

BINNENSTADSBELEID IN NEDERLAND EN ENGELAND

‘Scheiding of verweving?’



Thijs S. Terpstra
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
2006

Een onderzoek naar:

Binnenstadsbeleid in Nederland en Engeland

Afstudeeronderzoek in het kader van de studie
`Sociale Geografie en Planologie`
- *Doctoraal Studie* -

Auteur: Thijs Sybren Terpstra
1^e begeleider: prof. dr. P.H. Pellenbarg
Begeleider in Engeland: dr. A. Dingsdale

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen
2006

Voorwoord

Leeuwarden, Koninginnennacht 2006

Terwijl iedereen in de stad aan het feesten is, vier ik thuis mijn eigen feestje. Het is zover; de studie, die bijna vier jaar heeft geduurd, zit erop! Onderhavige scriptie is daarvan het eindproduct. Het enige wat nog rest is het schrijven van dit voorwoord.

Het studieavontuur begon feitelijk al in 1995 met de bachelor studie Toegepaste Geografie aan de Noordelijke Hogeschool in Leeuwarden. De afronding daarvan vond plaats in 1999. In datzelfde jaar ben ik, enige maanden voor de afloop van mijn studie, gaan werken bij de gemeente Leeuwarden. In 2002 ben ik samen met Jeroen Bos, kameraad en oud studiegenoot van het HBO, begonnen met de studie Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit van Groningen, waarvoor ik op 9 juni a.s. de felbegeerde bul mag ontvangen.

De studententijd is voor velen een aangename tijd vol feestjes en partijen. Voor Jeroen en mij zagen de afgelopen jaren er iets anders uit. Een universitaire studie volgen naast een fulltime baan vergt enig doorzettingsvermogen kan ik nu wel stellen. Ik ben daarom erg blij dat ik deze periode niet alleen heb hoeven afleggen, maar dat Jeroen me daarin goed heeft ondersteund. Hij zat tenslotte in hetzelfde schuitje. Bedankt Bos!

Over de scriptie zelf kan ik medelen dat het onderwerp voortkomt uit mijn interesse in binnensteden en alles wat daarmee samenhangt. Het bijbehorende thema 'Scheiding of verweving' heeft alles te maken met de huidige ontwikkelingen in en rond binnensteden op met name detailhandelsgebied. Voor het verrichten van het onderzoek ben ik in het najaar van 2005 een periode in Engeland geweest. De stad Nottingham en de Nottingham Trend University (NTU) vormden daarbij als uitvalsbasis. Een erg leerzame en enerverende periode kan ik wel stellen!

Bij deze wil ik Prof. Dr. P.H. Pellenbarg (RUG) bedanken voor de uitstekende begeleiding van het geheel en Dr. A. Dingsdale (NTU) voor de begeleiding in Nottingham; Ton Ettema van de gemeente Leeuwarden (EZ) voor het brainstormen en het voorzien van vele praktische informatie rond het onderwerp; De overige geraadpleegde personen, welke in bijlage 5 vermeld staan; Mijn sectorhoofd Lambert Kappert en teamleider Gerard Hendriksma van de gemeente Leeuwarden (ROI) voor de studieregeling waardoor dit alles mogelijk is geworden; En tot slot alle andere mensen, waaronder familie en vrienden, die me de afgelopen periode, op wat voor wijze dan ook gesteund hebben. Heel erg bedankt allemaal!

Rest mij, u veel leesplezier te wensen. Ik ga genieten van de afronding ervan!

Thijs Sybren Terpstra.

Samenvatting.

Dit onderzoek richt zich op binnenstads-/ detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland. Er zijn de laatste jaren verschillende ontwikkelingen gaande in en rondom binnensteden. Zowel in binnen- als buitenland. Bij ontwikkelingen rondom binnensteden moet gedacht worden aan de toenemende vraag naar perifere detailhandel. Het centrum – periferie vraagstuk is hierbij aan de orde (Borchert 1995). In de binnensteden zelf zijn ook steeds meer ontwikkelingen gaande, met name op het gebied van detailhandel, horeca en leisure. Functiemenging speelt daarbij een rol.

De ontwikkelingen zijn in feite onder te verdelen op een aantal niveau's. **In dit onderzoek is gekozen voor een benadering op macro, meso en micro niveau. Daarbij is een gezamenlijke achterliggende vraag; dient er sprake te zijn van 'spreiding of verweving'?** Bij de benadering op macro niveau speelt het centrum - periferie vraagstuk. De vraag die daarbij aan de orde komt is in hoeverre het verstandig is om 'spreiding' toe te staan op het gebied van (perifere) detailhandel. Op meso niveau wordt de binnenstad als geheel benaderd. Het gaat daarbij om het beleid omtrent 'spreiding of verweving' van binnenstadsfuncties, als horeca en detailhandel. Op micro niveau gaat het om functiemenging ('verweving') op perceelsniveau. De beide onderzoekslanden zijn in dit onderzoek op genoemde niveaus met elkaar vergeleken. Concreet zijn daarbij twee middelgrote Nederlandse steden vergeleken met twee middelgrote Engelse steden. Het gaat in Nederland om de provinciale hoofdsteden Leeuwarden en Groningen en in Engeland om de 'Regional Capitals' Norwich en Nottingham.

De concrete **doelstelling** van dit onderzoek betreft:

"Inzicht krijgen in het binnenstadsbeleid van Nederland en Engeland en de gevolgen van 'scheiding en verweving', door een vergelijk te maken tussen het binnenstadsbeleid van twee Nederlandse regionale hoofdsteden met twee vergelijkbare Engelse 'regional capitals'.

Ten behoeve van de doelstelling zijn enkele vraagstellingen geformuleerd. De vraagstellingen zijn zowel gericht op de algemene theorie rondom binnensteden als het ruimtelijke ordeningssysteem van beide onderzoekslanden en het binnenstads-/ detailhandelsbeleid van de vier onderzoekssteden. De laatste vraagstelling gaat in op de sterke en zwakke punten van het beleid van de beide landen. Op basis hiervan zijn enkele conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Onderhavig onderzoek betreft een beleidsvergelijkend onderzoek naar de binnenstadsaanpak in Nederland en Engeland en kan het beste worden omschreven als een 'exploratief onderzoek'. Er is bewust gekozen voor een dergelijk onderzoek om een zo breed mogelijk binnenstadsonderzoek op te kunnen zetten, om daar vanuit enkele bruikbare conclusies en aanbevelingen te kunnen formuleren voor nieuw binnenstads -en detailhandelsbeleid.

Ten aanzien van het onderzoeksthema 'scheiding of verweving' kan geconcludeerd worden dat het binnenstads-/detailhandelsbeleid van Engeland op alle drie gehanteerde niveaus (op macro, meso en micro niveau) liberaler van opzet kan worden genoemd.

Zo kan op macro niveau ('centrum versus periferie') gesteld worden dat Engeland en de beide Engelse onderzoekssteden liberaler omgaan met perifere detailhandelsontwikkelingen. Zo zijn er in Engeland verhoudingsgewijs veel meer out-of-town shopping centra gerealiseerd dan in Nederland en zijn de retailparken van de beide onderzoekssteden qua assortiment ook ruimer opgezet dan de PDV/GDV locaties in de beide Nederlandse onderzoekssteden. Daarbij moet gesteld dat in functioneel opzicht (ofwel volgens de 'functionalistische benadering') het achterliggende gedachtegoed om uit noodzaak voor bepaalde goederen (lees: 'bulkgoods') een uitzondering te maken in verkoopplaats, zoals dat in zowel Nederland als Engeland in de jaren '70 is opgezet, in beide landen niet meer opgaat. Het assortiment van perifere winkellocaties is zowel in Nederland als in Engeland zo opgerekt dat er niet - alleen maar - sprake is van noodzakelijkheid!

Ook op meso niveau ('binnenstad als geheel') en op micro niveau ('perceelsniveau') kan gesteld worden dat Nederland volgens de functionalistische benadering stringenter omgaat met 'scheiding of verweving' van functies. Zo stuurt Nederland en concreet de twee onderzoekssteden meer aan op 'functiescheiding en/of -clustering' in binnensteden dan dat Engeland dat doet. Engeland is dus ook in dat opzicht liberaler te noemen en staat meer 'multifunctionaliteit' toe.

Op basis van onderhavig onderzoek en de bijhorende conclusies worden de volgende twee belangrijke aanbevelingen gedaan ten aanzien van binnenstads- en detailhandelsbeleid in algemene zin.

1. Aanbeveling op 'Macro-niveau'.

Zowel Nederland als Engeland is zoekende naar de juiste balans op het gebied van detailhandel. De ontwikkelingen op detailhandelsgebied doen zich in snel tempo voor. Nederland mag trots zijn op zijn adequate 'Ruimtelijke Ordeningssysteem' en het feit dat de detailhandelsstructuur (volgens Christaller's theorie) nog altijd goed in tact is. **Gezien de uitkomsten van onderzoeken in Engeland omtrent de Regionale (lees: out-of-town) Shopping Centres (Lillywhite 1998) kan gesteld worden dat het beter is dat de Rijksoverheid het beleid omtrent perifere detailhandel zelf in handen houdt.** Het toestaan van perifere winkellocaties door gemeenten heeft namelijk niet zozeer negatieve gevolgen voor de stad zelf, maar meer voor de omliggende dorpen in de regio. Een perifere winkellocatie werkt voor een stad vaak complementair en dus positief. Omdat stadsgemeenten nu eenmaal hun eigen lokale belang nastreven, zullen zij anders tegen dergelijke ontwikkelingen aankijken dan de Rijksoverheid dat doet. Er mogen dan ook vraagtekens worden gezet bij het landelijke decentralisatiebeleid op het gebied van perifere detailhandel! Op basis van het gestelde in onderhavig onderzoek kan beter worden aanbevolen om dit beleid op rijksniveau te houden.

2. Aanbeveling op 'meso en micro niveau'.

Uit dit onderzoek blijkt dat Engelse (middelgrote) binnensteden nog altijd enorme aantrekkingskracht uitoefenen op winkelend en recreatief publiek. De cijfers in bijlage 1 tonen dit ook kwantitatief aan. **Het aanwijzen van een 'Core Area', daarbij in te zetten op 'multifunctionaliteit' en een zoveel mogelijke liberale houding ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van leisure, horeca en detailhandel geeft binnensteden de mogelijkheid te allen tijde attractief te zijn en te blijven. Nederland zou in dat opzicht zeker wat kunnen leren van Engeland!** De Nederlandse 'Wet op de Ruimtelijke Ordening' (WRO) en de lokale binnenstedelijke bestemmingsplannen zouden op dat gebied zeker wel wat meer faciliterend van karakter mogen zijn. Sturing en handhaving van openbare orde zouden bijvoorbeeld middels sluitingstijdenwetgeving kunnen plaatsvinden. Regulering op planologisch vlak werkt vaak minder goed en kan er zelfs toe leiden dat initiatieven elders tot ontwikkeling komen. Als dat 'elders' nu een perifere locatie in de stad zelf is of gewoon een plek in een geheel andere stad, beide keren is de ontwikkeling niet goed voor de stad in kwestie!

Inhoudsopgave:

	Voorwoord	.....3
	Samenvatting	.....4
Hoofdstuk 1	Inleiding	.....9
	1.1 Achtergrond	
	1.2 Onderzoekssteden en benaderingswijze	
	1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling	
	1.4 Onderzoeksopzet en reflectie	
	1.4.1 Onderzoeksopzet; Globale uiteenzetting van het onderzoek	
	1.4.2 Onderzoeksreflectie; Concreet verloop van het onderzoek	
	1.5 Opbouw onderzoek en verwachte uitkomsten	
	1.5.1 Opbouw onderzoek	
	1.5.2 Verwachte uitkomsten	
	1.6 Conceptueel model en benaderingsschema	
	1.6.1 Benaderingsschema	
	1.6.2 Conceptueel model	
Hoofdstuk 2	De theoretische basis	.....16
	2.1 Inleiding	
	2.2 Concepten	
	2.2.1 Binnenstad en stadscentrum	
	2.2.2 Binnenstadsfunctie(s)	
	2.2.3 Ruimtelijke Ordening, de begrippen	
	2.2.4 Ruimtelijke Ordening, het planningsproces	
	2.2.5 Binnenstadsbeleid en detailhandelsbeleid	
	2.2.6 Citymarketing	
	2.2.7 Citymanagement	
	2.3 Theorieën, modellen en benaderingen	
	2.3.1 De Centrale Plaatsentheorie	
	2.3.2 Rekenkundige modellen	
	2.3.3 Stedelijke modellen	
	2.3.4 Modellen van benadering	
	2.3.5 Functionalistische benadering in relatie tot onderhavig onderzoek	
	2.4 Resumé	

Hoofdstuk 3	Ruimtelijke Ordening in Nederland en Engeland	.....30
	3.1 Inleiding	
	3.2 Ruimtelijke Ordening in Nederland en Engeland	
	3.2.1 Nederland	
	3.2.2 Engeland	
	3.3 Detailhandelsbeleid	
	3.3.1 Inleiding	
	3.3.2 Ontwikkeling van het Rijksbeleid in Nederland op detailhandelsgebied	
	3.3.3 Vergelijking met omliggende landen	
	3.3.4 Engeland	
	3.4 Conclusie	
Hoofdstuk 4	De vier onderzoekssteden.	.....44
	4.1 Inleiding	
	4.2 Wijze van benadering	
	4.3 Beschrijving van de vier steden	
	4.3.1 Leeuwarden	
	4.3.2 Groningen	
	4.3.3 Norwich	
	4.3.4 Nottingham	
	4.4 Conclusie	
Hoofdstuk 5	Sterkte/zwakte analyse	.....70
	5.1 Inleiding	
	5.2 Beleidsverschillen tussen Nederland en Engeland, sterke- en zwakke punten	
	5.3 Resumé.	
Hoofdstuk 6	Conclusies en aanbevelingen	.....74
	6.1 Inleiding	
	6.2 Conclusie(s)	
	6.3 Aanbevelingen	
	Literatuurlijst	.....79
	Bijlagen	.....83
	1. Cijfers, grafieken en tabellen	
	2. Begrippen 'Shopping Centre' en 'Retailpark'	
	3. Schema "Use Classes Order 2005"	
	4. Foto's	
	5. Geraadpleegde personen	

H1. Inleiding

1.1 Achtergrond.

Onderhavig rapport betreft een afstudeeronderzoek naar 'Binnenstadsbeleid in Nederland en Engeland', dat gehouden is van medio 2005 tot het voorjaar 2006 ten behoeve van de doctoraal studie Sociale Geografie en Planologie.

Er zijn de laatste jaren verschillende ontwikkelingen gaande in -en rondom binnensteden. Bij ontwikkelingen *rondom* binnensteden moet gedacht worden aan de toenemende vraag naar uitbreiding van 'perifere detailhandel'. (Zie o.a. Hoofdbedrijfsschap detailhandel 1996). Het centrum - periferie vraagstuk is hierbij aan de orde (Borchert 1995). De ontwikkelingen *binnen* de binnenstad zijn met name op het gebied van detailhandel, horeca en leisure gaande. (Zie ook Borchert 1995 en Seip 1999). Naast historische aantrekkingskracht (Asworth 1991, 1994) bepalen deze typische binnenstadsfuncties (en dan met name de eerste twee) voor een groot gedeelte de aantrekkelijkheid van een binnenstad. Interessant om te zien is welk ruimtelijk beleid, ofwel welk binnenstadsbeleid er gehanteerd wordt om dergelijke ontwikkelingen te stimuleren en te reguleren.

De ontwikkelingen in binnensteden op het gebied van detailhandel, horeca en leisure, zoals hierboven omschreven, zijn zowel in het binnen- als het buitenland gaande. Het is daarom -in deze mondiale tijd- interessant, om niet alleen naar Nederlandse binnensteden te kijken, maar ook te kijken naar ontwikkelingen in het buitenland. Daarnaast speelt ook het perifere detailhandelsvraagstuk zich af in het buitenland. In onderhavig onderzoek is gekozen voor een vergelijk tussen Nederlandse en Engelse binnensteden. De keuze om een vergelijk te maken tussen Nederland en Engeland heeft enerzijds te maken met het feit dat Engeland een 'voorloper' is op vele ontwikkelingen en trends en anderzijds is het zo dat Engeland qua opbouw en klimaat vergelijkbaar is met Nederland. Een voorbeeld van 'voorloper' zijn (in in dit geval beleidsvoering) is het centrummanagement dat Engeland reeds in de jaren '80 heeft ingevoerd (Wells 1991). Nederland volgde in de jaren '90 om op dergelijk wijze het functioneren van binnensteden te verbeteren. Welke ontwikkelingen en bijbehorende beleidsaanpak zijn er meer in Engeland te onderscheiden? Kortom wat kunnen we leren van hun benadering?

In dit rapport zal gekeken worden naar de overeenkomsten en de verschillen in ruimtelijk beleid ten aanzien van binnensteden in Nederland en Engeland. Engeland gaf tot voor kort de voorkeur aan een 'liberale aanpak', maar lijkt daar nu om een aantal redenen van terug te komen. Nederland heeft juist altijd een strikt ruimtelijk beleid gevoerd, maar lijkt nu juist een minder 'strengere' houding te gaan aannemen. Dat lijkt een paradox, want wie leert nu van wie?

1.2 Onderzoekssteden en benaderingswijze.

Zoals in de vorige paragraaf is omschreven zal onderhavig onderzoek omtrent binnensteden zich richten op het binnenstads-/detailhandelsbeleid van Nederland en Engeland. Er wordt hierbij gekozen voor een binnenstads-/detailhandelsbeleidsbenadering op een drietal niveaus, met daarbij één achterliggende vraag; dient er sprake te zijn van 'scheiding of verweving?'. Daarbij wordt steeds een vergelijk gemaakt tussen de aanpak in Nederland en Engeland en tussen vier onderzoekssteden. Welke vier onderzoekssteden dit zijn zal verderop in deze paragraaf aan de orde komen, eerst volgen hieronder de drie niveaus van benadering.

De drie niveaus van benadering:

1. Macro niveau – “Binnenstad versus perifere (detailhandels)ontwikkelingen”.
Het gaat hierbij derhalve om het centrum – periferie vraagstuk. Moet alleen ingezet worden op binnensteden of is er complementair daaraan ook ruimte voor perifere ontwikkelingen op (met name) detailhandelsgebied? (Zie ook Borchert, 1995).
2. Meso niveau – “De binnenstad als geheel”.
Moet er ingezet worden op zoveel mogelijk functies (multifunctionaliteit) of dient de overheid te sturen op clustering van functies en scheiding van mogelijk conflictuerende functies? (Zie ook Seip en Ashworth, 1998).
3. Micro niveau – “Op perceelsniveau”.
Kan er binnen een pand sprake zijn van meerdere functies of dient er strikte scheiding plaats te vinden? Oftewel 'een winkel is een winkel en daar is dus geen ruimte voor een koffiehok' of 'een verkoopplaats van broodjes kan worden beschouwd als detailhandelszaak, mits er maar geen zitjes worden gecreëerd'. Maar wat zouden de voor -en nadelen zijn als dit strikte beleid zou worden losgelaten? Kortom wat zijn de voor -en nadelen van scheiding of verweving op dit niveau?

Om de uitkomsten van het gevoerde binnenstadsbeleid en het detailhandelsbeleid te toetsen zal gekeken worden naar een aantal middelgrote steden in Nederland en Engeland. Het gaat om de volgende vier onderzoekssteden:

In Nederland:

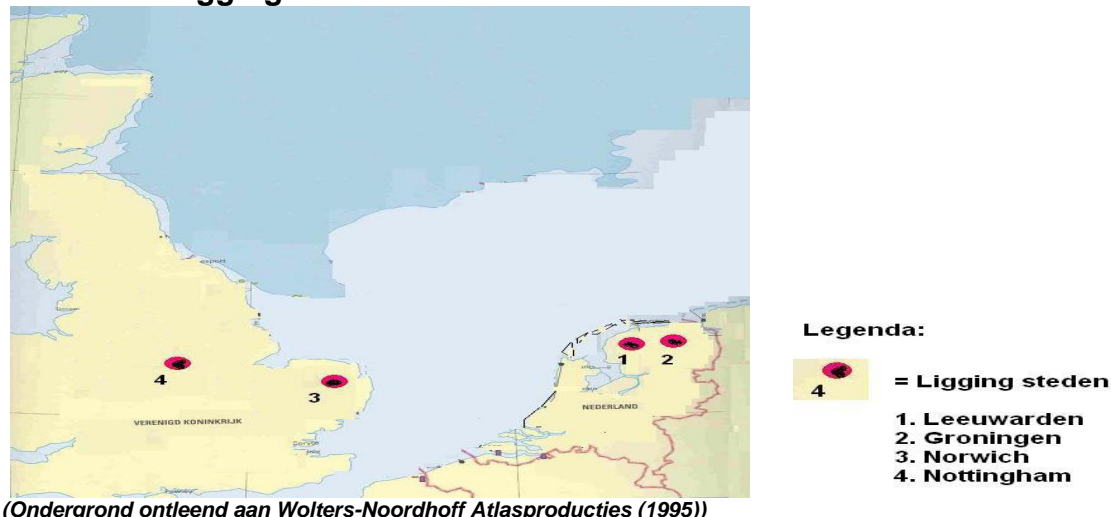
- Leeuwarden
- Groningen

In Engeland:

- Norwich
- Nottingham.

Leeuwarden en Norwich zijn qua inwonertal en verzorgingsniveau vergelijkbare steden van rond de 100.000 inwoners. Groningen en Nottingham zijn steden die rondom de 200.000 inwoners grens zitten, en derhalve één niveau hoger in de verzorgingshiërarchie. Onderhavige steden zijn daardoor interessant om te vergelijken. Kaart 1 geeft de ligging van de vier onderzoekssteden weer.

Kaart 1. De ligging van de vier onderzoekssteden:



1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling.

Voor dit onderzoek worden de volgende probleem-, doel- en vraagstelling geformuleerd:

Probleemstelling.

“Er is onvoldoende zicht of er sprake moet zijn van ‘scheiding of verweving’ bij verschillende (actuele) binnenstads-/detailhandelsontwikkelingen”.

Doelstelling.

“Inzicht krijgen in het binnenstadsbeleid van Nederland en Engeland en de gevolgen van ‘scheiding en verweving’, door een vergelijking te maken tussen het binnenstadsbeleid van twee Nederlandse regionale hoofdsteden met twee vergelijkbare Engelse ‘Regional capitals’”.

Vraagstelling(en)

1. Wat is er reeds bekend over binnenstadsontwikkelingen vanuit de planologische en stads&economisch geografische theorie?
 - 1a Wat zijn de begrippen & concepten rondom binnensteden en binnenstadsbeleid?
 - 1b Wat zegt de theorie over de aard en richting van binnenstadsontwikkelingen m.b.t. scheiding en verweving?
2. Hoe ziet het Ruimtelijke Ordeningssysteem in Nederland en Engeland eruit?
3. Welk landelijk ruimtelijk beleid m.b.t. binnensteden wordt er gehanteerd in Nederland en Engeland? (Hoe wordt landelijk omgegaan met perifere detailhandel?)
4. Welk ruimtelijk c.q. binnenstadsbeleid wordt er gehanteerd in Leeuwarden & Groningen en Norwich & Nottingham? (*Benadering op macro, meso en micro niveau*).
5. Wat zijn de sterke en wat zijn de zwakke punten van het binnenstads-/detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland en de uitvoering ervan in de vier onderzoekssteden?

1.4 Onderzoekopzet en reflectie.

1.4.1 Onderzoekopzet; Globale uiteenzetting van het onderzoek.

In dit onderzoek zal een vergelijk worden gemaakt, gespecificeerd naar bovenstaande vraagpunten, tussen het binnenstadsbeleid in Nederland en Engeland. Daarbij zullen er concreet vier steden nader worden onderzocht. Dit zijn de eerder genoemde middelgrote provinciale hoofdsteden Leeuwarden (NL), Groningen (NL), Norwich (UK) en Nottingham (UK).

In de vier steden zal het plaatselijke binnenstadsbeleid worden geanalyseerd. Wat laat de uitwerking van het landelijke en plaatselijke beleid in de genoemde steden concreet zien? Daarbij wordt een beleidsbenadering op drie niveaus gehanteerd. Dit zijn de eerder genoemde 'micro, meso en macro' benadering (zie vorige paragraaf).

Het onderzoek zal enerzijds plaatsvinden middels bronnen -en dataonderzoek (analyse van verschillende beleidsnotities en inventarisatie van bestaande kwantitatieve gegevens). Anderzijds zal er kwalitatief worden getoetst door enkele gesprekken te voeren met beleidsmedewerkers in de vier onderzoeksteden en met contactpersonen op de universiteiten van Groningen en Nottingham.

Kortom onderhavig onderzoek betreft een beleidsvergelijkend onderzoek naar de binnenstadsaanpak in Nederland en Engeland en kan het beste worden omschreven als een 'exploratief onderzoek'. Er is bewust gekozen voor een dergelijk onderzoek om een zo breed mogelijk binnenstadsonderzoek op te kunnen zetten, om daar vanuit enkele bruikbare conclusies en aanbevelingen te kunnen formuleren voor nieuw binnenstads -en detailhandelsbeleid.

1.4.2 Onderzoeksreflectie; Concreet verloop van het onderzoek.

Onderhavig onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode van medio 2005 tot het voorjaar van 2006. In de periode hier voorafgaand (begin 2005) is de keuze van het onderzoeksonderwerp gemaakt en is er een globale onderzoeksafbakening tot stand gekomen.

Zoals in de vorige paragraaf is vermeld heeft onderhavig onderzoek betrekking op twee landen en vier onderzoekssteden. Om alle relevante informatie te kunnen verzamelen en gesprekken met de zogenaamde sleutelpersonen te kunnen houden is een bezoek aan de vier steden onombeerlijk. Een bezoek aan, of beter een meerdaags verblijf in, de onderzoekssteden draagt namelijk bij aan de kennis over de stad en geeft de mogelijkheid om de uitvoering van het beleid visueel waar te nemen middels persoonlijke observatie.

Vanwege het belang van plaatselijk onderzoek, zoals hierboven geschetst, heeft in de periode van september 2005 tot november 2005 een verblijf in Engeland plaatsgevonden. De stad Nottingham en de Nottingham Trend University (zie foto bijlage 4, foto 3) hebben als uitvalsbasis in Engeland t.b.v. het onderzoek gediend. Vanuit hier zijn verschillende Engelse binnensteden en perifere winkellocaties bezocht. Ook is vanuit hier de vierde onderzoekstad Norwich bezocht. In deze stad heeft meerdaags verblijf plaatsgevonden. Dit verblijf vormde tevens een kennis uitwisselingsexcursie tussen de Ruimtelijk Ordeningsmedewerkers van de stadsgemeenten Leeuwarden en Norwich (zie ook bijlage 4, foto 4 waarop een bijeenkomst in Norwich staat afgebeeld).

In Engeland is de theoretische basis van het onderzoek nader uitgewerkt. Hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met Dr. Dingsdale van Nottingham Trend University over zowel theoretische aspecten van het onderzoek als over de landelijke ruimtelijke ordeningsstructuur van Engeland. Ook hebben de gesprekken inzicht gegeven in de landelijke en locale detailhandelsstructuur van Engeland en van de stad Nottingham en verzorgden ze de basis voor de verdere dataverzameling.

De verdere dataverzameling betrof een literatuuronderzoek ten behoeve van de theoretische basis en de beschrijving van de ruimtelijke ordeningsstructuur van Engeland. Het literatuuronderzoek heeft plaatsgevonden in de universiteitsbibliotheken en stadsbibliotheek van Nottingham. De uitwerking van het Engelse detailhandelsbeleid heeft met medewerking van enkele medewerkers van de City Councils van Nottingham en Norwich plaatsgevonden (zie bijlage 5 met de geraadpleegde personen). Zij hebben inzicht gegeven in het landelijk binnenstads-/detailhandelsbeleid, weergegeven in hoofdstuk 3 en in het locale beleid hieromtrent, wat weergegeven is in hoofdstuk 4. Met name de local plans (bestemmingsplannen) van de steden gaven goed inzicht in het gehanteerde beleid. Gesprekken met medewerkers van de City Councils gaf de mogelijkheid dieper op een aantal zaken in te gaan. Daarnaast kon er middels de contactpersonen nadere kwantitatieve data worden achterhaald van de steden, zoals cijfers omtrent de totale hoeveelheid winkels, horeca en bezoekersaantallen. Eén en ander staat in een totaaloverzicht in een tabel weergegeven in bijlage 1.

In de nu volgende paragraaf staat de opbouw van het onderzoek per hoofdstuk weergegeven en daarnaast wordt er ingegaan op de verwachte uitkomsten van het onderzoek.

1.5 Opbouw onderzoek en verwachte uitkomsten.

1.5.1 Opbouw onderzoek

In dit hoofdstuk zijn de probleem-, doel -en vraagstelling(en) geformuleerd. De verdere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in de nu volgende hoofdstukken. In het eerst volgende hoofdstuk (H2) zal de theoretische basis van het onderwerp worden gelegd. De begrippen omtrent 'binnenstad' en 'binnenstadsbeleid' zullen worden uitgewerkt. Ook zullen de reeds bestaande theorieën, modellen en benaderingen hieromtrent in dit hoofdstuk aan de orde komen. Het geheel dient als basis voor het verdere onderzoek. Om te beginnen zal het landelijke ruimtelijke ordeningssysteem van Nederland en Engeland worden beschreven. Vervolgens zal het ruimtelijke beleid van de beide landen aan de orde komen. Hierbij zal met name worden gekeken naar het centrum-periferie vraagstuk, ofwel de eerder genoemde benadering op Macro niveau. Ook zal in hoofdstuk 3 een vergelijking worden gemaakt met andere omliggende landen. In hoofdstuk 4 komen de vier onderzoekssteden aan bod. Wat is het concrete ruimtelijke beleid op regionaal en lokaal niveau en wat zijn de uitkomsten daarvan? De vier onderzoekssteden zullen afzonderlijk worden belicht met eerst een algemene paragraaf over de aard en omvang van de stad. Vervolgens zullen de steden op basis van drie niveaus worden benaderd. (De eerder genoemde macro, meso en micro benadering richting het binnenstads-/detailhandelsbeleid). Ook zullen in dit hoofdstuk enkele kwantitatieve gegevens omtrent de hoeveelheid winkels, horeca en bezoekersaantallen worden gepresenteerd. Aan de hand hiervan krijgt het ruimtelijke beleid een meer concreet karakter en kan er een onderling vergelijk tussen de steden

worden gemaakt. Vervolgens volgt een hoofdstuk met de overeenkomsten en de verschillen van het ruimtelijke beleid van Nederland en Engeland en de vier onderzoekssteden (H5). Ook zal in dit hoofdstuk een sterke en zwakte analyse op basis van de uitkomsten van de drie benaderingsniveaus worden gepresenteerd. Hoofdstuk 6 is het hoofdstuk van de conclusies van het geheel en zullen er aanbevelingen worden gedaan.

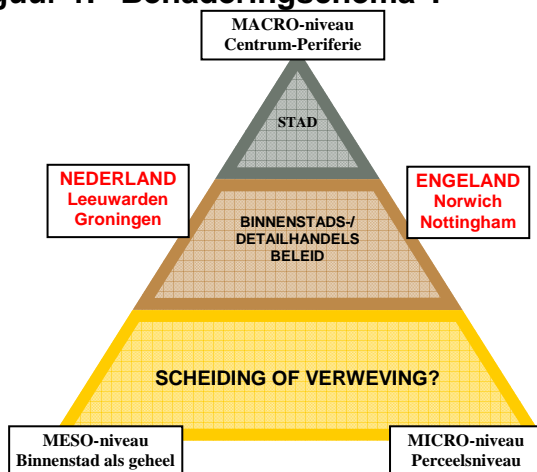
1.5.2 Verwachte uitkomsten.

Op basis van dit onderzoek kan een vergelijking worden gemaakt tussen het binnenstadbeleid van Nederland en Engeland. De overeenkomsten en de verschillen, en de sterke en zwakke punten van het Ruimtelijk Ordenings-/planningssysteem en het gehanteerde binnenstadsbeleid van de beide landen vallen door dit onderzoek te onderscheiden. Door tevens een vergelijking te maken in de opzet van het ruimtelijke ordenings- c.q. planningssysteem van beide landen vallen de verschillen in binnenstads-/ detailhandelsbeleid nog beter te analyseren. Op basis van bronnen -en dataonderzoek (beleidsnotities, bestaande binnenstadsonderzoeken en kwantitatieve binnenstadsgegevens) kan een vergelijking worden gemaakt tussen de vier onderzoekssteden. Zowel het binnenstadsbeleid, maar ook de aard en omvang van de verschillende functies in hun binnensteden vallen te vergelijken. Gesprekken met zogenaamde sleutelpersonen in Nederland en Engeland, zowel in de vier stadsgemeenten als op de beide universiteiten van Groningen en Nottingham, biedt de mogelijkheid om op een aantal zaken dieper in te gaan. Eén en ander moet leiden tot een vergelijkend binnenstadsonderzoek waarvan de conclusies moeten gaan leiden tot aanbevelingen voor nieuw binnenstadsbeleid.

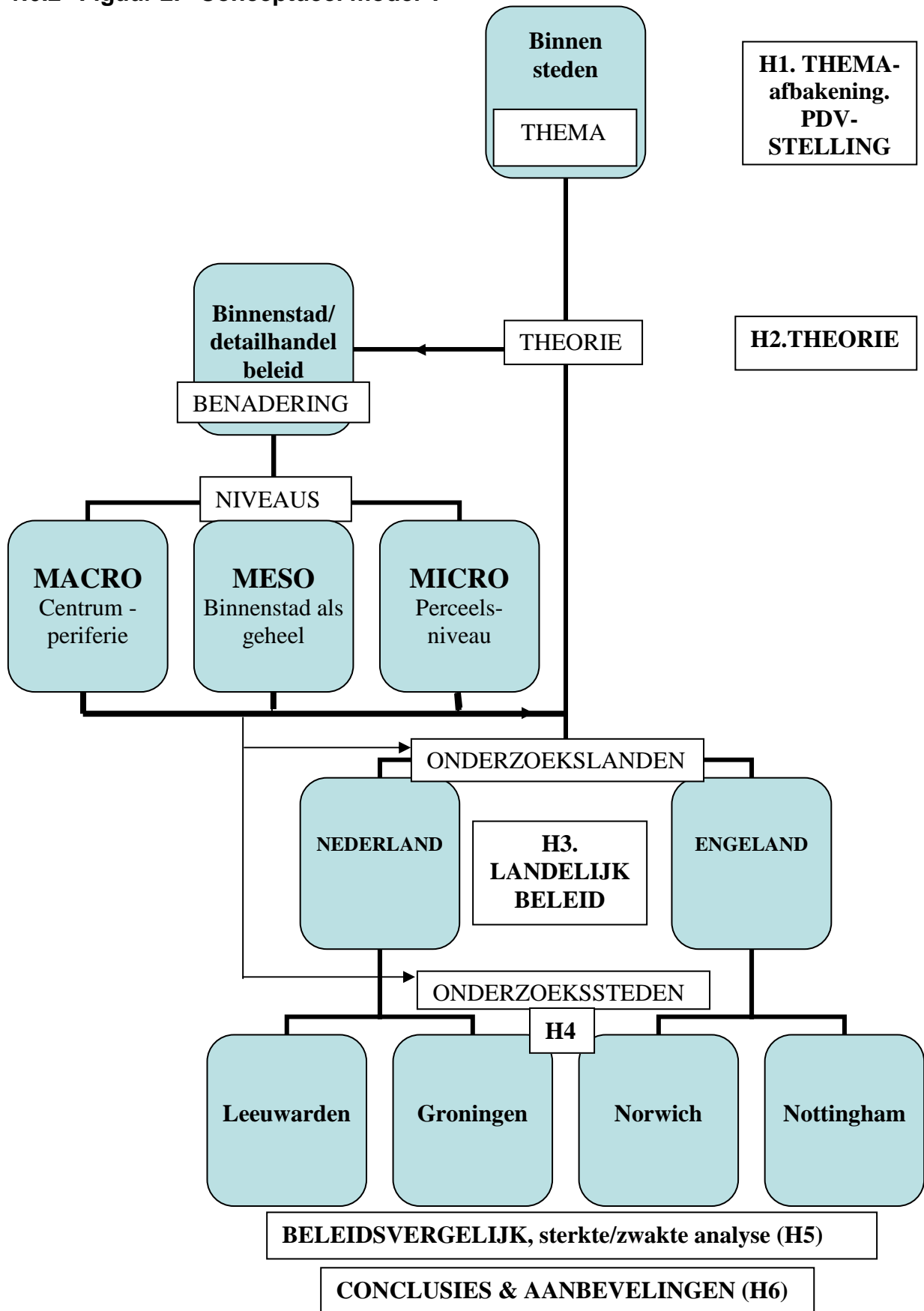
1.6 Conceptueel model en benaderingsschema.

In deze paragraaf zal de opzet van onderhavig onderzoek in een tweetal modellen schematisch worden weergegeven. Allereerst de beoogde benaderingswijze voor onderhavig onderzoek naar binnenstadsbeleid. De benaderingswijze op de drie genoemde niveaus komt hierin terug, met daarbij de steeds terugkerende vraag of er sprake moet zijn van scheiding of verweving? De beide onderzoekslanden staan naast het schema in rood weergegeven. Vervolgens wordt de opzet van onderhavig onderzoek in een 'conceptueel model' gepresenteerd. Daarbij zijn de hoofdstukken vermeld waarin één en ander aan de orde komt.

1.6.1 Figuur 1. "Benaderingsschema".



1.6.2 Figuur 2. "Conceptueel model".



H2. De theoretische basis.

2.1 Inleiding

In het nu volgende hoofdstuk zal de theoretische basis worden gelegd omtrent onderhavig afstudeeronderzoek naar 'binnensteden / binnenstadsbeleid'. Het hoofdstuk zal worden opgedeeld in een paragraaf 'concepten' en een paragraaf 'theorieën, modellen en benaderingen'. In de eerste paragraaf zal allereerst een omschrijving worden gegeven van de begrippen binnenstad en stadscentrum, welke nauw met elkaar verbonden zijn. Gevolgd door een subparagraaf over de binnenstadsfunctie(s). Daarna volgt een (sub)paragraaf omtrent het 'regulatiemiddel' Ruimtelijke Ordening. Begrippen als Ruimtelijke Planning, Ruimtelijke Ordening en Planologie worden hierin verder uitgewerkt. Vervolgens een (sub)paragraaf omtrent binnenstadsbeleid en detailhandelsbeleid welke nauw met elkaar verbonden zijn en elkaar ook deels overlappen. Tot slot een (sub)paragraaf over citymarketing en citymanagement. De tweede paragraaf betreft een paragraaf omtrent bestaande theorieën, modellen en benaderingen inzake binnensteden en binnenstadsbeleid. De 'good old' centrale plaatsentheorie van Christaller komt allereerst aan de orde, gevolgd met enkele rekenkundige modellen, die op basis van Christaller's theorie zouden kunnen worden gehanteerd bij berekeningen t.b.v. winkelpubliek. Daarna volgen twee stedelijke modellen van Burgess en Mann. De twee modellen laten een verschillende opbouw zien tussen een typisch opgebouwde gekolonialiseerde Amerikaanse stad (Burgess, 1925) en een model voor een traditionele en veel oudere Engelse stad (Mann, 1965). Hierna volgen enkele theoretische benaderingen die gehanteerd kunnen worden bij binnenstadsonderzoek. Voor onderhavig onderzoek is de functionalistische benadering interessant. De laatste twee paragrafen van dit hoofdstuk verbinden de benadering aan onderhavig onderzoek en voegt hieraan een hypothese vast.

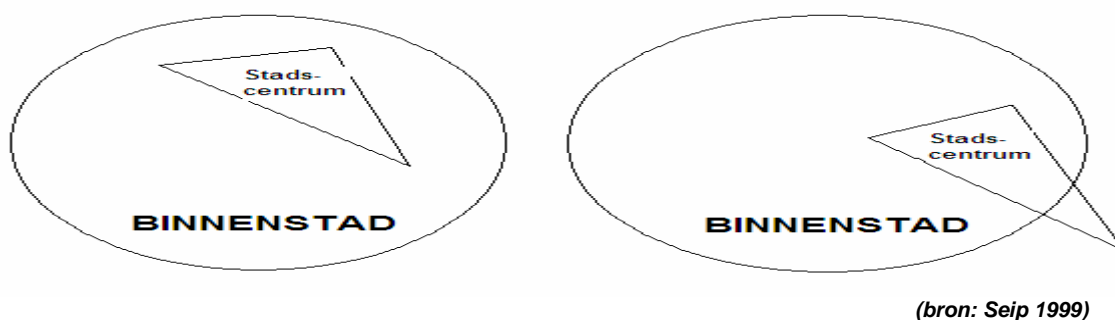
2.2 Concepten.

2.2.1 Binnenstad en Stadscentrum.

Onderhavig onderzoek richt zich op 'binnensteden'. Om hiernaar een gedegen onderzoek te kunnen doen dienen we het begrip eerst goed te definiëren. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen de begrippen 'binnenstad' en 'stadscentrum'. Bij het eerste begrip gaat het om de morfologische begrenzing van een bepaald gebied van de stad. Heinemeijer (1968) spreekt in zijn studie omtrent de Amsterdamse binnenstad over 'de historisch-geografische eenheid die het stadsdeel omvat, dat reeds bestond voor de periode der grote stadsuitbreidingen in de tweede helft van de vorige eeuw en dat veelal nog door singels en grachten wordt begrensd'. Seip (1999) beschouwd het als 'het van oudsher centrale deel van de stad, dat als het oudste gebied van de stad kan worden gekarakteriseerd, veelal omringd door water, en waarin een grote concentratie van stedelijke voorzieningen en het gebruik is gehuisvest'. In feite breidt Seip het begrip reeds uit met een functioneel aspect. Dit functionele aspect is juist bij het begrip 'stadscentrum' van belang. Het gaat bij dit

begrip om het centrum van de stad waar de meeste stedelijke voorzieningen voorkomen. Nelissen (1979) omschrijft het stadscentrum als 'dat deel van de stad waar een samenballing te vinden is van winkels, overheidsgebouwen, kantoren, horecabedrijven, en instellingen van educatieve, culturele en recreatieve aard'. Het stadscentrum gebied hoeft daarom ook niet precies overeen te komen met de omgrenzing van de binnenstad. Over het algemeen is de 'binnenstad' namelijk groter qua oppervlakte dan het 'stadscentrum'. Het stadscentrum is het meest levendige gebied van een stad, terwijl in een binnenstad ook veel rustige plaatsen en aanloopgebieden naar het stadscentrum voorkomen. Eén en ander wordt verduidelijkt via onderstaande figuur.

Figuur 3. "Binnenstad versus stadscentrum".



In onderhavig onderzoek(srapport) zal het begrip binnenstad verder worden gehanteerd. Het is voor de meeste mensen een herkenbaar begrip, het is morfologisch gezien het meest duidelijk te omlijnen gebied en het is van oudsher het 'hart' van de stad.

2.2.2 Binnenstadsfunctie(s).

Binnensteden dienen al van oudsher als ontmoetingsplaats voor mensen voor het doen van allerlei activiteiten. Op de eerste plaats zou je daarom de marktfunctie die een binnenstad heeft kunnen benoemen. Buursink (1991) gaat hier nader op in en stelt dat de marktfunctie van steden betrekking heeft op de verkrijgbaarheid van een groot aantal goederen en diensten via allerlei stedelijke voorzieningen. Het begrip 'markt' geeft hij in dit geval twee betekenissen. In eerste plaats als aanduiding voor de plaats in de stad waar het marktgebeuren plaatsvindt. Oftewel letterlijk de markt in de stad. In de tweede plaats meer figuurlijk als markt van allerlei voorzieningen. Dietvorst en Jansen-Verbeke (1988) geven in hun literatuurstudie naar tijdsbesteding en binnenstadsgebruik aan dat voor diverse groepen binnenstadsgebruikers de markt (letterlijk) een belangrijke rol speelt als vrijetijdsomgeving. De verblijfsduur van bezoekers geeft aan dat de markt voor velen veel meer betekent dan even (gericht) boodschappen doen. Daarnaast laten onderzoeken zien dat bezoeken aan markten vaak gepaard gaan met andere activiteiten in de binnenstad. Oftewel er is wel degelijk sprake van een zekere vorm van synergie tussen marktbezoek en andere functies in binnensteden.

In figuurlijke zin is een binnenstad de markt voor allerlei voorzieningen. Welke voorzieningen, ofwel welke binnenstadfuncties kunnen er eigenlijk worden onderscheiden? Hierbij een overzicht van de belangrijkste functies:

Detailhandel

De detailhandelsfunctie is verreweg de belangrijkste functie in de meeste binnensteden (uitzonderingen natuurlijk daargelaten). Winkels komen in binnensteden in grote getale voor en bepalen voor een groot gedeelte de levendigheid en aantrekkelijkheid van binnensteden. Binnensteden zijn over het algemeen niet op alle plaatsen voorzien van een even groot winkelaanbod. Er komen 'echte' winkelstraten voor, maar ook straten waarin de winkelfunctie geheel ontbreekt. Men spreekt bij de meest belangrijke winkelzone over een zogenaamd A-1 zone, waarin de prijzen per vierkante meter detailhandel verkoopvloeroppervlakte het hoogst liggen. De zones er omheen (men spreekt hierbij vaak over B -en C- zones) nemen in belang af, eindigend in de zogenaamde aanloopstraten naar het 'echte' winkelcentrum.

Horeca- en amusementsvoorzieningen

Binnensteden beginnen zich de laatste decennia meer en meer als vrijetijdsomgevingen te vormen. Een belangrijke functie in een dergelijk omgeving is de horeca -en amusementsvoorziening. Uit overzichten van gemeenten blijkt dat het aantal horecavoorzieningen in de laatste decennia ook flink is toegenomen. Tevens is de aard van de horecabedrijven aan het wijzigen. Waar je vroeger veel traditionele 'bruine cafés' had kom je tegenwoordig vele vormen van horecagelegenheden tegen. Veelal wordt er onderscheid gemaakt tussen horeca-e en horeca-d. (Zie ook: Gemeente Leeuwarden, 1998). Met horeca-e wordt de eethoreca aangeduid. Hieronder vallen alle eetgelegenheden zoals restaurants en snackbars etc. Horeca-d betreft de natte horeca, ofwel de drankverstrekkers. Hieronder worden de bars en discotheken etc. gerekend. De horeca-e wordt ook wel daghoreca genoemd, vanwege de openingstijden. Deze vorm van horeca gaat vaak goed samen met de winkelfunctie en kan de verblijfsduur van consumenten aan binnensteden derhalve verlengen. Bij horeca-d is het combinatiebezoek-effect met de winkelfunctie veel minder sterk. Beleidsmensen die zich met horeca bezig houden moeten dus bij opstellen van hun nota's met dergelijke factoren rekening houden.

Onder amusementsvoorzieningen moeten niet alleen de speelautomatenhallen (waaronder ook Holland Casino) worden gerekend, maar ook andere vrijetijdsvoorzieningen. (de zogenaamde leisure-voorzieningen). Hierbij moet worden gedacht aan 'laser -en paintball' hallen, bowlingcentra, fitnesscentra en ook bioscopen (de laatste zou je ook onder de volgende categorie kunnen laten vallen).

Culturele voorzieningen en evenementen

Bij culturele voorzieningen moet gedacht worden aan concertgebouwen, schouwburgen, musea, kunstgalerijen en bibliotheken etc. Deze voorzieningen vormen samen met de culturele evenementen als tentoonstellingen en braderieën dé culturele vrijetijdsfunctie. Onderhavige functie gaat heel goed gepaard met de detail - en horecafunctie in binnensteden. Combinatiebezoek tussen de verschillende genoemde functies komt dan ook veel voor (Seip 1999). Enkele goede, grote en/of onderscheidene culturele instellingen kan een meerwaarde betekenen voor de gehele

binnenstad. Niet alleen vanwege het combinatiebezoek, ook vanwege de autonome trekkende kracht van een dergelijke instelling ("Dé schouwburg van de regio").

Woonfunctie

Een opnieuw belangrijk wordende functie in binnensteden betreft de woonfunctie. Deze functie was met de suburbanisatie in de jaren '60 en '70 jarenlang aan het afnemen in binnensteden, maar is sinds de jaren '90 in het 're-urbanisatie' tijdperk terrein aan het terugwinnen. Dit heeft ook met het gewijzigde overheidsbeleid te maken (Dietvorst en Jansen-Verbeke, 1988). Het overheidsbeleid van de laatste 20 jaar is er namelijk op gericht om de woonfunctie terug te krijgen in binnensteden vooral vanwege de verbetering van de sociale controle en de verlevendiging van de binnenstad. Projecten als 'wonen boven winkels' die in veel gemeenten in de jaren '90 werden gehanteerd zijn van dit gewijzigde beleid een goed voorbeeld (zie ook Gemeente Leeuwarden, 1988). Het terugkrijgen van de woonfunctie in binnensteden speelt zowel in binnen -als buitenland een rol. Zo ook in Engeland (Cough, 2003).

Kantoor, bedrijf- en baliefuncties:

Bij de kantoor, bedrijf- en baliefuncties moet gedacht worden aan zowel banken en postkantoren als aan reisbureaus en dienstverlenende bedrijven zoals architectenbureaus, makelaars en/of andere adviesbureaus. Dit zijn zogenaamde functies die veelal een eenzijdige relatie hebben met ander functies (Merton 1968). Zo gaan er mensen naar een architectbureau, dat gevestigd is in de binnenstad om een bouwtekening te laten maken, om daarna nog even een 'bakje koffie te doen' in een horecavoorziening. Andersom zie je een dergelijk combinatiebezoek niet. (Horecabezoekers gaan niet zomaar even een bouwtekening laten maken omdat ze 'er toch toevallig in de buurt zijn'). Bij een wederzijdse relatie, spreek je van tweezijdige synergie, wat vooral voorkomt bij de detailhandelsfunctie en de (dag)horecafunctie. Indien een functie geheel geen relatie heeft met andere omliggende functies spreek je van een non-functie. (Dit is verder uitgewerkt in de paragraaf 'functionalistische benadering' later in dit hoofdstuk).

Groenvoorziening en water

Een wat minder opvallende functie is de groen, park en watervoorziening die in binnensteden voorkomen. Toch is deze functie wel degelijk van belang voor de aantrekkelijkheid van een binnenstad. Grachten (waterfunctie) geven aan vele oude binnensteden een stukje 'elan' of hebben een concrete toeristische/recreatieve functie voor bijvoorbeeld rondvaartboten. Daarnaast maakt de aanwezigheid van een groot park de stad vaak 'echt af'. De vele groenvoorzieningen tot slot, die in veel binnensteden voorkomen, vallen veelal niet eens echt op, maar geven wel degelijk een bepaalde sfeer aan een stad. Kortom ook deze functie is van belang bij het totaalbeeld van een stad.

Openbare ruimten

Bij openbare ruimten moet gedacht worden aan de straten en pleinen die een binnenstad herbergt. Ook deze functie speelt een belangrijke rol in de totaalsfeer van een binnenstad. Zo draagt een mooi ingerichte straat bij aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Zo ook een goed in verhouding opgezet plein. Consumenten kijken niet alleen naar het aanbod van winkels en horeca, maar ook naar het

omgevingsbeeld. Een goede inrichting en bijvoorbeeld het aanbod van openbare toiletten en bankjes spelen daarbij een belangrijke rol.

2.2.3 Ruimtelijk Ordening, de begrippen.

Om alle ontwikkelingen in binnensteden te reguleren en te stimuleren is er sprake van zogenaamde 'Ruimtelijke Ordening'. Spit en de Goede (2002) onderscheiden in dit kader drie kernbegrippen: Ruimtelijke Ordening, Planologie en Ruimtelijke Planning. Ruimtelijke Ordening betreft het gehele vakgebied, terwijl Ruimtelijke Planning het praktijkdeel of het werkterrein betreft. Planologie betreft de wetenschappelijke reflectie van het geheel. In enge zin beperkt het werkgebied en de wetenschappelijke reflectie zich tot de werkingssfeer van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), terwijl in ruime zin het werkgebied en ook de wetenschappelijke reflectie zich verspreidt over tal van beleidsvelden. Het volgende schema wordt hierbij gehanteerd:

Figuur 4. Positionering van de kernbegrippen van de R.O.



Bron: Spit en de Goede (2002)

Voogd (1993) onderscheidt voor de drie genoemde begrippen de volgende definities:

Ruimtelijke Ordening is het bewust interveniëren in de ruimtelijke orde via fysieke maatregelen en regelgeving, ten einde ruimtelijke kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Een voorbeeld van een fysieke maatregel is het aanleggen van een weg of het afbreken van een gebouw. Een voorbeeld van regelgeving is een bestemmingsplan, waarin richtlijnen ten aanzien van mogelijke bestemmingen van de grond zijn geformuleerd.

Ruimtelijke Planning is de systematische voorbereiding van beleidsvormende -en beleidsuitvoerende handelingen, die gericht zijn op het bewust interveniëren in de ruimtelijke orde, en op de organisatie van de interventies, ten einde ruimtelijke kwaliteiten en behouden en waar mogelijk te verbeteren.

Planologie is het gebied van wetenschapsbeoefening gericht op bezinning over en operationalisatie van de ruimtelijke ordening en -planning. Het woord planologie is afgeleid van de twee Latijnse woorden *planus*, wat vlak betekent en *logia*, wat leer of kunde betekent.

2.2.4 Ruimtelijke Ordening, het planningsproces.

Bij het maken van plannen hoort een proces van planning. Dit geheel wordt het ruimtelijk planningsproces genoemd. Voogd (1994) omschrijft het als het geheel van activiteiten met betrekking tot de voorbereiding, bepaling, uitvoering, monitoring, bijsturing en evaluatie van ruimtelijk beleid. Het planningsproces ligt niet geheel vast. Er zijn verschillende stappen (procedures) te doorlopen, mede afhankelijk van de aard

van het te maken plan. Voogd laat een volgend theoretisch stappenplan van een planningsproces zien:

- a. probleemanalyse
- b. formulering doelen
- c. genereren/voorselecteren van alternatieven
- d. keuze van beoordelingscriteria/voorspellen effecten;
- e. vergelijking alternatieven
- f. waardering van alternatieven
- g. keuze voorkeursalternatief

Concreet zou dit bij de opmaak van een gemeentelijk bestemmingsplan kunnen leiden tot een volgend planvormingsprocesstructuur:

- a. Structuurplanniveau
- b. Inventarisatie en vooronderzoek
- c. Doelstellingen
- d. Programma van eisen
- e. Ruimtelijk plan
- f. Juridisch plan
- g. Uitvoering

2.2.5 Binnenstadsbeleid en detailhandelsbeleid

Binnenstadsbeleid en detailhandelsbeleid zijn twee beleidsvelden die nauw met elkaar verbonden zijn en elkaar ook deels overlappen. In feite komt er bij het formuleren van binnenstadsbeleid ook het detailhandelsbeleid aan de orde. Detailhandel vormt namelijk één van de hoofdfuncties in binnensteden. Maar er komen in binnensteden meer functies voor (zie paragraaf 2.2.2), zodat het binnenstadsbeleid uit functioneel oogpunt ruimer is dan het detailhandelsbeleid. Echter uit ruimtelijk oogpunt beslaat het detailhandelsbeleid weer een groter gebied dan de binnenstad alleen. Dit beleid gaat namelijk in op het totaal aan detailhandel in een bepaald gebied. Dit is dus niet alleen de detailhandel in binnensteden, maar ook perifere detailhandelsvraagstukken komen hierbij aan de orde.

Onderhavig onderzoek naar binnensteden richt zich op het snijvlak van beide beleidsvelden. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat er een benadering op drie niveaus wordt gehanteerd. De micro en meso benadering richten zich op zaken binnen de binnenstad. Hiervoor zou de titel 'binnenstadsbeleid' prima zijn. Echter de benadering op macro niveau, waarin het centrum-periferie vraagstuk aan de orde is, is veel meer een detailhandelsvraagstuk. De overheid richt het detailhandelsbeleid met name op dit vraagstuk.

2.2.6 Citymarketing

Onderhavig onderzoek richt zich op binnensteden en binnenstadsbeleid. Vele stadsbestuurders trachten door middel van een juist binnenstadsbeleid hun binnensteden aantrekkelijker te maken. Citymarketing speelt hierbij een belangrijke rol. Voogd (1993) omschrijft citymarketing 'als een proces om een stedelijke ruimte zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen dienaangaande van geselecteerde doelgroepen ten einde permanente stimulansen te scheppen voor de sociale en economische functies en activiteiten van het betreffende gebied'. Een belangrijk bestandsdeel van citymarketing is het werven van nieuwe bedrijven. Ook bij het

verkrijgen van recreatieve binnenstadfuncties wordt veelal citymarketing toegepast (Ashworth 1988). Stadspromotie speelt daarbij een belangrijke rol. Promotie kan namelijk een bestaand imago versterken. En juist het imago van een stad speelt een belangrijke rol bij de vestigingsplaatskeuze voor bedrijven (Zie Pellenbarg 1985).

Buursink (1991) omschrijft citymarketing 'als een strategie die berust op het besef dat een lokale gemeenschap moet proberen haar positie en ontwikkeling te baseren op eigen kracht, door het voeren van een marktgericht beleid, in een open concurrentieverhouding met andere steden en regio's'. Onderlinge concurrentie speelt derhalve een belangrijke rol in de ontwikkelingsdrang van steden. Deze stedelijke rivaliteit is al eeuwen gaande. Buursink geeft aan dat dit thans overgaat in een zogenaamd 'policentrisch stedenconcurrentie', waarbij allerlei soorten steden elkaar concurreren. Dus niet alleen steden van gelijke grootte in een bepaalde regio, maar ook grotere en kleinere steden op soms grote afstanden.

Het uitgangspunt bij citymarketing blijft derhalve goed kijken naar eigen kracht en de wens van eigen bevolking, om aan de hand daarvan een ontwikkelingsstrategie te bepalen die de stad beter op de kaart zet om zo aantrekkelijker te worden voor bedrijven en/of andere economische functies.

2.2.7 Citymanagement

Voogd (1993) omschrijft het begrip 'Citymanagement' als een proces gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van bestaande ruimtelijke kwaliteiten van een stedelijke ruimte. Het woord 'proces' geeft aan dat er een organisatorische dimensie aan verbonden is. De planologische inspanning verschilt namelijk per project. Daarnaast speelt een kwaliteitsdimensie een rol. Er wordt een bepaalde, veelal ruimtelijke, kwaliteit nagestreefd. Tot slot refereren volgens Voogd de termen 'behoud' en 'versterken' aan een dimensie gericht op een beleidsmotief. Behoud heeft in dit geval een meer conserverend karakter qua management en bij versterken hoort een meer innovatief karakter.

Bij citymanagement gaat het derhalve meer om de procesmatige kant middels het managen c.q. begeleiden van bepaalde ruimtelijke processen in steden. Dit resulteert veelal in een op maat gesneden planningsproces zoals omschreven in paragraaf 2.2.4 van dit hoofdstuk.

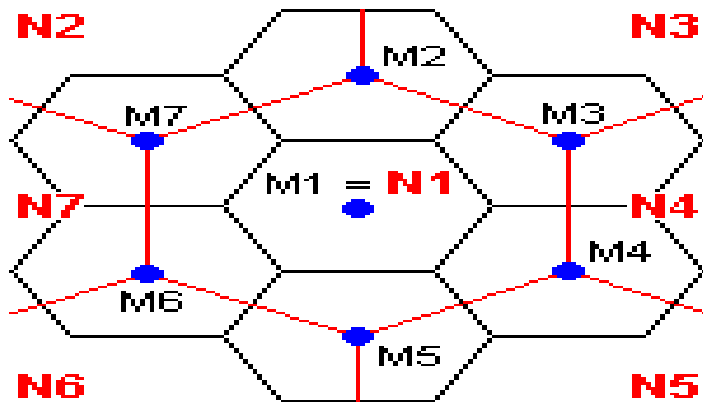
2.3 Theorieën, modellen en benaderingen.

2.3.1 De centrale plaatsentheorie

De centrale plaatsentheorie van de Duitse econoom Christaller stamt uit 1933 en is één van de bekendste theorieën in de geografie. In zijn theorie gaat hij ervan uit dat consumenten voor dagelijkse producten minder afstand willen afleggen dan voor producten die men minder frequent aankoopt, zoals bijvoorbeeld kleding. Hij noemde de afstand die een consument maximaal wil afleggen om een bepaald product te kopen de reikwijdte. Daarnaast definieerde Christaller het begrip drempelwaarde. De drempelwaarde is het minimale draagvlak dat aanwezig moet zijn om een bepaalde dienst aan te bieden. De drempelwaarde zal vanzelfsprekend eerder worden gehaald in een grote centraal gelegen plaats. Hierdoor ontstaat een cirkelvormig marktgebied rond een stad. Plaatsen die alleen laagwaardige voorzieningen aanbieden, hebben

een kleiner marktgebied en dus ook een kleinere cirkel rond de plaats, zie onderstaande figuur.

Figuur 5. Schema theorie Christaller.



Bron: Christaller (1933)

De theorie van Christaller vormde voor Berry en Garisson in 1963 de basis voor het intrastedelijke model (daar waar de theorie van Christaller betiteld kan worden als een interstedelijk model). Belangrijk verschil is dat Berry en Garisson de veronderstelling van Christaller dat er sprake is van een isotrope vlakte verwierpen. Het begrip reikwijdte omschreven zij als de maximale afstand die een consument bereid is af te leggen om dat artikel te kopen. De drempelwaarde werd omschreven als de omzet die vereist is om de detailhandelsvoorziening rendabel te maken. Berry en Garisson onderscheiden in hun theorie de volgende niveaus: hoofdwinkelcentrum, stadsdeelcentrum, wijkcentrum, buurtcentrum en de winkel op de hoek. Zoals uit de volgende paragraaf zal blijken is deze planningsmethodiek veel toegepast in Nederland. De perifere detailhandel wijkt echter af van deze theorie.

2.3.2 Rekenkundige modellen.

Op grond van bovenstaande theorie van Christaller zou je een volgend simplistisch rekenkundig planningsmodel kunnen hanteren voor de berekening van het aantal consumenten van een bepaalde plaats, we noemen het (i), naar een winkelplaats, genoemd (j). Dit zou je kunnen vergelijken met een winkelplaats in directe omgeving met een andere afstand en een ander voorzieningenniveau. Het rekenkundige model ziet er dan als volgt uit:

Model 1. Rekenkundig model voor winkelpubliek.

$$A_{ij} = f(B_i, C_j, D_{ij})$$

Hierbij is:

A_{ij}	=	Het aantal bezoeken tussen i en j
B_i	=	De bevolkingsomvang van plaats i
C_j	=	Het aantal winkels of vvo in plaats j
D_{ij}	=	Afstand tussen i en j

Bron rekenkundig model: Field en MacGregor (1987)

Je zou ook twee plaatsen onderling kunnen vergelijken, bijvoorbeeld Leeuwarden (genoemd A) en Groningen (B), op basis van interactie. Beide steden hebben eigen winkelaanbod. Het volgende rekenkundige model (model 2) zou hierbij kunnen worden gehanteerd:

Model 2. Rekenkundig model voor interactie tussen twee steden onderling.

$$I_{AB} = \frac{K P_A P_B}{d_{7/AB}^2}$$

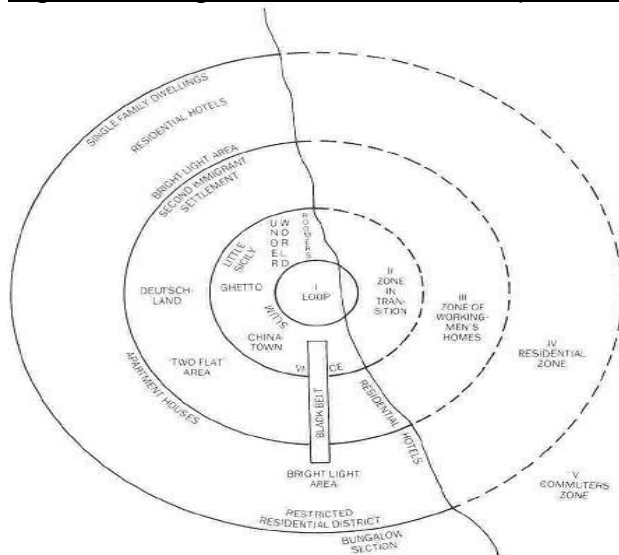
Hierbij is: I_{AB} = De interactie tussen plaatsen A en B
 P_A en P_B = De grootte van plaatsen A en B (bijv. in inwonertal)
 D_{AB} = De afstand tussen A en B
 γ = Een variabele op basis van de onderlinge afstand
 K = Een empirische 'constante'.

Bron rekenkundig model: Field en MacGregor (1987)

2.3.3 Stedelijke modellen.

Door geografen en planologen zijn er in de loop der tijd verschillende theoretische stadsmodellen ontwikkeld. Een bekend model is het Concentric's Zone model van Burgess uit 1925. (Zie figuur 6). Burgess maakte deel uit van de Chicago School. In Chicago was de bevolking tussen 1860 en 1910 vertwintigvoudigd, waardoor de stad met enorme snelheid groeide in die periode (Pacione, 2001). Zijn model was gebaseerd op het Chicago van de jaren '20.

Figuur 6. Burgess Concentric Zone (Model of Urban Land use).



Bron: Park, R en Burgess, E (1925)

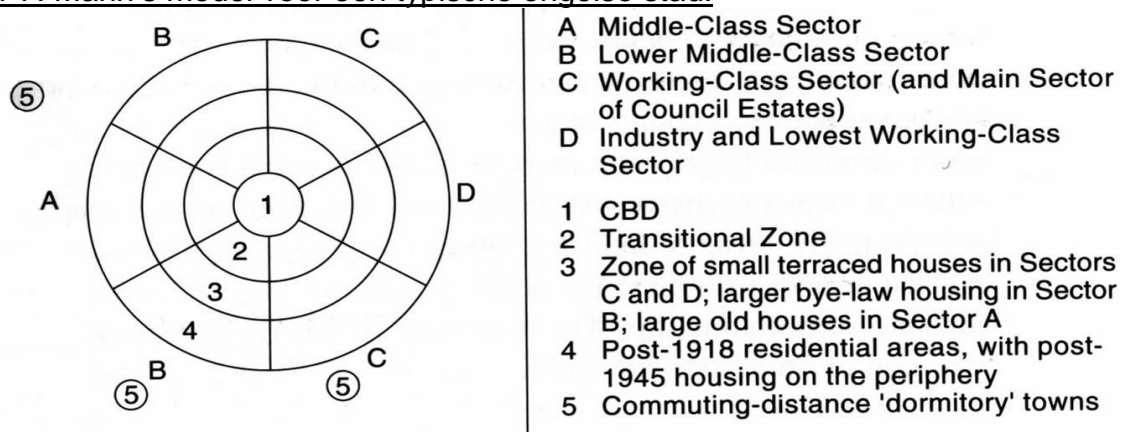
Burgess verdeelt de stad in zijn model in 5 zones. De eerste zone is de kleinste zone. Dit is het zogenaamde Central Business District (CBD). Dit is het commerciële, culturele en sociale hart van de stad. De grondprijzen zijn hier het hoogst. Zone II is de zogenaamde transitiezone. Dit was eerst een zone voor welgestelde mensen,

maar door de groei van de stad zijn zich hier veel industriële bedrijven komen vestigen. De welgestelden zijn hierdoor verhuisd naar buitenwijken en hiervoor in de plaats zijn veel eerste generatie immigranten gekomen. Veel armoede en ghettovorming in deze zone. Zone III is de zone voor de 'onafhankelijke klasse'. Mensen met een eigen zaak, die betaalbaar en niet te ver van de stad willen wonen. Zone IV is de zogenaamde 'Residential Zone' voor de middelklasse. Hier komen koopwoningen en ruime appartementengebouwen voor. De buitenste zone is feitelijk een suburbane zone, ruim en groen opgezet met veel vrijstaande woningen, en welke door de groei van de stad goede verbindingen heeft met het CBD.

Opgemerkt moet worden dat dit model niet alleen gedateerd is, maar ook gericht is op echt Amerikaanse steden. Vele Amerikaanse steden zijn aan het eind van de 19^e en begin 20^e eeuw heel snel gegroeid door de komst van duizenden immigranten. Wij kennen een dergelijke opbouw van steden in Nederland, maar feitelijk ook in Engeland, eigenlijk niet.

Mann heeft in 1965 een model gemaakt voor Engelse steden. Zie onderstaande figuur.

Figuur 7. Mann's model voor een typische engelse stad.



Bron: Mann, P. (1965)

De beste woonomgeving is te vinden in gebied A, geheel in het westen van de stad, aan de andere zijde van de industriële sector (gebied D). Gebied C is het gebied waar de 'werkende klasse' woonachtig is. Dit is rondom gebied D, waar de industriële bedrijven zich bevinden. De onderste laag van de 'middle class' bevindt zich tussen de gebieden C en A. Daarnaast kent het een opbouw vanuit de concentrische gedachte met een City Centre als middelpunt (vergelijk CBD in Burgess's model).

2.3.4 Methoden van benadering.

In deze paragraaf volgen enkele benaderingen die bij binnenstadsonderzoek worden gehanteerd. Allereerst de Space Syntax methode, gevolgd met de functionalistische benadering. Op deze laatste benadering zullen we nader ingaan, daar dit een benadering is die voor onderhavig onderzoek erg interessant is.

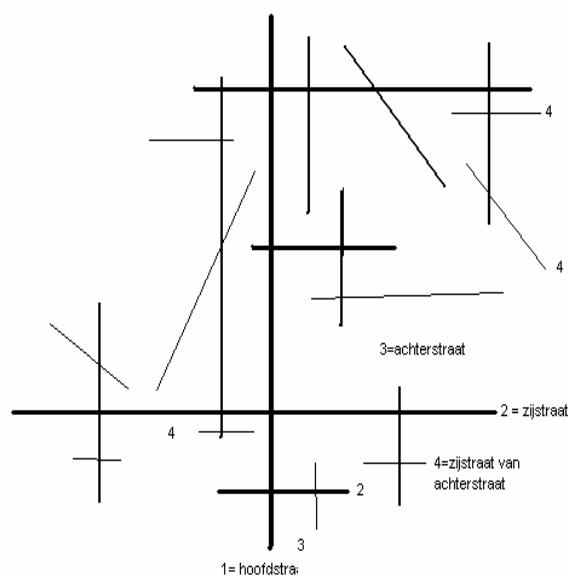
Space Syntax-methode.

Mw A. Van Nes (2005) beschrijft in Rooilijn van februari 2005 de Space Syntax-methode (figuur 8). De basis voor de Space Syntax methode ligt in het analyseren van

de manier waarop straten van elkaar verschillen in hun aantrekkingskracht op voetgangers en automobilisten en daarmee op winkels.

De inrichting van de ruimte is van invloed op het gedrag van mensen. Zo vertonen voetgangersstromen en de locaties van winkelvestigingen een duidelijke relatie met de wijze waarop het stratenpatroon in elkaar steekt. Planologen en stedenbouwkundigen worstelen veelal met de vraag hoe plannen voor herinrichting het gedrag van mensen beïnvloeden. De Space Syntax- methode berust op het onderzoek naar verband tussen soorten stratenpatronen (*ceteris paribus*) enerzijds en vestigingspatronen anderzijds. Daarbij wordt gebruikgemaakt van onderzoek uit verschillende vakgebieden, zoals analyses van voetgangersgedrag in gebouwen en oude vestigingen en studies uit de sociale antropologie van onder andere Emile Durkheim, Levi Strauss en Robert Sack.

Figuur 8. Space Syntax; Integratieanalyse van een eenvoudig netwerk van straten.



Bron: A. Van Nes (2005), In: *Rooilijn febr.2005*.

Functionalistische benadering.

Binnen het functionalisme wordt de samenleving als een systeem gezien (Seip 1999). Dit systeem bestaat uit diverse onderdelen. De onderdelen zijn in dit geval bedrijven, scholen, woongebouwen, etc, maar ook een gezin kan een onderdeel zijn. Elk onderdeel heeft één of meerdere functies in het gehele systeem en draagt daardoor bij in het functioneren ervan. Het geheel aan onderdelen levert een evenwichtssituatie. Volgens Merton (1968) kunnen onderdelen een positieve bijdrage leveren aan de continuïteit van een systeem, maar er kan ook sprake zijn van zogenaamde non-functies en disfuncties. Een non-functie heeft geen bijdrage aan het gehele systeem. (hoeft dus ook niet negatief te zijn). Een disfunctie stoort het systeem (en is dus een negatieve functie). Daarnaast spreekt Merton over bedoelde en niet bedoelde functies.

De functionalistische benadering is vooral populair geworden in de jaren '50 en '60. Merton en Parson waren aanhangers van deze benadering met een min of meer

sociologische uitwerking. De grondbeginselen van de benadering stammen reeds uit de eerste helft van de negentiende eeuw. August Comte introduceerde de benadering, stellende dat de maatschappij voortdurend naar vooruitgang streeft en dat daarnaast structuren in de maatschappij naar een bepaalde mate van sociale orde streven. De functionalistische benadering die wij nu kennen heeft vooral het kenmerk 'streven naar sociale orde' overgenomen en is nu de belangrijkste gedachte van het functionalisme.

Volgens Seip kan een binnenstad derhalve ook object zijn van een functionalistische benadering. De vraag daarbij is welke binnenstadsonderdelen positief bijdragen en welke niet of negatief bijdragen aan het functioneren van een binnenstad. Sommige onderdelen kunnen zowel een positieve bijdrage leveren aan het geheel als een negatieve. Zo kan horeca een positieve invloed geven aan de aantrekkelijkheid, de levendigheid van een binnenstad, maar kan het ook voor geluidsoverlast zorgen voor 'het woononderdeel' in een stad. Ook wordt er binnen onderhavige benadering aandacht besteed aan de relaties tussen de verschillende onderdelen. De gevolgen van een bepaald onderdeel moeten dan in kaart worden gebracht. Onderstaande tabel geeft een goed overzicht van de begrippen:

Tabel 1. Van functionalisme naar functionalistisch binnenstadsonderzoek.

FUNCTIONALISME	FUNCTIONALISME toegepast op binnensteden
systeem	Ruimtelijk- materiële structuur van een binnenstad
onderdelen	<ul style="list-style-type: none"> - woningen - (productie)bedrijven - kantoren - winkels - openbare ruimte - monumenten - openbare voorzieningen
functies	Gevolgen van de onderdelen
evenwicht	Minimaliseren van negatieve functies, zonder dat het ten koste gaat van positieve functies
Regulerende mechanismen	<ul style="list-style-type: none"> - nationaal, provinciaal en lokaal beleid - wensen en behoeften gebruikers - waarden en normen - wettelijke structuur - politieke situatie - handelen betrokken actoren/instituties

Bron: (Seip 1999)

2.3.5 Functionalistische benadering in relatie tot onderhavig onderzoek.

Voor onderhavig onderzoek is bovenstaande benadering, de functionalistische benadering erg interessant. Met name op micro en meso niveau. Kijkend naar de binnenstad als geheel (meso niveau) is het namelijk van belang om te weten welke functies een meerwaarde kunnen betekenen voor de binnenstad. Tevens is het interessant om te weten hoe de onderlinge verhouding is tussen de verschillende binnenstadfuncties. Volgens Vermeij (1997) speelt 'multifunctionaliteit' een belangrijke rol in het binnenstadsbeleid van vele steden. Hierbij wordt beoogd zoveel mogelijk functies, ofwel een mix aan activiteiten, in een binnenstad te verkrijgen. Een belangrijke veronderstelling bij het streven naar multifunctionaliteit is de gedachte dat activiteiten van elkaars nabijheid profiteren. Hiervoor wordt ook wel de term 'synergie' gehanteerd (Seip 1999).

Het hebben van vele functies in een binnenstad kan derhalve een meerwaarde betekenen in de aantrekkelijkheid van een binnenstad. Toch kunnen een aantal functies in bepaalde gevallen ook een negatieve invloed hebben op het functioneren van een binnenstad. Zoals gezegd kan horeca een positieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid, de levendigheid, van een binnenstad, maar kan het ook voor geluidsoverlast zorgen voor de woonfunctie in de binnenstad.

Interessant om te weten is hoe de beide landen van onderhavig onderzoek hier mee omgaan. Dit zal concreet worden nagelopen in de vier onderzoekssteden.

Op meso niveau (binnenstad als geheel) zal zowel worden gekeken naar het plaatselijke binnenstadsbeleid, als naar de aard en omvang van de verschillende functies. Hoeveel winkels, horeca en andere functies komen er voor in de stad en welk ruimtelijk beleid wordt hierop toegepast? Wordt er daadwerkelijk gestuurd op bepaalde binnenstadsonderdelen (bijvoorbeeld een horecacluster/plein) in een bepaald gebied of wordt het aan de markt overgelaten?

Ook op micro niveau (perceelsniveau) zal de functionalistische benadering worden toegepast. Het is hierbij namelijk de vraag of er strikte scheiding van functies van belang is of dat dubbel/gemengd gebruik eerder tot een zogenaamde 'meerwaarde' kan leiden. Het beleid van vier onderzoekssteden zal dus ook hierop worden getoetst.

Op macro niveau richt onderhavig onderzoek zich op het 'centrum-periferie' vraagstuk. Hierbij is de functionalistische benadering wat minder van belang. Toch valt hierbij ook wel degelijk een vraagstelling te bedenken welke aan de hand van de vier onderzoekssteden kan worden getoetst. In beide landen is namelijk in de jaren '70 een beleid gevormd dat voor bepaalde goederen, de zogenaamde volumineuze goederen, zoals auto's boten en caravans, een uitzondering maakt qua verkoopplaats. Deze (ABC) goederen mochten vanwege hun omvang aan de rand van steden op bedrijventerreinen worden verkocht i.p.v. alleen in binnensteden (Spit en Zoete, 2002). De aard van de toegestane goederen op dergelijk perifere locaties is nogal verruimd sinds die tijd, vooral ook sinds het toestaan van GDV locaties in de 13 stedelijke knooppunten (Seip en Voogd, 1998). Kortom functioneel gezien had het beleid bij de opzet in de jaren '70 een passend karakter. (Dit geldt zowel voor Nederland als Engeland). Maar de grote vraag is of dat nu nog wel het geval is. Daarom zal er worden gekeken in hoeverre de vier steden perifere detailhandel toestaan en of de achterliggende gedachte nog steeds geldt. Ofwel worden perifere detailhandelslocaties alleen gebruikt voor goederen die dat behoeven of zijn er momenteel ook andere winkels/functies te vinden?

2.4 Resumé

Op basis van dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat er behoorlijk wat theorieën, concepten en modellen over 'binnensteden' bekend zijn. Echter niet alle theorieën en modellen zijn helemaal meer bruikbaar voor de vorming van goed binnenstadsbeleid. We zullen in hoofdstuk 6, waarin de conclusies gepresenteerd worden, hier nader op in gaan.

Qua benadering van binnensteden en het binnenstads-/detailhandelsbeleid is de 'functionalistische benadering' nog altijd wel van belang. Bij de totstandkoming van nieuw binnenstadsbeleid wordt een dergelijke benadering feitelijk nog steeds

toegepast. Bestemmingsplannen worden namelijk zo opgesteld dat er in bepaalde gebieden veel functies zijn toegestaan en multifunctionaliteit wordt nagestreefd ('verweving'), terwijl in andere gebieden slechts enkele functies zijn toegestaan ('scheiding'). De vorige paragraaf heeft laten zien dat de functionalistische benadering voor alle drie in dit onderzoek gehanteerde benaderingsniveaus (macro, meso en micro) van belang is. Daarom zal de functionalistische benadering ook de benadering worden van onderhavig onderzoek naar binnensteden/ binnenstadsbeleid, met bijbehorend thema 'scheiding of verweving'.

In de nu volgende hoofdstukken zullen Nederland en Engeland qua binnenstads-/ detailhandelsbeleid met elkaar worden vergeleken. In hoofdstuk 3 wordt een landelijk vergelijk gemaakt en in hoofdstuk 4 komen de vier onderzoekssteden aan bod.

Vooraf gesteld zou je verwachten dat Engeland in functioneel opzicht een liberaler beleidskarakter heeft dan Nederland (hypothese!). De vraag is of dit op alle drie benaderingsniveaus het geval is en wat de gevolgen daarvan zijn. Als Engeland minder stuurt op 'scheiding en verweving' van functies hoe zien de Engelse binnensteden en de detailhandelstructuur er dan uit?

Aan de hand van de geformuleerde vraagstellingen in hoofdstuk 1 kan bovenstaande hypothese en bijbehorende vragen worden beantwoord. We zullen dit in de nu volgende hoofdstukken (H3 en H4) gaan nalopen. In hoofdstuk 5 wordt op basis van het geheel een sterkte/zwakte analyse gepresenteerd en in hoofdstuk 6 volgen de conclusies van het onderzoek. Daarnaast worden er in dit laatste hoofdstuk aanbevelingen gedaan ten behoeve van binnenstadsbeleid in algemene zin.

H3. Ruimtelijke ordening in Nederland en Engeland

3.1 Inleiding.

In dit hoofdstuk zal het ruimtelijke ordeningssysteem en het ruimtelijke beleid van beide landen aan bod komen. De uitwerking van de tweede en derde vraagstelling zal in dit hoofdstuk plaatsvinden. De beide vraagstellingen betreffen:

- Hoe ziet het Ruimtelijke Ordeningssysteem in Nederland en Engeland eruit?
- Welk landelijk ruimtelijk beleid m.b.t. binnensteden wordt er gehanteerd in Nederland en Engeland? (Hoe wordt bijvoorbeeld landelijk omgegaan met perifere detailhandel? *(Benadering op Macro niveau)*)

Allereerst zal het Ruimtelijk Ordeningssysteem van Nederland worden beschreven. Gevolgd door het Engelse planningssysteem. Vanwege het feit dat dit systeem voor ons een onbekend terrein is zullen we hier nadere aandacht aan schenken. Hierna volgt een paragraaf met het detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland en er zal een vergelijk worden gemaakt met andere Europese landen.

3.2 Ruimtelijke Ordening in Nederland en Engeland.

3.2.1 Nederland.

De Ruimtelijke Ordening wordt in Nederland geregeld middels de “Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening” (WRO/BRO). De WRO/BRO wordt om de zoveel jaar herzien. De laatste wijziging heeft plaatsgevonden in 2001. (Ministerie van Vrom, 2001) Inmiddels is men alweer bezig met een nieuwe aanpassing van de wet. De Ruimtelijke Ordening vindt haar uitwerking op drie niveaus (Spit en Zoete, (2001)):

1. Op nationaal niveau, middels kadernota's als de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, structuurschema's als de Verkeer en Vervoersstructuurschema en enkele specifieke nota's met betrekking tot de Waddenzee, de hogesnelheidsspoorlijn, de Betuweroute en Schiphol. Deze nota's en schema's geven het raamwerk van de ruimtelijke ordening aan, geven richting aan het te hanteren ruimtelijk beleid en dienen tevens als toetsingskader voor plannen van met name de provincie.
2. Op provinciaal niveau, middels het zogenaamde Streekplan of ook wel het Provinciaal Ontwikkelingsplan (POP) genoemd. Voogd (1993) onderscheidt drie functies van het streekplan. Allereerst is het een ruimtelijk ontwikkelingsplan voor een regio. Daarnaast is het een toetsingskader voor het gemeentelijk beleid en tot slot heeft het een integratiekader voor het ruimtelijke relevante sectorbeleid.
3. Op gemeentelijk niveau, middels structuur –en bestemmingsplannen. Ook worden er wel regiovisies gemaakt door een aantal gemeenten tezamen, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie en toerisme. Regiovisies zijn niet officieel vastgelegd door de WRO, en kennen daarom geen juridische status. Dit in tegenstelling tot bestemmingsplannen die wel een juridische status kennen en zelfs rechtstreeks bindend zijn voor een burger. In bestemmingsplannen worden bestemmingen vastgelegd aan gronden en gebouwen, bijvoorbeeld 'groenbestemmingen' aan bossen en parken en bestemmingen als 'Bijzondere Doeleinden' aan scholen en ziekenhuizen.

Bestemmingsplannen zijn -of kunnen, sturend zijn op het gebied van Ruimtelijke Ordening, omdat ze daadwerkelijk vastleggen wat er in bepaalde gebieden wel -en niet kan worden gerealiseerd. Bouw -en gebruiksaanvragen worden te allen tijde getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er kan echter middels vrijstellingsprocedures wel worden afgeweken van het bepaalde in bestemmingsplannen. Er zijn hiervoor verschillende vrijstellingsprocedures te onderscheiden, te weten:

- Artikel 11 WRO vrijstelling (wijziging/uitwerking bestemmingsplan)
- Artikel 15 WRO vrijstelling (binnenplanse vrijstelling)
- Artikel 17 WRO vrijstelling (tijdelijke vrijstelling, bijv. voor een noodgebouw)
- Artikel 19, lid 3 WRO vrijstelling (lichte vrijstelling voor bijv. een bijgebouw)
- Artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling (anticipatie op een nieuw bestemmingsplan)
- Artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling (ook wel de Zelfstandige Project Procedure (ZPP) genoemd, dit is een zware variant vrijstelling. Hiervoor is goedkeuring van Gedeputeerde Staten (Provincie) vereist. Deze vrijstelling is bijvoorbeeld benodigd voor nieuwbouwsituaties afwijkend van bestaand bestemmingsplan. Hierbij denkende aan een terrein waar vroeger een fabriek stond vervangen door woningbouw).

(Zie ook de tekstuitgave van Ruimtelijk Bestuursrecht (Kluwer, 2005) voor een nadere beschrijving).

3.2.2 Engeland.

Het planningssysteem

Volgens Bregman (1999) wijkt het Engelse systeem van Ruimtelijke Ordening in relatie tot de vergunningverlening principieel af van continentale stelsels, zoals het Nederlandse en ook Duitse. Dit heeft er mee te maken dat er in Engeland te allen tijde de mogelijkheid om op grond van de specifieke omstandigheden van het concrete geval, te beslissen omtrent de toelaatbaarheid van het ruimtelijk plan. Ze kennen niet het limitatief- imperatieve stelsel van bouwvergunningverlening, zoals wij dat kennen. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook in Nederland dit stelsel wat versoepeld is, door de WRO wetwijziging in 2001 (Zie ook Ministerie van VROM, 2001) Daarvoorheen een strijdigheid met het bestemmingsplan automatisch een weigering betekende, is een strijdig plan nu automatisch een verzoek om vrijstelling en kan er door toepassing te geven aan een van de in vorig paragraaf genoemde vrijstellingen afgeweken worden van het bepaalde in het bestemmingsplan.

Het Verenigd Koninkrijk (UK) is een eenheidsstaat zonder een geschreven grondwet. Alle bevoegdheden van de overheid en rechten van de burgers worden afgeleid uit afzonderlijke wetten die door het parlement zijn goedgekeurd, dan wel uit andere regelgeving afkomstig zijn zoals circulaires en met name ook jurisprudentie. Engeland (als onderdeel van de UK) is in bestuurlijk opzicht opgedeeld in provincies of graafschappen, zogenaamde 'counties', welke op hun beurt weer zijn onderverdeeld in gemeenten, 'districts' genoemd. In London wordt alles nog eens extra opgedeeld in 'boroughs'.

Op landelijk niveau is het Department of the Environment, Transport and the Regions in de persoon van de Secretary of State for the Environment verantwoordelijk voor de Ruimtelijke Planning. De uitvoering vindt plaats door 8 regionale divisies van de Secretary of State die zich in hoofdzaak bezighouden met Ruimtelijke Plannen en aanvragen voor 'Planning permission'. Volgens Bregman (1999) worden er op nationaal niveau geen ruimtelijke plannen gemaakt die een samenhangende planologische visie bevatten voor het gehele Engelse grondgebied. In plaats daarvan worden er beleidsdocumenten gemaakt die min of meer als ruimtelijke plannen kunnen worden opgevat. Dit zijn de Planning Policy Guidance Notes (PPGs). De onderwerpen van de PPGs variëren van o.a. greenbelts, de beschikbaarheid van voldoende bouwgrond, detailhandelsproblematiek tot aan handhaving van ruimtelijke plannen.

Couch (2003) laat in zijn boek *City of Change and Challenge* zien dat elke PPG een apart nummer krijgt. *Town Centres and Retail Development*, interessant voor onderhavig onderzoek heeft bijvoorbeeld PPG6. Een aantal PPGs zijn gericht op een specifiek gebied. Tegenwoordig worden deze RPGs genoemd (Regional Planning Guidance). London and Great Manchester kennen bijvoorbeeld een RPG. De PPGs en RPGs hebben echter geen juridische status!

Op graafschapsniveau (county) liggen de bevoegdheden bij de gekozen graafschapsraad (county council) en wel op het gebied van onderwijs, nutsvoorzieningen, hoofdinfrastructuur, afvalverwerking en strategische planning. Op gemeentelijk niveau (district) is de districts council (vergelijkbaar met de gemeenteraad) de hoogste orgaan. Gemeenten zijn o.a. verantwoordelijk voor de huisvesting, recreatie, het verzamelen van afval, lokale ruimtelijke planning en de handhaving van het ruimtelijke beleid.

Counties en Districts dienen bij het maken van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met de inhoud van PPGs. De Secretary of State beschikt tevens over bevoegdheden om te interveniëren bij de beoordeling van vergunningaanvragen door lagere overheden. Kortom de Centrale Overheid, in de zin van de Secretary of State heeft een centrale positie in de Ruimtelijke Planning van Engeland.

Het development plan.

Het Engelse planningstelsel kent slechts één planfiguur: het 'development plan'. Dit plantype bestaat uit twee verschillende onderdelen. Een 'structure plan', wat door de county wordt opgezet en een 'local plan' dat door de districts wordt ingevuld. Beide onderdelen kennen een eigen vaststellingsprocedure door verschillende bestuurorganen en krijgen daarom ook op verschillende momenten rechtskracht (!). De 'structure plans' dienen door middel van onderzoek (survey) naar ruimtelijk relevante ontwikkelingen in een county te worden opgesteld en om de 5 jaar te worden herzien (Stephenson, 1982). De volgende zaken dienen hierbij in het bijzonder te worden onderzocht:

- a. Natuurlijke kenmerken en economische ontwikkelingen in zowel county als die in aangrenzende counties.
- b. Bevolkingsomvang, -opbouw en -ontwikkeling.
- c. Infrastructurele voorzieningen (ook hier in zowel eigen county als in de aangrenzende).

Volgens Williams (1984) stamt het principe van 'the system of development' feitelijk al uit 1947 toen de basisprincipen van planning ('the basic principles of planning') zijn vastgelegd in het zogenaamde "Town and Country Planning Act 1947". In die tijd werd het hele land gedekt ('covered') door een systeem van development plans. De beleidslijn van de provinciale en lokale overheid op ruimtelijke gebied werd hierin vastgelegd en daardoor zichtbaar voor een ieder. Daarnaast was sinds de komst van de 'Act' 'planning permission' door de lokale overheid benodigd voordat er 'development' kon gaan plaatsvinden. Sinds 1947 zijn er vele wijzigingen aangebracht in zogenaamde "Town and Country Planning Act's". De laatste grote wijziging heeft plaatsgevonden in 2004. In feite is het basisprincipe van dit systeem nog steeds dat 'development' een hele brede omschrijving heeft gekregen, en dat er in feite altijd bouwvergunning ('planning permission') benodigd is bij een bouwontwikkeling, tenzij het precies passend is in de omschrijving van het plan. Zoals gezegd is door de 'development plans' zichtbaar wat de lokale overheid op ruimtelijk gebied voorziet in een bepaald gebied, echter hoeft het niet te betekenen dat het daadwerkelijk ook zo wordt uitgevoerd. Sterker nog doordat er in Engeland geen sprake is van een limperatief-imperatief stelsel kan te allen tijde worden afgeweken van het bepaalde in een 'development plan' bij elk willekeurig bouwvoornemen (!).

Development; Wanneer wel en wanneer niet?

Belangrijk om te weten is natuurlijk wanneer er sprake is van development, zodat er 'planning permission' benodigd is. Stephenson (1982) onderscheidt 6 soorten development, welke Bregman (1999) min of meer samenvat in twee soorten, te weten:

1. Bij het uitvoeren van bouwwerken, aanlegwerkzaamheden, mijnbouwwerkzaamheden en andere werkzaamheden in, op, over of onder de grond, of;
2. bij een relevante wijziging van het gebruik van grond of gebouwen.

De tweede categorie roept direct een vraag op, want wat is wel en wat is niet een substantiële of relevante wijziging?. Daarnaast zien we hier direct een belangrijk verschil met Nederland, wat erg interessant is voor onderhavig onderzoek. Dit onderzoek richt zich namelijk op binnensteden, waar nogal wat wijzigingen van gebruik plaatsvinden (denkende aan winkelpand dat gewijzigd wordt in een horecapand (bijv. een restaurant) of een winkelpand dat wordt veranderd ten behoeve van kantoordoeleinden)!

Bregman (1999) onderscheidt 3 categorieën, welke –in het algemeen- *niet* als development worden aangemerkt:

- a. gebruiksveranderingen die voorzieningen ten behoeve van een woonhuis betreffen;
- b. gebruiksveranderingen die leiden tot agrarisch gebruik of gebruik ten behoeve van de bosbouw en;
- c. gebruiksveranderingen waarbij zowel het oude als nieuwe gebruik valt binnen dezelfde categorie van gebruiksmogelijkheden zoals bedoeld in de Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987.

Deze laatste 'Order' onderscheidt vier verschillende gebruiksveranderingen, te weten:

- a. gebruik ten behoeve van winkels
- b. overig gebruik ten behoeve van zakelijke en industriële doeleinden;
- c. gebruik als woning;

- d. gebruik ten behoeve van sociale en maatschappelijke (openbare) voorzieningen, niet zijnde het gebruik als woning.

Daarbij moet worden opgemerkt dat alle gebruikswijzigingen die niet onder een van deze vier categorieën vallen niet automatisch als 'development' worden gezien. Het moet namelijk altijd gaan om een 'substantiële' wijziging. Door de 'courts' (rechtstelsel) wordt wat dat betreft het standpunt ingenomen dat het trekken van de grens zozeer afhangt van feitelijkheden, dat de beslissingen van de districts slechts marginaal worden getoetst; er wordt slechts nagegaan of vergunningsverlenende instantie in redelijkheid tot de genomen beslissing heeft kunnen komen.

In april 2005 is een nieuwe "Use Classes Order" vastgesteld (DTZ 2005). In bijbehorend schema is te zien wanneer er wel en wanneer je niet een –rechtstreeks- 'permitted change' doet. Het schema is als bijlage toegevoegd aan het rapport (bijlage 3). Kortweg komt het er op neer dat er een onderverdeling is van vier categorieën (A tot en met D) met daarin de zwaarte van een functie (Bijvoorbeeld A1 tot A5 en B1 tot B3). De meest lichte functie binnen de A-categorie zijn de "shops" (A1), de meest zware de 'Drinking Establishments' (A4) en de 'Hot Food Takeaway' (A5). Het is volgens het schema wel toegestaan om een wijziging te doen zonder 'planning permission' van een A5 functie naar een A1 functie maar niet andersom. De A1 functieklassie heeft het kopje "shops" meegekregen, maar onder deze categorie vallen onder andere ook postkantoren, kappers, broodjes verkoopplaatsen en internet cafés. Binnen de functieklassie zijn wijzigingen onderling (zonder grootschalige verbouwingen) zondermeer toegestaan, maar zodra er een functie uit een hogere functieklassie zich aandoet, bijvoorbeeld een A2 functie, als een Bank of Verzekeringsmaatschappij, dan is altijd 'planning permission' benodigd. De beleidslijn in het local plan dient dan als toetsingskader voor eventuele medewerking aan de 'planning development'.

Om niet teveel in detail te treden zal onderhavig onderzoek het bij dit overzicht laten, maar het valt op dat het Engelse 'planning permission' systeem en het Nederlandse bouwvergunningensysteem toch wel enkele belangrijke verschillen laten zien. Ook vanwege het feit dat in Engeland voor bouwtechnische toetsing een afzonderlijke vergunning benodigd is, namelijk de zogenaamde 'building permit' De 'planning permission' is veel meer een vergunning die over activiteiten met 'ruimtelijke implicaties in het algemeen' gaat en is daardoor veel breder. In Nederland worden beide zaken in één vergunning (bouw- of gebruiksvergunning) samengebracht.

3.3 Detailhandelsbeleid.

3.3.1 Inleiding.

Er zijn verschillende functies te onderscheiden in binnensteden. Detailhandel vormt daarin toch wel als de belangrijkste functie (Zie ook hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.2). Juist deze functie is daarom interessant om nader te belichten. In deze paragraaf zal hierop worden ingegaan. Er zal worden gekeken naar het Rijksbeleid in Nederland. Gevolgd door een vergelijking met het gehanteerde ruimtelijke beleid in omliggende landen. Tot slot zal nader worden ingegaan op het detailhandelsbeleid van Engeland.

3.3.2 Ontwikkeling van het rijksbeleid in Nederland op detailhandelsgebied.

Van oorsprong heeft de ruimtelijke ordening van de detailhandel in Nederland een bijzondere positie ingenomen. In vergelijking met het buitenland kennen wij een

fijnmazig patroon van detailhandelsvestigingen. Voor de tweede wereldoorlog was dit nog redelijk gespreid of langs hoofdstraten gevestigd, maar na de tweede wereld oorlog heeft een overgang naar de gegroepeerde vestigingen in winkelcentra plaatsgevonden. Door de bouw van vele nieuwe woonwijken na de oorlog ontstond een hiërarchisch patroon van winkelvoorzieningen in buurt-, wijk-, stadsdeel- en stadscentra.

Eind jaren '60 en '70 ontstaan door een toenemende massadistributie nieuwe concepten (Beuken, 1998). Gemeentes werden begin jaren '70 geconfronteerd met de opkomst van de zogenoemde weidewinkels. Dit waren de eerste vormen van perifere detailhandel. Daar waar in de ons omringende landen ruimte werd gegeven voor dit soort winkels is het beleid in Nederland altijd behoorlijk restrictief geweest. De overheden hebben altijd een terughoudende houding ingenomen ten aanzien van het toestaan van bijvoorbeeld de weidewinkels, omdat het bestaande voorzieningenniveau in een binnenstad niet uitgehold mocht worden (Voogd, 1993).

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV) werden sinds de begin jaren '70 in Nederland toegestaan. Dit zijn detailhandelsbedrijven welke door hun bouwkundige grootschaligheid en de daarmee samenhangende huisvestingslasten, ruimtelijk en financieel niet goed inpasbaar zijn in of vlakbij winkelcentra. Het rijk stond daarom een aantal soorten van detailhandel toe op perifere locaties toe. Het ging dan om locaties aan de randen van de steden, het buitengebied is altijd een taboe geweest. In eerste instantie ging het om de zogenoemde ABC-bedrijven (auto's, boten en caravans). In de jaren '80 (beleidswijziging in 1984) werd ook ruimte gegeven aan grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten.

De belangrijkste beleidswijziging is wellicht het GDV/PDV beleid uit 1993. In 1993 schreven de toenmalige ministers Alders en Andriessen een brief aan de 2^e kamer, waarin ze het beleid Grootschalige en Perifere Detailhandelsvestigingen (GDV/PDV) uiteenzetten. Voorzichtig werden de mogelijkheden voor perifere detailhandel verruimd.

Onder de Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) werden vanaf dat moment de volgende categorieën benoemd:

- Volumineuze goederen (auto's, boten, caravans, tuinbenodigdheden);
- Woninginrichting (meubelen en woningtextiel);
- Bouwmarkten (doe het zelf);
- Tuincentra;
- Badkamer/sanitairzaken en keuken-speciaalzaken.

In het nieuwe beleid werd ook de mogelijkheid geopend om perifere detailhandel te ontwikkelen voor een bepaald aantal winkelsoorten (non-food), waarbij bedoeld wordt op bedrijven met een minimale oppervlakte van 1500 m². Dit zijn Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV). Belangrijke reden van de ontwikkeling van het PDV/GDV-beleid was het tegengaan van het dichtslippen van de binnensteden. Dit is de start geweest om de ontwikkeling van grote winkelcentra aan op goed bereikbare locaties aan de rand van grote steden mogelijk te maken. Dit werd wel beperkt tot de 13 stedelijke knooppunten uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. In dit klimaat

hebben bijvoorbeeld winkels als Media Markt en Toys 'R Us zich weten te ontwikkelen.

Daarnaast is in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) is het ABC-locatiebeleid gepresenteerd. Dit is een specifiek locatiebeleid voor bedrijven met als doelstelling een mobiliteitsreductie te realiseren. Op basis van de aard van de mobiliteit is voor ieder bedrijf een mobiliteitsprofiel vast te stellen en op basis van het ABC-locatiebeleid bepaalt dit profiel wat een geschikte vestigingsplaats is: een A-locatie (centrumlocatie en goed bereikbaar met openbaar vervoer), B-locatie (goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto) en C-locatie (goed bereikbaar met auto).

Gesteld kan worden dat het afgelopen decennium er een voorzichtige start is gemaakt met het liberaliseren van het beleid ten aanzien van perifere detailhandel. In het huidige politieke klimaat zie je een neiging om het beleid verder te liberaliseren. Dit vertaalt zich in de nieuwe Nota Ruimte, waarin het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestigingen (PDV/GDV beleid) vervangen worden door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het rijk wil het aan de provincies overlaten om dit beleid op te stellen. In het derde hoofdstuk zal hierop verder ingegaan worden.

3.3.3 Vergelijking met omliggende landen.

Het Nederlandse locatiebeleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen heeft ten opzichte van omliggende landen altijd een bijzondere positie ingenomen. Dat is wellicht te verklaren door de diep gewortelde cultuur van een regulerende planologie. De overheid heeft altijd een belangrijke rol gehad in het reguleren van de ruimtelijke ordening in ons land, ook als het gaat om de vestiging van bedrijven. Omdat de Nederlandse overheid bang was voor het uithollen van de bestaande binnensteden heeft zij de perifere detailhandel bijzonder weinig ruimte gegeven zich te ontwikkelen. In landen als Frankrijk, Duitsland en Groot-Brittannië is dit juist losgelaten, wat in deze landen heeft geleid tot het ontstaan van veel van de zogenoemde 'weidewinkels' en 'witte schuren'.

Wat zijn gelet op dit gegeven de trends in de ons omringende landen? Het ministerie van EZ heeft in de Nota meer met minder (2000) een vergelijking gemaakt in de verschillen en overeenkomsten in detailhandelsbeleid. Deze is in tabel 2 op de volgende pagina weergegeven. Uit deze vergelijking blijkt dat in de omringende landen een minder strikt detailhandelsvestigingsbeleid wordt gehanteerd. Er zijn geen branchebeperkingen en meer mogelijkheden voor perifere detailhandel. Wat wel opvalt, is dat waar vroeger geen beperkingen golden voor perifere detailhandelsbedrijven er nu wel beperkingen zijn ten aanzien van de toegestane winkelomvang. Met name de laatste jaren worden er beperkingen gesteld aan de perifere detailhandel, wat aansluit bij de tendens naar een restrictiever beleid in deze landen. Hoewel er in Nederland een tendens is naar een liberaler beleid is ons beleid nog altijd restrictiever dan in de ons omringende landen.

Als de detailhandelsstructuur wordt vergeleken met diezelfde landen dan valt op dat er in het buitenland geen vergelijkbare gethematiseerde PDV-clusters voorkomen, zoals je in Nederland bijvoorbeeld de woonboulevards hebt. Als een vergelijking gemaakt

wordt met GDV-clusters dan blijkt dat deze in het buitenland vooral bestaan uit Hypermarkten, doe-het-zelf, meubels, kleding, sport en elektra.

Tabel 2: verschillen en overeenkomsten in detailhandelsbeleid

Land	Perifeer aanbod	Tendens
Nederland	PDV-beleid: branchebeperkingen GDV-beleid: geen branchebeperkingen, beperkt tot stedelijke knooppunten en groter dan 1500m ² .	Van restrictief naar liberaler beleid.
België	Sociaal economische vergunning vereist: - Voor stedelijke gebieden maximale omvang 1000 m ² . - Voor landelijke gebieden maximale omvang 400 m ² .	Van liberaal beleid naar restrictief
Groot-Brittannië	Impactstudie vereist voor elke winkel groter dan 1500 m ² buiten het stedelijk weefsel. Verbod op bouw van nieuwe perifere regionale shopping centra.	Van liberaal beleid naar restrictief
Duitsland	Voor nieuwe vestigingen groter dan 1200 m ² is een impact studie vereist.	Van liberaal beleid naar restrictief
Frankrijk	Impact studie vereist: - In steden tot 40.000 inwoners voor winkels groter dan 1000 m ² . - Voor grotere steden voor winkels boven 1500m ² .	Van liberaal beleid naar restrictief

(Bron: EZ, 2000).

In de vergeleken landen blijken weinig verschillen te zijn in de bezoekmotieven, het verblijfsklimaat en de kwaliteit van het aanbod van de binnensteden (kernwinkelgebieden). De bezoekmotieven zijn vergelijkend en recreatief en het verblijfsklimaat en de kwaliteit van het aanbod is hoogwaardig. Voor de perifere locaties is het bezoekmotief meestal doelgericht, de verblijfskwaliteit minder en de kwaliteit van het winkelaanbod meestal laagwaardig. In Nederland zijn de gethematiseerde centra (bijvoorbeeld de woonboulevard) vaak wel hoogwaardig en is het bezoekmotief ook recreatief en vergelijkend.

Opvallend is dat het ministerie van Economische Zaken concludeert dat het liberale beleid in het buitenland heeft geleid tot een aantasting van de binnensteden en een saneringsproces aan de basis van de verzorgingsstructuur (EZ, 2000). Daardoor is in deze landen een grofmazige detailhandelsstructuur ontstaan, terwijl deze in Nederland nog altijd fijnmazig van karakter is.

3.3.4 Engeland.

Bovenstaande paragraaf en bijbehorende tabel geven een impressie van het detailhandelsbeleid van omliggende landen. In deze paragraaf zullen we verder op het detailhandelsbeleid van Engeland ingaan.

Engelse binnensteden.

Net als in Nederland worden ook in Groot Britannië de binnensteden als erg waardevol gezien. De grote kracht zit volgens het Department of the Environment (1994) in het multifunctionele karakter van binnensteden. Dit in tegenstelling tot de 'out-of-town' centra's. Daarnaast spelen ook andere zaken een rol in de aantrekkelijkheid van binnensteden, zoals de aanwezigheid van historische gebouwen (Ashworth 1991, 1994). Dit is typisch voor 'binnensteden'. 'Out-of-town centra's' kennen dit niet.

Het Department of the Environment onderscheidt meerdere functies voor binnensteden, bijvoorbeeld de marktplaatsfunctie, het 'businesscentrum', ontmoetingsplaats, uitgaan- en ontspanningsplaats etc. etc. (Zie voor een dergelijk overzicht ook hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.2). Eén en ander geeft aan dat binnensteden veel te bieden hebben. Er zijn echter wel tendensen te onderscheiden die van negatieve invloed zijn op de aantrekkelijkheid van binnensteden. Neem de jarenlange afname van bewoners in binnensteden. Slechts een bepaalde groep van de bevolking bleef achter in dit deel van de stad. Deze groep betrof veelal de onderlaag van de bevolking (Kirby 1978). Door de afname van de bevolking is de sociale controle in binnensteden ook behoorlijk afgenomen en door de selectieve afname is de aanwezigheid van goede voorzieningen ook steeds meer afgenomen. De verbeterde mobiliteit van mensen heeft hierin ook een rol gespeeld (DoE, 1994). Daarnaast zijn ook de inmiddels vele out-of-town shoppingcentra's en steeds groter wordende retailparken een groot gevaar voor binnensteden (Lillywhite 1998).

De grote vraag is wat doet de Britse overheid om binnensteden aantrekkelijk te houden. De nieuwste Planning Policy Statements, PPS 6 in dit geval, onderstrepen het belang van binnensteden. Local Plans moeten inzetten op 'Vitality and Viability' (DoE, 1994). De specifieke uitwerking hiervan in de local plans van Nottingham en Norwich zal in volgend hoofdstuk aan de orde komen. In dit hoofdstuk zal hierop in algemene zin verder worden ingegaan.

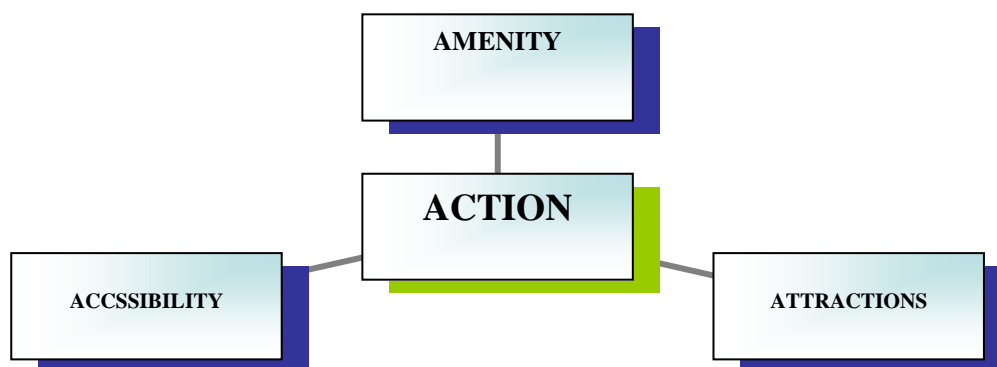
Volgens het Department of the Environment is 'Vitality' een begrip dat gericht is op de levendigheid van een binnenstad en refereert 'Viability' aan de aanwezigheid van constante investeringen in stadscentra. De vitaliteit ('vitality') van een stad wordt derhalve grotendeels bepaald door de aanwezigheid en grootte van de 'viability'. Aantrekken van nieuwe winkels, restaurants en cafés speelt hierin een rol, maar ook de constante verbetering van de 'stadsomgeving'. Hierbij moet gedacht worden aan dagelijkse zaken als het schoonhouden van de straten en pleinen en het onderhouden van het aanwezige 'groen', maar ook aan zaken voor de middel- en langere termijn als constante verbetering van de bereikbaarheid van de (binnen)stad, de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Het is waar dat aan het straatbeeld, de aanwezigheid en hoeveelheid van kwalitatieve winkels, gebouwen en parken & pleinen kan worden gezien hoe een stad ervoor staat. Daarbij is het van belang dat er ook constant metingen worden gedaan onder de gebruikers van binnensteden om te zien wat er zoal 'leeft' onder deze groep gebruikersgroep. Engeland kent de zogenaamde "pedestrian flow" (passantentellingen) en de zogenaamde "Yield", wat een meer complexere indicator is om zaken als grootte en locatie e.a. van gebouwen percelen e.a. en hun bijbehorende waarde onderling te vergelijken. Bij de eerste meting, de 'passantenmeting' kan worden gezien hoeveel mensen een bepaald

gebied van een stad 'passeren'. De 'levendigheid in totaal' en 'de hiërarchie tussen de verschillende straten' kan worden aangegeven.

Een typisch Britse manier van benadering is het 'multiple ranking' systeem, om de positie van verschillende engelse steden onderling te bepalen op bijvoorbeeld het gebied van 'winkelaanbod'. Het totale aanbod aan winkels van een bepaalde stad bepaalt het onderlinge stand van de steden. Zo staat Nottingham vrij constant steeds in de 'top five' van Engeland (Nottingham City Centre 2004) en is Norwich in de laatste jaren opgeklommen van een gemiddeld plaatsje naar de 'top ten' (Citizen, 2005), boven steden als York en Newcastle. Beide steden doen het derhalve beter dan veel grotere steden, want in inwonertal komen de steden op een heel andere plaats voor. We zullen hier in volgend hoofdstuk nader op ingaan.

Het Department of the Environment onderscheidt vier basiselementen waaraan een stad getoetst kan worden op het gebied van levendigheid. Dit zijn achtereenvolgens: 'Attractions', 'Accessibility', 'Amenity' en 'Action'. Ook wel de 4 A's genoemd. Zie onderstaande figuur.

Figuur 9. "De vier A's".



Bron: Department of the Environment (1994)

Bij 'attractions' gaat het om de hoeveelheid en de diversiteit aan winkels en andere voorzieningen. Bij 'Accessibility' gaat het om de bereikbaarheid van een stad. Hierbij moet niet alleen mobiele bereikbaarheid gedacht worden, maar ook aan de overzichtelijkheid van een stad. Hier zijn verschillende onderzoeken naar gedaan. (Zie Hillier and Hanson (1984), Edward Erdman (1990) en Pedestrians Associations (1993). 'Amenity' geeft een meer gevoelscomponent aan; hoe voelt me zich een bepaalde stad? 'Beleving' speelt hierbij een rol, maar ook 'veiligheidsaspecten' en 'stadsidentiteit'. Vooral ook de laatste is belangrijk, omdat meer en meer steden op elkaar gaan lijken door het zelfde aanbod aan winkels op A-1 lokaties (Ofwel het belangrijkste –en/of duurste gebied van een binnenstad). De laatste component is 'Action'. Hierbij moet gedacht worden hoe de organisatorische capaciteit is om zaken mogelijk te maken. Geld (resourcing) speelt hierbij een belangrijke rol.

Concreet zouden volgens het Department of the Environment de volgende zaken een rol kunnen spelen bij de revitalisering van een stad, onderverdeeld in de vier A-componenten:

ATTRACTIONS:

- De variëteit aan 'multiple' winkels en andere voorzieningen.
- Goede en vriendelijke specialistische winkels
- Aanbod van restaurants en bar's.
- 'Distinctive' markten
- Stadsactiviteiten.
- Educatie en gezondheidsvoorzieningen
- Aanbod aan bioscopen, theaters en andere culturele voorzieningen.
- Aanbod binnenstadswoningen
- Aanbod en kwaliteit van 'dienstverlening' en 'business'.

ACCESSIBILITY:

- Een 'comprehensive signing programme'
- Veilig en goede parkeervoorzieningen
- Voetgangersgebieden, verkeersremmende maatregelen
- Minibus/ snelvervoer systeem
- Toegang voor 'iedereen'
- Goede toegangen ('Gateways')
- Busstroken

AMENITY:

- Frequent schoonmaken
- Effectieve verlichting
- Landschapsverbeteringen, waaronder parken/openbaar groen
- Entrees van winkels en gebouwen blijvend revitaliseren
- Tijdelijk gebruik van lege winkels/gebouwen
- 'Crime' preventie
- Graffitibeleid

ACTION:

- Strategisch actie programma
- Ontwikkelingpartnerschappen
- Citymanagement
- Regelmatige monitoring.

Perifere detailhandel

Het fenomeen "Shopping Centres" stamt volgens dr. Dingsdale van de universiteit van Nottingham (NTU) uit de jaren '60/'70 (Dingsdale, 2000). Volgens Dingsdale zijn het "geplande" centra voorkomend in zowel binnensteden als in suburbane en landelijke gebieden. Dit heeft te maken met de onderlinge competitie tussen stadsgemeenten en hun omliggende (plattelands)gemeenten. "Shopping Centres" hebben een dubbele impact, ze kunnen zowel een positief 'aantrekkende' werking hebben op binnensteden, als een negatief 'zuigende' werking. Daarom krijgen ze in Engeland blijvende aandacht.

In de jaren '60 waren de Britse binnensteden geen aantrekkelijke leefomgeving. Dit had te maken met de vele industriële bedrijven die er nog steeds zaten, die meer dan een eeuw lang vrijwel geen restricties op milieugebied hadden opgelegd gekregen. Met als gevolg grootschalige suburbanisatie (=trek uit de stad naar randgemeenten). Gepaard hieraan ontstonden in dergelijke (buiten)gebieden ook nieuwe winkelcentra. In de jaren '80 is getracht een halt te roepen aan deze ontwikkeling middels grootschalige herontwikkelingen in (binnen)steden. Liverpool was één van de eerste steden waarin een dergelijke grootschalige ingreep plaatsvond (Couch, 2003). Deze projecten werden 'City Challenge' genoemd en werden medegefinancierd door de nationale overheid.

Dingsdale onderscheidt 3 belangrijke factoren voor de ontwikkeling van "Shopping Centres", te weten:

1. De veranderende vraag van consumenten en veranderende retailstrategieën vanwege de nieuwe leefstijlen.
2. Geldverstrekking van financiële markten voor shoppingcentraprojecten. Dergelijke bedrijven zochten naar een goede belegging.
3. Vanwege de "land-use planning, control and regulation". Daarin zijn twee elementen van belang:
 - a) de landelijke overheid steunde zowel de lokale overheid als ontwikkelaars in de zoektocht naar goede locaties.
 - b) Het beleid van lokale overheden om binnensteden te beschermen tegen - out-of town shopping-. (Ze steunden daarom volop de ontwikkeling van shopping centres in hun binnensteden).

Tussen 1965 en 1996 zijn 790 "shopping centres" opgeleverd in Groot-Britannië. 717 daarvan waren in binnensteden of directe omgeving gebouwd en 73 in de periferie (Hiller Parker, 1997). De verhouding is derhalve 1 op 10.

In 1976 werd de eerste "out-of-town Mall" in de UK geopend. Een aantal jaren erna geen enkele. Een piekjaar was 1988 toen er 8 centra zijn geopend en in 1990 werden de meeste vierkante meters vloeroppervlakte aan 'shoppingcentra's' opgeleverd.

Speciale aandacht in de UK krijgen de zogenaamde "Regional (RSC)" en de "Super-Regional Shopping Centres (SRSC)". Dit zijn respectievelijk centra met meer dan 45.000 sq mile- en 90.000 sq mile aan detailhandelsverkoopvloeroppervlakte. Deze grootschalige centra hebben een dermate grote aantrekkingskracht, dat het gevolgen kan hebben voor niet alleen het eigen district of de districten er direct omheen, maar voor een veel grotere regio. Daarom is een nauwkeurige locatieafweging hierbij van wezenlijk belang! De vraag is of dat in de UK nauwkeurig is gebeurd of dat er ook andere factoren dan puur ruimtelijke een rol hebben gespeeld. In 1992 waren er 19 "Super Regionale Shopping Centra's" operationeel. Slechts 7 daarvan zijn in binnensteden of directe omgeving gelokaliseerd, maar liefst 12 zijn er buiten gesitueerd! Volgens Loftman en Nevin (1996) hadden de SRSC's in steden als Birmingham, Manchester en Sheffield en omgeving vooral een prestigieuze 'object'. De drie steden gebruikten de grootschalige projecten om hun naamsbekendheid 'op-te-poetsen' en van internationale allure te voorzien. Onderzoeken aan het eind van de jaren '90 laten zien dat de aanwezigheid van RSC's en vooral SRSC's wel degelijk invloed hebben op traditionele shopping centra's in directe omgeving. De invloed is

echter veel groter op kleine en middelgrote kernen dan op grote 'city-centres'. (Zie ook Lillywhite 1998).

Engeland maakt verschil tussen (Out-of-town) Shopping centres en retailparken. Globaal gaat het bij de eerste categorie om overdekte winkelcentra die zowel op perifere locaties ('out-of-town') als in binnensteden (dan 'in-town' genoemd) kunnen voorkomen. Een retailpark is een perifeer gelegen winkellocatie, bedoeld voor grootschalige goederen (ABC goederen, in Engeland 'bulkgoods' genoemd). Deze locaties zijn goed bereikbaar met de auto en de winkels bestaan uit zelfstandige panden, veelal 1-laagse bebouwing, zonder verdere gezamenlijke overkapte ruimten, zoals dat bij 'shopping centres' het geval is. Voor een precieze omschrijving van de twee detailhandelscentra wordt verwezen naar bijlage 2.

Volgens Dingsdale zijn er tussen 1981 en 1996 385 'retail warehouse parks' opgericht. Tussen 1987 en 1996 zijn er elk jaar meer 'retail warehouse parks' opgericht dan "out-of-town' shopping centres'. In 8 van de 10 jaren overtrof het aantal retailparken ook de "in-town' shopping centres' en in 6 van de 10 jaar overtoef de retail de 'in -en out-of-town shopping centres' gezamenlijk in vloeroppervlakte. De retailparken waren eerst meer grootschalige 'discount' winkels, maar langzamerhand komen er ook steeds meer hoogwaardige winkels bij van grote merken.

De 'Department of Environment (DoE)' (1994) onderscheidt 3 decentralisatiegolven van retailparken. De eerste golf was de out-of-town beweging van supermarkten aan het eind van de jaren '70. De tweede golf betrof de bulkgoederen (vergelijk de ABC goederen in Nederland) in de jaren '80. Bij de derde golf kwamen hier ook nog duurzame goederen, als kleding en schoeisel, bij. Marks en Spencer deed bijvoorbeeld midden jaren '80 een verzoek om zich te vestigen aan de randen van verschillende steden. Volgens het 'DoE' gaf de eerste golf niet zoveel gevolgen aan het stadscentrum. Ook de tweede golf bracht weinig impact teweeg aan de bestaande stad. Volgens onderzoeken in de jaren '90 brengt de derde golf, waarbij het gaat om veel goederen die ook in stadscentra verkocht kunnen worden, wel degelijk significante gevolgen voor bestaande stadscentra teweeg.

Daarom zijn ook deze retailparken niet meer zo onschuldig dan ze wellicht aanvankelijk door de britse overheden werden benaderd en hebben ze wel degelijk invloed op de binnenstedelijke aantrekkingskracht (Zie ook Lillywhite 1998).

3.4 Conclusie

Aan de hand van dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat het ruimtelijk ordeningssysteem van beide landen wezenlijk verschilt. Daarnaast kent het detailhandelsbeleid overeenkomsten, maar ook daarbij zijn verschillen te onderscheiden. Met name op het gebied van perifere detailhandel. Engeland kent een groot aanbod van 'retailparken', met een steeds verder toenemend aantal en aanbod van winkels. Nederland is stringenter in zijn detailhandelsbeleid op dit gebied. De overeenkomsten en verschillen en de daarbij behorende sterke en zwakke punten zullen in hoofdstuk 5 verder worden uitgewerkt.

In volgend hoofdstuk komen de vier onderzoeksteden; Leeuwarden, Groningen, Norwich en Nottingham aan bod. Naast een algemene beschrijving zullen de vier

onderzoekssteden op de eerder genoemde drie niveaus afzonderlijk worden benaderd.

H4. De vier onderzoekssteden.

4.1 Inleiding.

In dit hoofdstuk komen de vier onderzoekssteden aan bod. Daarna zal een antwoord worden gegeven op de vraagstelling 'welk ruimtelijk c.q. binnenstadsbeleid wordt er gehanteerd in de steden Leeuwarden & Groningen en Norwich & Nottingham?'. Het ruimtelijk c.q. binnenstadsbeleid zal per stad op een drietal niveaus worden benaderd. Het betreft een benadering op macro-, meso -en micro-niveau, met een gezamenlijk thema; 'scheiding of verweving?'

De vier onderzoekssteden betreffen middelgrote steden in Nederland en Engeland met een inwonertal tussen de 90.000 en 270.000. Leeuwarden en Norwich zitten daarbij qua inwonertal rond de 100.000 inwoners en Groningen en Nottingham rond de 200.000 inwoners. Het verzorgingsgebied is voor alle vier steden veel groter dan hun eigen stadsgemeente. Alle vier steden zijn provinciale hoofdsteden (regional capitals). Nottingham en Groningen zijn echte universiteitsteden. Norwich heeft ook een universiteit. Dit is een technische universiteit, die aan de rand van de stad is gelegen en heeft daardoor een wat minder grote invloed op het dagelijkse binnenstadsverkeer als bij Groningen en Nottingham het geval is. Leeuwarden heeft als enige niet een universiteit, maar heeft wel 3 grote HBO instellingen en levert daarmee jaarlijks duizenden 'bachelors' af op de arbeidsmarkt.

4.2 Wijze van benadering.

In deze paragraaf zal een precieze omschrijving worden gegeven van de benaderingswijze van de vier onderzoekssteden.

Allereerst zal er een algemene beschrijving worden gegeven van de stad. Naast algemene informatie zal de opbouw en de structuur van de stad worden beschreven. Middels kaart -en fotomateriaal zal een en ander worden verlevendigd.

Vervolgens zullen de steden op de drie genoemde niveaus worden benaderd. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Benadering op macro niveau.

Zoals in hoofdstuk 1 is omschreven gaat het bij de macro benadering om het centrum-periferie vraagstuk. Hoe gaan de vier steden om met perifere detailhandelsontwikkelingen? Er zal bij de benadering worden nagegaan in hoeverre de vier steden perifere detailhandel toestaan. Wat is het lokale beleid daaromtrent en in hoeverre komt het in de 4 steden reeds voor? Daarnaast zal worden nagegaan of de achterliggende gedachte bij perifere detailhandelsontwikkelingen nog steeds geldt. Het beleid is in beide landen in de jaren '70 namelijk opgezet om voor bepaalde goederen een uitzondering te maken op 'vestigingsplaats'-gebied. Het ging destijds

om volumineuze goederen, ook wel de ABC goederen (auto's, boten en caravans) genoemd, die vanwege hun omvang beter op perifere locaties konden verkocht (Zie ook hoofdstuk 3).

Benadering op meso niveau.

Bij de benadering op meso- niveau gaat het om de binnenstad als geheel. Welk binnenstadsbeleid hanteren de vier onderzoekssteden feitelijk? Hanteren de vier steden een actief binnenstadsbeleid door bijvoorbeeld te sturen op clustering van functies of laten ze dit, als ander uiterste, volledig aan de markt over?

Er zal allereerst worden gekeken of er sprake is van een actief binnenstadsbeleid. Dit zal worden getoetst aan in hoeverre er bijvoorbeeld binnenstadmonitoren worden gedaan, sprake is van citymarketing/citymanagement en in hoeverre er sprake is van een integrale beleidsvisie. Dit zal vervolgens worden getoetst of er ook sprake is van actief sturen op binnenstadfuncties. Drie belangrijke soorten binnenstadfuncties komen hierbij aan de orde. Dit zijn 'horeca/vermaaksfunctie', 'detailhandel' en de 'woonfunctie'. Is er sprake van 'spreiding of verweving' van functies?

Benadering op micro niveau.

Tot slot zal een benadering op micro- niveau plaatsvinden. Dit is een benadering op perceelsniveau, waarbij het de vraag is hoe de steden omgaan met bijvoorbeeld combinatiegebruik (een winkel met koffiehok). Marktontwikkelingen hebben geleid tot een gevarieerd aanbod bij de aanbieder. Verkochten bakkers vroeger alleen brood, thans is het assortiment ook uitgebreid tot andere waar dan alleen bakkers waar. En vrijwel elke bakker heeft tegenwoordig ook een koffiehokje, alwaar je al vast een stuk gebak kunt nuttigen. Een dergelijke horecavoorziening zie je bij de boekhandel, de kledingwinkel, de computerstore e.d., maar ook bij niet commerciële instellingen als musea en bibliotheken.

Interessant is om te zien hoe de vier steden hiermee omgaan. (Doelend op combinatiegebruik met een horecacomponent). Hanteren de steden een strikte scheiding van functies of is er verweving van gebruik mogelijk?

In de nu volgende paragraaf worden de vier onderzoekssteden op bovenstaande wijze beschreven.

4.3 Beschrijving van de vier steden.

4.3.1 Leeuwarden

Algemeen

Leeuwarden is de hoofdstad van de provincie Fryslân. Met zijn 90.000 inwoners is Leeuwarden verreweg de grootste stad van Fryslân. Drachten, Sneek en Heerenveen liggen met respectievelijk 50.000 en 30.000 (2x) inwoners op de 2e, 3^e en 4^e plaats. Onderstaande kaart geeft de ligging van stad en de provincie weer.

Kaart 2. Leeuwarden en de provincie Fryslân



Bron: Wolters-Noordhoff Atlasproducties (1995)

Leeuwarden is rondom 750 ontstaan en heeft een grote middeleeuwse binnenstad. Met name het noorden van de binnenstad laat een kleinschalig, fijnmazig stratenpatroon zien. De zuidkant van de binnenstad en zuidelijke rand daaromheen heeft een ruimer stratenpatroon en kent veel kantoorgebruik. De Willemskade-zuidwestzijde kent geheel geen oude karakteristieke panden meer. Twee kantoortorens van respectievelijk 75m en 115 meter bepalen het aanzicht in hoofdzaak.

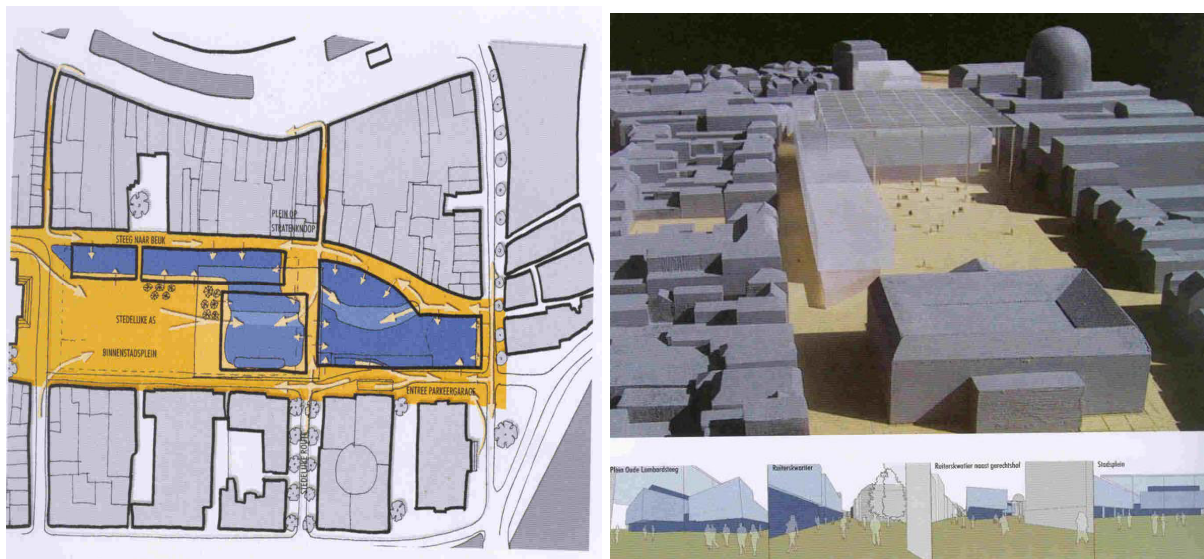
Het winkelgebeuren in de binnenstad speelt zich met name af aan de Nieuwestad en de Voorstreek, waarmee het centrum een 'banaanvormige' winkelstructuur heeft gekregen (zie kaart 6). Slechts op enkele plaatsen zijn zijstraten met een stevig winkelaanbod. De Wirdumerdijk/Sint Jacobsstraat is hiervan een voorbeeld. Door de zogenaamde 'banaanvormige' structuur is er een erg langgerekt winkelstratenpatroon, maar is er buiten het wisselen van loopzijde van de gracht vrijwel geen sprake van circuitvorming (zie ook Van Nes, 2005).

Diverse onderzoeken (*Zie raadsbrief Leeuwarden najaar 2005*) tonen aan dat de prominente positie van Leeuwarden als hoofdwinkelcentrum van Fryslân aan het verslechteren is. De (regionale) koopkrachtbinding daalt, de bezoekersfrequentie van de bewoners uit de stad, maar vooral vanuit de regio neemt af en de waardering van de consument daalt.

De gemeente Leeuwarden acht een forse impuls van belang om het herstel van de regionale centrumpositie te kunnen bewerkstelligen. De toevoeging van (nieuwe) functies aan het kernwinkelgebied (de binnenstad), een goed doorstromend en afwisselend winkelcircuit en de uitbouw van de culturele betekenis van de historische binnenstad moeten de koopkrachtbinding bewerkstelligen en uitbreiden. In het bijzonder door toevoeging van (hoogwaardig) winkeloppervlak, de bouw van een

nieuw museum aan het Wilhelminaplein (Zaailand) en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering moeten zorgen voor een groter aantal binnenstadbezoekers, meer consumenten, een toename van het museumbezoek en meer toeristen. Zie ook onderstaande kaartjes van het Nieuw Zaailand project.

Kaarten 3 en 4. "Het Nieuw Zaailand project"



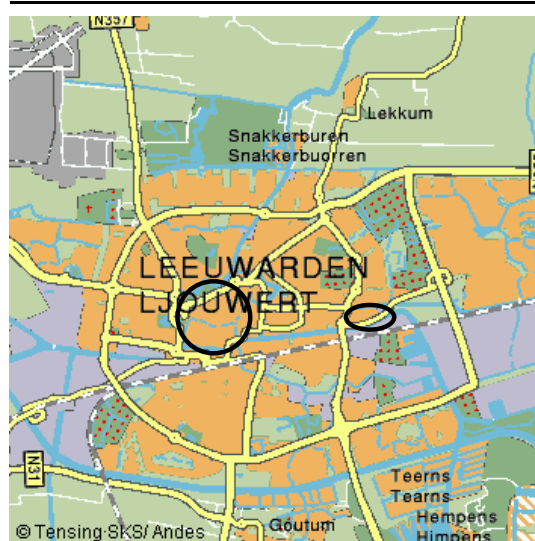
Bron: Gemeente Leeuwarden 2004

Centrum-Periferie



Leeuwarden zet derhalve in op verbetering van zijn binnenstad en hoopt zich op die manier te onderscheiden van de overige centra in de regio. De stad heeft zijn eigen binnenstad altijd als hart gezien voor economische en culturele ontwikkelingen. Het detailhandelsbeleid van de stad laat een sterke hiërarchie zien tussen wijk- en buurtwinkelcentra en de binnenstad. De bescherming van deze hiërarchie is jarenlang het hoofdthema geweest van het beleid in Leeuwarden.

Ondanks dat heeft Leeuwarden in 1997 aan de hand van marktontwikkelingen en het veranderende rijksbeleid (doelende op de ingezette koers in 1993 door de toenmalige ministers Alders en Andriessen, Zie 5^e Nota RO) een tweesporenbeleid op het gebied van detailhandel vastgesteld. De kernpunten daarin waren een attractief hoofdwinkelcentrum en complementair daaraan een perifeer gelegen winkelcentrum voor PDV en GDV. Dit 'perifere' winkelcentrum is winkelcentrum de Centrale geworden. De naam heeft het te danken aan de locatie, waar vroeger een Elektriciteitscentrale stond. Autobereikbaarheid en parkeren staan bij dit winkelcentrum centraal. Onderstaande kaart geeft een overzicht van de ligging van de binnenstad ten opzichte van winkelcentrum "De Centrale".

Kaart 5. Overzichtskaart Leeuwarden



Legenda:

-  = Centrumgebied
-  = GDV locatie De Centrale

Leeuwarden heeft onlangs een herijkt beleidsrapport omtrent perifere detailhandel laten vaststellen door de gemeenteraad. Eén en ander is vastgelegd in het rapport "Herijking PDV/GDV –beleid, gemeente Leeuwarden" uit 2003. Uit dit rapport valt af te lezen dat primair de binnenstad van Leeuwarden als de belangrijkste plaats is aangewezen voor detailhandel. De binnenstad wordt als 'Parel van Leeuwarden' gezien, het economische en culturele hart van Leeuwarden en dat wil de stad graag zo behouden.

Ondanks dat geeft Leeuwarden aan dat de markt aan het veranderen is. Mensen zijn mobieler geworden, het internet heeft zijn intrede gedaan en bedrijven worden door voortdurende concurrentie gedwongen tot innovatie en meer en meer kostenbesparing. Wat je ziet is dat de markt door fusies e.a. steeds mondialer (en dus ook grootschaliger) opereert. Dit heeft gevolgen gehad voor het detailhandelsbeleid. Zoals hierboven is aangegeven heeft Leeuwarden in 1997 aan de hand van deze ontwikkelingen en het in 1993 herziene rijksbeleid een tweesporenbeleid op het gebied van detailhandel vastgesteld. De kernpunten daarin waren een attractief hoofdwinkelcentrum en complementair daaraan een perifeer gelegen winkelcentrum voor PDV en GDV. Dit 'perifere' winkelcentrum is winkelcentrum de Centrale in Leeuwarden. Autobereikbaarheid en parkeren staan bij dit winkelcentrum centraal.

Recent onderzoek naar 'interactie' tussen 'Centrum & Periferie'.

Ondanks de min of meer perifere ligging van winkelcentrum de Centrale toont recent onderzoek aan dat er wel degelijk combinatiebezoek aanwezig is tussen winkelcentrum de Centrale en de binnenstad. De Noordelijke Hogeschool Leeuwarden heeft in opdracht van de gemeente Leeuwarden en projectontwikkelaar & eigenaar van winkelcentrum de Centrale, dhr. Kwint, in 2004 een bezoekersonderzoek gedaan. Doel van het onderzoek was enerzijds nagaan waar de bezoekers van het winkelcentrum vandaan komen (vanuit Leeuwarden of vanuit omliggende gemeenten) en anderzijds in hoeverre deze bezoekers, en dan met name diegenen die vanuit omliggende gemeenten komen, naast het bezoek aan de Centrale ook andere winkelcentra in Leeuwarden bezoeken.

In de herijking van het GDV/PDV beleid van 2003 worden geen nieuwe locaties aangewezen op het gebied van perifere detailhandel. Hoofdpunt is een verdere ontwikkeling van winkelcentrum de Centrale. Opvallend is wel dat De Centrale op het gebied van het grootschalige woninginrichting geen verdere monopoliepositie krijgt en dat op dit gebied ook aan de westkant van de stad (Nabij het nieuwe Businesspark FEC e.o.) ruimte geboden wordt. Een andere aanbeveling uit de herijking van het GDV/PDV beleid is een onderzoek te verrichten naar de gevolgen van het verlagen van de GDV norm voor winkelomvang van 1500m² naar 1000m², zoals al in andere steden in de randstad is gedaan (bijv. Rotterdam). Dit is vooral een wens vanuit de markt naar meer grootschalige winkels.

Naast het creëren van meer winkelmogelijkheden door de GDV norm voor winkelomvang te verlagen van 1500m² naar 1000m², geeft dhr. Ton Ettema (detailhandelsbeleid) van de gemeente Leeuwarden aan dat er mede op grond van bovenstaand onderzoek van de NHL ook nagedacht wordt over het verruimen van de aanvullende voorzieningen. Er wordt gedacht aan het toestaan van (fast food) horeca en eventueel leisurevoorzieningen als kinderspeelgelegenheden.

Kortom Leeuwarden heeft met winkelcentrum de Centrale een duidelijke perifere winkellocatie, die niet alleen bedoeld is voor aloude ABC goederen. Door landelijk beleid is de perifere detailhandel ook in Leeuwarden verder opgerekt. Daarnaast tonen recente onderzoeken aan dat de markt meer behoefte heeft aan perifere winkellocaties met een ruim assortiment. Ook hier lijkt Leeuwarden gehoor aan te geven door het winkelapparaat te verruimen d.m.v. verlaging van minimale winkelomvang in m² en het geheel verder uit te breiden met horeca en aanvullende leisurevoorzieningen.

Binnenstad als geheel.

Leeuwarden kent een actief binnenstadsbeleid. Het heeft een Bestuurlijk Platform Centrummanagement, wat voorgezeten wordt door de wethouder Binnenstad (dhr. Krol). Verder maakt de Leeuwarder Ondernemersvereniging (waaronder ook de horeca- Leeuwarden) er deel van uit, daarnaast vele stichtingen en verenigingen (ook de VVV) en ook Expeditie Leeuwarden. Expeditie Leeuwarden is een promotiegroep om Leeuwarden op allerlei gebieden 'op de kaart te zetten'. Centrummanagement is een belangrijke factor in een actief binnenstadsbeleid (Zie hoofdstuk 2).

Leeuwarden heeft een wijkpanel Binnenstad. Middels dit wijkpanel is er nauw contact tussen enerzijds de bewoners van de binnenstad en anderzijds het stadsbestuur. Leeuwarden erkend het belang van de bewoners in zijn binnenstad i.v.m. de leefbaarheid en speelt daarom graag in op de behoeften van deze groep mensen. Een ander belangrijk punt om goed op de behoeften in te spelen van consument en ondernemer is volgens Ton Ettema van de gemeente Leeuwarden het relatiebeheer dat Leeuwarden onderhoud. Het bestuur van de stad maakt regelmatig afspraken met ondernemers om over allerlei zaken te praten en te zien in hoeverre ze iets voor elkaar kunnen betekenen.

Aan het eind van de jaren '90 is tijdelijk een regiegroep in Leeuwarden gevormd, die zich bezig heeft gehouden met een kadernota voor de Leeuwarder Binnenstad. Deze kadernota heeft als naam gekregen "Binnenstad Nieuwe Stad", en geeft een overzicht

van alle plannen voor de Leeuwarder binnenstad. Zaken als 'het versterken van de routing in het winkelpromenadegebied' tot 'de bevoorrading en reiniging van de stad' worden hierin vermeld. De kadernota geeft een goed totaaloverzicht van alle plannen en heeft door de samenhang duidelijk een meerwaarde opgeleverd. De regiegroep bestaat echter niet meer, waardoor er de kans groter is geworden dat er 'verkokerd' gedrag gaat plaatsvinden tussen de verschillende beleidsafdelingen van de gemeente. Ton Ettema van de gemeente beaamt dit.

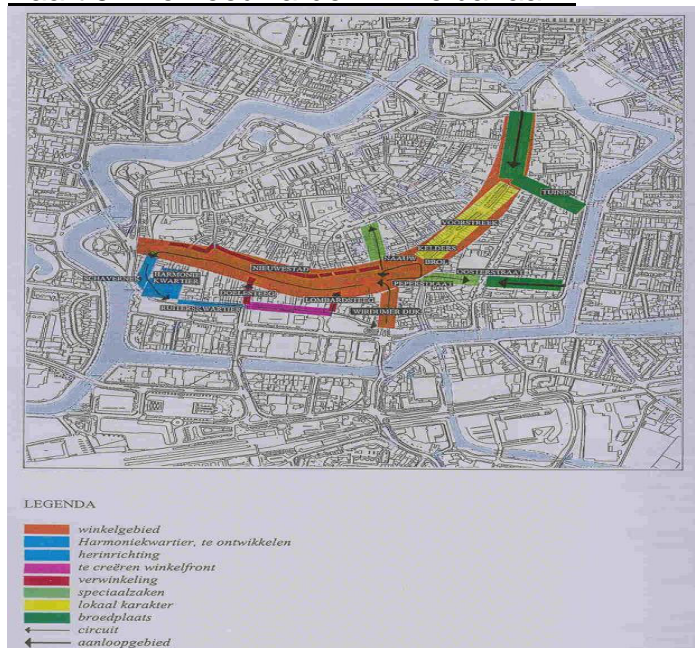
Naast bovenstaande werkgroepen heeft Leeuwarden verschillende monitoren, onderzoeken en tellingen in de binnenstad, waaronder de binnenstadsmonitor en het wijksignaleringssysteem. Verder houden bedrijven als Locatus jaarlijks passantentellingen en andere, welke zij tegen betaling aanbieden aan verschillende gemeenten. Leeuwarden maakt daar om financiële redenen niet structureel gebruik van. Ook de binnenstadsmonitoren worden om financiële redenen niet jaarlijks gehouden, maar gemiddeld eens in de vijf jaar, aldus Ton Ettema van de gemeente.

Grote vraag is in hoeverre het Leeuwarder binnenstadsbeleid 'scheiding of verweving' teweeg heeft gebracht onder de verschillende binnenstadsfuncties. De drie belangrijkste functies (detailhandel, horeca en woonfunctie) worden hieronder nagelopen.

Detailhandel.

In Leeuwarden is een opmerkelijke winkelstructuur ontstaan. De zogenaamde 'winkelbanaan'. De naam heeft het te danken aan de vorm van het winkelcircuit (Zie onderstaande kaart). Hier is niet doelbewust op gestuurd, maar het is ontstaan door de aard van de binnenstad Leeuwarden met zijn stadsgrachten. Langs weerszijden van de stadsgrachten aan de Nieuwestad en de Voorstreek zitten momenteel de meeste winkels.

Kaart 6. 'De Leeuwarder winkelbanaan'.



Bron: Gemeente Leeuwarden, 1997

De bestemmingsplannen die voor de binnenstad van Leeuwarden gelden hebben daarnaast wel degelijk een sturende werking. Zo geldt er bijvoorbeeld niet in elk gebied een zogenaamde 'Gemengde doeleinden' bestemming. In sommige gebieden is bijvoorbeeld alleen wonen of horeca toegestaan.

Daarnaast is het zo dat Leeuwarden met het nieuwe Zaailand project probeert een verbeterd winkelcircuit te laten ontstaan. (zie ook de algemene paragraaf van Leeuwarden).

Kortom Leeuwarden heeft door zijn historische opbouw een bepaalde winkelstructuur gekregen, maar is tegenwoordig wel degelijk, middels bestemmingsplan en nieuwe winkelprojecten, sturend bezig het winkelcircuit aan te passen en/of te verbeteren.

Horeca

Leeuwarden heeft het horecabeleid in een door de gemeenteraad vastgestelde horecanota (2002) vastgelegd. Leeuwarden maakt op grond van de nota een opdeling in een vijftal gebieden; een deconcentratiegebied, een winkelgebied, een consolidatiegebied, een concentratiegebied en een ontwikkelingsgebied voor horeca. Op deze manier wordt er gestuurd op de aard en omvang van horeca in een bepaald gebied. Globaal gezien is er in het deconcentratiegebied geheel geen nieuwe vormen van horeca toegestaan en moet de bestaande horeca worden teruggedrongen. In het winkelgebied is alleen horeca toegestaan die gericht is op winkelondersteuning (ook wel daghoreca genoemd). In het consolidatiegebied wordt de bestaande horeca geaccepteerd, maar is geen ruimte voor verdere ontwikkeling. De concentratie en ontwikkelingsgebieden voor horeca zijn respectievelijk de gebieden waar reeds veel horeca voorkomt, dan wel waar de horeca sterk wordt gestimuleerd. Eén en ander wordt nader vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen van de Leeuwarder binnenstad.

Wonen

Leeuwarden heeft jarenlang een actief binnenstadsbeleid gevoerd op woondoeleinden –gebied, middels het zogenaamde 'wonen boven winkels' beleid. Middels subsidieverstrekking trachtte Leeuwarden, overigens met succes, het beleid te effectueren. Bevordering van de levendigheid van de binnenstad en het behoud van de oude panden voor een nuttige functie stonden daarin centraal (Gemeente Leeuwarden, 1997).

Ook stuurt Leeuwarden middels zijn bestemmingsplannen op de woonfunctie in bepaalde gebieden. Een voorbeeld hiervan is bestemmingsplan "Breedstraat e.o" (Leeuwarden 1988), waarin de hoofdbestemming vaak weliswaar 'Gemengde Doeleinden' is, maar via de gehanteerde 'blokzijde'-methodiek in bepaalde straten/blokken (vrijwel) alleen woondoeleinden toestaat. De toegestane functies in bepaalde blokzijden (wat vaak straten of stukken daarvan zijn) worden bij deze methodiek weergegeven in de bij het bestemmingsplan horende tabellen.

Perceelsniveau.

Op dit niveau gaat het om in hoeverre 'combinatiegebruik' wordt toegestaan. Onderhavig onderzoek richt zich op combinatiegebruik waar een horecacomponent

aanvast zit. Juist deze combinatievorm staat namelijk ter discussie bij ondernemers en beleidsmakers. We noemen dergelijke ondergeschikte horecavormen veelal 'winkelondersteunende horeca'.

Leeuwarden onderschrijft het belang van winkelondersteunende horeca. Wanneer je het beleid van Leeuwarden doorneemt, middels het lezen van de beschrijvingen in hoofdlijnen van vigerende bestemmingsplannen van de binnenstad en bestaande beleidsnotities op dit gebied, valt er in feite een driedeling in winkelondersteunende horecavormen te maken. Het gaat om de volgende drie vormen:

1. Horeca in een winkelstraat.

Bij deze vorm van horeca moet gedacht worden aan reguliere horeca, in een zelfstandig pand, voorkomend in een winkelstraat, en gericht op het verstrekken van met name etenswaren. Voorbeelden hiervan zijn broodjeszaken, croissanteries e.a., ook wel daghorecazaken genoemd.

Deze vorm van 'winkelondersteunende horeca' valt te sturen middels het bestemmingsplan. Leeuwarden kent een zogenaamde paraplu-regeling voor horeca in de binnenstad. Alle bestemmingsplannen in de Leeuwarder binnenstad zijn in 1998 gedeeltelijk gewijzigd met een partiele herziening (horecaregeling binnenstad). Zoals ook in de vorige paragraaf (paragraaf 'binnenstad als geheel') valt te lezen wordt er in het horecabeleid, wat zijn vertaling vindt in het genoemde bestemmingsplan (partiele herziening), wel gestuurd op horecaclustering, maar eigenlijk niet specifiek op sturing van *winkelondersteunende* horeca. De zuidzijde van de Nieuwestad, wat één van de belangrijkste winkelstraten van Leeuwarden is, kent tussen de Doelesteeg en de Wirdumerdijk bijvoorbeeld geheel geen zelfstandige horecavoorziening (!). Aan de noordzijde van de Nieuwestad, wat ook wel de 'onzijde' wordt genoemd komt wel een strook horeca (/clustering van horeca) voor. Dit is echter met name zogenaamde d-horeca, wat gericht is op het verstrekken van dranken (discotheken en bars e.a.). Wel hebben vele van deze zaken, vanwege de ligging, 's zomers een terras, wat wel een positieve invloed heeft de aantrekkelijkheid van binnenstad en het winkelgebeuren.

2. Horeca in een winkelcentrum/winkelgebouw.

In Leeuwarden is o.a. voor het overdekte winkelcentrum Zaailand en voor de naastgelegen V&D een specifieke bestemming bedacht, namelijk de bestemming 'Centrumvoorziening'. (Gemeente Leeuwarden, 1986). Het is een vorm van horeca die middels het bestemmingsplan geregeld kan worden en voorkomt in een gebouw met meerdere winkels en andere functies. De bestemming maakt het mogelijk om verschillende functies in een gebouw/winkelcentrum te laten voorkomen, vanwege het werken met percentages. Een veel voorkomende verhouding binnen deze bestemming is 70% winkels, 20% horecavoorzieningen en 10% overige, veel dienstverlenende, functies.

Bij deze vorm van horeca is Leeuwarden liberaal te noemen, door zich niet verder met de plaatsing o.i.d. te bemoeien, maar puur een faciliterende rol in te nemen.

3. Horeca in een (winkel)pand.

Jarenlang heeft Leeuwarden geen beleid voor 'ondergeschikte' horeca vastgesteld (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit). Door een veranderende markt (zie ook hoofdstuk 1) zijn er in de afgelopen decennia wel vele winkels voorzien van horecaondersteunende activiteiten. Voorbeelden daarvan zijn bakkers en

vishandelszaken met zit -of sta gelegenheid voor ter plaatse nuttigen van etenswaren. Ook komen deze vormen van horeca bij niet commerciële instellingen voor, zoals bij de bibliotheek en bij culturele en maatschappelijke voorzieningen (waaronder musea). Deze vorm van horeca is feitelijk stilzwijgend toegestaan en nooit aan (exploitatie)vergunningen met daarbij behorende eisen onderworpen. Door toenemende vraag van dergelijke voorzieningen is Leeuwarden momenteel bezig om hiervoor beleid te schrijven (Notitie 'Winkelondersteunende horeca' (ontwerp 2006)). Door het vaststellen van beleid zal het mogelijk worden één en ander beter op elkaar af te laten stemmen, waardoor enerzijds oneerlijke concurrentie kan worden voorkomen en anderzijds veel beter faciliterend kan worden omgegaan met ontwikkelingen die een meerwaarde kunnen betekenen voor de aantrekkelijkheid van de Leeuwarder binnenstad.

4.3.3 Groningen

Algemeen

Groningen is de hoofdstad van de provincie Groningen en heeft een inwonertal van 181.000 mensen (Zie onderstaande kaart 7). Groningen is de grootste stad van het noorden en heeft een verzorgingsgebied dat ver over de provinciegrens van Groningen strekt, met name naar Drenthe, maar ook over de grens naar Duitsland.

Kaart 7. De stad en de provincie Groningen.



Bron: Wolters-Noordhoff Atlasproducties (1995)

De binnenstad van Groningen is gelegen tussen de 'Diepen'. In dit gebied is de detailhandel en horeca relatief het sterkst vertegenwoordigd (Bestemmingsplan Binnenstad, Groningen 1997). De binnenstad kent een historisch karakter met vele monumenten en beeldbepalende panden (De stad kent 750 monumenten, zie ook het overzicht in bijlage 1). De combinatie van functies en aard en ouderdom van de panden is de basis voor de aantrekkingskracht, aldus het stadsbestuur. De

universiteit, die voor een deel nog steeds in het centrum zit, helpt mee aan de sfeer en levendigheid van de Groninger binnenstad.

De stad heeft van de vier onderzoekssteden de meeste horeca (zie ook kopje horeca bij binnenstad als geheel). Groningen heeft ook een behoorlijk winkelarsenaal, verdeeld over een groot deel van de binnenstad. In Groningen is door de vele verbindingen van de straten een bepaald winkel(wandel)circuit ontstaan. We zullen hier later in de paragraaf verder op in gaan.

Centrum-Periferie.

Groningen kent een andere opbouw dan Leeuwarden als het gaat om de winkelcentra. Door de grootte van de stad kent het allereerst een stadsdeelwinkelcentrum, namelijk Paddepoel. Leeuwarden heeft weliswaar wijkwinkelcentra, en kent in de wijk Bilgaard ook een vrij groot overdekt wijkwinkelcentrum, maar dat heeft niet het niveau qua grootte en aantrekkingskracht als het winkelcentrum Paddepoel in Groningen. Dat een winkelcentrum als Paddepoel in die omvang wellicht ook concurrerend met de binnenstad kan werken, werd overigens door dhr. Cats van de gemeente Groningen ontkend tijdens een gesprek met hem. De heer Cats gaf aan dat het indertijd een bewust aangelegd stadsdeelcentrum was, wat prima samengaat met de binnenstad, doordat het een andere doelgroep trekt.

Groningen kent daarnaast een structuur van verschillende PDV locaties verdeeld over de stad, maar staat slechts GDV winkellocaties in de directe omgeving van de binnenstad toe (Zie kaart 8). In de rand om de oude binnenstad zijn namelijk voldoende aanloopwegen met (tot voorkort) grote, veelal verouderde bedrijfshallen of open plekken, welke zich prima lenen, dan wel leenden voor ontwikkelingen op het gebied van GDV. Het voormalige veemarkterrein aan de Sontweg (waar nu de Ikea is gevestigd) is hiervan een voorbeeld en ook het voormalige parkeerterrein Westerhaven (waar nu het GDV-winkelcentrum 'Westerhaven' is verzezen) is hiervan een goed voorbeeld. Onderzoek op het gebied van ruimtelijk gedrag van winkelpubliek toont aan dat er in dat soort gevallen veelal sprake is van interactie tussen beide winkelcentra en een grotere aantrekkingskracht van het geheel bewerkstellen.

Onderzoek naar 'interactie' tussen 'GDV- locatie Westerhaven & de binnenstad'

Haan (2003) laat in haar onderzoeksrapport naar ruimtelijk gedrag van winkelpubliek in Groningen en Zwolle zien, dat er sprake is van substantiële 'interactie' tussen de binnenstad en GDV locatie de Westerhaven, die direct aan de rand van de binnenstad is gelegen. De mate van 'interactie' is mede afhankelijk van het aanbod van het winkelcentrum en alternatieve attracties en of nabijheid van de winkelcentra. Om consumenten naar het (perifere) winkelcentrum te trekken wordt in veel gevallen het aanbod van het perifere winkelcentrum uitgebreid met horeca, een winkelaanbod met bepaalde trekkers en een parkeergarage.

Kaart 8. Overzichtskaart Groningen



Legenda:

- = Centrumgebied
- = 1. Aanloopgebieden naar centrum met o.a. GDV (Westerhaven);
2. PDV locatie Sontweg (o.a. Ikea).

Groningen heeft op 18 december 2002 door de gemeenteraad een nieuwe nota "detailhandel en leisure in de stad Groningen" vastgesteld. Uitgangspunt daarin is versterking van de bestaande voorzieningenlocaties. Dit om de onderlinge complementariteit en synergie zoveel mogelijk te bevorderen. Dit zal moeten resulteren in het gewenste combinatiebezoek.

Groningen onderscheidt drie aankoopmotieven:

1. Zorg en gemak (dagelijkse boodschappen in wijk- en buurtcentra);
2. Doelgericht/extensief (doelgerichte aankopen in combinatie met leisure, veelal in grootschalige thematische centra, verspreid over de stad.
3. Recreatief en leisure/intensief ((sociaal-)recreatief winkelen in kleinschalige winkels en warenhuizen, publieksintensief, centraal gelegen).

De verwachting is dat veel initiatieven in deze structuur kunnen worden ondergebracht. Daarbij legt ook Groningen de prioriteit onverminderd bij de binnenstad en entreegebieden. De Sontweg, het gebied waar ook de Ikea is gevestigd, krijgt ook meer ruimte op het gebied van perifere detailhandel (in combinatie met City-bus e.a., om toch weer het combinatiegebruik te bevorderen). Daarnaast geeft Groningen veel ruimte aan themagebonden detailhandel, zoals ook bij het nieuwe Europapark, waar een nieuw stadion voor FC Groningen gerealiseerd is in combinatie met een sportboulevard.

De heer Cats van de gemeente Groningen beaamde tijdens het met hem gehouden interview dat het Groninger detailhandelsbeleid feitelijk voortborduurde op het bestaande beleid, maar dat er wel een trend te bespeuren valt dat er langzaam steeds meer ruimte wordt geboden voor perifere detailhandel. Hij ziet het ook als een constant doorlopend proces en gaf aan dat er in het komende jaar opnieuw een aantal zaken ter discussie worden gesteld, daar het beleid dan opnieuw wordt geëvalueerd en een nieuwe lijn zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Groningen. Het concentratiepunt van perifere detailhandel en de invulling daarvan staat dan op de agenda; wellicht dat er ruimte wordt geboden voor een ontwikkeling voor een (nog)

breder/groter doelgroep, daarbij denkende aan ruimte voor een Factory Outlet Centre (FOC), grootschalige leisure-voorzieningen en andere activiteiten met een bovenregionale c.q. landelijke doelgroep-aantrekkingskracht.

Kortom ook in Groningen is de perifere detailhandel verder aan het uitbreiden. Ook daar worden de perifere locaties (met name de PDV locatie Sontweg) aantrekkelijker gemaakt middels het toestaan van horeca en leisurevoorzieningen. Een groot verschil met Leeuwarden blijft echter het feit dat de Groninger GDV-locaties direct tegen de binnenstad aan liggen en daardoor minder solitair functioneren. De Haan (2004) toont met haar onderzoek, waarin ze substantiële interactie en dus synergie-effecten constateert tussen de binnenstad en de (PDV) randgebieden, dit ook duidelijk aan. (Het combinatiebezoek percentage ligt hoger dan in Leeuwarden).

Binnenstad als geheel.

Groningen ziet zijn binnenstad als het 'hart' van de stad. Het kent ook vele beleidsvisies en -nota's, die gericht zijn op behoud en verdere ontwikkeling hiervan. Voorbeelden hiervan zijn de binnenstadvisie "Hart in de stad" (2002), de nota "Detailhandel en leisure in de stad Groningen" (2002) en de vele detailhandelsmonitoren die de stad om het jaar uitvoert (de meeste recente is van 2005).

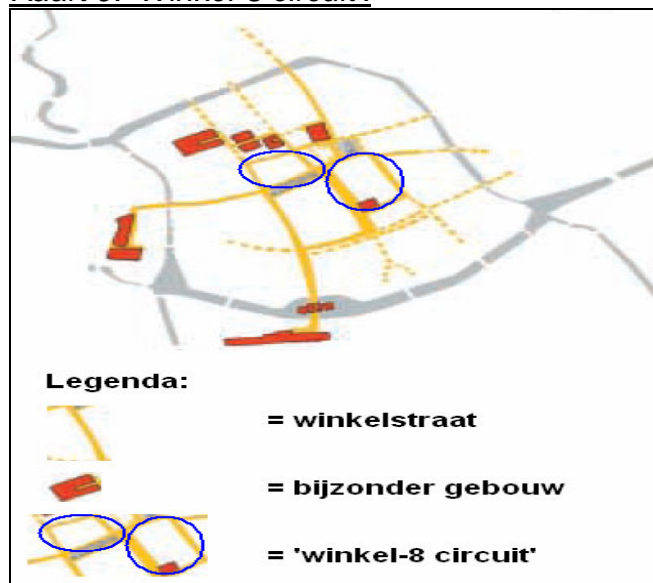
Naast nota's kent Groningen vele stuur -en regiegroepen welke gericht zijn op integrale ontwikkeling van de binnenstad. In de stuurgroep Binnenstad, die ook de Nota 'Detailhandel en leisure in de stad Groningen' van 2002 (mede) heeft opgesteld, zijn diverse belangengroepen vertegenwoordigd zoals de Groningen City Club, Kamer van Koophandel, Hoofdbedrijfsschap Detailhandel en overheidsinstanties als de Gemeente, de Provincie, en het Ministerie van Economische Zaken. Kortom er is duidelijk sprake van citymanagement gericht op binnenstad in de stad Groningen.

In hoeverre leidt het binnenstadsbeleid tot 'scheiding of verweving' van de binnenstadsfuncties: 'detailhandel, horeca en woondoeleinden'? Genoemde functies worden hieronder achtereenvolgens nagelopen.

Detailhandel

Groningen kent een zogenaamde 'winkel-8 structuur'. Zie onderstaande kaart. De nota 'Hart in de stad' (2002) geeft aan dat Groningen jarenlang heeft gestuurd op vorming en behoud van de zogenaamde 'winkel-8', maar dat er geen sprake is van homogeniteit in de structuur. Zo is de Herenstraat nog steeds verreweg de belangrijkste winkelstraat, zijn de Grote Markt en de oostzijde van Vismarkt ook erg in trek, maar kennen de overige straten in de 'winkel-8' een veel minder aantal passanten (Zie ook de uitkomsten van de passantentellingen in de detailhandelsmonitor (2005)). Daarnaast is het zo dat een straat als de Folkingestraat, welke niet deel uitmaakt van de 'winkel-8', een belangrijke winkelstraat geworden met vele passanten, door de komst van het Groninger Museum en de bijbehorende brug. Door de brug is het mogelijk geworden om van de Folkingestraat direct naar het Station te lopen.

Kaart 9. 'Winkel-8 circuit'.



Ondergrond ontleent aan nota 'Hart in stad' (2002).

Ondanks de niet helemaal goed gelukte winkel-8 blijft Groningen beleidsmatig sturen op het winkelcircuit van Groningen. De gemeente wil het winkel(wandel)circuit zelfs ook uitbreiden (zgn. 8+ circuit). Dit komt overigens planologisch-juridisch niet direct terug in het weliswaar iets oudere (1997) maar nog steeds vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". In dit bestemmingsplan heeft de gehele binnenstad namelijk de bestemming 'Stadscentrum' (SC) gekregen (Gemeente Groningen, 1997). In feite zijn alle soorten functies daarom gespreid over de binnenstad toegestaan. Hier is echter wel weer een onderverdeling in gemaakt, in een aantal functiegebieden. Dit zijn achtereenvolgens 'Het Kernwinkelgebied', 'Gebieden met een dominante woonfunctie' en 'Menggebieden'. Met minimale en maximale percentages van bepaalde toegestane functies stuurt de gemeente Groningen dan toch ook weer in functioneel opzicht.

Naast beleidsnotities en het bestemmingsplan 'Binnenstad' van de gemeente Groningen zijn het 'Grote Markt' project, 'Nieuwe Ebbingestraat' project, 'Diepenring e.a.' (Zie: Nota Detailhandel en leisure in de stad Groningen', 2002) ook bedoeld om een impuls aan het winkelgebeuren te geven en zijn deze projecten ook een vorm van actief binnenstadsbeleid omtrent de detailhandelfunctie van de stad.

Horeca

Groningen is een echte studentenstad en heeft daarom veel horeca. In totaal gaat het om 618 vestigingen (Zie ook de overzichtstabel in bijlage 1). De horeca in de stad Groningen is voor een belangrijk gedeelte gesitueerd in de Poelestraat / Peperstraat en aan de zuidzijde van de Grote Markt. Hier heeft de gemeente niet op gestuurd, maar de 'markt' heeft dit laten plaatsvinden. In de horecanota van de Gemeente Groningen van 2005 staat aangegeven dat de gemeente een grote horecaconcentratie onwenselijk acht. Ook het bestemmingsplan Binnenstad (Gemeente Groningen, 1997) laat zien dat bij wisseling van gebruik de gemeente het wenselijk(er) acht dat de zuidzijde van de Grote Markt met een winkelfunctie wordt ingevuld. Een eenzijdige dominerende horecafunctie gaat volgens de gemeente ten koste van andere functies als wonen en detailhandel. Voor de woonfunctie zorgt een

clustering van veel horeca vaak voor veel overlast. Voor de detailhandel heeft een gesloten gevelbeeld bij veel horeca overdag een negatieve werking. Groningen acht het daarom niet wenselijk om de horeca (verder) te concentreren. De gemeente streeft naar een evenwichtere verdeling van de horeca over de binnenstad.

Wonen

Net als in Leeuwarden kent Groningen een 'wonen boven winkels' beleid (Gemeente Groningen, 2003). In Groningen is het beleid, in tegenstelling tot Leeuwarden, nog steeds actueel en ook geldend. De stad acht de leefbaarheid van de binnenstad van groot publiek belang en wil daardoor als gemeente hierin een actieve rol spelen. Daarbij gaat het niet alleen om het realiseren van woonruimte op leegstaande etages boven winkels, maar ook om bouwen op binnengebieden en het verbouwen van panden die nu nog een andere bestemming hebben of hun huidige functie verliezen, zoals leegstaande kantoren. Dit sluit aan bij een motie van de Groninger gemeenteraad om naast 'wonen boven winkels' ook een actief beleid te voeren voor 'wonen in kantoren' (appartementen, lofts, woonwerk-combinaties).

Groningen tracht in eerste instantie multifunctionaliteit in de gehele binnenstad te bevorderen (Gemeente Groningen, 1997). Grofweg gezegd is 'Wonen' derhalve vrijwel overal in de binnenstad een welkome functie. Het bevordert de leefbaarheid en de sociale controle in de binnenstad. Groningen hanteert in die zin een spreidingsbeleid voor binnenstadfuncties (zie ook de horecaparagraaf). In bovenstaande detailhandelsparagraaf valt echter ook te lezen dat het bestemmingsplan Binnenstad van Groningen een opdeling maakt in drie gebieden. In 'Gebieden met een dominante woonfunctie' staat de woonfunctie voorop en is er derhalve slechts geringe ruimte voor -storende- functies als de horeca en/of bedrijven functie. In beschermende zin stuurt de gemeente derhalve wel op functioneel gebied.

Perceelsniveau

Net als in Leeuwarden onderschrijft Groningen het belang van daghoreca voor de attractiviteit van de binnenstad. Ook Groningen gebruikt de term 'winkelondersteunende horeca' en deelt dit op in reguliere daghoreca en ondersteunende horeca, die door de gemeente 'semi horeca' wordt genoemd.

Zoals in de vorige paragraaf is genoemd stuurt Groningen niet op een clustering van horeca, maar streeft de gemeente meer naar een evenwichtige verdeling van horeca over de stad (Gemeente Groningen, Horecanota 2005). Het aantal zaken achten zij inmiddels ook voldoende, de kwaliteit laat wel te wensen over. (Gemeente Groningen, bestemmingsplan Binnenstad, 1997). Volgens de gemeente is er teveel van hetzelfde, en hebben vele zaken een gesloten karakter. Met name in de Peperstraat en de Poelestraat. De eethoreca is daar vaak op het nachtleven gericht.

Het beleid van de gemeente Groningen is in de jaren '90 sterk gericht op de ontwikkeling van ondersteunende horeca. De gemeente onderschrijft het belang van horeca voor met name het kernwinkelapparaat. In het Waagstraatproject is deze versterking bewust nagestreefd (Zie ook het bestemmingsplan Binnenstad (1997)).

Voorts merkt de gemeente Groningen op dat er gelijktijdig een andere ontwikkeling optreedt bij daghoreca, namelijk de vervaging, voor wat betreft functiescheiding met

de detailhandel. De gemeente noemt als voorbeeld de landelijke keten 'bakkerij Bart', waar aan de ene kant brood en andere bakkerwaren worden verkocht voor consumptie elders, en aan de andere kant ook zitgelegenheid gecreëerd wordt voor het eten van broodjes ter plaatse. Een goed voorbeeld derhalve van de steeds verder gaande branchevervaging.

Voorgenoemde horecavorm wordt derhalve als 'semi-horeca' bestempeld en heeft een plaats in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van Groningen gekregen. In de APV van Groningen wordt dit omschreven als 'een bedrijf dat in hoofdzaak bestemd is voor de uitoefening van detailhandel en waarin als ondergeschikte nevenactiviteit consumpties (o.a. alcoholvrije drank) voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en waarbij in het bedrijfspand sta- en/of zitgelegenheid wordt geboden om de consumpties te nuttigen'. Voor het exploiteren van een dergelijke 'semi-horecazaak' is een (exploitatie)vergunning vereist. Aanvragen worden getoetst door de gemeente. Er wordt gekeken of er een functionele relatie bestaat tussen enerzijds de detailhandel als hoofdfunctie en anderzijds de nevenactiviteit, de semi-horecafunctie. Op moment van aanvragen moet de vergunningaanvrager minimaal een jaar de detailhandelsfunctie ter plaatse uitgeoefend hebben (!). Dit is derhalve om te voorkomen dat een exploitant op slinkse wijze een zaak opent die feitelijk gericht is op de horecacomponent. Daarnaast stelt de APV een maximum vloeroppervlakte (vvo) vast t.b.v. het horecagedeelte, namelijk 30% van het totale pand met een maximum van 50m² (bij grotere panden).

In de horecanota (2005) valt ook te lezen dat Groningen de para- commerciële instellingen met een horecacomponent juist wil beperken (qua omvang en openingstijden e.a.). Dit om verdere concurrentievervalsing met reguliere horecazaken tegen te gaan. Horeca in bibliotheken en musea in de Groninger binnenstad en wijkwinkelcentra worden derhalve niet verder gefaciliteerd, maar worden middels strikte (veelal beperkende) regels aan banden gelegd.

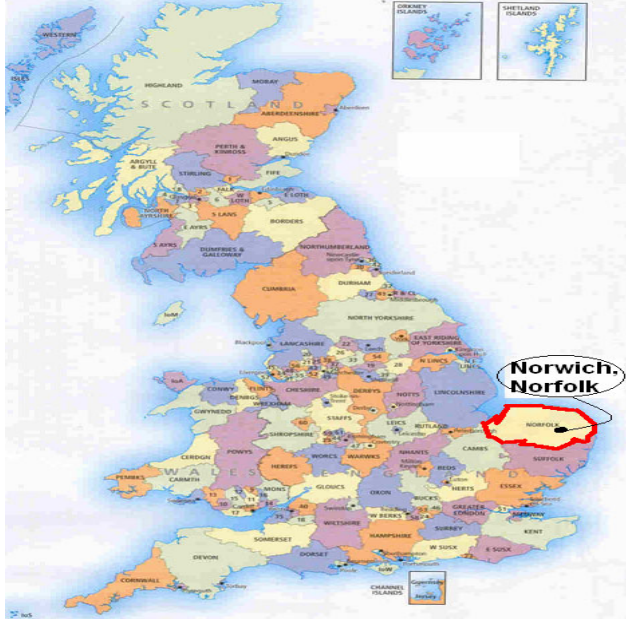
Kortom Groningen ziet het belang van winkelondersteunende horeca. Probeert dit te stimuleren door in te zetten op een goed gespreide hoeveelheid daghoreca in reguliere horecapanden. Combinatiegebruik van detailhandel met horeca wordt vanuit een algeheel economisch oogpunt getolereerd, en wordt middels de APV goed gereguleerd. Para- commerciële instellingen met een horecacomponent zullen vanwege concurrentieverhoudingen met reguliere horeca verder worden beperkt in hun mogelijkheden.

4.3.3 Norwich

Algemeen

Norwich is de hoofdstad van Norfolk (zie kaart 10) en is het regionale centrum van East Anglia in Groot Britannië. Volgens de Norwich City Council telt de stad ongeveer 123.500 inwoners en is daarmee de derde stad in grootte van de vier onderzoeksteden.

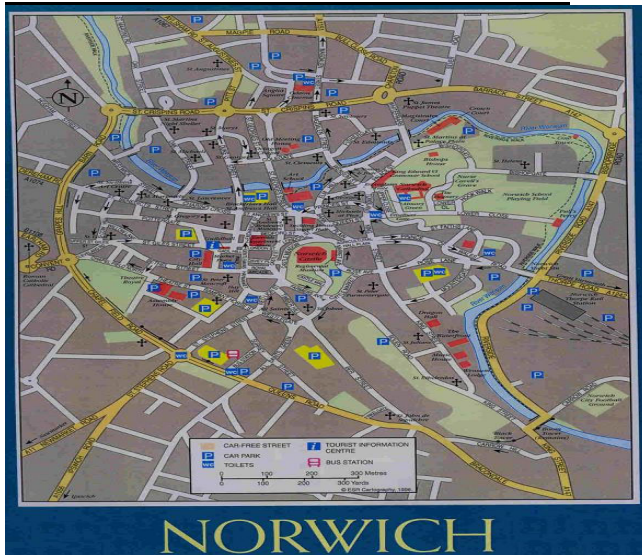
Kaart 10. Ligging Norwich en de provincie Norfolk.



bron: Ordnance Survey (2005)

In de "Official Guide of The City of Norwich" (2001) valt te lezen dat Norwich in de middeleeuwen na London de belangrijkste stad van Engeland was. En dat is nog altijd te merken met de vele middeleeuwse straatjes en steegjes die als een wirwar door de historische stadskern lopen. Vooral de omgeving van Elm Hill ademt nog altijd een middeleeuwse sfeer uit. De vele verbindingen, door de vele straatjes tussen de hoofdstraten met ieder hun eigen identiteit is één van de sterke punten van de Norwich. Hoe meer verbindingen hoe aantrekkelijker een straat wordt (zie ook Van Nes (2005). Onderstaande kaart geeft een overzicht van de binnenstad van Norwich.

Kaart 11. Overzicht binnenstad Norwich



Bron: Jarrold Publishing, 1998

Hier en daar zijn nog restanten van de 12^e eeuwse stadsmuur te vinden. De stad kreeg stadsrechten in 1194. Het centrum wordt gedomineerd door de meer dan 900 jaar oude kathedraal en het koninklijke paleis dat gebouwd is voor Willem de

Veroveraar in de 12^e eeuw. Beide stijgen hoog boven de stad uit. Recente hoogbouw komt vrijwel niet voor in het oude hart van de stad. Wat ook opvalt is, dat Norwich over een enorm aanbod aan kerken beschikt. De stad heeft de meeste kerken van alle noord-europese steden (!). Dat merk je in het gehele stadscentrum. Veel van deze kerken staan momenteel overigens leeg. Het stadsbestuur dient te zoeken naar nieuwe functies voor de kerken.

Binnenstad –Periferie.

Norwich acht zijn binnenstad op detailhandelsgebied een belangrijk middelpunt en wil dit verder gaan uitbouwen. Grote projecten in de binnenstad van de afgelopen jaren, zoals 'Castle Mall', 'Chapelfield' en het pretentieuze 'Forum' (zie onderstaande foto) zijn hiervan een goed voorbeeld.

Foto 1. Forum.



Mevrouw drs. Dineke van Oudeweetering van de City Council van Norwich geeft aan dat er buiten de binnenstad en de stadsdeelcentra geen overdekte perifere winkelcentra (shopping malls) voorkomen. Dat dit voor Engeland eigenlijk erg ongebruikelijk is wordt ook door Dineke van Oudeweetering beaamd. Er komen volgens haar wel verschillende zogenaamde retail parken in de stad Norwich en omgeving voor. In de Norwich Area (inclusief wijken in Broadland District Council en South Norfolk District Council) zijn in totaal zes retail parken aanwezig. Twee daarvan vallen net binnen de 'City Centre retail area', dat zijn het 'Riverside Retail Park' en 'Cathedral Retail Park'. De andere twee binnen de stadsgrenzen zijn 'Hall Road Retail Park' en 'Sweet Briar' (Sprowston). Deze laatste ligt ook gedeeltelijk in Broadland, wat ook deel uitmaakt van de gemeente. Broadland heeft verder nog 'Salhouse Road Retail Park' (Sprowston) en in 'South Norfolk' ligt Longwater. De laatste vier verkopen, keurig conform het ooit opgezette rijksbeleid (zie hoofdstuk 3), alleen bulkgoederen. De eerste twee zijn ruimer van assortiment. Dat zijn voor het grootste deel extra grote versies van zogenaamde 'high street stores' (sportwinkels, een Boots, Toys-R-Us en dergelijke). Riverside, Cathedral en Longwater hebben ook nog een enorme grote supermarkt. Buiten een McDrive komen er in geen horecafuncties op de retail parken voor.

Kortom in Norwich komen geen overdekte winkelcentra (shopping malls) buiten de binnenstad voor. Wel een zestal retail parken. Twee daarvan zijn vergelijkbaar met onze GDV centra. (In Leeuwarden is dit winkelcentrum de 'Centrale'). Hier komen grote (sport)winkels voor en gaat het niet alleen meer om 'Bulkgoods'. De overige vier retail parken zijn wel echte perifere detailhandelcentra met (vrijwel) alleen 'Bulkgoods'. Bedrijven met andere goederen dan 'Bulkgoods' vestigen zich (tot nog toe) op het 'Riverside Retail Park' en het 'Cathedral Retail Park', de meer GDV- parken, die ook dichterbij de binnenstad aan zijn gelegen.

Binnenstad als geheel

Volgens Stuart Orrin, development Manager van de City Council is de stad Norwich al enkele jaren bezig om zijn regionale positie te versterken door met name in te zetten op zijn binnenstad. Enkele grootschalige binnenstadsprojecten moeten daarbij helpen (Onder andere 'Castle Mall', 'Chapelfield' en het pretentieuze 'Forum' zijn voorbeelden van deze binnenstadsprojecten, zie ook bovenstaande paragraaf). Overheid en bedrijfsleven werken daarbij nauw samen, middels zogenaamde PPS -constructies (Publiek & Private samenwerking).

Norwich kent ook veel publiek-private samenwerkingsverbanden op het gebied van stadspromotie, zowel bedoeld voor aantrekken winkelpubliek & toeristen als voor bedrijven en investeerders (kortom een vorm van 'Citymarketing', zie hoofdstuk 3). De 'Economic Development and European Affairs Unit', gezeteld in de Norwich City Council en de 'Norwich Economy Round Table' zijn hiervan voorbeelden.

Naast aantrekken van bedrijven en investeerders voor grote (binnenstads)projecten is het interessant om te zien in hoeverre het gehanteerde 'Citymarketing' en 'Citymanagement' ook doorwerkt op het binnenstadsbeleid, betreffende 'scheiding of verweving' van binnenstadsfuncties. Hanteert het stadsbestuur van Norwich ook actief beleid omtrent clustering van functies? De binnenstadsfuncties 'detailhandel', 'horeca' en 'woondoeleinden' worden hierop achtereenvolgens nagelopen.

Detailhandel.

Het stadsbestuur stuurt enerzijds actief op ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in de binnenstad. Grootschalige winkelprojecten, zoals hierboven genoemd, zijn hiervan een voorbeeld. Eén en ander heeft geleid dat Norwich op basis van het Britse 'Multiple Ranking Systeem' voor detailhandel (zie hoofdstuk 3) inmiddels op de 9^e plaats is beland van engelse winkelsteden. Hiermee is het vele grote(re) plaatsen voorbij gestreefd.

Anderzijds stuurt het stadsbestuur, aldus Stuart Orrin van de City Council, op een voldoende aanbod kleinschalige winkels. Volgens hem ligt de kracht van een stad in de hoeveelheid en kwaliteit van specialistische, kleinschalige winkels. Dit doet de stad zowel middels inrichting van zijn binnenstad als door middel van samenwerkingsverbanden met (locale) ondernemers.

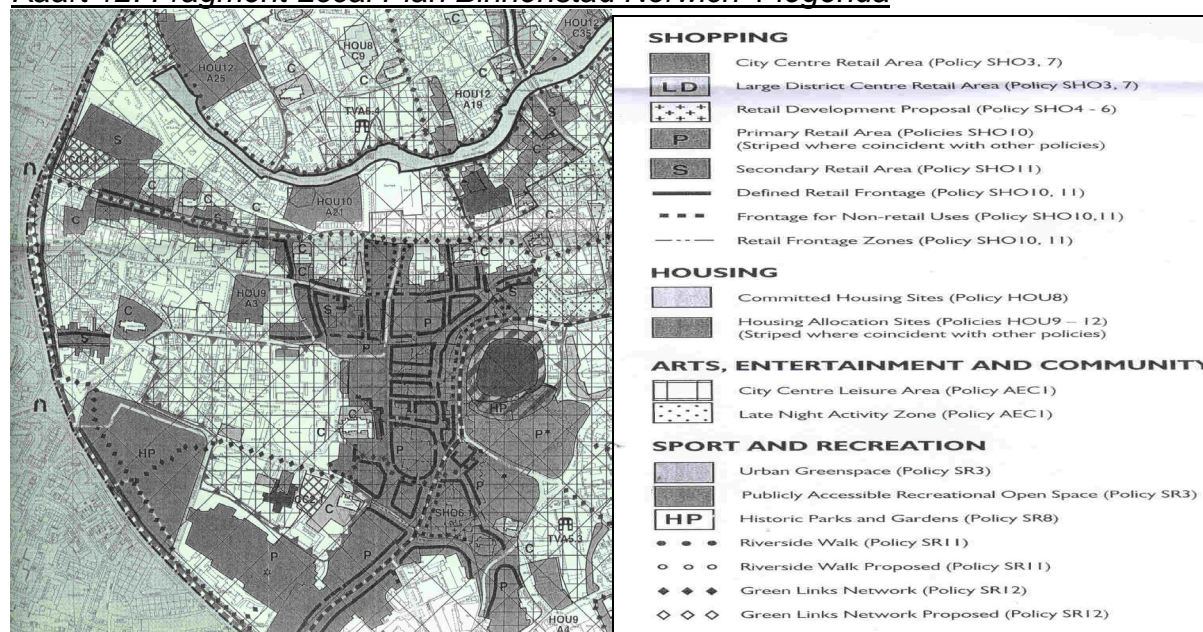
Planologisch -juridisch stuurt Norwich verder niet op de exacte locatie van winkels, daar het bestemmingsplan een groot deel van het centrum met één bestemming heeft bestempeld, namelijk: 'City Centre Retail Area'. Binnen deze bestemming zijn

meerdere doeleinden toegestaan. We zullen hier in onderstaande paragrafen verder op in gaan.

Horeca

Het local plan van het centrum / de binnenstad van Norwich is zeer globaal qua opzet. Het echte stadscentrum waar de meeste voorzieningen voorkomen kent, zoals hierboven vermeld, maar één bestemming. Onderstaande kaart betreft een fragment van de 'proposal map', welke bij het bestemmingsplan van het centrum van Norwich hoort. Hierop is goed te zien dat de binnenstad in een paar bestemmingen is opgedeeld.

Kaart 12. Fragment Local Plan Binnenstad Norwich + legenda



Bron: Norwich City Council, 2004

Stuart Orrin van de City Council geeft aan dat er een grote beleidsvrijheid is voor vestiging van bijvoorbeeld winkels en pubs in de 'City Centre Retail Area'. Vanwege de dynamiek van de stad is snelle onderlinge uitwisselbaarheid van binnenstadsfuncties, zonder planologische procedures, erg wenselijk.

De stad kent ook geen maximum aantal horeca-instellingen (Norwich City Council, 2004). De markt bepaalt derhalve de locatie en de hoeveelheid van de horeca-instellingen. De overheid stelt alleen regels op het gebied van veiligheid e.a.. Volgens Stuart Orrin zijn de regels omtrent opening -en sluitingstijden wel een sturingsmechanisme voor de stad. Het ene gebied kent namelijk een latere sluitingstijd dan de ander, waardoor er op de vestigingslocatie van dag -en nachthoreca gestuurd kan worden.

Projectmatig stuurt Norwich wel op clustering van horeca. Het nieuw aangelegde gebied bij het kanaal, de zogenaamde 'Riverside', betreft een groot 'horeca en vermaak project' (vermaak op het gebied van leisure- instellingen als een mega bioscoop, een bowlingbaan en andere). Vanwege de overlast dat horeca in het stadscentrum geeft, is dit gebied als 'hét uitgaansgebied' aangewezen. Het gebied ligt

vlak naast het station, waardoor er een goede geleiding zonder overlast kan plaatsvinden bij sluitingstijd. Aanwezigheid van Politie en voldoende ruimte voor taxi's e.a. helpen daarbij, aldus Stuart Orrin van de City Council. De gemeente heeft bewust dit gebied een verruimde sluitingstijd gegeven om dit gebied als 'hét uitgaansgebied' te promoten.

Wonen

De stad Norwich heeft op vele woningbouwprojecten in de afgelopen jaren in en rondom de binnenstad ingezet (Norwich City Council, 2004). Het 'Riverside' project, waarin een deel bestaat uit woningbouw aan het water en het 'Reads Mill' project zijn een goed voorbeeld van actief woningbouwbeleid. Hiermee tracht de overheid een grotere hoeveelheid 'draagkrachtigen' in de binnenstad te verkrijgen. Volgens de Norwich City Council zal de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de binnenstad hierdoor toenemen.

Bestemmingsplantechnisch zijn bepaalde gebieden in en rondom de binnenstad ook echt als 'woongebied' aangewezen. Kaart 12 geeft hiervan een overzicht. Het gaat om de gebieden met de bestemming 'Housing'.

Perceelsniveau

Doordat Norwich een globaal bestemmingsplan heeft voor de binnenstad, stuurt de stad planologisch -juridisch gezien niet op combinatiegebruik op perceelsniveau. We zullen hier bij de paragraaf 'perceelsniveau' bij de stad Nottingham nader op in gaan.

4.3.4 Nottingham

Algemeen

Nottingham is de hoofdstad van East Midlands, gelegen in het midden van Engeland. Beroemd om zijn legende 'Robin Hood' en gelegen in een bosrijke omgeving 'The Sherwood Forest'. Onderstaande kaart geeft de ligging van Nottingham en de 'County' Notts weer.

Kaart 13. Nottingham en Notts County in de East Midlands



bron: Ordnance Survey (2005)

Het is de grootste stad van de vier onderzoeksteden met een inwonertal van 270.000 (Nottingham City Centre, 2004). Het dagelijkse directe woon-werk verzorgingsgebied bedraagt 740.000 mensen. Dat is derhalve een behoorlijk verzorgingsgebied en dat valt te merken aan het voorzieningsniveau van de stad. Het heeft bijna 1200 winkels, waarmee het de vijfde plaats van Engeland inneemt. Al de grote 'retailers' hebben winkels in het centrum van Nottingham. Het is daarnaast dé plaats voor vele nationale en internationale banken en verzekeringsmaatschappijen en het heeft twee universiteiten.

De stad is ontstaan in 600 na christus. Met name de industrialisatie-periode, die in Engeland vroeg op gang is gekomen, heeft een belangrijke stempel op de stad gedrukt. In de jaren '70 van de afgelopen eeuw ademde de stad nog een verouderde, onaantrekkelijke sfeer uit, maar in de jaren '80 en '90 is de stad nieuw leven in geblazen (Dingsdale 1997). Met subsidiegeld, het zogenaamde 'Urban Programme' (Zie ook hoofdstuk 3) zijn verschillende gebieden in Nottingham aangepakt. Vooral de binnenstad en de rand eromheen, waaronder de zogenaamde 'The Canal Side' zijn gerenoveerd of geherstructureerd. Figuur 15 van de paragraaf met betrekking tot 'perceelsniveau' laat zien dat er nog altijd grote gebieden zijn rondom het kanaal dat door Nottingham loopt (aftakking van de Trent-rivier ('River Trend')) die als herstructureringsgebieden zijn aangewezen. Deze gebieden zijn in roze kleur op de kaart weergegeven. Van oudsher stonden hier fabrieken en kleine arbeiderswoningen die thans niet meer worden gebruikt. Fabrieken worden veelal getransformeerd ten behoeve van nieuwe functies. Vele horecagelegenheden doen nu hun intrede in de oude fabriekspanden. Daarnaast worden vele fabrieken verbouwd tot appartementencomplexen. Dit gebeurt overigens in vele steden in Engeland. In bijlage 4 staan een tweetal foto's die hiervan een impressie geven.

Meest opvallende plek in het centrum van Nottingham is de 'Old Market Square'. Dit is hét marktplein in het midden van de stad met daarop 'The Council House'. Onderstaande afbeeldingen geven een goed overzicht van het plein en het stadhuis. Daarbij moet worden vermeld dat het gehele plein in de periode november 2005 tot medio 2006 opnieuw wordt ingericht (Nottingham City Council, 2005).

Foto 2 en 3. "The Old Market Square".



Centrum-Periferie

Nottingham kent naast de 'City Centre' vier stadsdeelcentra, namelijk Bulwood, Sherwood, Hyson Green en Clifton en daarnaast vele wijk -en buurtwinkelcentra. Zowel de binnenstad (City Centre) als de vier stadsdeelcentra (Town Centres) krijgen op grond van de landelijke Planning Policy Statements voor 'Town Centres and Retail Development' (PPS6) ruimte voor allerlei vormen van winkels, horeca en leisure e.a. voorzieningen. Het local plan van Nottingham, wat in november 2005 door de 'Council' is vastgesteld geeft hier ook alle ruimte voor (Nottingham City Council, 2005).

Het is voor Engelse begrippen opvallend dat Nottingham geen out-of-town shopping centre heeft. Volgens Dingsdale (1998) heeft dit te maken met het feit dat Nottingham al in de jaren '70 heeft ingezet op het realiseren van twee grote shopping centres in de binnenstad van Nottingham. Dit zijn de Broadmarsh Centre en de Victoria Centre. Daarbij speelde mee dat Nottingham in de jaren '70 een groot tekort aan 'development land' had, waardoor de behoefte tot 'verweving' groot was en 'scheiding' zoveel mogelijk werd tegengegaan. Wel kent Nottingham enkele retailparken. Deze zijn sinds de jaren '70 ontstaan op basis van het landelijke beleid om voor grootschalige goederen (bulkgoods) een uitzondering te maken in vestigingslocatie.

Het grootste retailpark betreft Castle Meadow Retailpark. Dit retailpark ligt aan de zuidzijde van het kanaal van Nottingham. (Zie kaart). Het park maakte bij de opzet deel uit van het ontwikkelingsprogramma 'The Waterside Strategy', wat gericht was op herontwikkeling van de verouderde bedrijfsgebouwen rondom de "Canal side". (Zie ook bijlage 4). Castle Meadow retailpark toont op duidelijk wijze aan dat retailparken in Engeland qua assortiment steeds meer aan het verruimen zijn. Er zijn hier niet alleen meer grootschalige discountwinkels voor 'bulkgoods' gevestigd, maar langzamerhand komen er steeds meer hoogwaardige winkels van grote merken voor. Ook het assortiment is verruimd. Naast 'bulkgoods' komen er inmiddels ook al kledingzaken voor. Dhr. Eric Rennie van de Nottingham City Council geeft aan dat de stad weliswaar heeft ingezet op de ontwikkeling van het park, maar dat de stad de huidige ontwikkelingen niet stimuleert en zelfs zoekende is naar 'handvaten' om verdere verruiming tegen te gaan. Naast voorgenoemde winkels bestaat het park inmiddels ook uit een Holiday Inn Hotel, enkele fastfood restaurants, waaronder een 'Macdonalds' en een 'Pizza Hut' en is er een megagrote supermarkt aanwezig.

Binnenstad als geheel

Nottingham kent een actief binnenstadsbeleid. Om het veel in Engeland voorkomende 'out-of-town' winkelen tegen te gaan is er in de jaren '80 een 'City Centre Management Team' opgezet om de binnenstad aantrekkelijk te maken (Dingsdale 1998). Dit management team zette in feite toen al in op de vier A's. (Attractions, Accesibility, Amenity en Action, zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.4). Dat dit zijn vruchten heeft afgeworpen bewijst de stand in het Multiple Ranking Systeem (zie ook hoofdstuk 3), waarin Nottingham al jarenlang in de top vijf van Engeland op detailhandelsgebied staat (Citizen 2005).

Het recente Nottingham Local Plan van november 2005 geeft handvaten voor de verbetering van de 'Vitality en Viability' (de levendigheid en de mate van

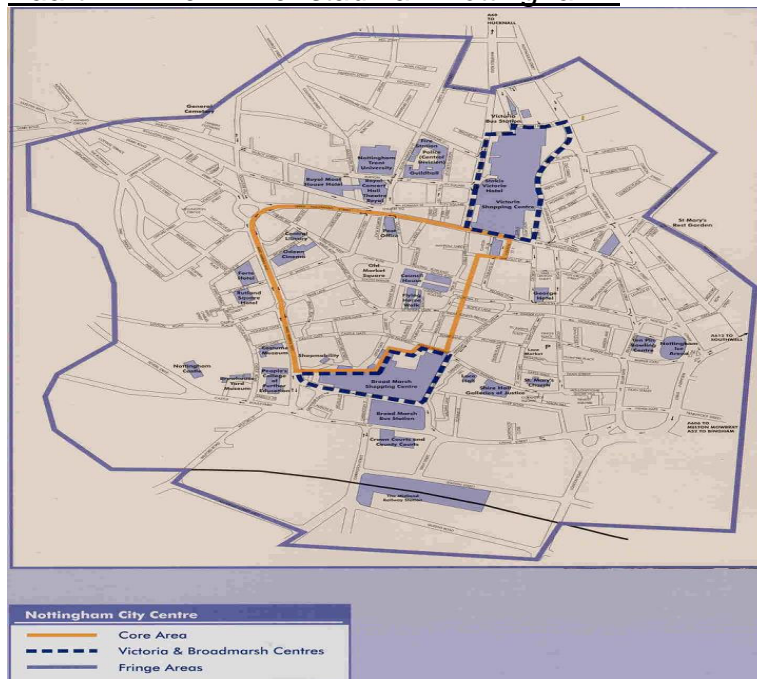
investeringen, zie ook hoofdstuk 3). De verruiming van planning permission voor detailhandelsontwikkelingen, die de levendigheid van de binnenstad doen verhogen, is daarvan een voorbeeld. Een vergroting van de Broadmarsh Shoppingcentre aan de zuidkant van het centrum moet daar een bijdrage aan leveren. Het local plan geeft aan, aan welke voorwaarden dat moet voldoen. Combinatie van functies (winkels, horeca en leisure) met een goed aansluitend openbaar vervoer systeem en voldoende parkeergelegenheid spelen daarbij een belangrijke rol.

In hoeverre is er sprake van clustering of verweving van binnenstadsfuncties door voorgenoemd beleid? We lopen de drie belangrijkste, zoals eerder genoemd, hieronder na.

Detailhandel

Nottingham kent een enorm aanbod aan winkels. Bijna 1200 winkels laten de stad bruisen. Zoals eerder vermeld staat de stad daarmee al jarenlang stevast in de top vijf van de winkelsteden van Engeland, op grond van het Multiple Ranking Systeem (Citizen 2005). De binnenstad wordt hieronder op kaart weergegeven, met daarop in geel het stadscentrum, de 'Core Area'. Gestippeld zijn de twee overdekte winkelcentra te weergegeven.

Kaart 14. "De Binnenstad van Nottingham".



Bron: Nottingham City Council (2000).

Wat opvalt aan bovenstaande kaart is dat de 'Core Area' precies in het midden van de binnenstad is gelegen tussen twee overdekte winkelcentra. De 'core area' is een vrij compact en duidelijk afgebakend gebied. Hierdoor heeft het 'winkelhart' van de stad een levendige uitstraling. De straten kennen ook vele verbindingen onderling. De City Council van Nottingham heeft bewust gestuurd op het verkrijgen van beide overdekte winkelcentra op die locaties in de binnenstad. In die zin stuurt de stad op de plaatsing van zijn winkelvoorraad. Het bestemmingsplan (Local Plan) van Nottingham is daarentegen juist weer erg globaal van karakter, waardoor in de 'Core area'

verschillende functies mogelijk zijn. Kortom bestemmingsplantechnisch stuurt de City Council niet op de winkelfunctie, maar laat het een verweving van functies toe. We zullen hier in onderstaande paragrafen verder op in gaan.

Horeca

Nottingham werkt met een globaal bestemmingsplan (Local Plan). Het winkelgebied heeft één bestemming gekregen, namelijk 'Shopping Area' (Zie figuur 11), waarin ook horeca is toegestaan. Het stadsbestuur laat de invulling op dit gebied aan de markt over. In Nederland wordt nogal eens gevreesd dat bij een dergelijke aanpak de horeca in ongebreidelde vorm zal toenemen. Dit blijkt in Nottingham heel erg mee te vallen. Nottingham heeft in de binnenstad 370 horecavestigingen. Dat klinkt veel, maar is een stuk minder dan de stad Groningen in totaal heeft (zie ook het overzicht in bijlage 1). Waarneming ter plaatse laat zien dat in de buitenwijken van Nottingham overigens wel erg veel horeca voorkomt. In Groningen is dat verhoudingsgewijs een stuk minder, maar deze horecavestigingen zijn, in tegenstelling tot Nottingham, wel meegenomen in het horecatotaal.

Bestemmingsplantechnisch stuurt de stad niet op horecaclustering of -verweving in de binnenstad, maar projectmatig komt het wel regelmatig voor. Nottingham heeft bijvoorbeeld bewust gestuurd op een herontwikkeling van de zogenaamde 'Canal Side'. (Zie ook de algemene paragraaf). Bij de herontwikkeling was vaak sprake van functietransformatie, waarin de horecafunctie een belangrijke rol speelde.

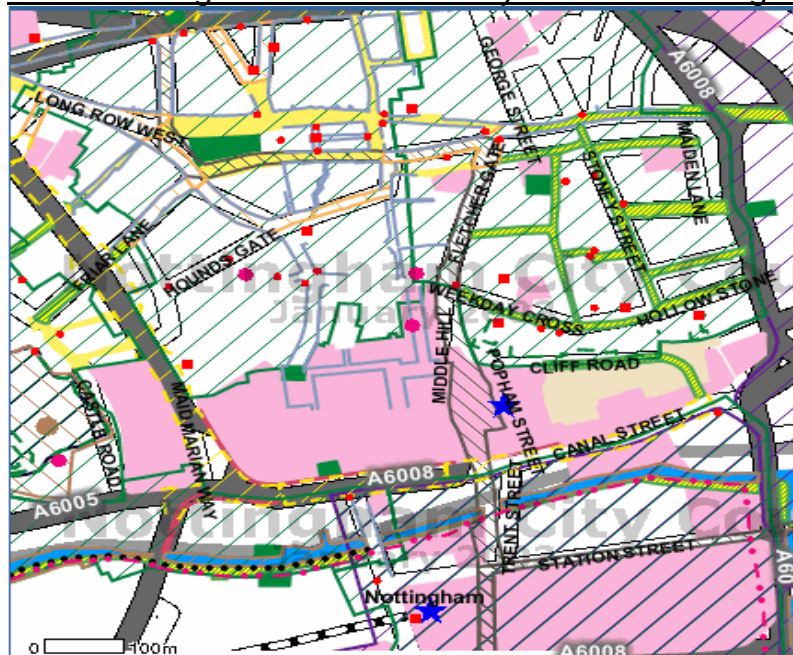
Wonen

Beleidsmatig en projectmatig stuurt Nottingham op een kwantitatief en kwalitatief verbeterd aanbod van woningen in de binnenstad. Dit is al sinds de jaren '70 van de afgelopen eeuw het geval (Dingsdale, 1997). Subsidiegeld van het rijk, het zogenaamde 'Urban Programme' speelde daarin een belangrijke rol (zie ook hoofdstuk 3 en de bovenstaande algemene paragraaf). Nottingham erkent het belang van de woonfunctie in de binnenstad voor wat betreft de leefbaarheid e.a. (Nottingham City Council, 2005). Bestemmingsplantechnisch hebben enkele gebieden in de binnenstad een pure woonbestemming gekregen. In het 'Shopping Area' gebied geldt dit overigens niet. Hier is onderlinge uitwisselbaarheid van toepassing. We gaan op het 'Shopping Area'- gebied en zijn onderlinge uitwisselbaarheid van functies in de nu volgende paragraaf verder in.

Perceelsniveau.

Zoals in vorige paragraaf is vermeld werkt Nottingham met globale bestemmingen in het bestemmingsplan (Local Plan). Onderstaand fragment geeft een overzicht van het globale karakter van het in de binnenstad van Nottingham geldende 'Local Plan'.

Kaart 15. Fragment Local Plan "City Centre of Nottingham".



bron: Nottingham City Council (2005)

Het globale karakter van local plans brengt met zich mee dat er in een bepaald gebied verschillende functies mogelijk zijn. De groene kleur op bovenstaande kaart geeft het winkelgebied van Nottingham weer. Het groen gearceerde gebied is het gehele winkelgebied en de dikke groene lijnen geven de winkelstraten weer. De bijbehorende bestemming is 'Shopping Area'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zowel detailhanden, horeca als dienstverlening bijvoorbeeld. Dit houdt in dat er op perceelsniveau verschillende functies toegestaan zijn. Maar een en ander betekent ook dat er combinatiegebruik in een pand mogelijk is (!). De lokale autoriteit stuurt daar verder niet op. Het is wel zo dat er bij wisseling van functie gekeken wordt wat de aard van de nieuwe functie is en wat de aard was van oude functie. Indien men een nieuwe functie in het pand wil vestigen wat volgens de 'Use Classes Order 2005' (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.2) in een lagere categorie valt dan de oude functie, is dit zondermeer mogelijk. Is de situatie net andersom (nieuwe functie is 'zwaarder' dan de oude functie), dan dient er 'planning permission' te worden aangevraagd (Nottingham City Council 2005).

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is het binnenstads- en detailhandelsbeleid van de vier onderzoekssteden beschreven. Door de steden te benaderen op een drietal niveaus is de uitwerking van het gehanteerde beleid ook op lokaal niveau goed inzichtelijk geworden. Net als in hoofdstuk 3 dient er geconcludeerd te worden dat er enkele interessante verschillen in beleidsoptiek tussen beide landen te noemen zijn. De verschillen tussen beide landen en de vier onderzoekssteden zullen in het nu volgende hoofdstuk aan de orde komen. Dit wordt gedaan middels een sterkte/zwakte analyse.

H5. Sterkte/zwakte analyse

5.1 Inleiding.

Hoofdstukken 3 en 4 betroffen twee inhoudelijke hoofdstukken waarin de uitwerking van het onderzoek weergegeven is. In hoofdstuk 3 staat het landelijke detailhandels – c.q. binnenstadsbeleid en de landelijke ruimtelijke ordeningsstructuur van Nederland en Engeland beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de vier onderzoekssteden aan bod gekomen. De vier steden zijn eerst algemeen beschreven en daarna op een drietal niveaus benaderd om te zien hoe het detailhandels- c.q. binnenstadsbeleid op lokaal niveau is uitgewerkt.

In dit hoofdstuk (H5) zullen de belangrijkste beleidsverschillen van de beide landen en de vier onderzoekssteden worden nagelopen. De verschillen zullen op hun sterke en zwakke punten worden beoordeeld. De volgende vraagstelling zal in dit hoofdstuk beantwoord worden: “Wat zijn de sterke en wat zijn de zwakke punten van het binnenstads- /detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland en de uitvoering ervan in de vier onderzoekssteden?”.

Allereerst zullen de belangrijkste verschillen op landelijk niveau aan bod komen, daarna volgen de sterke en zwakke punten van het lokale beleid van de vier onderzoekssteden. Hierbij zal de driedeling in benaderingsniveaus (macro-, meso- en micro niveau) opnieuw worden gehanteerd.

5.2 Beleidsverschillen tussen Nederland en Engeland; sterke -en zwakke punten.

Landelijk (Nederland versus Engeland)

1. Een belangrijk verschil tussen het Nederlandse ‘Ruimtelijk Ordeningssysteem’ en het Engelse ‘Planningssysteem’ is dat in Engeland veel vaker geen ‘planning permission’ vereist is bij gebruikswijzigingen (Bregman 1999). Zo moet het in Engeland allereerst om een relevante wijziging gaan. ‘Relevant’ is natuurlijk een rekbaar begrip, maar engelse jurisprudentie geeft steeds duidelijker aan wanneer er wel, -en wanneer er geen ‘planning permission’ vereist is. Juist deze gebruikswijzigingen komen veel in binnensteden voor. Menigmaal wordt een winkelpand veranderd voor andersoortig gebruik, bijvoorbeeld ten behoeve van een dienstverlenende functie. Ook bij wel ‘relevante gebruikswijzigingen’ kan het soms voorkomen dat geen ‘planning permission’ vereist is. Een belangrijk voorbeeld van deze tweede categorie gebruikswijzigingen waarbij geen ‘planning permission’ vereist is, is de gebruikswijziging die in dezelfde gebruikscategorie valt, zoals bedoeld in de Town en Country Planning (Use-Classes) Order. De laatste ‘Use Class Order’ is van april 2005 en staat weergegeven in bijlage 3.

Bovenstaand verschil geeft een stukje flexibiliteit in de dynamiek van de binnenstad, waar gebruikswijzigingen een veel voorkomend fenomeen is. Ellenlange planologische procedures kunnen worden voorkomen door dit systeem. Kortom dit kan als een positief verschilpunt (sterkte punt van Engeland) worden bestempeld.

2. Een ander verschil tussen Nederland en Engeland is dat in Engeland veel meer gewerkt wordt met systemen die de onderlinge concurrentie tussen de steden doen vergroten. Zo moeten 'local plans' inzetten op 'Vitality en Viability' (DoE 1994). 'Vitality' is een begrip dat gericht is op de levendigheid van een binnenstad en 'viability' refereert aan de aanwezigheid van constante investeringen in stadscentra. Lokale overheden zijn verplicht in hun 'Local Plans' in te gaan op hoe de stad denkt om te gaan met het aantrekken van nieuwe winkels, restaurants en café's, maar ook hoe om te gaan met de constante verbetering van hun stadsomgeving.

Daarnaast is een typisch Engelse/ Britse manier van het bewerkstelligen van onderlinge stedelijke competitie het zogenaamde 'Multiple Ranking Systeem'. Dit systeem is ontwikkeld om de positie van verschillende engelse steden onderling te bepalen op bijvoorbeeld winkelaanbodgebied.

Bovenstaande benaderingen c.q. systemen brengen een ontwikkeling op gang, waarbij steden constant bezig zijn hun binnenstad te optimaliseren en aantrekkelijker te maken. Hierdoor zijn in Engeland levendige steden ontstaan, die constant zoekende zijn naar nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen en -formules.

3. Een derde verschil tussen Nederland en Engeland is de omgang met perifere detailhandelsontwikkelingen. Engeland is daar toch een stuk liberaler in geweest en komt daarop nu enigszins terug. In Engeland zijn de laatste decennia tientallen out-of-town (overdekte) shopping centres ontstaan. Nederland kent er slechts enkele op perifere locaties en deze zijn veelal ook nog gethematiseerd. (Ministerie van Economische Zaken, 2000). Voorbeelden hiervan zijn overdekte meubelcentra, zoals het winkelcentrum 'Alexandrium' in Rotterdam en in Amsterdam staat een dergelijk overdekt meubelcentrum bij de Arena.

Onderzoeken aan het eind van de jaren '90 hebben aangetoond dat in Engeland de zogenaamde Regional (RSC) -en de Super Regional Shopping Centra (SRSC) wel degelijk invloed hebben op de traditionele shopping centra's in de directe omgeving. De invloed is echter veel groter op kleine en middelgrote kernen dan op grote 'city-centres'. (Lillywhite 1998). Kortom deze out-of-town shopping centres hebben wel degelijk een negatieve invloed op de traditionele detailhandelshierarchie.

Daarnaast kent zowel Nederland als Engeland onoverdekte perifere winkelcentra. In Nederland 'PDV locaties' genoemd, in Engeland worden ze 'retailparken' genoemd. Ze zijn beide bedoeld voor de verkoop van grootschalige goederen (In Nederland ook wel ABC goederen (auto's, boten en caravans) genoemd. In Engeland worden ze 'Bulkgoods' genoemd). Beide landen hebben de aard van de goederen steeds verder opgerekt. In Nederland gaat het echter bij de 'PDV locaties' toch nog steeds om de verkoop van grootschalige (volumineuze) goederen. Bij de andere categorie (GDV) gaat het grootschalige winkels, die minimaal een afmeting van 1500m² moeten hebben. In Engeland is men minder stringent omgegaan met de aard van de

bedrijvigheid. Daar zijn verschillende retailparken waar bijvoorbeeld ook kleding wordt verkocht, grote supermarkten voorkomen en veel horeca aanwezig is.

Locaal (De vier onderzoekssteden)

1. Algemeen.

In algemene zin is een duidelijke overeenkomst tussen de vier steden te zien. Alle vier steden achten namelijk hun binnenstad als het belangrijkste middelpunt voor economische en culturele ontwikkelingen. Alle vier steden zetten dan ook voornamelijk in op nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen. Zo zijn alle vier steden bezig met een grootschalige herontwikkeling van hun belangrijkste marktpleinen. Zo is Leeuwarden bezig met het 'Nieuw Zaailand' project, in Groningen met de 'Grote Markt', In Norwich is het prestigieuze 'Forum' aan de markt toegevoegd en in Nottingham wordt momenteel the Old Market Square compleet 'gefacelift'.

2. Macro. 'Centrum-Periferie'.

In alle vier steden komen geen overdekte winkelcentra buiten de binnenstad voor. Leeuwarden heeft met winkelcentrum 'de Centrale' een GDV locatie die duidelijk perifeer is gelegen. Groningen heeft zijn GDV locatie 'Westerhaven' dicht tegen de binnenstad gesitueerd. Beide steden hebben ook verschillende PDV locaties, waar tot noch toe alleen volumineuze goederen worden verkocht. Echter is het begrip 'volumineus' door veranderend landelijk beleid in Nederland wel steeds verder opgerekt.

Norwich heeft zestal perifere retailparken, waarvan twee vergelijkbaar zijn met de Nederlandse GDV locaties. Nottingham kent ook vele retailparken, met een steeds ruimer wordend assortiment. Er moet dan ook worden geconstateerd dat in Engeland toch een liberaler beleid wordt gehanteerd omtrent perifere detailhandelsontwikkelingen. Dat zie je ook concreet in beide Engelse onderzoekssteden terug. Dit wordt door beide steden als negatief bestempeld en dient ook als een zwak punt te worden bestempeld.

3. Meso. 'Binnenstad als geheel'.

Alle vier steden kennen een actief binnenstadsbeleid. De steden hebben allen een binnenstadsmanagementteam die tracht de binnenstad zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Toch moet gezegd worden dat het actieve binnenstadsbeleid in Engeland een stapje verder gaat dan het Nederlandse. 'Vitality' en 'Viability' en de in hoofdstuk 3 genoemde 'vier A's' zijn belangrijke landelijke graadmeters die de steden in hun detailhandels -en binnenstadsbeleid moeten nastreven. Het Multiple Ranking Systeem van Engeland zet Nottingham steevast in de 'top five' en Norwich is onlangs in de 'top ten' gekomen. Leeuwarden en Groningen zetten met respectievelijk 'clustering' en 'verspreiding' van horeca, clustering van detailhandel en inzetten op een winkelcircuit, actief in op de situering van twee belangrijke binnenstadsfuncties. In Norwich en Nottingham wordt middels een brede bestemming van de 'core area' (veelal 'shopping centre' genoemd) meer ingezet op 'multifunctionaliteit'. Beide binnenstadsbenaderingen kennen voor -en nadelen. Zo ogen de Engelse binnensteden als levendige winkel -en uitgaanscentra, kennen de beide Engelse onderzoekssteden een veel hoger bezoekersaantal dan de Nederlandse twee onderzoekssteden en is het winkelaanbod verhoudingsgewijs ook hoger. Toch wordt

het loslaten van een maximum horecatotaal en het planologisch niet kunnen sturen op de situering van de horeca op het gebied van handhaving als negatief ervaren. Zo kennen de beide steden veel overlast in de binnensteden in de nachtelijke uren.

4. Micro. 'Perceelsniveau'.

Door de brede bestemmingen van de 'Core Area' in de beide Engelse steden komen veel verschillende functiecombinaties voor. Zogenaamde 'Winkelondersteunende horeca' komt bijvoorbeeld in veel grotere getale voor in de beide Engelse onderzoekssteden dan de twee Nederlandse onderzoekssteden. In Nederland wordt namelijk veelal per pand 'bestemd', met name op horecagebied. Dubbelgebruik geeft daarom hier een strijdig gebruik. De brede bestemming van de 'Core Area' in de beide Engelse steden komt de levendigheid van de binnensteden ten goede en kan ook als een positief, sterk punt worden bestempeld.

5.3 Resumé.

De beide landen kennen een binnenstads-/detailhandelsbeleid dat in grote lijnen veel overeenkomsten vertoont. Toch heeft dit hoofdstuk laten zien dat er ook veel verschillen in het landelijke beleid en de uiteindelijke lokale uitwerking te onderscheiden zijn. Op sommige gebieden is het Nederlandse beleid sterk te noemen, op het andere gebied is het Engelse beleid sterker. We zullen hier, in algemene zin, in volgend hoofdstuk (H6) verder op ingaan. De conclusies van het onderzoek komen in dit hoofdstuk aan bod met daarbij enkele aanbevelingen op het te voeren binnenstads-c.q. detailhandelsbeleid in het algemeen.

H6. Conclusies en aanbevelingen.

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de conclusies van het onderzoek gepresenteerd. Aan de hand van de conclusies worden enkele aanbevelingen gedaan omtrent binnenstadsbeleid in het algemeen.

Dit onderzoek heeft als doelstelling "Inzicht krijgen in het binnenstadsbeleid van Nederland en Engeland en de gevolgen van 'scheiding of verweving', door een vergelijking te maken tussen het binnenstadsbeleid van twee Nederlandse regionale hoofdsteden met twee vergelijkbare Engelse 'Regional Capitals'. Ten behoeve van de doelstelling zijn een vijftal vraagstellingen geformuleerd. Deze staan weergegeven in hoofdstuk 1. De conclusies in dit hoofdstuk geven een antwoord op de vijf geformuleerde vraagstellingen. Op de laatste vraagstelling zal wat uitvoeriger worden ingegaan. Dit is de vraagstelling omtrent de sterke en zwakke punten van het binnenstads- / detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland. Welke conclusies kunnen worden getrokken uit de sterkte/zwakte- analyse, die in hoofdstuk 5 is gepresenteerd, en welke aanbevelingen kunnen op basis hiervan worden gegeven?"

6.2 Conclusies

De vijf geformuleerde vraagstellingen van onderhavig onderzoek worden in deze paragraaf achtereenvolgens nagelopen met daarbij de conclusie(s). Tot slot van de deze paragraaf volgt de eindconclusie ten aanzien van het onderzoeksthema 'scheiding of verweving'.

Vraagstelling 1.

De eerste vraagstelling van onderhavig onderzoek betreft "Wat is er reeds bekend over binnenstadsontwikkelingen vanuit de planologische en stads&economisch geografische theorie?".

De reeds bekende theorieën en concepten staan weergegeven in hoofdstuk 2. In algemene zin kan er gesteld worden dat er behoorlijk wat theorieën en concepten bestaan rond binnensteden. Toch vallen veel van de huidige detailhandelsontwikkelingen niet meer in de aloude theorieën te vatten. Zo is Christaller's 'Centrale Plaatsentheorie' niet meer passend bij de perifere detailhandelsontwikkelingen die momenteel in Nederland en omliggende landen gaande zijn. Ook de stedelijke modellen van bijvoorbeeld Burgess en Mann zijn lang niet meer voor alle hedendaagse Amerikaanse en Engelse (binnen)steden van toepassing, laat staan voor de Nederlandse steden. De 'functionalistische benadering' is bij de totstandkoming van nieuw binnenstadsbeleid wel actueel. Bestemmingsplannen worden zo opgesteld dat er in bepaalde gebieden veel functies zijn toegestaan en multifunctionaliteit wordt nagestreefd ('verweving'), terwijl in andere gebieden slechts enkele functies zijn toegestaan ('scheiding'). Daarom is de functionalistische benadering ook de benadering geworden van onderhavig onderzoek naar

binnensteden/ binnenstadsbeleid, met bijbehorend thema '(functie)scheiding of verweving'. Het verschil tussen de beide landen op het gebied van 'scheiding en verweving' komt bij de vijfde vraagstelling naar voren.

Vraagstelling 2, 3 en 4.

De tweede, derde en vierde vraagstelling hebben betrekking op het Ruimtelijk Ordeningssysteem van Nederland en Engeland en het landelijke binnenstads-/ detailhandelsbeleid van de beide landen en de uitwerking ervan in de vier onderzoekssteden.

In grote lijnen komt het binnenstads-/detailhandelsbeleid van de beide landen overeen. Toch zijn er enkele zaken te onderscheiden die de Nederlandse en Engelse binnensteden en het gehanteerde binnenstadsbeleid doen verschillen. Zo is het 'planningssysteem' van Engeland qua opzet anders dan het Nederlandse 'ruimtelijk ordeningssysteem'. Grofweg gezegd is het Engelse systeem liberaler van opzet. Zo kunnen functiewijzigingen in Engelse binnensteden makkelijker, veelal zonder planologische procedures, plaatsvinden en is het oprichten van een 'shopping centre' buiten de binnenstad in het Engelse planologische regime moeilijker te keren dan in het Nederlandse. Het landelijke en lokale detailhandelsbeleid van Engeland is ook liberaler van opzet, maar ook marktgericht! Het brengt veel meer competitie op gang tussen de steden onderling. Bij de beantwoording van volgende vraagstelling wordt hierop nader ingegaan.

Vraagstelling 5.

De laatste vraagstelling betreft "Wat zijn de sterke en wat zijn de zwakke punten van het binnenstads- / detailhandelsbeleid in Nederland en Engeland en de uitvoering ervan in de vier onderzoekssteden?". Dit is een belangrijke vraag die in hoofdstuk 5 zijn uitwerking heeft gekregen. De uitkomsten worden in dit hoofdstuk vanzelfsprekend niet allemaal herhaald, maar wel de algemene strekking. Wat kan geconcludeerd worden uit de sterkte/zwakte analyse omtrent binnensteden en binnenstadsbeleid, zoals dat gehanteerd wordt in Nederland en Engeland?

Zoals bij 'vraagstelling 2, 3 en 4' reeds gesteld is zowel het Engelse Planningssysteem als het Engelse detailhandelsbeleid liberaler van opzet dan het Nederlandse. Zo zijn er in Engeland verhoudingsgewijs veel meer out-of-town shopping centres opgericht dan vergelijkbare GDV-locaties in Nederland. De retailparken in de beide Engelse steden zijn ook ruimer qua 'assortiment' dan de PDV-locaties in Groningen en Leeuwarden. Zo komen zowel in Norwich als in Nottingham retailparken voor waar naast 'Bulkgoods' ook kleding e.a. wordt verkocht. In de beide Nederlandse onderzoekssteden wordt getracht dergelijke ontwikkelingen te weren. (Rechtzaken spelen daarbij een rol. Als voorbeeld kan de Leeuwarder 'Carpetland'-zaak worden genoemd).

<p>De 'Carpetland'-zaak in Leeuwarden betreft een rechtzaak naar aanleiding van een verzoek van een PDV-winkel in tapijten ('Carpetland'), welke in een deel van zijn ook schoenen wil verkopen. Schoenen is geen PDV product en de grootte van de winkel zou met de beoogde 400m² ook niet onder GDV kunnen vallen. Voor de gemeente Leeuwarden reden om het verzoek te weigeren. Carpetland heeft bezwaar en beroep aangetekend tegen dit besluit. De zaak loopt nog bij de Raad van State.</p>
--

Daarbij moet worden opgemerkt dat de stad Groningen inmiddels wel nadenkt over de komst van een eventuele Factory Outlet Centre (FOC). Waarschijnlijk zal dit winkelcentrum gesitueerd worden op een perifere locatie. Kleding is in een dergelijk

winkelconcept het belangrijkste product. Feitelijk is dat ook de in hoofdstuk 1 genoemde 'paradox'. Engeland heeft altijd een vrij liberaal detailhandelsbeleid gevoerd (Overigens niet áltijd bewust gestuurd, doordat het planningssysteem in Engeland gewoon minder stringent van opzet is dan die van Nederland, zoals hiervoor omschreven). Engeland tracht nu de perifere detailhandelsontwikkelingen zoveel mogelijk 'in te dammen', terwijl Nederland paradoxaal met steeds méér nieuwe perifere winkelconcepten komt. Toch moet daarbij worden opgemerkt dat de Nederlandse perifere winkelconcepten bewust door de overheid zijn gepland en vaak thematisch van opzet zijn. (vb. meubelboulevard en kleding- FOC's). Dat is en blijft het grote verschil tussen de beide landen.

Naast het liberale binnenstads-/detailhandelsbeleid van Engeland staat ook dat het Engelse beleid marktgerichter van opgezet is dan het Nederlandse. Zo moeten gemeenten in hun 'local Plans' verplicht ingaan op de aanpak omtrent het aantrekken van nieuwe winkels en horeca bijvoorbeeld. Het 'Multiple Ranking Systeem', waarin de onderlinge verhouding tussen de steden op winkelaanbodgebied wordt aangegeven, wakkert de stedelijke competitie nog verder aan.

Het liberale karakter van het Engelse binnenstadsbeleid zie je ook terug in de 'clustering' en 'verspreiding' van functies. Zo zetten Leeuwarden en Groningen meer in op sturing van binnenstadsfuncties. In Norwich en Nottingham wordt middels een brede bestemming van de 'core area' (veelal 'shopping centre' genoemd) meer ingezet op 'multifunctionaliteit'.

Eén en ander neemt met zich mee dat de Engelse binnensteden als levendige winkel- en uitgaanscentra ogen, een veel hoger bezoekersaantal kennen en een verhoudingsgewijs veel hoger winkelaanbod hebben (zie ook bijlage 1). Toch wordt het loslaten van een maximum horecatotaal en het planologisch niet kunnen sturen op de situering van de horeca op het gebied van handhaving als negatief ervaren. Zo kennen de beide Engelse steden veel overlast in de binnensteden in de nachtelijke uren.

Zoals in hoofdstuk 3 en 5 is genoemd hebben onderzoeken aan het eind van de jaren '90 aangetoond dat in Engeland de zogenaamde Regional (RSC) -en de Super Regional Shopping Centra (SRSC) wel degelijk invloed hebben op de traditionele shopping centra's in de directe omgeving. De invloed is echter veel groter op kleine en middelgrote kernen dan op grote 'city-centres'. (Lillywhite 1998). Dit moet dan ook de reden zijn waarom de beide onderzoekssteden, ondanks hun meer liberale aanpak omtrent perifere detailhandel, zo'n levendige binnenstad hebben. Omliggende plaatsen zullen hier de negatieve gevolgen van hebben gemerkt. Nader onderzoek ter plaatse zou de negatieve invloed op de traditionele detailhandelshierarchie kunnen uitwijzen.

Eindconclusie t.a.v. het onderzoeksthema 'scheiding of verweving'.

Ten aanzien van het onderzoeksthema 'scheiding of verweving' kan geconcludeerd worden dat het binnenstads-/detailhandelsbeleid van Engeland op alle drie gehanteerde niveaus (op macro, meso en micro niveau) liberaler van opzet dient te worden genoemd.

Zo kan op macro niveau ('centrum versus periferie') gesteld worden dat Engeland en de beide Engelse onderzoekssteden liberaler omgaan met perifere detailhandelsontwikkelingen. Zo zijn er in Engeland veel meer out-of-town shopping centra gerealiseerd dan in Nederland en zijn de retailparken van de beide onderzoekssteden qua assortiment ook ruimer opgezet dan de PDV/GDV locaties in de beide Nederlandse onderzoekssteden. Daarbij moet gesteld dat in functioneel opzicht (ofwel volgens de 'functionalistische benadering') het achterliggende gedachtegoed om uit noodzaak voor bepaalde goederen (lees: 'bulkgoods') een uitzondering te maken in verkoopplaats, zoals dat in zowel Nederland als Engeland in de jaren '70 is opgezet, in beide landen niet meer opgaat. Het assortiment van perifere winkellocaties is zowel in Nederland als in Engeland zo opgerekt dat er niet - alleen maar- sprake is van noodzakelijkheid!

Ook op meso niveau ('binnenstad als geheel') en op micro niveau ('perceelsniveau') kan gesteld worden dat Nederland volgens de functionalistische benadering stringenter omgaat met 'scheiding of verweving' van functies. Zo stuurt Nederland en concreet de twee onderzoekssteden meer aan op 'functiescheiding en/of -clustering' in binnensteden dan dat Engeland dat doet. Engeland is dus ook in dat opzicht liberaler te noemen en staat meer 'multifunctionaliteit' toe.

6.3 Aanbevelingen

Op basis van onderhavig onderzoek en de bijhorende conclusies worden de volgende twee belangrijke aanbevelingen gedaan ten aanzien van binnenstads- en detailhandelsbeleid in algemene zin.

1. Aanbeveling op 'Macro-niveau'.

Zowel Nederland als Engeland is zoekende naar de juiste balans op het gebied van detailhandel. De ontwikkelingen op detailhandelsgebied doen zich in snel tempo voor. Nederland mag trots zijn op zijn adequate 'Ruimtelijke Ordeningssysteem' en het feit dat de detailhandelsstructuur (volgens Christaller's theorie) nog altijd goed in tact is. Gezien de uitkomsten van onderzoeken in Engeland omtrent de Regionale (lees: out-of-town) Shopping Centres (Lillywhite 1998) kan gesteld worden dat het beter is dat de Rijksoverheid het beleid omtrent perifere detailhandel zelf in handen houdt. Het toestaan van perifere winkellocaties door gemeenten heeft namelijk niet zozeer negatieve gevolgen voor de stad zelf, maar meer voor de omliggende dorpen in de regio. Een perifere winkellocatie werkt voor een stad vaak complementair en dus positief (Zie ook de gedane onderzoeken daaromtrent in Leeuwarden (Noordelijke Hogeschool Leeuwarden, 2004) en Groningen (Haan, 2003)). Omdat stadsgemeenten nu eenmaal hun eigen lokale belang nastreven, zullen zij anders tegen dergelijke ontwikkelingen aankijken dan de Rijksoverheid dat doet. Er mogen dan ook vraagtekens worden gezet bij het landelijke decentralisatiebeleid op het gebied van perifere detailhandel! Op basis van het gestelde in onderhavig onderzoek kan beter worden aanbevolen om dit beleid op rijksniveau te houden.

2. Aanbeveling op 'meso en micro niveau'.

Uit dit onderzoek blijkt dat Engelse (middelgrote) binnensteden nog altijd enorme aantrekkingskracht uitoefenen op winkelend en recreatief publiek. De cijfers in bijlage 1 tonen dit ook kwantitatief aan. Het aanwijzen van een 'Core Area', daarbij in te

zetten op 'multifunctionaliteit' en een zoveel mogelijke liberale houding ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van leisure, horeca en detailhandel geeft binnensteden de mogelijkheid te allen tijde attractief te zijn en te blijven voor publiek. Nederland zou in dat opzicht zeker wat kunnen leren van Engeland! De Nederlandse 'Wet op de Ruimtelijke Ordening' (WRO) en de lokale binnenstedelijke bestemmingsplannen zouden op dat gebied zeker wel wat meer faciliterend van karakter mogen zijn. Sturing en handhaving van openbare orde zouden bijvoorbeeld middels sluitingstijdenwetgeving kunnen plaatsvinden. Regulering op planologisch vlak werkt vaak minder goed en kan er zelfs toe leiden dat initiatieven elders tot ontwikkeling komen. Als dat 'elders' nu een perifere locatie in de stad zelf is of gewoon een plek in een geheel andere stad, beide keren is de ontwikkeling niet goed voor de stad in kwestie!

Literatuurlijst

- Ashworth, G.J. (1988). **Marketing the Historic City of Tourism**, In: B. Goodall, G.J. Ashworth et al, Marketing in the Tourism Industry, Croom Helm, London 1988. p162-175.
- Ashworth, G.J. (1991). **Heritage Planning; conservation as the management of urban change**, GeoPers, Groningen.
- Ashworth, G.J. (1994), **Guiding the arrow of time into the target of space: heritage planning as the contemporary uses of the past**, GeoPers, Groningen.
- Beuken, J.W.L. (1988), **Compacte Perifere Detailhandel**. Groningen: J.W.L. Beuken.
- Bregman, A.G., (1999), **Ruimtelijke Plancoördinatie en projectbesluitvorming**, Naar maatwerk zonder versnippering, Bouwrecht Monografieën, Stichting Instituut voor Bouwrecht, IBR, Kluwer Deventer.
- Burgess, E.W. (1925), **The growth of a city: an introduction of a research project**, in R.E. Park en E.W. Burgess (red), *The City*, Chicago
- Buursink, J. (1991), **Steden in de markt**, het elan van citymarketing, Dick Coutinho, Muiderberg 1991.
- Christaller, W. (1933), **Die Zentralen Orte in Suddeutschland Jena**, Duitsland.
- Cough, C. (2003), **City of Change and Challenge**, Urban Planning and Regeneration in Liverpool, Ashgate Publishing Limited, Aldershot England, UK.
- Dingsdale, A. (1997), **Property development, planning and urban regeneration in local economic development**: the redevelopment of the Castle Meadow Railway lands Nottingham, In: A. Dingsdale and P.J.M. Van Steen (red), *The Management of Urban Change in Europe*, p19-34. Rijksuniversiteit Groningen (RUG). Groningen.
- Dingsdale, A. (2000), **Shopping Malls and Urban Regeneration in Britain**. Nottingham Trent University. UK
- Dawson, J.A. (1983), **Shopping Centre Development**, Longman, UK.
- Department of the Environment (1994), **Vital and Viable Town Centres: Meeting the Challenge**, Planning Research Programme, Urban and Development Group (URBED) in association with Comedia, Hillier Parker, Barlett School of Planning University College London, and Environmental and Transport Planning. London, UK.
- Dietvorst, A en Jansen-Verbeke, M, (1998), **De Binnenstad: kader van een sociaal perpetuum mobile**, Nederlandse Geografische Studies, nummer 61, Amsterdam/ Nijmegen 1998.
- DTZ Zadelhof, **Use Classes Order 2005**, Engeland. UK, april 2005
- Edward Erdman Research (1990), **Traffic Free Shopping**, Edward Erdman London, UK.
- Field, B. en MacGregor, B (1987), **Forecasting Techniques for Urban and Regional Planning**, Hutchinson, London, UK.

- Gemeente Groningen (1997), **Bestemmingsplan Binnenstad**, vastgesteld door gemeenteraad van Groningen in juni 1997, Groningen 1997.
- Gemeente Groningen (2005), **Detailhandelsmonitor 2004**, Groningen, januari 2005.
- Gemeente Groningen (2002), **Detailhandel en leisure in de stad Groningen, Op maat gesneden aanbod voor de toekomst**. Nota gemeente Groningen, december 2002. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen (2002), **"Hart in de stad"**, Groninger binnenstadsvisie, Groningen oktober 2002.
- Gemeente Groningen, (1994), **"Groningen groot in detailhandel"**. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen (2003), **"Wonen boven Winkels"**, Nota van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (RO/EZ), oktober 2003. Groningen.
- Gemeente Leeuwarden (1988), **Bestemmingsplan "Breedstraat e.o."**, Leeuwarden 1988.
- Gemeente Leeuwarden (1986), **Bestemmingsplan "Sint Jacobsstraat/Wirdumerdijk"**, Leeuwarden 1986.
- Gemeente Leeuwarden (1997), **Binnenstad Nieuwe Stad (Kadernota)**, Een integrale toekomstvisie voor de binnenstad, Gemeente Leeuwarden, Dienst Stadsontwikkeling, december 1997.
- Gemeente Leeuwarden (2002), **Binnenstadsmonitor**, Leeuwarden 2002.
- Gemeente Leeuwarden (2002), **Horecanota Gemeente Leeuwarden**, reactie- en antwoordnota. Leeuwarden. 2002
- Gemeente Leeuwarden (2003), **Herijking PDV/GDV- beleid**, Leeuwarden: Gemeente Leeuwarden.
- Gemeente Leeuwarden (2004), **"Masterplan Nieuw Zaailand"**, Esch/Leeuwarden juli 2004.
- Gemeente Leeuwarden (1998). **Partiële herziening bestemmingsplannen binnenstad (horecaregeling)**, Leeuwarden 1998.
- Guy, C. (1994), **The Retail Development Process: location, property and Planning**. Routledge, UK
- Haan, V. (2003), **"Perifere winkelcentra en stadscentra"**, een onderzoek naar ruimtelijk gedrag van winkelpubliek in Groningen en Zwolle. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Heinemeijer, W.F. (1968), **De Amsterdamse binnenstad als centrum van attractie**, In: W.F. Heinemeijer et al (1968); *Het centrum van Amsterdam, een sociografische studie*, p. 9-68, Polak & Van Gennep, Amsterdam.
- Hillier, B. and Harkinson, J. (1984), **The Social Logic of Space**, Cambridge University Press, Cambridge, UK.
- Hillier Parker Research (1997), **Annual Openings: Shopping Centres and Retail Warehouse Parks**. (List). UK
- Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (1996), **Detailhandel op maat**, Den Haag 1996.
- Jarrold Publishing, (1998), **Norwich Map**, ESR Cartography, London 1998.
- Kirby, A. (1978), **The Inner City**, Causes en effects, Corbridge, UK

- Kooy, P en Pellenbarg, P. (1994), “**Regional Capitals. past, present, prospects**”, ‘regional capitals’: Ghent, Groningen, Munster, Norwich, Odense, Rennes. Van Gorcum, Assen, The Netherlands 1994.
- Lillywhite, J. (1998), **The Social and Economic Impact of Shopping Malls: Experience in the English West Midlands**. (Paper. Prepared for the conference Inner City in the Outskirts). Budapest, Hungary.
- Loftman, P. and Nevin, B. (1996) **Gowing for growth: Prestige projects in three British Cities**, Urban Studies 33 (6), p991-1019. UK.
- Merton, R.K. (1968), **Social theory and social structure**, The Free Press, New York. USA.
- Ministerie van Economische Zaken (2000), **Meer met minder, naar een nieuw ruimtelijk beleid voor detailhandel**, eindrapport van MDW- werkgroep PDV/GDV. Den Haag.
- Ministerie van VROM (2002), **5^e Nota Ruimtelijke Ordening**. Den Haag: Staatsdrukkerij.
- Nelissen, N.J.M. (1979), **De stad: een inleiding tot urbane sociologie**, Van Loghum Slaterus, Deventer.
- Noordelijke Hogeschool Leeuwarden (2004), “**De Centrale centraal**”, leerbedrijf EMCA, Leeuwarden: Noordelijke Hogeschool Leeuwarden.
- Norwich City Council (2005), **Citizen**, Micropress Printers Ltd, Suffolk, UK
- Norwich City Council (2004), **Local Plan “City Centre of Norwich”**, local plan en bijbehorende proposals maps, Norwich november 2004.
- Nottingham City Council (2004), **Nottingham City Centre**, Performance report 2004, Nottingham, UK
- Ordnance Survey (2005), **Road Atlas Great Britain 2006**, Ordnance Survey of Northern Ireland, 25e editie, juni 2005, Hampshire (UK).
- Pacione, M. (2001), **Urban Geography**. (Reprint 2002). Routledge London, UK.
- Pedestrian Associations (1993), **Our Kind of Town**, Pedestrian Association, London, UK.
- Pellenbarg, P.H. (1985). **Bedrijfslocatie en ruimtelijke cognitie**, Sociaal Geografische reeks, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Seip, M.M. en H. Voogd. (1998). **Grootschalige geconcentreerde detailhandel: een binnenstadsprobleem?**. In: Seip, M.M. en G.J. Asworth (red), *Binnensteden: analyse van gebruik en beheer*, Samson, Alphen aan de Rijn, p.91-104.
- Seip, M.M. (1999), **Functioneren van binnensteden**, promotieonderzoek aan de RUG, Groningen 1999.
- Spit, T en Zoete, P (2002), **Gepland Nederland**, een inleiding in Ruimtelijke Ordening en Planologie, SDU uitgevers. Den Haag
- Stephenson, J. (1982), **Planning Procedures**, Northwood Books London, UK.
- Universiteit van Amsterdam (UvA), afdeling Geografie en Planologie (2005), **Rooilijn**, nummer 2 februari 2005, tijdschrift voor wetenschap en beleid in de Ruimtelijke Ordening, Universiteit van Amsterdam, Van Gorcum, Assen.
- Vermeij, J. (1997), **Binnenstedelijke herontwikkeling**, In Rooilijn, nummer 3, p.136-141.

- Voogd (1993), **Facetten van de Planologie**, Samson H.D. Tjeenk Willink, Alphen aan den Rijn, 1993.
- Wells, I.R. (1991), **Town Centre Management: a future for the high street?**, Geographical Papers nr. 109. George Overs Ltd. Reading, UK.
- Williams, R.H. (1984), **Planning in Europe**, Urban and regional Planning in the EEC, part II, George Allen & Unwin (Publishers), London, UK.
- Wolters-Noordhoff Atlasproducties (1995), **De Grote Bosatlas**, 51^e editie, Groningen.

Bijlagen

Bijlage 1. Cijfers, grafieken en tabellen

Tabel. "De vier onderzoekssteden in cijfers".

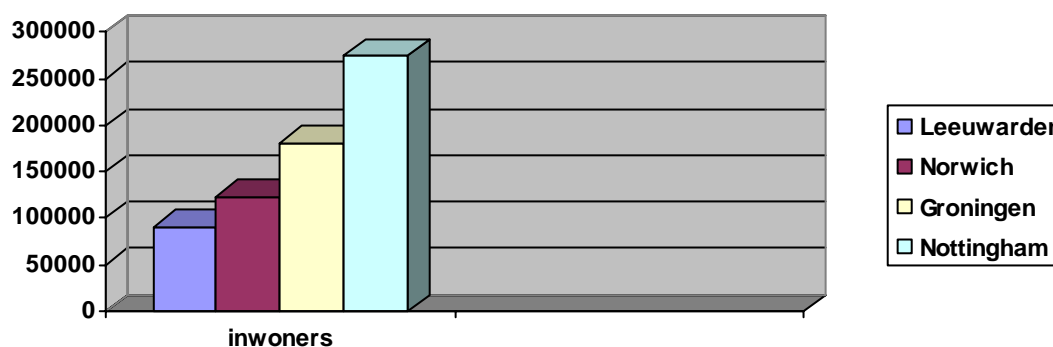
Stad	Inwoners	d.d. ontstaan v/d stad	Hoeveelheid bezoekers p/jaar	Aantal monumenten
Leeuwarden	91.000	750	1.260.000	493
Norwich	123.000	1000	5.000.000	1500
Groningen	181.000	1275	2.500.000	775
Nottingham	274.000	600	11.200.000	?

Stad	Aantal winkels	Totaal horeca	Aantal restaurant	Aantal cafés/bars
Leeuwarden	433	295	116	68
Norwich	750	382	Geen onderverdeling	
Groningen	620	618	257	190
Nottingham	1154	370 (*)	Geen onderverdeling	

Bronnen: CBS + City Councils van Norwich en Nottingham

(*) horecatotaal betreft alleen binnenstad

Overzicht inwonertal per stad



Bronnen: CBS + City Councils van Norwich en Nottingham

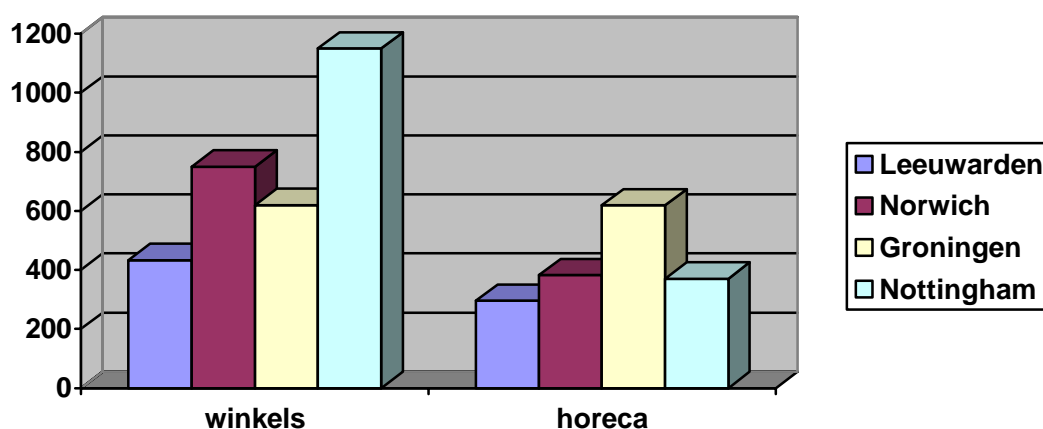
Bezoekersaantal per jaar per stad.



Bronnen: CBS + City Councils van Norwich en Nottingham

Wanneer je bovenstaand figuur met de figuur van het inwonertal vergelijkt dan is het bezoekersaantal van de steden Leeuwarden en Groningen vergelijkbaar met de grootte van de stad. Groningen trekt ongeveer 2x zoveel bezoekers per jaar als Leeuwarden. Het aantal bezoekers wat de beide steden in Engeland trekken is veel hoger dan de beide in Nederland. Historische aantrekkingskracht kan hierbij ook een rol spelen (Vergelijk het aantal monumenten van de steden).

Hoeveelheid winkels en horeca per stad.



Bronnen: CBS + City Councils van Norwich en Nottingham

Bijlage 2. Begrippen Shopping Centre & Retail Park.

Engeland maakt onderscheidt tussen “Retail Warehouse Parks” en “Shopping Centra’s” Dawson (1983) en Guy (1994) geven voor beide begrippen de volgende definities:

- **Shopping Centre (Dawson, 1983):**

A group of architecturally unified commercial establishments built on a site which is planned, developed, owned and managed as an operating unit related in its location, size and type of shops to trade area that the unit serves.

- **Retail Park (Guy, 1994):**

Is a type of shopping centre common only in Britain. It is made up of three or more large, single level stores of either a ‘superstore’ or ‘retail warehouse’ type in a unified landscaped and with co-ordinated car access and parking. The centre will have a specific name and usually be marketed as an entity. Stores may be separated or physically joined but will have their own separate customer access and delivery entrances.

Vertaling naar Nederlandse situatie (i.c. Leeuwarden)

In feite zou je de eerste categorie (Shopping Centres) als overdekt winkelcentra kunnen zien. Als voorbeeld zou hierbij gedacht kunnen worden aan het overdekte winkelcentrum *het Zaailand* in Leeuwarden. De tweede categorie (Retail Parks) zou je kunnen vergelijken met een PDV/GDV winkellocatie, die bij ons veelal buiten binnensteden worden gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is winkelcentrum *de Centrale* in Leeuwarden.

Bijlage 3. Schema "Use Classes Order 2005"

TCPA use classes order 2005 (EFFECTIVE: 21st APRIL, 2005)	Use / Description of development	Permitted change
A1 Shops	Retail sale of goods to the public – Shops, Post Offices, Travel Agencies & Ticket Agencies, Hairdressers, Funeral Director & Undertakers, Domestic Hire Shops, Dry Cleaners, Sandwich Bars - Sandwiches or other cold food purchased and consumed off the premises, Internet Cafes.	No Permitted Change
A2 Financial & Professional Services	Financial Services - Banks, Building Societies and Bureau de Change. Professional Services (Other than Health or Medical Services) - Estate Agents & Employment Agencies. Other Services - Betting Shops. Principally where services are provided to visiting members of the public.	All other uses are treated as sui generis
A3 Restaurants & Cafes	Restaurants and Cafes - Use for the sale of food for consumption on the premises. Excludes Internet Cafes (now A1).	with A2
A4 Drinking Establishments	Use as a Public House, Wine-Bar or other Drinking Establishment.	No Permitted Change
A5 Hot Food Takeaway	Use for the sale of hot food for consumption off the premises.	A1, A2 or A3
B1 Business	(a) Offices other than in a use within Class A2 (Financial & Professional Services) (b) Research and Development Laboratories, Studios (c) Light Industry	B6 where area is less than 250sqm
B2 General Industrial	General Industry (Other than Classified as in B1). The former 'Special Industrial' Use Classes, B3 - B7, are all now encompassed in the B2 Use Class.	B1 or B3 - B7 where less than 250sqm
B8 Storage or Distribution	Storage or Distribution Centres - Wholesale Warehouses, Distribution Centres & Repositories.	B1 - B7 where less than 250sqm
C1 Hotels	Hotels, Boarding Houses & Guest Houses. Development falls within this class if 'no significant element of care is provided'.	No Permitted Change
C2 Residential Institutions	Hospitals, Nursing Homes, Residential Education and Training Centres. Use for the provision of residential accommodation and care to people in need of care.	No Permitted Change
C3 Dwellinghouses	Dwellings for individuals, families or not more than six people living together as a single household. Not more than six people living together includes - students or young people sharing a dwelling and small group homes for disabled or handicapped people living together in the community.	No Permitted Change
D1 Non-Residential Institutions	Medical & Health Services - Clinics & Health Centres, Crèche, Day Nursery, Day Centres & Consulting Rooms (not attached to the Consultants or Doctors house), Museums, Public Libraries, Art Galleries, Exhibition Halls, Non-residential Education and Training Centres, Places of Worship, Religious instruction & Church Halls.	No Permitted Change
D2 Assembly & Leisure	Cinemas, Dance and Concert Halls, Sports Halls, Swimming Baths, Skating Rinks, Gymnasiums, Bingo Halls & Casinos. Other indoor and Outdoor Sports and Leisure Uses, not involving motorised vehicles or firearms.	No Permitted Change
Sui generis (see footnote)	For example: Retail Warehouse Clubs, Amusement Arcades, Launderettes, Petrol Filling Stations, Taxi Businesses, Car/Vehicle Hire Businesses & the Selling and Displaying of Motor Vehicles, Nightclubs, Theatres, Hostels, Builders Yards, Garden Centres.	No Permitted Change

Footnote: - Whilst the most commonly found uses are contained within the 1987 Use Classes Order, there are many uses that are not specifically categorised by the four main use classes. These uses are classified as sui generis. We have tried to illustrate some of the sui generis uses in the above table, but they are not intended to be exhaustive. Sui generis uses are their own specific use and planning permission is normally required for any change of use.

This is a general guide only and is not intended to be comprehensive or a substitute for taking detailed professional advice. No liability is accepted for the information it contains or for any errors or omissions.

For more information about the services available from DTZ please contact the planning team on 020 7408 1161 or email planning@dtz.com

PCM001/02/05-2

Bron: DTZ (2005)

Bijlage 4. Foto's.

Foto 1&2. "Functie-transformatie langs de 'Canal Sides' van York en Nottingham"

Onderstaande twee foto's geven een impressie van de herstructurering en functietransformatie die langs vele waterlopen in Engelse steden heeft plaatsgevonden. Foto 1 laat een transformatie zien naar woningbouw langs het kanaal in de stad York. Foto 2 laat het huidige beeld van de 'Canal Side' in Nottingham zien. Vele horecagelegenheden hebben hun intrek genomen in de oude fabriekspanden langs het kanaal.



Foto 1. York



Foto 2. Nottingham.

Foto 3. "Buitenlandse studenten NTU"

Op onderstaande foto staat een groot deel van de buitenlandse studenten die in het eerste semester van 2005/2006 aan de Nottingham Trent University gestudeerd hebben.



Foto 4. "Bijeenkomst op de City Council van Norwich".

Op onderstaande foto staan Ruimtelijk Ordeningsmedewerkers van de gemeente Leeuwarden en partners e.a. in gesprek met dhr. Stuart Orrin, Development manager (RO) van de Norwich City Council. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden tijdens een vakexcursie tussen de stadsgemeenten Leeuwarden en Norwich in oktober 2005.



Bijlage 5. Geraadpleegde personen

1. Prof. dr. P.H. Pellenbarg, hoogleraar en begeleider onderhavig onderzoek, Rijksuniversiteit Groningen;
2. Dr. A. Dingsdale, wetenschappelijk docent en begeleider in Engeland, Nottingham Trent University
3. Drs. Dineke van Oudeweetering, planner (RO), Norwich City Council
4. Michael Steven, senior planner (RO), Norwich City Council;
5. Stuart Orrin, Development manager (RO), Norwich City Council;
6. Eric Rennie, senior planner (Planning & Transsport Strategy), Nottingham City Council;
7. Ton Ettema, senior adviseur detailhandel (EZ), Gemeente Leeuwarden.
8. Ir. Tjeerd Brouwer, senior adviseur stedenbouw (RO), Gemeente Leeuwarden
9. Drs. Cats, senior adviseur detailhandel (EZ), Gemeente Groningen (†)
10. Drs. Marthijn Doornbosch, senior adviseur detailhandel (EZ), Gemeente Groningen