

Binnenste buiten

High end retail op de Zuid-as

In een gemiddelde grote stad ligt het kernwinkelgebied in het historische centrum. De topwinkelstraten liggen in het hart of daar direct aanpalend. Naarmate men verder van het centrum verwijderd raakt neemt het niveau af en eindigt het in discount in grote dozen. Er is een grote uitzondering en die uitzondering dreigt nog uitzonderlijker te worden. Namelijk Amsterdam. Redeveco heeft namelijk grootste plannen in het gebied Ravel voor minimaal 15.000 m² retail van internationale topallure. Het niveau moet de Beethovenstraat en ook de PC Hooft nog overstijgen. En dat allemaal op het Mahlerterrein, vlak naast het toekomstige Barclays hoofdkantoor. Dus de top van de retail ligt dan buiten de ring, de subtop buiten de Singelgracht en de sub-subtop pas in de kern. Dat is uitzonderlijk uitzonderlijk.

Het draagt bij aan de verdere versnippering van de toplocaties in Amsterdam. Dit geldt zowel voor de kantoren als voor de retail. Maar het zou natuurlijk fantastisch zijn als Amsterdam een internationaal vermaard retailklimaat erbij krijgt. Ik zie de overstappende vliegtuigpassagiers al even in de trein stappen. Even lekker shoppen en dan weer terug naar Schiphol voor de volgende vlucht. Of de kersverse Barclays-bankiers in hun lunchpauze een nieuwe peperdure garderobe aanschaffen. Of de chic uit Zuid die uitgekeken is op de PC Hooft.

Maar het blijft wel een kantooromgeving, niet direct een logische locatie om te shoppen. En het draagvlak van shoppende kantoorlui en hun spending power in de omgeving wordt vrijwel systematisch overschat. Winkelen in de pauze, het gros op de Zuidas is te duur betaald om zich dat te kunnen veroorloven. En daarom moet er vooral niet beknipt worden op het volume. Het project mag niet concurrerend zijn voor het nabije Groot Gelderlandplein of de Beethovenstraat. Maar het moet wel voldoende bieden om levensvatbaar te zijn. Dus veel en vooral veel onderscheidend aanbod. Geen eenvoudige opgave, maar ik zie uit naar het resultaat.

Jeroen Verwaaijen
Directeur onderzoek Strabo bv
verwaaijen@strabo.nl

verschenen in Shopping Center News mei 2007