



DE HOOGTE

Renswoude zit niet langer op slot • Conceptuele projectontwikkeling vanuit exploitatie
Scandinavië in Bunschoten • Appartementen in 19^e eeuw schoolgebouw in Utrecht



KANTOREN EN HOTEL
BROUWERSHOF
AMERSFOORT

Van Hoogeverst Groep



De Van Hoogeverst Groep is een betrokken en inspirerende vastgoedpartner die zich creatief en inhoudelijk verantwoordelijk weet voor het gehele proces. Van ideevorming en procedures tot ontwerp, realisatie en beheer van vastgoedprojecten. Een organisatie die een scherp oog heeft voor wat er leeft in de wereld om ons heen. En de overtuiging heeft om het morgen nog beter te doen dan vandaag.

Lid Neprom, lid Bouwend Nederland,
Kwaliteitssysteem ISO NEN 9001,
Van Hoogeverst Restauratie: Erkend Restauratie Bouwbedrijf

Van Hoogeverst Groep

Van Hoogeverst Ontwikkeling

Van Hoogeverst Bouw

Van Hoogeverst Beheer

Amsterdamseweg 41, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 465 03 32
E-mail info@hoogeverst.nl Website www.hoogeverst.nl

Van Hoogeverst Restauratie

Touwslagersweg 9, Postbus 289, 3440 AG Woerden
Telefoon 0348 41 31 25, fax 0348 42 24 06

Van Hoogeverst Almere

De Binderij 38, 1321 EJ Almere
Telefoon 036 536 40 75, fax 036 536 31 56

Van Hoogeverst Amersfoort

Amsterdamseweg 43a, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 472 60 19

Van Hoogeverst Den Haag

Tiber 24, 2491 DH Den Haag
Telefoon 070 346 96 88, fax 070 356 11 86

Van Hoogeverst Utrecht

Touwslagersweg 9, Postbus 289, 3440 AG Woerden
Telefoon 0348 46 20 90, fax 0348 42 24 06

Van Hoogeverst Amsterdam

Hettenheuvelweg 8, Postbus 22665, 1100 DD Amsterdam
Telefoon 020 452 64 33, fax 020 452 64 38

VHM Van Hoogeverst Materieel

Textielweg 18, Postbus 1422, 3800 BK Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 461 28 98

Colofon

Op de Hoogte verschijnt twee keer per jaar en wordt toegezonden aan relaties van de Van Hoogeverst Groep.
Reacties kunt u sturen aan de redactie van Op de Hoogte,
Postbus 161, 3800 AD in Amersfoort. E-mail info@hoogeverst.nl

Vormgeving: US#ONE, Amersfoort

Teksten: Henk Bouwmeester, John Weijers Mindset, Richard van Valkengoed

Fotografie: Fotostudio Leeman, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (artikel Luxor)



Beste lezer,

Ongeveer de helft van ons nationaal inkomen wordt in de Randstad verdiend en 42% van de Nederlandse beroepsbevolking is er werkzaam. Het is de belangrijkste motor van economie, logistiek, zakelijke en financiële dienstverlening.

De grote aandacht voor de Randstad is hiermee verklaard. Om zich te kunnen blijven meten met de Europese wereldsteden (want daarmee moeten we de Randstad op internationale schaal vergelijken), zal het zich moeten blijven ontwikkelen. Met name voor de terreinen ruimtelijke ordening en bereikbaarheid, woon- werk en leefklimaat, kennis en innovatie, zijn snel nieuwe impulsen nodig.

Helaas ontbreekt het de Randstad aan één partij die, het geheel overziend, op deze punten besluiten kan doorzetten. Integendeel. De Randstad heeft te maken met vijf elkaar voortdurend beconcurrerende grote steden, strekt zich uit over vier provincies en wordt geconfronteerd met een rijksoverheid waar de ministeries niet of nauwelijks samenwerken. En dan heb ik het nog niet eens over de 168 gemeenten en de talloze andere belangengroepen die de Randstad kent.

In die zin is het advies dat de commissie Versterking Randstad onder leiding van oud-premier Kok onlangs afgaf teleurstellend. In het advies wordt aangedrongen op een bestuurlijke reorganisatie en een 'orgaan' dat op de schaal van de Randstad een gerichte ruimtelijke strategie kan voeren. Echter, het samenvoegen van de vier provincies lost maar een beperkt deel van de problematiek op.

Wil zo'n dergelijk orgaan kans van slagen hebben op het voeren van een gericht ruimtelijk beleid waarmee uiteenlopende en dikwijls tegenstrijdige ruimteclaims worden opgelost, een hoogwaardiger woon- en werkmilieu ontstaat en de toenemende mobiliteit en vervoersstromen worden geacommodeerd, dan is het essentieel dat het beschikt over voldoende bevoegdheden, beleidsruimte en vooral (financiële) instrumenten.

In het advies van de commissie Kok blijft dat aspect te veel onderbelicht. Het is te hopen dat het nieuwe kabinet voor een slagvaardiger structuur kiest. Dat sluit goed aan bij de oproep die de NEPROM onlangs deed om te komen tot een ruimtelijk investeringsfonds. Dat zal nieuwe private investeringen uitlokken en die zijn hard nodig om het vliegwielt van verbetering en ontwikkeling - en dan met name in de Randstad - aan de gang te krijgen en te versnellen.

Ir. M. van Hoogeverst



Upgrading!

Een markant pand. Het kapitale witte gebouw Kosmos, net buiten de dorpskern van Zeist, wordt momenteel verbouwd. De IT-ers van consultancy-bedrijf QNH nemen er dit voorjaar hun intrek. Van Hoogevest neemt Kosmos en het gebied rondom op de schop. Daarmee krijgt de entree van Zeist aan de zuidoostkant een vriendelijker en toegankelijker aanzien. Upgrading!

Integrale gebiedsontwikkeling met verhandelbare ontwikkelingsrechten Renswoude zit niet langer op slot

MEER NATUUR, MEER RECREATIE, MEER WONINGEN EN DUURZAME LANDBOUW. DAT IS HET RESULTAAT VAN INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING IN HET NOORD-OOSTELIJKE DEEL VAN DE UTRECHTSE GEMEENTE RENSWOUDE. DE BELANGHEBBENDEN STAAN NIET MET DE RUG NAAR ELKAAR TOE, MAAR STOPPEN HUN MOGELIJKHEDEN EN DOELSTELLINGEN IN ÉÉN POT. OVER DE GRENS VAN STAD EN LAND IS HET SALDO VOOR ALLE PARTIJEN POSITIEF. DE AANPAK IN RENSWOUDE STAAT MODEL VOOR VEEL ANDERE LANDELIJKE GEMEENTEN IN NEDERLAND.



De Gordiaanse knoop zet veel kleine kernen in Nederland op slot: er moeten woningen komen, de boeren moeten blijven investeren en we willen meer ruimte voor natuur en recreatie.



Meer ruimte voor natuur en recreatie.

Beekweide

De planning is, dat in mei 2007 alle vergunningen worden afgegeven, waarna in juni de bouw van de eerste 55 van de in totaal 300 woningen en reconstructie van 150 hectare buitengebied van Renswoude feitelijk gaat beginnen. Hoe anders waren de kaarten een paar jaar geleden geschud? De gemeente moest woningen bouwen om het dorp levensvatbaar te houden. De enige locatie die binnen het beleid van rijk en provincie daarvoor in aanmerking kwam, was de noordoostelijke punt van de kom: de locatie Beekweide. Er zou ruimte zijn voor maximaal 150 woningen. Maar daarmee kwam de gemeente in aanvaring met de intensieve veehouderij in het buitengebied die toch al beperkt was in haar bedrijfseconomische mogelijkheden. En dan was er de reconstructiecommissie Gelderse Vallei/Utrecht-Oost met vergaande plannen voor herinrichting van het bekengebied rond het dorp, herstel van de natuur en het bevorderen van recreatie. Het Waterschap Vallei & Eem en de provincie Utrecht deden er nog een schepje bovenop met een plan om het bekensysteem op te waarderen als ecologische verbindingzone.

Niet procederen maar integreren

Zie hier de Gordiaanse knoop die veel kleine kernen in landelijk Nederland op slot zet: er moeten woningen komen, de boeren moeten blijven investeren en we willen met z'n allen meer ruimte voor natuur en recreatie. Iedereen zet z'n hakken in het zand. De belangen worden scherp aangezet en bij de rechter uitgevochten, tot er alleen maar verliezers zijn. De gemeente Renswoude heeft op aanraden van adviesbureau Groenland Beheer gekozen voor een meer koninklijke weg: niet procederen, maar integreren. Jacques Damen, directeur van Groenland Beheer, wist de

gang naar de rechter af te wenden en kreeg de handen op elkaar voor een integrale ontwikkelingsvisie. Damen voerde veelvuldig overleg om ieders doelstellingen te vernemen. Vervolgens zette hij de piketpaaltjes uit: één plan waarin alle doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Een belangrijke eye-opener daarbij was het inzicht dat het stedelijke gebied niet kan functioneren zonder een goed landelijk gebied. En andersom. Wie werkt aan verbetering van ruimtelijke, economische en ecologische kwaliteit, moet over de grens van stad en land heen kijken.

Schuifspelletje

Het plan van Groenland Beheer lijkt een voor de hand liggend schuifspelletje, maar kent een verrassende uitkomst. Agrariërs die hun bedrijf aanpassen, verplaatsen of beëindigen en daartoe in de gelegenheid worden gesteld door verhandeling van ontwikkelingsrechten. En juist de vernieuwing van de agrarische sector maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Natuur, water en recreatie krijgen bovendien meer ruimte dan ooit. Het plan leidde tot enthousiasme. Bij de inwoners van Renswoude. Bij het gemeentebestuur. Bij de provincie en het waterschap. Bij de agrariërs. Bij de stichting het Utrechts Landschap. En bij de reconstructiecommissie. Zonder publieke financiering was er zicht op een constructieve oplossing. In april 2005 ondertekenden de belangrijkste partijen een convenant waarin zij hebben afgesproken op deze weg door te gaan.

Instrumenten

Om het plan mogelijk te maken, werden twee instrumenten ingezet die het rijk en de provincie hebben ingesteld om integrale gebiedsontwikke-

De integrale ontwikkelingskaart met daarop onder andere Beekweide (A), de extra bouwlocatie (B) en de om te vormen agrarische bedrijven (7 t/m 13).



ling mogelijk te maken: de regeling ruimte voor ruimte en de regeling rood voor groen. Met de ruimte voor ruimteregeling kunnen gebouwen in het buitengebied die hun functie hebben verloren, worden gebruikt voor andere functies. Daarmee wordt de economische basis van het buitengebied versterkt. De regeling maakt ook vervangende nieuwbouw mogelijk, als het totale bouwvolume maar vermindert. En om de kwaliteit van het gebied te verbeteren, mag deze vervangende nieuwbouw ook elders in het gebied komen. Concreet: één bouwkvavel in ruil voor de sloop van minstens 1000 m² agrarische opstal. De regeling rood voor groen (of blauw) maakt het mogelijk nieuwe natuur aan te leggen met geld dat verdiend wordt met nieuwe rode functies, met name woningen. Concreet: maximaal 300 m³ woonfunctie bij 1 hectare groen.

Verhandeling van ontwikkelingsrechten

Van Hoogevest Ontwikkeling kanaliseert de verhandeling van ontwikkelingsrechten. Op voorstel van Groenland Beheer hebben de gemeente, Van Hoogevest en de agrariërs in het gebied contracten gesloten over de omvorming van de intensieve veehouderij en de sloop van bedrijfsgebouwen. Hiervoor in de plaats komen grondgebonden veehouderij, een zorgboerderij en agrarisch natuurbeheer. Eén bedrijf gaat zich voortaan richten op handel in vee en één bedrijf wordt verplaatst in ruil voor de bouw van vier landelijk gelegen woningen. De herstructurering maakt

het mogelijk om het bekensysteem aan te passen door hermeandering en natuurontwikkeling langs de oevers. Ook het stelsel van voet- en fietspaden wordt verbeterd. Met deze hele operatie wordt bovendien de realisatie van Beekweide zonder ruimtelijke beperkingen mogelijk.

Gemeentelijke regie

De kosten voor de transformatie worden door Van Hoogevest Ontwikkeling betaald uit de baten van de bouw van 55 extra woningen in een strook van 2,5 hectare aan de rand van de kom van Renswoude. De gemeente draagt geen financieel risico en heeft 'slechts' tot taak om de operatie planologisch mogelijk te maken. Zo leidt sterke gemeentelijke regie ertoe, dat de agrariërs een nieuw toekomstperspectief hebben, er geen vier (zoals de provincie eerder had voorgesteld) maar tien hectare nieuwe natuur komt, en er geen 150 (zoals de gemeente eerder had bedacht) maar in totaal 300 nieuwe woningen komen. Tekenend voor de kwaliteit van de voorstellen is, dat er geen enkele zienswijze is ingediend tegen de artikel-19-procedures die vooruitlopen op de wijziging van het bestemmingsplan. Renswoude zit niet langer op slot en is daarmee een voorbeeld voor Nederland.

Dit artikel is gemaakt met medewerking van de heer Jacques Damen, directeur Groenland Beheer BV, advies- en ingenieursbureau voor het landelijk gebied, Leersum.



Hermeandering van beken rondom Renswoude is onderdeel van de plannen.



Agrariërs met intensieve veehouderij verplaatsen hun bedrijf of gaan zich richten op bijvoorbeeld grondgebonden veehouderij.

Lessen van Renswoude:

- Zorg voor een transparant proces. Geen dubbele agenda's.
- Hanteer korte lijnen bij gemeente en ontwikkelaar. Geen onnodige bureaucratie, maar direct zakendoen.
- Betrek alle partijen vanaf het begin op een gelijkwaardige manier. Heb oog voor ieders doelstellingen.
- Koppel mensen aan elkaar: jouw belang is mijn belang, voor wat hoort wat.
- Zorg dat er voor iedereen iets valt te winnen.
- Maak het 'smart': specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden.
- Pak zo snel mogelijk dóór, blijf niet hangen in plannenmakerij.
- Zorg op het juiste moment voor afstemming met provincie en gemeente.



Kantoren en hotel Brouwershof

Nieuw icoon in de skyline van Amersfoort



De entreehal van het nieuwe kantoor van Akzo Nobel Chemicals.



MET BROUWERSHOF IS DE KANTOORBOULEVARD TUSSEN AMERSFOORT CS EN HET CENTRUM VAN DE STAD VOLTOOID. WAS DE STATIONSSTRAAT NOG TOT DE JAREN NEGENTIG EEN VERVALLEN STRAAT MET SHABBY CAFÉS, NU IS DEZE OMGEVORMD TOT EEN HOOGWAARDIG ZAKENCENTRUM. BROUWERSHOF - EEN MULTIFUNCTIONEEL COMPLEX MET KANTOREN, CONGRESZALEN, EEN HOTEL, EEN DUBBELLAAGSE PARKEERGARAGE EN EEN BESLOTEN STEDELIJK PLEIN - MAAKT DAT ZAKENCENTRUM COMPLEET.

U-vorm

Brouwershof bestaat uit een cluster van markante gebouwen die in een U-vorm zijn gegroepeerd rond een nieuw plein aan de Stationsstraat. De aandacht wordt direct getrokken door het centrale hoogbouwgedeelte van elf verdiepingen. Dit gebouw staat op de middenas van het plein, kraagt uit over de lagere bouwdelen en heeft in contrast met de andere bouwdelen een gevel van lichtbeige kalksteen. Dit bouwdeel vormt daarmee de rug van de U. Het plein binnen de omarming door de U en de afstand tot de Stationsstraat, geven het gebouw een voorname allure. De vleugels van de U bestaan uit twee andere gebouwen: een kantoor van circa 4.500 vierkante meter dat nog te huur is en een hotel annex congresgebouw met acht verdiepingen dat waarschijnlijk in 2008 wordt opgeleverd. Voor deze gebouwen is gekozen voor metselwerk in een warme aardetint. De afwisselende bouwhoogtes en de contrasterende

gevels maken het gebouwencomplex boeiend om te zien. Alle kopgevels zijn opengewerkt door middel van grote verticale ramen en lichtgekleurd plaatmateriaal. Het hotelgebouw krijgt net als het hoogbouwdeel een glazen plint over twee bouwlagen, afgewerkt met een aluminium luifel.

Flexibel

Brouwershof is ontwikkeld door Multi Vastgoed in samenwerking met Van Hoogevest Ontwikkeling. Er lag al enkele jaren een planconcept van T+T, het ontwerpbureau van Multi Vastgoed op de plank. Maar door het verslechteren van de kantorenmarkt en het afhaken van een potentiële gebruiker van het hotel, is de realisatie opgeschort. Toen Akzo Nobel Chemicals in 2004 een intentieovereenkomst sloot voor de huur van 10.000 vierkante meter, kwam het project opnieuw op stoom. De architecten, Wouter Zaaijer en Jeroen Heijstee (Van den Oever, Zaaijer en Partners



PROJECTGEGEVENS

Locatie	Stationsstraat, Amersfoort
Ontwikkelaar	Multi Vastgoed, Van Hoogevest Ontwikkeling
Belegger	KFN, Utrecht
Architect	Van den Oever, Zaaijer en Partners, Amsterdam
Interieurontwerp	Fokkema Architecten, Delft
Uitvoering	Van Hoogevest Bouw
Programma	14.500 m ² b.v.o. en parkeergarage voor circa 280 auto's
Start bouw	december 2004
Oplevering	november 2006



architecten) kregen vervolgens krap negen maanden de tijd om op basis van een planconcept een nieuw ontwerp te maken. “Dat was weinig, maar voldoende, omdat het proces redelijk flexibel was,” zegt Heijstee: “Er was een goede samenwerking met de opdrachtgevers. Het budget stond weliswaar vast, het moest qua prijs een marktconform gebouw worden, maar deze opdrachtgevers staan ook voor kwaliteit, is mijn ervaring. Als je met goede argumenten komt, dan kun je als ontwerper echt wel iets voor elkaar krijgen.”

Fietstunnel

Uitgangspunt bij het ontwerp was de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, legt Heijstee uit: “Het gebouw staat op een belangrijk punt in de stad tussen de Stationsstraat en het spoor en aan een belangrijk kruispunt. Hoogteverschillen, rooilijnen en de openingen naar de stad toe zijn bepalend geweest.” Zo hechtte de gemeente eraan, dat de ingang van een fietstunnel die langs het gebouw gaat, vanuit het gebouw goed zichtbaar zou zijn. Dat was aanleiding om in het ontwerp een hoge glazen plint op

te nemen met ruimte voor publieksfuncties. Verder sluit het gebouwencomplex nauwkeurig aan op de gebouwen aan weerszijden. De hoogbouw vormt daarbij een schakelpunt, waar de verschillen in bouwhoogtes worden opgelost.

Proefmuren

Heijstee heeft gekozen voor strakke gevels waarbij de ramen met de onderdorpels diep in de gevel liggen. Afwisseling is aangebracht door op sommige plaatsen horizontale of verticale raamstroken te maken in het vlak van de gevel. In het metselwerk zijn tussen de ramen afwisselend banden van ruwe en gladde baksteen aangebracht waardoor er, afhankelijk van lichtval en gezichtshoek, tintverschillen in de gevel ontstaan. Heijstee: “De stenen zijn speciaal voor dit gebouw gebakken. We hebben de kleur en de maat van de stenen precies bepaald. De grootste zoektocht was nog die naar de juiste oplossing voor de voegen: donkergrijs en iets verdiept. We hebben drie proefmuren gemaakt en op grond daarvan samen met de opdrachtgevers de keuze gemaakt. Het metselwerk,



Eline Lenselink (Akzo Nobel Chemicals):

'Het voelt inmiddels echt als ons gebouw'

Ieder een eigen werkplek, maar toch open en transparant. Dat was de wens van Akzo Nobel Chemicals voor hun nieuwe kantoorgebouw. Het chemieconcern is in kantoor Brouwershof gevestigd met ruim 400 medewerkers van onder andere marketing, sales, personeelszaken en customer service. "Voorheen zaten we op verschillende plekken in Amersfoort", vertelt Eline Lenselink, manager Services van Akzo Nobel: "Maar om beter te communiceren wilden we naar één locatie met uniformiteit. Een gebouw waar onze medewerkers en onze klanten zich goed kunnen voelen." De medewerkers werken veelal op managementniveau, met contacten in de hele wereld. "Veel mensen voeren regelmatig vertrouwelijke gesprekken. Daarom hebben we gekozen voor een vrij traditionele indeling met kantoor-kamers voor één of twee personen. Om mensen toch uit hun kamer te halen en de communicatie te bevorderen, hebben we gekozen voor glazen wanden, open ruimtes op alle verdiepingen, een espressobar en overal aparte spreekkamers. Ook de entreehal is een mooie ontmoetingsplek geworden." Met een eigen binnenhuisarchitect heeft Akzo Nobel het kantoor ingericht. In overleg zijn binnenwanden en vloerbedekking aangebracht en is de restaurantkeuken ingericht. Op 1 november 2006 kreeg Akzo Nobel de sleutel om de inrichting af te maken. Een maand later vond in één weekend de complete verhuizing plaats. Lenselink: "Op maandag 4 december pakten de mensen hun verhuisboxen uit en om half elf waren de meesten al gewoon aan het werk. Alles werkte! Het is een hectische tijd geweest, maar inmiddels voelt het echt als 'ons' gebouw. Het voldoet aan onze wens van een werkplek waar je geconcentreerd kunt werken, maar die toch uitnodigt tot transparantie en communicatie."

bijna een miljoen stenen, is naar mijn idee uitstekend uitgevoerd. Ik ben daar erg tevreden over."

Kolomvrij

Binnen is het gebouw helder van opzet. Een centrale kern met liften, een trap en toiletten, constructieve gevels en verdiepingen met een kolomvrije overspanning van iets meer dan veertien meter. Binnen die oppervlakte is iedere indeling mogelijk. De huurder, Akzo Nobel, heeft gekozen voor een indeling met brede gangen en één- of tweepersoons kantoor-kamers aan weerskanten van die gang, gedeeltelijk transparant met glazen wanden. Op iedere etage is er tegenover de lift een pantry en aan de kopgevels is op de meeste verdiepingen een vrij indeelbare open ruimte. Op de begane grond zijn een grote entreehal, een restaurant en ruimtes voor vergaderingen en presentaties. Onder het gebouw en het voorplein is een diepe parkeergarage in twee lagen voor 280 auto's. Heijstee is trots op het eindresultaat: "Het is een mooi gebouw. Begrijpelijk van opzet, maar als je goed kijkt zie je steeds weer nieuwe details. Daardoor blijft het boeien."

WONEN AAN HET WATER IN MAARSSSEN EN ALMERE

Momenteel heeft Van Hoogevest Ontwikkeling twee woningbouwprojecten aan het water in voorbereiding. In beide gevallen betreft het appartementen, maar daar houdt elke vergelijking dan ook mee op.

De typische kenmerken van buitenplaatsen aan de Utrechtse Vecht, komen terug in het plan 'Vecht in Zicht' dat in Maarssen wordt gerealiseerd. Vecht in Zicht bestaat uit de landhuizen Groenenwoud en Middelweerd met elk 4 grote en luxe appartementen. Het ontwerp van de landhuizen door Van Hoogevest Architecten is ontleend aan de grandeur van de buitenplaatsen in de directe omgeving en herinnert aan vervlogen tijden. Om tegemoet te komen aan de woonwensen van toekomstige bewoners van de acht unieke appartementen in Vecht in Zicht, is een vrije indeelbaarheid gegarandeerd. Meer informatie is te vinden op de website www.vechtinzicht.nl.



Waterhoven Almere-Buiten

Comfortabele appartementen in een waterrijke omgeving. Dat is in een notendop het plan Waterhoven in de Stripheldenbuurt van Almere-Buiten. De term waterhof is gekozen omdat de woongebouwen als het ware in het water worden gebouwd, waardoor het associaties oproept met woonarken. Het project omvat 182 appartementen en 16 eengezinswoningen met energiezuinige vloerverwarming en een eveneens energiezuinig koelsysteem. Verdeeld over zes hoven worden de woningen fasegewijs in verkoop gebracht. Binnenkort start de verkoop van de eerste fase: twee hoven met samen een zestigtal appartementen en vier eengezinswoningen. Meer informatie over project Waterhoven is te vinden op de website www.waterhoven-almere.nl.

RESULTAATVERBETERING EN OMZETGROEI VAN HOOGEVEST GROEP

De Van Hoogevest Groep verwacht over 2006 een resultaat voor belastingen te realiseren van € 5,2 miljoen. De gefactureerde omzet in 2006, inclusief omzet uit samenwerkingsverbanden, zal uitkomen op circa € 140 miljoen tegenover € 130 miljoen in 2005.

Hoewel algemeen directeur Martin van Hoogevest positief is over de toekomst van de onderneming, baart de toenemende capaciteitschaarste in de branche hem zorgen. "De afgelopen jaren is er veel capaciteit uit de markt verdwenen en ook nu is de uitstroom in de bedrijfstak groter dan de instroom. Omdat de vraag naar bouwproductie veel sneller aantrekt dan verwacht, leidt dit tot oplopende prijzen. Dit effect wordt versterkt door de prijsstijgingen van vrijwel alle grondstoffen. De cumulatie van deze factoren kan de komende jaren leiden tot kostenstijgingen in de bouw van 6 tot 10% per jaar!"

Goede resultaten

De betere resultaten van de Van Hoogevest Groep in 2006 zijn vooral het gevolg van de prestaties van de business units Ontwikkeling en Bouw. Afgelopen jaar zijn in Aalsmeer in de nieuwe woonwijk Nieuw Oosteinde enkele honderden woningen verkocht en in productie genomen. Maar ook bij andere kleinschaliger ontwikkelingen komen de gunstige omstandigheden op de woningmarkt tot uitdrukking. Op het gebied van de utiliteitsbouw en in de kantorenmarkt wordt het herstel van de economie langzamer zichtbaar. De leegstand in de eigen verhuurportefeuille van de business unit Beheer

daalde in 2006 onder de grens van 5%, hetgeen eveneens een positieve uitwerking heeft op het resultaat van het bedrijf.

Prognose 2007

De Van Hoogevest Groep is optimistisch gestemd ten aanzien van de nabije toekomst. De orderportefeuille is met een omvang van zo'n 0,6 miljard euro uitstekend gevuld. Voor dit jaar wordt dan ook een verdere groei van de omzet tot € 160 miljoen verwacht met een wederom verbeterd resultaat. Martin van Hoogevest: "Dat hebben we ook nodig voor innovatie, om blijvend aandacht te kunnen schenken aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en om te investeren in arbeidsvoorwaarden en carrièremogelijkheden zodat we huidige en toekomstige medewerkers aan ons kunnen binden."

IN 'NO TIME' LOOPBRUG IN DE PASSAGE

Om de kantoren op de bovenverdiepingen van het beroemde overdekte winkelcentrum de Passage in Den Haag onderling gemakkelijker bereikbaar te maken, is boven het winklend publiek een loopbrug aangebracht.

Op een maandag in 2006 begonnen de vakmensen van Van Hoogevest Den Haag, tezamen met de medewerkers van de steigerbouwer en leverancier van de brug, al om 5.00 uur 's ochtends met de montagewerkzaamheden. Alle onderdelen werden prefab aangeleverd zodat het op de locatie nog 'slechts' een kwestie was van hijsen en in elkaar schroeven. Probleemloos kon het winklend publiek vanaf 11.00 uur (openingstijd van de Passage op maandag) weer ongestoord gebruikmaken van de overdekte winkelstraat. De brug brengt de kantoren aan weerszijden van de winkelstraat met elkaar in verbinding.

Overigens is de renovatie en restauratie van de Passage door Van Hoogevest één van de zes genomineerde projecten voor de 'Bouwfonds Award voor Vitale Monumenten 2007'.



VERSTERKING IN TOP VAN HOOGEVEST BOUW

Met versterkingen in de top van Van Hoogevest Bouw, bereidt deze business unit zich voor op de toekomst.

Met ingang van 1 december vorig jaar is de heer ing. M.D.A. (Michael) Sauerbier in dienst getreden. Michael Sauerbier (36 jaar) zal, op

termijn, de functie van Hoofd Bedrijfsbureau van Van Hoogevest Bouw op zich nemen. Het onderdeel Bedrijfsbureau omvat de afdelingen Planvoorbereiding, Werkvoorbereiding en Calculatie.

ductgerichte organisatie naar een meer klantgerichte en moet een impuls worden gegeven aan de innovatiekracht van deze business unit.



Michael Sauerbier

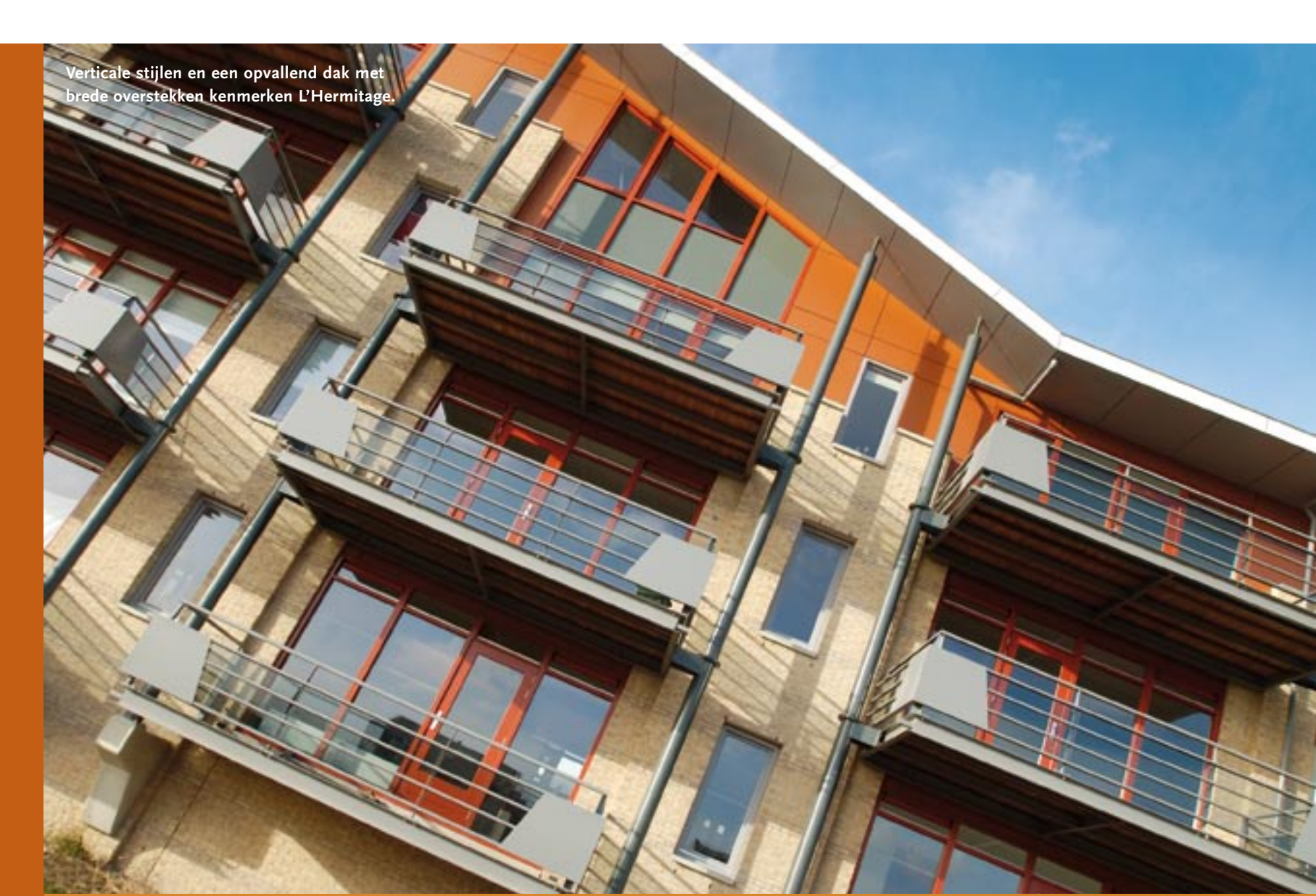
De heer drs. J. (Jonathan) Furst treedt per 1 maart a.s. als directielid van Van Hoogevest Bouw in dienst. Jonathan Furst (38 jaar) wordt specifiek belast met het aansturen van de vestigingen Almere, Amersfoort, Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Restauratie en geeft met name ondersteuning op het gebied van hun P&O- en Marketingbeleid.

De heer ir. M.R. (Michiel) Wentges is en blijft als Directeur van Van Hoogevest Bouw eindverantwoordelijk voor alle bouwactiviteiten binnen de Van Hoogevest Groep.

Onder meer met de hierboven genoemde versterkingen bereidt Van Hoogevest Bouw zich voor op de toekomst en de veranderingen die de branche te wachten staan. Zo zal verder worden gewerkt aan de transformatie van een pro-



Jonathan Furst



Verticale stijlen en een opvallend dak met brede overstekken kenmerken L'Hermitage.

Appartementengebouw L'Hermitage

Scandinavië in Bunschoten

MET DE OPLEVERING VAN HET APPARTEMENTENGEBOUW L'HERMITAGE (VERWIJZEND NAAR PALEIZEN VAN RUSSISCHE TSAREN) HEEFT DE GEMEENTE BUNSCHOTEN EEN GEBOUW MET EEN ONMISKENBARE SCANDINAVISCHЕ STIJL GEKREGEN. VEEL HOUTEN ONDERDELEN, VERTICALE STIJLEN EN EEN OPVALLEND DAK MET BREDE OVERSTEEKEN. HET GEBOUW HEEFT EEN FORS VOLUME, MAAR PAST DANKZIJ DE ARCHITECTUUR GOED IN DE KLEINSCHALIGE STRUCTUUR VAN HET OMLIGGENDE DORP. HET GEBOUW IS ONTWIKKELD DOOR BOUWFONDS MAB EN GEREALISEERD DOOR VAN HOOGEVEST BOUW.



Het gebouw is een landmark bij de oostelijke entree van Bunschoten.

Beperkte ruimte

De gemeente Bunschoten, circa 20.000 inwoners, loopt tegen haar grenzen aan. Door autonome groei is er behoefte aan zo'n 120 woningen per jaar. Het karakter en de schaalgrootte van het dorp, kan zoveel woningen echter niet aan. Ook het rijksbeleid verzet zich tegen verdere uitbreiding. Dat betekent dat uiterst zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgesprongen. De geschiedenis van L'Hermitage gaat terug tot begin jaren negentig toen de oostelijke contour van het dorp werd bepaald door de aanleg van een rondweg om de geplande wijk Koenraadswetering. Verschillende private partijen, onder wie Van Hoogevest en Bouwfonds, hebben toen gronden verworven in dit gebied. Die zijn ondergebracht in een grondbank die met de gemeente is gesticht, waarbij is afgesproken dat Bouwfonds de ontwikkeling zou doen en Van Hoogevest de bouw.

Pikant

“Met eerdere projecten in Koenraadswetering waarbij wij met elkaar samenwerkten, zijn de wederzijdse verplichtingen ingelost”, legt projectdirecteur Hans Slappendel van Bouwfonds MAB uit, “maar omdat de samenwerking bij die projecten goed was verlopen, hebben we voor de

bouw van L'Hermitage opnieuw een beroep gedaan op Van Hoogevest Bouw”. Een pikant detail daarbij is, dat in het oorspronkelijke plan een supermarkt in het complex was bedacht. Later is die optie verlaten ten gunste van de versterking van de detailhandel in het centrum. En juist daarvoor heeft Van Hoogevest Ontwikkeling het in een competitie gewonnen van Bouwfonds. Slappendel: “Daar was ik niet blij mee. Ik gun het ze, maar ik had dat project uiteraard liever zelf gehad.”

Landmark

De locatie waar nu dan L'Hermitage is gerealiseerd, werd uitsluitend bestemd voor appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen: starters, kleine huishoudens en senioren. Bovendien moest er een gebouw komen dat een landmark zou zijn bij de oostelijke entree van Bunschoten. Slappendel: “Met het college en de commissie grondzaken zijn we op excursie gegaan, op zoek naar geschikte referenties. Uiteindelijk vonden we in de woonwijk SVEA parken in Schiedam het beeld dat iedereen aansprak: een flink bouwvolume, maar toch een zacht beeld, passend bij het kleinschalige karakter van het dorp.” De architect, Ron van der Berg van Kokon Architecten, is met deze referentie aan de



Aan de dorpse kant is het gebouw laag.



slag gegaan. Hij heeft een gebouw ontworpen in een U-vorm rondom een gezamenlijke binnenplaats. Aan de dorpse kant is het gebouw laag en het klimt op naar zes verdiepingen aan de rand van het dorp. Het grote dak over het hele gebouw zorgt ervoor dat de schaal blijft kloppen. Het gebouw omvat 59 appartementen en maisonnettes, in prijzen variërend van € 140.000 tot € 340.000. Half verdiept onder het gebouw bevinden zich bergingen en een parkeergarage voor 39 auto's.

De toewijzing van de woningen is door de gemeente bepaald volgens wachtlijsten voor alleengaanden en senioren afkomstig uit Bunschoten gevolgd door een loting per categorie. Slappendel: "Binnen twee maanden was zestig procent van de woningen verkocht, dat is zeer gunstig, en binnen negen maanden was alles weg." Eén van de nieuwe bewoners is de heer Jan Koelewijn, tevens voorzitter van de Vereniging van Eigenaren. Hij is blij met z'n nieuwe woning en geniet van het fraaie uitzicht over het polderland: "Het gebouw is een pronkstukje van Bunschoten en door de opvallende daklijn past het heel goed bij de maat en schaal van de



Jan Koelewijn, voorzitter van de Vereniging van Eigenaren;

“Het gebouw is een pronkstukje van Bunschoten.”

omgeving.” Bij de bouw konden de bewoners persoonlijke wensen inbrengen. Er was kopersbegeleiding en een handboek met mogelijkheden voor individuele aanpassingen. Al was het niet goedkoop om die te realiseren, nuanceert Koelewijn: “Als je een binnenmuur verplaatst wilde hebben, dan bracht dat een behoorlijk kostenplaatje met zich mee.” Slappendel legt uit, dat schijnbaar eenvoudige aanpassingen in een appartementengebouw heel ingewikkeld kunnen zijn: “Het is niet alleen een kwestie van tekenen, je moet ook aanpassingen realiseren. Dat vergt heel veel extra handelingen en het leidt tot grotere faalkansen.”

Balkons

Waar Koelewijn zeer tevreden is met zijn appartement, is hij dat minder met het ontwerp van de balkons. Een goede regenwaterafvoer ontbreekt, zegt hij: “We hebben daar al verschillende keren op gewezen, maar daar is niets mee gedaan.” Slappendel zegt dat het een bewuste keuze is: “Het is een ontwerp volgens een Scandinavische architectuur en daar passen houten balkons bij. Een oplossing met regenpijpen langs de gevels, zou

het gebouw ontsieren. Het gaat ook maar om kleine hoeveelheden water en als het regent zit je toch niet op het balkon.” Koelewijn blijft het jammer vinden: “We zijn heel blij met het gebouw, maar dat balkon neemt wat van dat plezier weg.”

Boven verwachting

De realisatie van het gebouw is vlot en zeer goed verlopen, met slechts enkele opleverpunten per woning. Slappendel: “Van Hoogevest heeft een prestatie van formaat neergezet. De bouwkwiteit, de manier van opleveren, het nakomen van planningen,... De uitvoerder had zijn zaken, samen met het uitvoeringsteam, onze kopersbegeleider en de architect, perfect voor elkaar. Ik deel niet snel complimenten uit, maar hiervoor maak ik een uitzondering.” Ook Koelewijn is tevreden met het resultaat: “Er komen altijd wel wat foutjes aan het licht, maar alles was snel oplosbaar en is keurig in orde gemaakt.” In november 2006 zijn de laatste woningen opgeleverd. Mede dankzij het mooie weer tijdens de bouw, drie maanden eerder dan gepland.

Bij herontwikkeling is veelal integratie van verschillende functies aan de orde.



© Corbis

Samenwerking tussen Van Hoogevest Groep en Walas The Maverick

“Markt is toe aan conceptuele projectontwikkeling vanuit exploitatie”

VRAAGSTUKKEN IN DE MARKT, MET NAME ROND BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELINGEN, VRAGEN OM EEN ANDERE VORM VAN PROJECTONTWIKKELING. “HERONTWIKKELINGEN KOMEN OP ONS AF, HET IS NIET LANGER EEN AUTOMATISME DAT ER WORDT GESLOOPT EN VEELAL IS INTEGRATIE VAN VERSCHILLENDE FUNCTIES AAN DE ORDE,” ZEGT MARTIN VAN HOOGEVEST. GEGEVEN DEZE CONTEXT IS DE VAN HOOGEVEST GROEP EEN FORMELE SAMENWERKING AANGEGAAN MET WALAS THE MAVERICK. DIT BEDRIJF HOUDT ZICH BEZIG MET CONCEPTUELE PROJECTONTWIKKELING EN RICHT ZICH MET NAME OP COMPLEXE, MULTIFUNCTIONELE PROJECTEN.

“Onze kracht is dat we vanuit cultuur en economie
gezamenlijk naar een vraagstuk kijken.”

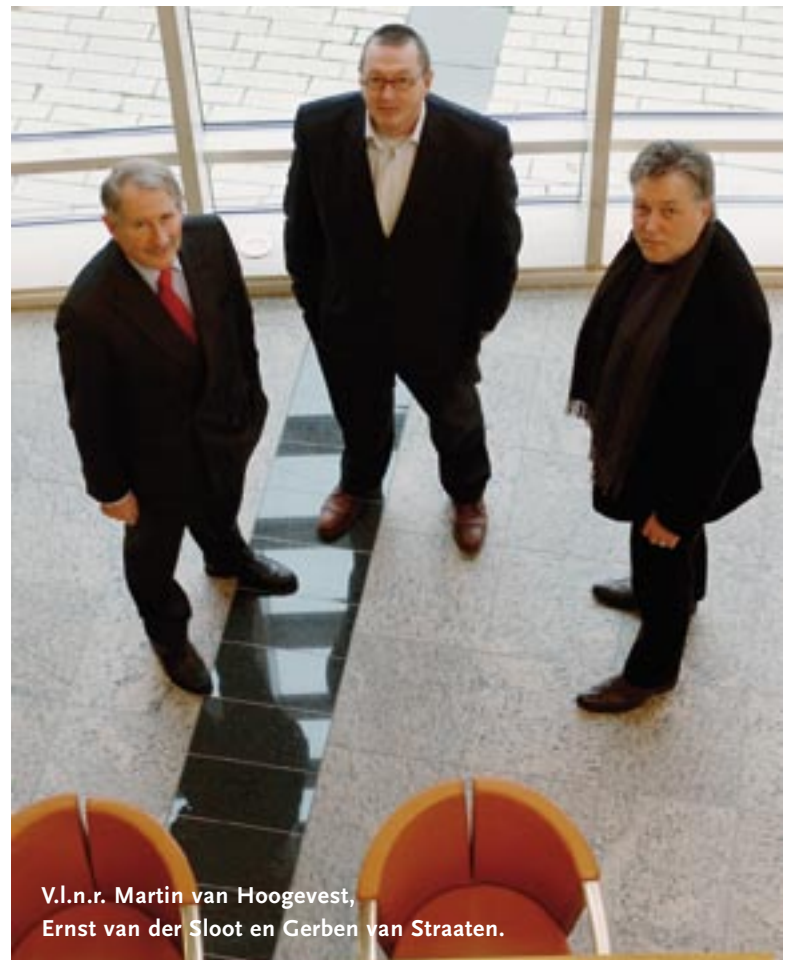


Ontwikkelen op basis van consumentenkennis, dat is wat Walas The Maverick in essentie doet. De directieleden Ernst van der Sloot en Gerben van Straaten beschikken over expertise op het gebied van vastgoedmarketing, New Urbanism en consumententechnologie. Van der Sloot heeft zich in het verleden bij onder meer AM en TCN bezig gehouden met vastgoedmarketing. Van Straaten is in Canada opgeleid en heeft in Vancouver en Toronto gewerkt aan complexe, multifunctionele projecten. De twee werken sinds eind 2000 samen. “Wij ontwikkelen concepten met het oog op exploitatie,” aldus Van der Sloot: “Wij zeggen: een project is pas af, als het zich in de exploitatie heeft bewezen. Dat vraagt geduld, het duurt soms drie tot vijf jaar voor je resultaten ziet.”

Rendabel en onrendabel

Van Straaten: “Wij richten ons met name op heel heterogene, complexe projecten waar je vaak te maken hebt met een situatie van een oude naar een nieuwe bestemming, met diverse functionaliteiten als cultuur en horeca. Onze aanpak is erop gericht om naar partijen te zoeken die in een vroegtijdig stadium over een project kunnen meedenken. Daar ligt volgens ons ook de kracht, dat je vanuit cultuur en economie gezamenlijk naar een vraagstuk kijkt en dit vanuit het oogpunt van gebruikersmarkt en exploitatie terugrekenet en in een concept vertaalt.” Hij noemt cultuur een mooi voorbeeld: “Daar komen altijd veel consumenten op af, maar cultuur zelf is zelden autonoom rendabel. Dat moet je dus met een goede economische omlijsting rendabel maken zonder die cultuur te compromitteren. Dat is een lastig proces, maar wij hebben wel de overtuiging en inmiddels ook de ervaring dat je er veel meer kunt uithalen als je die complexiteit integraal benadert.”

Martin van Hoogevest: “Voor het thema de ‘creatieve stad’ is recent veel aandacht. Om daar invulling aan te geven, moet je accepteren dat er



V.l.n.r. Martin van Hoogevest,
Ernst van der Sloot en Gerben van Straaten.



Ernst van der Sloot (links) en Gerben van Straaten van Walas The Maverick combineren kennis op het gebied van vastgoedmarketing, new urbanisme en consumententechnologie.

Van der Sloot:

“Wij zeggen: een project is pas af, als het zich in de exploitatie heeft bewezen.”



volstrekt onrendabele onderdelen kunnen zijn in een ontwikkeling. Dat is niet erg zolang er voldoende rendabele componenten zijn om de onrendabele mogelijk te maken. En ook moeten de onrendabele onderdelen een duidelijke meerwaarde leveren voor de rendabele onderdelen. Met andere woorden: de kostprijs die aan onrendabele zaken hangt, moet voor een deel worden terugverdiend doordat je voor de rendabele onderdelen meer kunt vragen. Dit betekent dat je voor een deel ook de ruimte moet krijgen om geld te verdienen, zodat je op onrendabele investeringen kunt afboeken.”

Andere aanpak

Van Straaten pleit voor een andere aanpak, de markt is er volgens hem aan toe. “In Canada heb ik gezien, dat je overheden en andere spelers op basis van visie en een andere benadering de gelegenheid geeft om veel sneller aan de slag te gaan. Ik zie ook hier dat overheden anders gaan denken. Men voelt ook de noodzaak om te veranderen en te verbeteren. In Amsterdam bijvoorbeeld, of je nu een plek in de stad pakt of net daarbuiten, je kunt het niet meer als reguliere vastgoedontwikkeling zien; er zitten altijd culturele en sociale aspecten aan vast. Zo’n plek is ook vaak heel belangrijk als nieuwe functie in een complete stad. Industrierterreinen maken plaats voor leefomgevingen. We kunnen veel leren van de Angelsaksische wereld, waar de industriële revolutie eerder is begonnen en ook eerder is afgelopen.”

Van der Sloot: “Nederland kent een traditie van het uitgaan van een maakbare samenleving en die volgens vaste procedures te ontwikkelen. De realiteit is dat steden dichtgroeien. Inbreiding en revitalisatie van bestaande plekken is een heel andere opgave en moet dus ook anders worden georganiseerd. Bestaande wetgeving, rond bestemmingsplannen met name, is ondanks dit andere denken nog niet aangepast. Wij zouden graag meer ruimte willen hebben om in vrijheid te kunnen bestemmen.”

Van Straaten: “Je kunt met binnenstedelijke gebieden niet vijf jaar wachten om te weten wat je wilt. Neem bijvoorbeeld de Westergasfabriek in Amsterdam; heeft veertien jaar geduurd! Dan loop je veel te lang risico, niet alleen economisch maar ook sociaal-cultureel. De hele samenhang van de stad staat onder druk. Dat kun je veel beter en sneller regelen door er anders over na te denken. Er moeten grenzen opgezocht kunnen worden. Wij merken dat als je met goede ontwikkelingsplannen komt, overheden die ruimte steeds vaker durven te geven.”



Artist impressie van de locatie Hazemeyer Hengelo waar cultuur de drager wordt van de herontwikkeling die er plaatsvindt.

Organisch proces

Het fundament voor de inmiddels gestructureerde samenwerking tussen de Van Hoogevast Groep en Walas The Maverick, is gelegd in Hengelo. "Wij hebben daar een aantal jaren geleden een bedrijfslocatie van Holec aangekocht," vertelt Martin van Hoogevast. "De grote uitdaging zit 'm hier in het conceptmatig denken. Een concept dat in de samenleving past, dat draagvlak heeft, dat voor de gemeente acceptabel is en dat economisch haalbaar is. Wij hebben toen Walas The Maverick als adviseur ingeschakeld om met ons mee te denken over invulling van die locatie. Wij hebben het aangekocht omdat de vraagprijs goed was, en ook het onderbuikgevoel. Ik ben er persoonlijk wezen kijken. Je kunt cijferen wat je wilt, uiteindelijk moet je ook voelen dat er mogelijkheden liggen. Hartje Hengelo, introverte locatie, ingeklemd tussen twee sporen, heel mooie oude industriële gebouwen. Je krijgt dan al een soort beeld. Dat is steeds meer een organisch proces geworden van rondlopen, kijken, denken en met elkaar praten. Toen hebben we besloten: zo moeten we het ook gaan ontwikkelen. Dus, niet meteen naar eindoplossingen toewerken, maar meer van: laat het maar gebeuren. Het is een puzzel. Als je alle duizend stukjes op tafel legt, zie je geen kop en geen staart. Maar begin maar eens de rand te leggen, maak dan een hoekje af dat herkenbaar is. Op een gegeven moment gaat de invulling vanzelf en dat laatste stukje, dat kan een klein kind op z'n plek krijgen."

Merk Hazemeyer Hengelo

Van Straaten: "De bevolking kent deze plek als Hazemeyer. Die naam bestaat volgend jaar 100 jaar. Hazemeyer Hengelo wordt de locatie-aanduiding, een soort merk voor alles dat eronder zit. In ons concept is het een compleet stukje stad. Wonen, werken, opleiden, een clustering van creatieve en sociale activiteiten. We willen er een stadspark van steen realiseren, waar mensen heen gaan voor een ontmoeting of een wandeling." Van der Sloot: "Cultuur is de drager van deze ontwikkeling. Theater Kamak neemt een centrale positie in; we zullen op de locatie zo'n 200 beursachtige evenementen per jaar organiseren. Er is plek voor een hotel, ruimte voor allerlei vormen van kunst en ambachten. Alles op het kruisvlak van cultuur en economie en afgestemd op de beleving van de consument. Dat moet straks veel mensen trekken die door het voorzieningspakket eromheen, zoals horeca, economie leveren. Een mooi voorbeeld van conceptuele projectontwikkeling gericht op integratie van verschillende functies."



Van Straaten:

"Op cultuur komen veel consumenten af, maar het is zelden rendabel."



Augustinushof op loopafstand centrum Utrecht

Nieuwe appartementen in 19e eeuws schoolgebouw

Voorwaarde bij ontwerp en realisatie van de appartementen was het behoud van de historisch uitstraling.



DE EERSTE AANBLIK IS ER ÉÉN VAN VERRASSING EN VERBAZING. ALS JE DOOR DE OTTERSTRAAT EN OVER DE KRUISWEG IN UTRECHT LOOPT, VERRAADT NIETS DAT TUSSEN DE HUIZENBLOKKEN DE VOORMALIGE SINT AUGUSTINUS SCHOOL LIGT VERBORGEN. VIA EEN POORT KOM JE OP EEN BINNENHOF MET DAARAAN EEN STATIG 19E EEUWS GEBOUW. HET SCHOOLPLEIN BOOD TOT VOOR KORT DE BEKEND E AANBLIK VAN BOUWNIJVERHEID: CONTAINERS, MATERIALEN, LOOPPLANKEN EN STEIGERS. VAN HOOGEVEST UTRECHT HEEFT HIER IN OPDRACHT VAN VONDEL VASTGOED 22 APPARTEMENTEN GEREALISEERD.

Vondel Vastgoed heeft het object in 2005 verworven van ROC Midden Nederland. Het schoolgebouw heeft daarvoor ongeveer een jaar leeg gestaan. Navraag bij de onderwijsinstelling leert dat er laatstelijk een opleiding voor schoonheidsspecialiste was gehuisvest. Daarvoor hebben diverse katholieke scholen van het gebouw gebruik gemaakt. Oorspronkelijk had de Augustinushof de functie van kledingverffabriek. Dat de school zo'n drie jaar geleden de deur sloot, kwam omdat het pand niet langer voldeed aan de functionele eisen van deze tijd.

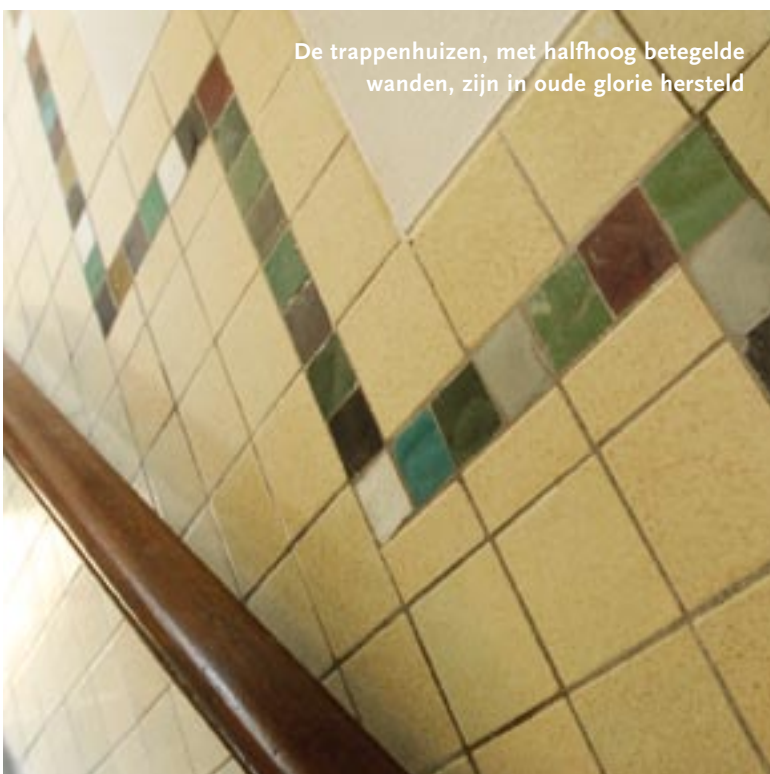
Jonge tweeverdieners

Met de bouw is in januari 2006 begonnen. De eerste appartementen zijn vorig najaar opgeleverd. Alle appartementen zijn verkocht, meldt John

Magielsen van Vondel Vastgoed tevreden. De koopsommen variëren van € 148.000 tot € 325.000 v.o.n.. Magielsen omschrijft de kopers als "starters en jonge tweeverdieners, allemaal zo rond de 30 jaar." Ze zijn afkomstig uit Utrecht en wijde omstreken. Hij noemt als belangrijkste aankoopmotieven: de ligging dichtbij het centrum; de karakteristieke uitstraling van het gebouw; het interieur met hoge plafonds en grote ramen; dakterrassen of groene buitenruimte bij de meeste appartementen. Parkeergelegenheid op het binnenterrein is eveneens een plus, meent Magielsen.

Allemaal verschillend

Wat komt er allemaal bij kijken, bij het ombouwen van een schoolgebouw dat dateert uit het begin van de 19e eeuw tot 22 exclusieve (ver)nieuw-



De trappenhuizen, met halfhoog betegelde wanden, zijn in oude glorie hersteld

bouwappartementen? Hans Perdijk, projectleider van de Augustinushof, spreekt van “een soms ingewikkelde klus”. Door het bouwen in een bestaand gebouw ontstond regelmatig een conflict tussen het ontwerp en de werkelijkheid. Hoewel alle appartementen zijn onder te verdelen in een aantal typen, is niet één ervan identiek aan een ander. Ze verschillen allemaal in afmeting, van 47 m² voor een studio tot 142 m² voor het penthouse. De appartementen zijn verspreid over drie lagen: begane grond, eerste etage en tweede etage. De elf grondgebonden appartementen beschikken allemaal over een tuinvoorziening. Het grootste deel van deze appartementen heeft een entresol. De hoogte van deze appartementen bedraagt ruim vier meter. Dit is gerealiseerd door op de eerste verdieping de oude vloer te verwijderen en een nieuwe 80 cm hoger te plaatsen. Op de eerste etage variëren de appartementen in afmeting van 47 m² tot 125 m². Zeven van de tien appartementen beschikken over een terras. Op de tweede etage bevindt zich het penthouse, dat over een ruime zolderverdieping beschikt.

Nutsvoorzieningen

“Het sloopwerk viel alleszins mee”, stelt projectleider Hans Perdijk. Soms moest er een wand worden doorgebroken voor een trap of kozijn. Hier en daar moesten voorzieningen getroffen worden voor het plaatsen van dakkapellen en het creëren van daglicht in bad/doucheruimten. Het binnen brengen van bouwmaterialen gaf af en toe hoofdbreken. In een aantal

Hoge plafonds en grote ramen geven het gebouw een karakteristieke uitstraling.

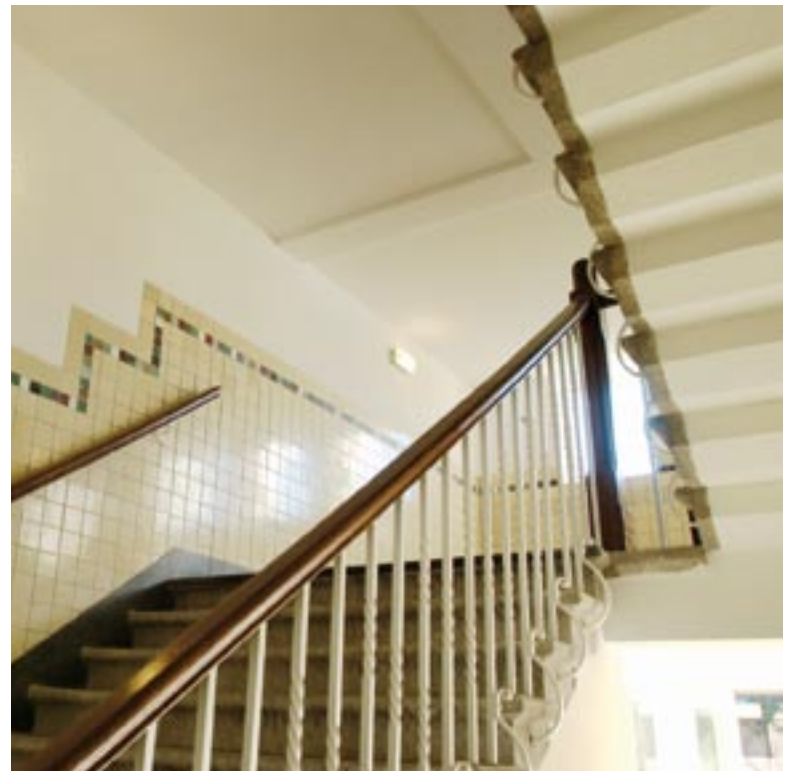


“Door het bouwen in een bestaand gebouw ontstond regelmatig een conflict tussen het ontwerp en de werkelijkheid.”

gevallen moesten doorbraken worden gemaakt om het materiaal op de juiste plek te krijgen. Ook qua constructiewerk was het nodige rekenwerk vereist. Op een aantal plaatsen moesten balklagen worden verzwaid of verstevigd, mede vanwege de nieuwe verdiepingvloer. Isolatie was ook een uitdagende klus (“Je moet toch een oud gebouw aanpassen aan de moderne eisen”), evenals het aanleggen van een leidingtracé in de oude schoolgangen. Deze moesten daarvoor worden opgehoogd. Maar stukken ingewikkelder was het inpandig krijgen van de verschillende nutsvoorzieningen: stadsverwarming, elektra, CAI en telefonie. De betrokken instanties hadden elk zo hun specifieke eisen; de coördinatie (door een externe partij) verliep moeizaam.

Historische uitstraling

Voorwaarde bij ontwerp en realisatie was het behoud van de historische uitstraling van de Sint Augustinus school. Hans Perdijk wijst als voorbeeld op de karakteristieke gevels met ronde raampjes, de zadeldaken, de grote raampartijen die lekker veel daglicht toelaten. De nieuwe dakkapellen zijn in lijn met het historische beeld geconstrueerd. Ook de trappenhuizen, met halfhoog betegelde wanden, zijn in oude glorie hersteld. Ze ademen die typische, nostalgische sfeer van een oud schoolgebouw. Dat zal bij de bewoners en hun bezoekers ongetwijfeld nog wel eens herinneringen boven brengen. Het zal mede daardoor leuk wonen zijn in de Augustinushof.



'FORTUNA' VERRIJST IN UTRECHTS WINKELCENTRUM OVERKAPEL



Als onderdeel van het nieuwe winkelcentrum Overkapel van Utrecht-Overvecht aan de Euterpedreef, start binnenkort de bouw van het gebouw 'Fortuna'.

In de omgeving van winkelcentrum Overkapel zijn diverse straten naar goden uit de oudheid vernoemd. Daarmee is de verwijzing naar 'Vrouw Fortuna', de Romeinse geluksgodin, verklaard.

Gebouw Fortuna biedt een variatie in kwaliteitsappartementen op een goede locatie in combinatie met winkels in de plint. Het heeft een kleinschaliger karakter dan de omliggende bebouwing; dat maakt de sfeer intiemer en geeft de appartementen een meer individuele uitstraling. Deze pluspunten vielen in de smaak bij een grote groep belangstellenden. Ontwikkelaar AM startte de verkoop eind vorig jaar en op dit moment is meer dan de helft van de 84 appartementen verkocht.

In de huidige planning slaat Van Hoogevest Bouw medio juni de eerste paal van de winkels en appartementen in gebouw Fortuna.

VOORMALIGE BIOSCOOP LUXOR WORDT MULTICULTUREEL POPCENTRUM

Eind vorig jaar werd door minister Van der Hoeven van OCW het startsein gegeven voor de verbouwing en restauratie van één van de eerste bioscopen van Nederland, Luxor in Arnhem.

Het Rijksmonument uit 1915 wordt met behoud van beeldbepalende stijl- en sfeerelementen door Van Hoogevest Restauratie getransformeerd tot een modern poppodium. Decoratieve afwerkingen in het in- en exterieur door bekende ontwerpers en ateliers uit die periode, resulteerden in een voor die tijd zeer modern en vernieuwend theatergebouw. Een mengeling van historische Europese en exotische bouw- en kunststijlen werden samengevoegd tot een geheel dat de sfeer ademde van de vroege Art Deco-stijl.

Ongedaan maken

Veel van deze oorspronkelijke elementen zijn in de loop der tijd door verbouwingen en onderhoudswerkzaamheden verdwenen in het in- en exterieur van Luxor. Zo is in het verleden onder meer het interieur overgeschilderd, de marmeren lambrisering verwijderd en het fraaie plafond verdwenen boven een verlaagd plafond. Decoraties van de voorgevel werden grotendeels verwijderd of verdwenen achter leistenen beplating. Al deze ingrepen worden

zoveel mogelijk ongedaan gemaakt door de vakmensen van Van Hoogevest Restauratie.

Modern popcentrum

Ook vinden diverse ingrepen plaats om Luxor te verbouwen tot een modern popcentrum. Zo worden sanitaire ruimten en een garderobe in de kelder gemaakt, komt er een lift, wordt een nieuw podium gemaakt, worden de vloer en het balkon in de grote zaal opnieuw geconstrueerd en vinden er diverse maatregelen plaats op het gebied van veiligheid, akoestiek en geluidsisolatie. De bestaande achterbouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met kelders op een dieper niveau.

Al met al een hele, maar uitdagende, klus. Als alles volgens planning verloopt, worden de werkzaamheden komend najaar door Van Hoogevest afgerond. Hierna beschikt Arnhem weer over een multifunctionele poptempel die nog decennia lang met gemak de tand des tijds zal kunnen doorstaan.



WONEN AAN DE RAND VAN STAD EN BOS IN AMSTERDAM

Wie woont aan de Amstelveenseweg in Amsterdam mag zich bevoorrecht voelen; met één been in het Amsterdamse Bos en met het andere in het bruisende Oud-Zuid.



Op het deel van de Amstelveenseweg vlak voor de gemeentegrens met Amstelveen, realiseert Van Hoogevest Amsterdam vier appartementen in opdracht van Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert.

Twee types

Verdeeld over twee percelen ontstaan twee typen appartementen: Twee dubbele benedenwoningen en twee dubbele bovenwoningen. De benedenwoningen met kelder meten zo'n 170 m² en beschikken over een balkon van 14 m² en een tuin van 105 m². De dubbele bovenwoningen zijn circa 135 m² groot en beschikken over twee ruime balkons en een terras van in totaal 37 m². Daarbij wordt voor de bewoners een dakterras van 45 m² aangelegd.

Casco opgeleverd

Het project, dat Marrón is gedoopt, wordt casco opgeleverd zodat toekomstige bewoners hun eigen indeling kunnen maken en de afwerking en inrichting van hun appartement naar eigen smaak kunnen bepalen. Om handvatten te bieden is een afbouwpakket samengesteld dat flexibel en in overleg met Van Hoogevest Amsterdam door de bewoners kan worden aangepast. De verwachting is dat de vier appartementen aan de Amstelveenseweg in het derde kwartaal van dit jaar worden opgeleverd.

NIEUW PON OCCASION CENTER LANGS A1

Op het industrieterrein Harselaar in Barneveld bouwt Van Hoogevest Amersfoort momenteel aan een nieuwe showroom, kantoorruimte, werkplaats en wasstraat in opdracht van Pon Occasion Center Barneveld. Tegelijkertijd wordt de bestaande showroom en werkplaats verbouwd en opnieuw ingedeeld.



Wie vanaf de snelweg A1 richting Apeldoorn ter hoogte van de afslag Voorthuizen/ Industrieterrein Harselaar goed kijkt, ziet in de verte de contouren van de nieuwe showroom opdoemen. Het ontwerp van de nieuwe en grotere huisvesting van de Barneveldse autodealer voldoet aan het strakke regime van het VW-con-

cept. Het portaal is voorzien van de universeel herkenbare VW-entreeportalen en in het vloertegelwerk is de landelijk vastgestelde kleur en het patroon van leggen terug te vinden. Van Hoogevest Amersfoort verwacht de nieuwbouw en verbouw van het Pon Occasion Center Barneveld deze zomer te kunnen afronden.

RESTAURATIEBEURS 2007

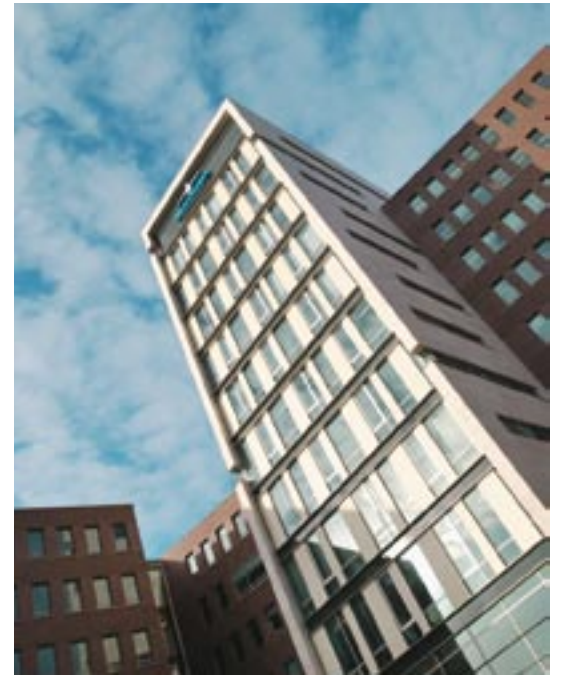
Op 19, 20 en 21 april wordt in de Brabanthallen in 's-Hertogenbosch de tweejaarlijkse Restauratiebeurs georganiseerd.

Deze drie dagen zijn voor zowel vakmensen als voor monumenteneigenaren het moment om meer te weten te komen over restauratie, onderhoud en financiering. Van Hoogevest Restauratie presenteert zich in de stand van de Vakgroep Restauratie. Wij ontmoeten u daar graag! Meer informatie over de beurs kunt u vinden op www.restauratiebeurs.nl.





Nieuw icoon in de skyline van Amersfoort



“Ieder een eigen werkplek,
maar toch open en
transparant.”

Dat was de wens van Akzo Nobel
Chemicals voor hun nieuwe huisvesting.

Het resultaat mag er zijn:

Een mooi gebouw dat de kantoorboulevard
tussen Amersfoort CS en het centrum van
de stad voltooit. Begrijpelijk van opzet,
maar als je goed kijkt zie je steeds weer
verrassende details. Daardoor blijft het
boeien...

Wij feliciteren de ruim 400 medewerkers
van Akzo Nobel Chemicals Amersfoort met
hun nieuwe kantoor.



Van Hoogevest Groep
ontwikkelen, bouwen en beheren

