

winnaar 2009



Spuimarkt voor ontw

De inzending Spuimarkt is een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij Spuimarkt cv (OMS), een samenwerking tussen ING Real Estate, Multi Vastgoed en BAM Vastgoed. Het is een imposant gebouw van 21 duizend vierkante meter dat opvalt vanwege de architectuur van Peter Wilson en de moderne winkelformules die aan drie zijden gelegen zijn. Eyecatcher is de centrale roltrappartij, die een verbinding vormt tussen vijf verdiepingen met een bijzonder mix van winkels en uitgaansgelegenheden.

SCN sprak met deputy director development Willem van der Ven en manager leasing retail Tom Schopman. Zij zijn in dienst bij TNG Real Estate, en hebben vanuit de ontwikkelingscombinatie aan het project Spuimarkt gewerkt. Het project kende een flinke aanlooptijd van bijna vijftien jaar. Tom Schopman: 'Het heeft lang geduurd voordat deze ontwikkeling van start kon gaan. Uiteindelijk zijn we begonnen zonder dat alle posities duidelijk waren, zonder dat duidelijk was of alle eigenaren mee wilden werken, kortom gestart met veel onzekerheden.'

Willem van der Ven: 'Ook tijdens de realisatiefase namen we risico, omdat we met uitzondering van C&A nog geen ruimten verhuurd hadden. Het pand moest daarom maximale flexibiliteit bezitten voor multifunctioneel gebruik. Zo hebben we onder meer de verdiepingen, waar geen winkels gepland waren, constructief veel zwaarder gemaakt. We konden hierdoor bij wijze van spreken elke mogelijke entertainmentfunctie accommoderen. Tevens creëerden we extra hoogte in de verdiepingen, wat ook weer flexibiliteit geeft in de verhuur. Het gevolg is dat het pand interessant was voor huurder Fitness First (2700 m²). Die werd aangetrokken door de verdiepingshoogte en de ruimte voor een groot zwembad op de vierde verdieping.'

RISICO Een groot project als dit met zo'n risico ontwikkelen kan waarschijnlijk in de huidige tijd niet meer? Tom Schopman: 'Ieder project biedt kansen en kent risico's. Goed inschatten en goed managen van die risico's is een essentieel onderdeel van ons vak. In de marktomstandigheden van nu zouden we meer voorverhuurd, meer voorverkocht, meer faserings of meer risicodragende partners willen hebben. Maar ik ben ervan overtuigd dat uitdagende projecten zoals Spuimarkt

winnaar 2009

Grote foto: Willem van der Ven, deputy director development ING Real Estate

Inzet: Tom Schopman, manager leasing retail ING Real Estate



als uitdagende schuifpuzzel ontwikkeling

nog steeds mogelijk zijn, zolang je kwaliteitsproducten biedt die de markt kan en wil opnemen. Er is nog veel te doen op het gebied van binnenstedelijke herontwikkeling en gebiedsontwikkelingen. In feite was Den Haag Spuimarkt een eerste start van de gebiedsontwikkeling Spuikwartier. De ambitie is om dit binnenstedelijke gebied te herontwikkelen tot 'a place to be' die aansluit bij de wensen van de consument en past binnen beleid van Den Haag.

BIJZONDERE INDELING MET BELEVING Qua indelingsopzet is Spuimarkt niet alledaags en biedt ook de nodige beleving. Zo is het project op souterrainniveau via de 'tramtunnel'

'Als je bij het Spuimarktgebouw loopt heb je niet het idee dat het een nieuw gebouw is'

nel' gekoppeld aan het aan de overzijde van de straat gelegen v&D-gebouw. De naam 'tramtunnel' doet het indrukwekkende souterrain ernstig tekort: het gaat om het moderne en architectonisch zeer bijzondere Randstadrail-station (Rotterdam-Den Haag) en een riante parkeergarage.

Willem van der Ven: 'De Plus supermarkt, Eko Plaza en de Aziatische super Amazing Oriental bevinden zich op -1 en zijn vanwege de ligging aan die garage een soort 'drive-through'

supermarkten geworden. Deze combinatie van station en garage is voor het gebied een belangrijke trekker, en voor ons winkelcomplex ook een belangrijk bronpunt die zelfstandige retailunits op niveau -1 mogelijk maakt'

SCHUIFPUZZEL Spuimarkt ligt in het Spuikwartier dat bestaat uit het winkelcomplex Spuimarkt en het Rabbijn Maarsenplein (horeca, woningen), maar ook het nu onder handen zijnde voormalige warenhuis van Marks & Spencer, een deel van de Grote Marktstraat en de open parkeerplaats achter de Bijenkorf. De ontwikkelcombinatie had hier met nauwelijks fysieke ruimte voor werkzaamheden of noodwinkelruimte een enorme uitdagende opgave. 'Onze aanpak was een 'schuifpuzzel', zegt Willem van der Ven: 'Het vertrek van de winkelketen Marks & Spencers uit Nederland gaf ons de mogelijkheid om het m&s-pand te verwerven en te gebruiken als tijdelijke huisvesting voor C&A. Daarnaast is de verwerving van de oude Asta-bioscoop gekoppeld aan de nieuwbouw van Pathé in Spuimarkt.'

Deze ingrijpende operatie heeft tot gevolg gehad dat het gebied nu duidelijk onderdeel is gaan uitmaken van het centrumgebied. Willem van der Ven: 'In de eerste plannen was sprake van een onafhankelijke bestemming, die veel meer op zichzelf gericht was. Wij hebben gespeeld voor een meer integrale aanpak en in samenwerking met het grootwinkelbedrijf en gemeente hebben we het plan volledig omgegooid. Gekozen werd voor het inbrengen van meer variatie in het winkelaanbod in de Grote Marktstraat en het creëren van verbindingen met de Spuistraat. Dat waren altijd al de twee drukste Haagse winkelstraten, maar de verbinding was niet goed en

> LEES VERDER OP PAGINA 42

winnaar 2009

< VERVOLG VAN PAGINA 41

liep deels door het v&d-warenhuis. De beoogde variatie is nu met dit winkelcomplex Spuimarkt gerealiseerd: niet alleen de C&A zit nu hier, maar een hele plintbebouwing met diverse winkels, winkels op -1 (het souterrain) en op +1 en daarbij ook nog een riante Fitness First.

Tom Schopman: 'Binnen oms zijn we nu bezig met de herontwikkelingsplannen van het oude Marks & Spencer-pand, tegenover de Spuimarkt. Daarin gaan we een nieuwe passage creëren tussen de Spuistraat en de Grote Marktstraat. En vervolgens gaan we ook het bouwblok rond de Hema en Bijenkorf uitbreiden en vernieuwen.'

HET TOTAAL TELT Waarom is Spuimarkt in jullie ogen een goede kandidaat voor de nrw Jaarprijs?

'Ik denk dat we er in geslaagd zijn om de Grote Marktstraat weer een stevige impuls te geven om te functioneren als winkelstraat', zegt Tom Schopman. 'Maar Spuimarkt is ook een onderdeel van een gebiedsontwikkeling. Als dat allemaal klaar is, dan heeft Den Haag in dit gebied beslist een goede revitalisatie doorgemaakt. De Spuistraat is dan ontsloten naar de

'Er is een gevarieerde winkelroute ontstaan, die de consument kan verleiden'

Grote Marktstraat, met trekkers als Bijenkorf en v&d en sinds ruim een jaar ook Spuimarkt met trekkers als Zara en C&A. Zo loopt het door naar het Rabbijn Maarsenplein. Als je dit als totaal ziet, is er een mooie gevarieerde winkelroute gecreëerd, die consumenten kan verleiden. Bovendien, als je bij het Spuimarkt-gebouw loopt heb je niet het idee dat het een nieuw gebouw is. Het is gelukt om de oude stijl van de Bijenkorf te vertalen naar de nieuwe stijl van de Spuimarkt. Net alsof het een soort natuurlijke ontwikkeling is geweest. En dat is bijzonder, omdat het een enorm gebouw is.

Maar die kwaliteit is een wezenlijk onderdeel van de manier waarop wij ontwikkelen. Dus niet alleen een hoogwaardige branchering, maar ook de look and feel van het gebouw. De consument moet zich thuis voelen als hij daar winkelt.'

UITBREIDING WINKELROUTE: WERKT DAT? Maar hoe je het ook wendt of keert, feit is dat er toch een nieuw stuk aan de bestaande winkelroute is toegevoegd. Werkt dit in de praktijk wel? Immers, de consument heeft zo zijn eigen 'jaagpaden' en dat al decennialang. Tom Schopman: 'Dat is zo, consumentgedrag is grillig en dat is ook het lastige als we vanaf papier iets gaan ontwikkelen. Gelukkig hebben we veel ervaring hier mee en kunnen we vrij goed een inschatting maken hoe de loopstroom zich zou kunnen ontwikkelen. Maar het heeft zeker tijd nodig.

Bij de verhuur merkten we ook dat bijvoorbeeld C&A en Zara liefst zo dicht mogelijk op de Bijenkorf gingen zitten. Men verwachtte dat de consument bereid was ongeveer tot daar te lopen. Het was onze taak de retailers er van te overtuigen dat met een goede invulling en een sterk ontwerp de consument zeker door zou lopen. Gelukkig merk ik nu dat dit inderdaad het geval is.'



Mooie versm



Maria Hörfarer van Syntrus Achmea Vastgoed.

Onder: de vestiging van Fitness First in het project Spuimarkt.

