

Binnen- stedelijke puzzels oplossen



Vastgoedontwikkelaar Nieuw Holland uit Rotterdam heeft sinds de oprichting in 2005 meer dan 200.000 m² aan gebouwen herontwikkeld. Scholen, warenhuizen, kantoren, pakhuizen, agrarische grond en vooral veel winkelpanden, winkelcentra en woonblokken. Vrijwel altijd gaat het om complexe, binnenstedelijke situaties. Waarbij er oplossingen moeten worden gevonden voor tal van praktische en juridische problemen, zoals strijdige bestemmingsplannen, monumentale of wederopbouwbescherming en de staat van het bestaande onroerend goed.

V.l.n.r. Harald Telkamp, David Coster en Dennis van den Broek partners Nieuw Holland

We spreken met twee van de partners, Harald Telkamp, die net zolang praat en schuift tot de herontwikkeling van een winkelcentrum optimaal is. En met Dennis van den Broek, die een expert is als het gaat om het ontwerp en de technische kant.

Nieuw Holland

Over de herontwikkeling van winkelcentra, een van de belangrijke expertises

van Nieuw Holland, zegt Telkamp: ‘Zo’n tien jaar geleden was alles nog gericht op het creëren van nieuwe en meer winkelmeters, daar kon je als ontwikkelaar goed rendement mee maken. Door alle ontwikkelingen waaronder online shopping, is dat duidelijk veranderd. Er zijn zo’n tweehonderd winkelcentra in Nederland en vele kennen problemen. Het centrum is te groot, verouderd en er is leegstand. Dat leidt ertoe dat de beweging nu duidelijk omgekeerd is, de meeste ontwikkelaars en investeerders investeren liever in woningen en logistiek. Toch kunnen winkelcentra nog steeds heel interessant zijn. Dan moeten ze wel aangepast worden aan de huidige tijd, vaak worden verkleind en deels tot woningen worden herontwikkeld.’

Transformeren

‘Vroeger had een gemiddeld winkelcentrum dertig huurders, nu zijn dat er nog twintig’, zegt van den Broek. ‘Blokker en Hema gaan niet standaard meer in winkelcentra zitten en de dienstensector met

banken en reisbureaus is veelal verdwenen. Er zijn veel potentiële huurders weggefallen. Dan moet je dus structurele leegstand accepteren of transformeren. Bij de herontwikkeling van winkelcentra zoeken we nu naar andere inkomstenbronnen

voor de investeerders. Overbodig winkeloppervlakte wordt deels tot woningen of andere centrumfuncties getransformeerd. Het is ook goed voor de sociale setting

‘Blokker en Hema gaan niet standaard meer in winkelcentra zitten en de dienstensector met banken en reisbureaus is veelal verdwenen’

en de stedelijkheid van een gebied, als een kwijnend winkelcentrum wordt gerevitaliseerd en er weer dynamiek in komt.’

Winkel tijdens verbouwing open

Een succesvolle herontwikkeling van een winkelcentrum vereist naast een goed plan een hele strakke planning. Telkamp: ‘Als je een leeg kantoor

‘Dan moet je structurele leegstand accepteren of transformeren’

herontwikkelt tot woningen, kun je min of meer van scratch aan de gang gaan. Bij een winkelcentrum staat er geen ‘lege huls’, om het zo te zeggen, maar een functionerend winkelsysteem.

Vaak in een dicht bebouwd gebied, waarbij het lastig kan zijn bouwmaterialen af en aan te voeren. De winkels moeten tijdens de verbouwing zo veel mogelijk open blijven. Anders kiest de consument een ander winkelcentrum en overleven de meeste winkeliers de verbouwingsperiode niet. Een goede fasering van de verschillende stadia van de verbouwing, herontwikkeling, is daarom van vitaal belang. Ook de



Roosendaal V&D locatie aan de Nieuwe Markt, masterplan voor 231 huurwoningen + parkeerplaatsen en 4500m² winkels in opdracht van Syntrus Achmea REF



Zoetermeer Kadelaan, transformatie van kantoor naar 58 tweekamerwoningen voor de verhuur



‘Vroeger had een gemiddeld winkelcentrum dertig huurders, nu zijn dat er nog twintig’

Herontwikkeling, uitbreiding en verhuur winkelcentrum Picasso Passage in Capelle Schollevaar ca. 7800m²

vraagstukken rond ruimtelijke ordening, vergunningen, monumenten, parkeren, bestemmingsplannen, de wensen van de ontwikkelaar en van de gemeente, kunnen in een binnenstedelijke opgave lastig zijn. Wij doen al sinds 2005 niets anders dan transformeren. Ook toen het nog niet zo heette en nog niet hip was.’

Verhuur in eigen hand

Een belangrijke voorwaarde bij een succesvolle herontwikkeling is daarnaast om over het gehele proces controle te houden, voegt Telkamp toe. ‘Wij werken prima samen met makelaars, maar bij de herontwikkeling van winkelcentra doen we de

winkelverhuur zelf. Het gehele proces - van ontwerp, tot branching tot transacties - houden we in eigen hand. Dan behoud je controle over de kwaliteit en kun je snel schakelen tussen de belangen van iedere partij. Locaties, routing, winkels die verdwijnen, winkels die verhuizen, nieuwe winkels. Ook de kleine huurders, de kapper, de bakker, de viswinkel in zo’n winkelcentrum, willen gehoord worden. Het gaat tenslotte over hun broodwinning. Je komt bovendien namens de verhuurder, het vertrouwen is snel verspeeld. Wij geven iedereen inspraak, niet alleen de grote huurders. Voor ons is het niet om de hoogste transactie te doen, maar om het geheel van het winkelcentrum. Dat zo’n centrum weer goed gaat functioneren en een vitale rol in de buurt kan vervullen. Wij verwachten daarom van onze opdrachtgevers dat wij vertrouwen mogen uitstralen. Dat we echt een mandaat krijgen om het winkelcentrum te hervormen.’

Recente winkelcentra

De PicassoPassage, in Capelle aan den IJssel en De Korf in Krimpen, die technisch en commercieel zijn herontwikkeld, vindt Van den Broek een mooie



V.l.n.r. David Coster, Harald Telkamp, en Dennis van den Broek

‘Ook de kleine huurders, de kapper, de bakker, de viswinkel willen gehoord worden’

voorbeelden van de werkwijze van Nieuw Holland. ‘Hier hebben we echt gepuzzeld en veel overlegd om tot een goede transformatie te komen. Er is een aantal winkeliers vertrokken, supermarkten zijn vergroot en in beide winkelcentra is ruimte gemaakt voor de

‘Wij doen al sinds 2005 niets anders dan transformeren. Ook toen het nog niet zo heette en nog niet hip was’

van dienst de verbouwing mooi en netjes uitvoert en beseft dat zij te gast zijn. Dat ze service verlenend voor de winkeliers zijn. Dat betekent, onder meer, dat wanneer de kapper een probleem heeft dat de straat voor zijn winkel openligt, er onmiddellijk gebeld kan worden met iemand van het bouwteam. Overigens is er

geen winkel dicht gegaan tijdens deze verbouwingen. Ook niet toen er een nieuwe voor- en achtergevel werd geplaatst.’

Nieuwe plein van de stad

‘De Korf is zelfs een beetje het nieuwe plein van de stad geworden’, zegt Telkamp. We zijn daar circa drie jaar mee bezig geweest. En evenveel tijd besteed aan de lokale computerwinkel, als aan de Jumbo. Er is nu geen leegstand meer het ziet er prachtig uit en het draait heel erg goed. Het is ook genomineerd voor de Kern Jaarprijs 2021. Ook hier bleek opnieuw wat de kunst van herontwikkeling eigenlijk behelst: praten, verschuiven, rekening houden met ieders wensen en problemen. En natuurlijk altijd die helikopterblik, altijd het geheel, de som der delen, blijven zien.’

Huidige werkzaamheden

Op dit moment werkt het team van Nieuw Holland aan diverse winkelcentra in Nederland en aan transformaties van beeldbepalende kantoorpanden in stadscentra naar woningen en andere binnenstedelijke voorzieningen.