

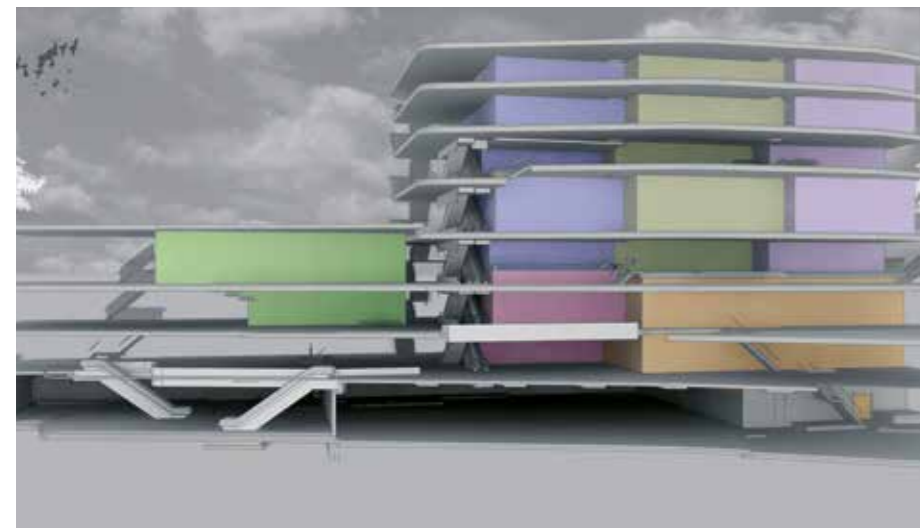
PROJECTONTWIKKELAAR EPICURUS TROTS OP SUCCESVOLLE VOLTOOIING VAN NIEUW LEISURE COMPLEX ARNHEM

# LEISURE COMPLEX IN ARNHEM: VOORBEELD VAN HET NIEUWE ONTWIKKELEN

OP EEN STEENWORP AFSTAND VAN HET PAS GEOPENDE NIEUWE STATION ARNHEM CENTRAAL ONTWIKKELDE EPICURUS IN OPDRACHT VAN PATHÉ EEN HYPERMODERNE BIOSCOOP MET 9 ZALEN, IN TOTAAL 1.700 STOELLEN EN 2.000 M<sup>2</sup> HORECA. HET GEBOUW STAAT OP EEN STRATEGISCHE PLEK: IN HET OVERGANGSGEBIED VAN HET NIEUWE STATION VAN UNSTUDIO/BEN VAN BERKEL NAAR HET POPULAIRE BINNENSTEDELIJKE WINKELGEBIED VAN ARNHEM.



EPICURUS ONTWIKKELDE HET PATHÉ LEISURE COMPLEX OP EEN PROMINENTE PLEK VLAKBIJ HET NIEUWE STATION, IN OPDRACHT VAN PATHÉ. DE BIOSCOOP IS 35 METER HOOG, IS UITGERUST MET 9 ZALEN EN TELT IN TOTAAL 1.700 STOELLEN, INCLUSIEF IMAX EN DOLBY ATMOS. DE ENTREE VAN DE BIOSCOOP LIGT CENTRAAL IN DE HORECAPLINT VAN 140 METER MET EEN VLOEROPPERVLAK VAN 2.000 M<sup>2</sup>. HET LEISURE COMPLEX PRESENTEERT EEN MIX VAN NATIONALE EN INTERNATIONALE HORECAKETTENS, ONDER MEER MCDONALD'S, BZZY HEALTHY FASTFOOD, HAPPY ITALY EN VAS HORECA.

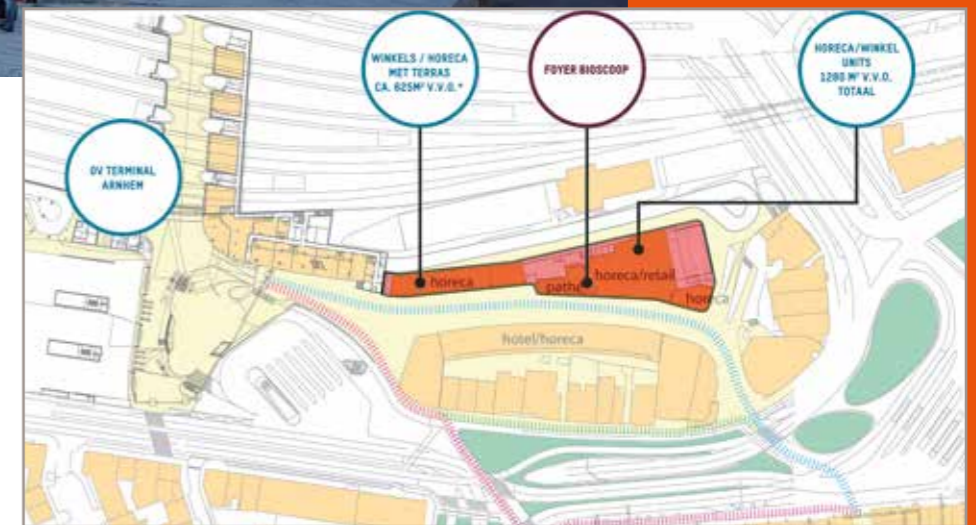


PATHÉ LEISURE COMPLEX MET BIOSCOOPZALEN OP DE VERSCHILLENDE VERDIEPINGEN.



In Hoornaar, waar EPICURUS is gevestigd in een klassieke boerderij met rietdak – vintage groene hart – kijkt directeur Bernard van der Schans met veel plezier terug op dit project. Het nieuwe Leisure Complex in Arnhem noemt hij een schoolvoorbeeld van het nieuwe ontwikkelen. “De klassieke projectontwikkelaar die in de periferie woningen uit de grond stamp, is verleden tijd. De opgave ligt in de binnensteden. In het fijnmazige stedelijk weefsel zijn interventies nodig om steden te revitaliseren.” De verschuiving van de periferie naar de binnenstad vraagt om een ander type ontwikkelaar, zegt Van der Schans: “Binnenstedelijke herstructurering vereist een regisseur en dat is niet de projectontwikkelaar oude stijl. De regie geeft de lokale overheid in handen van specialisten. Gemeentes hebben zich steeds meer teruggetrokken op hun kerntaken. De vereiste expertise hebben zij niet meer in huis. De klassieke ontwikkelaar, met zijn ervaring in de uitleglocaties buiten de binnensteden, is onvoldoende toegerust om die rol naar zich toe te trekken. Nieuwe ontwikkelaars zoals EPICURUS zijn in dat gat gestapt. Met gemeentes en stakeholders geven ze vorm aan binnenstedelijke herstructureringen. En dat vaak met veel succes – zie het nieuwe Leisure Complex in Arnhem.”

**KENNISGEBIEDEN**  
Binnenstedelijke herstructureringen zijn uiterst complex, benadrukt Van der Schans. “Heel veel kennisgebieden komen er samen. Aan zo’n opgave zitten juridische aspecten, financiële, stedenbouwkundige, ruimtelijke, enzovoorts. Maar ook sociaal-culturele trends: hoe ontwikkelt zich de samenleving en hoe anticipeert de binnenstad daarop? En: hoe maak je een stad succesvol? In antwoord op die vragen mobiliseert de nieuwe ontwikkelaar expertise, hij stuurt aan, inspireert en formuleert in samenspraak met gemeentes en betrokken stakeholders – ook de burgers! – een strategie voor een succesvolle upgradering van de binnenstad. Zo is dat ook in Arnhem gebeurd. De stad beschikt nu over een nieuw stationsgebied met een prachtig leisure complex, maar dat complex is wat later in de plannen terecht gekomen. In het stedenbouwkundig ontwerp van UN Studio/Ben van Berkel was op de overgang van station naar de binnenstad woningen en kantorenbouw voorzien. Door de crisis ging een streep door die nieuwbouwwplannen. Wat te doen? De gemeente zat met een probleem, een bouwlocatie die stil lag. Voor Pathé – al jaren zijn wij de huisontwikkelaar van dit concern – zijn wij gaan kijken, het concern wilde graag een



vestiging openen in Arnhem. Het gebied was toen nog een zandbak, een bouwput met overal kranen en bouwactiviteiten. Maar wij onderkenden terstond de enorme potentie van de locatie. Dat heeft te maken met de nabijheid van het OV-knooppunt. Voor het succes van steden zijn vervoersknooppunten van steeds groter belang; het bruist daar van activiteiten, met heel veel vervoersstromen, een perfecte plek in de stad. Daar gebeurt het! Als je vanuit zo’n knooppunt een aantrekkelijke verbinding kunt maken met de retail in de binnenstad geeft dat een enorme impuls. Samen met de gemeente en stakeholders zijn we aan de slag gegaan om die kansen te verzilveren. En gaandeweg dat proces zie je dan de contouren ontstaan van een breed gedragen concept. Met altijd weer dat bijzondere eureka moment. Dat alles klopt. Dat alle stukjes in elkaar passen.” ▶

HET PATHÉ LEISURE COMPLEX LIGT IN HET OVERGANGSGEBIED VAN STATION NAAR BINNENSTAD. DE OPENBARE RUIMTE BIJ HET NIEUWE LEISURE COMPLEX BESTAAT UIT EEN VOETGANGERSGEBIED MET TERRASSEN, VEEL GROEN EN EEN PARK GELEGEN OP HET DAK VAN DE HORECAPLINT.

IN MAASTRICHT ONTWIKSELDE EPICURUS EEN PATHÉ-VESTIGING. IN DE MONUMENTALE BOSCHSTRAAT, TEGEN DE VOORMALIGE SPHINX FABRIEKSPANDEN AAN, IS EEN DEELS ONDERGRONDS BIOSCOOPCOMPLEX ONTWIKKELD, MET 8 ZALEN EN IN TOTAAL CIRCA 1.000 STOELN.



CITY THEATER IN AMSTERDAM. EEN HERONTWIKKELING DOOR EPICURUS.

#### EUP DESIGN

Zo'n moment ontstaat na een langdurig proces waarin het concept zich vormt en zichtbaar wordt in visualisaties, renderings, blokmodellen, et cetera. Een cruciale rol in dat hele proces van sparren en overleg vervult EUP Design, de in-house concept-makers van EPICURUS. "EUP Design vertaalt de uitkomsten van de overlegondes in een concept en daarin komt alles samen: ruimtelijke, financiële, juridische, architectonische en stedenbouwkundige zaken. Zo'n concept met veel visualisaties helpt enorm om discussies te verrijken. EUP Design schuift in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming aan. Want als je op tijd instapt kun je oplossingen creëren waar niemand eerder aan had gedacht, zoals in Arnhem is gebeurd. Dat Leisure Complex was echt een *eye opener*, een bruisende hot spot in het overgangsgedebied van vervoersknooppunt naar binnenstad. En dat op een plek waar woningen en kantoren zouden komen. Met de functie die er nu staat geven we de stad een enorme boost."

#### WIN-WIN SITUATIE

Van der Schans noemt een succesfactor in binnenstedelijke herstructureringen de langdurige binding met opdrachtgevers. "EPICURUS werkt nauw samen met opdrachtgevers. Zoals met Pathé. Het City theater aan het Leidseplein in Amsterdam

hebben we, weliswaar voor eigen rekening en risico maar in nauw overleg met Pathé, herontwikkeld. Net als in Arnhem zat ook dit plan op een dood spoor. De hoofdstad wilde de gevel van dit gemeentelijk monument (ontwerp Jan Wils) restaureren. Een uiterst kostbare exercitie. Om de financiering van de gevelrestauratie rond te krijgen, hebben wij voorgesteld: oké, de gevel gaan wij voor eigen kosten opknappen, maar dan willen we achter die gevel ruimte hebben voor nieuwe ontwikkelingen, in dit geval een casino en horeca, waarmee we de gevelrestauratie konden financieren. De gemeente stemde in en zo ontstond voor beide partijen een win-win situatie. In Maastricht hebben we voor Pathé in de monumentale Boschstraat, tegen de voormalige Sphinx fabriekspanden aan, een deels ondergronds bioscoopcomplex ontwikkeld, met 8 zalen en in totaal circa 1.000 stoelen. Ook hier weer een win-win situatie: waardecreatie in de binnenstad door slimme oplossingen die profijtelijk zijn voor gemeente en voor de opdrachtgever."

#### TAILOR MADE

"Om waarde te creëren voor opdrachtgevers is van belang dat je elkaar goed kent," benadrukt Van der Schans. "Daarom hechten wij aan nauwe samenwerking die zich over een langere periode uitstrekt. Je moet de bedrijfsprocessen kennen en je

moet goed op de hoogte zijn van wat er speelt in de sector waar je opdrachtgever actief is. Wat is de stand van de techniek, hoe werkt – in het geval van Pathé – een bioscoop? Dat hoef je niet zelf uit te vinden. Pathé heeft dat tot in detail geformaliseerd. Dat is je startpunt en rondom dat 'mechanisme van de moderne bioscoop' ontwikkel je *tailor made* het gehele complex. Waarbij je in verschillende fases expertise mee laat denken en mee laat werken. Wat dat betreft zijn wij een echte netwerkorganisatie. Veel doen we zelf, maar veel expertise halen we uit ons netwerk. Een mooi voorbeeld is het Leisure Complex in Arnhem waarbij de bioscoop, winkels en horeca ontworpen zijn in nauwe samenwerking met EUP Design en Powerhouse Company. Hierbij heeft EUP Design de opzet en invulling van het gebouw ontworpen en heeft Powerhouse zorggedragen voor het ontwerp van de gevels. Met dezelfde samenwerking is ook de bioscoop Pathé Maastricht tot stand gekomen. In Rotterdam wordt door Epicurus en EUP Design gewerkt aan de vernieuwing van de bioscoop Pathé Schouwburgplein in een nauwe samenwerking met Koen van Velzen."

#### ORGANISATIE

"We hebben de ambitie iets moois te maken. Om een bijdrage te leveren. Geld is

natuurlijk belangrijk maar niet onze eerste prioriteit. Dat je iets toevoegt aan de stad, meerwaarde creëert en dat je iets realiseert waar je trots op bent, dat zijn belangrijke drijfveren van ons bureau. Wat dat betreft zit de filosofie van Epicurus in onze genen. We hechten aan menselijke waarden, we stellen ons open en transparant op in alles wat we doen. Daarom kunnen we ook overal terugkomen. Natuurlijk: wrijving geeft glans, maar doe dat fair en in alle openheid. En wat er ook gebeurt, hoe scherp de tegenstellingen ook zijn: mijd nooit de dialoog. Op ons bureau is dat niet anders. EPICURUS werkt met een platte organisatiestructuur. Iedereen binnen ons bureau heeft inbreng en krijgt de ruimte om zijn of haar mening te geven. Geen blad voor de mond. Het harmoniemodel is leidend in onze bedrijfsvoering. Daarom hechten we bijzonder aan menselijke waarden en wat mensen bindt. Ik zei het eerder: zowel intern als extern zijn wij gemotiveerd om die waarden, pijlers van levensgeluk, na te streven." Van der Schans pakt zijn visitekaartje, met daarop een citaat van Epicurus: "Van alle middelen tot volledig levensgeluk die de wijsheid ons verschaft, is het verwerven van vriendschap verreweg het belangrijkste."

**EPICURUS**<sup>®</sup>  
pure real estate

#### EPICURUS B.V.

Dorpsweg 7  
4223 NA Hoornaar  
T. 0183 407420  
info@epicurus.eu  
epicurus.eu