eerste instantie gekozen hebben voor een scenario tussen 2 en 3 in. In de structuurvisie wordt dit scenario verder uitgewerkt. De structuurvisie geeft het streefbeeld aan voor de middellange en lange termijn. Aspecten als kwaliteit, routing, leefbaarheid en bebouwing staan daarbij centraal. De structuurvisie gaat specifiek in op de detailhandel. Woningen, kantoren en bedrijfsterreinen worden alleen globaal behandeld (Inbo en D.A.M., 2004).

De uitgangspunten in het structuurplan zijn (Inbo en D.A.M., 2004):

- Aaneengesloten en compact winkelgebied
- Uitbreiding winkelfuncties door nieuwbouw en intensivering
- Investing in openbare ruimte (luifels, terrassen, bankjes, ondergronds parkeren) verbetert verblijfsklimaat
- Verbetering bereikbaarheid (auto en openbaar vervoer) en uitbreiding parkeercapaciteit garanderen toestroom naar centrum



Het winkelcentrum biedt meer kansen dan in deze (concept) structuurvisie zijn aangereikt. Door de economische situatie zijn de betrokken partijen echter voorzichtig met het investeren in het winkelcentrum. Daarom kan deze structuurvisie gezien worden als de eerste stap in de richting van een vernieuwd winkelcentrum. In de toekomst kunnen eventueel andere delen van het winkelcentrum worden aangepakt.