

## 'Het tijdperk van de blokkendozen is voorbij'

29-05-2020 10:56

**Winkel- en wooncomplex Zuid in Breda bewijst dat het mogelijk is: custom-made bouwen nog vóór er huurders zijn. Teun Driessen van Private Investor vertelt aan VJ over zijn ervaringen met de transformatie van het voormalige Elgam-pand in Breda naar luxe appartementen met een retail- en horecaplint.**

Elgam is al decennialang een begrip in Breda. Hier kocht men voor menig Bredaas huishouden de allereerste elektrische stofzuiger of wasdroger. In 2017 was de koek na 50 jaar echter op en de elektronicapionier sluit voorgoed de deuren. Wat rest is een uitgeleefde winkelruimte, 650 vierkante meter herinnering in voltooid verleden tijd. Drie jaar later herrijst op deze plek [zuidbreda luxury apartments](#). Geen huishoudelijke apparaten meer, maar de verleidelijke geuren van Skin Cosmetics en de biologische lekkernijen van Anne&Max als publiekstrekkers. Boven de winkel- en horecaruimtes bevinden zich zeven luxe, volledig gemeubileerde huurappartementen.

### Avontuur vanuit visie

Teun Driessen ging het avontuur in zijn eigen stad aan toen hij hoorde van de investeringsmogelijkheden in het voormalig Elgam-pand. Een zekere portie lef kan Driessen, gelet op de staat van het oude gebouw, absoluut toegedicht worden. Een winkeloppervlakte met potentie maar in een onpraktische, met muren volgebouwde ruimte. Verlaagde plafonds, weinig natuurlijk licht en nauwelijks doorkijk naar de aanwezige maar nooit aangelegde achtertuin. "Dat laatste moest sowieso anders", zegt Driessen overtuigd. "De moderne winkel in het hogere segment geeft de voorkeur aan een direct contact met de natuur, met een groene omgeving. Wanneer je dan, zoals hier een monumentale boom aan de achterzijde van je gebouw hebt staan, dan wil je dat benutten."

De Bredase investeerder heeft niet alleen oog voor de wensen van de moderne ondernemer maar ook een uitgesproken visie op stadsontwikkeling. Met aanstekelijk enthousiasme neemt hij je mee in zijn verhaal. "De tijd van de blokkendozen is voorbij", vertelt hij op een zonovergoten terras van 'de huiskamer van de stad', zoals Anne&Max zich met recht profileert. "Overdekte winkelcentra die als een lege huls een verzameling winkelruimten herbergen, voldoen niet meer. Ze kampen in toenemende mate met leegstand en kennen een hoog verloop aan huurders. Daarvoor komen de mensen niet meer naar het centrum. De moderne consument is gewend online shoppend met één klik vanuit een boetiek in een boekwinkel te staan. Deze klant verwacht méér van een middagje shoppen."

### Internationaal centraal

De 'Parel van het Zuiden', zoals de inwoners van Breda hun stad liefkozend noemen, heeft internationaal gezien de afgelopen decennia steeds meer glans gekregen. Mede dankzij de opkomst van drie regionale vliegvelden op minder dan drie kwartier rijden en de verbinding per hogesnelheidslijn (HSL) met zowel Schiphol als Brussels airport. De centrale ligging en het gunstige ondernemersklimaat met oog voor de toekomst hebben de stad rijp gemaakt voor projecten met grootstedelijke allure. De ambities van Zuid sluiten hier naadloos bij aan.

Toen het project vorderde, en de herbouw voor ongeveer 80 procent gerealiseerd was, meldden de eerste geïnteresseerden zich bij de Bredase investeerder. "Daar zaten mooie, gerenommeerde winkelconcepten bij. En toch hield ik de boot af. Zelfs wanneer deze partijen bereid waren ter plekke een huurovereenkomst te tekenen. In mijn hoofd zag ik Skins en Anne&Max als gedroomde combinatie. Twee prachtige formules die kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid. Even een kopje koffie doen nadat je voor jezelf of je partner een mooie geur uitgezocht hebt. Of juist terwijl je van een prachtige brunch geniet, besluiten om even een kijkje te nemen bij Skins. Daarmee creëer je als vastgoedinvesteerder meerwaarde voor zowel je huurders als voor het

winkelend publiek.”

## **Tot in de puntjes**

"Zuid heeft de allure van een hotelsuite en toch het gevoel van thuis", prijst Robert Kok, verhuurmakelaar bij select-a-house de luxe appartementen boven Anne&Max en Skins Cosmetics aan. "De combinatie van zichtbare lijnen, het strakke stucwerk, de robuuste balken en donkere tinten geven dit appartement een industriële look, maar met een warm en huiselijk charisma. De architect is er in geslaagd om de constructie te verbeteren en in een moeite door, de uitstraling te upgraden naar de 21ste eeuw in een gebouw met de grandeur van vorige eeuw."

Architect Ruud van Dijck zelf omschrijft de stijl van Zuid als 'strak en minimalistisch maar met een warme uitstraling'. Omdat hij zelf nauw betrokken is geweest bij de uitvoering, zijn de oorspronkelijke ideeën en visie zijn tot op detailniveau gevolgd. "Dat zie je bijvoorbeeld terug in de kozijnen, of de manier waarop het houtwerk is uitgelijnd", noemt Van Dijck als voorbeeld. „In de praktijk blijkt vaak dat dit soort details net anders worden gerealiseerd dan dat ze op papier stonden."

## **Naadloze overgang**

Aan een pand met een eeuwenoude geschiedenis, is als een beeldhouwwerk. Meer dan honderd jaar aan kleine binnenbrandjes, verbouwingen, her-verbouwingen en moderniseringen maakten het ontwerpproces tot een 'ontdekkingsreis', zoals de architect het benoemt. Van Dijck heeft hier een huzarenstukje afgeleverd waarbij winkels en woningen naadloos in elkaar overgaan. Op een manier waarbij aan geen van beide toepassingen concessies zijn gedaan. Tegelijkertijd heeft hij aangetoond niet bang te zijn rigoureuze keuzes te maken. Zo is in het deel waar Skin Cosmetics is gevestigd, een groot deel van de vloer eenvoudigweg verdwenen. Waarmee de ondergelegen vroegere kelder de nieuwe winkelvloer is geworden. Dit resulteert in een dynamische ruimte én biedt de mogelijkheid om via grote ramen de gasten van Anne&Max een totaal zicht te bieden op de inrichting van Skins Cosmetics. Een open verbinding maakt het aanlokkelijk even vanuit de ene zaak de andere binnen te wandelen.

## **Expats als tevreden woonexperts**

Onder de gasten die voor korte of langere perioden een van de appartementen via zuidbreda.nl huren, bevinden zich veel expats. Professionals uit alle verschillende windstreken die naar hier worden gehaald vanwege hun ruime expertise of vakspecifieke vaardigheden. Aan hen worden hoge eisen gesteld. Logisch dus dat zij op hun beurt hoge eisen stellen aan hun onderkomen gedurende de tijd die ze hier doorbrengen. De afgelopen periode is gebleken dat wanneer de verblijfsperiode van een expat erop zit, diens opvolger het appartement maar wat graag overneemt. Dat zegt eigenlijk al genoeg.

Ga als vastgoedbelegger vooral een keertje zelf kijken in Breda. Doe inspiratie op voor eigen toekomstige projecten en geniet daarbij meteen van de Brabantse gastvrijheid.

*Een bijdrage van Teun Driessen van Private Invest. Meer weten over zuidbreda luxury apartments? [Klik hier.](#)*