

winkelvastgoed





5

7

9

17

27

31

37

43

77

81

83

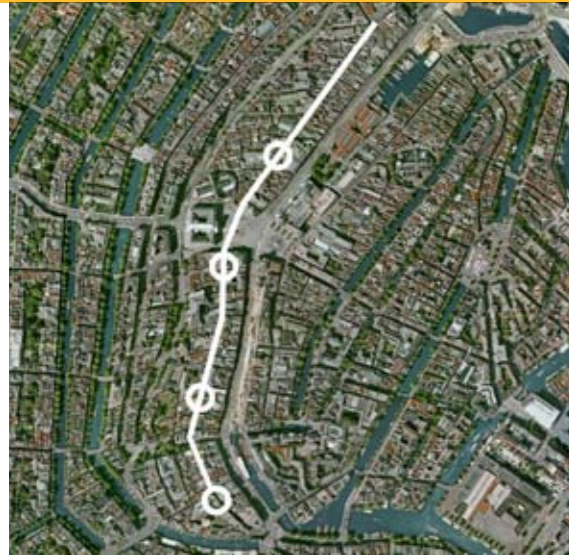
87

91

147

151

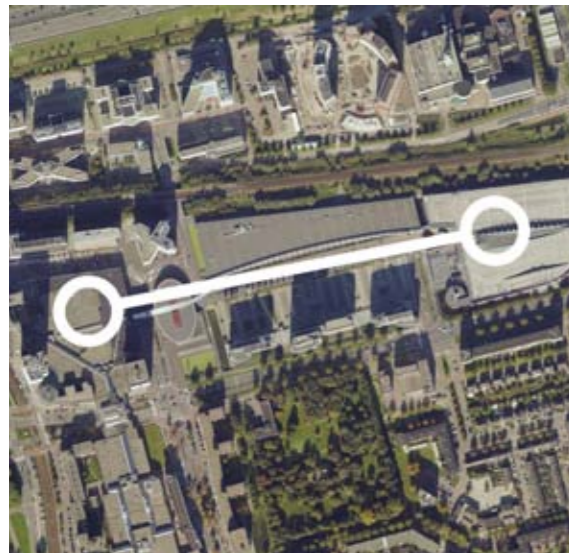
H1	Inleiding
H2	Leeswijzer
H3	Verleden, heden, toekomst
H4	De initiatieffase
H5	Programma van eisen
H6	Winkelconcepten
H7	Stedenbouw
H8	Ontwerponderdelen
H9	Bouwregelgeving
H10	Bouw
H11	Exploitatie
H12	Marketing
H13	Projecten
H14	Slotwoord
H15	Bijlage



Lineair model - Nieuwendijk & Kalverstraat, Amsterdam



Kruismodel - Centrum Noordwijkerhout



Haltermodel - Rotterdam Alexandrium



Circuitmodel - De Parade, Bergen op Zoom

Winkelcentra en winkelgebieden kunnen we onderscheiden vanuit een tweetal ontstaanscycli. Enerzijds is een centrum historisch gegroeid. De morfologie van een dorp of stad ligt vaak ten grondslag aan een ontwikkelingsmodel. Een dorp in een slagenlandschap heeft veelal een lineaire winkelstructuur (lees de Dorpsstraat). Bij een brinkdorp groeperen de winkels zich meestal rondom een plein en is er sprake van een circuit.

Daarnaast zijn er de solitair ontwikkelde centra, die veelal niet historisch gegroeid zijn, maar als centrum zijn gepland. Afhankelijk van de beschikbare plot, het stedenbouwkundige plan en de bereikbaarheid en logistiek zal voor een bepaald (gunstig) winkelmodel gekozen worden.

De modellen

Naast een combinatie van winkelmodellen kunnen we er toch duidelijk vier van herkennen en omschrijven:

Lineair

Bij het lineaire model ontwikkelt een winkelgebied zich langs één lijn of straat. Veelal is dit een model dat geplaatst is in een historisch gegroeide structuur. Dit model werkt als een harmonica. Bij een grotere vraag naar winkels zal de ontwikkeling langs deze lijn groeien naar de behoefte. Wat hierbij van belang is dat met name de uiteindes van deze lijnen worden ingevuld met trekkers, zodat het aantrekkelijk wordt om het gehele gebied te belopen. Het gevaar schuilt in dit model dat, zeker als er ook geen sprake is van tweezijdig winkelen, tweemaal een winkel gepasseerd zal worden door het winkelend publiek. Dit wordt in de regel niet als wenselijk ervaren. Ook de positionering van het parkeren is van belang. In een lineair model is dit meestal gespreid, met tot gevolg grote loopafstanden.

Kruismodel

Ook bij dit model is er veelal sprake van een ontwikkeling vanuit een historische context. De geschiedenisboeken leren dat op een kruising van wegen handel ontstond. Deze handel heeft zich verplaatst naar winkels en zo ontstonden deze winkelgebieden. Dezelfde valkuilen als bij een lineair model kunnen ook hier aan de orde zijn. Echter zien we vanuit de historie ook connecties tussen de "poten" onderling ontstaan. Zo wordt er een wenselijk circuit verkregen waardoor een prettig winkelklimaat ontstaat. Een goed voorbeeld hiervan is Arnhem, die een sterk en kernachtig winkelgebied heeft.

Haltermodel

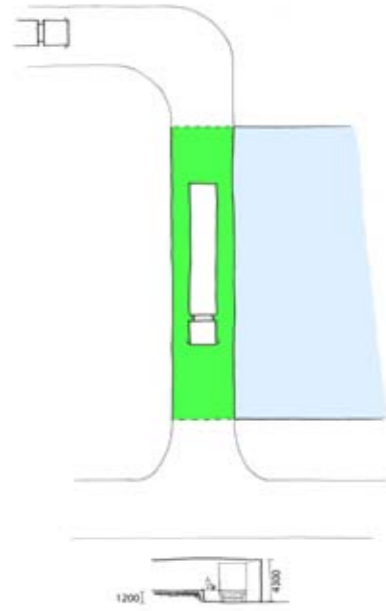
Bij een minder kernachtig winkelgebied, bestaand uit (veelal) twee winkelkernen kan een verbinding tussen deze twee een cruciale rol spelen in de levensvatbaarheid van beiden. Een goed voorbeeld van een haltermodel is winkelcentrum Alexandrium (I, II, III) in Rotterdam Alexander. De twee halters (I en III) worden gevormd door een circuitmodel met een verbindende aftakking (II). Afstand en branching zijn evenwichtig bepaald zodat er weinig barrières aanwezig zijn voor een succesvol winkelgebied. De gewichten van de halters dienen als trekkers. Is dit niet in evenwicht dan zal het haltermodel niet werken. Bij de koppeling van twee bestaande winkelgebieden is het van het grootste belang om een evenwichtige verbinding te maken.

Circuitmodel

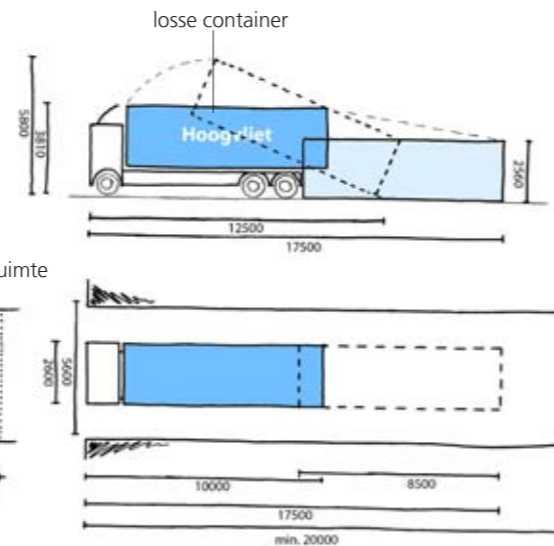
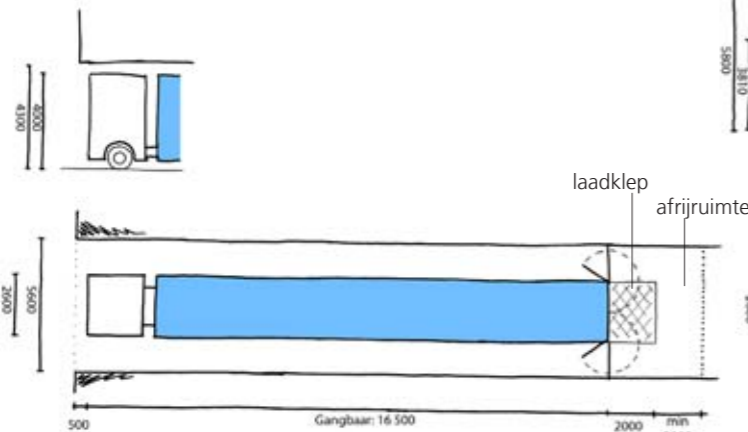
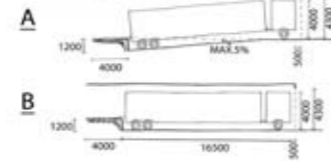
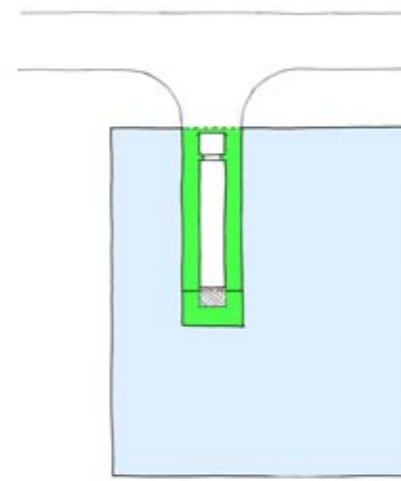
Zoals eerder beschreven komt een circuitmodel vaak voort uit een kruismodel en wordt dit model vaak ingezet bij de "reparatie" van bestaande winkelgebieden en de vorming van een nieuw winkelgebied. Het voordeel van een circuit is het eindeloze circulatiemodel, waardoor op diverse manieren een winkelgebied door de consument wordt ervaren. In tegenstelling tot een lineair model zijn er geen keerpunten in het winkelcircuit zodat een straat zowel enkel- als dubbelzijdig bewinkeld kan worden. De consument ervaart dit als positief omdat het gevoel heerst niet voor een tweede keer dezelfde winkel te hoeven aanschouwen.

Het uitbreiden van een circuit is in de praktijk lastig. Het aantakken van sublusen of winkelroute aan het circuit behoort tot de mogelijkheden. Het verleggen van een lus door een uitgebreidere tweede lus is eveneens een mogelijkheid. Trekkers kunnen over de lus worden verdeeld zodat een evenredige verdeling ontstaat. In de praktijk zien we een concentratie van grotere filiaalhouders op één locatie.

Doorrijmodel



Insteekmodel



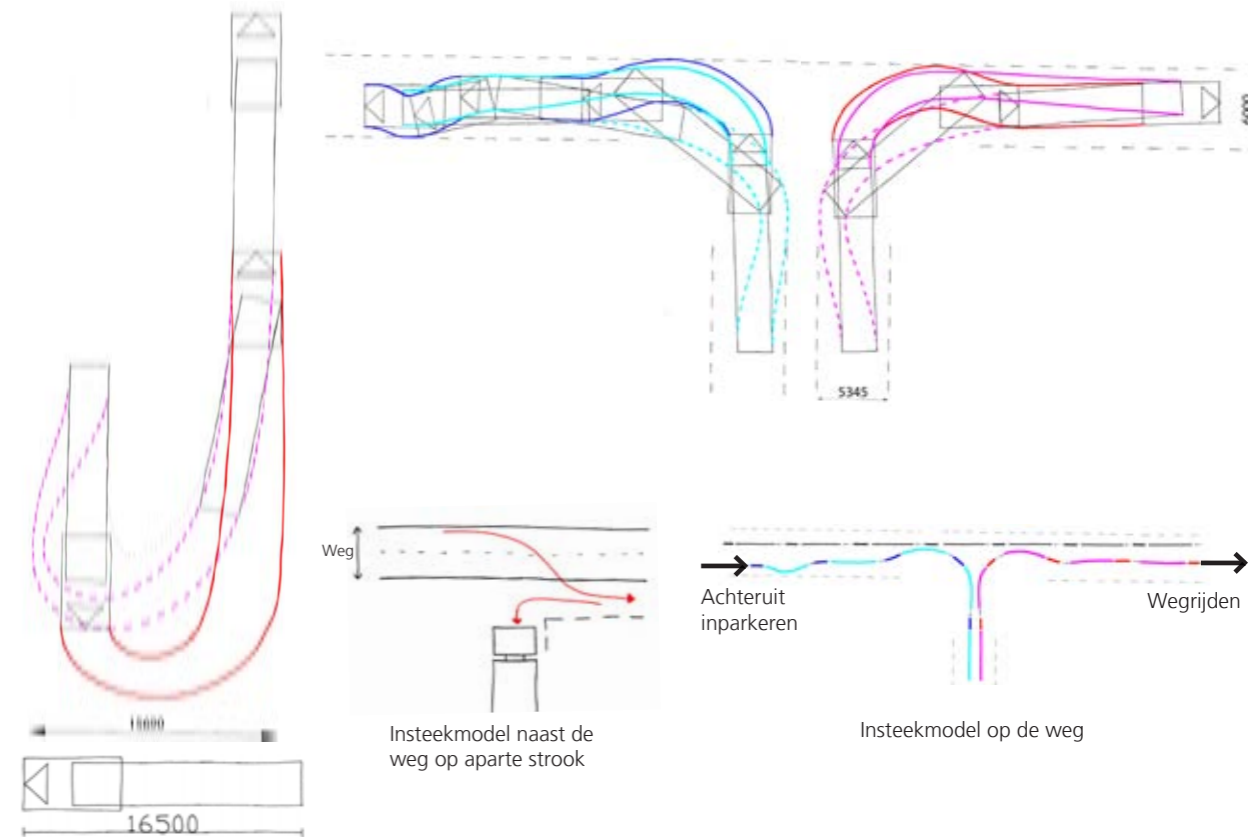
Indien winkels helemaal niet aan de openbare weg liggen kan een expeditiegang worden ingepast om een doorsteek door de randblokken te maken.

Grote supermarkten of winkelbedrijven liggen bij voorkeur aan de randen of koppen van een winkelgebied. Deze worden via de achterzijde bevoorrad. Dit kan langs de gevel (doorrijmodel) of inpandig met insteekmodel (achteruitrijden).

Bij het dimensioneren van laad- en losplaatsen wordt er gebruikt gemaakt van draaicirkelsjablonen. Verder moet rekening worden gehouden met de draaicirkel van de deuren, de diepte van de laadklep en de afrijruimte achter de klep.

Op deze pagina is een uitwerking te zien van het insteekmodel. Hierbij komt de vrachtwagen van rechts aanrijden en steekt achteruit in. De cabine is aangegeven met de blauwe kleur en de oplegger met turquoise. Bij het wegrijden zijn deze achtereenvolgens met rood en magenta aangegeven.

Bij deze uitwerking is er uitgegaan van een veel voorkomende vrachtwagenmaat, namelijk 16,50 meter.



Draaicurve van een vrachtwagen

ontwerponderdelen winkelpui



H8

De winkelpui is zowel de entree van de winkel als de etalage. De winkelpui moet zicht geven op de achterliggende functie en al dan niet de display zijn van goederen die onder de aandacht gebracht moeten worden.

De pui bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling van de winkel en als geheel de uitstraling van het winkelcentrum. Om die reden maken diverse ketens de pui zelfs onderdeel van hun signing (Mexx, AH, The Sting).

Vanuit een projectvisie kan gekozen worden voor een aantal ontwerpstructuren:

- vrije indeling;
- aantal keuze voor vooraf ontworpen invullingen binnen vastgestelde gevelstructuur;
- eenduidig gevelontwerp. Alle winkels eender.

Bij het ontwerp van de puien moet met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- lengte winkelpui versus winkeloppervlak. Welke deel van de gevel wordt open/dicht, pui of geen pui?;
- materiaal kozijn: aluminium, hout, etc;
- toegang winkel (draaideur, schuifdeur, paneelvouwdeur of vouwwand);
- inpassing reclame;
- infopaneel (tijden, alarmering etc) en eventuele brievenbus;
- verkoop aan de gevel (ijs, broodjes e.d.);
- inbraakbeveiliging (rolluik dichte of open structuur, anti-ram voorzieningen);
- eventueel hemelwaterafvoer van het bovenliggende dak;
- anti-graffiti.

Plaatsen van rolluiken direct achter glas of achter de etalagezone.



63

