

## De vele plannen en petten van Sanders Vastgoed

15-07-2022 10:30

**De Noord-Brabantse ondernemersfamilie Sanders is van vele markten thuis. De derde generatie is sinds 2019 met een duidelijke visie bezig om hun retail- en vastgoedactiviteiten toekomstbestendig te maken. Vastgoedjournaal ontmoette mede-eigenaar Frédérique Sanders in het restaurant van de Hema in Waalwijk. En dat was niet zonder reden.**

Het was Gerard Sanders, de grootvader van de huidige eigenaren, Frédérique en haar broer Floris Sanders, die in 1959 besloot om in Noord-Brabant franchisenemer te worden van de Hollandsche Eenheidsprijzen Maatschappij Amsterdam, ofwel Hema. "Dat was echt een sprong in het diepe, want in die tijd had de Hema nog niet de robuuste reputatie die het vandaag de dag heeft", vertelt Frédérique. "Veel mensen wilden in die tijd liever niet gezien worden met een Hema tasje." Maar de keuze van Sanders bleek de juiste. De Hema werd langzaam maar zeker gemeengoed in het Nederlandse straatbeeld en ook het aantal Hema-vestigingen en daarmee ook het vastgoedportfolio van de familie Sanders breidde zich al snel uit. Helaas overleed Gerard Sanders al toen hij 58 was en zodoende nam Harrie Sanders, de vader van Floris en Frédérique, op 27-jarige leeftijd de Hema winkels in Oss, Uden, Waalwijk, Veghel en Venray over. Sinds 2019 wordt de directie van de Sanders Retail Groep gevormd door Floris en Frédérique samen met Peter Plaisier, de operationeel directeur.

### Met een frisse blik naar de toekomst

Rond de eeuwwisseling wilde het Hema concern de lokale posities versterken door aan iedere grote moedervestiging een kleinere dochterwinkel te koppelen. Dat resulteerde voor de Sanders Retail Groep in vijf extra winkels in Heesch, Boekel, Drunen, Son en Nieuw-Bergen. Vorig jaar werden de Hema's in Halsteren en Steenbergen overgenomen van een collega ondernemer. Het resultaat: 12 Hema winkels, 1 Primera winkel, 400 man personeel en 40 assests. Binnenkort opent de 13e Hema winkel in Schaijk. Maar wie denkt dat de familie Sanders zich alleen blijft focussen op het runnen van winkels heeft het mis. "Zowel voor onze winkels als voor ons vastgoed hebben wij een langetermijnvisie. Wij kijken graag met een frisse blik naar de toekomst", aldus Frédérique die zelf Bouwkunde studeerde aan de TU-Delft.

### Retail vastgoed van monofunctioneel naar multifunctioneel

"Vroeger had iedere Hema vestiging een eigen kantoor, tegenwoordig wordt alles door ons centraal geregeld vanuit het hoofdkantoor in Oss. Voornamelijk de kantoor- en magazijnruimtes van onze grote winkels zijn uit proportie voor de huidige tijd." Kortom: er komen veel vierkante meters beschikbaar voor andere doeleinden? Frédérique: "Ja, onze ouders hebben heel hard gewerkt om alle winkels zoveel mogelijk uit te breiden en wij gaan dit nu weer indikken om zo ruimte te creëren voor bijvoorbeeld residentieel- en maatschappelijk vastgoed. En sloop is daarbij soms niet te vermijden." Dat laatste geldt nu voor het oude Hema pand in Waalwijk, waar Sanders Vastgoed (onderdeel van de Sanders Retail Groep) grote plannen mee heeft die menig Waalwijker positief zal verassen.

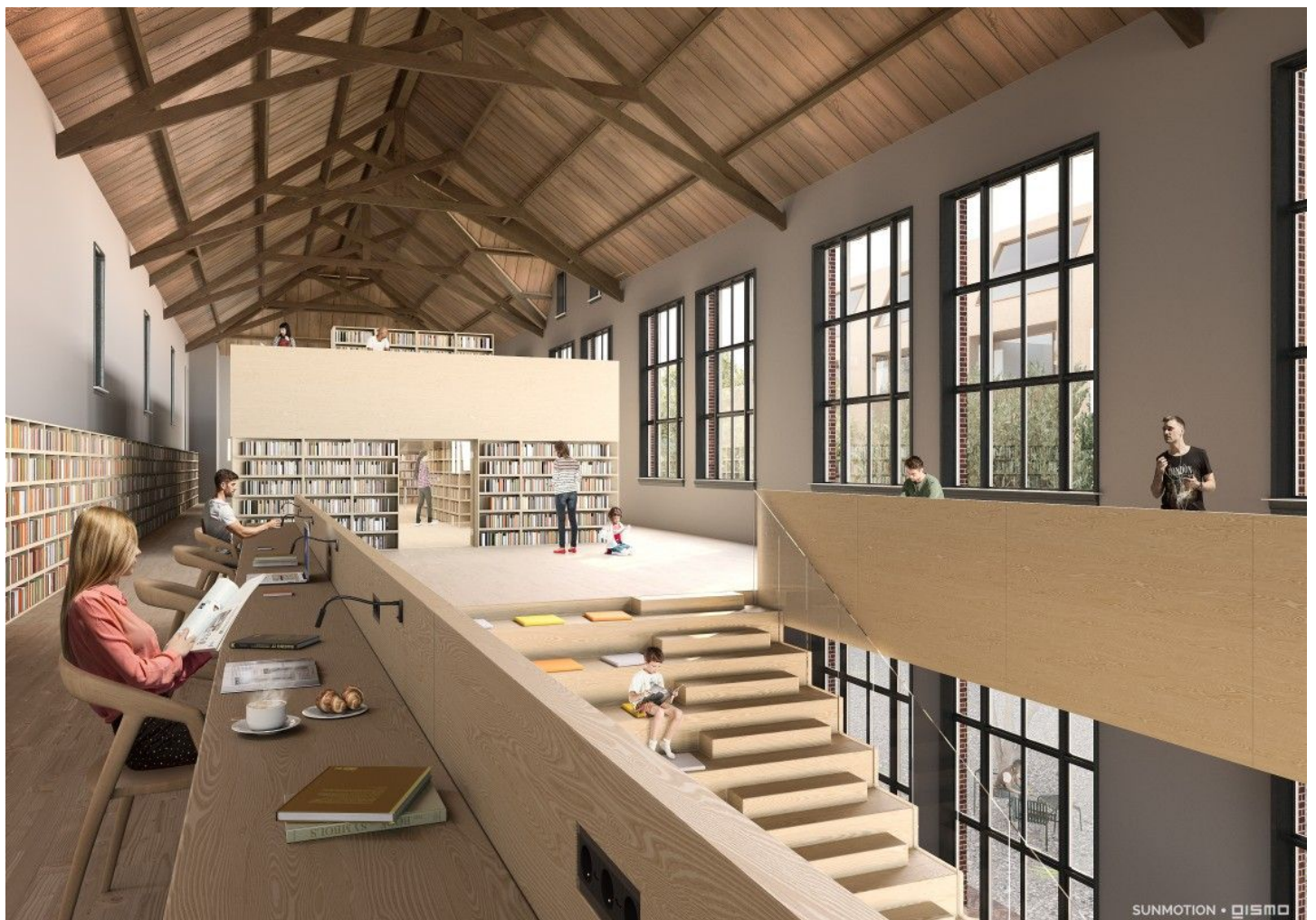
De Hema in Waalwijk zat tot voor kort in een groter pand welke verbonden is met een naastliggende Oude Jongensschool uit 1918. Het was de vader van Floris en Frédérique die dit iconische schoolgebouw van de sloopkogel redde omstreeks 1990. Door de koop verdween de school niet alleen van de gemeentelijke slooplijst, maar ook grotendeels uit het zicht. Sanders liet er als het ware een stalen constructie tegenaan bouwen waarin hij de grotere Hema kon openen.

Iedereen verwacht eigenlijk dat we in 'De School' luxe woningen gaan bouwen

Er liggen nu plannen klaar om dit pand te slopen zodat de achterliggende Jongensschool weer volledig zichtbaar en bovenal toegankelijk wordt voor het publiek. "Iedereen verwacht eigenlijk dat we in 'De School'

luxe woningen gaan bouwen, maar we willen het pand teruggeven aan de stad en de inwoners. Er liggen nu schetsen om de lokale bibliotheek samen met een kleine horeca in 'De School' te vestigen. Er tegenover komt een strook nieuwbouw met daarin 21 huurwoningen en in de plint de nieuwe horeca van de Hema. De woningen zullen dan op de gerenoveerde school uitkijken, een mooi uitzicht is veel waard. Ook zijn we van plan om hier een groen stadspark aan te leggen."

Naar een geschikte architect hoeft men bij Sanders Vastgoed overigens niet lang te zoeken. Want naast mede-eigenaar van een groot retail -en vastgoedbedrijf is Frédérique ook eigenaar van een architectenbureau, SunMotion in Delft.



## **Schoolkwartier in Waalwijk, een nieuw stukje stad**

Met de sloop van de oude Hema, nieuwbouw van de woningen, transformatie van de Jongensschool en aanleg van het stadspark, wordt fase 1 van het Schoolkwartier rond 2024-2026 gerealiseerd. Onlangs kwam daar nog een nieuwe kans bij: vijf winkelpanden tegenover de Hema werden begin dit jaar door Sanders Vastgoed overgenomen van PMS Vastgoed. Dit zijn de panden waar nu H&M, Shoeby, Jack & Jones, Big Bazar en BoekenVoordeel zijn gevestigd.

Het huidige overdekte winkelcentrum De Els zal langzaam maar zeker veranderen naar een mixed use gebied waar wonen, werken en winkelen hand in hand zullen gaan.

Frédérique vertelt: "Met deze aankoop ontstaan er mogelijkheden voor een Schoolkwartier fase 2, zodat er echt een nieuw stukje stad gecreëerd kan worden, met veel sfeer en kwaliteit." Het Schoolkwartier is één van de ontwikkelingen die het stadscentrum van Waalwijk nieuw leven in moet blazen. Het huidige overdekte winkelcentrum De Els zal langzaam maar zeker veranderen naar een mixed use gebied waar wonen, werken en winkelen hand in hand zullen gaan. "Waalwijk vergrijst en jongeren trekken weg. Wij willen het voor deze twee groepen mogelijk maken om een geschikte en betaalbare woonruimte te vinden, omgeven door alle voorzieningen die zij nodig hebben en letterlijk midden in de samenleving. Voor de leefbaarheid van het centrum is het goed dat er dadelijk gewoond gaat worden en er zo meer leven ontstaat."

"De gemeente is positief over de ideeën. Door onze rol als ondernemer weten we wat er speelt en hebben we een langetermijnvisie, wat ons onderscheidt van een 'standaard' ontwikkelaar. De gemeente ziet ook graag dat de oude school in ere wordt hersteld", laat Frédérique weten aan VJ.

De ervaringen die Sanders Vastgoed en SunMotion in Waalwijk opdoen bij deze gebiedstransformatie nemen zij daarna graag mee naar Oss, waar zij tussen de 30 á 50 woningen willen ontwikkelen rondom hun winkel. En herontwikkeling van de Hema in Uden staat ook op de planning. "Wij willen kijken op welke manieren wij de Hema winkels zoveel mogelijk kunnen betrekken bij de ontwikkelingen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van (kant-en-klaar)maaltijden in onze restaurants of door het toevoegen van een flex office-concept aan de winkel. En het ligt voor ons voor de hand om onze huurappartementen bijvoorbeeld te stofferen met gordijnen die afkomstig zijn uit onze winkels." En zo is de cirkel weer rond.



**Living Unit**

Het gesprek met Frédérique Sanders had, helemaal na de rondleiding door het grote oude schoolgebouw met de hoge houten plafonds, nog wel een tijdje kunnen doorgaan maar er is dus veel werk aan de winkel. Heel veel werk. Toch mag er één ding in dit artikel niet ontbreken, namelijk wat extra aandacht voor de Living Unit die door Frédérique en haar team van SunMotion is ontwikkeld. Het afgelopen jaar is de verdieping van het allereerste Hema pand in Waalwijk, aan de Stationsstraat, getransformeerd tot vijf huurappartementen. "Wij wilden in de kleine appartementen de beschikbare ruimte zo efficiënt als mogelijk gebruiken. Daarom hebben we een unit ontwikkeld waarin we de functionele ruimtes - badkamer, toilet, keuken en berging - integreren tot één geheel, die op locatie in elkaar gezet kan worden. Een soort van keukenblok-plus. Hierdoor is het niet meer nodig om aparte ruimtes met vaste deuren in het appartement te bouwen. Je ontvangt de Living Unit als bouw pakket en kan deze op iedere gewenste plek in een lege ruimte neerzetten en aldaar aansluiten. Vergelijkbare concepten bestaan op de markt, maar zijn vaak ontwikkeld vanuit technisch oogpunt en missen daardoor esthetische kwaliteit." Op de vraag of zij van plan is dit concept ook snel voor andere ontwikkelaars

# VASTGOED JOURNAAL

beschikbaar te maken, zegt zij lachend: "Als het aan mijn broer ligt wel."

Sandra Lissenberg