

VERWOEDE POGINGEN VAN KROONENBERG GROEP TEN SPIJT:

‘OOK ALS WINKELSTAD IS AMSTERDAM NOOIT AF’

Toegevoegde waarde leveren aan de kwaliteit van winkelen, werken en wonen. Dat is de missie van Kroonenberg Groep. En wat dat winkelen betreft: ‘dat is niet alleen maar doelgericht boodschappen doen, maar moet bijzonder zijn – een beleving.’ IN Amsterdam nam de proef op de som, tijdens een wandeling door het kernwinkelgebied van de hoofdstad, met **Paul Bremmer** (hoofd Commercieel Beheer Vastgoed) en **Olaf Nieuwenhuis** (hoofd Projectontwikkeling) van Kroonenberg Groep.



2



3

1



1_Paul Bremmer en Olaf Nieuwenhuis in de Kalverpassage.
2_Urban Outfitters in de Kalverstraat.
3_Het voormalige Kas Bank/Telegraafgebouw aan de Nieuwezijds Voorburgwal 225, dat door ons is aangekocht, wordt momenteel verbouwd en wordt straks ontsloten vanuit de Kalverstraat.

Een wandeling door het kernwinkelgebied van Amsterdam is, met de Kalverstraat als verbindende factor, per definitie ook een wandeling langs recente en nieuwe ontwikkelingen van Kroonenberg Groep. De Kalverpassage is in dat verband een uitstekend startpunt, zeker als het hevig begint te regenen op de eerste dag van november. En binnen in de overdekte winkelpassage tussen de Kalverstraat en de Heiligeweg, is restaurant Calf & Bloom op zijn beurt een prima plek om onder het genot van wat cappuccino's en espresso's, eerst de grote lijnen en uitgangspunten te schetsen. Getriggerd door de drukte in de Kalverstraat, het regenachtige weer ten spijt, wordt de toon gezet met een prikkelende vraag: is Amsterdam af, als winkelstad?

Nieuwenhuis, bijna verontwaardigd: ‘Nee, een stad is nooit af.’

Bremmer: ‘Neem alleen de Kalverstraat: daar zijn genoeg panden die momenteel worden verbouwd en/of vergroot, ook door ons. We wandelen straks naar

‘ONLINE WINKELN: NEDERLAND IS DAAR VERDER MEE DAN LANDEN ALS GROOT-BRITANNIË EN DE VERENIGDE STATEN’

het voormalige Kas Bank/Telegraaf-gebouw aan de Nieuwezijds Voorburgwal, dat door ons is aangekocht, momenteel wordt verbouwd en straks wordt ontsloten vanuit de Kalverstraat. Tegenover de Kalverpassage wordt de oude V&D verbouwd, net als de voormalige panden van H&M en Claudia Sträter verderop in de Kalverstraat. Kortom, grote units genoeg, alleen moet je soms een beetje creatief zijn.’

Hij wijst naar de unit tegenover Calf & Bloom. ‘We zijn in gesprek met twee serieuze kandidaten. Nog niet zo heel lang geleden zouden dat er vijf of zes zijn geweest. Waar Amsterdam momenteel vooral behoefte aan heeft zijn nieuwe internationale merken van het kaliber Under Armour, Uniqlo, Urban Outfitters en

Topshop, die hier de afgelopen jaren zijn geland. Veel buitenlandse ketens zijn momenteel minder gefocust op internationale expansie, omdat ze hun handen vol hebben aan ontwikkelingen op hun thuismarkt.’

Nieuwenhuis: ‘Zoals online winkelen. Nederland is daar verder mee dan landen als Groot-Brittannië en de Verenigde Staten.’

Bremmer: ‘Bovendien heeft de distributie nogal wat voeten in aarde, als je maar met één winkel in Amsterdam begint. Dat Uniqlo wel in Nederland is geland, kan niet los worden gezien van het Europese distributiecentrum dat hier ook wordt gevestigd.’

OVERDEKTE VERBINDING

Omdat Buienradar op korte termijn geen beterschap belooft, gaat de wandeling toch van start. De kunst in de Kalverpassage, verzekert **Bremmer**, is bedoeld om ‘het winkelend publiek te prikkelen’, als onderdeel van de missie van Kroonenberg Groep om ‘toegevoegde

4 *Artist impression van Nieuwezijds Voorburgwal 225.*
5 *Under Armour in de Kalverstraat.*

4



5



‘MENSEN KOMEN NIET ALLEEN NAAR DE KALVERSTRAAT OM TE WINKELN, MAAR OOK VOOR DE DRUKTE EN DE GEZELLIGHEID ÉN OM WAT TE DRINKEN EN TE ETEN’

waarde te leveren aan de kwaliteit van winkelen, werken en wonen’. ‘De toiletten in de Kalverpassage, van ons eigen concept “The Restroom”, zijn daar ook een voorbeeld van, daar lopen mensen speciaal voor naar binnen. Overigens beschouwen we de Kalverpassage niet als een overdekt winkelcentrum, maar als een overdekte verbinding tussen de Kalverstraat en de Heiligeweg. Als de voormalige V&D straks verbouwd en ingevuld is en La Place open, wordt dit een belangrijk deel van dé winkelstraat van Nederland.’

In een hoog tempo (want: regen) voert de wandeling onder andere langs De 9 Straatjes (‘Een prachtige landingsplaats voor kleinere formules uit binnen- en buitenland die niet in de Kalverstraat willen of kunnen zitten’), The Seafood Bar aan het Spui (‘De discussie over The Seafood Shop in de Leidsestraat bewijst dat de gemeente soms doorschiet bij het aan banden leggen van toeristenwinkels’), Hudsons Bay (‘Een aanwinst voor

het Nederlandse retaillandschap, maar het zit te dicht bij de Bijenkorf’) en het Rokin. **Nieuwenhuis:** ‘Door de breedte van de straat zal dat voorlopig een eenzijdige winkelstraat blijven. Ter hoogte van Kalverstraat 31-33 hebben we, in goed overleg met de gemeente, ook een doorgang naar het Rokin verwezenlijkt. Met drie appartementen erboven bood het ons de kans om een grote flagshipstore voor Urban Outfitters te realiseren, met entrees in de Kalverstraat en aan het Rokin.’

FANTASTISCHE ONTWIKKELING

Zoals **Bremmer** al aankondigde, eindigt de wandeling bij het voormalige Kas Bank/Telegraaf-gebouw aan de Nieuwezijds Voorburgwal, dat op de begane grond een unit van 2500 m2 krijgt én een verbinding met de Kalverstraat. **Nieuwenhuis:** ‘Een fantastische ontwikkeling à la The Bank, die eens te meer duidelijk maakt hoezeer een goede samenwerking met de gemeente noodzakelijk is.’

‘AMSTERDAM HEEFT MOMENTEEL VOORAL BEHOEFTE AAN NIEUWE INTERNATIONALE MERKEN VAN HET KALIBER UNDER ARMOUR, UNIQLO, URBAN OUTFITTERS EN TOPSHOP’

Bremmer: ‘Mensen komen ook naar de Kalverstraat voor de drukte en de gezelligheid én om wat te drinken en te eten. In steeds meer retailformules zit dan ook horeca. Ik snap dat het lastig is voor de gemeente om daarop te handhaven, want waar trek je de grens? Is er in navolging van een kantorenloods en een hotelloods nu ook een retailloods? Oké. Nee, we hebben nog geen kennisgemaakt, maar gaan dat zeker doen. Als ze zorgt voor meer logica en samenhang in het horecabeleid, is dat een goed zaak.’

Nieuwenhuis wijst op een groepje toeristen, dat zich met ratelende rolkoffers de Sloterdijksteeg in haast, richting de Topshop. ‘Die hele discussie over I AM-STERDAM, om het toerisme terug te dringen, vind ik onzin. Weet je wat de gemeente moet doen? Airbnb aan banden leggen en investeren in meer kwaliteitshotels, dat sorteert veel meer effect dan het weghalen van een paar letters.’ ■

DRIE VRAGEN AAN PAUL BREMMER EN OLAF NIEUWENHUIS (R)

WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?
Nieuwenhuis: ‘Mijn allereerste herinnering is negatief: bij mijn vader in de auto, in de destijds spuuglelijke Wibautstraat. In de elf jaar die ik later in Amsterdam heb gewoond, is die herinnering verdreven door heel veel mooie beelden en ervaringen. Ook de Wibautstraat is van een 3 een 8 geworden.’
Bremmer: ‘Los van

een schoolreisje naar Artis, kan ik me herinneren dat we een keer gingen winkelen in Amsterdam. De Kalverpassage (toen nog Kalvertoren) werd toen gebouwd en er stonden schuttingen met koeienvlekken omheen.’
WAT IS HET GROOTSTE VERSCHIL TUSSEN HET AMSTERDAM VAN NU EN HET AMSTERDAM VAN TWINTIG JAAR GELEDEN?
Bremmer: ‘Het is een wereldstad geworden. Toen ik hier destijds net woonde, was het groot nieuws toen de eerste AH op zondag open ging. Nu is er sprake van een 24 uurseconomie.’
Nieuwenhuis: ‘Openbare ruimte, wonen, winkelen... Amsterdam heeft de afgelopen decennia in alle opzichten een enorme kwaliteitsimpuls gehad.’
HEB JE EEN TIP OP HET GEBIED VAN HORECA?
Bremmer: ‘Te veel om op te noemen.’
Nieuwenhuis: ‘The Seafood Bar.’
Bremmer: ‘Er is de laatste jaren zoveel kwalitatief goede horeca toegevoegd aan het centrum. The Duchess in het W Hotel, Mr Porter, het Soho House...’