

Bouw Leidsche Rijn Centrum van start

Focus op flexibiliteit

Tot vreugde van velen ging de eerste paal voor Leidsche Rijn Centrum op 20 juni de grond in. Na een lange periode van uitstel, onderhandelingen en aanpassingen wordt eindelijk gebouwd aan het hart van het nieuwe stadsdeel. Hamvraag is of de beoogde omvang en invulling matcht met de behoefte van toekomstige consumenten en gebruikers. De gemeente verwacht van wel, ontwikkelaars en een aantal bewoners zijn sceptisch.

In 2008 dongen vijf ontwikkelcombinaties naar de opdracht voor de realisatie van Leidsche Rijn Centrum. Vier ervan trokken zich terug omdat zij zich niet konden vinden in de voorwaarden. Het winkelcentrum moest aan eindbelegger Corio worden geleverd tegen vooraf vastgelegde condities. De combinatie van ASR Vastgoed Ontwikkeling en Vesteda Project verkreeg de opdracht.

Andere wereld

Tussen het oorspronkelijke concept en de ingebruikname van Leidsche Rijn Centrum zit ruim tien jaar. Door de opkomst van online verkoop ziet de wereld voor de detailhandel er inmiddels compleet anders uit. Ook de crisis zorgde voor een drastisch gewijzigd perspectief. Ga er maar aanstaan, als gemeente en ontwikkelaars. Het centrum waaraan nu gebouwd wordt

omvat vooralsnog 38.000 m² bvo winkelpervlakte, horeca, commerciële dienstverlening, 10.000 m² kantoorruimte en 734 appartementen. Benodigde investering: circa een half miljard euro. Ook komen er een bioscoop, culturele voorzieningen, bibliotheek plus een bus- en treinstation.

Voet bij stuk

ASR tekende in december 2013 nog een contract voor uitbreiding van de detailhandel met 5.500 m² maar deed daarna herhaaldelijk een beroep op de gemeente om het winkelvolumen uit de afspraken nog verder terug te brengen. Argumenten waren onder meer dat beoogde trekkers als V&D, Primark en C&A zich niet in het nieuwe winkelgebied zullen vestigen. Ook INretail deed een duit in het zakje. In ongewijzigde vorm zou het project leegstand veroorzaken, meldde de vereniging voor de woon-, mode-, sport- en schoenenbranche. De gemeente hield echter voet bij stuk.

Levendig centrum

Wethouder Kees Geldof is verantwoordelijk voor Leidsche Rijn Centrum. Als lid van het nieuwe college nam hij in april het stokje over van Gilbert Isabella. Wat ziet Geldof als kritische succesfactoren voor Leidsche Rijn Centrum? 'Het ligt centraal in Nederland, in het hart van de Utrechtse regio die snel groeit. Utrecht heeft een relatief sterke economie met veel potentie om zich verder te ontwikkelen. Leidsche Rijn Centrum is goed bereikbaar met openbaar vervoer, fiets en auto door de ligging op het knooppunt van de A2 met het spoor Utrecht-Den Haag/Rotterdam. Het plan biedt veel mogelijkheden en is flexibel. Zo is het mogelijk om tal van functies te mengen: detailhandel, horeca, bioscoop,



GEEN CLAIM

Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan voor Leidsche Rijn Centrum speelde telkens het mogelijke risico dat de ontwikkelcombinaties die in 2008 afgehaakt zijn met juridische claims zouden komen. Zij hebben immers niet de kans gehad in te schrijven op de gewijzigde plannen. In een brief van 8 juli roepen de zes destijds betrokken bedrijven de gemeente en ASR/Vesteda op om de plannen voor Leidsche Rijn Centrum aan te passen. Bij deze herijking zouden ook The Wall en het foodcluster moeten worden betrokken. Begin september meldde Arno Ruigrok van Multi Vastgoed, een van de zes bedrijven, in het AD/UN dat zij bij aanpassingen geen miljoenclaim bij de gemeente zullen neerleggen. Hoogstens zou het volgens Ruigrok gaan om een tegemoetkoming voor de voorbereidingskosten.



Foto Marnix Schmidt

Wethouder Kees Geldof en zijn voorganger Gilbert Isabella bij het slaan van de eerste paal voor Leidsche Rijn Centrum.

culturele voorzieningen, bibliotheek, wijkbureau, hotel, woningen, kantoren, scholen et cetera. Er is in dit plan veel aandacht voor hoogwaardige klassieke architectuur en hoogwaardige openbare ruimte zodat Leidsche Rijn Centrum een levendig gebied wordt waar men graag verblijft, elkaar ontmoet en weer terugkomt. De uitwerking wordt samen met ontwikkelaars, beleggers, gebruikers en gemeente vormgegeven. Kernbegrippen hierbij zijn “ontmoeten, service en virtuele wereld”.

Achtertuintuin

Als meest betrokken partij – voor hun wordt het centrum immers gebouwd – laten ook de bewoners nadrukkelijk hun stem horen als het gaat om de invulling van Leidsche Rijn Centrum. Marco Redeman woont sinds 2007 in Terwijde. Als stedenbouwkundig planoloog was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Utrecht voor hij samen met twee compagnons de Winkelstraatdokter oprichtte. ‘Wij geven winkelgebieden nieuwe impulsen. Met Winkelcentrum

Terwijde en Leidsche Rijn Centrum heb ik twee praktijkcases in de eigen achtertuin,’ lacht Redeman. Hij is lid van het Platform Toekomst Leidsche Rijn Centrum. ‘Dit is een informele, wisselende groep mensen. Wij proberen zoveel mogelijk signalen van bewoners op te pikken en adequaat voor het voetlicht te brengen.’

Een beter plan

Redeman publiceerde eind vorig jaar een bijdrage in het AD/UN met als strekking: de tijden zijn veranderd, de plannen voor Leidsche Rijn Centrum moeten aangepast worden. Toen ASR in dezelfde krant enige tijd later opriep tot een brede maatschappelijke discussie over het gebied nam een drietal bewoners waaronder Redeman de handschoen op. Zij organiseerden in januari van dit jaar een bijeenkomst over de toekomst van Leidsche Rijn Centrum waarbij naast wethouder Isabella ook vertegenwoordigers van ASR en winkelbelegger Corio aanwezig waren. ‘Onze centrale boodschap was: we zijn niet tegen het plan, maar voor

een beter plan. Meer vertraging was voor de bewoners niet acceptabel. Er moet echt gebouwd worden.’

Complexe spagaat

Maar wel met oog voor de gewijzigde omstandigheden. ‘Leidsche Rijn Centrum is bedacht voordat de iPad bestond en voor de crisis toesloeg. Om dan te bouwen alsof er niets gebeurd is, vinden wij maatschappelijk onverantwoord. De gemeente had waardeering voor onze inbreng maar gaf aan, haar eigen afwegingen te maken, mede op basis van de gemaakte financiële en juridische afspraken. Uiteraard bevindt de gemeente zich in een complexe spagaat. Ten opzichte van het aanvankelijke plan is het winkelopervlak al verminderd. En de verliezen op de grondexploitatie in Leidsche Rijn zijn aanzienlijk. Het winkelopervlakte verder terugbrengen en dus genoeg nemen met nog minder opbrengst ligt heel gevoelig. Overigens heeft de gemeente de culturele voorzieningen uit de oorspronkelijke plannen ook behoorlijk uitgetekeld.’



Ambassadeurs

Essentieel is volgens Redeman dat een levensvatbaar centrum wordt ontwikkeld. 'In Winkelcentrum Terwijde zijn anderhalve maand voor de opening 14 van de 40 winkels verhuurd. Gevolg: het publiek is teleurgesteld en winkeliers krijgen het door de verminderde traffic ongetwijfeld zwaar. Een centrum moet van begin af aan levendig en aantrekkelijk zijn, anders loop je achter de feiten aan.' Hij pleit er nadrukkelijk voor om toekomstige gebruikers en consumenten in een zo vroeg mogelijk stadium bij het gebied te betrekken. 'Door omwonenden mee te laten denken en hun inbreng serieus te nemen, worden zij medeproducent, voelen zich mede-eigenaar. Bij Terwijde is dat niet gebeurd. Ik hoop van harte dat het bij Leidsche Rijn Centrum anders is. Bewoners die trots zijn en een winkelcentrum omarmen als "hun" gebied zijn zowel trouwe consumenten als waardevolle ambassadeurs.' Vooralsnog is Redeman hoopvol gestemd. 'ASR wil bewoners betrekken bij de plannen en zoekt naar manieren om onze inbreng vorm te geven. Wellicht behoort zelfs een eigen ontwikkeling door bewoners tot de mogelijkheden.'

Foodcluster

Er is ruimte voor 38.000 m² bvo detailhandel in Leidsche Rijn Centrum. 'Oorspronkelijk gingen we uit van 47.000 m²,' meldt wethouder Geldof. 'Dat aantal hebben we eerder al met bijna 20% teruggebracht in verband met de veranderde detailhandelmarkt. Van deze 38.000 m² is 6.000 m² bestemd voor food en 5.500 m² voor een

trekker aan het Brusselplein.'

Bij het voor food gereserveerde deel ten zuiden van Leidsche Rijn Centrum gaat het om een nieuwe aanbesteding waarover de gemeente nog in gesprek is. 'ASR pleit ervoor deze deelontwikkeling vooralsnog te laten rusten,' meldt Redeman. 'De als trekker beoogde warenhuizen laten het afweten. In de hiervoor gereserveerde ruimte zou een supermarktconcept kunnen komen waarover ASR enthousiast is. Dit past echter alleen in de plannen als het foodcluster *on hold* gaat. En dat betekent nog meer gedeelde inkomsten voor de gemeente.'

Delft

Wethouder Geldof ziet voldoende perspectief voor het geplande winkeloppervlakte in Leidsche Rijn Centrum. 'Utrecht doet het als winkelstad goed en kent bijna geen leegstand. Tegen de landelijke tendens in is deze het afgelopen jaar zelfs afgenomen. Daarnaast groeit de stad de komende periode door naar 400.000 inwoners. Deze groei komt voor een belangrijk deel uit Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern. Hier wonen nu al ruim 70.000 mensen en dit aantal groeit door naar 100.000 inwoners. Voor zo'n groot stadsdeel – vergelijkbaar met een stad als Delft – verwachten wij dat er zeker voldoende mogelijkheden zijn voor dit winkelvolumen.'

Leisure

Baart in dit verband de leegstand in The Wall en Winkelcentrum Terwijde Geldof geen zorgen? 'Winkelcentrum Terwijde is vooral bedoeld voor dagelijkse boodschap-

pen en daarom moeilijk te vergelijken met Leidsche Rijn Centrum. De leegstand in The Wall is uiteraard ook voor de gemeente een zorg. Het probleem van deze leegstand heeft met name betrekking op delen van het pand die niet zijn bedoeld om detailhandel in onder te brengen. Wij zien veel mogelijkheden voor invulling op het gebied van leisure; voorzieningen voor vrijetijdsbesteding. De gemeente verwijst geïnteresseerde ondernemers uit dit segment ook door naar The Wall. Wij hopen dat dit binnenkort tot positieve resultaten zal leiden.'

Toekomstvast

Een stadscentrum ontstaat normaal gesproken geleidelijk en organisch. Leidsche Rijn Centrum wordt in korte tijd gebouwd. 'De opening staat gepland voor 2018, dus over vier jaar,' aldus Redeman. 'Bedenk hoe de wereld tussen 2010 en 2014 is veranderd. En die veranderingen gaan alsmat sneller.' Hoe waarborg je de flexibiliteit van een omvangrijk, complex gebied? 'Nieuwe functies moeten eenvoudig in te passen zijn. Denk aan zorg, onderwijs en cultuur. Door de vestiging van dergelijke toekomstvaste functies te faciliteren, spreid je het risico en kan leegstand worden voorkomen.'

Oudegracht

Geldof heeft vertrouwen in het adaptieve vermogen van Leidsche Rijn Centrum. 'Vanwege de grote mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan, de vrij indeelbare begane grondvloeren en door de minimaal 4,5 meter verdiepingshoogte op de begane grond is er zoveel flexibiliteit dat er veel mogelijkheden zijn voor invulling van de begane grondvloeren, los van detailhandel,' aldus de wethouder. 'Voor de bebouwing geldt dat een kritische massa moet worden gerealiseerd. De invulling kan echter organisch plaatsvinden waarbij de begane grondvloeren in eerste instantie deels ingevuld kunnen worden met bijvoorbeeld kleinschalige bedrijfspanden of atelierwoningen die later – indien gewenst – omgevormd kunnen worden naar detailhandel, horeca of commerciële voorzieningen.' Geldof verwijst naar de Utrechtse Oudegracht. 'Ook daar heeft de begane grond in de loop der tijd allerlei verschillende functies gehad; van wonen naar werken, horeca, winkel en vice versa.' ■