

# Bullring brengt 'boring town' weer tot leven 'Booming' Birmingham!

Birmingham toen: tot voor kort de lelijkste stad van Engeland. Of misschien wel van Europa. Een 'shit hole' volgens de Engelsen. Een plaats om te mijden volgens de rest van de wereld. Birmingham nu: sinds een half jaar trendsetter op het gebied van winkelcentra in Engeland. Of misschien wel in Europa! Een juweeltje volgens de 'Brummies'. En een lichtend voorbeeld voor de rest van de wereld. Zie hier twee zienswijzen die allebei kloppen. En die mij versted doen staan. Want: wat een geweldig winkelcentrum!

DOOR HANS VAN TELLINGEN\*



**B**ullring, wat een geweldig winkelcentrum! En ik overdrijf geen millimeter. Dit is het verhaal van de meest opvallende transformatie die een binnenstad in Engeland (wat zeg ik: Europa!) ooit heeft ondergaan. In een hele korte tijd. Met een investering die alle records breekt. Maar die geheid gaat renderen. 13 mei, de dag van deze eendaagse buitenlandse excursie van de NRW, staat voor mij dan ook te boek als een bijzonder geslaagde dag. De Nederlanders, die denken dat Birmingham vroeger helemaal niets voorstelde, hebben het toch mis. Het is een stad van één miljoen inwoners (exclusief de satellietsteden die ook nog een slordige anderhalf miljoen inwoners herbergen). Veel meer dan Amsterdam of Rotterdam. De tweede stad van Engeland. Maar... de stad was hopeloos verouderd, vies en verwaarloosd. Met een torenhoge criminaliteit. Het vrijwel volledig platgebombardeerde centrum is na 1945 'op zijn jaren vijftig' opgekalefaterd. Met lelijke betonnen dozen en grote verkeersdoorbraken tot in de binnenstad. Met (toen al) de eerste versie van de Bullring. Birmingham stond synoniem aan alles wat mis was aan het Engeland van na de Tweede Wereldoorlog. De wereldmacht positie kwijt. De wet van de remmende voorsprong en de ter ziele gegane industrie. De verpaupering ten top. Maar waar Engeland als geheel, en Londen in het bijzonder, sinds het begin van de jaren negentig is opgeklauterd tot economisch, financieel en zelfs cultureel kloppend

pend hart van Europa, deed Birmingham zijn naam nog steeds eer aan als (en ik citeer veel Engelsen): "Shit hole". Tot vorig najaar. Toen de volledig vernieuwde Bullring de deuren opende. Birmingham is nu al in Engeland van de dertiende winkelstad opgeklimmen tot de derde. Birmingham is opeens 'hot'. En staat nu op de Europese kaart van 'te bezoeken steden'.

## OVERZICHTELIJK EN TOCH VERRASSEND WINKELCENTRUM

Ongeveer tien jaar geleden sloegen ontwikkelaars, eigenaars en de gemeente de handen ineen. De binnenstad, te beginnen met een volledig verpauperde Bullring, zou aangepakt worden. 700 miljoen euro verder is dat gelukt. Het winkelcentrum van 110.000 m<sup>2</sup> bvo kent nu 150 winkels. Met 'Flagship stores' als Selfridges, Dixons en Debenhams. Maar ook exclusieve én minder exclusieve kleinere, goed ingerichte winkels. Met een horeca-aanbod waar je u tegen zegt. Met een heldere branchering en een logische routing. En toch is deze routing bijzonder: er is optimaal gebruik gemaakt van de natuurlijke hoogteverschillen op de heuvel waarop de Bullring is gebouwd. Je begint op het maaiveld, je loopt door en opeens bevind je je op de tweede verdieping. Daarnaast ben je zowel (soms letterlijk) 'buiten' als 'binnen'. Verder is er sprake van prettige, brede en toch gezellige winkelstraten: mét en zónder overkapping (van tientallen meters hoog).

## EEN SOLIDE INVESTERING

De Bullring heeft alle verwachtingen overtroffen, zelfs van de initiatiefnemers. Er zijn gemiddeld meer dan een half miljoen bezoekers per week (hoewel ik als tetspecialist daar misschien toch enige kanttekeningen bij kan plaatsen). En vrijwel alle winkels behalen een omzet ver boven de target. Er worden tophuurniveaus (meer dan 4.000 euro per m<sup>2</sup>) behaald die Nederlandse beleggers doen likkebaarden.

## EN DE REST VAN DE STAD?

Of Birmingham als stad weer helemaal meetelt is natuurlijk de vraag. Als 'spin off' van de Bullring gaat ook de rest van de binnenstad op de schop. Als daar ook maar een fractie van lukt wat met de Bullring is gedaan, is de verbetering al enorm. Wat ze Birmingham echter nu al niet meer kunnen afnemen is het misschien wel mooiste winkelcentrum van Europa. Want de Bullring 'staat'. The Brummies kunnen trots zijn. En terecht!

## TOT BESLUIT

13 mei was voor mij een prima, goed georganiseerde dag en een heuse eye opener. En dat zullen vele NRW-reisgenoten beamen. 'Booming Birmingham' is wat mij betreft een passende benaming! ■

(\* ) Drs. Hans P. van Tellingén is algemeen directeur van Strabo bv, Bureau voor Ruimtelijk Marktonderzoek, [www.strabo.nl](http://www.strabo.nl).