VASTGOED JOURNAAL

AM: ‘Ringers Winkelcentrum heeft nu een duidelijke identiteit gekregen’

06-11-2019 13:50

Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM heeft in Alkmaar een nieuw stukje stad ontwikkeld: Ringers Winkelcentrum. Een combinatie van voormalig winkelcentrum Noorder Arcade en de Ringerspassage. VJ sprak met Thijs Huis in het Veld, senior ontwikkelingsmanager bij AM, over deze herontwikkeling. “We zijn het koop- en beleefcentrum voor de Kop van Noord-Holland.”

Ringers Winkelcentrum ligt in de wijk Overstad, op steenworpafstand van de historische binnenstad van Alkmaar. Overstad wordt onderdeel van het centrum van Alkmaar en heeft ruimte voor 2.500 nieuwe woningen. In het Ringerskwartier, belangrijk onderdeel van de Overtad, staat de komende jaren ook veel te gebeuren, zo wordt er begin volgend jaar gestart met de transformatie van de voormalige Ringers Chocoladefabriek door Ten Brinke Group naar een multi-use gebouw, gaat ontwikkelaar BPD in 2021 van start met de bouw van twee woontorens met honderden appartementen en herontwikkelt de gemeente ondertussen het Ringersplein en de naastgelegen kade.

Van twee panden naar een mixed-use winkelcentrum

De eerste stap in deze gebiedsontwikkeling is Ringers Winkelcentrum dat is vernieuwd én vergoot, vertelt Huis in het Veld aan VJ. “In 2008 zijn we met dit project begonnen met de aankoop van de Noorder Arcade samen met MAB Development (inmiddels opgegaan in BPD, red.). We hebben dit aangekocht met het idee om dit gebied tot ontwikkeling te brengen met een fors woningprogramma. Maar door de crisis en veranderende inzichten in de retail, is het masterplan wat we samen met de gemeente hadden bedacht fors geactualiseerd.”

Vanaf 2014 kwam weer schot in de ontwikkeling. “We zijn toen gefaseerd begonnen om Noorder Arcade van binnen en buiten te renoveren. In 2017 ontstond de mogelijkheid om de naastgelegen Ringerspassage aan te kopen en van de twee panden één te maken. We hebben uitgebreid onderzocht hoe we de twee delen naadloos op elkaar aan konden sluiten zonder dat de bezoeker doorheeft dat het eerder twee aparte gebouwen waren. Dit hebben we gedaan door de interne winkelstructuur compleet te vernieuwen. Vanuit duurzaamheid hebben we daarbij de bestaande gebouwstructuur zoveel mogelijk in tact gelaten en bekeken wat we konden hergebruiken.”

Gebiedsontwikkeling voorop

Belangrijk daarbij is dat AM nadrukkelijk als een gebiedsontwikkelaar te werk is gegaan, met een breder perspectief op de ontwikkeling. “Geen enkele ontwikkeling staat op zich, het is altijd onderdeel van de rest van de omgeving en dat past binnen één van de hoofdthema’s stad- en gebiedsmaker van AM. We hebben daarom bewust gekozen 4.000 m2 van het winkelcentrum te slopen om zo een toegankelijke ruimte te creëren voor de rest van het Kwartier. Hierbij heeft AM de samenwerking gezocht met de gemeente, ontwikkelaars BPD en Ten Brinke Group die ook in dit gebied actief zijn. “Het doel was een interessant mixed-use gebied te realiseren waar je graag wilt zijn; waar je kan wonen, winkelen en verblijven.”

Jaarlijks trekt Winkelcentrum Ringers zo’n 2,3 miljoen unieke bezoekers, aldus Locatus. Huis in het Veld: “Dit winkelcentrum heeft een belangrijke regiofunctie voor de Kop van Noord-Holland. Bezoekers komen grofweg uit het gebied tussen Den Helder en Amsterdam. Nu het winkelcentrum bijna af is en diverse retailers openen verwachten we dat dit aantal flink zal toenemen.”

28.000 m2 in totaal

VASTGOED JOURNAAL

In totaal omvat het winkelcentrum nu 28.000 m2 verdeeld over twee verdiepingen met daarin ruim 20 units en een grote parkeergarage met circa 800 parkeerplaatsen, waarvan 100 op maaiveld. Deze samenvoeging en herontwikkeling komt nu tot wasdom met een feestelijke opening op 9 november.

Wat is er allemaal veranderd? Huis in het Veld vertelt: “We hebben de twee gebouwen op verschillende punten aan elkaar gekoppeld. Het gebouw is in principe hetzelfde gebleven, maar we hebben de loopstructuur op verschillende punten een kwartslag gedraaid waardoor de winkels beter bereikbaar zijn. Daarnaast hebben we nieuwe puien, vloeren en verlichting aangebracht evenals een nieuwe ingang.”

Ook de parkeergarages zijn aan elkaar gekoppeld. “Hierdoor hebben we de grootste parkeergelegenheid van Alkmaar kunnen ontwikkelen. Hiermee zijn we het start- en eindpunt geworden van een winkelbezoek aan Alkmaar.”

Duidelijke identiteit
Een van de uitdagingen voor AM was het creëren van een duidelijke identiteit voor Ringers Winkelcentrum. “Waar in de binnenstad vooral kleinschalige winkelpanden te vinden zijn, zijn in Ringers Winkelcentrum juist grote metrages te vinden. We hebben bewust gekozen om deze grotere units te behouden en hierdoor hebben we nu een winkelcentrum dat complementair is aan de binnenstad. We gaan de strijd niet aan, maar vullen elkaar juist goed aan.”

Vliegwieleffect Decathlon
Met de komst van huurder Decathlon (circa 3.300 m2) werd de interesse in het winkelcentrum groter en kwamen de aanvragen van nieuwe huurders binnen, vertelt Huis in het Veld. “Veel partijen willen in de buurt van Decathlon zitten, de winkel trekt toch ongeveer een miljoen unieke bezoekers per jaar.”

Afgelopen jaar heeft AM zo’n negen verschillende huurcontracten getekend, waaronder met Prénatal (1.850 m2), ToyChamp (1.500 m2) en Only for Men (1.500 m2). “We hebben ervoor gekozen om de winkels te clusteren, dus we hebben nu een brede selectie aan sportwinkels naast de Decathlon met onder andere De Bever, Daka en ANWB.” Wat Huis in het Veld nog graag zou zien in Ringers Winkelcentrum is een supermarkt. “We merken dat er een vraag naar is vanuit de omgeving.”

Leisure en horeca
Behalve retail is er in het nieuwe winkelcentrum ook bewust ruimte gemaakt voor kantoren, vier verschillende horeca-ondernemingen met terrassen aan het water en er is 5.000 vierkante meter leisure toegevoegd. AM is op dit moment in gesprek met verschillende partijen om ook deze meters invulling te geven. “Door deze mix van functies wordt Ringers Winkelcentrum een bestemming op zich. Je kan hier niet alleen winkelen, maar binnenkort ook je bedrijfsuitje vieren of een kinderfeestje. Hierdoor is er op ieder moment van de dag wat te doen in het centrum en maken we het aantrekkelijk voor een brede doelgroep.”

Verkopen?
AM is ontwikkelaar én eigenaar van het winkelcentrum, maar blijft dit in de toekomst ook nog zo? “AM is primair een gebiedsontwikkelaar en geen belegger, maar we zullen het volledig herontwikkelde winkelcentrum pas verkopen zodra de ontwikkeling gereed is”, aldus Huis in het Veld tot slot.

Kimberly Camu