



NRW bezoekt nieuwe winkelontwikkelingen in Verenigd Koninkrijk

Fenomenaal funshoppen in vijf fascinerende winkelcentra

Afgelopen september heeft de Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW) met een groep van bijna 40 winkelvastgoedprofessionals het Verenigd Koninkrijk bezocht. Londen werd aangedaan. Maar ook Bristol, Bath en Cardiff. Waar Groot-Brittannië als wereldmacht na de Tweede Wereldoorlog snel aan invloed inboette, is er sinds begin jaren negentig sprake van een 'revival'. In ieder geval als het de eigen, verslonsde steden betreft. Urban regeneration is 'hot' in het hele land. Complete binnensteden worden aangepakt. En winkelen speelt een centrale rol in het proces. In Liverpool (One) en Birmingham (Bullring) zijn dergelijke ontwikkelingen al zeer succesvol geweest. Zou dit ook het geval zijn bij de nieuwste loten aan de boom? Dus die in Bristol (Cabot Circus), Bath (Southgate) en Cardiff (St. David)? En wat vinden wij van Westfield Mall en St. Pancras (die als winkelontwikkelingen niet zozeer binnenstedelijk zijn, maar wel drommels interessant)? Ons bezoek moest uitsluitsel bieden. Het Verenigd Koninkrijk blijkt een 'gidsland' te zijn wat mij betreft. In ieder geval op het gebied van (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling. En dus ook op het gebied van winkelen. Lees en huiver. Leer and luister. De Britten zijn leidend op ons vakgebied. Dat heeft dit bezoek (en ook eerdere bezoeken de afgelopen jaren) wel duidelijk gemaakt.

DOOR **HANS VAN TELLINGEN** (*)

De vijf centra laten zich niet zomaar vergelijken. Elk project kent een eigen geschiedenis en een eigen signatuur. Per centrum wordt daarom verslag gedaan.



ST. PANCRAS STATION, LONDEN Goh, wat een leuke winkels en horeca op deze trafficlocatie. Zoals wel meer stations kent deze plek een rijke historie. En is 'vergame glorie' zeker van toepassing geweest. Tot recentelijk het station veranderde in een plek die de snelste treinen van het land aandeden. Met de High Speed Eurostar als paradepaardje. De winkels en horeca (gedeeltelijk gebouwd in oude bierkelders) maken het station af. Niet alleen als een plek voor de snelle hap en een vergeten boodschap. Maar ook als winkelbestemming op zichzelf. Wat een verschil met de winkelstripjes op de Nederlandse stations. En jongens, wat is het hier schoon!



WESTFIELD MALL, LONDEN Westfield Mall is genoemd naar de ontwikkelaar Westfield. Een van oorsprong Australisch bedrijf dat zich alleen begeeft in de Angelsaksische landen. Maar daar wel een 'major player is'. Westfield Mall telt een slordige 200.000 m² aan winkels en leisure. Met 150.000 m² aan alleen retail. Geopend in september 2008. Op de dag van de start van de credit crunch, op de dag van de val van Lehman Brothers. Oef, denk je dan. Maar dat valt mee. Het centrum heeft in een jaar tijd meer dan 22 miljoen bezoekers gehad. Bijna 400.000 per week. Er is nagenoeg geen leegstand. Het centrum ligt dan ook perfect. In een welvarend deel van Londen, West End. Waar nog geen andere malls gevestigd waren. Dichtbevolkt. En excellent bereikbaar per openbaar vervoer. Ongekend, dat Westfield zelf voor 225 miljoen pond heeft bijgedragen aan de aansluiting met het openbaar vervoer. Uiteraard is dit eigenbelang ("zorg ervoor dat een ieder jouw centrum makkelijk kan bereiken"), maar ik zie het in Nederland niet gebeuren. Vanwege het ontbreken aan 'schaal' in ons land, maar ook omdat wij nogal 'Penny wise, Pound foolish' zijn. Daar hebben ze in de UK geen last van, zo blijkt!

Het centrum heeft een zeer heldere routing. En bestaat uit een aantal duidelijke herkenbare kwadranten. Elk met een eigen sfeer en winkels die 'bij elkaar horen'. Je weet op elk moment waar je bent. Vermeldenswaardig zijn 'the Village' (met de absolute topklasse winkels die vrijwel geen huur betalen, kijk dat bedoel ik nu!) en de horecastraat. Het massieve winkelcentrum is ruim. Oogt zeer plomp (en dat is het enige nadeel) aan de buitenkant. Maar is van binnen super-de-luxe afgewerkt. Zonder protserig te zijn. In Nederland zou een dergelijk centrum niet werken (te groot, te luxe, te clean). Maar in de Angelsaksische landen zijn ze dol op het strakke design. En het niveau van afwerking.



CABOT CIRCUS, BRISTOL Toch is niet Westfield, maar Cabot Circus mijn favoriet van de reis. Als je het hebt over ingewikkelde binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, dan geldt dat hier in de overtreffende trap. De gehele binnenstad lijkt in Cabot Circus tot leven gewekt te zijn. Er komen drie centrale winkellussen samen op het immense plein. Met die routing zit het dus wel goed (al waren er Nederlandse reisgenoten, die mopperden over te grote hoogteverschillen en dode hoeken). Alsook met de aantallen bezoekers: 25 miljoen per jaar (en aangezien FootFall hier zelf telt, weet je dat dat klopt)! Het winkelcentrum is al meerdere malen onderscheiden. Niet alleen vanwege de winkelfunctie, maar ook vanwege de architectuur van Chapman Taylor (in Nederland ook bekend door het ontwerp van het centrumplan Etten-Leur). 'Eyecatcher' is het glazen dak. Dat 'bol' staat en niet 'hol'. Waardoor een gevoel van ruimte een allesomvattend gevolg lijkt te zijn. Vermeldenswaardig is ook Quakers Friars. Het 'open' gedeelte van het winkelcentrum. Het betreft een soort 'village'. Met uitsluitend luxe winkels. Prachtig uitgevoerd. Maar de sfeer was een beetje 'doods'.

Overigens is in Bristol ook het 'waterfront' een bezoek waard. Niet alleen vanwege de discoclub Oceana (je kijkt je ogen uit en hoopt dat jouw dochter op haar zestiende zich wat minder uitdagend kleedt dan de gemiddelde Britse bezoeker), een 'award winning club', maar ook omdat de publieke omgeving zo schoon is. Zo overzichtelijk. En zo verzorgd. Als de Britten iets belangrijk vinden, dan kijken ze niet op een penny meer of minder, dat geldt ook hier weer.



SOUTHGATE, BATH In het prachtige en historische stadje Bath (ooit gesticht door de Romeinen die hier van een hete waterbron een complete badplaats - à la Baden Baden in Duitsland - hebben gemaakt) was er ruimte voor een nieuw winkelcentrum in de binnenstad. Voorwaarde was dat dit centrum in de aldaar vigerende 'Georgian style' zou worden ontwikkeld. En er gebruik zal worden gemaakt van gevels van zandsteen (zoals alle gebouwen een dergelijke gevel kennen in deze plaats). Ontwikkelaar/eigenaar Aviva Investors is hierin geslaagd. Qua geometrie gelijkt het winkelcentrum een groot Romeins badhuis. En is het in Bath dus zeer op zijn plaats. Nog niet alle winkelruimtes waren ingevuld (al was het meeste wel al verhuurd). Het lijkt er dus op dat wij het winkelcentrum iets te vroeg bezocht hebben om een goed oordeel te vellen. Maar Southgate is een juweeltje. Door de komst van 'onze eigen Multi' (die zich voor 50% ingekocht heeft) is het centrum er alleen maar beter op geworden. Deze ontwikkelaar van 'on-Nederlandse kwaliteit' (een ieder die mijn stukjes leest, weet dat ik een groot fan ben) heeft zich misschien wel wat vertild aan het project. Qua financiën dan. De term 'blood-bath' zong rond in de kringen van mijn mede NRW-reisgenoten.



ST. DAVIDS, CARDIFF De binnenstad van Cardiff is een 'eyeopener'. Sfeervol, historisch en toch modern. Het winkelcentrum St. Davids echter was het minst interessante van onze reis. Het oude deel, dat er al tientallen jaren staat, werd zeer druk bezocht. Het nieuwe gedeelte staat voor zeker 30% leeg. En de bezoekers laten het nieuwe gedeelte links liggen zo lijkt het wel. Overigens is er niets mis met het design, de mate van afwerking en het serviceniveau. Deze zijn, zoals in alle nieuwe Britse centra, tiptop in orde. Wel lijkt dit een typisch gevalletje van overbewinkeling te zijn. Jammer, al zou het kunnen dat een eventueel nakende hoogconjunctuur (over een paar jaar?), het winkelcentrum een enorme 'push' kan geven.

BEZOEK HET VERENIGD KONINKRIJK Een ieder kan ik een bezoek aan Groot-Brittannië aanbevelen. Niet alleen vanwege de historie. Maar ook vanwege de winkelcentra. Ooit was de uitspraak 'Britannia rules the waves' van kracht. Tegenwoordig kun je beter spreken over: 'Britannia rules the shopping centre industry'. In jongerental kan het nog kernachtiger worden samengevat: 'Britannia rules!' 🇬🇧

(*) DRS. HANS P. VAN TELLINGEN IS ALGEMEEN DIRECTEUR VAN STRABO BV, MARKTONDERZOEK EN VASTGOEDINFORMATIE, WWW.STRABO.NL. STRABO VERTEGENWOORDIGT IN NEDERLAND TEvens EXCLUSIEF DE FOOTFALL-TELSYSTEMEN. REACTIES?: VANTELLINGEN@STRABO.NL.