

Veel winkelcentra uit de jaren zestig en zeventig blijken verouderd in functioneel-economische zin. Op dit moment worden oplossingen vooral gezocht in het verbeteren van het aanbod en het moderniseren van de aankleding. Met een structurelere aanpak kan echter veel meer bereikt worden. Verdichting, functiemenging en het versterken van de ruimtelijke samenhang kunnen de rentabiliteit verbeteren, de sfeer verhogen en de voorwaarden scheppen voor een sociaal veiliger omgeving.

CECILIA HOGERVORST EN
FROUKJE PALSTRA *

Door diverse ontwikkelingen op demografisch, sociaal en economisch terrein krijgen winkelcentra het steeds moeilijker. Ook de grotere centra met een functie voor een stadsdeel of zelfs de regio zullen in moeten spelen op nieuwe ontwikkelingen en hun aanbod, in de brede zin van het woord, moeten aanpassen aan de vraag. Wat dit laatste betreft kunnen we constateren dat vooral de 'zakelijke' winkelcentra uit de jaren zestig en zeventig qua concept en vormgeving verouderd zijn. Met name de sfeer en levendigheid in deze centra voldoen niet aan wat door veel consumenten gewenst wordt.

Door een *toename in vrije tijd* en de meer recreatieve functie van het winkelen, wordt het belangrijker dat winkelcentra aantrekkelijk en uitnodigend zijn. Op de tweede plaats is er een tendens naar *individualisatie en behoefte aan zelfactualisatie*. Consumenten vertonen daardoor steeds meer verscheidenheid in koopgedrag.

Deze ontwikkelingen leiden enerzijds tot een groeiende behoefte aan vrijblijvendheid en anonimiteit en anderzijds tot een toenemende behoefte aan verscheidenheid en identiteit. Winkeliers en winkelcentra zullen hierop moeten inspelen. Daarnaast kan door een versterking van de relatie tussen winkelvoorzieningen en omgeving het winkelgebeuren een veel dynamischer karakter krijgen.

Sociale veiligheid

Winkelcentra hebben vaak functies die ook buiten de winkeltijden open zijn, zoals een apotheek, snackbar of geldautomaat. Het belangrijk dat deze centra ook dan sociaal veilig zijn. In veel winkelcentra is de sociale veiligheid een probleem. Buiten de winkeltijden dragen deze centra een semi-openbaar karakter: het zijn doodse, stille, 'unheimische' straten geworden waarin de winkelier zich met rolluiken beschermt tegen vandalisme. Wat er buiten de winkeltijden gebeurt heeft effect op het imago van het winkelcentrum. De scherven, graffiti en nare luchtjes zijn immers niet meteen de volgende ochtend verwijderd. Tevens brengt (het bestrijden van) vandalisme en andere vormen van (kleine) criminaliteit, kosten met zich mee. Een sociaal veilige omgeving is dus ook heel belangrijk voor de commercie. Een zeer belangrijke factor bij de problemen met sociale veiligheid in deze centra is het ontbreken van sociale controle. Dit

Verouderde winkelcentra en sociale veiligheid



Het gebrek aan functiemenging is één van de problemen, waar oudere winkelcentra mee kampen. Bij de opzet van de huidige winkelcentra wordt hier vaak wel rekening mee gehouden, zoals in de wijk Zevenkamp in Rotterdam. Foto: Onderzoeksbureau STRABO

hangt direct samen met het hoofdzakelijk monofunctionele karakter. Boven een aantal van deze centra zijn wel woningen gebouwd maar door de situering en vormgeving is in het algemeen weinig toezicht mogelijk.

Kale vlakten

De hier besproken winkelcentra worden gekenmerkt door een *extensief ruimtegebruik*. Door dit extensieve ruimtegebruik worden potenties van dergelijke winkelcentra en hun omgeving onvoldoende uitgebuit. Er is hoofdzakelijk in één of twee bouwlagen gebouwd en alle parkeergelegenheden bevinden zich op maaiveldniveau. De parkeerterreinen vormen aan de randen grote kale vlakten, die slechts een beperkt aantal uren per week optimaal benut worden. Hierdoor worden de afstanden groot en ontstaat een psychologische barrière voor fietsers en voetgangers. Een voldoende aantal parkeerplaatsen is belangrijk voor de concurrentiepositie. De wijze waarop deze nu vaak zijn vormgegeven en worden benut ondermijnt tegelijkertijd deze positie.

De belangrijkste eis voor het overleven van winkelcentra is de aanwezigheid van voldoende draagvlak. Het weren van concurrerend winkelaanbod is daarom belangrijk. Aan andere maatregelen op het terrein van de ruimtelijke ordening die dit draagvlak kunnen verhogen, wordt bij dit type centra nog niet zoveel aandacht besteed. Gelet op het extensieve ruimtegebruik en de potenties die dergelijke centra in zich dragen is dit ten onrechte.

Verdichting en tegelijkertijd het mengen met woon- en werkfuncties, kunnen het

draagvlak vergroten omdat er meer bewoners en werkenden op loopafstand van de winkels zijn gesitueerd. Met name kantoorpersoneel kan een veel grotere bijdrage leveren aan de omzet dan vaak gedacht wordt.¹ Daarnaast leidt de toevoeging van kantoren en woningen tot een hogere (huur)opbrengst per vierkante meter.

Door verdichting en functiemenging is het ook mogelijk een betere ruimtelijke samenhang te creëren tussen het winkelcentrum en het omringend (woon)gebied. Wanneer er continu mensen aanwezig zijn die zich bij het gebied betrokken voelen en het gebied een duidelijker structuur krijgt (interne en externe ruimtelijke samenhang), kan het er levendiger en sociaal veiliger worden. Een doordachte vormgeving en inrichting zijn hierbij een vereiste.

Potenties van winkelcentra uit de jaren zestig en zeventig kunnen worden uitgebuit door verdichting, functiemenging en een betere ruimtelijke samenhang. Behalve dat deze structurele maatregelen de rentabiliteit verhogen, kunnen ze ook de sfeer verbeteren en ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor een sociaal veiliger omgeving.

* Beide auteurs zijn sociaal geograaf. Cecilia Hogervorst is coördinator sociale veiligheid bij de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Eindhoven. Froukje Palstra is planologisch onderzoeker bij de Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam en is onder andere werkzaam op het terrein van de sociale veiligheid.

1. H.W. Ter Hart: *Tussen twaalf en twee*. ESB 4-1-1984.