

Circuitvorming moet kwaliteit van kernwinkelgebied verhogen

Al langere tijd staat het centrum

van Den Haag volop in de belangstelling. Er wordt door zowel de overheid als het bedrijfsleven in de vorm van een veelvoud aan projecten gewerkt aan een geheel vernieuwde binnenstad. Dit artikel gaat in op de beoogde gevolgen van de plannen voor het huidige kernwinkelapparaat, in het kader van het sleutelproject

Nieuw Centrum.

HELEEN BRAMEIJER*

In 1987 verschenen bijna tegelijkertijd de gemeentelijke nota *Hart voor Den Haag* en de nota *Den Haag met kansen* van het bedrijfsleven. De nota's gaven een visie op de toekomstige binnenstad. Bovendien waren zij de inspiratie voor het project *De Kern gezond*, dat leidde tot de verbetering van winkelstraten, pleinen, doorgaande wegen en andere openbare ruimten. De meest ingrijpende ontwikkelingsprojecten zijn gebundeld in het sleutelproject *Den Haag Nieuw Centrum*. Dit behelst de planmatige aanpak van het gebied Utrechtse Baan tot de Prinsengracht.

Binnen het totale plankader heeft Ballast Nedom Projectontwikkeling één van de projecten in portefeuille, namelijk het voormalig Haags Modehuis op de hoek Grote Marktstraat/Spui, schuin tegenover het nieuwe Stadhuis & Bibliotheek-complex.

BRANCHEPATROON

In de binnenstad van Den Haag is momenteel ruim 100.000 m² detailhandel gevestigd. Het

branchepatroon in het centrum komt redelijk overeen met het landelijk gemiddelde. De branchegroepen 'levensmiddelen' en 'vrije tijd' zijn licht ondervertegenwoordigd. Het aantal warenhuizen is iets sterker vertegenwoordigd dan het landelijk gemiddelde. Ruim eenderde van het detailhandelsaanbod is gevestigd in de Grote Marktstraat. Dit wordt veroorzaakt door de sterke concentratie van warenhuizen in de Grote Marktstraat: de Bijenkorf, Hema, P&C en V&D.

Het aanbod in het centrum heeft een gemiddelde tot hoge waardering. Toch wordt vooral het aanbod in het aanloopgebied, zoals het Noordeinde en de Hoogstraat, als hoogwaardiger ervaren dan het aanbod in het kernwinkelgebied: Spuistraat, Grote Marktstraat, Venestraat en Vlamingstraat.

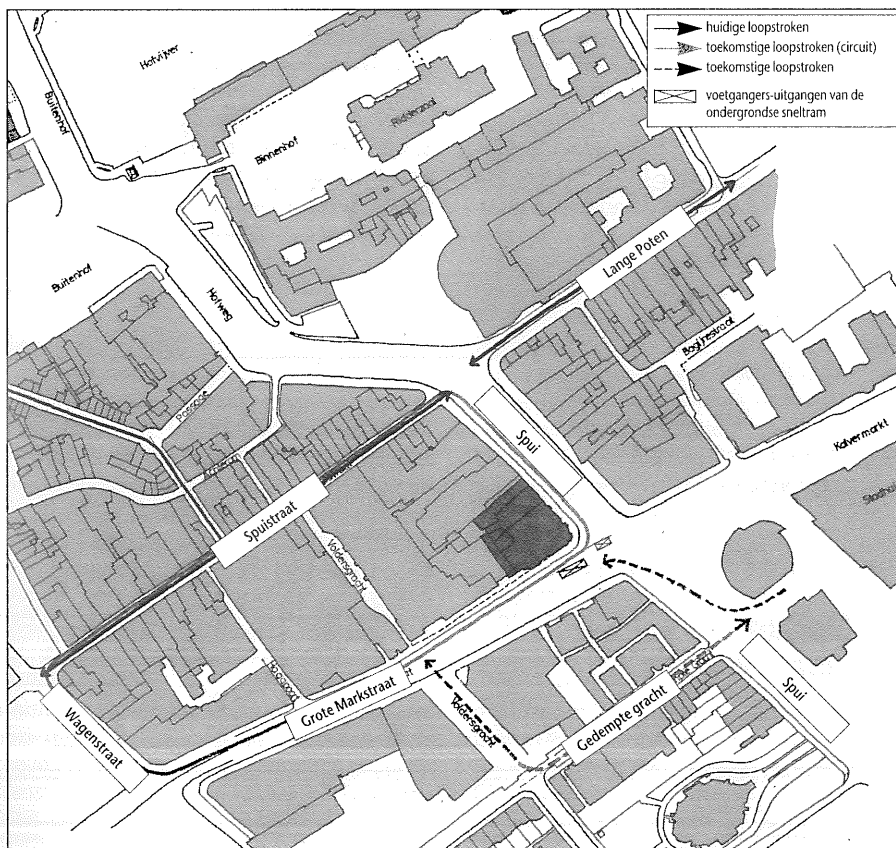
Hoewel de voetgangersintensiteiten in het hart van het kernwinkelgebied hoog zijn, is er nauwelijks sprake van een circuitvorming, dit wil zeggen van een uitwisseling tussen de verschillende straten. Dit geldt vooral tussen de Grote Marktstraat en de rest van het kernwinkelgebied, omdat de warenhuizen min of meer zelfstandig een loopstroom vanuit het winkelgebied op gang kunnen brengen. Deze autonome aantrekkingskracht leidt ertoe dat zeer doelgerichte loopstromen ontstaan, in de vorm van dwarsverbindingen, tussen de Spuistraat en de Grote Marktstraat. Binnen de Grote Marktstraat leidt deze invulling ertoe dat de mensen van de ene zijde van de straat naar de andere zijde 'hoppen', ofwel van warenhuis naar warenhuis. Flaneren over de lengte van de straat vindt niet of nauwelijks plaats. Het is, ook door de verkeersfunctie en de huidige invulling van de hoeken Spui/Grote Marktstraat, niet aantrekkelijk de volle lengte van de straat te benutten.

Op het Spui vindt momenteel een uitdoving plaats van de loopstromen. In ruimer verband gezien vormt het Spui een eindpunt waar voetgangersstromen zich diffuus verspreiden, zonder dat een relatie wordt gelegd tussen verschillende deelmilieus zoals het kernwinkelgebied en het werkgebied.

ZWAARTEPUNT

De hieronder beschreven plannen in het kader van het sleutelproject Nieuw Centrum zullen veranderingen in het kernwinkelgebied en de hiermee samenhangende loopstromen te weeg brengen. Het betreft hierbij de plannen voor het noordelijk deel van het centrum.

Het zwaartepunt van de aanpassingen in de winkelstructuur ligt rondom de Grote Markt-



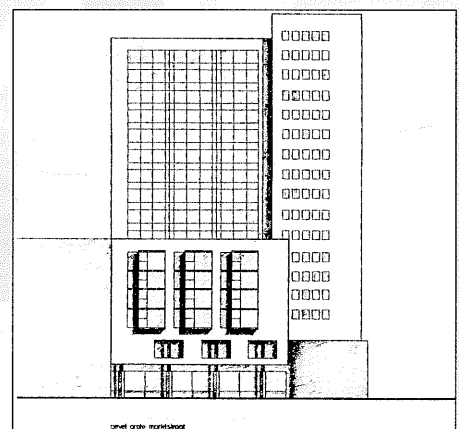
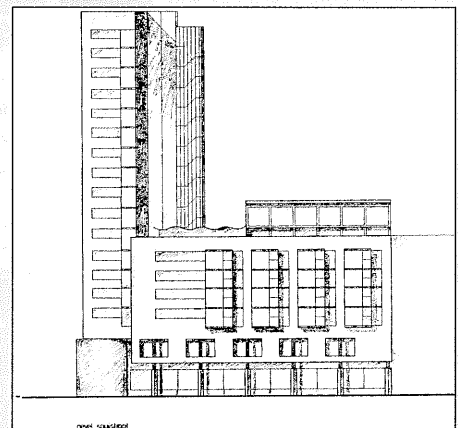
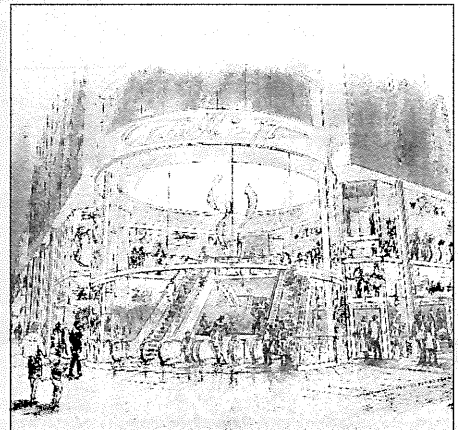
Rond Grote Marktstraat, Spui, Spuistraat en Wagenstraat moet circuitvorming ontstaan. Bron: auteur

Met een eigen filosofie voorziet Ballast Nedam

de haagse binnenstad van een modern winkelcomplex van 3300 m² winkeloppervlak en appartementen op de 2e t/m 12e verdieping, op de hoek Grote Marktstraat / Spui

Ballast Nedam ProjectOntwikkeling is een projectontwikkelaar die beschikt over tal van disciplines voor de ontwikkeling van woning- en utiliteitsbouwprojecten

Daarnaast worden integrale projecten ontwikkeld waarin uiteenlopende disciplines voorkomen zoals milieu-sanering en aanleg van infrastructuur. Daarbij kan het gaan om stedelijke uitbreidingen maar ook om de herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden.



**Ballast Nedam
ProjectOntwikkeling**

K.P. van der Mandelelaan 32
Postbus 8650
3009 AR ROTTERDAM
telefoon (010) 4 52 40 43
telefax (010) 4 52 05 44

straat en de Gedempte Gracht. Daarmee wordt het zuidoostelijk deel van het kernwinkelapparaat verzwaard. Het zwaartepunt van het kernwinkelapparaat verschuift hierdoor, en door de onderstaande planeffecten, naar het zuidoosten. Ook worden de onderlinge relaties aangezet. Het niet afgeronde winkelcircuit kan worden afgesloten, waardoor er een circuitvorming ontstaat van Grote Marktstraat, Spui, Spuistraat en Wagenstraat/Gedempte Gracht.

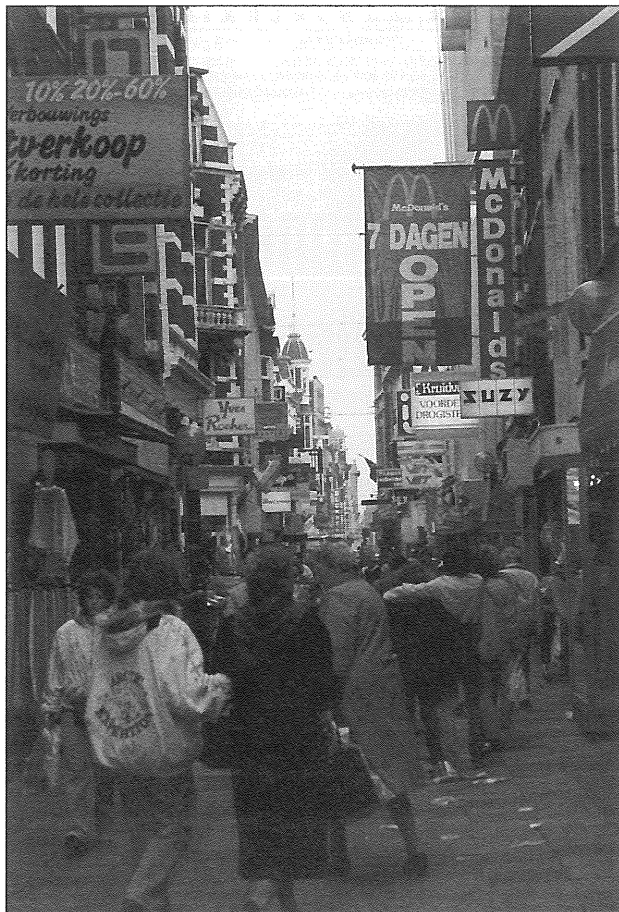
VERKEER

Het autoverkeer wordt gedoseerd verwerkt middels drie ruiten: de buitenruit voor het doorgaande verkeer, de binnenstadsruit om het doorgaande verkeer in de stad om de binnenstad heen te leiden, en de parkeer- en busroute als kleinste ruit voor het bestemmingsverkeer.

Als gevolg van deze verwerking van het autoverkeer kan ook de Grote Marktstraat van karakter veranderen van een drukke verkeersader in een voetgangersgebied. Dit wordt geëffectueerd door de aanleg van het Souterrain in de periode 1994-1998. Het Souterrain is een ondergrondse trambaan, gecombineerd met een ondergrondse parkeergarage van circa vijfhonderd parkeerplaatsen boven het tracé van de trambaan. De stijpunten vanuit het Souterrain voor de voetgangers zijn onder andere gepland ter hoogte van de Grote Markt en ter hoogte van het Spui. Op het Spui zal naar alle waarschijnlijkheid eenrichtingsverkeer worden toegelaten. Door het autovrij maken van de Grote Marktstraat zal het verblijfsgebied aanzienlijk verbeteren. De relatie tussen de Grote Marktstraat en het omliggende gebied kan worden versterkt, waardoor loopstromen gaan circuleren en in belang toenemen.

DEELMILIEU'S

Het Spui speelt een belangrijke rol in het wel-slagen van de versterkte integratie van vier deelmilieu's en specifiek als schakelfunctie voor de publieksstromen. Zodoende kan het Spui worden getransformeerd van een eindpunt van het winkelcentrum zonder dominantie tot een waardige entree naar het omvangrijke kernwinkelgebied en tot een spil op het snijvlak van vier deelmilieu's (Grote Marktstraat: winkels en wonen; Lavi-kavel: kantoren en wonen; Centraal Station: kantoren en openbaar vervoer; Spui: bestuur en cultuur). De culturele- en uitgaansfunctie manifesteert zich hoofdzakelijk langs de te ontwikkelen Spuiboulevard. De reeds gevestigde culturele functies en horeca-bedrijven aan het Spui hebben zich verenigd in het 'Spuiplein initiatief' om het aanbod van cultuur en vermaak te versterken.



De Spuistraat vormt nu nog een min of meer zelfstandige loopstroom.
Bron: WPM

De speerpunt van het openbare-ruimtebeleid in Nieuw Centrum is het creëren van een voetgangersvriendelijk klimaat voor het nieuw aan te trekken bezoekerspubliek van Nieuw Centrum. De Grote Marktstraat zal over de volle lengte benut gaan worden door de verbetering van het verblijfsklimaat en een alternatieve aanlooproute langs het Stadhuis over het Spui.

In de functionele invulling en de opwaardering van de oostelijke Spuiwand speelt het voormalige Haags Modehuis een rol. De herontwikkeling van deze panden op de hoek van de Grote Marktstraat en het Spui behelst drie lagen winkels in het souterrain, op de begane grond en de eerste verdieping. Er is voor een thematisch invulling gekozen, namelijk sport/vrije-tijd/kleding, omdat dit goed aansluit op het aanbod van de Haagse binnenstad. Op de tweede tot en met de twaalfde verdieping worden appartementen gerealiseerd.

ARBEIDSPLAATSEN

Gezien de locatie van het geplande kantoorvolume in Nieuw Centrum en de ontwikkeling van de Turfmarktroute mag gerekend worden op een sterke looproute-impuls van het Centraal Station.

De nieuwe kantoorommetrages zijn grotendeels in het BANK-gebied gepland. In totaal gaat het om 500.000 m² inclusief het gerealiseerde VROM, Terminal en Stadhuis. Dit behelst circa de helft van de dertigduizend extra arbeidsplaatsen die tot het jaar 2000 in de binnenstad

worden verwacht. De andere helft is rond de Utrechtsebaan gepland. De impact van deze arbeidsplaatsen op de looproutes is belangrijk, wanneer bedacht wordt dat de helft van de werknemers in stadscentra minstens eens per week het centrum bezoeken en tijdens de lunchpauze circa 17 gulden besteden. Wel moet rekening gehouden worden met het feit dat niet alle geplande kantoorlocaties dicht genoeg bij het centrum liggen voor een frequent centrumbezoek.

TOEKOMST

Door de ontwikkeling van de Turfmarktroute als nieuwe aanlooproute vanaf het Centraal Station over de autovrije Rijnstraat, langs de Zwarte Madonna, de ministeries van Binnenlandse Zaken, Justitie en Defensie en het Stadhuis & Bibliotheek naar het Spui, ontstaat een nieuwe toevoeroute voor het kernwinkelgebied die uitkomt op het Spuiplein. De huidige looproute van het Centraal Station via de Hengracht, Korte en Lange Poten kan hierdoor enigszins in importantie afnemen.

Of de geplande situatie en ontwikkelingen ook van de grond komen is natuurlijk de vraag. De toekomst zal leren in hoeverre de ambitieuze plannen van Nieuw Centrum gerealiseerd worden en welke invloed deze plannen hebben op het kernwinkelgebied.

De plannen kennen een lange realisatieperiode waardoor onzekerheden over de ontwikkeling van dit gebied ontstaan. Het kantorenaanbod dat in het BANK-gebied is gepland, is, gezien de kantorenmarkt, ruim en kan vertraging oplopen middels de eventueel toegepaste grotere fasering. Dit kantorenaanbod is van invloed op de voetgangersintensiteiten naar het kernwinkelapparaat toe. Bovendien zal de ontwikkeling van de Turfmarktroute een lange periode vergen. Onzeker is daarbij in hoeverre deze route als aanlooproute van het kernwinkelgebied gebruikt gaat worden. Vast staat dat het Spui met de ontwikkeling van het Stadhuis & Bibliotheek-complex een grote schakelfunctie zal krijgen. In hoeverre deze schakelfunctie echter optimaal gaat functioneren is afhankelijk van de functionele invulling van het plein en de verkeersafwikkeling.

De herontwikkeling van de panden zal synchroon lopen met de herontwikkeling van de binnenstad. Medio 1996 wordt de oplevering gepland wanneer ook de plannen rondom de inrichting van de Grote Marktstraat als voetgangersgebied en het Souterrain zijn gerealiseerd.

* De auteur is marktonderzoeker bij Ballast Nedam ProjectOntwikkeling. Meer informatie is verkrijgbaar bij het Informatiecentrum Nieuw Centrum, Spui 45, Postbus 810, 2501 CV Den Haag, tel: 070 - 3533735, fax: 070 - 3464549