

Steven Hupkens en Christ Swinkels

AM

AM EN PELLIKAAN
GEVEN NOORD-
HOLLANDSE
BADPLAATS
NIEUW CENTRUM

Het project, Louis Davidscarré, gaat over binnenstedelijk bouwen, waarin een goede visie over grondgebruik, ontwerp en uitvoering goed op elkaar afgestemd zijn. Waarbij de architectuur van de nieuwbouw vloeiend overloopt in de bestaande situatie. Een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen met een tevreden opdrachtgever en gebruiker als eindresultaat.

LOUIS DAVIDSCARRÉ: 'DE NIEUWE HUISKAMER VAN ZANDVOORT'

Met het Louis Davidscarré krijgt Zandvoort in enkele fasen een compleet nieuw centrum. Een centrum voor de Zandvoorters zelf, welteverstaan, niet voor dagjesmensen en toeristen, die moeten op de boulevard of het strand zijn. Toch bevat de 'huiskamer van Zandvoort' ook voor hen bezienswaardige elementen, vinden Steven Hupkens van AM en Christ Swinkels van Pellikaan.



Christ Swinkels (links) en
Steven Hupkens.

Hupkens, senior vastgoedontwikkelaar bij AM, en Swinkels, projectdirecteur bij Pellikaan Bouwbedrijf, doelen met name op het plein in het hart van het plangebied dat daadwerkelijk als een soort huiskamer wordt ingericht. Inclusief verlichting in de vorm van enorme schemerlampen, stenen fauteuils en ogenschijnlijk een tapijt op de grond... Als schakel tussen het centrum en de woonbuurten vormt het plein het geborgen en ook een beetje verborgen hart van een gebiedsontwikkeling die het onderwijs, het welzijn, de woningvoorraad én de openbare ruimte van Zandvoort een impuls geeft.

LATEN WE BIJ HET BEGIN BEGINNEN, WAAROM HAD ZANDVOORT EEN NIEUW CENTRUM NODIG?

Hupkens: 'De gebouwen die er stonden, waaronder verouderde huurwoningen en twee scholen, waren oud en af. De woningen voldeden niet meer aan de eisen die mensen er tegenwoordig aan stellen. Bovendien was er sprake van een parkeerprobleem. Een ondergrondse parkeergarage met 392 plaatsen vormt de basis van het nieuwe centrum. Verspreid over meerdere gebouwen komen erboven onder andere 48 huurwoningen, 121 koopwoningen, een gezondheidscentrum met een apotheek en een huisartsenpost en een brede school. "Breed" is daarbij een understatement: in de brede school komen onder andere twee basisscholen, een sporthal, een bibliotheek, een buitenschoolse opvang, een lounge en een zorgloket. Dat essentiële onderdeel van het programma van eisen en het masterplan was voor AM reden om samen met Pellikaan mee te doen aan de prijsvraag die deel uitmaakte van de Europese aanbesteding.'

Swinkels: 'Op basis van onze "design & build"-filosofie, heeft Pellikaan de afgelopen jaren een goede naam opgebouwd met de bouw van brede scholen, sport en zwemaccommodaties. De indeling, de routing en de vormgeving zijn sleutelbegrippen voor het ontwerp en de bouw van een brede school. Met name de combinatie van de vele functies is een vak apart. Het vergt specialistische kennis en ervaring, die wij in huis hebben. Onze design & build-filosofie leent zich heel goed voor multifunctionele gebouwen, zoals brede scholen, omdat je vanaf het begin bij het ontwerp betrokken bent en vervolgens ook de

de

'Op basis van onze "design & build"-filosofie, heeft Pellikaan de afgelopen jaren een goede naam opgebouwd met de bouw van brede scholen, sport en zwemaccommodaties.'

CV's

Naam Steven Hupkens
Leeftijd 50
Functie senior vastgoedontwikkelaar bij AM

Naam Christ Swinkels
Leeftijd 41
Functie projectdirecteur Pellikaan Bouwbedrijf

bouw voor je rekening neemt. Dat we in de initiatieffase al bij een plan betrokken zijn, heeft als voordeel dat we in een heel vroeg stadium zekerheid kunnen geven over ontwerp, kwaliteit en budget. De combinatie met de parkeergarage eronder en de woningen erboven vormde in Zandvoort een extra uitdaging. De samenwerking met AM is heel goed bevallen. En het resultaat mag er zonder meer zijn.'

WAT WAREN BIJZONDERE ASPECTEN AAN DE BREDE SCHOOL?

Swinkels: 'De mix van functies in één gebouw. De combinatie van publieke functies, woningen en parkeren had veel impact op de detaillering van het gebouw. Zo geldt er voor de publieke functies heel andere wet- en regelgeving dan voor woningen. Het was aan ons om ze allemaal te verenigen binnen het multifunctionele gebouw. Zowel de 48 huurappartementen boven de brede school als de overige voorzieningen zijn trouwens levensloopbestendig. Het is dus echt een gebouw voor jong en oud, voor alle leeftijden.'

VANWAAR DIE NAAM 'DE HUISKAMER VAN ZANDVOORT' VOOR HET HELE PROJECT?

Hupkens: 'Het Louis Davidscarré is in de eerste plaats bedoeld voor de Zandvoorters zelf. Het is hún plek. De woningen en de voorzieningen zijn in de eerste plaats voor hen bedoeld. Dat geldt ook voor de markt die wekelijks op het plein plaatsvindt. Een deel van de ondergrondse parkeergarage is overigens wel bedoeld voor bezoekers van Zandvoort.'

de



Swinkels: 'In België, Duitsland en Engeland hebben we soortgelijke parkeergarages gerealiseerd, daar ligt ook onze kracht. De kennis en ervaring die we de afgelopen veertig jaar in het buitenland hebben opgedaan, komen in Nederland goed van pas. Dat hebben we ook in Zandvoort laten zien.' Een deel van de koopwoningen bevindt zich in een appartementengebouw, een deel is grondgebonden. Is onder invloed van de crisis op de woningmarkt nog aan het programma gesleuteld?

Hupkens: 'Aan de verhouding tussen koop en huur is niet gemorrelt. In de oorspronkelijke plannen zat een aantal grote, dure appartementen waar momenteel nauwelijks vraag naar is. Die zijn daarom omgezet in wat kleinere appartementen, in prijs variërend van 2,5 tot 3,5 ton. Ze worden in de tweede fase gerealiseerd en hebben de diversiteit van het woningbouwprogramma vergroot. De belangstelling is groot, dus we zijn optimistisch over de verkoop.'

'In België, Duitsland en Engeland hebben we soortgelijke parkeergarages gerealiseerd, daar ligt ook onze kracht.'

WAT MAAKT DEZE BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELING BIJZONDER?

Hupkens: 'De duurzaamheid ervan. Op dat gebied had de gemeente ambitieuze doelstellingen geformuleerd. Zo moest ten opzichte van 2007 een CO²-reductie worden gerealiseerd van twintig procent. Dat doen we onder andere door goed geïsoleerde gebouwen te realiseren en door de gebouwen te verwarmen en te koelen met behulp van een ondergrondse warmte-koudeopslag. Met de realisatie van het Louis Davidscarré krijgt ook de openbare ruimte in dit deel van Zandvoort een flinke impuls. Er wordt bijvoorbeeld fors geïnvesteerd in groen. Bijzonder is de gezamenlijke binnentuin voor de bewoners van de koopwoningen op de Hannie Schaflocatie.'

Swinkels: 'Op het gebied van duurzaamheid hebben wij ook de nodige kennis en ervaring ingebracht, die we vooral in het buitenland hebben opgedaan. Momenteel zijn we voor de Floriade in Venlo het meest duurzame kantoor van Nederland aan het realiseren. Je mag Pellikaan dus wel een specialist op het gebied van duurzaamheid noemen. De scholen moesten trouwens ook voldoen aan het Frisse School-concept, wat invloed had op het hele gebouw. Pellikaan exploiteert al meer dan veertig jaar zeven zogenaamde eigen Health & Racquet Clubs, die we ook zelf hebben ontworpen en gebouwd. Een kwestie van "design, build & operate" dus. In ieder nieuw gebouw dat we realiseren, dus ook in Zandvoort, is de kennis en ervaring verwerkt die we opdoen bij het beheer en de exploitatie van gebouwen die we eerder hebben ontworpen, gebouwd en exploiteren. Die design, build & operate-filosofie prikkelt je om alles zo duurzaam mogelijk te doen: hoe duurzamer we een gebouw maken, hoe minder energie- en onderhoudskosten we hebben in de exploitatiefase.'