

Renovatie van 60-er jaren winkelcentra hard nodig

Ook omliggende winkelgebieden kunnen profiteren

In de jaren '60 zijn talloze nieuwe winkelcentra gebouwd, niet alleen in de nieuwe woonwijken, maar ook in of aan de rand van kernwinkelgebieden. Veel van deze inmiddels verouderde centra zijn aan renovatie toe. Wanneer tot vernieuwing wordt overgegaan is het natuurlijk van belang te weten wat het effect zal zijn op het functioneren van het winkelcentrum zelf. Maar daarnaast zal zo'n ingreep invloed hebben op nabijgelegen winkels.

In Roosendaal is in 1984 de vernieuwing van het winkelcentrum 'de Roselaar' voltooid. Daarna heeft onderzoek plaatsgevonden naar het effect hiervan op de omliggende winkelgebieden.

A. HOOGVLIET

Winkelcentrum de Roselaar is eind zestiger jaren gebouwd. Toendertijd gold het als een van de modernste winkelcentra in Roosendaal en wijde omgeving. Eind zeventiger, begin tachtiger jaren ontstonden er echter problemen. De typische 60-er jaren outfit (open, rechthoekig, strak) werd steeds minder gewaardeerd door het koperspubliek. De zakelijke vormgeving en tochthinder deden afbreuk aan de belevingswaarde van het centrum, mede onder invloed van kwalitatieve verbeteringen bij concurrerende winkelcentra, onder andere in Etten-Leur.

Herontwikkelingsplan

In overleg met eigenaren en gemeente werd een herontwikkelingsplan opgezet. Het plan omvatte in grote lijnen

- de overkapping van het gehele winkelcentrum en het aanbrengen van een nieuwe (binnen)vloer,
- afsluiting met automatische schuifdeuren en installering van een luchtregulerings-systeem,
- toevoeging van ca. 2300 m² winkeloppervlak.

Door toevoeging van een aantal winkelunits aan de buitenzijde van het centrum kon de blokstructuur worden doorbroken. Daarnaast werd op die wijze een betere 'routing' gecreëerd en kon het branchepatroon worden aangevuld. Door de overkapping konden alle winkelpuien worden 'opengegooid', zodat een open geheel ontstond. Anno 1981 bedroeg de totale omvang van het kernwinkelapparaat ca. 47.000 m² verkoopvloeroppervlak. De Roselaar maakte toen met ca. 8000 m² (excl. V & D, C & A en Hema) 17% uit van dit binnenstadstotaal. Na de in 1984 voltooide renovatie en uitbreiding tot 9100 m², was dit aandeel nog wat vergroot.

Dat het project geslaagd mag worden



Het winkelcentrum de Roselaar in oude en nieuwe toestand. De vernieuwing heeft geleid tot een overdekt winkelgebied met open winkelpuien en klimaatbeheersing.
Foto: Wilma Property Management



genoemd, is reeds duidelijk geworden uit een evaluatieonderzoek dat onderzoeksbureau STRABO verrichtte kort na de heropening in het najaar van 1984. De bezoekersaantallen gaven een forse stijging van 20 tot 30% te zien en de betrokken ondernemers noteerden omzetsijgingen van 10 tot 25%.¹⁾

Welke invloed de herontwikkeling van de Roselaar op het overige kernwinkelapparaat

van Roosendaal heeft (gehad) was een vraag die voorsnog onbeantwoord bleef.

Factoren

Een antwoord is ook niet eenvoudig te geven. Er zijn immers tal van factoren die het reilen en zeilen van centrale winkelgebieden mede bepalen. Het belichten van één factor - vernieuwing van een onderdeel van het kernwinkelapparaat - kan nooit een

afdoende verklaring opleveren voor ontwikkelingen in het overige kernwinkelapparaat. Wel kan echter nagegaan worden in hoeverre andere factoren zoals historische achtergronden, overheidsbeleid, economische ontwikkelingen, consumentendrag, en dergelijke, ook hun invloed hebben doen gelden. Wanneer die invloeden maar beperkt blijken te zijn, komt de vernieuwingsingreep als verklarende factor sterker te staan.

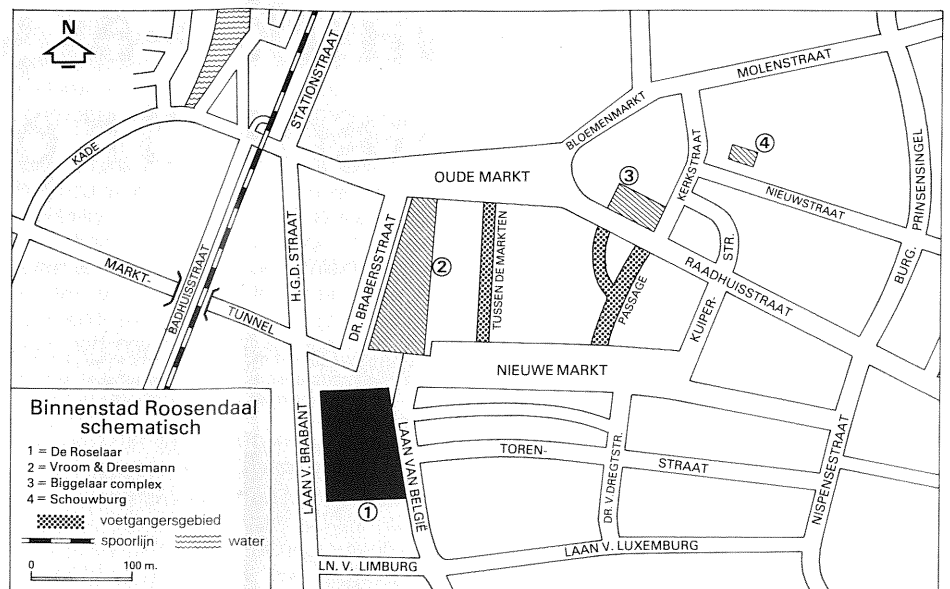
Daarom is allereerst een studie gemaakt van de historische en ruimtelijke ontwikkeling van het Roosendaalse hoofdwinkelcentrum. Daarbij is gebleken, dat er in het verleden een aantal beslissingen over de stadsontwikkeling zijn genomen die bepalend zijn geweest voor de huidige detailhandelsstructuur. Door de realisering van de Nieuwe Markt in de jaren vijftig, de komst van een V & D vestiging aldaar begin jaren zestig en de realisering van de Roselaar in 1969, kwam het zwaartepunt van het hoofdwinkelcentrum ten zuiden van de lijn Oude Markt-Raadhuisstraat te liggen (zie kaartje). Een groot gedeelte van het oorspronkelijke hoofdwinkelcentrum aan de noordzijde van de binnenstad (Molenstraat, Bloemenmarkt en Oude Markt) moest het geleidelijk afleggen tegen het dynamische nieuwe gedeelte aan de zuidkant.

Thans is de situatie zo, dat drie grote 'landelijke trekkers' (V & D, C & A, Hema) alle in of bij de Roselaar gesitueerd zijn, waardoor dit winkelcentrum een enorme aantrekkingskracht heeft gekregen. Op deze wijze is een tweedeling van het winkelcentrumgebied tot stand gekomen die thans een groot probleem vormt, omdat het oude en nieuwe deel geen samenhangend geheel vormen.

Gesprekken

Na kennismaking van deze historische ontwikkelingen, kunnen we ons de vraag stellen in hoeverre de herontwikkeling van de Roselaar nu positieve, dan wel negatieve effecten heeft gehad op het overige kernwinkelapparaat. Ter beantwoording van deze vraag is een aantal gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de acht winkeliersverenigingen in het centrumgebied, met twee leden van de Federatie Ondernemersbelangen Roosendaal (F.O.R.) en met een functionaris van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente. De gesprekken leverden een interessante hoeveelheid informatie op over het karakter van de onderscheiden winkelgebieden en over de effecten van de Roselaarvernieuwing op deze gebieden afzonderlijk en op de binnenstad als geheel. Hierbij kunnen we een onderscheid maken tussen directe en indirecte effecten. *Directe effecten* zijn effecten die rechtstreeks uit de vernieuwing van de Roselaar voortkomen, zoals veranderde bezoekersaantallen, veranderde herkomst van de bezoekers en omzetontwikkelingen. *Indirecte gevolgen* zijn bijvoorbeeld de vernieuwingsinitiatieven bij aangrenzende winkelgebieden als gevolg van de Roselaarvernieuwing.

Uit de gesprekken kwam duidelijk naar voren, dat de vergrote aantrekkingskracht van de Roselaar voor meer bezoekers vanuit de regio heeft gezorgd. Bij alle winkelgebieden (de Kade uitgezonderd) is dit toegenomen regiobezoek merkbaar. Met uitzon-



Kaart: De binnenstad van Roosendaal met het oorspronkelijke hoofdwinkelcentrum aan de noordzijde (Molenstraat, Bloemenmarkt en Oude Markt) en het nieuwe, in de jaren '50 en '60 gerealiseerde winkelgebied ten zuiden daarvan (rond Nieuwe Markt).

dering van de Dr. Brabersstraat en in mindere mate de Molenstraat zijn in alle winkelgebieden ook de totale aantallen bezoekers toegenomen.

De omzetontwikkelingen laten een gevarieerder beeld zien. De Passage en de Raadhuisstraat, en hoogstwaarschijnlijk ook de Nieuwe Markt, hebben na de Roselaarvernieuwing een positieve omzetontwikkeling doorgemaakt. Dr. Brabersstraat en Kade zijn ongeveer gelijk gebleven, terwijl bij de Markt en de Molenstraat negatieve ontwikkelingen gaande zijn. Wellicht hangen veranderingen in deze functie van winkelgebieden hiermee samen, want deze laten een zelfde beeld zien als de omzetontwikkelingen.

Overigens werden door de ondervraagden geen harde uitspraken gedaan over de omzetontwikkelingen, deels doordat zij geen zicht hadden op het gehele winkelgebied waartoe zij behoorden, deels doordat zij niet bereid waren om uitspraken hieromtrent te doen.

Bij slechte weersomstandigheden bleken zowel de Nieuwe Markt als de Passage voordelen te ondervinden van de nabijheid van de overdekte Roselaar die dan extra veel mensen aantrekt. Bij de overige winkelgebieden was dit effect niet merkbaar, met uitzondering van de Markt, waar men bij slecht weer minder bezoekers telt dan voorheen door de zuigkracht van Roselaar en Passage als droge uitwijkplaatsen.

Stimulans

Wanneer we vervolgens bezien in hoeverre de Roselaarvernieuwing andere winkelgebieden heeft gestimuleerd tot het ondernemen van vernieuwingsactiviteiten, dan blijkt dit effect zich met name bij de Passage te hebben voorgedaan. De recentelijk voltooide Passagerenovatatie is een rechtstreeks gevolg van de Roselaarvernieuwing. Ook de Dr. Brabersstraat is door de Roselaarvernieuwing versneld gaan werken aan reconstructieplannen en uitvoering daarvan zal zeer binnenkort aanvangen. Voor het overige blijken in de Raadhuisstraat en de Kade enkele individuele ondernemers hun

pand te hebben onderworpen aan een opknappbeurt, maar in hoeverre dit verband houdt met de Roselaarvernieuwing is niet geheel duidelijk. Aan de Markt is op enkele locaties sprake van leegstand en verval.

De Roselaarvernieuwing heeft bij de ondernemers in de Raadhuisstraat, Markt en Molenstraat het besef doen postvatten, dat uitvoering van de in het Structuurplan voor de binnenstad aangekondigde verbeteringen van deze gebieden nu meer dan ooit geboden is. Vanuit de winkeliersverenigingen wordt dan ook sterk aangedrongen bij de gemeente om hier serieus werk van te gaan maken. De Roselaarvernieuwing heeft in dit verband dus stimulerend en uitdagend gewerkt op deze winkelgebieden en heeft geleid tot een versnelde en verhevigde discussie over hun toekomst.

Uit de gesprekken bleek verder, dat men over de binnenstadsontwikkeling van de laatste twee jaar - na heropening van de Roselaar - positief oordeelt, vooral ten aanzien van het *nieuwe* gedeelte. Vier van de zeven contactpersonen vonden dat het *oude* gedeelte een negatieve ontwikkeling had doorgemaakt. De oordeelsvorming over de aard van de effecten van de Roselaarvernieuwing op het overige kernwinkelapparaat sluit hier geheel op aan. Alle contactpersonen waren van mening, dat de vernieuwing positieve effecten heeft gehad voor het nieuwe gedeelte, maar vier van hen zagen negatieve effecten voor het oude gedeelte. Desalniettemin zien alle ondervraagden - ook die in het oude gedeelte - de Roselaar behalve als concurrent ook als versterking voor hun eigen winkelgebied. Hierbij doelt men vooral op de toegenomen regionale functie van het gehele hoofdwinkelcentrum als gevolg van de Roselaarvernieuwing.

Voetgangersstromen

Wanneer we tot slot nagaan waar de invloed van de Roselaarvernieuwing het grootst is (geweest), komen we tot de conclusie dat positieve uitstralingseffecten zich het meest hebben voorgedaan in de nabijgelegen winkelgebieden Nieuwe Markt,

Passage en ook de Raadhuisstraat. Hoewel de Dr. Brabersstraat zeer dicht bij de Roselaar gelegen is, heeft zij weinig geprofitteerd van de herontwikkeling. Weliswaar zijn bezoekers vanuit de regio weer meer aanwezig dan voorheen, maar het totale bezoek lijkt zelfs iets te zijn gedaald.

Duidelijk blijkt hier, dat de ligging nabij de Roselaar niet een voldoende voorwaarde is voor het beleven van uitstralingseffecten. De richting van voetgangersstromen is minstens zo belangrijk. Deze zijn vooral gericht vanuit de Roselaar naar de Nieuwe Markt, Passage en Raadhuisstraat. De herontwikkelingsplannen met betrekking tot de Dr. Brabersstraat beogen hier verbetering in aan te brengen door een duidelijker aansluiting met de Roselaar te realiseren. Dit plan zou eventueel in samenhang met een volgend vernieuwingsplan (thans in voorbereiding) kunnen worden uitgevoerd.

Hieruit blijkt, dat het kunnen aansluiten bij het nieuwe, herontwikkelde gedeelte een belangrijke, zo niet de belangrijkste, voorwaarde is om van uitstralingseffecten te kunnen profiteren. Die aansluiting kan soms door fysieke belemmeringen in de weg gestaan worden (oude leegstaande panden, verkeerssituatie, voetgangersrichtingen). Dit blijkt ook uit de geringe positieve effecten die de Molenstraat van de Roselaar vernieuwing heeft ondergaan.

Wanneer echter een ruimtelijke oplossing gevonden kan worden voor dit aansluitingsprobleem, in de vorm van verkeers-technische en/of stedenbouwkundige maatregelen, lijken er nog kansen te bestaan

voor ten minste het westelijke deel van de Molenstraat en de zuidelijke wand van de Markt. Vrij onbelangrijk schijnende bewegwijzeringsborden en toegestane rijrichtingen kunnen hierin van doorslaggevende betekenis zijn.

Daarnaast zijn de verwachtingen van de mogelijkheden van het Biggelaar-complex hoog gespannen. Een algehele opkrikking van dit gebied (Biggelaar-Kerkstraat-Tongerloplein) in samenhang met de reeds aangevangen realisering van de nieuwe schouwburg, zou wel eens essentieel kunnen zijn voor de toekomst van het oude winkelgebied.

Positief

Eindconclusie mag zijn, dat de herontwikkeling van de Roselaar veel positieve effecten heeft gehad op het functioneren van het Roosendaalse hoofdwinkelcentrum binnen de Westbrabantse regio. Wanneer in het oude deel van het kernwinkelapparaat (Markt, Bloemenmarkt, Molenstraat) negatieve ontwikkelingen gesignaleerd worden, moet men bedenken dat de diepere oorzaken hiervoor eerder liggen bij in het verleden genomen beslissingen met betrekking tot de realisering van de Nieuwe Markt/Roselaar en omgeving dan bij de recente herontwikkeling van de Roselaar. Deze heeft hooguit de negatieve ontwikkelingen in het oude gedeelte versneld, waardoor zij door veel ondernemers hier ervaren is als de spreekwoordelijke 'druppel die de emmer deed overlopen'. De emmer was echter in het verleden reeds dusdanig

gevuld, dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

Wanneer men bedenkt, dat in de zestiger jaren tal van winkelcentra als de (oude) Roselaar gerealiseerd zijn, dan ligt hier een belangrijke taak voor ontwikkelaars, winkeliers en gemeentelijke overheden om plannen te ontwikkelen ter verbetering van dergelijke vaak sterk verouderde en matig functionerende centra.

Het Roselaar-onderzoek heeft aangetoond dat omringende winkelgebieden van zulke vernieuwingsimpulsen kunnen profiteren. Voorwaarde is wel dat er goede aansluitingen bestaan met het vernieuwde centrum, zodat geen 'fremdkörper' ontstaan in de totale detailhandelsstructuur. Dan zal zo'n winkelcentrum een stimulans kunnen zijn voor verdere vernieuwing van de omliggende winkelgebieden.

1) STRABO (1985) Rapportage De Roselaar, een onderzoek naar de effecten van de overkapping van het winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal.

Auteur: A. Hoogvliet
 Titel: Effecten van winkelcentrumrenovatie. Een onderzoek naar de gevolgen van herontwikkeling van winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal.
 Verkrijgbaar: Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut Vrije Universiteit te Amsterdam (te leen) en te koop bij: A. Hoogvliet, Uilenstede 102a-2008, 1183 AM Amstelveen.

Micro-elektronica

◀ 5

concurrentiehouding, te versnipperd kennisaanbod en niet toegesneden op kleine bedrijven.

Kenniscentra zijn van vitaal belang voor het ontstaan van nieuwe, innovatieve bedrijven. Verreweg de meeste spin-offs, van universiteiten, grote bedrijven en onderzoekinstellingen vestigen zich binnen een straal van 25 km van de moederorganisatie. Hierdoor is het spin-off verschijnsel sterk regionaal georiënteerd en heeft het een gunstig effect op de regionale economie en werkgelegenheid.

In dit opzicht is in Zuidoost-Nederland sprake van sterke immateriële verwevenheid. Philips en de TH hebben in 20 van de 46 gevallen een bijdrage geleverd aan het ontstaan van nieuwe micro-elektronicabedrijven: de daar genoten opleiding of carrière is voor twintig mensen van grote invloed geweest bij de beslissing voor zichzelf te beginnen. In totaal zijn 25 starters voordien werkzaam geweest bij andere elektronica-bedrijven in het onderzoekgebied. Daaruit blijkt dat de bestaande produktiestructuur sterk bepalend is voor de aard en omvang van het aantal nieuwe oprichtingen. Extrapolatie van deze tendens impliceert een toenemende clustering van micro-elektronische bedrijvigheid in Zuidoost-Nederland.

Innovatie, de succesvolle introductie van nieuwe produkten of processen, is van groot belang voor de concurrentiekracht van bedrijven. De mate waarin ze deelnemen aan het innovatieproces vormt een indicatie voor de levensvatbaarheid en hun bijdrage aan economische vernieuwing op langere termijn. Dat hierbij niet alleen grote bedrijven een rol spelen, tonen de ontwikkelingen in Silicon Valley en langs Route 128; toentertijd kleine innovatieve halfgeleiderbedrijven als Motorola, Texas Instruments en Fairchild, behoren nu tot de toonaangevende elektronicaconcerns.

Het innovatiegedrag van micro-elektronica-bedrijven laat zich aan de hand van een aantal indicatoren beschrijven, zoals Research & Development, licenties, octrooiën en directe vraagstelling. De belangrijkste is echter de mate waarin aan Research & Development (R&D) wordt gedaan.

Stabiel

Uit bedrijfskundige literatuur is bekend dat R&D-inzet van bedrijven in de loop der tijd tamelijk stabiel is, dat wil zeggen dat kortetermijn schommelingen zich bij R&D veel minder voordoen dan bij vele andere variabelen. R&D-intensiteit, dit is het aantal mensjaren dat aan R&D wordt besteed in procenten van het personeelsbestaan, kan dan ook worden beschouwd als één van de meest betrouwbare indicatoren voor innovativiteit. Veranderingen hierin hebben structurele betekenis voor de ontwikkelingen op middellange termijn.

In vergelijking met de totale Nederlandse industrie is de R&D-inzet van de onderzochte micro-elektronicabedrijven extreem hoog. Negenentwintig ondernemingen besteden 10% of meer! Daarnaast wordt bovendien veel aan produkt-innovatie gedaan. 75% van de bedrijven gaf te kennen met succes nieuwe produkten te hebben geïntroduceerd.

Door het innoverend vermogen van deze ondernemingen kunnen ze een belangrijke rol spelen in de vernieuwing van regionale economische structuren. Verder kunnen ze een directe bijdrage leveren aan de werkgelegenheid. Voor het overige lijkt de regionale verwevenheid te gering om voor indirecte werkgelegenheid en economische groei te kunnen zorgen.

1) De auteur is tegenwoordig als wetenschappelijk medewerker verbonden aan het Planologisch studiecentrum-TNO te Delft. Het artikel is gebaseerd op de uitkomsten van een enquête gehouden onder micro-elektronicaproducenten in Eindhoven en omgeving. Van deze uitkomsten is uitgebreid verslag gedaan in Studierapport 32 van de Rijksplanologische Dienst.

Auteur: M. de Haan
 Titel: Micro-elektronische bedrijvigheid in Zuidoost-Nederland
 Verkrijgbaar: Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut Nijmegen (te leen).
 Het Rapport is te bestellen bij het Distributiecentrum Overheidspublicaties, postbus 20014 Den Haag.