



Middelgrote gemeenten pakken verloedering binnensteden aan

In de Venlose Keizerstraat zijn de dode achterkanten tot leven gewekt, onder meer door nieuwe horeca in de lege winkelpanden,

een terras in de oude Kloostertuin en een opknopbeurt van de openbare ruimte.

# Beleef het centrum!

Middelgrote steden kampen met een groeiende leegstand in de winkelgebieden. Verloedering ligt op de loer en overal denken gemeenten na over oplossingen. Kris Oosting ging kijken in Venlo, Veenendaal en Almelo en constateert dat de gemeenten het vooral zoeken in eigen identiteit en het toevoegen van verblijfskwaliteit. 'Het is echt pionieren wat we doen.'

---

Tekst Kris Oosting  
Foto's Daniel Nicolas

---

- >> De nieuwbouw is grootschalig en de doorsteken zijn weinig uitgesproken, maar wie in Venlo de gang maakt van de historische binnenstad naar de Maasboulevard wordt ervoor beloond. De nauwe straten van de binnenstad maken plaats voor weidse vergezichten over de Maas. Vanaf de kop van de kade, waar brede trappen richting het water gaan, kijk ik op deze zomerdag uit over de jachthaven. Vanaf deze plek zijn de contrasten het sterkst. Rechts een stenige stadswand, links een groene landtong en



Met het verbreden van de functie van de binnenstad van winkel- naar verblijfsplek liep Venlo voor de muziek uit

Fotograaf Daniel Nicolas ging terug naar zijn geboorteplaats Venlo en zag hoe de stad aan de Maas zijn verweerde binnenstad van nieuw elan voorziet. Het Synagogeplein in het kleinschalige woongebied Q4 – 'uit de details spreekt liefde voor de stad'.



In het Kloosterkwartier – waar ook de Keizerstraat ligt – zijn woningen en culturele functies toegevoegd.



In het binnenstedelijke woongebied Q4 was voorheen veel vastgoed in handen van dubieuze eigenaren.



Ten noorden van de Maasboulevard heeft cultuur een prominente plek gekregen, onder meer met de uitbreiding van theater Maaspoort

door architect Ger Rosier en de nieuwbouw van poppodium Grenswerk door bureau Van Dongen en Koschuch.



Hier zicht op de heringerichte Jodenstraat in het historisch centrum.





De Maasboulevard en de jachthaven hebben, in tegenstelling tot de smalle straatjes vol winkels en cafés in het historische stadscentrum,

vooral een recreatieve functie. Op de kade zijn de terrassen drukbezet, op het water is veel vertier.



Boven De getrapte ligweide tussen de nieuwe haven en de Maas.

Midden Aan de havenzijde voornamelijk dichte plinten met vooral terrassen.

Onder Zicht op de nieuwe haven, met de ligweide en op de achtergrond de herontwikkeling van het binnenstedelijke woongebied Q4.





Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de Venlose binnenstad door Jo Coenen en Buro Lubbers.



De fijnmazige structuur van de binnenstad is door nieuwe winkelstraten doorgetrokken tot de havenkade.

daarachter de rivier met zijn omzingen die je blik de stad uit leidt. Aan beide kanten van de haven wordt met niveaus gespeeld om een natuurlijke aansluiting te vinden op de hoger gelegen binnenstad. Over de haven ligt een ranke brug die beide delen met elkaar verbindt.

De getrapte ligeweide op de landtong ligt vandaag vol met zonzanbidders, langs de rivier genieten fietsers van het uitzicht, op de kade zijn de terrassen druk bezet en op de achtersteven van de boten keuvelen mensen wat op plastic tuinstoelen. Bij het havenhoofd trappen kinderen een balletje tegen de kademuur, waarachter de Romertoren richting de strakblauwe hemel reikt. Rond de haven heeft naast wonen ook cultuur een prominente rol gekregen met de markante uitbreiding van theater Maaspoort door architect Ger Rosier en de nieuwbouw van podium Grenswerk door Van Dongen en Koschuch.

#### Smoelwerk

Lange tijd lag Venlo met zijn rug naar de rivier. Het havenfront, dat tevens overlooppgebied is, was een desolate parkeervlakte geworden. Een verweerde plek, ideaal voor louche activiteiten. Een aantal grootschalige ingrepen bracht verandering. De fijnmazige structuur van de binnenstad werd door middel van nieuwe winkelstraten doorgetrokken tot de havenkade, er werden woningen toegevoegd, rond de haven werd hoogwaardige openbare ruimte



Impressies van het door Soeters Van Eldonk (tegenwoordig CommonAffairs) ontworpen nieuwe stadsdeel Brouwerspoort in Veenendaal.



gecreëerd en langs de oevers van de Maas werd een groene verbinding gelegd met het zuidelijke deel van de stad. De achterkant van de stad moest het smoelwerk worden. Het bureau van Jo Coenen tekende voor het stedenbouwkundige ontwerp, Buro Lubbers voor de openbare ruimte.

De Maasboulevard wijkt niet alleen in vorm, maar ook in functie af van de rest van de binnenstad. Waar in de binnenstad van steegjes en pleinen de winkels en horeca domineren, heeft aan de kades de recreatieve functie de overhand. Niet dat er geen enkele winkelfunctie bedacht was, maar de winkels in de nieuwbouw hebben zich met hun gezicht naar de oude binnenstad gekeerd en maakten van de havenzijde hun achterkant. Hier geen winkeldeuren, maar raambeplakkingen.

#### Positie als grensstad

Met het verbreden van de functie van de binnenstad van winkel- naar verblijfsplek liep Venlo voor de muziek uit. Het denken over de binnenstad begon al in de vroege jaren negentig. Het was niet alleen binnenstedelijk verval dat de gemeente dwong om in te grijpen, vertelt stedenbouwkundige Piet Pepels, ook de positie als grensstad dwong Venlo ertoe na te denken over de eigen rol in de regio. Met het opengaan van de grenzen en de invoering van de euro vreesde de stad de consumenten uit het Duitse achterland kwijt te raken, die vooral kwamen vanwege de gunstige prijzen. Om de positie als

centrum voor de regio te versterken was een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nodig, maar ook een verbreding van het voorzieningenaanbod.

#### Nieuw realisme

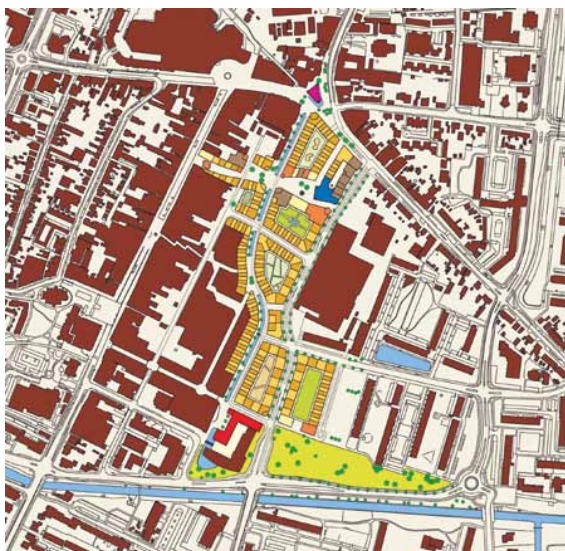
Behalve de Maasboulevard investeerde de gemeente in het stationsgebied, het woon- en werkgebied Maaswaard aan de zuidrand van de binnenstad en het meer kleinschalige, binnenstedelijke woongebied Q4, waar veel vastgoed in dubieuze handen was geraakt. 'Niet alleen de hardware van de stad moet goed zijn, ook de software moet kloppen', vertelt Jeroen van de Ven, planoloog bij de gemeente Venlo. 'De laatste jaren hebben we vooral de stedelijke voorzieningen op orde willen krijgen. Dat betekent investeren in culturele voorzieningen, onderwijs naar de binnenstad halen, maar ook een stedelijk woonmilieu aanbieden waarmee je je kunt onderscheiden van het meer landelijke ommeland.' Inmiddels hebben zich nieuwe opgaven aangediend die hun uitwerking hebben op de koers die de gemeente voor de binnenstad vaart. De crisis ging ook aan Venlo niet voorbij, de ontwikkeling van Q4 stagneerde, de retail staat landelijk onder druk, en Noord-Limburg is een zogeheten anticipeerregio: op termijn zal de bevolking krimpen. De ambitie om van Venlo een sterke regiostad te maken, geldt onverminderd, maar er heeft ook een nieuw realisme postgevat. 'Met de Visie Stedelijk Centrum zijn we

in 2012 al begonnen om het centrum compacter te maken', zegt Van de Ven. De stad streeft naar het concentreren van grootstedelijke voorzieningen in de kern van de binnenstad. Aan de randen van het centrum worden geen nieuwe detailhandelsbestemmingen meer toegestaan. 'Met die strategie hebben we verdunning van het centrum weten te voorkomen, en met het aantrekken van de economie is in die aanloopgebieden juist een gemengd voorzieningenaanbod ontstaan.' Maar ook de afstemming op stadsniveau is van belang. De ontwikkelingen in de retail hebben vooral invloed op de wijkwinkelcentra van Venlo. Er ligt nu een concreet actieplan om in die gebieden alternatieve functies te herbergen. 'Dat stadsbrede denken is in de laatste jaren echt van de grond gekomen', besluit Van de Ven.

#### Trotse inwoners

Venlo is een van de vele middelgrote steden die kampen met groeiende leegstand terwijl voorzieningen naar grotere centrumsteden vertrekken. In het onderzoek 'De veerkrachtige binnenstad' uit 2015 sombert het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) over de kansen voor met name de meer perifeer gelegen middelgrote steden. Venlo werd als kwetsbaar en lokaal voorzienend betiteld, en steden als Almelo en Veenendaal moesten het doen met het predicaat zwak en perifeer. Dat was voor Veenendaal geen nieuws. De stad werkt al enige jaren aan ver-

‘Het was in zekere zin een geruststelling om te zien dat ook andere steden worstelen met dezelfde vragen’



De dorps kleinschaligheid van de Venendaalse binnenstad is in Brouwerspoort aangevuld met stadsblokken van welhaast Amsterdamse proporties. Ze dienen als raamwerk voor toekomstige programmatische ontwikkelingen.



Voorstel van Artgineering voor de opknappbeurt van de Grotestraat, de ruggengraat van de Almeloese binnenstad. Maar er is meer nodig:

een overkoepelend idee waarin ondernemers, ontwerpers en andere belanghebbenden nadenken over waar welke winkels geconcentreerd

worden, waar transformatie nodig is, welke rol de straat heeft in de gehele binnenstad.

nieuw van de binnenstad. Met het project Brouwerspoort werd een nieuw stadsdeel toegevoegd. De dorps kleinschaligheid die de binnenstad kenmerkt, werd op basis van een stedenbouwkundig plan van Soeters Van Eldonk aangevuld met meer stedelijke stadsblokken van haast Amsterdamse proporties. Vooral de kleurige Cultuurfabriek springt in het oog, maar ook de nieuw aangelegde Brouwersgracht geeft een ander profiel aan de stad. 'In plaats van de Hoofdstraat op en neer te lopen, moet er een circuit ontstaan', zegt stedenbouwkundige Paul van Sorge. 'De dubbele acht.' Maar voor het circuit kon worden voltooid, sloeg ook in Venendaal de crisis toe. De ontwikkeling stagneerde. Zowel in het oude als in het nieuwe deel van het centrum staan kwetsbare plekken onder druk.

### Trotse inwoners

'Het is essentieel voor het functioneren van de binnenstad dat Brouwerspoort wordt afgemaakt', stelt Arnooud Aarnoudse. Aarnoudse is als projectmanager van de gemeente betrokken bij het recent vastgestelde actieplan Vitale Binnenstad. Hij gelooft in het succes van het project Brouwerspoort. 'Er is ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd, er zijn nieuwe culturele ontmoetingsplek-

ken ontstaan en de ontwikkelingen zorgen voor trots bij de inwoners.' Het afmaken van Brouwerspoort is weliswaar essentieel, er wordt wel gekeken of dat met minder winkelmeters kan. Minder diepe units, kortere routes, andere functies toevoegen. Maar ook wordt gekeken hoe de verblijfskwaliteit van de binnenstad kan worden verhoogd. Hoe zorg je ervoor dat de binnenstad leeft ook na sluitingstijd van de winkels? 'Dat vraagt om slimme ingrepen in de openbare ruimte, maar ook om meer activiteiten en om het verbreden van het type voorzieningen in de binnenstad', aldus Aarnoudse. Het actieplan Vitale Binnenstad kiest ook voor het verkleinen van het aantal winkelmeters in de stad als geheel en het concentreren van winkels in de binnenstad. Venendaal richt een fonds op om ondernemers daarin te stimuleren en te ondersteunen. Hoe dat precies gaat, moet zich nog wijzen. 'Het is echt pionieren wat we doen', zegt Aarnoudse. 'Iedereen roept dat het moet, maar hoe? Wij gaan nu gewoon aan de slag.' Er wordt in Venendaal breder gekeken dan alleen de fysieke kant, maar Paul van Sorge ziet wel een belangrijke rol voor ontwerp als verbeeldende en verbindende discipline. 'Als ontwerper kneed je aan het raamwerk. Je kunt de

mogelijkheden en onmogelijkheden van plekken en panden laten zien en alternatieven onderzoeken. Het raamwerk van Soeters Van Eldonk voor Brouwerspoort was zo duidelijk dat je daar niet aan gaat sleutelen, ook niet als het programma verandert.'

### Terugkeer van de haven

In Almelo staat de transformatie van de binnenstad nog maar aan het begin. Er ging een lang proces aan vooraf, maar nu staan de machines dan toch echt te ronken aan het Almelo marktplein. Als eerste wapenfeit werd de voormalige V&D verbouwd tot een wooncomplex met kleine winkelruimtes in de plint – al staan die winkels nog wel te huur. Inmiddels wordt er driftig gesloopt om ruimte te maken voor de volgende delen van het binnenstadsplan. Waar eens winkelpassages stonden, is nu een woesteni. Op de zandvlakte moeten nieuwe woon- en winkelpanden verrijzen, maar het belangrijkste element van het plan is toch wel de terugkeer van de haven centraal in de binnenstad, een lang gekoesterde wens in de stad. Almelo kampt met veel leegstand, met name in de Grotestraat – de ruggengraat van de stad. Vroeger floreerde de straat van begin tot eind, nu staan met name de uiteinden onder druk. Het

centrum moet compacter, daarover is iedereen het eens – maar er wordt nog volop nagedacht over de functie en positie van de binnenstad in de toekomst.

### Onbekend vakgebied

Als directeur van Almelo Promotie nam Marianne van de Steeg deel aan Concept Binnenstad, een traject van Platform31 en SITE urban development, waarin nieuwe concepten voor binnensteden werden ontwikkeld. 'Het was in zekere zin een geruststelling om te zien dat ook andere steden worstelen met dezelfde vragen', zegt ze. Voor haar was het een kennismaking met een relatief onbekend ruimtelijk vakgebied. De samenstelling van de projectteams in het traject tekent ook de veranderende rol van de ontwerper als verbinder en verbeelders. Van de Steeg ziet waarde in het samen conceptueel nadenken over de binnenstad en zou graag zien dat een soortgelijk proces in de stad zelf herhaald wordt. 'Het huidige binnenstadsplan heeft vooral nog een fysieke insteek, maar er is ook behoefte aan een gedeelde visie op de invulling van die binnenstad in de toekomst.' In de Grotestraat-Noord zijn al wel wat particuliere initiatieven zichtbaar. Panden worden opgeknapt en de winkelfunctie maakt hier en daar plaats

voor wonen. Maar het is nog kleinschalig en zonder overkoepelend idee, constateert Van de Steeg. 'Ontwerpers zouden kunnen helpen bij het tastbaar maken van ideeën.' Nienke van Gerwen is adviseur bij BRO en werd via het platform De Nieuwe Winkelstraat ingeschakeld om samen met ondernemers en andere stakeholders na te denken over de toekomst van met name de retail in de binnenstad. Ook zij ziet heil in een gedeelde visie van ondernemers, overheden, pandeigenaren. 'Waar gaan we de winkelfunctie concentreren, waar moeten we transformeren, wat is de rol van de binnenstad in regionaal verband?' Maar er moet ook een gedeelde uitvoerings- en investeringsagenda aan gekoppeld zijn, zegt ze. 'Met alleen standpunten innemen, gebeurt er op straat niets.' Van de Steeg en Van Gerwen zijn het eens over de kernkwaliteiten van de Almeloese binnenstad: de ligging in het groen, de aanwezigheid van water, de kleinschaligheid en de afwisseling in sferen. De basis is goed, zeggen ze. De grote winkelstad in de regio is Enschede, maar juist in die kleine korrel liggen kansen voor Almelo. 'Om die kansen te benutten zul je wel meer moeten doen dan focussen op ontwerp. Je zult ook samen moeten organiseren,

programmeren en de verhalen van de stad vertellen', besluit Van de Steeg. Ook in Venlo wordt inmiddels meer de kleinschaligheid gezocht. Piet Pepels neemt me mee naar een goed voorbeeld in de oude kern van de stad, het Kloosterkwartier, waar de gemeente vooral aanjager was van initiatief. Niet alleen werden in en rond het klooster woonfuncties en culturele functies toegevoegd, aan de Keizerstraat werden dode achterkanten van winkelpanden tot leven gewekt. Nieuwe horeca kreeg een gezicht aan het charmante straatje, de terrassen een plek in de kloostertuin en ook de openbare ruimte kreeg een opknappbeurt. Er lijkt veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen hier, maar ook rond de Maasboulevard, of in het hofje achter het Maasschriksel in Q4. Uit de details spreekt liefde voor de stad. 'We willen appelleren aan een binnenstedelijke kwaliteit met zijn ambachtelijkheid', zegt Pepels. We nemen afscheid en ik besluit de middag met een pul bier en een Currywurst bij het Schnitzelparadijs. De Duitse consument is in ieder geval wel gebleven, geloof ik.