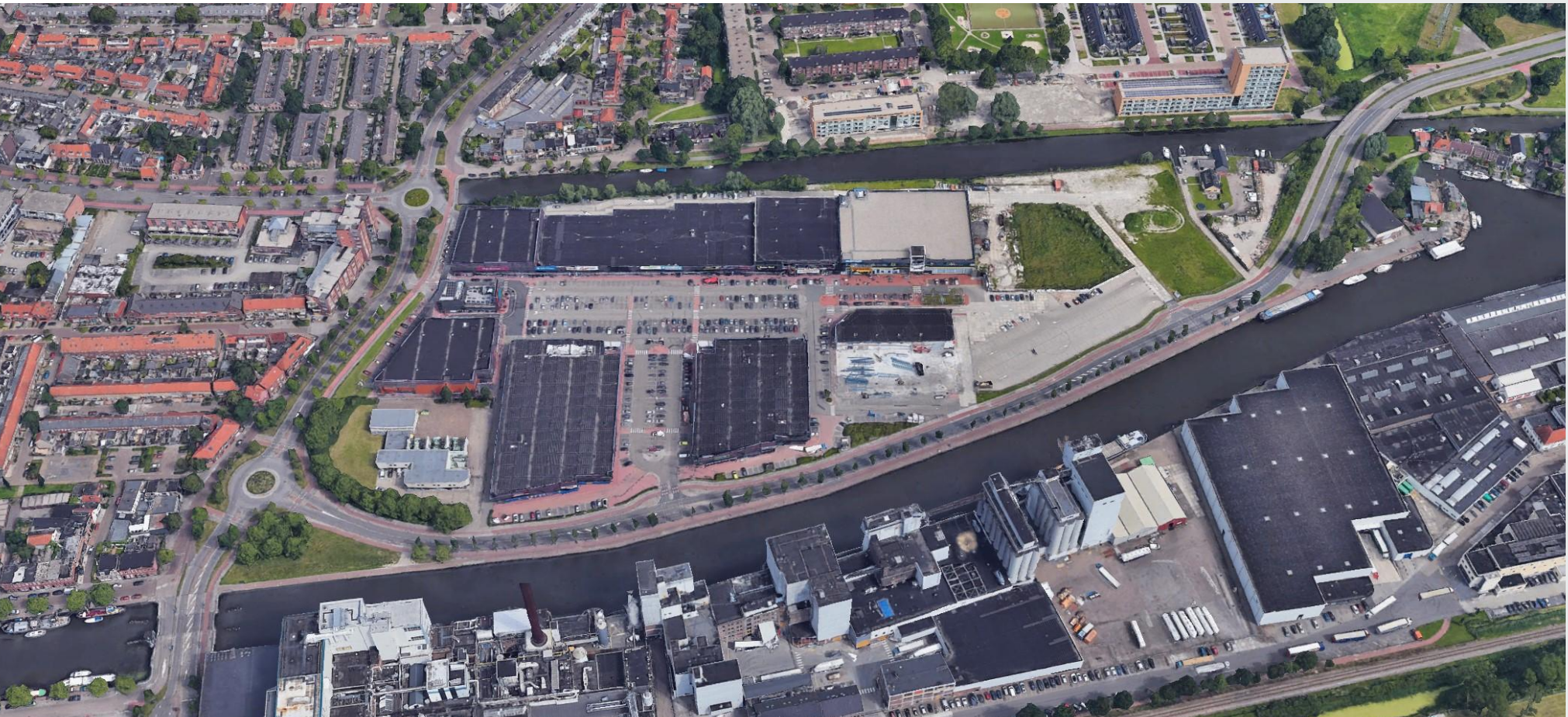


TOEKOMSTVISIE DE CENTRALE





INLEIDING

Winkelpark De Centrale is volop in ontwikkeling. Er wordt druk gebouwd aan de oostzijde van de locatie en ontworpen aan een nieuw winkelblok daar tegenover. Zo blijft het winkelgebied bij de tijd en kan het weer jaren mee.

Tegelijkertijd wordt al nagedacht over de verdere toekomst, want Leeuwarden blijft doorgroeien, zowel langs de randen als binnenstedelijk, en ook het winkelen verandert voortdurend. Welke gevolgen kan dat hebben voor het winkelpark en hoe kan dat mee ontwikkelen met een stad in beweging?

Naast de daden van vandaag moet er in ieder geval plaats zijn voor dromen over de toekomst



TOEKOMSTPERSPECTIEF

Een uniek winkelgebied

Winkelpark De Centrale is het provinciale winkelcentrum van Friesland. Uit de gehele provincie maar ook van daarbuiten komt het winkelend publiek erop af. Je vindt hier vele bekende winkels vlakbij elkaar en kunt er bovendien gratis parkeren. Dergelijke winkelcentra bestaan ook op enkele plekken elders in het land maar nergens op zo'n korte afstand van een binnenstad als die van Leeuwarden. Winkelpark De Centrale ligt ook werkelijk 'centraal', dat maakt haar uniek en geeft haar een sterke uitgangspositie voor de toekomst.

Verdere groei

Het winkelpark heeft nu een vloeroppervlakte van 35.000 m². Vanwege het succes van het winkelconcept wordt het winkelpark met circa 12.000 m² uitgebreid. De nieuwbouw vindt plaats aan de oostkant van de locatie, aan de noord- en oostzijde van de nieuwe rotonde in de Kanaalweg en later mogelijk ook aan de westkant. Zo wordt het winkelpark nog beter bereikbaar vanaf de Anne Vondelingweg, terwijl het gebied al goed ontsloten was vanaf de Franklinstraat. Beide delen van de nieuwbouw worden op elkaar afgestemd, zodat een duidelijk herkenbare nieuwe entree ontstaat. In het haakvormige gebouw op de hoek wordt zowel inpandig als op het dak geparkeerd, in het nieuwste daarop afgestemde blok is een parkeergarage voorzien. Zo ontstaat er ruimte om over de maaiveld inrichting en de ruimtelijke opzet van het oudere deel na te denken.

Ruimtelijke karakteristiek

Met de nieuwbouw krijgt het winkelpark een architectonische 'boost', niet alleen door een herkenbare entree maar ook door een hoogwaardiger, architectonische uitstraling. Het was al een goed functionerend winkelcentrum maar nu wordt het ook een aantrekkelijker gebied om te verblijven. De kwaliteit van de open ruimte tussen de winkels laat echter nog te wensen over. Hier staat de auto centraal, bestaat het maaiveld vrijwel geheel uit verharding en is de maatvoering niet afgestemd op de menselijke maat. Dankzij de gebouwde parkeervoorzieningen in de nieuwe gebouwen ontstaat er echter ruimte voor groen, opgaande beplanting en bijvoorbeeld speelvoorzieningen en terrassen. Zo wordt het winkelpark meer een stedelijk interieur, waar mensen voor of na het winkelen nog even kunnen en willen verblijven.



Gemengd stedelijk gebied

Behalve een betere inrichting van de open ruimte kan ook een andere maatvoering bijdragen aan de kwaliteit. Wanneer het merendeel van de geparkeerde auto's in de nieuwbouw wordt opgevangen, kunnen de autopleinen deels plaats maken voor voetgangersstraten. Dat betekent dat er kan worden toegevoegd maar dat hoeft niet per se winkelbebouwing te zijn. Door ook woonbebouwing en werken aan huis mogelijk te maken ontstaat een gemengd stedelijk gebied, dat niet alleen aantrekkelijker is vanwege een grotere sociale veiligheid maar ook een rol kan spelen bij de herstructurering van de naastgelegen woonwijken Oud-Oost en Heechterp-Schieringen. Door van het winkelpark deels ook een woonpark te maken wordt het gebied veel meer een deel van de stad.

Relatie met de omgeving

Het winkelpark staat nu als gebied ruimtelijk gezien op zichzelf. Het is een betrekkelijk geïsoleerd, versteend eiland in de stad en vrijwel geheel naar binnen gericht. Deze versterking kan door een andere inrichting ongedaan worden gemaakt. Het naar binnen gerichte karakter kan echter niet zomaar doorbroken worden. De Kanaalweg langs het Nieuwe Kanaal is met haar nieuwe entree nog het meest transparant en de grootschalige bebouwing langs de hoofdontsluiting is goed in balans met de industriële overkant. De nieuwbouw leidt hier tot een flinke kwaliteitsslag. De Franklinstraat heeft ook een entree maar de bebouwing is nogal gesloten en weinig uitnodigend. Een nieuwe gevelwand met levendige plint zou hier echt het verschil kunnen maken. De grootste opgave ligt echter langs Het Vliet, waarlangs de route voor vrachtwagens loopt en de bebouwing bestaat uit gesloten achterkanten, terwijl de overzijde bestaat uit een kleinschalige woonwijk. Als er ergens een connectie met de stad kan worden gelegd, is het aan deze zijde van het winkelpark.

Verbindingen met de stad

Na realisatie van de nieuwbouw is de zuidkant van het winkelpark een grootstedelijke rand met forse, goed vormgegeven gebouwen en dankzij de rechtstreekse ontsluiting en prima parkeervoorzieningen optimaal afgestemd op de auto. De westkant vraagt om meer smoel aan de Franklinstraat en zou behalve sprekender gevels ook meer op de fiets en voetganger kunnen worden afgestemd. Dankzij verbindingen voor langzaam verkeer ontstaat er een goede connectie met de Indische Buurt en deze kunnen de aanleiding vormen voor kleinere bouwblokken in de westrand van het winkelpark, bereikbaar via betere oversteken over de Franklinstraat. Aan de noordkant zijn andere maatregelen nodig vanwege de begrenzing van de locatie door Het Vliet.



Van achter- tot voorkant

Het Vliet liep vroeger door tot aan de vestinggracht van Leeuwarden maar eindigt nu, nauwelijks herkenbaar, op de Franklinstraat. Het Vliet heeft nog steeds een karakteristiek waterprofiel maar het winkelpark keert zich er geheel vanaf. Een eerste stap zou kunnen zijn om de gevels op te knappen en een verbinding te leggen met de overzijde, in het verlengde van de Poppeweg. Met een langzaam verkeerbrug over Het Vliet en een doorsteek naar het winkelpark ontstaat een directe verbinding met Heechterp-Schieringen, waardoor deze woonwijk veel meer kan profiteren van het winkelpark. Wanneer langs Het Vliet in de toekomst woningen zouden worden gebouwd, wordt niet alleen van een achterkant een voorkant gemaakt maar krijgt de woonwijk een geweldige impuls.

Shop+run wordt shop+fun

De Centrale blijft een winkelpark met grootschalige detailhandel. Dit in tegenstelling tot het oude centrum van Leeuwarden. Wat wel wordt beoogd is dat het aantrekkelijker wordt om er met de fiets naar toe te gaan en er als voetganger langer te verblijven. Wanneer als service grote en/of zware producten worden thuisbezorgd, is de eigen auto in ieder geval niet meer nodig als transportmiddel. Zo wordt De Centrale ook interessant voor bezoekers die geen auto bezitten en bijvoorbeeld gebruik maken van het openbaar vervoer. Dat past goed in een stedelijk gebied, waarin het gebruik van de auto wordt teruggedrongen.

Naar een winkel- én woonpark

Voor de verdere toekomst zou De Centrale kunnen evolueren tot een integraal onderdeel van de stad, aan de zuid- en oostkant gericht op de auto en grootschalige winkelvloeren en aan de west- en noordkant goed verbonden met de directe omgeving voor langzaam verkeer en voorzien van winkels in plinten onder woningen. Het winkelareaal wordt daardoor meer divers en de menging van functies brengt stedelijke dynamiek in het gebied. Door slim gebruik te maken van de nu beschikbare ruimte verdwijnt er geen winkelvloeroppervlakte maar komt er wel ruimte voor woningen bij. Hier liggen ook kansen voor het toevoegen van andere woningtypen dan in de omringende buurten, waardoor de woningdifferentiatie kan toenemen toeneemt. De woonomgeving kan van hoge kwaliteit worden, bijvoorbeeld door Het Vliet deels te dempen en een havenkom aan te leggen met daaromheen woonbebouwing. Er kan zelfs overwogen worden om door het winkelpark een smalle gracht te graven, die Het Vliet verbindt met het Nieuwe Kanaal, als overgang tussen een kleinschaliger en grootschaliger deel van het winkelpark. Het klinkt als toekomstmuziek en dat is het ook maar het kan geen kwaad om dromen de ruimte te geven. En er daarna nog eens een nachtje over te slapen...

GDV WINKELN

Gescheiden verkeersstromen

Samenhangende reclame

Herkenbare identiteit

Hoogwaardige routes

Altijd makkelijk parkeren

WONEN

Menselijke maat

Aanwezigheid van natuur

Thuisgevoel

Gemengde bevolking

Verbindingen met zijn omgeving

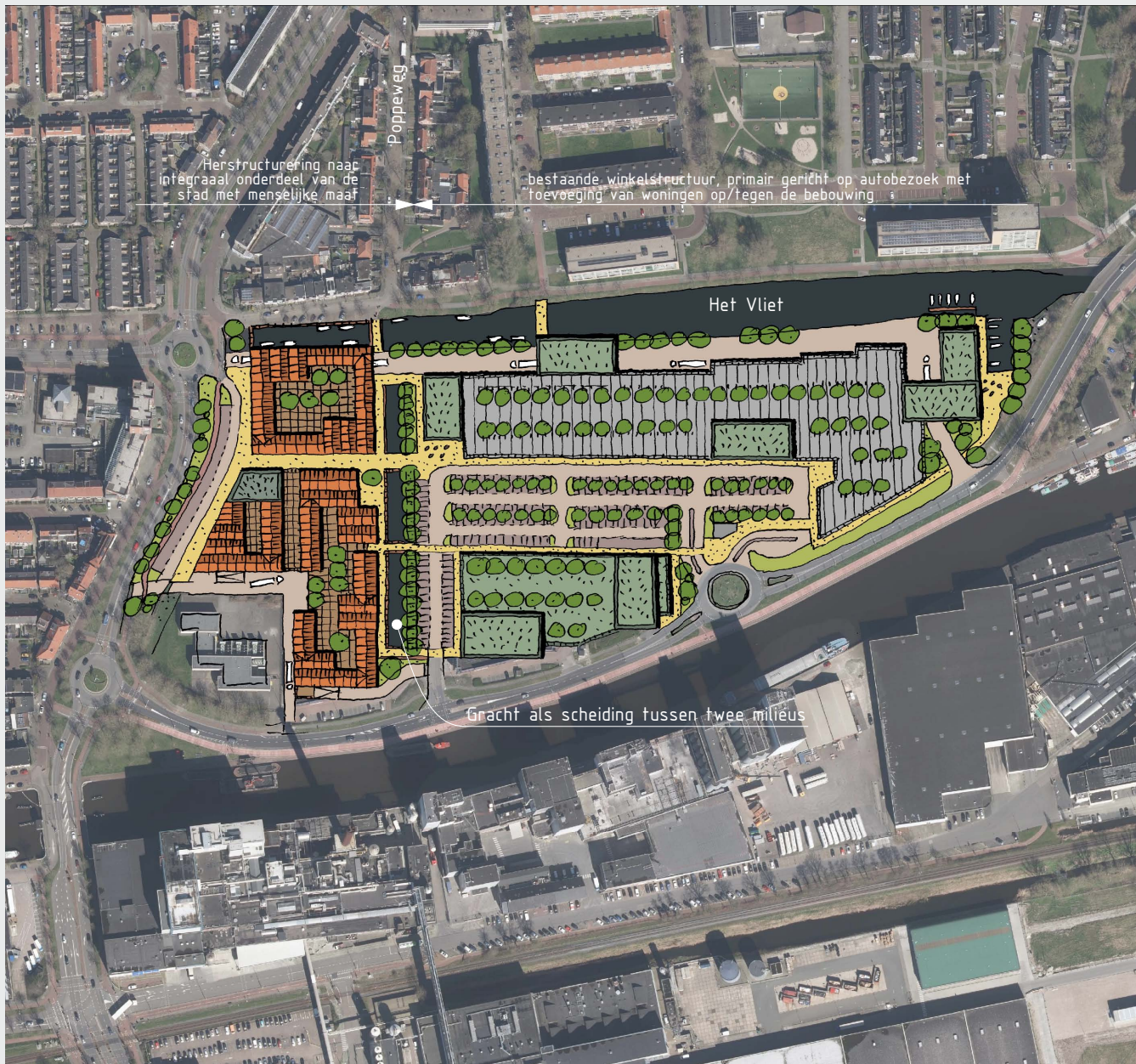
SYNERGIE

Wat zijn de eigenschappen van een goed winkelcentrum voor grootschalige detailhandel en wat maakt een goed woonmilieu? Hoe zijn deze functies te verenigen en levert dat ook nieuwe kwaliteiten op?

Een goed functionerend winkelcentrum voor grootschalige detailhandel zorgt ten eerste dat verkeersstromen gescheiden zijn. Zo min mogelijk kruisingen van auto's, voetgangers en expeditieverkeer. De reclamevoering is samenhangend en het winkelcentrum is als geheel makkelijk herkenbaar. De openbare ruimte is bij voorkeur hoogwaardig aangekleed met mooie routes tussen de winkels om kruisbestuiving te faciliteren. Tot slot moet het altijd makkelijk parkeren zijn om gekochte goederen makkelijk te kunnen inladen.

Een prettig woonmilieu kenmerkt zich door een menselijke maat. Van deurmat tot bouwhoogte. De directe aanwezigheid/beschikbaarheid van natuur is ook heel belangrijk. De 3-30-300 regel voor bomen is een veel gehanteerd basisprincipe in moderne stedenbouw. Er is een gevoel van thuis dat bijvoorbeeld door middel van een specifieke stedenbouw of architectuur bereikt kan worden. De bevolkingssamenstelling is gemengd. Dat kweekt begrip tussen de diverse lagen in de bevolking en tot slot: de verbindingen van de wijk met zijn omgeving. Dat geldt voor alle manieren en snelheden van vervoer, fysiek en digitaal.

Veel van deze kenmerken sluiten elkaar helemaal niet uit en staan meervoudig ruimtegebruik en stedelijke verdichting dus niet in de weg. Uitdaging ligt vooral in het benodigde parkeren van een GDV winkelcentrum versus de menselijke maat van een woonwijk. Gebouwd parkeren kan daarvoor de oplossing zijn.



TRANSFORMATIE

De gebouwen aan de west- en zuidzijde van het perceel zijn het oudste en zullen op betrekkelijk afzienbare termijn moeten worden vervangen. De bouwdelen in de noord-oosthoek zijn een stuk nieuwer en hebben een robuust casco. Deze gebouwen komen op termijn alleen in aanmerking voor op-/aanbouw.

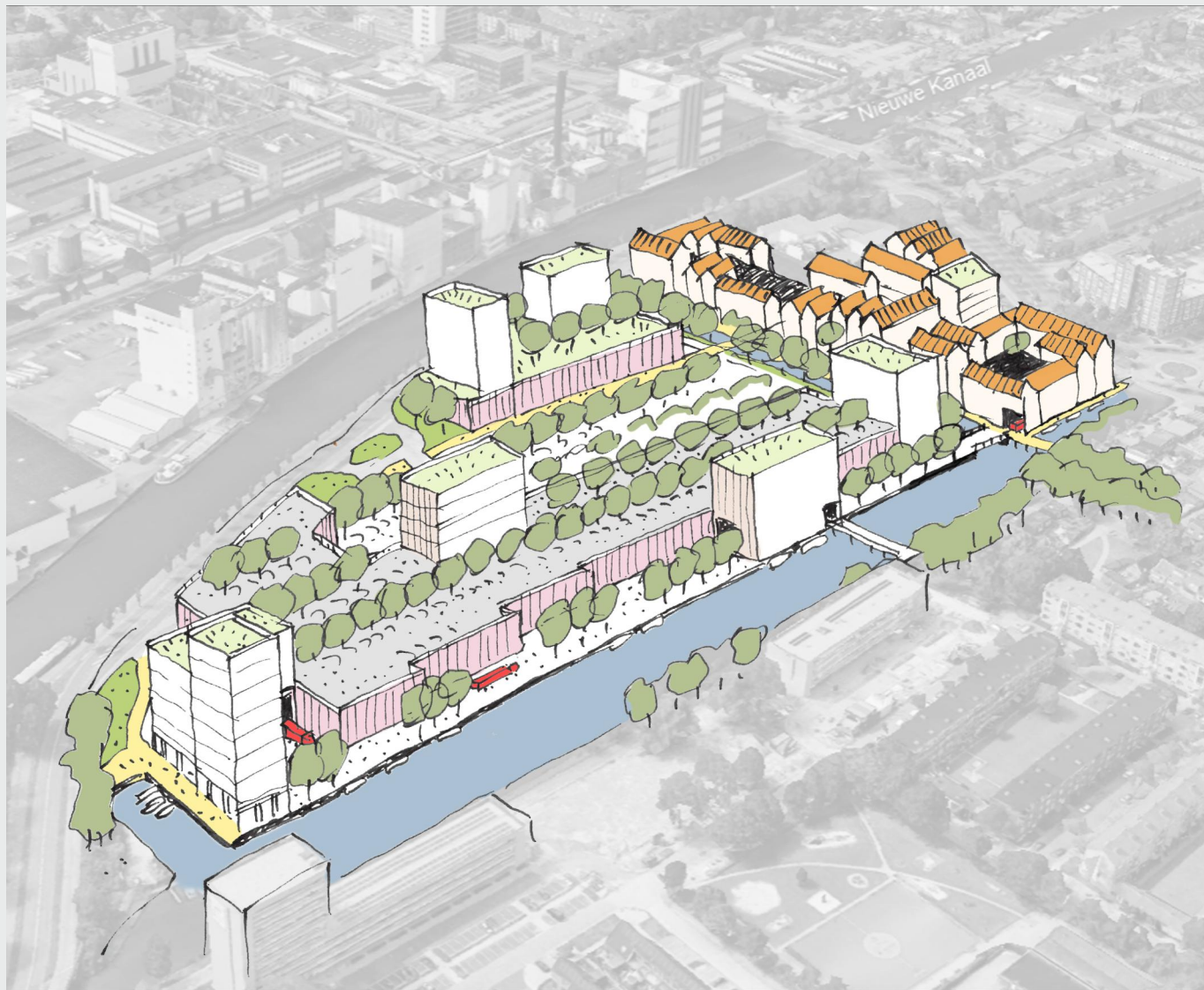
De (gefaseerde) sloop van de westelijke panden, maakt een herstructurering mogelijk, waarbij de bebouwing een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel kan worden. De maat van de bebouwing en straten kan volledig worden afgestemd op langzaam verkeer. Parkeren kan ondergronds opgelost worden om zo de winkels optimaal bereikbaar te houden.

Nieuwe woningen in alle segmenten maken het mogelijk dat omliggende wijken geherstructureerd kunnen worden om ook daar een meer gemengde bevolkingssamenstelling te krijgen.

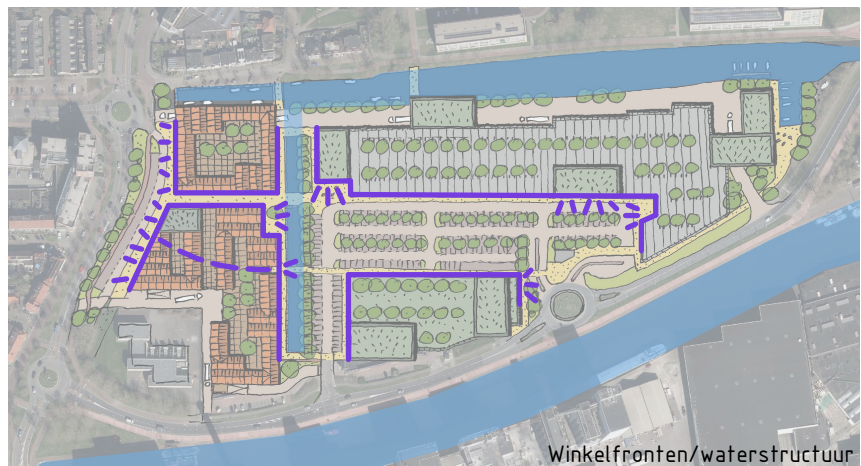
Door een nieuwe gracht wordt een knip gemaakt tussen een winkeldeel dat gericht is op de auto en een winkeldeel dat meer gericht is op de voetganger. Het Vliet krijgt nieuwe betekenis door de as/zichtlijn die de gracht maakt in lijn van de Poppeweg.

De oostzijde van het winkelpark blijft meer georiënteerd op de auto, maar ook hier is ruimte voor toevoeging van een flink aantal woningen en het upgraden van de openbare ruimte door minder parkeerplaatsen op maaiveld.

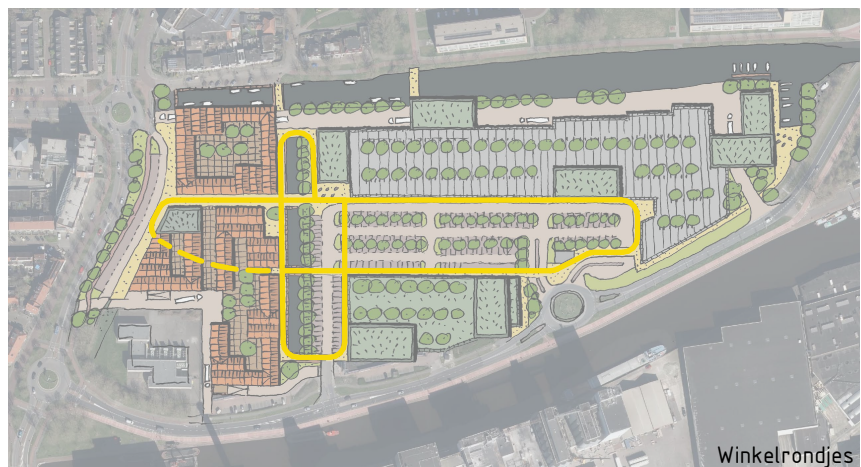
De nieuwe structuur maakt het mogelijk dat De Centrale veel beter verbonden kan worden met het omliggende stadsdelen en zo integraal onderdeel wordt van de mooie stad die Leeuwarden is.



*Nieuw stedelijk weefsel met menselijke maat in het westen.
Voortbouwen op bestaande structuren in het oosten.*



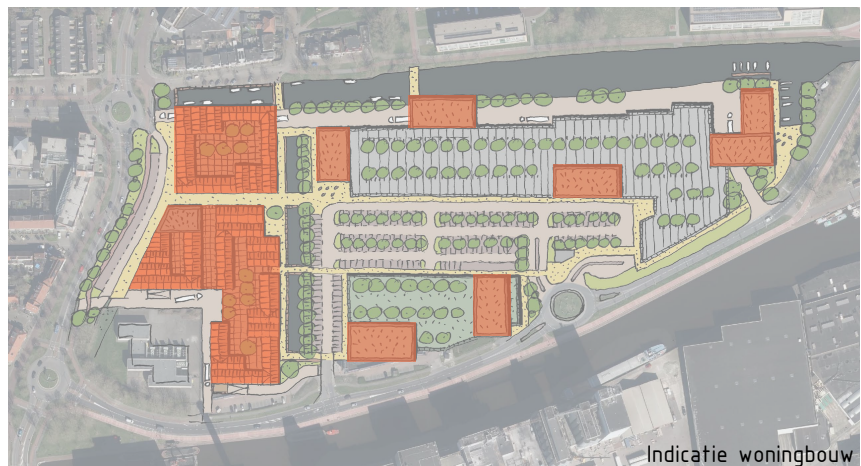
De westgevel is momenteel heel gesloten. Deze gevel zou zich veel beter moeten presenteren aan de Franklinstraat. Overige gevels tonen extra attractiviteit op de zichtlijnen. Gevelreclames zijn gedoseerd en samenhangend.



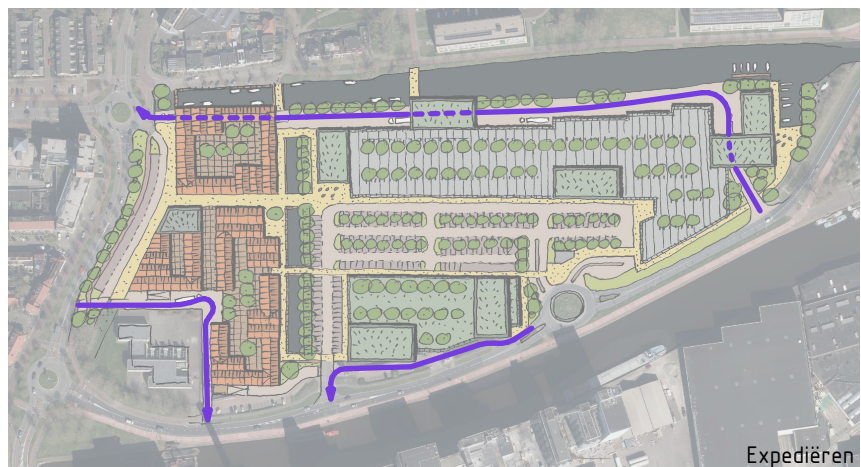
Voor een winkelcentrum is het heel belangrijk dat men een rondje kan lopen. De gracht maakt twee loops, waardoor meerdere rondjes mogelijk zijn. De nieuwbouw in het westen zou een passage kunnen bevatten, maar ook in drie bouwdelen kunnen worden opgedeeld.



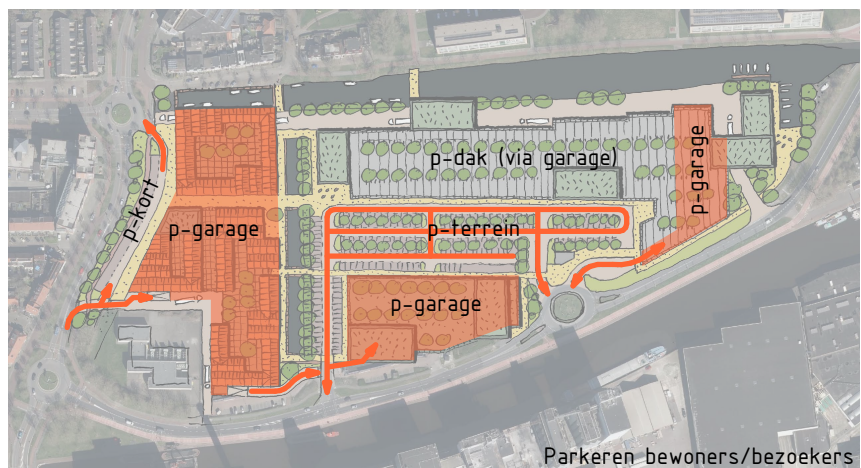
Door het creëren en opwaarderen van verbindingen voor langzaam verkeer met het omliggende stedelijk weefsel, wordt De Centrale een waarlijk onderdeel van de stad.



De westelijke bouwblokken kunnen meer vormgegeven worden als gesloten bouwblokken op een plint, terwijl de oostelijke bouwblokken meer als vrijstaande woongebouwen op de (deels) bestaande winkelgebouwen.



Het expeditieverkeer is gescheiden van ander verkeer. Dit is niet alleen veiliger, maar de belevenis wordt ook niet verstoord door grote vrachtwagen en er zijn in beginsel geen venstertijden nodig.



Ook het parkeren voor bewoners en bezoekers blijft zoveel mogelijk gescheiden van langzaam verkeer, terwijl toch ook op korte afstand van het 'winkeldeel' geparkeerd kan worden.

COLOFON

In opdracht van:

KB Winkels
Dhr. G.H.H.M. (Gideon) Kwint
Zenegroenkade 4
2015 KV Haarlem
T. 023 513 3466
@. Info@kbwonen.nl



Ontwerpteam:

ỒN Ì Ò Ñ Õ Æ Ñ Õ Æ Ñ Õ Æ Ñ Õ

Dhr. S. (Stef) Veldhuizen
Kleine Wiel 1
1398 JB Muiden
T. 06 5396 2511
@. Info@stefveldhuizen.nl

hé á Äç æ ÄÄÄÉ çî ÑÉ ÑÇ ÇÁéî ñ

Dhr. J. (Johan) Galjaard
Amersfoort
T. 06 2844 8536
@. Galjaard.johan@gmail.com



Dhr. T. Versluis
Middelstegracht 89-0
2312TT Leiden
T. 071 542 6172
@. Info@appelarchitecten.nl