

Een nieuw hart voor de stad groningen

Het overkoepelende project Binnenstad

Beter moet de gehele Groningse

binnenstad aantrekkelijker maken voor

bewoners, bedrijven en winkelend

publiek. Het project Waagstraat is

daarvan een belangrijk onderdeel. Als

het project slaagt, betekent dit een

stimulans voor verdere vernieuwing en

verbetering van de binnenstad

van Groningen.

CAROLINE MOOIJ*

De positie van de binnenstad als winkelgebied is door de jaren heen steeds sterker geworden. Dit is het gevolg van veranderend consumentengedrag enerzijds en zich wijzigende bedrijfseconomische eisen anderzijds. Daarop is ingespeeld door gemeenten, vastgoedontwikkelaars en ondernemers met omvangrijke investeringen. Deze landelijke trend geldt echter tot op heden niet voor de Groningse binnenstad. De afgelopen vijftien jaar hebben zich in Groningen nauwelijks versterkende impulsen in de detailhandelsstructuur voorgedaan. Aan de voorheen vanzelfsprekende dominantie van de metropool van het noorden is de afgelopen jaren flink geknaagd door initiatieven van plaatsen als Assen, Drachten en Winschoten.

STRUCTUUR

De dalende oriëntatie vanuit de regio is, naast

de toegenomen concurrentie, mede terug te voeren op de ruimtelijke structuur van de binnenstad. Een goed winkelcircuit ontbreekt en de verschillende functies/branches en kwaliteit zijn sterk verspreid over de binnenstad. Hierdoor is er met uitzondering van de Herestraat geen echte A1-locatie aan te wijzen.

Tegenover de toegenomen concurrentie en de zwakke ruimtelijke structuur staan de toegenomen marktmogelijkheden voor de Groningse binnenstad. Die hangen samen met de bevolkingsgroei en -samenstelling, de toegenomen bestedingsmogelijkheden en het toegenomen belang van recreatief winkelen. Uit berekeningen is gebleken dat het winkeloppervlak in Groningen als geheel fors kan worden uitgebreid (IMK, 1993). Daarnaast is het marktaanbod in het hoge segment, dat met name gericht is op de senioren, schaars vertegenwoordigd. Dit terwijl deze bevolkingsgroep in de regio Groningen relatief sterk vertegenwoordigd is.

WAAGSTRAAT

Met de vaststelling van de marktmogelijkheden enerzijds en de toegenomen concurrentie anderzijds, is aan de orde waar en hoe tot verbetering van de binnenstad van Groningen over te gaan.

Eén van de daartoe ontwikkelde projecten is het project Waagstraat, een publiek-private samenwerking tussen de gemeente, de belegger Nationale Nederlanden Vastgoed BV en vastgoedontwikkelaar Maatschappij voor Bedrijfsobjecten (MBO nv). In november 1994 wordt gestart met de realisatie van het project, de oplevering vindt volgens de plannen begin 1996 plaats.

Het plan bevat een nieuw Waagplein met drie gebouwen aan de nieuw te creëren Waagstraat. Het zuidoostelijke gebouw krijgt de bestemming horeca en cultuur, het gebouw daarnaast bevat op maaiveldniveau detailhandel en daarboven luxe appartementen. Het meest noordelijke gebouw bestaat op de begane grond uit winkels, met daarboven het bestuursgebouw van de gemeente Groningen. Het Waagstraatproject is in verschillende opzichten een uniek project. Ten eerste is de samenwerking tussen gemeente en private partijen bijzonder. De gemeente heeft de grond ingebracht en bekostigt van de beleggingswaarde van

deze grond het nieuwe bestuursgebouw. MBO heeft het risico van de aanneming met een 'turn key'-levering en Nationale Nederlanden Vastgoed B.V. is de belegger. De hoogwaardige vormgeving dient het bijzondere van het project te benadrukken. Niet in de laatste plaats is het Waagstraatproject bijzonder vanwege de unieke besluitvormingsprocedure. Na een uitvoerige publieke discussie, met de enquête van eind 1991 als hoogtepunt, koos de gemeenteraad in april 1992 bijna unaniem voor het ontwerp van de Italiaanse ontwerper Natalini. Via de enquête had ruim 83 procent van de Groningers ook al voor Natalini gekozen.

BRANCHEPATROON

Het Waagstraat-project zal leiden tot een verbetering van de binnenstedelijke ruimte. De (te) grote Grote Markt wordt intiemer en het westelijk deel van de Grote Markt zal niet langer een barrière zijn voor de recreërende bezoeker. Door het project ontstaat een helder en volledig winkelcircuit. Voor de consument die graag een 'rondje' loopt, ontstaat een gesloten winkelcircuit vanuit de Herestraat, de belangrijkste winkelstraat, via het Waagstraatproject, de op passantenstromen gerichte noordkant van de Grote Markt, via de op een select publiek georiënteerde Zwanestraat, de Stoeldraaiersstraat en langs de reeds heringerichte Vismarkt terug naar de Grote Markt. De Stoeldraaiersstraat moet nog een revitalisering ondergaan om het circuit voldoende aantrekkingskracht te geven.

Hiernaast speelt het branchepatroon in op de marktmogelijkheden. Het branchepatroon in het Waagstraat-project is gericht op het bovensegment van de markt. Branches die in ieder geval een plaats krijgen in het project zijn hoogwaardige modezaken (dames-, heren- en kinderkleding), schoenen, delicatessen, hi-fi en optiek. Door de invulling op dat segment te richten, wordt kwaliteit gewaarborgd en tevens de doelgroep van welgestelde senioren bereikt. Een eis van de gemeente is dat de invulling van het project bestaat uit voor de stad nieuwe formules. Verplaatsing van reeds in Groningen gevestigde ondernemers naar het project wordt in principe afgewezen.

Dit alles leidt ertoe dat het project een waardevolle aanvulling wordt op het bestaande winkelapparaat van Groningen. Succes van het Waagstraatproject betekent een stimulans voor verdere vernieuwing en verbetering van de binnenstad van Groningen. Daarmee kan zij in de toekomst de concurrentie met de regio weer aan.

* Caroline Mooij werkt op de afdeling Marktonderzoek en Ontwikkeling van MBO Maatschappij voor Bedrijfsobjecten nv



Waagstraat. Bron: MBO