



# Efficiënt upgraden/optimaliseren van winkelcentra

Jeroen Smits manager development & maintenance a.i., Wereldhave

# Inhoud

Strategie Wereldhave

Principes

Resultaten

Lessons Learned

# Strategie Wereldhave, Natuurlijk dichtbij

verbindend

toegankelijk

herkenbaar  
oerlijk  
leesbaar  
ongewrongen  
instutief

gastvrij

uitnodigend  
open  
ruimtelijk  
helder  
toegankelijk



vertrouwd

eigen  
warm  
geborgen  
rust  
lokaal



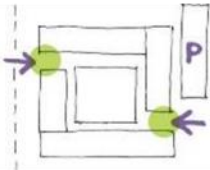
origineel

levendig  
divers  
natuurlijk  
licht  
vrolijk

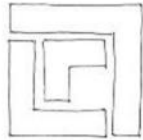
creërend



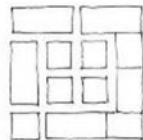
# Structuur principes



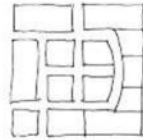
Beperkt aantal entrees gerelateerd aan de routing in de omgeving, parkeren en fietsen.



Pleinen en straten als een leesbare structuur.



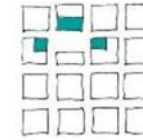
Niet te lange gangen en afwisselende lengtes.



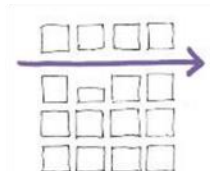
Gebogen wanden zorgen voor interessante zichtlijnen



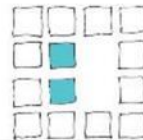
Supermarkt dichtbij parkeren. Ingang en kassapark liggen in het winkelcentrum.



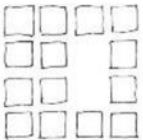
Impuls en profiel winkels bij verblijfsplekken of op touchpoints.



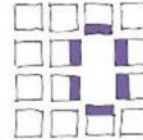
Verblijfsruimte in de luwte, maar met uitzicht op de flow.



Verblijfsruimte in combinatie met horeca en toiletten.



Pleinen als centrale verblijfsplekken (nooit functionloos).



Pleinen hebben wanden.



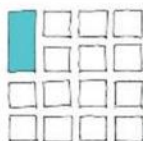
Tegengestelde routes creëren: voor dubbele rechtsoriëntatie.



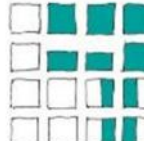
Oriëntatie en herkenningspunten creëren.



Complementaire winkels bij elkaar en services clusteren.



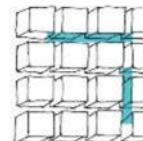
Evenwichtige verdeling traffic builders. En plaatsing op plekken die traffic nodig hebben.



Verschillende gangbreedtes creëert (on)gewenste hiërarchie.



Hoeken vermijden.



(Kunst)daglicht waar mogelijk.



Stijpunten in het zicht, aan de flow en vrijgkend indien mogelijk.

# Domeinen

## aankomstdomein

Aankomen, maar ook vertrekken bij het winkelcentrum, parkeren (fiets & auto) en voetgangers aanlooproutes.

## ontvangstdomein

Binnenkomen of verlaten van het winkelcentrum via de entrees vanaf de straat en/of de parkeergarage.

## winkeldomein

Winkelen en boodschappen doen.

## verblijfsdomein

Ontmoeten, beleven, eten en drinken.



winkeldomein



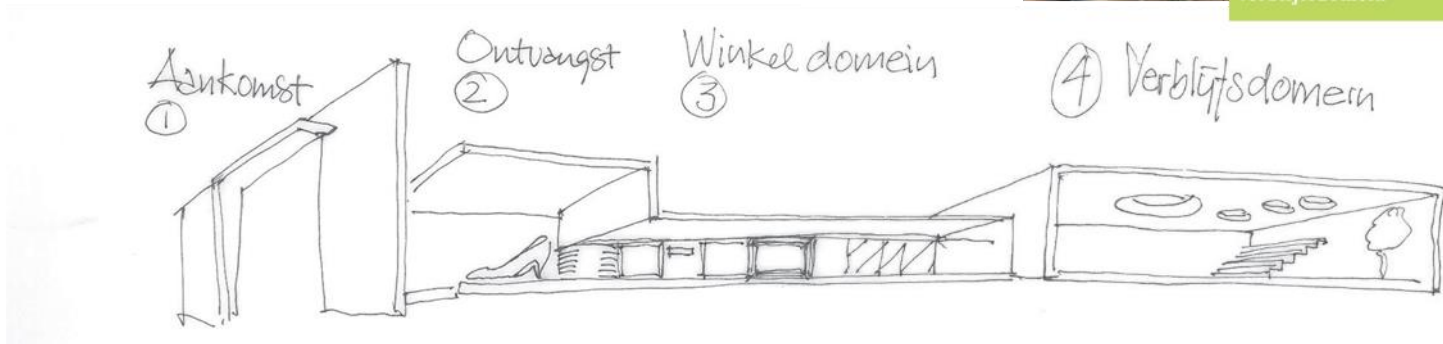
ontvangstdomein



aankomstdomein



verblijfsdomein





# Artikel NRC 23 oktober 2015

## Wereldhave is de baas in B-steden

Het leek Afghanistan wel



Lage winkel puien/ gedateerde uitstraling



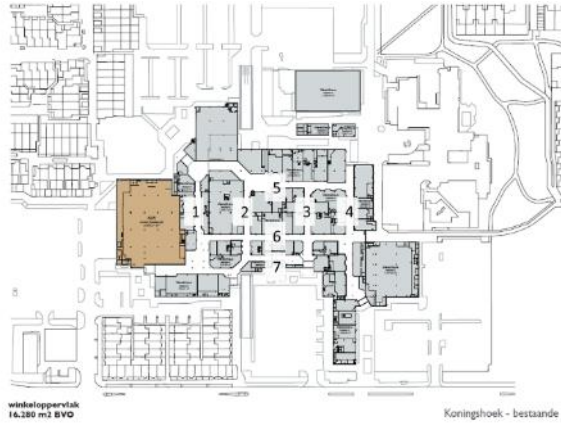
Open ruimtes niet ingezet als verblijf gebied





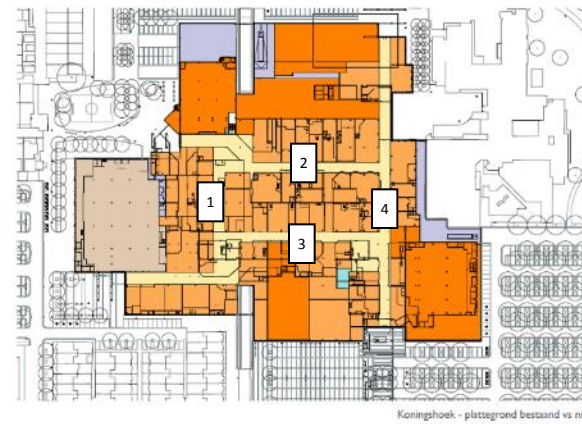
Parkeerterrein en entrees 's zeer gedateerd

# Structuur



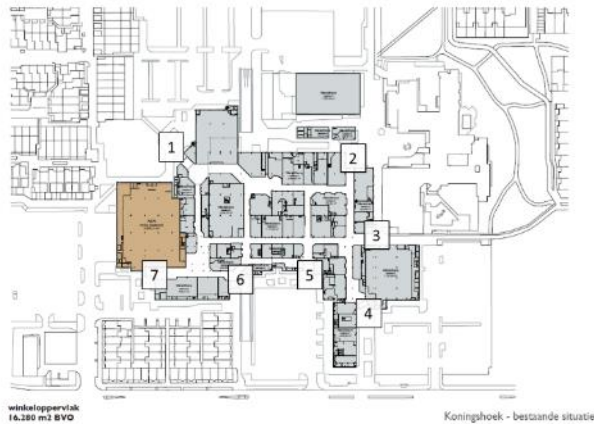
winkeloppervlak  
16.280 m<sup>2</sup> BVO

Koninghoek - bestaande s



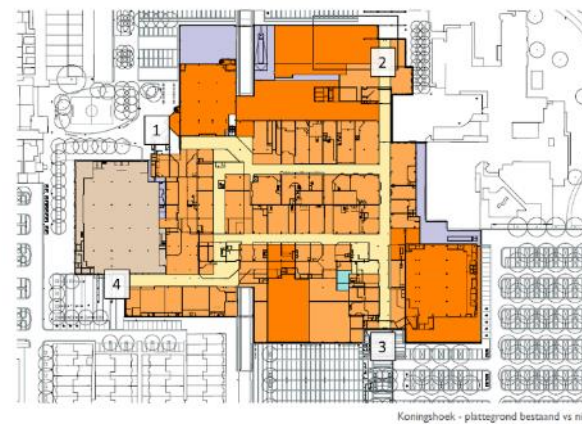
Koninghoek - plattegrond bestaand vs nieuw

## Van 7 passages naar 4



winkeloppervlak  
16.280 m<sup>2</sup> BVO

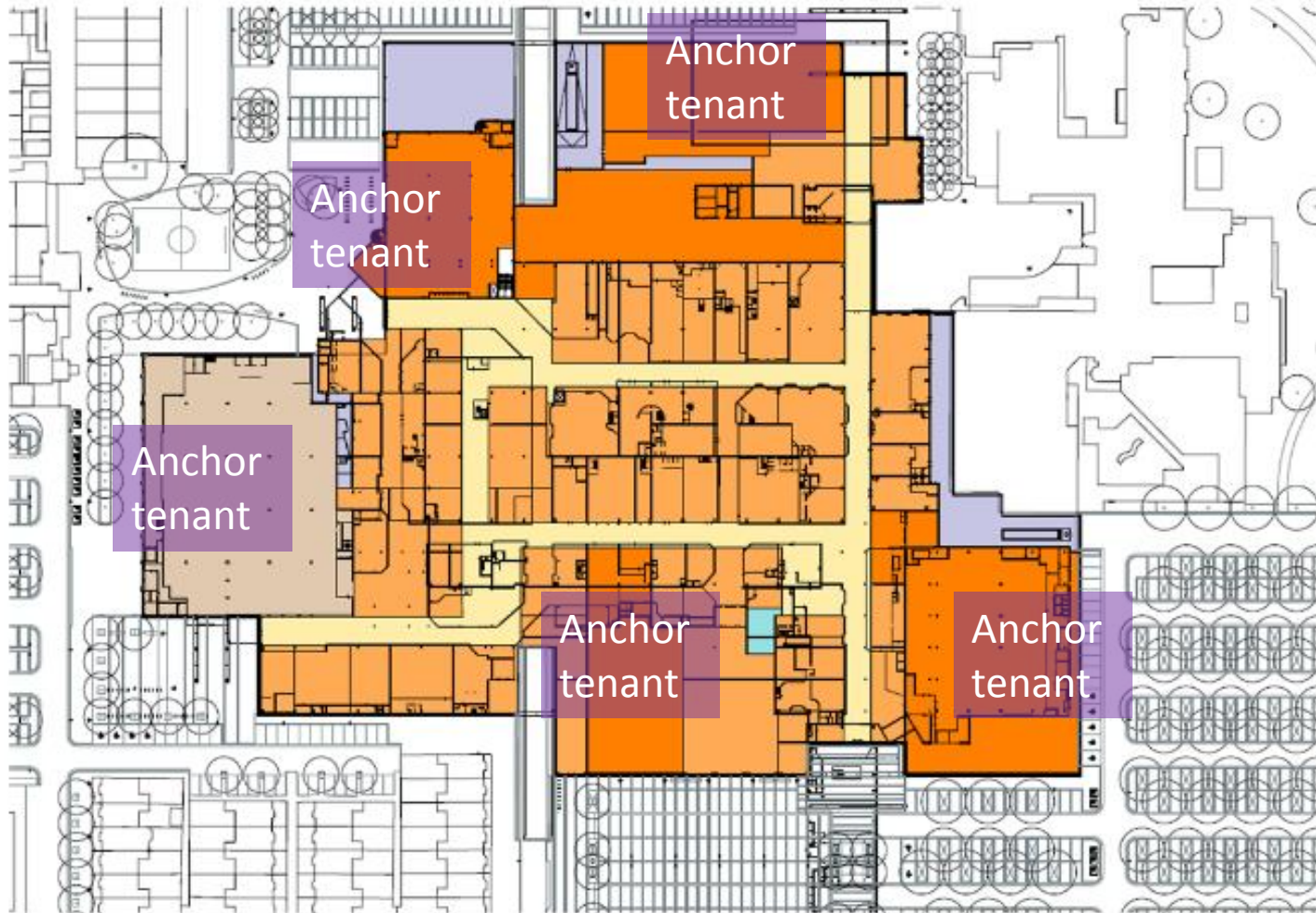
Koninghoek - bestaande situatie



Koninghoek - plattegrond bestaand vs nieuw

## Van 7 entree's 4

# Structuur



Koningshoek - plattegrond bestaand vs nieuw

# Aankomst domein



Kwaliteitsverbetering openbare ruimte en parkeren

# Ontvangst domein



Duidelijke zichtbare entree's

# Winkel domein



Nieuwe hoge transparante puien

# Winkel domein



Nieuwe hoge plafonds

# Winkel domein



Nieuwe hoge passages met daglicht



# Winkel domein



Bij gesloten passages heldere verlichting

# Verblijfs domein



Invulling van open ruimtes met speelruimte en gratis toiletten

# Verblijfs domein



Invulling van open ruimtes met rust elementen [leestafel]

# Resultaten



- Bezoekers aantallen +
- Verblijfsduur +
- Aantrekking nieuwe huurders
- Bezettingsgraad +
- Taxatie +
- Toevoeging verhuurbare meters

# Lessons learned

- Communicatie naar huurders
- Durf te beginnen om verwachtingen te managen
- Keuzes afwerking winkelpui niet bij huurder neerleggen
- Opzet project team en samenwerkingsvorm realisatie partij niet traditioneel
- Relatie met gemeente en omwonenden
- Doordraaien winkels tijdens renovatie
- Standaardiseren
- Sociaal media gebruik
- Voorbereidingstijd, schuifplan
- Voorzieningen in stand houden [toiletten/speeltuin/zit elementen/wifi/telsystemen]
- Durf afscheid te nemen van huurders
- Asbest
- Nieuwe huurders
- Wat goed is houden [vloer]
- Synergie onderhoud/herontwikkeling
- Signing
- Timming/fasering
- Less is more