

Een eiland in de Amsterdamse binnenstad

DE WINKELFUNCTIE VAN HET MAX EUWEPLEIN VOLDOET NIET AAN VERWACHTINGEN

Stedelijke vernieuwing, het proces waarbij onderbenutte delen van de stad een nieuwe, sterkere (economische) functie krijgen, staat volop in de belangstelling. De Kop van Zuid (Rotterdam), het IJ-oever project en het Sphinx-Ceramique terrein in Maastricht zijn voorbeelden van projecten die geregeld het nieuws halen. Van dit soort projecten wordt verondersteld dat ze positieve effecten voor de omgeving kunnen genereren. Op kleinere schaal is in dit kader onlangs het Max Euweplein in de Amsterdamse binnenstad gerealiseerd. In de scriptie: 'Een stedelijk vernieuwingsproject nader bekeken: het Max Euweplein in Amsterdam' zijn de effecten op de omgeving onderzocht.

Het onderzoek is uitsluitend gericht op ruimtelijke gevolgen van de realisatie van winkelruimte op het Max Euweplein. Deze keuze is gemaakt, omdat weinig

bekend is over ruimtelijke effecten rond nieuwe winkelconcentraties in binnensteden. Een andere reden voor deze keuze is dat de detailhandel een belangrijke rol speelt bij de invulling van stedelijke vernieuwingsprojecten. De ruimtelijke gevolgen van de andere functies op het plein, kantoren, woningen en een casino worden niet onderzocht.

Het Max Euweplein is een kleinschalig project. Een onderzoek naar een dergelijk kleinschalig project is interessant, omdat in het verleden vooral onderzoek is geweest naar de effecten van grootschalige projecten (o.a. Hoog Catherijne), grotere stedelijke vernieuwingsprojecten vaak bestaan uit vele kleinere deelprojecten en in Nederland slechts een paar grootschalige - en veel meer kleinschalige projecten worden gerealiseerd.

WEEKENDEN

Het Max Euweplein is gelegen op de plek waar een van de eerste cellulaire gevan-

genissen van Nederland gevestigd was. Deze gevangenis is in het midden van de negentiende eeuw gebouwd aan wat toen de rand van de stad was. In 1959 werden de eerste plannen gemaakt voor de verplaatsing van de gevangenis. Al uit die tijd stamt ook het eerste plan voor herinrichting van het gebied. Toch duurde het tot begin jaren '80 voordat serieus werd nagedacht over de herinrichting van dit stukje binnenstad, want in 1979 werd de Penitentiare Inrichting Overamstel, beter bekend als 'Bijlmerbajes', in gebruik genomen. De gevangenis aan het Leidseplein verloor hiermee zijn functie en werd na een korte periode van leegstand gekraakt.

Om te komen tot inspraak over de randvoorwaarden voor het plan, en een peiling van meningen over de invulling van het gebied werden in juni 1979 twee 'open weekenden' georganiseerd met als titel 'Loeren in de Lik'. De gevangenis, die bol stond van de activiteiten, werd bezocht door 43.000 mensen. Ook werden in de zomer van 1979 rondleidingen georganiseerd. Hieraan namen 10.000 mensen deel. De bezoekers konden hun mening kenbaar maken door het invullen van een inspraakkaart of vragenformulier. Op basis van 4764 binnengekomen reacties werd een eindrapport opgesteld.

CASINO

Het rapport leidde in juni 1980 tot een besluit over de randvoorwaarden voor de uitgifte van het terrein. Een van de belangrijkste randvoorwaarden werd: handhaving van vrijwel alle bebouwing. Op basis hiervan konden gegadigden plannen voor de herinrichting van het plangebied opstellen.

Ondertussen was ook besloten om rond de vrijgekomen plek in de stad een casino te bouwen. Groot voorstander hiervan was wethouder Jan Schaefer. Hij stelde dat financieel zwakkere functies als sociale woningbouw mogelijk werden



Het Max Euweplein, met op de achtergrond het Byzantium en de ingang aan de Stadhouderskade.

door (huur)opbrengsten van een casino en winkels. Dit gedachtengoed werd aangeduid als 'Sjiek en Sjofel'. Het plan waar deze formule volgens het B&W het beste werd ingepast kwam van architectenbureau Van Zaanen. Dit plan werd uitgevoerd in opdracht van de Bataafse Aannemings Maatschappij B.V..

Het complex aan het Max Euweplein bevat woningen, kantoren, winkels en een casino. Er is 3.150 m² aan winkelruimte gerealiseerd. De branchering van de detailhandel is gericht op de toerist en op de consument met de ruimere beurs. Gedacht werd dat het Max Euweplein een winkelmilieu zou kunnen worden vergelijkbaar met de P.C. Hooftstraat.

COMBINATIE

Met behulp van een enquête onder passanten en vraaggesprekken met ondernemers is getracht een beeld te krijgen van de positie van het Max Euweplein in de detailhandelstructuur van de Amsterdamse binnenstad. Omdat de P.C. Hooftstraat en het Max Euweplein op het zelfde deel van de markt mikken, werd verondersteld dat de twee winkelgebieden ook vaak in combinatie bezocht zouden gaan worden. Deze veronderstelling blijkt onjuist. Bezoekers van het Max Euweplein winkelen van tevoren even vaak in de P.C. Hooftstraat als in bijvoorbeeld de Kalverstraat/Nieuwendijk of de Leidsestraat. Na een bezoek aan het Max Euweplein gaan zelfs meer mensen naar het Damrak/Rokin/Bijenkorf dan de P.C. Hooftstraat. Verwacht werd dat bezoekers van de P.C. Hooftstraat en het Max Euweplein dezelfde sociaal-economische kenmerken zouden hebben. De bezoekers van de twee winkelgebieden verschillen echter aanzienlijk in herkomst, leeftijdsopbouw, inkomen en vervoermiddelgebruik.

De komst van het Max Euweplein heeft een positieve invloed gehad op het oordeel over de Amsterdamse binnenstad als winkelgebied. Het Max Euweplein werd door de respondenten in de P.C. Hooftstraat en op het Max Euweplein een aantal malen genoemd als punt van verbetering.

Uit vraaggesprekken met ondernemers komt naar voren dat maar liefst veertien van de negentien ondernemers aangeven een lagere omzet te hebben dan de prognose die vooraf was gemaakt. De ondernemers zijn duidelijk over wat volgens hen hier de oorzaak van is. Maar liefst elf van hen wijdt de problemen aan het gebrek aan passanten. Door vijf ondernemers werd opgemerkt dat te weinig is gedaan aan promotie van het plein en dat daardoor het aantal passanten is achtergebleven bij wat werd verwacht. De



De ingang bij het Leidseplein.

ondernemersverenigingen van de P.C. Hooftstraat en de Leidsestraat gaven aan dat de komst van het Max Euweplein geen invloed heeft gehad op het huurniveau van de winkelruimte in hun winkelstraten. De enige invloed die wat dit betreft uitgaat van het Max Euweplein is dat het als argument gebruikt wordt voor de verhuur van winkelpanden in de omgeving. Wanneer een pand in de omgeving van het plein te huur staat, wordt de nabijheid van het plein genoemd als een sterk punt van de locatie van dat betreffende winkelpand.

Het Max Euweplein werd door geen van beide ondernemersverenigingen gezien als een bedreiging voor hun winkelstraten. Zowel de ondernemers van de P.C. Hooftstraat als van de Leidsestraat zagen de komst van het Max Euweplein als een welkome aanvulling op het bestaande winkelapparaat. Ook nu, een jaar na opening van het plein, wordt het Max Euweplein niet gezien als concurrent van beide winkelstraten. De omzet van de winkeliers heeft in geen van beide winkelstraten invloed ondervonden van de komst van het plein.

ONZICHTBAAR

Het Max Euweplein lijkt groot genoeg om effecten in de omgeving te genereren. In de praktijk blijken effecten echter te ontbreken, omdat de detailhandel op het plein niet zo functioneert als de bedoeling is. Hiervoor zijn een aantal aanwijzingen. Ten eerste kan getwijfeld worden aan de stedenbouwkundige inpassing in de looproute. Het Max Euweplein is van twee kanten af te bereiken. Aan de noord-zijde grenzen de winkels aan de Weteringschans. De aansluiting op de Leidsestraat

is zeer gebrekkig. Passanten die in de Leidsestraat winkelen en op het Leidseplein uitkomen, worden niet automatisch naar het Max Euweplein geleid. De toegang naar het Max Euweplein is vanaf die plaats zelfs niet zichtbaar, dus bezoekers die niet van het bestaan van het plein afweten zullen er nooit heengaan. Aan de zuid-zijde grenst het winkelgebied aan de Stadhouderskade. De aansluiting op de P.C. Hooftstraat is redelijk. Bezoekers die van plan zijn vanuit de P.C. Hooftstraat naar de binnenstad te lopen, worden min of meer automatisch de loopbrug naar het Max Euweplein opgeleid. Prettig is de looproute echter niet. Veel gebruikte fietspaden en een zeer drukke Stadhouderskade moeten worden overgestoken om het plein te bereiken.

Ten tweede lijkt de branchering niet optimaal. De branche-opbouw is nu heel gedifferentieerd, terwijl het plein slechts een geringe omvang heeft. Om toch autonome aantrekkingskracht te verkrijgen, moet het plein iets unieks bieden. Dit zou kunnen door de winkels binnen één bepaald thema te plaatsen.

Duidelijk is dat het inpassen van een nieuwe winkel-concentratie in een reeds bestaand winkelgebied zeer zorgvuldig moet gebeuren. Ook een langdurige planvorming die bol staat van de inspraak is geen garantie voor het slagen van een project. Hiermee zal in de nabije toekomst, bij de ontwikkeling van andere (en grotere) stedelijke vernieuwingsprojecten, rekening moeten worden gehouden.

MENNO OVERTOOM
Redactie AGORA

De scriptie waarop dit artikel is gebaseerd, is te verkrijgen via Bureau STRABO.