

## Winkelcentrum Sterrenburg Dordrecht transformeert tot Full Service Center Sterrenburg

22-02-2022 10:10

**Mooier kon het eigenlijk niet. Een week voordat het nieuwe gedeelte van 'Full Service Center' Sterrenburg officieel geopend wordt en tevens de nieuwe Jumbo Foodmarkt haar deuren opent, komt het kabinet met een algehele versoepeling van de coronamaatregelen. Of toch wel? Jumbo-eigenaar Jan Willem Lemkes: "Het kabinet had een week eerder moeten zijn met de aankondiging; dan hadden we een receptie kunnen houden. Nu is er alleen maar een feestje voor de medewerkers. We hadden natuurlijk liever het glas geheven met relaties, families en vrienden."**

Grapje natuurlijk, want opluchting is er. Niet alleen bij hem, maar ook bij Pieter Polman, directeur Nederland van eigenaar Wereldhave. En natuurlijk ook, zij het om wellicht ook andere redenen, bij wethouder Maarten Burggraaf van Dordrecht. Vastgoedjournaal spreekt de drie vanwege de grootscheepse transformatie van Sterrenburg tot Full Service Center, waar de Jumbo Foodmarkt met zo'n 4200 m2 winkeloppervlakte een belangrijke trekker van vormt. De feestelijke openingen vinden dus plaats op het moment dat 'alles weer kan' en dat is mooi, want de retail was de afgelopen twee jaar één van de zwaarst door de pandemie getroffen sectoren.

### Lang voortraject

Dat de start van de transformatie is begonnen eind november 2020, dus midden in de corona en het eind bijna samenvalt met het slot van alle beperkende maatregelen, is overigens toeval. Want de eerste gesprekken over een flinke transformatie van dit voor de wijk zo belangrijke winkelcentrum, vonden al plaats begin deze eeuw. Jan Willem Lemkes: "Dat klinkt niet alleen lang geleden, dat is lang geleden. Wij groeiden uit ons jasje, er zit meer in, en hebben dat toen aangekaart bij de toenmalige eigenaar van het winkelcentrum, Corio Nederland. Pas bij de overname van winkelcentrum Sterrenburg door Wereldhave kwamen de plannen in een stroomversnelling, maar soms wil je als enthousiaste ondernemer dingen sneller gerealiseerd zien dan redelijkerwijs mogelijk is. Want ook Wereldhave moest natuurlijk eerst eens goed kijken naar de plannen, voordat ze groen licht gaf."

### Populair

Hoe belangrijk winkelcentrum Sterrenburg is, blijkt ook wel uit de cijfers: in 2019 trok het centrum maar liefst 3,6 miljoen bezoekers. Jan Willem Lemkes: "Het is een razend populair centrum dat niet of nauwelijks leegstand kent." Maar om dat zo te houden, moest er wel wat gebeuren, want de uitstraling was niet meer van deze tijd. De vernieuwing en de uitbreiding stelt het centrum in staat om beter aan de wensen van de huidige consument te voldoen en daarnaast nieuwe huurders aan te trekken en de branchering te verbeteren. Waar wethouder Economie, Financiën, Evenementen en Ruimtelijke Ordening van Dordrecht, Maarten Burggraaf, op inhaakt: "We hebben heel korte lijnen met de gebruikers van het centrum en met de eigenaar. We weten elkaar goed te vinden. Dat is belangrijk, want Sterrenburg is de grootste wijk van de stad en het gelijknamige centrum is een cruciale winkelvoorziening voor de stad, met niet alleen landelijke ketens maar ook goede lokale ondernemers. Die lokale ondernemers zijn cruciaal en moeten we koesteren. Wij zagen als gemeente ook dat het in 1973 geopende winkelcentrum qua uitstraling behoorlijk gedateerd was. En zijn dus ook blij dat het nu een complete facelift ondergaat, met een mooie diversiteit aan voorzieningen en dat het weer een kwaliteit krijgt die past bij deze tijd."

### Duurzaamheid

Tijdens de planvorming en uiteindelijk realisatie is duurzaamheid een belangrijk onderwerp geweest voor alle drie de partijen. Zo gaat het centrum volledig van het gas af, en sluit het aan op de stadsverwarming.

Daarnaast is er veel geïnvesteerd in isolatie en diverse andere maatregelen. Ook vergroening is hier een onderdeel van. De gemeente is van plan om in de directe omgeving te vergoenen en heeft Wereldhave gevraagd om ook de gevels van het centrum van meer groen te voorzien. Verder wordt er richting de toekomst door Wereldhave al serieus gekeken naar toepassing van zonnepanelen, zodat het winkelcentrum al voor 2030 volledig Paris Proof is.

## **Parkeren**

Vanwege de populariteit en het gegeven dat het centrum in een drukke woonwijk ligt, vormt het parkeren een belangrijk onderwerp. Er worden dan ook maar liefst 215 extra gratis parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan zo'n 165 op het dak van de nieuwe Jumbo Foodmarkt en zo'n 50 op een parkeerdek boven de bestaande winkels. Jan Willem Lemkes: "Met de Foodmarkt mikken we op een groter verzorgingsgebied dan Sterrenburg/Dordrecht; wij denken dat we aantrekkelijk zijn voor de hele Drechtsteden. Daar horen goede parkeervoorzieningen bij." Na opening van de Jumbo Foodmarkt, verhuist Lidl overigens naar een compleet nieuwe en grotere winkel op de voormalige Jumbo locatie. Beide zijn belangrijke trekkers voor het centrum, dat een transformatie ondergaat van een klassiek winkelcentrum tot een modern Full Service Center.

## **Toekomstvisie**

Pieter Polman schetst het toekomstbeeld van Sterrenburg: "Wij luisteren heel goed naar de consument, die steeds meer gemak en service verwacht van de plek waar boodschappen worden gedaan. Wij willen in Sterrenburg aan die behoefte tegemoet komen en meer alibi's creëren voor een bezoek." Dit gebeurt door toevoeging van nieuwe functies zoals gezondheidszorg, sport, een combinatie van verszaken en horeca, aangevuld met diensten voor huurders en bezoekers. Pieter Polman: "Een Full Service Center is voor ons gebouwd uit drie elementen: clusters, services en faciliteiten. Met clusters bedoelen we winkels van één bepaalde aanbodgroep, zoals het nieuwste Wereldhave verscluster 'Every.Deli'. Waarbij we met het toevoegen van extra zitgelegenheid en sfeerelementen verder willen gaan dan enkel de slager, de bakker en de groenteboer in één straatje neer te zetten. Met faciliteiten gaat het om zaken als sanitaire voorzieningen, voldoende zitgelegenheid en een goeie en gemakkelijke routing. Vandaar dat de roltrappen vanaf het parkeerdek nu ook direct eindigen bij de twee supermarkten in het centrum. Met services heb je het over E-wheels, een service waarmee senioren uit de wijk zich gemakkelijk en goedkoop, middels elektrisch vervoer, naar het winkelcentrum kunnen laten vervoeren. Of denk aan een Sterrenburg cadeaukaart die je als consument bij alle ondernemers kunt inwisselen." Volgens Pieter Polman draait het om de vraag: wat zijn de behoeftes van de consument en hoe kun je daar als centrum op inspelen om hun dagelijks leven makkelijker te maken.

## **Tot slot**

Wethouder Maarten Burggraaf haakt hier tot slot nog even kort op in, door te wijzen op de diverse functies van een winkelcentrum: "Een centrum zoals Sterrenburg is meer dan een plek waar je je boodschappen doet. Het is ook een ontmoetingsplek die een belangrijke sociale functie vervult. Zeker voor de senioren, voor wie een bezoek Sterrenburg een dagelijks uitje is. Dat is maar eens te meer duidelijk geworden tijdens corona. Met het vernieuwde en uitgebreide centrum is niet alleen Dordrecht, maar ook de wijk Sterrenburg weer een prachtige plek rijker." En het is nog niet af, aldus Pieter Polman: "We gaan de komende periode nog aan de slag met nieuwe puien, nieuwe plafonds, er wordt meer daglicht toegevoegd en we voorzien alle entree's van een moderne uitstraling".

*Bekijk hieronder een timelapse van de verbouwing van Sterrenburg*