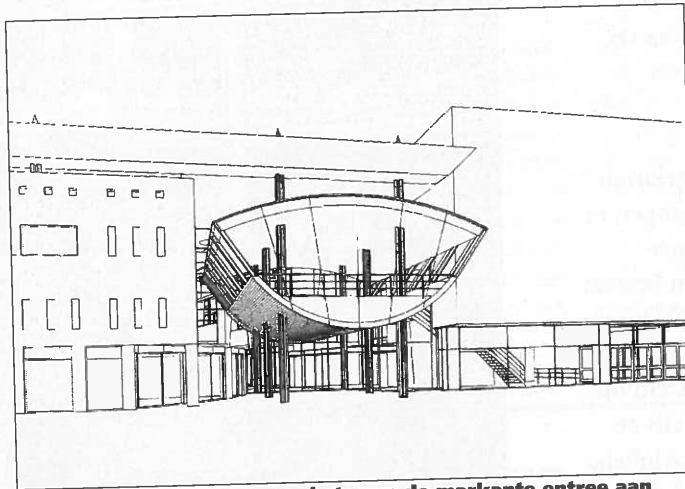


Veel aandacht voor openbare ruimte

# GROEIEND AANTAL WINKELCENTRA IN NEDERLAND IS EEN ARCHITECTUURBEZOEK WAARD

JEROEN VERWAAIJEN

In de laatste jaargang, van het tijdschrift *Bouw* is welgeteld één winkelcentrum beschreven. Ook in de Jaarboeken van de Architectuur kwam slechts één winkelcentrum aan bod. Mogen we hieruit concluderen dat in Nederland geen interessante winkelcentra gebouwd worden? Nee, gelukkig niet. Er komen steeds meer projecten in Nederland die een bezoek meer dan waard zijn. Een aantal zojuist opgeleverde of nog in aanbouw zijnde winkelcentra wordt hier voor het voetlicht gebracht.



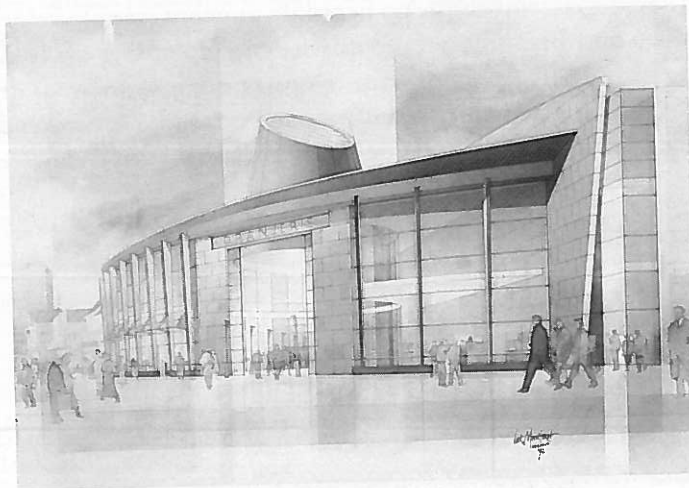
De Rozenhofpassage, schets van de markante entree aan de Gedempte Gracht. Bron: Maatschap Engelman en Houben

Op welke plekken zijn interessante projecten met een hoogwaardige architectuur te vinden? Op de eerste plaats in onze binnensteden. Door de concurrentiestrijd tussen steden, gericht op het aantrekken van consumenten uit de wijde omgeving en een zo sterk mogelijke regionaal verzorgende functie, is er behoefte aan een eigen imago. Iedere gemeente wil een kernwinkelapparaat met allure en ambiance. De architect heeft in dit geval meer financiële ruimte om een bijzonder produkt af te leveren. Het meest aansprekende voorbeeld hiervan is natuurlijk de Heuvel Galerie in Eindhoven. Maar ook in andere steden heeft de herwaardering van de winkelfunctie van de binnenstad geleid tot een aantal bijzondere projecten.

## ROZENHOFPASSAGE

Zo is de gemeente Zaanstad met het Zaancentrumproject druk bezig de winkelfunctie in

haar binnenstad te versterken. Door het autovrij maken van de Gedempte Gracht kan hier een verdere concentratie van winkelvoorzieningen plaatsvinden. Een onderdeel van het project zijn de winkelpaviljoens die op de brede Gedempte Gracht gerealiseerd worden. Door deze paviljoens ontstaat ook een aantal pleinen die ieder een eigen karakter zullen krijgen.



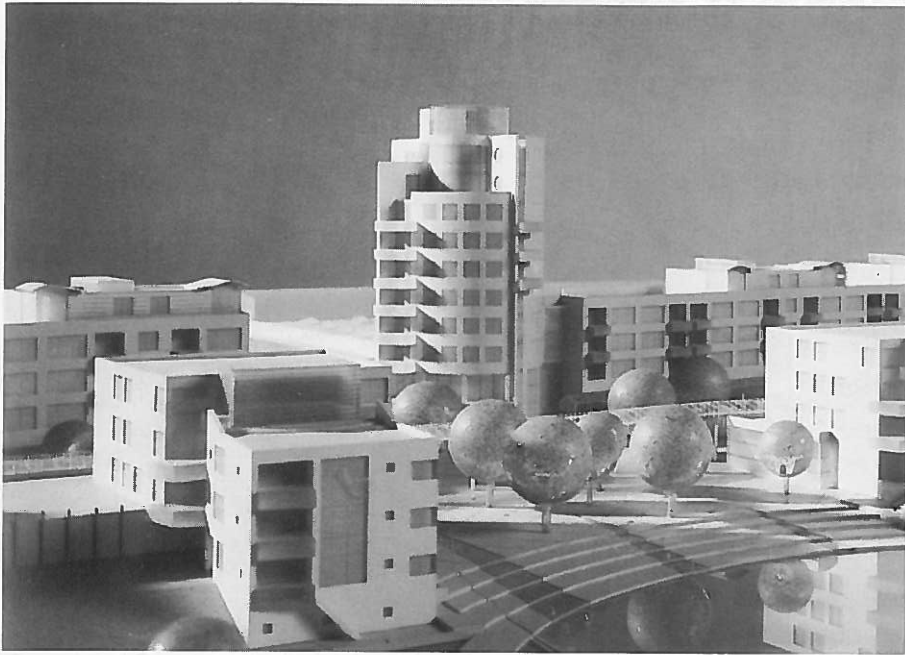
Artists impression van de Galerie aan de Nieuwstraat. Bron: MBO

Ook de Rozenhofpassage maakt deel uit van het Zaancentrumproject. Tussen de Gedempte Gracht en de Dam wordt een overdekte winkelpassage van 5000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De passage gaat vrijwel geheel schuil achter bestaande gevels. Eén deel van de passage wordt smal en bijzonder hoog. In het midden komt een plein met een grote lichtkoepel. De entree aan de Gedempte Gracht wordt heel bijzonder. Een bestaande boekhandel wordt opgenomen in het entreegebied door er een 'zwevend' dak boven te plaatsen; een vrijhangende tearoom met uitzicht over de Gedempte

Gracht. De tearoom krijgt de vorm van een halve cilinder. De architect van de Rozenhofpassage is de Maatschap Engelman en Houben uit Maasbracht. De oplevering van het project zal naar alle waarschijnlijkheid in 1994 plaatsvinden.

## ORANJERIE

Het winkelcentrum Oranjerie te Apeldoorn is ontworpen naar het voorbeeld van de 19e eeuwse passages, die met name nog in Parijs te vinden zijn. Het jarenlang grotendeels braakliggende bouwblok, dat omsloten wordt door Hoofdstraat, Brinklaan, Mariastraat en Nieuwstraat, wordt zodanig hersteld dat er rondom vrijwel aaneengesloten winkelfronten en aangename straatprofielen ontstaan. Aan de bestaande stedelijke structuur wordt een glasoverdekte, drie-armige winkelpassage in twee verdiepingen toegevoegd, gesitueerd op het binnenterrein van het



**Een woontoren fungeert als 'landmark' voor Emiclaer.** Bron: MBO

herstelde bouwblok. Beide verdiepingen zijn op unieke wijze direct aangesloten op de omliggende winkelstraten.

Daarbij is gebruik gemaakt van het in het terrein aanwezige niveauverschil van anderhalve meter. Met koper belegde kegelvormige lichtkoepels accentueren de entrees die gelegen zijn aan Mariastraat en op de hoek van Brinklaan en Hoofdstraat. Aan de Nieuwstraat presenteert het winkelcentrum zich met de 'Galerie': een grote hoge met glas overdekte ruimte, waarin kleine gespecialiseerde winkeltjes zijn ondergebracht in verschillende vrijstaande paviljoens.

Een bladerdak van wijnranken, mimosa- en citrusbomen zal de sfeer van oude orangerieën doen herleven. Ook de zacht oranje kalksteen waarmee de gevels bekleed en de passagevloeren belegd zullen worden, is geïnspireerd op de door de bewoners van Apeldoorn gekozen naam van het winkelcentrum die ook de band tussen Apeldoorn en het koningshuis weergeeft.

Architect van de Oranjerie is het bureau Ellerman, Lucas, van Vugt uit Rijswijk. De Oranjerie zal medio 1994 de deuren openen.

## EMICLAER

Het aantal nog te bouwen stadsdeelcentra in Nederland is betrekkelijk gering. Slechts sporadisch is in nieuwe uitbreidingswijken ruimte voor meer dan een (versterkt) wijkwinkelcentrum. Dit heeft ook te maken met de versterking van de winkelfunctie van de binnensteden. In Amersfoort wordt een stadsdeelcentrum voor de wijken Kattenbroek en Zielhorst

gerealiseerd. Kattenbroek staat momenteel volop in de belangstelling van architectuurminnend Nederland door de uitzonderlijke woningbouwprojecten. Door de overstelpende belangstelling is een aantal bewoners begonnen met het full-time organiseren van excursies in de eigen wijk.

In maart wordt het stadsdeelcentrum opgeleverd. De naam Emiclaer verwijst naar de oude boerenhoeve die vroeger op

deze plaats stond. Het centrum is in totaal 17.000 m<sup>2</sup> groot. Naast een warenhuis en twee supermarkten is ook een Shopperhal van 2.000 m<sup>2</sup> in het centrum gevestigd, met food-speciaalzaken en enkele kleine boetiekjes.

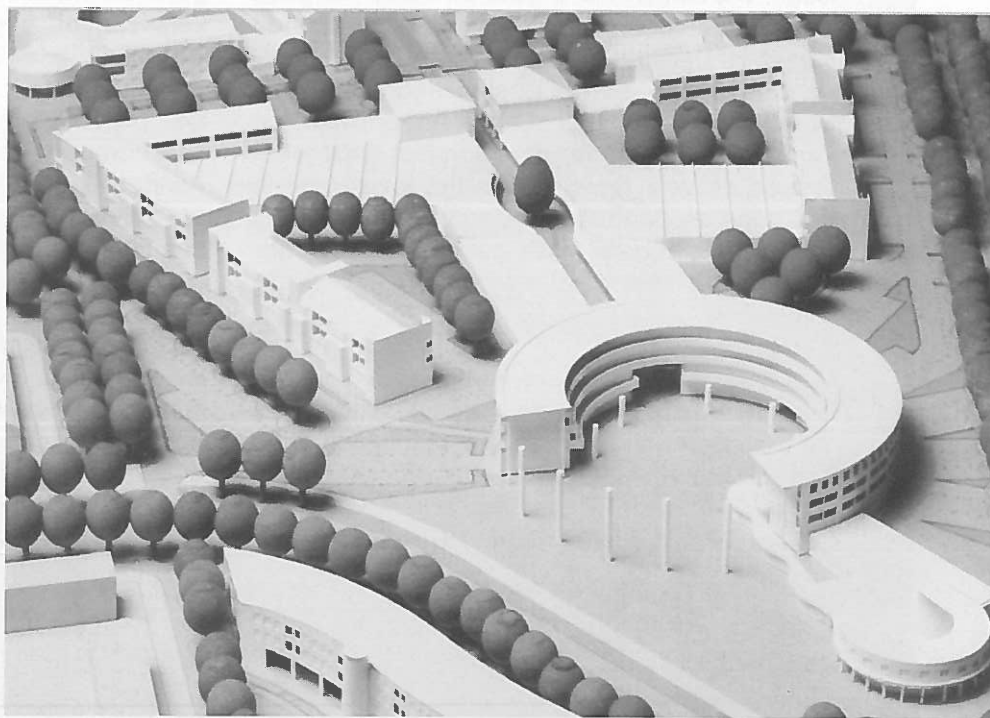
Sfeer en doelmatigheid stonden centraal in het ontwerp van Atelier PRO uit Den Haag. Het centrum is gebouwd rond twee pleinen, het Shopperplein en het Waterplein met in het midden een ranke woontoren. Deze toren dient als een 'landmark' voor het winkelcentrum. Het winkelcentrum is niet overdekt, maar is wel voorzien van luifels. Ook zijn in totaal 170 luxe huurwoningen gerealiseerd die zoveel mogelijk vanaf het winkelplein ontsloten zijn.

De Shopperhal, met schuin naar voren kantelende glasgevels en 'kunstbomen' die het dak moeten dragen, is verreweg het meest opvallende onderdeel in dit bijzondere winkelcentrum.

In Nederland zijn het met name de wijkwinkelcentra die weinig aansprekende architectuur opgeleverd hebben. Functionaliteit zonder grote aandacht voor de vormgeving was eerder regel dan uitzondering. Er komen echter steeds meer interessante wijkwinkelcentra.

## HEKSENWIEL

Het wijkwinkelcentrum Heksenwiel maakt onderdeel uit van een totaal complex in de uitbreidingswijk de Haagse Beemden.



**Het Plein van het Heksenwiel roept bewust associaties op met Stonehenge.**  
Bron: Blauwhoed Winkelcentra

## WINKELS EN WINKELCENTRA: VAN CONCEPT TOT EXPLOITATIE.

Consens is een landelijk opererend onafhankelijk adviesburo, met *commerciële* en *technische* know-how op het gebied van commercieel onroerend goed.

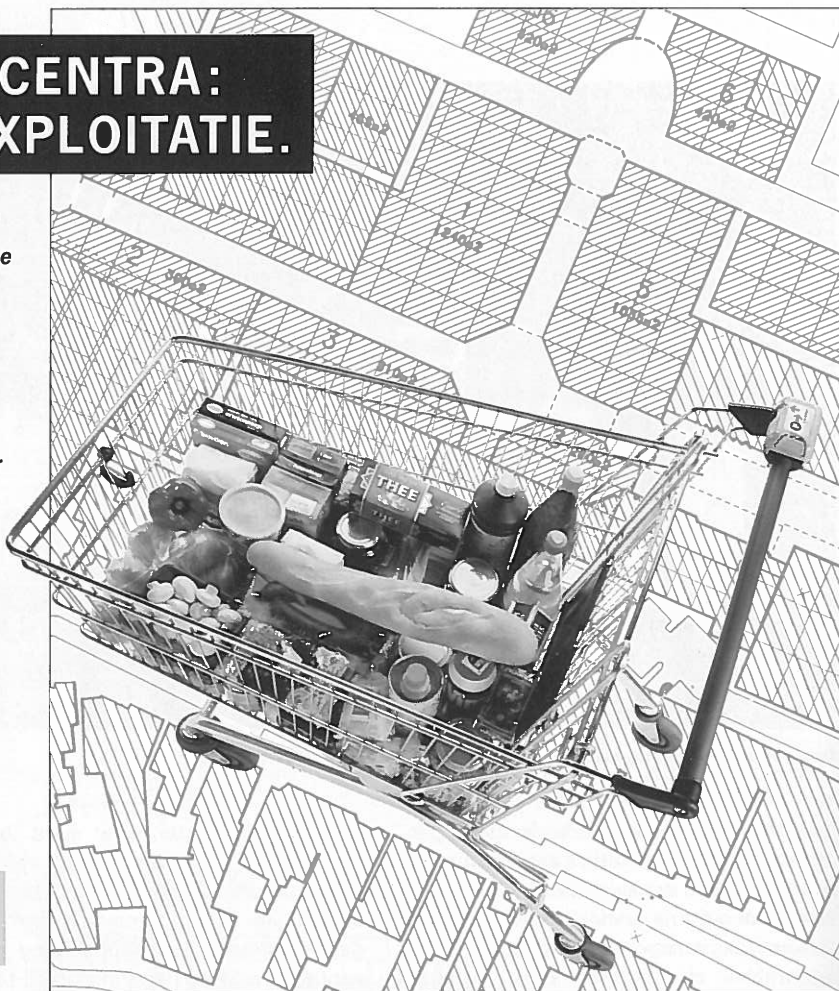
Onze jarenlange ervaring met winkelcentra en onze kennis van de detailhandel en distributiestructuren maken ons adviseur en partner voor o.a. beleggers, projectontwikkelaars, beheerders en detaillisten.

Vanaf onderzoek en concept-ontwikkeling tot realisatie en exploitatie kunnen wij ondersteuning bieden. Om in goede samenwerking een project succesvol te maken.

kantoorgebouw "Merwestein"  
Krijtwal 31, 3432 ZT Nieuwegein  
Telefoon 03402 - 49666\*



**CONSENS**  
vastgoed service



## Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde Cursus 1993-1995

Begin september 1993 gaat de vijfde jaargang van de postdoctorale opleiding Vastgoedkunde van start. Deze tweejarige part-time universitaire opleiding heeft als doel de cursisten een breed inzicht te verschaffen in het ontwikkelen van en beleggen in commercieel vastgoed. Gezien de vele facetten aan het investeren in vastgoed en de toenemende complexiteit worden steeds hogere eisen gesteld aan functionarissen op seniorposities in de vastgoedsector.

Van hen wordt verwacht een gesprekspartner op niveau te zijn voor de vele specialisten die bij vastgoedprojecten zijn betrokken. Dat geldt niet alleen voor projectontwikkelaars, beleg-

gers en makelaars, maar ook voor medewerkers van de hogere en lagere overheden en zakelijke dienstverleners op dit vakgebied.

De postdoctorale opleiding Vastgoedkunde biedt de cursisten een omvangrijk programma. Aandacht wordt besteed aan financierings- en beleggingsleer, markt- en omgevingsaspecten, management, juridische en fiscale aspecten van vastgoed. Het basisprincipe is dat praktijkkennis wordt gecombineerd met de kennis die op universiteiten aanwezig is. Op alle onderdelen nemen daarom naast hoogleraren en universitaire docenten van verschillende faculteiten, een groot aantal praktijkdocenten aan het onderwijs deel.

Voor het komende cursusjaar zijn 35 plaatsen beschikbaar. De inschrijving hiervoor sluit op 1 april 1993.

De PDO-Vastgoedkunde is een gezamenlijke activiteit van de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) en de Economische Faculteit van de Universiteit van Amsterdam. Afgestudeerden zijn gerechtigd de titel Master of Real Estate (MRE) achter hun naam te voeren.

Nadere inlichtingen en inschrijvingsformulieren zijn verkrijgbaar bij:  
SBV, Wibautstraat 129, 1091 GL Amsterdam, tel. 020 - 668 11 29, fax. 020 - 668 03 61

Het project bestaat uit woningen in diverse prijsklassen, een aantal voorzieningen waaronder een kerk, een sociaal-cultureel centrum en een bibliotheek en een totaal winkelareaal van 7700 m<sup>2</sup>.

De Bouwontwerpgroep Kokon uit Rotterdam heeft het winkeldeel getekend in opdracht van de ontwikkelaar Blauwhoed Winkelcentra.

Bij de planontwikkeling is de polariteit tussen landschap en stad een van de voornaamste ontwerpimpulsen geweest. In het plan zijn ook tal van verwijzingen naar het Brabantse landschap gemaakt.

De winkels liggen aan het Plein en de Straat. Het Plein, omsloten door een ring van terraswoningen op winkelruimten, heeft een open en een besloten karakter. Hier zal de weekmarkt worden gehouden. De Straat wordt vanaf het Plein bereikt via een poort. De winkelstraat is voorzien van luifels. Er is bewust niet voor een totale overkapping gekozen. Halverwege de Straat zal een majestueuze eik komen te staan, met daaromheen banken. Aan het eind van de Straat is een tweede grote buitenruimte met een waterpartij, waar zich ook de bibliotheek bevindt.

In 1992 is gestart met de bouw van het

winkelcentrum; de oplevering zal vermoedelijk in het voorjaar van 1994 plaatsvinden.

## MEERLAND

Ten behoeve van de wijk Purmer-Zuid in Purmerend is een klein wijkwinkelcentrum gebouwd dat tot nu toe als enig winkelcentrum een vermelding kreeg in de Jaarboeken van de Architectuur. "Een wijkwinkelcentrum in een nieuwe uitbreiding van een of andere satellietstad is zelden een architectonisch aantrekkelijk bouwwerk... Roy Gelders Architecten uit Amsterdam hebben laten zien dat het ook anders kan" <sup>(1)</sup>.

In het hart van de wijk, aansluitend op het wijkpark en een waterpartij, ligt Meerland. Een winkelcentrum van 3700 m<sup>2</sup> zonder woningen boven de winkels. Het centrum bestaat voor tweederde uit open ruimte en slechts voor eenderde deel uit winkels. De winkels liggen in een asymmetrisch geknikt half rond. Hierdoor ontstaat een plein begrensd door de winkels en het water. Midden op het plein aan het water staat een kubistische, uit beton, staal en glazen bouwstenen opgetrokken snackbar, 'een eind twintigste-

eeuwse versie van de dorpspomp'.

De 'landmark' bij het winkelcentrum is een tien meter hoge glazen zuil waarin op zeer originele wijze de schoorsteen van de snackbar is weggewerkt. Opvallend zijn verder de twintig stalen masten met een lengte van bijna tien meter die de constructie van de winkels dragen en waaraan ook de luifel is bevestigd.

Dit was een willekeurige greep uit een groeiend aanbod van interessante winkelcentra. Dit betekent dat vele bijzondere projecten onvermeld zijn gebleven. Opvallend is dat bij de nieuwe winkelcentra het idee van de totale overkapping vaak weer los gelaten wordt. Dit is het gevolg van de grote aandacht voor buitenruimten. Pleinen en waterpartijen nemen in vrijwel ieder ontwerp een belangrijke plaats in. Wat het materiaalgebruik betreft valt op dat momenteel veel met baksteen en met lichte kleuren gewerkt wordt.

(1) Uitspraak van Ruud Brouwers in zijn artikel over Meerland in het Jaarboek van de Architectuur 1992, pagina 113.

Jeroen Verwaaijen is werkzaam als projectleider bij Bureau STRABO en houdt zich bezig met winkelmarktonderzoek.



De 'dorpspomp' met daarachter het plein en de winkels. Bron: Roy Gelders Architecten