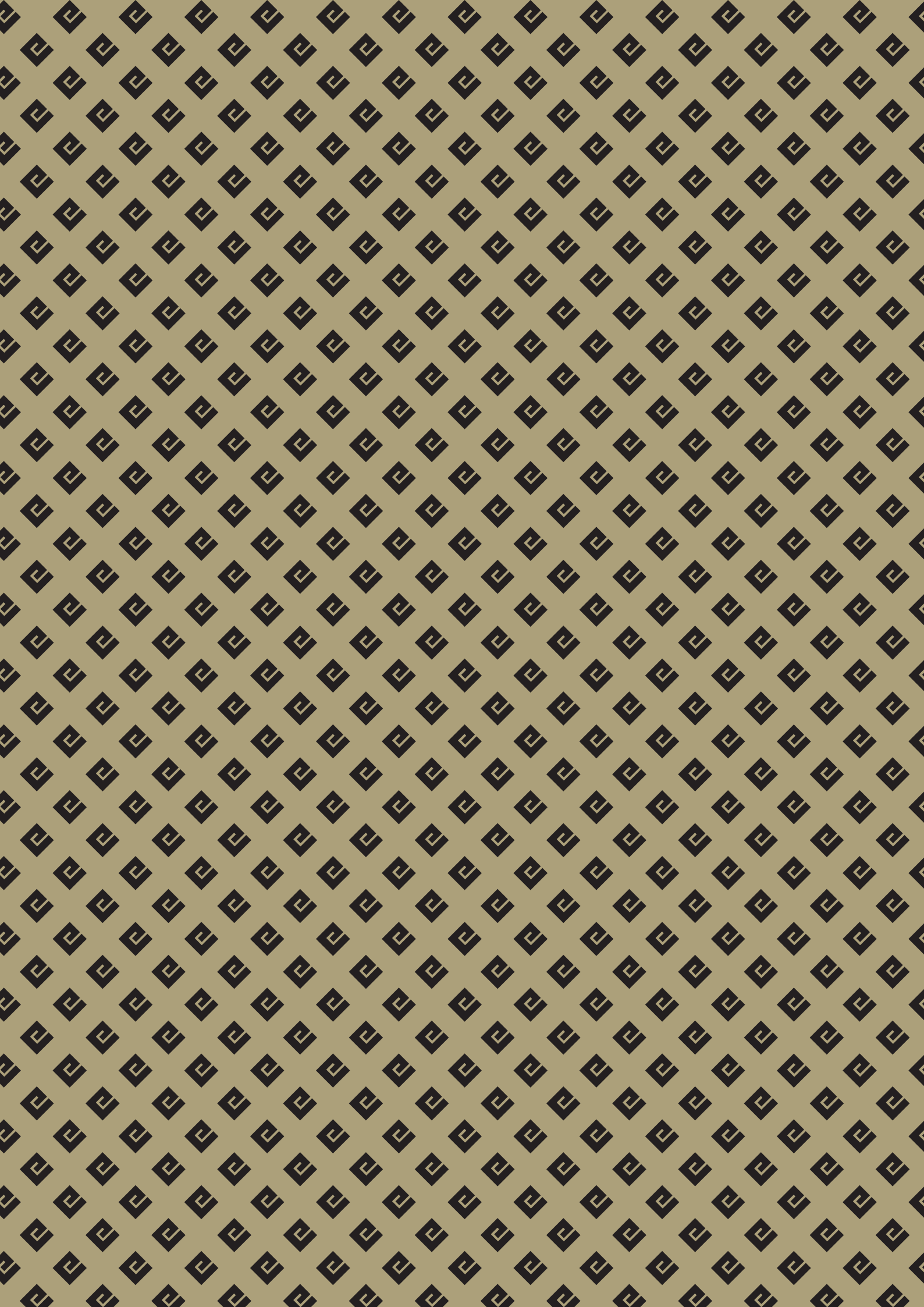


UITGELICHT

APPARTEMENTEN IN HET HART VAN NIJVERDAL

Samen vormgeven
aan meerwaarde





EEN INVULLING VOOR EEN MARKANTE PLEK IN NIJVERDAL

'Zolang ik mij herinner stond op de hoek Smidsweg / Molenweg in Nijverdal een woning met een woonwinkel. In ons dorp bekend als 'locatie Broeks'. In 2003 nam de eigenaar van de kavel het initiatief om de kavel te ontwikkelen en een appartementencomplex te realiseren. Hij klopte bij ons aan om mee te denken in het ontwerp. Ruim 16 jaar later was er uiteindelijk groen licht vanuit de gemeente en was de omgevingsvergunning verleend. Een project waarbij een hele lange adem vereist was. Veel studies, ontwerpen, gesprekken met omwonenden maar vooral talrijke overleggen met de gemeente, hebben ervoor gezorgd om iets dat onmogelijk leek toch mogelijk te maken. En nu de appartementenvilla er staat, zijn er vooral positieve geluiden binnen de gemeente. Maar minstens zo belangrijk: alle bewoners wonen naar volle tevredenheid in hun luxe appartementen. En als ik er nu langs rijd, dan lijkt het alsof het gebouw er al heel lang staat. De invulling van deze markante plek in ons eigen Nijverdal, is toch maar mooi gelukt.'

Edwin van Elk
Architect

HUYS HOUVENDAAL NIJVERDAL

KNIPOOG NAAR DE OUDE DIRECTEURSWONINGEN

Huys Houvendaal telt in totaal elf luxe appartementen. Het gebouw is opgebouwd uit drie losse villa's. De architectuur is geïnspireerd op de oude directeurswoningen van de Ten Cate fabrieken in Nijverdal. Baksteenarchitectuur, een rijke detaillering en duurzame materialen. In het ontwerp is sterk rekening gehouden met de (lagere) naastgelegen bebouwing. Daar is gekozen om het gebouw lager te ontwerpen zodat er een zachte overgang ontstaat naar deze woningen. De hoek Smidsweg-Molenweg krijgt juist een sterk hoogte-accent. Een knipoog naar de Palthetoren. Een markante toren op de Sprengenberg. Ooit gebouwd voor één van de textielbaronnen uit Twente...





STRAKKE PROCESSTURING SLEUTEL TOT SUCCES

'Ik ben vanaf eind 2018 / begin 2019 bij het project betrokken. Nadat een eerder bouwplan was gesneuveld bij de Raad van State, heb ik samen met de ontwikkelaar de draad weer opgepakt. De focus houden op het eindresultaat, veelvuldige discussies met gemeente, afstemmen met Edwin of aanpassingen ook passen in de architectuurvisie van het gebouw en de gehele processturing op de bestemmingsplanwijziging. Een lange adem maar uiteindelijk een aanwinst voor Nijverdal.'

Martijn Schulenburg
Procesmanager zakelijke markt

05



ONZE MEERWAARDE VOOR HUYS HOUVENDAAL

MAXIMALISEREN VERKOOPOPBRENGST

In de stedenbouwkundige visie van de gemeente was de locatie aangemerkt als accentlocatie. Door het pand op te knippen in individuele panden, ontstond de mogelijkheid om in plaats van één, twee penthouses te realiseren. Hierdoor werd een hogere verkoopopbrengst gerealiseerd.

BUURTPARTICIPATIE

Buurtbewoners zijn veelvuldig geïnformeerd bij de totstandkoming van de plannen. De input uit de verschillende bewonersavonden en individuele bewonersgesprekken zijn meegenomen in de planvorming. Ook zijn diverse schaduwberekeningen gemaakt om de directe burens inzicht te geven in de gevolgen voor de zonopbrengst in hun woning en tuin.

BOUWEN VOOR DE MARKT

In heel Nijverdal waren er geen luxe, grote appartementen. Juist daar was veel vraag naar. Mensen uit het villapark in Nijverdal, wilden graag naar een ruim appartement met grote buitenruimtes. Door de realisatie van deze appartementen, kwam een verhuisketen op gang. Bovendien hebben we met alle kopers individueel om tafel gezeten en hun persoonlijke wensen geïnventariseerd.

01

02

03

04

05

SLIMME PARKEEROPLOSSING

Het realiseren van een parkeerkelder werd te kostbaar. Parkeren is opgelost, op de begane grond, achter de voorgevel in het gebouw zelf. Een veilige plek, auto's uit het zicht en de bewoners kunnen vanuit de parkeervoorziening naar hun appartementen. Bovendien werd het op deze manier een financieel haalbaar plan.

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING (OMGEVINGSPLAN)

De voormalige bestemming van de locatie was detailhandel met een bedrijfswoning. De oorspronkelijke opstallen hadden twee bouwlagen. Uiteindelijk is de bestemming gewijzigd naar wonen en vier bouwlagen. De gehele processturing van de bestemmingsplanwijziging is door EVE Architecten geregeld.

07





09





AAN HET WOORD...

'De aanloop van dit project was lastig, omdat er al meerdere plannen op deze locatie gesneuveld waren. Mede door de expertise en kennis over Nijverdal van EVE Architecten kwamen we op een ontwerp voor aanvankelijk 16 appartementen op een parkeerkelder voor de koopmarkt. Omdat we een groot aantal zienswijzen uit de omgeving ontvingen, die zelfs tot aan de Raad van State opliepen, heb ik hier met EVE, en met name met Martijn Schulenburg, veel energie in gestoken. We hebben allerlei studies gedaan vanuit de achtertuinen van omwonenden, om aan te geven hoe hun zicht in de toekomst op de nieuwbouw zou zijn. Deze inzet heeft er uiteindelijk toe geleid dat we één serieuze bezwaarmaker over hielden.

Omdat de gemeente Hellendoorn als krimpregio aangemerkt was in 2016, moest er eerst wooncontingent afgebouwd worden, voordat er weer nieuw gebouwd kon worden binnen de gemeente. Dit gold voor alle plannen met meer dan 11 eenheden. Wij hebben vervolgens het plan gewijzigd door op de begane grond 2 appartementen te laten vervallen en daar het parkeren te realiseren. En ook de overige appartementen hebben we groter gemaakt, om exact op 11 eenheden uit te komen. Uiteindelijk is dit ook het plan geworden zoals het er nu staat.

Een ontwikkeling als deze is er een met bergen en dalen, maar met name door de samenwerking met EVE heb ik er altijd vertrouwen in gehad dat het uiteindelijk een mooi plan zou worden. En dat is het ook geworden, echt een markant gebouw waar ik nog steeds positieve reacties op krijg.'

Bert Damink
Nejboer Ontwikkeling B.V.

OOK UW VASTGOED- PROJECT IN DE VERSNELLING?

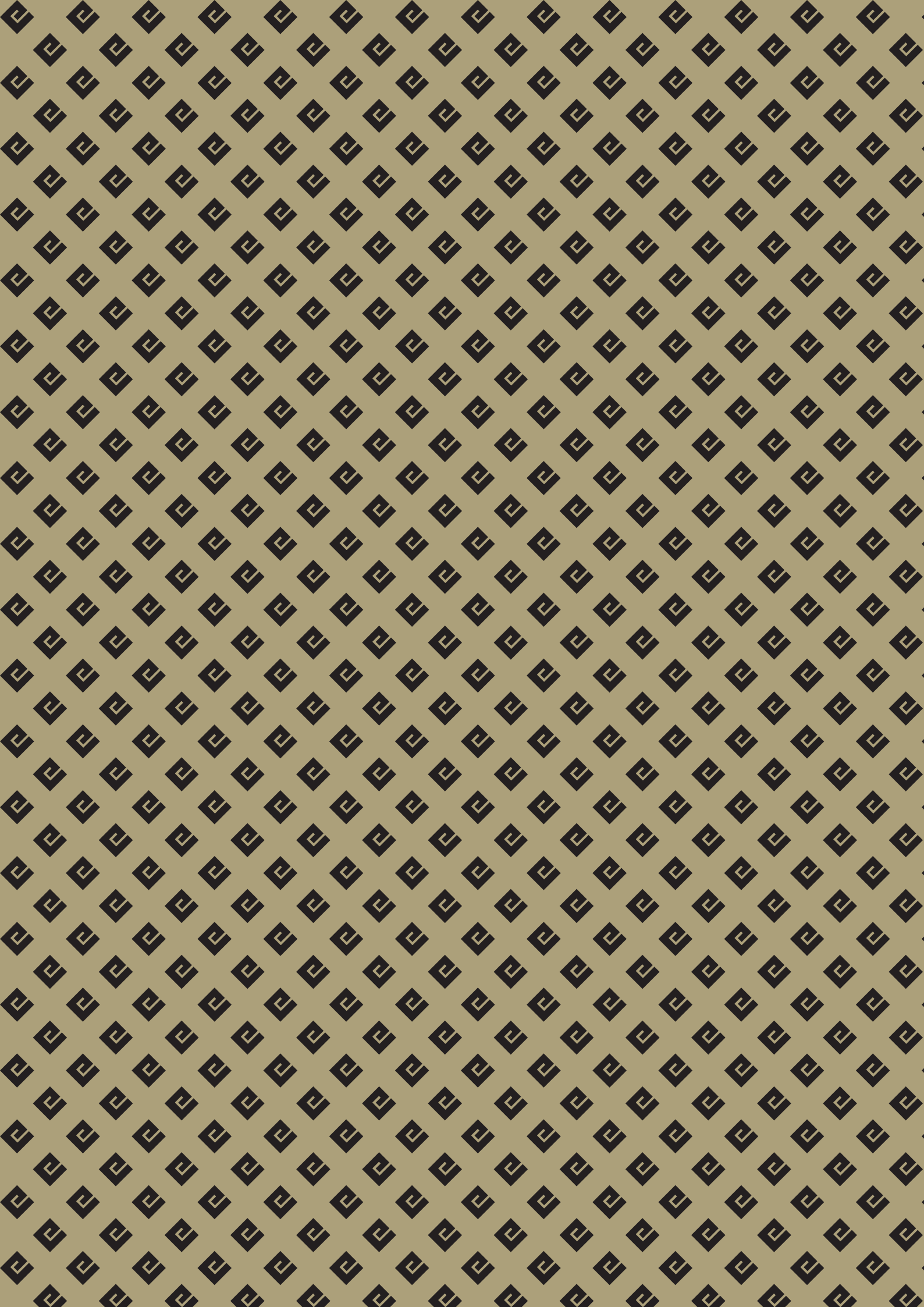
Ervaar zelf het succesverhaal en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen. Wij gaan graag samen met u vormgeven aan meerwaarde! Binnen elk project zoeken we naar kansen en mogelijkheden om uw vraag of project tot een succes te maken. Zodat we u positief kunnen verrassen. En wellicht wel het onmogelijke mogelijk maken. Zullen we kennismaken? Neem vrijblijvend contact op met Martijn Schulenburg, bel of mail ons, zodat we samen de uitdaging aan kunnen gaan.



Liever gebeld worden?

**VUL ONS
CONTACTFORMULIER IN**





ZIN IN KOFFIE?

TOT SNEL IN ONS MOOIE TWENTE