

## Doorbreking van de functionele hiërarchie

# Iedere wijk een winkelcentrum, noodzaak of verouderd concept?

Wijkwinkelcentra zijn binnen het totale winkelcentraaanbod lange tijd een onderbelichte groep gebleven. Te kleine en daardoor slecht functionerende buurtwinkelcentra eisen, samen met de stadscentra, alle aandacht op. Het wordt echter steeds duidelijker dat een bezinning op de rol van wijkwinkelcentra in het detailhandelaanbod zeer welkom is. De tijd dat winkelcentra uitsluitend een complementaire functie op elkaar hebben is voorbij. De harde onderlinge concurrentie stelt hoge eisen aan de kwaliteit van winkelcentra.



De renovatie van verouderde winkelcentra door middel van overkapping, is vaak succesvol zoals in het geval Presikhaaf in Arnhem. Foto: Fotoburo Peter Drent

### TORALT DEINUM \*

Wijkwinkelcentra zijn onderdeel van de functioneel-hiërarchische classificatie van winkelconcentraties, zoals die na de Tweede Wereldoorlog in Nederland veelvuldig is gehanteerd. Deze indeling houdt in dat er op basis van de omvang van het verzorgingsgebied, vier verschillende typen winkelcentra worden onderscheiden. Het *stadscentrum* (ook wel kernwinkelapparaat of hoofdwinkelcentrum) biedt het hoogste niveau van distributieve verzorging in de lokale of regionale gemeenschap. De overige typen winkelcentra verzorgen per definitie slechts een ruimtelijke deelmarkt: *buurtwinkelcentra* een woonbuurt en *wijkwinkelcentra* een woonwijk. In grotere steden kent men tevens *stadsdeelcentra* die een bovenwijkse functie hebben.

### Kenmerken

Wijkwinkelcentra worden gekenmerkt door het feit dat zij naast een uitgebreid assortiment aan levensmiddelen ook een fors pakket aan non-food voeren. In kleine wijk-

winkelcentra (5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak) is de levensmiddelensector het sterkst vertegenwoordigd, maar haar dominante rol neemt af naarmate het winkelcentrum in omvang toeneemt. Een tweede kenmerk is dat er vrijwel altijd twee supermarkten in een wijkwinkelcentrum aanwezig zijn. Zodra een winkelcentrum de grens van 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak overschrijdt, zal het eerder als een stadsdeelcentrum dan als een wijkwinkelcentrum functioneren.

Van de 590 winkelcentra die vanaf 1959 in Nederland in nieuwe woonwijken gebouwd zijn, behoort zo'n 30% (180) tot de categorie wijkwinkelcentra. De belangrijkste groep wordt gevormd door de kleinere buurtwinkelcentra waarvan er sinds 1959 371 zijn gebouwd.<sup>1</sup>

### Huidig functioneren

Hoewel wijkwinkelcentra primair een verzorgende functie voor de wijk hebben, komt gemiddeld ongeveer een derde van de bezoekers van buiten de wijk. Het percentage bezoekers dat niet in de gemeente woont is echter zeer klein. Ruim driekwart van het

aantal bezoekers koopt zijn levensmiddelen meestal in het wijkwinkelcentrum. Als het om duurzame producten gaat (kleding, schoenen, huishoudelijke apparaten), kiest veruit de meerderheid van de bezoekers voor een ander, groter winkelcentrum. Hiermee zijn we beland bij één van de twee grote problemen waarmee wijkwinkelcentra momenteel te kampen hebben: In tegenstelling tot winkels uit de conveniencebranche, draaien winkels die duurzame producten verkopen in wijkcentra niet optimaal. De belangrijkste reden voor het matige functioneren van deze sector is het feit dat de consument de keuze op het gebied van duurzame goederen in wijkwinkelcentra als te beperkt ervaart. Wanneer men de bezoekers van wijkwinkelcentra vraagt of zij bepaalde winkels missen, dan worden vrijwel uitsluitend winkels in de duurzame sector genoemd. Met name de keuze aan kleding vindt men onvoldoende.

Een oplossing voor dit probleem is niet makkelijk te vinden. Uitbreiding van de duurzame goederenbranche zal meestal niet mogelijk zijn door onvoldoende ruimte om het winkelareaal te vergroten. Het is ook nog maar de vraag of de gemeente, die rekening moet houden met de belangen van ondernemers in andere winkelcentra, er toestemming voor zal verlenen. En zelfs al zou een groter pakket aan winkels in de duurzame sector gerealiseerd kunnen worden, dan nog zal men het qua aanbod blijven afleggen tegen stadsdelen en stadscentra, die bovendien in het voordeel zijn omdat er vestigingen van filiaal- en groot winkelbedrijven aanwezig zijn (C&A, Hema, combinatie Bata/Dolcis/Van Haren/Manfield/Presburg).

Een oplossing voor dit probleem is niet makkelijk te vinden. Uitbreiding van de duurzame goederenbranche zal meestal niet mogelijk zijn door onvoldoende ruimte om het winkelareaal te vergroten. Het is ook nog maar de vraag of de gemeente, die rekening moet houden met de belangen van ondernemers in andere winkelcentra, er toestemming voor zal verlenen.

En zelfs al zou een groter pakket aan winkels in de duurzame sector gerealiseerd kunnen worden, dan nog zal men het qua aanbod blijven afleggen tegen stadsdelen en stadscentra, die bovendien in het voordeel zijn omdat er vestigingen van filiaal- en groot winkelbedrijven aanwezig zijn (C&A, Hema, combinatie Bata/Dolcis/Van Haren/Manfield/Presburg).

### Superbuurtwinkelcentra

Het tweede grote probleem waar wijkwinkelcentra een oplossing voor moeten trachten te vinden, is de schaalvergroting van buurtwinkelcentra. Deze bedreigt de positie van de wijkcentra van onder af. Dat er in buurtwinkelcentra een schaalvergrotingstrend plaats vindt is begrijpelijk: Zowel het winkelaanbod als het verzorgingsrayon dat in de jaren vijftig-zestig voldoende werd geacht, is nu volkomen achterhaald. Zo stelt Bak dat het minimum aantal gezinnen voor een rendabel draaiend winkelcentrum nu 3.500 a 4.000 bedraagt (1970: 2.500) en dat dit cijfer in 2000 tot 5.000 gezinnen zal zijn toegenomen.<sup>2</sup>

Schaafsma, die een onderzoek heeft verricht naar de mogelijkheden voor het opzetten van nieuwe buurtwinkelcentra<sup>3</sup>, concludeert eveneens dat zowel omvang van het centrum als grootte van het verzorgingsgebied zullen moeten worden aange-



Het Lage Land, een opzet van een wijkwinkelcentrum die nu als verouderd beschouwd wordt.  
Foto: Onderzoeksbureau STRABO

past. Naast enkele niet-winkelvestigingen (bank, PTT-kantoor, snackbar), zullen in buurtwinkelcentra-nieuwe stijl minimaal een supermarkt, enkele verzaken (brood, vlees, groente) en een paar winkels op het gebied van convenience-goederen (drogist, tijdschriftenshop) moeten zijn gevestigd. Voor het bestaande aanbod aan buurtwinkelcentra houdt dit in dat een deel van de centra zal worden ontwikkeld en dat andere, na renovatie, zullen worden vergroot. Deze buurtcentra zijn dan in feite kleine wijk-

winkelcentra geworden. Met name de gemeente Den Haag gaat zeer voortvarend te werk met deze vorm van herstructurering.<sup>4</sup>

**Levensvatbaar**

Het verschil met buurtwinkelcentra is dus diffuser geworden. Het onderscheid zal in de toekomst alleen nog maar kleiner worden. In feite gaat de klassieke indeling van winkelconcentraties niet meer op. Door de afgenomen bevolkingsdichtheid zijn winkelcentra op buurniveau niet levensvatbaar meer en door de toegenomen mobiliteit is

er ook veel minder behoefte aan dan, zeg, twintig jaar geleden. Voor beheerders en eigenaren van wijkwinkelcentra zal dit een schrale troost zijn. Dat buurt- en wijkwinkelcentra meer naar elkaar toegroeien, betekent dat de punten waarop wijkwinkelcentra zich in positieve zin van de buurtwinkelcentra kunnen onderscheiden, voor de consument minder zichtbaar worden. De consument zal dus sneller geneigd zijn om naar het (vaak dichterbij) gelegen buurtwinkelcentrum te gaan. Want ook hier kan hij tegenwoordig zijn complete pakket aan dagelijkse producten krijgen.

Het is dus zaak dat wijkwinkelcentra zich op een alternatieve manier ten opzichte van buurtwinkelcentra gaan onderscheiden. Vroeger was een compleet aanbod aan dagelijkse artikelen voldoende, maar dat is nu niet meer het geval.

\* Redactielid AGORA en momenteel bezig met een scriptie over buurtwinkelcentra, met behulp van gegevens van Bureau STRABO.

1. EIM, *Winkelcentra in Nederland*, Den Haag 1981.
2. Prof. dr. L. Bak op het Schuitema-congres over buurtwinkelcentra, Amersfoort 1987.
3. E.J. Schaafsma: *De opzet van buurtwinkelcentra*, afstudeerscriptie Planologie, Rotterdam, 1988.
4. F.J. Frima, *Ontwikkelingen in de functionele hierarchie van winkelcentra*, in Rooilijn nr 7, 1988.

**Advertentie**

# HILVEST LAAT VASTGOED GROEIEN

**RENDEMENT DOOR RE-STYLING**

Winkelcentra en kantoorcomplexen moeten —door de jaren heen— blijven voldoen aan actuele eisen. Achterstand op marktontwikkeling betekent veroudering, met alle consequenties van dien. Dynamisch beheer is dan ook een onmisbaar instrument om een optimaal rendement te bereiken en te continueren. In de afgelopen jaren heeft Hilvest re-stylings opdrachten uitgevoerd van winkelobjecten in o.a. Amherm, Cuyk, Bussum, Diemen, Hilversum, Lelystad, Nijkerk, Noordwijk en Amstelveen. Kantoorcomplexen werden gerenoveerd in Amstelveen, Leiden en Den Haag.

**BEHEER VAN OOST TOT WEST**

Hilvest laat vastgoedprojecten graag groeien. In opdracht van vele institutionele en ook particuliere beleggers voeren de ruim 40 medewerkers vanuit de vestigingen Hilversum, Amherm, Leiderdorp en —binnenkort— Almere alert en dynamisch beheer over woningen, winkels en kantoren met een waarde van circa 1,3 miljard gulden. Daarnaast voert

Hilvest de administratie en het technisch management uit voor Verenigingen van Eigenaars.

**ERVAREN IN VASTGOEDBEHEER**

Hilvest is ruim 20 jaar landelijk werkzaam op het gebied van onroerend-goedbeheer en vastgoed-adviezen voor woningcomplexen, kantoren en winkelcentra. Naast ervaring zijn er specialisaties opgebouwd: • full-time en partiel commercieel beheer • herontwikkeling van winkelcentra en kantoren • re-styling en renovatie-opdrachten • marktonderzoeken • brancheringsonderzoeken • promotie en p.r. • energie-managementadvies • winkelcentrum management. Hilvest is gelieerd met Christiaan Smit makelaars.

Over het complete beheer en re-styling van objecten kan Hilvest u vrijblijvend en op korte termijn adviseren.

Hilvest Beheer BV  
Hoofdkantoor: Postbus 73, 1200 AB Hilversum.  
Tel. 035-214543 Fax. 035-233339.

Hilvest-Oost:  
Willemsplein 34, 6811 KC Amherm.

Hilvest-West:  
Reaal 5, 2353 TK Leiderdorp.

Hilvest-Flevo:  
Almere-Stad.

**HILVEST**

