

# Betrokkenheid als succesfactor bij herbestemming van gebouwen

01-02-2016 09:06

*Door ontwikkelingen worden soms gebouwen overbodig of gedateerd. Voor de mooiste leegkomende gebouwen worden nieuwe bestemmingen gezocht. De oude chocoladefabriek van Ringers in Alkmaar is een mooi voorbeeld van een locatie waar een nieuwe food en leisure ontwikkeling wordt gepland. Een groep betrokkenen ging op 30 januari op bezoek bij de De Hallen in Amsterdam (voormalige tramremise) om te leren van hun ontwikkeltraject.*

[caption id="attachment\_41108" align="alignright" width="278"]



start van de excursie in hotel De Hallen[/caption]

**Betrokkenheid cruciaal** De tramremise in Amsterdam lag midden in woonwijk de Kinkerbuurt. Dat had duidelijk invloed op de plannen. De eerste plannen werden allemaal afgeschoten door de omwonenden; met als grootste schrikbeeld-plan: het grootste overdekte uitgaansgebied van Europa.' Een goede zet was de oprichting van TROM; de Tram Remise Ontwikkel Maatschappij, waarin bewoners een duidelijke stem hadden. Zij ontwikkelden dan ook het plan zoals dat uiteindelijk werd gerealiseerd. Natuurlijk is het mooi dat er een ontwikkelplan ligt waar de omwonenden tevreden over zijn. Er zijn ook nog andere belanghebbenden. Investeerders en mensen die het geld uitlenen kijken natuurlijk (ook) naar rendement. Daarin moet een balans gevonden worden met de voorzieningen die de buurt graag gerealiseerd wil hebben. Ook Arthur Dontje, de man achter het initiatief van de Ringers Chocolate Experience, belichtte nog een kant van zo'n project; conceptbewaking. Dontje noemde voor zijn situatie als voorbeeld dat een bank graag een supermarkt als Lidl in het concept moest worden opgenomen 'omdat dat goed was voor het rendement'. Daar ging hij niet mee akkoord omdat het afbreuk doet aan het foodconcept met een bijzondere uitstraling. **Winstgevendheid werd secundair** Waar bij veel ontwikkelprojecten vooral wordt gelet op winstgevendheid, besloot het stadsdeel West om de doelstelling anders te formuleren. Niet het 'optimaliseren van winst' stond centraal, maar het 'financieel haalbaar maken van maatschappelijke functies' werd het uitgangspunt. Een van de consequenties was een differentiatie in de huur per m2. Zo betaalt de bibliotheek nog geen € 100 per m2, terwijl voor de commerciële

functies huurprijzen gelden van boven de € 200 per m<sup>2</sup>. Bij elkaar wordt er door alle huurders zo'n € 2,5 miljoen per jaar opgebracht. De individuele bedrijven kunnen binnen het totaalconcept natuurlijk hun winst maximaliseren. **Succesverhaal** Tijdens de rondleiding blijkt dat De Hallen op verschillende punten zorgt voor een meerwaarde voor ondernemers en de omgeving. Hotel De Hallen, met 55 kamers en een restaurant, zit bijna aan een volledige bezetting. De hotelkampers zijn al losse boxen (2 verdiepingen) in het gebouw geplaatst, omdat het 'monumentale gebouw' niet mag worden aangetast. In Amsterdam kun je net een hogere prijs per nacht vragen (rond de € 175 per nacht – maar met een aanpassing op basis van drukte.) Eigenaar Arjan van den Hof ligt toe dat hij erg blij is met deze unieke locatie (Van den Hof bezit meerdere hotels – Vondel Hotels-keten) [gallery ids="41109,41110,41111,41112,41113,41114"] Ook de buurt profiteert van de komst van De Hallen. Zo zijn de huizenprijzen in de directe omgeving flink gestegen en heeft de wijk er diverse mooie extra voorzieningen bij; waaronder de bibliotheek en de filmhallen. De Foodhallen zijn ook al vanaf het begin een groot succes. In eerste instantie was men bang dat het een concurrent zou worden van de naastgelegen Ten Catemarkt. Inmiddels is gebleken dat de foodhallen en de markt elkaar juist versterken. Er is volgens de rondleider nauwelijks verloop in de standhouders binnen de foodhallen. Ook kleinere bedrijfjes met een ambachtelijke achtergrond hebben een plek gekregen binnen het totaalconcept. Zo worden er o.a. oude fietsen opgeknapt en verkocht; is er een kinky kapper; en openden diverse kunstzinnige en decoratieve bedrijfjes er hun deuren. [gallery ids="41115,41116,41117,41118,41119,41120,41121,41122,41123"] **Duurzame en horecapartner voor Ringers** Tijdens de rondleiding werd bekend dat twee bedrijven, die ook hebben meegewerkt aan het succes van De Hallen, ook gaan participeren in het project Ringers:

1. Voor de investering in een hotel in de oude Ringersfabriek staat **Vondel Hotels** uit Amsterdam in de startblokken. Deze hotelketen exploiteert onder meer Hotel De Hallen in de gerestaureerde tramremise in de Amsterdamse Kinkerbuurt. De Alkmaarse vestiging van Vondel Hotels gaat Hotel Ringers heten.
2. Landelijk **installatiebedrijf Unica** is de tweede nieuwe investeerder is in de herbestemming van de Ringers Chocoladefabriek. Unica is een groot en kapitaalkrchtig familiebedrijf met het hart op de juiste plek voor duurzaamheid (net als Dobra). Unica Ecopower exploiteert een warmte-koudeopslag voor bodemenergie in De Hallen, waarin ze ook zelf geïnvesteerd hebben. Door het investeren in innovatieve technieken wil Unica Ecopower zowel mogelijk duurzame energie leveren in stroom, ruimteverwarming en koeling in een gerestaureerde Ringersfabriek met zonnepanelen en bodemenergie, met koudeopslag van koud water uit het Noordhollandsch Kanaal en met de restwarmte van de Alkmaarse Huisvuilcentrale (HVC).

### Van de redactie

De extra moeite die is genomen om tot een concept te komen waarin zowel omwonenden, investeerders en bedrijven vertrouwen hadden, is niet makkelijk geweest. Maar het heeft wel geleid tot een goed eindresultaat. Voor het spreidingsbeleid van toeristisch Amsterdam biedt dit ook weer kansen. De locatie ligt niet ver van o.a. het Anne Frank huis. Een goede les voor Ringers is dat de omwonenden ook een belangrijke doelgroep vormen voor de bedrijven binnen het complex. In grote steden en winkelgebieden kunnen leegstaande gebouwen een kans bieden om een project met een magneetfunctie te realiseren. (attracties en/of beleving). Daar liggen kansen voor recreatieve bedrijven. **Meer informatie:** [www.dehallen-amsterdam.nl](http://www.dehallen-amsterdam.nl) [www.openringers.nl](http://www.openringers.nl) [www.adaptalkmaar.nl](http://www.adaptalkmaar.nl) [www.hoteldehallen.com/nl](http://www.hoteldehallen.com/nl) [www.unica.nl](http://www.unica.nl)

Redactie