

HEDDES

MAGAZINE

VOORJAAR #7

GRAND CAFE

Ontwerp: Just Architects



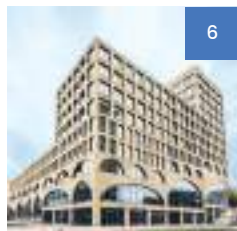
Op de omslag van dit magazine prijkt de 21 verdiepingen hoge toren waaraan de nieuwe wijk Oostzijderpark in Zaandam straks al van verre herkenbaar zal zijn. Nabij station Kogerveld ontstaat de komende jaren een nieuwe levendige wijk in opdracht van B.V. Oostzijderpark, een ontwikkelcombinatie bestaande uit Timpaan en Ontwikkeladviseur.

Voor het totale project, dat is onderverdeeld in meerdere bouwdelen, realiseren wij op dit moment blok A en blok D1. Blok A omvat de bouw van 171 appartementen en horecaruimte, inclusief een parkeergarage. Blok D1, beter bekend als woongebouw Meiboom, omvat de bouw van 24 appartementen.

Het ontwerp is in handen van Just Architects. Zij heeft gekozen voor pandsgewijze architectuur en groene openbare ruimte, om de wijk een eigen karakter te geven.



IN DEZE EDITIE



6

◀ ICONEN VAN DE STAD



9

PROJECT PUNT SNIEP ▶

COLUMN ▶
TIJMEN SCHRAUWERS

12



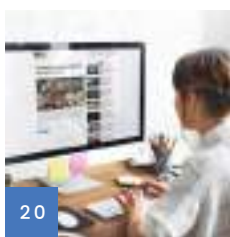
14

◀ MODULAIR BOUWEN
VOOR STARTERS

AR EXPERIENCE
▼



18



20

◀ MODULAIRE
OPLOSSINGEN VOOR DE
WONINGCRISIS

DUURZAAM
PARTNERSCHAP ▼



22



26

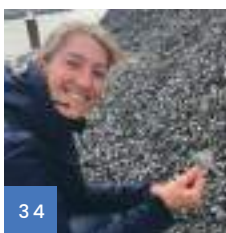
◀ BIO SCIENCE
FOR LIFE

▼ HOUTBOUW



30

▲ IN GESPREK MET
DENNIS KODDE-VAN
ECK

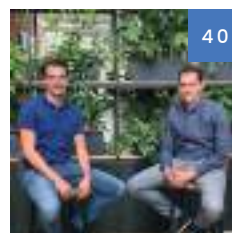


34

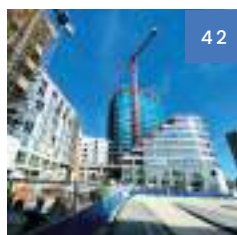
DE ROL VAN DE
PLANONTWIKKELAAR ▶



36



40



42

◀ PROJECT
GARE DU NORD

PROJECT
CITY ICOON ▶



46

Colofon

7e editie, voorjaar 2021

Redactie

Ellen de Jong, Boaz de Boer en Flax.Dept

info@heddes.nl

Volgende uitgave

Najaar 2021

Bronnen: Gebruikte illustraties en beelden, naast die van Heddes zelf, kunnen afkomstig zijn van resources zoals pexels.com, freepik.com en/of Flax.Dept.

VOORWOORD

Niels Doodeman

De focus zoals in ons Businessplan is verwoord is glashelder. Focus op integrale contracten met veel aandacht voor de maakbaarheid, waarbij we de verantwoording nemen voor het project en wij het project realiseren van voorlopig ontwerp tot en met oplevering en nazorg.

Anders gezegd gaan we van een creatief proces langs de weg van budgetgerichte engineering over in een strak georganiseerd logistiek proces. Totaal verschillende vaardigheden van één organisatie. Dit doen we onder één naam: Heddes.

Met deze focus koersen we door diverse marktomstandigheden. De laatste jaren tekent zich duidelijk een nieuwe trend. De relatie met de grotere eindbelegger die juist op zoek is naar partijen die dit waarmaken. Deze relatie komt tot stand door de initiatieven van onze relaties die als ontwikkelaar deze initiatieven tot een plan maken.

Hierdoor ontstaat een driehoeksrelatie waarbij alle partijen complementair zijn aan elkaar.

En dat dit succesvol is, dat is duidelijk. We kunnen hiermee antwoord geven op de grote vraag naar betaalbare woningen. Op de weg naar dit antwoord passen wij onze creativiteit en ervaring toe zodat we samen de goede aandacht geven aan de kwaliteit van gebouwen en de omgeving. En in een gereguleerd land als Nederland is dat met regelmaat een uitdaging.

Voor ons is het vaak lastig om in Nederland om te gaan met alle mogelijke hindernissen die in de vorm van procedures vaak tegenstrijdig aan elkaar zijn. Hiervoor zou je een efficiëntere manier moeten willen. Het zorgt er in ieder geval wel voor dat Nederland nog steeds een mooi land is om te wonen en dat we trots kunnen zijn op onze gebouwde omgeving.

Hier leveren wij met die brede organisatie onder één naam graag een bijdrage aan.

Samen zijn we Heddes!

Met vriendelijke groet,
Niels Doodeman



Veel leesplezier!

Niels Doodeman



**WINNAAR
GOUDEN A.A.P.
2021**



ESTHER LELYVELD – ASSOCIATE PARTNER LINGOTTO

ANNEMARIE MAARSE – DIRECTOR WONINGEN SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

ICONEN VAN DE STAD MAAK JE SAMEN!

Westbeat Amsterdam, het iconische mixed-use project in Amsterdam, wint de Gouden AAP: de architectuurprijs Amsterdam. Zowel de publieksprijs als de vakjury prijs. Het nieuwe icoon van de stad is een magneet van aandacht. Iedereen kent het en iedereen heeft het erover. En waar dit soms betekent: je vindt het mooi of je vindt het niets – is dat bij Westbeat niet het geval. Het is bijzonder mooi.

Zoals gewoonlijk zorgt een combinatie van factoren voor het enorme succes en de impact van Westbeat. Wat Esther Lelyveld betreft is het team zeker één van die factoren. Lingotto legt de lat hoog en maakt een plan dat de plek optimaal versterkt; het maakt de plek. Als de samenwerking en de klik binnen een project goed zijn, zoals bij Westbeat, zie je dat terug in het uiteindelijke resultaat. Westbeat is met het hele team tot stand gekomen en niet door één partij individueel. Dat is wat Lingotto kenmerkt; we staan samen op het podium.

Maar ook bij succesvolle projecten gaan er zaken mis achter de schermen. Hoe je hiermee omgaat, bepaalt voor een groot deel het succes. Het vraagt flexibiliteit en redelijkheid van alle teamleden, anders kom je er zeker niet.

“Het helpt enorm dat iedereen zo enthousiast is over het project. We hebben met veel trots van begin tot eind aan het project gewerkt en dat gevoel overheerst in het team. Niet alleen Studioninedots of Lingotto, maar ook alle bouwers van Heddes die mochten werken aan het project. Het is ook hun icoon van de stad.”

Natuurlijk helpt de markt ook mee in deze projecten. Het succes van het project is mee omhoog gegaan met de opgaande markt. Syntrus Achmea wilde heel graag mixed-use objecten aan de portefeuille toevoegen en stapte dan ook op het goede moment in het team. Lingotto bepaalt per project wat de juiste verkoopstrategie is en zo ook bij Westbeat. Als het aan Esther ligt, contracteer je eerst de bouwer en dan de belegger; “je kunt duidelijkheid verschaffen aan de belegger en daar heeft iedereen in die fase behoefte aan.” Er was vanuit Syntrus Achmea uiteraard de wens om mee te kijken in de uitwerking en om het plan op onderdelen nog te verfijnen en verbeteren. Dat is in goed overleg gebeurd binnen het team van Westbeat.

Ook Syntrus Achmea gelooft vanaf dag één in het concept van Westbeat. Het ijzersterke concept van de huiskamer voor de buurt, een “doorwaadbaar” gebouw en het WoW effect van de Superruimte staat als een huis. Natuurlijk zorgt corona ervoor dat het nog niet optimaal tot z’n recht komt, maar dat moment gaat zeker komen.



Voor Syntrus Achmea is Westbeat een bijzonder project vanwege het mixed use karakter. In stedelijke gebieden zit onder wooncomplexen vaak een commerciële plint, maar Westbeat is van een andere orde: een volwaardig mixed-use gebouw waarin de verschillende functies elkaar versterken. Zo'n project beoordeel je niet alleen aan de hand van een technisch Programma van Eisen. Annemarie Maarse – Director Woningen van Syntrus Achmea – geeft aan dat Syntrus Achmea nadrukkelijk heeft gekeken naar hoe haar ESG beleid in het gebouw kon worden verweven. Ook heeft Syntrus Achmea een Programma van Eisen gericht op Geluk en Gezondheid ontwikkeld, en daarvan zoveel mogelijk elementen in Westbeat laten landen.

“Bij Westbeat zetten we daarom in op community management als aanvulling op het property management. Een heel team is bezig om te zorgen dat er verbinding is binnen Westbeat, tussen alle verschillende huurders onderling. We willen kruisbestuiving bevorderen en eenzaamheid tegengaan. In een steeds individuelere samenleving vinden we dat een belangrijk thema; verbinding is de basis van Westbeat. Door het mixed-use karakter van Westbeat zijn ontmoetingen eenvoudig te organiseren. Het gebouw is transparant en toegankelijk voor de verschillende gebruikers. Het biedt zoveel kansen om mooie initiatieven tussen huurders en met de buurt te ontwikkelen. De Gouden AAP is ook een prijs voor opdrachtgeverschap en we zien het als een bevestiging – een kers op de taart – van de gekozen koers voor mixed-use”.

We hebben als belegger een lange-termijn visie. Samen met de ontwikkelaar en bouwer optimaliseren we waar mogelijk het project en de woningen om een duurzame en gezonde leefomgeving te maken, waar onze huurders gelukkig zijn. In de tender was er bijvoorbeeld in Westbeat al extra invulling gegeven aan groen in het plan; zowel in de binnen daktuin als in de gevels. Bij aanvullingen of wijzigingen tijdens het proces heb je elkaar als partijen nodig; het vraagt flexibiliteit en vooral ook creativiteit. Het hele Westbeat-team heeft met deze kwaliteiten gezorgd voor het nieuwe icoon van de stad, dat het stadsdeel Nieuw-West verbindt met het gebied binnen de A10. Annemarie ziet voor de komende tijd steeds meer projecten waar integrale oplossingen voor nodig zijn. Mixed-use is binnenstedelijk – op knooppunten van vervoer, en vaak onderhevig aan veel invloeden en stakeholders. Dat is de opgave van vandaag en morgen. Westbeat is er een mooi bewijs van dat dit goed kan en de toekomst heeft.

Bij Syntrus Achmea zijn ze gewend hun producten te evolueren met wat in de samenleving speelt. Wat we een goede woning vinden – een woonomgeving waar je gelukkig bent – is vandaag anders dan voorheen; dit verandert steeds en daarin

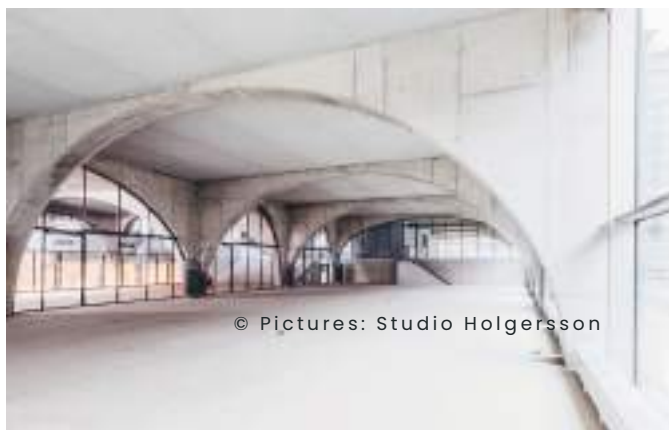
willen we graag in mee bewegen. Het is helemaal mooi dat in het project de flexibiliteit zit om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en vraagstukken.

De opgave waar we voor staan in de bouw en vastgoed wordt complexer. De eisen stijgen en de kosten ook. Het vraagt goede mensen om projecten haalbaar te krijgen en waar te maken. Het zit in het DNA van Syntrus Achmea om flexibel te zijn en in Westbeat is dat goed gelukt.

En dan heb je tegen het einde van het project zomaar corona om mee om te gaan. Tijdens de bouw is dat complex, maar de invulling van de horeca en het culturele, sociaal-creatieve programma van de Superruimte is een uitdaging, maar de laatste ontwikkelingen zijn positief. Hopelijk kunnen we binnenkort de namen van de laatste kantoorhuurders bekendmaken en ook voor de podiumzaal in de Superruimte hebben we een serieuze kandidaat. Dan rest nog de invulling van de horeca.” Annemarie heeft er vertrouwen dat met de versoepeling van de corona-maatregelen er binnenkort goede horeca-ondernemers worden gevonden.

“Als je nu gaat kijken, zie je echt wat we bedoelen met mixed-use en het Westbeat-concept. Ga vooral zelf kijken, Westbeat is fantastisch om zelf te ervaren”, geeft Annemarie als aanmoediging om het succes van Westbeat extra te benadrukken.

Wat Esther betreft is Westbeat een succes omdat het precies geworden is zoals in de tender bedacht. Niet alleen de impressies kloppen precies met het icoon dat er nu staat, ook het mixed-use concept van de Superruimte en de woningen is geworden zoals bedacht. En dat is zeker niet vanzelf gekomen. Doorzettingsvermogen is toch echt een onontbeerlijke eigenschap voor de ontwikkelaar vandaag in de binnenstedelijke locaties. “en als je dan met zo'n topteam, tot zulke mooie en bijzondere projecten kunt komen, dan is dat wat ik graag blijf doen; veel mooie projecten maken, waar we trots op zijn”.



© Pictures: Studio Holgersson



PROJECT PUNT SNIEP

Binnenstedelijke ontwikkeling vraagt om variatie en flexibiliteit

Elk bouwblok van het project Punt Sniep in Diemen is uniek. Toch vormen ze samen een nieuwe binnenstedelijke woonbuurt. Punt Sniep is centraal gelegen in Diemen en grenst aan twee zijdes aan het water waardoor het oogt als een schiereiland. Hier is een uniek en omvangrijk programma van woningen voor de middeldure huursector gerealiseerd. Het is een ontwikkeling van ABC planontwikkeling en Nedreim voor Vesteda. ►



Foto's: Fred Tigelaar Fotografie



VARIATIE EN FLEXIBILITEIT

Een binnenstedelijke ontwikkeling als deze, wat lijkt op een onmogelijke plek, vraagt om variatie en flexibiliteit. Het is een eiland-stad, een uniek woon-leef gebied op het eiland De Sniep, midden in de Weespertrekvaart. Voor Vesteda een uniek woonproduct, gelegen tegen de grens van Amsterdam en Diemen en direct langs de tramlijn naar Amsterdam. De unieke mogelijkheden die het water biedt, zijn optimaal in het plan verwerkt tot en met een eigen haventje aan toe. Er zijn 202 appartementen met 150 verschillende badkamers gerealiseerd,

verspreid over 10 woonblokken en een ondergrondse parkeeroplossing van 6.500m2. Het project sluit goed aan op de duurzaamheidsambitie van Vesteda. Om dit te realiseren zijn verschillende maatregelen toegepast, zoals PV-panelen en een duurzame installatie voor warmtevoorziening. Het gehele project wordt bovendien zonder gasaansluiting gerealiseerd en is daarmee een duurzame, lange termijn belegging voor Vesteda.

OPENHEID

Het plan biedt openheid door de

strategische positionering van de gebouwen en de variatie onderling. Het is geen massief bouwblok dat op je af komt, maar zorgvuldig ingepast in deze unieke setting. De sociaal economische kanten van het plan, en het ontmoeten van elkaar in je buurtje, maken het tot een duurzaam project dat klaar is voor de toekomst.

AANTREKKELIJKE COMBINATIES

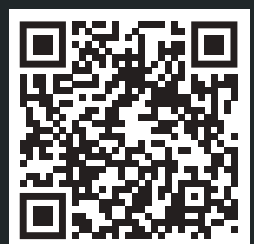
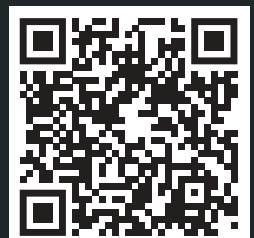
De toevoeging van horeca binnen het plan en het realiseren van een wandelboulevard langs de Weespertrekvaart, maken het tot een aantrekkelijk



woongebied. De combinatie van wonen, werken en recreëren zorgt ervoor dat het een absolute aanwinst is voor Diemen. De driehoek Vesteda, ontwikkelaar Nedreim en Heddes weten elkaar te vinden in dit project en hebben met elkaar gezorgd voor een succesvolle realisatie van dit unieke eiland in Diemen.

Punt Sniep in Diemen is een binnenstedelijk project wat vraagt om variatie en flexibiliteit. De combinatie van wonen, werken en recreëren maakt het een aantrekkelijk woongebied.

Scan de QR codes voor de video's van het project Punt Sniep >





Beeld: Mecanoo voor Marktkwartier West (Ballast Nedam Development & VolkerWessels Vastgoed)

ANDERS WONEN?

TIJMEN SCHRAUWERS

‘Meer dan een miljoen woningen erbij tot 2030’, hoor ik de laatste tijd steeds vaker voorbij komen. In mijn dagelijkse wandelrondje merk ik dat de uitbreidingen hier in de omgeving vooral bestaan uit grondgebonden woningen. Moeten we niet bewuster omgaan met deze ruimte? Meer stapelen, geclusterd bouwen en bestaande bebouwing beter benutten?





Je zou het niet verwachten van het meest dichtbevolkte land van Europa. Maar Nederlanders wonen groot. Ik ontdekte dat we op gemiddeld 65 vierkante meter huis per persoon wonen. Daarmee leven we een stuk ruimer dan in Duitsland, zij hebben daar zo'n 46 vierkante meter per persoon. Een Engelsman moet het gemiddeld met 44 vierkante meter doen. Dit simpele feit heeft mijn kijk op het woningdebat wel geheel veranderd. Daarin gaat het namelijk altijd over aantallen woningen en eigenlijk nooit over het oppervlak.

Het is voor mij een vraag of dat gaat lukken, een miljoen woningen erbij in 9 jaar. In het huidige tempo van 70.000 woningen per jaar in ieder geval niet. Er zijn dus te weinig bouwplannen, de stikstofcrisis en met name de te lange vergunningsprocessen vertragen het bouwtempo verder. Bovendien is er ook ruimte nodig voor windmolens, zonneparken, industrie, havens en vliegvelden. Nederland raakt volgebouwd als we niet nog iets van ons groen willen behouden.

Wat ik jammer vind, is dat in deze discussie er dus veel minder aandacht uitgaat naar hoe groot huizen eigenlijk moeten zijn en wat voor product nu eigenlijk geschikt is. Woonruimte zou een belangrijker onderwerp moeten zijn ben ik van mening. Als je daar naar gaat kijken, blijkt er ineens veel meer mogelijk – ook in de bestaande omgeving.

Het is namelijk alleen al zo dat als je alle ruimte in bestaande woningen bij elkaar optelt die mensen niet per se nodig hebben, je drie miljoen extra mensen een huis kunt geven. Dat is een stuk meer dan de totale verwachte bevolkingsgroei tot 2035. Zou nieuwbouw dan overbodig zijn?

In theorie wel, maar natuurlijk ligt dat niet zo eenvoudig. Er kan wel woonruimte over zijn in het Noord-Hollandse Wieringerwerf, maar iemand uit Limburg zal daar niet alleen voor het huis naartoe komen. De meeste mensen wensen in de buurt te blijven van hun werk, vrienden en sportclub.

Reden dus om goed met elkaar te kijken naar de beschikbare ruimte en de woonproducten, met alleen nieuwbouw gaan we het niet redden.

Bekend is dat het goed zou zijn dat de huidige generatie die inmiddels zonder kinderen in een grote woning woont, zou verhuizen naar iets kleinere om zo ruimte en doorstroming te creëren in de huizenmarkt. Er zijn echter te weinig kleine huizen beschikbaar, die passen bij de behoefte van deze doelgroep. Daarnaast heeft de huidige woningvoorraad zich niet aangepast aan de toename van het aantal kleine huishoudens. Ouderen zitten in hun grote huizen dus net zo vast als starters die zich geen fatsoenlijke woning kunnen veroorloven.

Deze tijd vraagt dus om niet alleen maar om 'kleiner wonen', simpelweg meer bouwen van het zelfde of hoger stapelen. Het vraagt vooral om meer creativiteit, niet alleen in product maar ook in het proces daar naartoe. Dit, om de ruimte binnen de stedelijke omgeving nog beter te benutten. En zo iedereen een woning te kunnen bieden die ook voorziet in de sociale behoefte op dat moment, want wonen is een recht!

Als Heddes hebben we in de afgelopen jaren in veel projecten antwoord gegeven op dit vraagstuk, woonvormen in binnenstedelijke situaties; liefst modulair uitgevoerd en in afmeting en uitstraling te variëren. Nieuwe iconen van de stad. Combinatie tussen bestaande- en nieuwbouw.

Foodcenter in Amsterdam is zo'n mooi voorbeeld. Clusteren van bedrijven waardoor er ruimte ontstaat voor wonen en dat op dezelfde vierkante meters.

Zoeken naar deze oplossingen is voor de komende jaren onze gezamenlijke uitdaging, laten we voorzichtig zijn met de ruimte die we hebben! Als Heddes bouwen wij graag het antwoord daarop!



CORPORATIES & MODULAIR

56 starterswoningen in Aalsmeer

Rudy Uytenhaak + partners architecten, Heddes Bouw & Ontwikkeling en Ursem Modulaire Bouwsystemen winnen tender voor modulaire woningen in Aalsmeer voor Eigen Haard.

Het ontwerp van de 56 sociale huurwoningen voor starters is een samenwerking tussen Heddes Bouw & Ontwikkeling, rudy uytenhaak + partners architecten, Ursem Modulaire Bouwsystemen, Schouten Techniek, Pieters Bouwtechniek en Healthy Buildings. De modulaire woningen zijn vormgegeven als twee alzijdige houten volumes en worden gesitueerd op het voormalige voetbalterrein (VVA) in Aalsmeer.

HELDERE VOLUMES IN PARKACHTIG ENSEMBLE

Langs de als een 'parkway' vormgegeven Zwarteweg ligt een bomenrijke zone, waarin twee woonblokken met een 'urban villa'-typologie worden geplaatst. Door de eenduidige volumes te spiegelen en te verschuiven ontstaat er een ensemble van alzijdige vrij in het groen geplaatste gebouwen, waarbij maximale doorzichten door het gebied behouden zijn. De noord-zuid zichtlijn tussen de twee gebouwen door werkt als een entree voor het ensemble, met twee entreehallen die zich op elkaar en op het gemeenschappelijke voorhof richten. Een accent ter plaatse van de dakterrassen vormt een verbijzondering vanuit de Zwarteweg, terwijl de entree een accent vormt aan de parallelweg.







Fotografie: Catch Your Moment

STUDIO'S EN TWEEKAMERWONINGEN IN MODULAIRE UNITS

Beide blokken, compact in volume, bieden ieder 28 modulaire woningen rondom een semi-open portie-kontsluiting. Ieder blok bevat 14 éénkamerwoningen van ca. 30m² en 14 tweekamerwoningen van ca. 45m². De woningen worden gebouwd in prefab aangevoerde modulaire woningen. De modulaire woningen zijn geoptimaliseerd naar de wensen

en het PvE van opdrachtgever Eigen Haard, die al vaker gebouwd heeft met de modulaire bouwsystemen van Ursem. De woonmodules worden circulair uitgevoerd en zijn eenvoudig te verplaatsen. Daarbij heeft het ontwerp van het casco flexibiliteit in zich, zodat de modules in de toekomst te combineren zijn tot bijvoorbeeld ruime driekamerwoningen.

WOONGEMEENSCHAP RONDOM HOF

Rond het hof liggen de 11 langwerpige tweekamerwoningen op de hoeken, die de 14 studio's die in een oost-west oriëntatie zijn geplaatst omsluiten. Daarbij zijn er nog 3 tweekamer tussenwoningen gemaakt door twee modules te koppelen. De terugliggende gevels die hiermee ontstaan versterken de plastic van de volumes en de entrees op de hoeken. Binnengekomen door de ruime ingang roept het warme



Beeld: Ursem Modulaire Bouwsystemen
Fotografie: FotovanDana.nl

en open interieur, het gevoel van een woongemeenschap op. Door het hof is er via mooie open trappen in licht, lucht en groen toegang tot de ruime omlopen naar de voordeuren van de woningen en het gezamenlijke dakterras. Bewoners hebben de mogelijkheid om op het dakterras te ontspannen in de zon, in de luwte van de wind en het geluid van de weg en hun eigen groenten te verbouwen in een moestuin op het dak.

“Circulaire woonmodules
geoptimaliseerd naar de wensen
van de opdrachtgever”



AR EXPERIENCE

HEDD



SCAN DE QR CODE VOOR
DE KUBITY APP



Beeld: Flax.Dept

AR EXPERIENCE

EINDELOZE MOGELIJKHEDEN

Het gebruik van smartphones, tablets en andere apparaten neemt in diverse sectoren nog steeds toe. En daarmee wordt het implementeren van de nieuwe Augmented Reality technologie steeds toegankelijker. Zo ook in de architectuur en de bouwsector, waar deze technologie volop nieuwe kansen biedt.

De toepassing van Augmented Reality, ook wel AR, kan de bouwsector helpen bij het ontwikkelen van slimme steden. Data die nu in enorme hoeveelheden wordt verzameld door steden kan zichtbaar worden gemaakt met AR. Door de inzet van deze technologie kunnen architecten direct aan stedenbouwkundigen laten zien hoe hun projecten eruit zullen zien in het echte leven, doordat zij een digitaalvisueel beeld kunnen maken.

De mogelijkheden zijn eigenlijk eindeloos en wij geven graag een voorproefje. In slechts vier stappen kun je het modulaire project 56 appartementen VVA Aalsmeer plaatsen waar je wilt. Op je bureau of juist eronder. Een mooie ervaring en unieke kans om deze technologie te leren kennen.

“Alsof het gebouw er al staat!”

DOWNLOAD
DE APP

1



SCAN DE
QR CODE

2



GA NAAR
MENU > AUGMENTED

3



POSITIONEER MET
2 VINGERS

4





Beeld: Flax.Dept

PREFAB BOUWEN DE OPLOSSING VOOR DE GROEIENDE WONINGCRISIS?

We zitten midden in een wooncrisis en de druk vanuit regelgeving neemt toe. Met modulair bouwen door de inzet van prefab woonmodules kunnen de verscherpte eisen voor stikstof gehaald worden. Maar ook de CO² footprint van de bouw wordt door deze modulaire bouwwijze enorm verlaagd. Ook de inzet van meer hernieuwbare grondstoffen – vooral hout – is volop in deze bouwmethode opgenomen. Modulair bouwen biedt enorme kansen om deze duurzame voordelen in te zetten en tegelijk een oplossing te bieden voor de capaciteitsdruk in de woningmarkt.



De woonmodules zijn fabrieksmatig geproduceerd en worden kant-en-klaar geleverd op de bouwlocatie. Het modulair prefab bouwen is enorm in opkomst en ook steeds meer beleggers weten de weg naar deze woonmodules te vinden.

De beleggers zoeken snel woningen en gelijkwaardig aan de bekende conventionele wijze van bouwen. Met een gedegen onderzoek en vergelijking van diverse modulaire producten stappen beleggers de modulaire bouw in. Ontwikkelaars worden

ondersteund door de complete totaaloplossingen die modulaire bouwers bieden. Ze bieden complete modulaire gebouwen en vullen het gehele proces voor de ontwikkelaar in. Ze werken met eigen systemen en zijn gewend met architecten de gemeenten en andere stakeholders te overtuigen van de voordelen van het modulaire bouwproces.

Het neemt de overlast op de projectlocatie nagenoeg weg en vermindert de transportbewegingen aanzienlijk. Op veel binnenstedelijke locaties – die nagenoeg onbereikbaar zijn – biedt modulair bouwen de oplossing voor logistieke uitdagingen.

Voor de totale aanwezige plancapaciteit wordt altijd maar een deel gerealiseerd. Hiervoor zijn veel oorzaken te noemen; van rugstreeppad via bodemprocedure, PFAS, personeelstekorten, en andere. Voor een deel van de obstakels biedt modulair bouwen oplossingen. Door de productie van de woningen voor ongeveer 80% op de fabriekslocatie uit te voeren, is de uitstoot van stikstof enorm beperkt. Dit biedt, samen met de toenemende elektrificering van de bouwplaatsen, kansen om door te kunnen bouwen met de verscherping in de milieueisen. De aanscherping van de milieueisen, zoals stikstofdepositie en ook de aanscherping van de MPG eisen, drijft innovatie en maakt dat ontwikkelaars en beleggers modernere bouwmethoden eerder overwegen. De modulaire bouwsystemen bieden nu al oplossingen voor deze aangescherpte regels.

Het modulair bouwen biedt ook versnelling in vergunningsprocessen. Voorafgaand aan de planvorming kunnen projectoverstijgende afspraken gemaakt worden over de toetsing van

de modulaire systemen. “De systemen zijn de onderlegger voor al onze gebouwen en die kunnen prima getoetst worden vooruitlopend op de vergunning aanvraag en idealiter voor meerdere projecten vastgesteld worden. Een soort certificaat voor het bouwsysteem; met het ontwerp erbij is de vergunning al heel dichtbij”, aldus Boaz de Boer; hoofd commercie Heddes Bouw & Ontwikkeling.

“Het scheelt ook de gemeenten geld en capaciteit als de bouwsystemen getoetst worden en in meerdere projecten ingezet worden”. De productie van kwalitatieve permanente modulaire woningen is het probleem niet en vooral in de huur- en starterssectoren is veel snelheid in de doorlooptijd te winnen. Het nieuwe bouwen is kant-en-klaar; modulair bouwen biedt kwaliteit voor de lange termijn en dat is wat beleggers zoeken.



**SCAN DE QR CODE
VOOR DE VIDEO**



IN GESPREK MET



Beeld: Dittmar architecten



DENNIS KODDE-VAN ECK

ONDERNEMERSCHAP IS MEESTERSCHAP

“Als het even kan ga ik hier niet meer weg”.

Dennis Kodde-van Eck (36) is sinds 2016 planontwikkelaar bij Heddes. Als Dennis gevraagd wordt of we hem mogen spreken over zijn rol en positie bij Heddes, geeft hij aan zich vereerd te voelen. Op het moment dat we hem spreken zijn de coronamaatregelen nog volop van kracht, waardoor we het gesprek veilig per telefoon voeren. Dat weerhoudt hem er niet van om vrijuit te vertellen over zijn achtergrond, zijn eerdere werkervaring en zijn huidige rol bij Heddes.

ACHTERGROND

Dennis heeft bouwkunde gestudeerd, onder andere aan de HTS. Zijn arbeidzame leven startte hij als zelfstandig ondernemer met een bouwkundig adviesbureau. De financiële crisis maakte aan dat ondernemerschap in 2009 echter een einde, waarna hij terecht kwam bij het Rotterdamse MNO Vervat, in de civiele techniek. Daar kon hij als bouwkundige veel mooie klussen doen en werd hij voor drie jaar in de Caraïben gestationeerd. “Een mooie en leerzame tijd,” zo vertelt Dennis. “Toen het bedrijf werd overgenomen door Boskalis, veranderde er wel het een en ander, waardoor ik mijn kennis kon uitbreiden met offshore en baggerwerk. Maar het verlangen naar bouwkunde bleef.”

Als in 2016 zijn zoon geboren wordt, vindt Dennis de tijd aangebroken om meer thuis te kunnen zijn. “Als je steeds lange werkdagen maakt en laat thuis bent, krijg je van je gezin toch maar weinig mee,” legt hij uit.

Via een relatie komt hij in contact met Niels Doodeman. Die geeft aan Dennis graag aan boord te willen hebben, omdat Dennis met zijn kennis en ervaring de nodige toegevoegde waarde kan leveren. Inmiddels zijn ze alweer vijf jaar verder en werkt hij samen met Sander Mul, Helen Halma & Wouter Ganzinga. Tijmen Schrauwers als planontwikkelaar bij Heddes.





Beeld: Dittmar architecten



Beeld: Dittmar architecten


Ontwerp: Studioninedots.
Beeld: Absent Matter

HET PROCES VOOR EEN PLANONTWIKKELAAR

Tien jaar geleden al verscherpte Heddes haar focus op contracten met engineering en ontwerpverantwoording. Dennis schetst hoe dat proces zich voltrekt, van het maken van een planning door het Bedrijfsbureau, waarna de Calculatie-afdeling ermee aan de slag gaat en er een plan van aanpak volgt. “Als planontwikkelaar ben je vooral de contactpersoon voor de opdrachtgever, je stuurt het bouwteam aan en zit de vergaderingen van het bouwteam voor,” vertelt hij. “Daarbij is het belangrijk om volledig betrokken zijn. Zo kijken we niet alleen naar de

technische tekeningen, maar maken wij als planontwikkelaars ook de nodige contracten op, altijd in samenwerking met een van de bedrijfsjuristen.”

BETROKKEN IN HET VOORONTWERP

Heddes wordtbetrokken in het voorontwerp. “Het alleen maar uitbrengen van een aanbieding is niet aan de orde,” legt hij uit. “Juist wanneer wij al in het voorontwerp een bijdrage mogen leveren, kunnen we de opdrachtgever financieel en technisch meer voordelen bieden. We kunnen de klant bijvoorbeeld alternatieven bieden die goedkoper zijn of een beter

resultaat opleveren.” Als voorbeeld noemt Dennis het project High Note in Almere. “Wij kregen die opdracht omdat we dankzij de alternatieven die wij in het ontwerp aangaven een veel betere prijs voor de opdrachtgever konden realiseren, zonder op de kwaliteit of het eindresultaat te hoeven inleveren.”

INTEGRALE PROJECTEN

Een planontwikkelaar houdt zich in zijn (of haar) rol met meerdere projecten bezig. Door de jaren heen is er een groot aantal waar Dennis aan heeft gewerkt en waar hij met gepaste trots op terug kijkt. Het project Kolenkit bijvoorbeeld, één van de eerste projecten waar hij bij



Ontwerp: Studioninedots. Beeld: Absent Matter

betrokken was, of het project Rijnkade in Utrecht wat de transformatie van een voormalig V&D pand betrof. Maar ook Kavel 1N2 'Gare du Nord', wat nu loopt en waar het gaat om de nieuwbouw van 361 huurwoningen, waarvan 177 studenteenheden, een hotel met 302 kamers en een tweelaagse parkeergarage. In 2019 zijn de werkzaamheden

gestart en eind 2021 is de verwachte oplevering. "Wat je hier bijvoorbeeld ziet," vertelt hij, "is dat de bouw al is begonnen, terwijl we nog aan het ontwerp werken voor de bovenste bouwlagen. Dat is verre van een traditioneel proces en vraagt daarom

ook andere competenties van het team."

Door de coronamaatregelen kan hij niet veel meer naar de projecten toe. "Dat vind ik op zich wel jammer. Want je krijgt er dan toch meer gevoel bij."

THUIS BIJ HEDDES

Dennis praat gemakkelijk en ronduit positief over zijn rol bij Heddes. Hij voelt zich er helemaal op z'n plek, en niet alleen omdat hij nu meer van zijn gezin kan genieten.

"Het is hier gewoon supergaaf, dankzij het familiegevoel dat er heerst. Iedereen werkt echt met elkaar samen. De verantwoordelijkheid dragen we met

elkaar en het vertrouwen onderling is groot," zegt hij. "Ik merk ook, dat je echt gewaardeerd wordt," om ongevraagd te besluiten: "Als het even kan ga ik hier niet meer weg."

Dennis Kodde-van Eck werkt nu 5 jaar bij Heddes als Planontwikkelaar. Hij heeft het er duidelijk erg naar zijn zin, vanwege zijn functie en dankzij de fijne samenwerking met zijn collega's.



HET LEIDEN BIO SCIENCE PARK

SAMENWERKING IS CRUCIAAL

De bouwer denkt na over het bouwen van een project en de ontwikkelaar is bezig met de verkoop ervan. Steeds vaker worden projecten waarvan Heddes de planontwikkeling, de uitwerking en de realisatie verzorgt, verkocht aan een belegger en niet alleen maar aan de gebruiker.

TURN KEY VOOR BELEGGERS

De vraag naar huurwoningen is erg groot. En (internationale) beleggers willen graag 'assets' kopen. Waar Heddes vooral een bouwer was voor met name particuliere kopers, heeft het zich ontwikkeld naar steeds meer een bouwer en ontwikkelaar die contracten aangaat met institutionele beleggers. Zij willen als koper vooral een turn key realisatie. "En dat past ons als een jas," aldus Niels Doodeman, directeur van Heddes. "Wij zijn graag de partij die vanaf een vroeg stadium in het project integraal het stuur overneemt, het project ontwikkelt en uitwerkt naar de eisen en wensen van de beleggers. Een goede samenwerking met de ontwikkelaars is daarin cruciaal. Zij zijn, net als wij, creatief en gedreven en halen ons er op tijd bij om de technische ontwikkeling, haalbaarheid en de procesontwikkeling verder te brengen. In de driehoek belegger – ontwikkelaar – bouwer vullen we elkaar goed aan en zorgen we voor een soepel verloop van het proces," vertelt Niels.





Design: VenhoevenCS architecture+urbanism,
Paul de Ruiter Architects & LANDLAB
Image: A2 Studio

LEIDEN BIO SCIENCE PARK

In 35 jaar is het Leiden Bio Science Park uitgegroeid tot het grootste Life Sciences & Health cluster in Nederland en heeft het een sterke mondiale positie verworven.

1

110 hectare groot

2

Team richt zich op de positionering van de wijk en zijn gemeenschap van meer dan 20.000 studenten, ook wel innovators.

3

Huisvesting voor onderzoeksinstituten: 150 biomedische biowetenschappelijke bedrijven

PROJECT MORE IN LEIDEN

Op het Leiden Bio Science Park bouwt Heddes in opdracht van Yisheng 703 zelfstandige studentenwoningen. Het project bestaat uit twee gebouwen van totaal 23.000 m² en er komen verschillende gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten, zoals studieruimtes, eetkamers, wasruimtes en daktuinen. Het ontwerp is gemaakt door Paul de Ruiter Architects en VenhoevenCS. Voor dit project zorgt Heddes voor een optimaal proces, zowel in de technische uitwerking als in de realisatie. "We kijken steeds meer naar geïndustrialiseerde oplossingen en veel

prefabricage. De vakmensen op de bouw worden schaarser en door van tevoren goede oplossingen te bedenken met het hele team, kun je op de bouw zorgen voor 'click & connect'", zegt Helen Halma, planontwikkelaar voor dit project namens Heddes.

De bouw start medio 2021 en naar verwachting worden de woningen aan het begin van het studiejaar 2023 – 2024 bewoond.

OMVANGRIJK

Ontwikkelaar Yisheng heeft z'n nek uitgestoken in deze enorme gebiedsontwikkeling en dat is erg knap. Het is voor het eerst in Nederland dat Yisheng een ontwikkeling van deze omvang aanpakt. En ook daarin is samenwerking cruciaal. Het team kent de procesbegeleiding van RED+ en Realnomics en de creativiteit van Lingotto. Met deze 703 studentenwoningen in 2 duurzame, hoogwaardige gebouwen verzorgen ze de start van een ontwikkeling die uiteindelijk circa 1.100 woningen toevoegt aan de dynamische omgeving van het Bio Science Park in Leiden.

ROUNDHILL CAPITAL

Round Hill Capital is een vastgoedinvesterings- en vermogensbeheerbedrijf met een wereldwijde footprint

- Opgericht in **2002**
- **14 kantoren** wereldwijd
- Ruim **220 medewerkers**
- Meer dan **100.000 residentiële eenheden** in beheer in Europa.
- Gefinancierd ontwikkelingsprogramma met een bruto ontwikkelingswaarde van ruim **€ 2 miljard.**

KENNIS EN EXPERTISE

Naast het ontwikkelteam zijn de kennis en expertise die Roundhill Capital als belegger in het proces brengt heel waardevol. Bij de afstemming over de verkoopcontracten en de turn key realisatiecontracten komt alles samen. Van kapvergunning en sloop tot en met de oplevering en het beheer van het gebouw. "Het is in die gesprekken alsof alles er al staat en het volop operationeel is. Het is mooi om al die kennis en ervaring in die gesprekken bij elkaar te brengen en de belangen zo uit te lijnen, dat er voor iedereen een goed project uit komt. Zoals wel wordt gezegd: Met elkaar maken we MORE," zo vertelt Helen.

FACTS

Wij gaan de eerste twee delen (More 1 en 2) realiseren, behorende bij fase 1 van de ontwikkeling van het Entreegebied (Leiden Bio Science Park). Dit is het begin van een totale ontwikkeling van 6 gebouwen en de vernieuwing van het Sport en Tentamencentrum op deze locatie.

MORE 1 EN 2 IN CIJFERS:

- 703 appartementen
- 490 heipalen
- Doel: BREEAM score van 8,5
- 2 daktuinen
- Moderne voorzieningen: lounge area's, gaming area's, kleine bioscoop, silent study's, cubicals (= boxen waar je met 2 of 4 personen kunt zitten), gezamenlijke huiskamers en keukens.
- 23.000m² BVO
- Voor deze 2 gebouwen wordt er continu 180m³ water gebufferd in verschillende waterretentie-systemen (op de hoge daken en onder de daktuinen).

De samenwerking tussen bouwer, ontwikkelaar en belegger is cruciaal voor een soepel verloop van het proces. Het project MORE in Leiden is daar een goed voorbeeld van.

SCAN DE QR CODE
VOOR ARTIKEL





DUURZAAM PARTNERSCHAP: HEDDES EN ROLLECATE

VERTROUWEN IS DE SLEUTEL VOOR SUCCES

Duurzaam Partnerschap is voor Heddes een belangrijk item. Daarover gingen we via Teams in gesprek met Henk Sloetjes, commercieel directeur van Rollecate BV en Joost Keijzer, Hoofd Bouwrealisatie van Heddes Bouw & Ontwikkeling.

TOONAANGEVEND

Rollecate, dé specialist in aluminium en stalen gevels en geveldelen, is opgericht in 1954 te Staphorst. Dit bedrijf, met een jaaromzet van ca € 70 miljoen, is een toonaangevende speler in de gevelbranche. Van ontwerp tot onderhoud, via engineering, productie en montage overziet Rollecate het hele proces. Naast het hoofdkantoor in Staphorst zijn er tevens vestigingen in Wormer, Dordrecht, Tengelic (Hongarije), Londen en het Ierse Dublin.

Het merk Eland-Brandt, voor aluminium schuiframen en -deuren, behoort sinds 2003 eveneens tot Rollecate. Eland-Brandt is in 1878 gestart als ijzersmederij en was destijds één van de eerste Nederlandse bedrijven die begon met de ontwikkeling van schuifsystemen voor ramen en deuren. Nu, bijna anderhalve eeuw later, is het nog steeds koploper in de ontwikkeling van schuifsystemen.

PERSOONLIJK

Henk Sloetjes en Joost Keijzer kennen elkaar inmiddels zo'n 8 jaar. Beiden geven aan, dat 'vertrouwen' de sleutel is voor het succes in de samenwerking. Dankzij het wederzijds vertrouwen kunnen er veel mooie projecten samen worden uitgevoerd. "Eigenlijk zijn beide bedrijven min of meer familiebedrijven. Misschien niet helemaal qua aandeelhouders, maar vooral qua bedrijfscultuur," begint Henk zijn verhaal. "Die cultuur, van begrip en vertrouwen zoals wij die ook hebben, maakt een zeker partnerschap mogelijk."





Beeld: Catch Your Moment. Heddes Partner Event: met 60 relaties, of liever partners, kijken naar de toekomst

Henk werkt al sinds 1987 bij Rollecate en heeft door de tijd veel in de branche zien gebeuren. "Het was vooral Niels (Doodeman) die het vertrouwen een groot aantal jaren geleden wist te bereiken en te bestendigen," aldus Henk. "De vooral persoonlijke omgang met elkaar, in alle geledingen, vinden wij ook erg belangrijk," vult Joost hem aan, en vervolgt: "Ook de projectteams werken gewoon heel goed samen. Ze spreken elkaars taal. En dat is belangrijk om een goed resultaat te behalen."

Henk vertelt, dat hij onlangs een email kreeg van een projectleider van Heddes, die aangaf erg content en trots te zijn op het resultaat van de British School Amsterdam. "Daar word ik gewoon heel blij van," vertelt hij. "Dat geeft de energie die je hoopt te vinden in partnerschap en ondernemen".

PROJECTEN

"Wat je nu ziet, is dat de grote, risicovolle projecten zonder inbreng van juristen tussen ons gerealiseerd worden," vertelt Henk. En er zijn inmiddels al heel wat mooie projecten gedaan. Eén van de meest aansprekende projecten, waar beide mannen nog met trots op terugkijken is de verbouwing van het Thialf stadion in Heerenveen. "Dat ligt misschien voor de hand omdat het Thialf zo bekend is", zegt Joost, "maar het resultaat is ook gewoon heel mooi." Andere, fraaie projecten waar Heddes en Rollecate hebben samengewerkt zijn bijvoorbeeld Kolenkitbuurt fase 3 & 4, of de transformatie van het voormalige V&D pand in Utrecht (Rijnkade). "Maar er zijn er nog veel meer hoor, waar we met gepaste trots op terugkijken," merkt Henk op. Volgens Joost was een van de moeilijkste en meest ingewikkelde projecten dat Heddes en Rollecate samen hebben uitgevoerd het Hilton Amsterdam Airport Schiphol. "Daar zijn we nadrukkelijk samen opgetrokken om alle uitdagingen aan te gaan. En je mag zeggen dat het resultaat er mag zijn," aldus Joost.

SAMEN UIT, SAMEN THUIS

"Ik denk dat, naast het wederzijds vertrouwen, vooral het idee 'samen uit, samen thuis' essentieel is als het gaat om het duurzaam partnerschap tussen onze bedrijven," vertelt Henk. "Dat betekent, dat we eventuele problemen samen oplossen, altijd met respect voor elkaars positie en belangen." Zijn er dan geen zaken die beter kunnen, is de vraag. "Natuurlijk zijn die er soms wel. De communicatie bijvoorbeeld. Die kan soms beter. Want als we dat aspect van samenwerking verder kunnen verbeteren, dan kunnen we omwille van de opdrachtgever samen nog succesvoller zijn," legt Henk uit. Dat Heddes graag zo vroeg mogelijk betrokken wordt bij een project is bekend. Waar dat kan geldt dat voor Rollecate ook. Juist dan is de samenwerking nog beter.



Beeld: Bart van Hoek Architectuurfotografie

TOEKOMST

Henk is positief als het om de toekomst gaat, ondanks de algemene problemen met Pfas en CO². Rollecate heeft dan ook de ambitie om door te groeien en de beste te zijn in aluminium en stalen kozijnen en in vlies- en elementengevels. Mede dankzij een eigen productontwikkeling met testfaciliteiten is Rollecate in staat om ook bij de meest veeleisende gevelconstructies maatwerk te leveren. "Voor ons is de klant, de opdrachtgever, altijd het belangrijkste. Daarom bieden we nu ook een servicebeurt, als kozijnen zijn geplaatst," vertelt Henk. "Dat levert veel minder klachten op, zeker als er geruime tijd zit na onze montage en de feitelijke oplevering van het gebouw, en dat willen we graag."

"Wat we ook doen voor de gebruiker is op elk element een QR-code aanbrengen. Wanneer er dan problemen zijn, op wat voor manier dan ook, dan is het een kwestie van de code scannen. Onze afdeling service en onderhoud kan dan precies zien wat voor element het is en hoe een probleem is op te



Beeld: Rollecate BV

lossen.” Rollecate investeert aldus veel in en voor haar relaties. “Een ander aspect is, dat we nu het certificaat niveau 2 in de zogenoemde Veiligheidsladder (Safety Culture Ladder) hebben behaald. Het belang veiligheid van mensen wordt daardoor nogmaals benadrukt.”

“Wij bij Heddes willen ook verder groeien. Maar natuurlijk wel op een gezonde manier,” reageert Joost en legt uit: “Zo zullen we altijd onze cultuur, waar we het eerder over hadden, bewaken en in stand houden. Want juist die cultuur zorgt voor partnerschappen zoals we die met Rollecate hebben en alleen daardoor kunnen we onze projecten succesvol realiseren.” Heddes is erg zorgvuldig met het aannemen van nieuwe mensen. Vaak worden mensen aangenomen, terwijl dat qua bezetting nog niet keihard nodig is. “Wanneer je een vacature moet vervullen, omdat de nood hoog is, is het veel moeilijker om die zorgvuldigheid vol te houden.”

PARTNERSCHAP

Henk was een van de gasten bij het partnerevent in de zomer van 2019. “Best een unieke opzet, want hoeveel bedrijven organiseren zoiets voor hun (toe)leveranciers of onderaannemers,” meent Henk. “Daarnaast was het ook nog eens zeer geslaagd. Je kon op een heel andere manier kennis maken met de mensen van Heddes, maar ook met andere bedrijven.” Wat Henk betreft is ook dat een bevestiging van een duurzaam partnerschap zoals Heddes dat voor staat.

Heddes en Rollecate hebben een duurzaam partnerschap, dat vooral is voortgekomen uit een vergelijkbare bedrijfscultuur, wederzijds begrip en vertrouwen.



HELEN HALMA

SAMENWERKING IS CRUCIAAL

DE ROL VAN DE PLANONTWIKKELAAR

Heddes Bouw & Ontwikkeling is een integraalbouwer en wordt graag zo vroeg mogelijk in het ontwerptraject betrokken bij een project. Logisch gevolg van deze wens is de groeiende rol en een groeiend team van planontwikkelaars. We spreken met Helen Halma, zij is sinds 2019 bij Heddes in dienst als planontwikkelaar.

“Na mijn studie HBO Bouwkunde ben ik als werkvoorbereider aan de slag gegaan bij een grote aannemer in Nederland. Na drie jaar maakte ik de overstap naar wat je ‘de opdrachtgeverskant’ zou kunnen noemen en ben ik in totaal bijna 20 jaar in dienst geweest bij twee verschillende corporaties. Ook daar hield ik mij bezig met het bouwen, maar dan dus aan de andere kant. Het échte bouwen bleef mij toch aantrekken. Woonachtig in Almere viel mijn oog op één van de projecten van Heddes aldaar. Mijn nieuwsgierigheid werd gewekt, het eerste contact werd gelegd en zo maakte ik de stap terug naar de bouw. Het mooie is dat ik de kennis en ervaring die ik in de afgelopen jaren heb opgedaan in mijn werk en door het volgen van opleidingen en cursussen, optimaal kan benutten doordat ik langdurig en al vanaf een vroeg stadium betrokken ben bij een project. En ik leer nog iedere dag nieuwe dingen, van mijn collega’s en binnen de projectteams waarbij ik betrokken ben. De passie voor het bouwen is duidelijk voelbaar en het is gaaf om daar deel van uit te mogen maken.”

Een aantal kernwoorden die Helen omschrijven zijn: gepassioneerd, inlevingsvermogen, analytisch, verbinder, het beste in mensen naar boven halen en doelgericht. Allemaal kwaliteiten die je in de planontwikkeling goed kunt inzetten.

Als planontwikkelaar heb je de mooie rol om een vraag van een klant te vertalen in een maakbaar gebouw, binnen de kaders van het project. Dat kan zowel fysiek zijn (kleine bouwlocatie, binnen-

stedelijk) als financieel (vast budget met hoge ambitie) of bijvoorbeeld een duurzaamheidsambitie (BREEAM of volledig houtbouw) en natuurlijk vaak een mix van het voorgaande. In de meeste gevallen bereiken ons de projecten in een voorlopig ontwerp of definitief ontwerp fase. Dat betekent dat er voldoende kansen zijn om kennis in te brengen in het ontwerp, de bouwmethode en de juiste mix van materialen om te komen tot het beste plan voor de realisatie van het project.

De kracht van de planontwikkelaar bij Heddes ligt in het bereiken van de optimale projectoplossing voor de klant. Dit bereik je door goed te luisteren, je in te leven in de klantvraag, goed te analyseren en met het Heddes-team de juiste kennis bij elkaar te brengen.

Onze klanten kennen ons en wij kennen onze klanten. De team-fit levert een bijzonder fijne werksfeer op die zowel intern (het Heddes-gevoel) als extern wordt ervaren. Die wederzijdse herkenbare passie en waardering is wat je werk mooi maakt. Bij Heddes staan we ‘altijd aan’.

“Ik ben in mijn dagelijkse werkzaamheden verantwoordelijk voor tenders, planuitwerking en contractvorming tot en met technisch ontwerp. En daarna houd ik op de achtergrond van het realisatieteam contact met de klant tot en met oplevering van het project. Zo ben ik dus letterlijk betrokken vanaf de ontwerpfase tot en met de oplevering en dat maakt mijn werk enorm veelzijdig”, aldus Helen.



HOUT WAS HET MATERIAAL VAN HET VERLEDEN

WAAROM HOUT HET MATERIAAL

VAN DE TOEKOMST WORDT

De vakbladen staan vol met artikelen, dat 'hout het nieuwe goud is' en we alles in hout moeten bouwen. Het is opmerkelijk hoe snel hout tegenwoordig beschouwd wordt als 'nieuw' bouw materiaal. Vooral omdat het helemaal niet zo nieuw is. Hout heeft zich namelijk al eeuwen bewezen als duurzaam en betrouwbaar bouw materiaal.

HOUT IS VEILIG

Dat er niet veel meer in hout gebouwd wordt komt vooral doordat hout tot voor kort vooral te maken had met een imagoprobleem. Vragen over hout als bouw materiaal, bijvoorbeeld over brandveiligheid of de sterkte, zijn lang niet uitvoerig onderzocht. Veelal werd verondersteld dat hout niet zou voldoen. De noodzaak om hout als bouw materiaal niet zomaar af te schrijven op basis van veronderstellingen of soms zelfs vooroordelen, is nu groter dan ooit. We moeten ons weer verdiepen in de vele kwaliteiten en karakteristieken die hout als bouw materiaal heeft. En natuurlijk zijn er veel voordelen, maar het goed uitleggen hoe om te gaan met de prestaties van hout op het gebied van sterkte, brand en geluid zal bijdragen aan een succesvolle, grootschalige materiaalshift in de bouw van de toekomst. En die toekomst begint vandaag.







Gebouwen met hout bouwen is ook voor Heddes niet nieuw. Voor gemeente Hoorn heeft Heddes het project MFA de Kreek in Hoorn gerealiseerd. Een uitdagende nieuwbouw van een 'huis' voor de wijk Bangert en Oosterpolder.

De gemeente heeft de duurzaamheidslat heel hoog gelegd en op basis van GPR-score een aanbesteding gehouden en de verbeteringen voor GPR gewaardeerd. Deze manier van denken inspireert enorm. Heddes heeft in dit project de lat zelfs nóg hoger kunnen leggen. Niet alleen is de volledige hoofdconstructie – inclusief de houten kanaalplaatvloeren van Lignatur – van gelamineerd hout gemaakt, maar ook de gevelbekleding is nog duurzamer geworden dan hoe het is ontworpen. De oorspronkelijke toepassing van nieuw hout is omgezet naar de toepassing van hergebruik van hardhouten planken. De planken die afkomstig zijn van afgedankte meerpalen uit een haven, zijn verzaagd tot nieuwe, hardhouten gevelplanken. Een nog duurzamere gevel en met een fantastisch uiterlijk als resultaat.



HOU(D)T CO² VAST

Voor het bouwen in hout is kennis onontbeerlijk. Een goede houtbouwer, de juiste constructeur en leverancier met kennis van zaken maken het team compleet als het gaat om het efficiënt toepassen van hout als bouw materiaal. Net als elk bouw materiaal wordt ook hout toegepast in combinatie met andere materialen. De samenwerking tussen hout en de andere materialen vergt de juiste aandacht en kan zorgen voor een optimale verdeling tussen materiaalinzet en prestaties van het bouwdeel. Voor vloeren geldt bijvoorbeeld dat voor het halen van de eisen voor contactgeluid met name massa een oplossing is. Door hout toe te passen met andere materialen of een extra vrij hangend plafond toe te voegen, zijn de prestaties van de totaaloplossing goed toepasbaar.



Foto: Fred Tigelaar Fotografie

HOUT IS DUURZAAM

Ook voor brandwerendheid geldt, dat er soms gewerkt moet worden met een combinatie van materialen. In veel gevallen is het toevoegen van een extra gipsplaat of een grotere houtafmeting een oplossing voor een brandwerende toepassing. Ook voor staal geldt dat er in veel gevallen brandwerend afgewerkt moet worden, of dat er door het overdimensioneren een bepaalde eis gehaald wordt. Dus waarom ook niet voor hout deze combinatie zoeken en daardoor de toepassing van hout mogelijk maken.

HOUT IS GOED TE ONDERHOUDEN

We willen met elkaar snel wennen aan de inzet van meer hout. De voordelen van hout zijn namelijk enorm. Hout isoleert, is veelzijdig, is recyclebaar en is circulair materiaal. Daarnaast is hout biologisch afbreekbaar en het houdt CO² vast. Hout vraagt weliswaar een zeker onderhoud, maar dat

is goed uit te voeren. Het kan op elk gewenst moment qua kleur worden aangepast aan de trend en beschadigingen kunnen eenvoudig worden bijgewerkt of hersteld. Het hout is vervolgens weer als nieuw. Steeds meer opdrachtgevers gaan daarom mee in de duurzame keuze die hout is. We zetten hout in voor onze toekomst.

“Hout als bouw materiaal
was van het verleden, maar
is inmiddels weer helemaal
de toekomst.”



THUISKOMEN BIJ HEDDES

JE WERKOMGEVING ALS THUIS ERVAREN

Oost west, thuis best en zoals het klokje thuis tikt, tikt het nergens. Het gevoel van thuiskomen is voor iedereen anders. Na een werkdag of andere activiteit terugkeren naar je thuis, waar je verwelkomd wordt door je partner, kind(eren), huisdier of omarmd wordt door de fijne geur van jouw eigen vertrouwde omgeving.

WERKOMGEVING

Het kantoor en de bouwplaatsen van Heddes vormen voor een mooie en groeiende club mensen hun werkomgeving. Hoe mooi is het als je zelfs daar het gevoel van thuiskomen kunt ervaren: thuiskomen bij Heddes.

We spreken met collega's Wenfei, Wouter en Nick die na een tijdelijke afwezigheid terugkwamen bij Heddes.

TERUG VAN WEGGEWEEST

Voor collega Wenfei Huang houdt thuiskomen in, dat hij wel eerst 13 jaar is weggeweest. "In 2007 ben ik bij Heddes afgestudeerd en in dienst gekomen als werkvoorbereider op de vestiging in Woerden. Na ruim een jaar sloot deze vestiging en kwam er een andere uitdaging op mijn pad, juist wat meer in de leveranciersrol. Het bouwen bleef echter naar mij lonken, na 9 jaar maakte ik de stap terug naar de bouw maar dan aan de infrakant en vrij kort daarna kreeg ik de kans om bij een bouwbedrijf als senior werkvoorbereider betrokken te zijn bij de nieuwbouw van een school. Vanwege een aanstaande reorganisatie bij dit bedrijf oriënteerde ik mij weer op de arbeidsmarkt. En zodoende kwam ik Heddes weer tegen." Wenfei is na 13 jaar sinds januari van dit jaar terug bij Heddes, als senior werkvoorbereider houdt hij zich bezig met project AMST in Amsterdam.

Hij geeft eerlijkheidshalve toe Heddes uit het oog te zijn verloren en vult al snel aan dat hij in de korte tijd dat hij terug is direct hoort en ziet wat een mooi bedrijf het is geworden en gebleven.



NICK STAM EN WOUTER GANZINGA

KOP KOFFIE

Collega Wouter Ganzinga is recenter weer teruggekomen op het spreekwoordelijke nest, na 11 jaar. Tussen 2007 en 2010 is hij bij Heddes werkzaam geweest in de functies van junior werkvoorbereider, bouwplaatsmanager en calculator. Daarna is hij Heddes nooit echt uit het oog verloren: "ik heb Heddes en haar projecten altijd met veel interesse gevolgd via social media." Tijdens een kop koffie met Joost Keijzer, toen nog mijn ex-collega, kwam de vacature voor de functie van planontwikkelaar ter sprake. "Deze functie kwam één op één overeen met mijn ambities, ik wilde meer gaan doen in de bouwteamsamenwerkingen. In de afgelopen 11 jaar heb ik daarnaast ook altijd gezegd graag ooit terug te willen naar de grote bouwkundige projecten. Die kop koffie kwam precies op het goede moment en sinds april ben ik weer terug Heddes", aldus Wouter.



DOORSTUDEREN

Nick had de wens om na zijn stage en werkperiode in 2017 door te studeren en verliet om die reden het bedrijf. Om na zijn afstuderen weer snel terug te keren! "Ik was na mijn studie op zoek naar een bedrijf waar ik mijzelf op bouwtechnisch gebied goed kon ontwikkelen. Via Social Media heb ik Heddes altijd gevolgd dus ik was goed op de hoogte van de projecten waaraan werd gewerkt en de nieuwe ontwikkelingen die eraan zaten te komen. Dit alles sprak me erg aan. Op mijn eerste werkdag in de functie van assistent werkvoorbereider voelde het eigenlijk alsof ik niet was weggeweest."



WENFEI HUANG

WARM WELKOM TERUG

Wenfei en Nick roemen het warme welkom dat ze kregen, ondanks het vele thuiswerken als gevolg van de huidige maatregelen. En mede dat warme welkom heeft gezorgd voor het gevoel van thuiskomen. Thuiskomen bij Heddes. Wouter omschrijft zijn terugkomst bij Heddes als een warm bad: "Heddes kent een grote groep medewerkers die Heddes al heel lang trouw is, het voelt als een warm bad om die mensen na zoveel jaar weer te ontmoeten en weer deel uit te mogen maken van deze mooie club". Hij waardeert daarnaast ook de duidelijke visie en focus die het bedrijf heeft en uit - en voegt toe dat het managementteam dezelfde taal spreekt, wat zorgt voor duidelijkheid.

Wil je onze collega worden en ook dat gevoel van thuiskomen bij Heddes ervaren, zelfs zonder er ooit te hebben gewerkt? Kijk op www.heddes.nl/vacatures of neem vrijblijvend contact met ons op!



Kavel 1N2 'Gare du Nord': de bouw van een mixed-use project op een postzegel in Amsterdam Noord

In Amsterdam Noord bij het station van de Noordzuidlijn realiseren wij in opdracht van Blauwhoed en AM (gezamenlijk combinatie CZAN) huur- en studentenwoningen, een hotel en een 2-laagse parkeergarage.

De huurwoningen worden afgenomen door belegger Altera Vastgoed, de studentenwoningen door Woonstichting De Key.

De bouwwerkzaamheden zijn gestart in maart 2019 en verlopen voorspoedig. Waar er op de bovenste verdieping nog beton wordt gestort, zijn er beneden al keukens en badkamers geplaatst. Medio 2021 wordt het hoogste punt bereikt en de verwachte oplevering is eind 2021.





Beeld met dank aan AM, copyright Klunder Architecten





TALENT GEZOCHT

MEEBOUWEN AAN EEN DUURZAME LEEFOMGEVING?

Dan... moet je bij Heddes zijn

Samen zijn we Heddes

AMBITIEUZE & AFWISSELENDE PROJECTEN
DESKUNDIGE ENTHOUSIASTE COLLEGA'S
OPEN WERKSFEER

Foto: Fred Tigelaar Fotografie

HEDDDES ZOEKT TALENT

PASSIE VOOR BOUWEN
CREATIEF, DESKUNDIG EN BETROUWBAAR

0229-282 400

VRAAG NAAR ANOUK

HEDDDES
Bouw & Ontwikkeling



“LEGOMASTER” GEZOCHT

Met Lego® zijn de mogelijkheden eindeloos, je kunt er als bouwer ál je creativiteit in kwijt.

Bij Heddes zijn we op zoek naar creatieve talenten. Naar mensen met een passie voor bouwen, die zich herkennen in onze kernwaarden creatief, deskundig en betrouwbaar. Mensen die hun creativiteit graag inzetten om samen het beste eindresultaat te behalen voor alle betrokkenen.

Wil je met ons mee bouwen? Zowel in de voorbereiding als in de uitvoering hebben wij plek voor jou!



Aan het Amsterdamse IJ, op één van de mooiste plekjes van de stad, bouwen wij in opdracht van Amvest een nieuw icoon: City Icoon, ook wel '360 Twins' genoemd. Een project naar het ontwerp van Studioninedots.

Medio 2022 leveren wij hier 122 huurappartementen en commerciële ruimtes op, een parkeerkelder met bergingen en een fietsenstalling op de eerste verdieping.

Op dit moment is het zogenaamde 'tunnelen' in volle gang. Een uitdagende en mooie bouwmethode waar we trots op zijn, te meer omdat de tunnelploeg op dit project uit eigen mensen bestaat.

Samen zijn we Heddes.





Keern 31
1624 NB Hoorn

info@heddes.nl
tel: 0229-282 400
heddes.nl

Omdat we samen Heddes zijn

