



CASQUETTE, 24 APPARTEMENTEN MET COMMERCIËLE RUIMTE MEERWAARDE VOOR HET CENTRUM VAN HOOGEVEEN

‘Alsof het er al tientallen jaren staat.’ Het is voor Marcel Lip van Van Triest Vastgoed in Hoogeveen het mooiste compliment dat hij kan krijgen over complex Casquette in het centrum van zijn stad. ‘Wij wilden er echt iets fraais van maken en dat is gelukt.’



Tussen eethuis De Koffiepot en de Hoofdstraatkerk in Hoogeveen stonden al sinds 1857 gebouwen van Boekhandel Pet en de Hoogeveense Courant. Begin 2016 werd de stokoude drukpers stilgezet en verhuisde de boekwinkel naar de overkant van het plein. 'Het was het staartje van de crisis. Dat er in het hart van Hoogeveen zo'n prominent gebouw leeg kwam te staan, deed het centrum geen goed', zegt Marcel Lip, mede-eigenaar van Van Triest. 'Wij hebben toen in de zomer overeenstemming bereikt met Pet om het complex te kopen, met het idee om er een combinatie van appartementen en commerciële ruimten te bouwen.'

Drie jaar later is Casquette (Frans voor 'pet') een feit: een markant gebouw in Delftse Schoolstijl, ontworpen door Friso Woudstra uit Vorden. Het herbergt op de begane grond een restaurant van 500 vierkante meter en op de drie etages 24 koopappartementen, tussen 85 en 150 vierkante meter.

Meerwaarde

Lip: 'We ontwikkelen niet vaak in eigen stad. Nu we dat wel deden, wilden we er ook echt iets fraais van maken. We hebben daarom heel veel aandacht besteed aan aansluiting met de historische gebouwen in de directe omgeving, onder andere de Hoofdstraatkerk en de Koffiepot, en de esthetische aspecten: klassiek gemetseld, onder meer in kruisverband, met veel natuursteen, zwaar uitgevoerde houten kozijnen, gebakken dakpannen... Als je niet bouwkundig onderlegd bent zul je die technieken misschien niet herkennen, maar je voelt wel dat dit gebouw echt die oude, ambachtelijke kwaliteit heeft.'



'Een beroep op ons vakmanschap'
- Henk Diphooorn





Vakmanschap

‘Deze klus deed inderdaad echt een beroep op ons vakmanschap’, erkent Henk Diphoorn van Bouwmij Hendriks uit Assen, het bedrijf dat als beste inschrijver van de door Van Triest geselecteerde aannemers het werk in de wacht sleepte. ‘Alles traditioneel opgemetseld: dat moest ook wel, want alle onderdelen van de gevel zijn verschillend: allerlei bijzondere metselverbanden, lood- en zinkwerk... Het was best lastig om daar de goede mensen bij te vinden, want er zijn steeds minder ambachtslieden die dit nog kunnen. We hebben ze binnen ons netwerk vooral gevonden bij partijen die ook in de restauratie zitten.’ ‘Het is een dure manier van bouwen’, geeft Lip direct toe. ‘Maar de kwaliteit spat er dan ook vanaf. Als ik er langs loop denk ik: het is gelukt wat we voor ogen hadden, we hebben het centrum van Hoogeveen verrijkt. Daarbij speelt mee dat de gemeente het plein gerevitaliseerd heeft – ze hebben daarvoor ook een strook van onze kavel overgenomen. Tegen de tijd dat wij opleverden, was dat project ook af.’

Van Triest koos er bewust voor de appartementen niet ‘vanaf papier’ te verkopen, maar éérst te gaan bouwen en het verkoopproces pas tijdens de afbouw-fase in te zetten. ‘De woningen zitten qua prijs aan de bovenkant van de markt. Wij hadden de overtuiging dat er zeker kopers zouden zijn die kwaliteit op waarde weten te schatten. Maar die moesten we wel iets kunnen laten zien, laten voelen. Dat heeft goed uitgepakt, want de appartementen zijn heel vlot verkocht. Daarbij hadden we ook het geluk dat de woningmarkt goed is aangetrokken: kopers konden vrij gemakkelijk hun oude huis verkopen.’



**‘Iets laten zien,
laten voelen’**
- Marcel Lip

Schroefpalen

De grootste uitdaging zat echter in de funderingstechniek. Het centrum van Hoogeveen heeft een ingewikkelde bodemstructuur. Van Triest en Bouwmij Hendriks wilden niet dezelfde problemen krijgen als hun collega's bij de bouw van appartementengebouw en parkeergarage De Kaap een eind verderop, in 2015 (zie Bouwen in het Noorden 82). Daar bleek een groot deel van de vibropalen van gestort beton rondom een ijzeren wapening niet te voldoen, omdat het beton was uitgespoeld door ondergrondse waterstromen. 'Om dat te voorkomen was door de constructeur gekozen voor een trillingsarm heisysteem met een stalen buis, die onderin een buis werd geheid en die uiteindelijk gevuld zou worden met funderingsstaal en beton', legt Diphooorn uit. 'Maar tijdens het heien van de eerste serie palen bleek dat dit toch te veel trilling opleverde. In overleg met de constructeur en de heier zijn we toen overgestapt op een schroefbuispaal, met een boorkop op elke paal waar - als hij erin zit - bij de punt van de paal grout ingespoten wordt zodat aan de onderzijde van de paal een verbrede voet ontstaat.' Die omschakeling kostte twee weken extra en het was 'uiteraard ook een financiële tegenvaller', aldus Lip. 'Maar al met al zijn we er redelijk uitgesprongen hoor. We hadden ook niet zozeer een enorm rendement voor ogen, de meerwaarde voor het centrum stond voor ons voorop.'

Kopersbegeleiding

De kopersbegeleiding was een extra bijzonderheid voor Bouwmij Hendriks. Diphooorn: 'Zodra een appartement verkocht was, stapte Van Triest ertussenuit en ontstond een overeenkomst tussen aannemer en koper voor de afbouw naar hun wensen. De bouw was natuurlijk al vrij ver, dus echt grote wijzigingen konden we niet meer doorvoeren, maar we hebben wel iedereen de mogelijkheid geboden een andere keuken en badkamer in te laten bouwen.' De kopers hadden de vrijheid om een leverancier te kiezen, maar konden ook kiezen voor de leverancier waarmee de aannemer een samenwerking was aangegaan. Dat laatste had voor de kopers als voordeel dat al vóór de levering van het appartement kon worden gestart met het installatiewerk en de montage. 'In goed overleg hadden we één partij geselecteerd', verklaart Diphooorn. De logistiek was immers al complex genoeg, midden in een binnenstad. 'Omdat de gemeente ook bezig was moesten we steeds heel goed afstemmen wanneer er kranen en dergelijke zouden komen. Daarom was het extra vervelend dat het tegenwoordig zo lastig is om bouwmaterialen geleverd te krijgen: het is meerdere keren gebeurd dat een leverancier op het laatste moment liet weten dat het toch een dag later werd. Dat heeft de uitvoerder wel hoofdbrekens gekost.'

WOONWINKELCOMPLEX CASQUETTE, HOOGVEEEN

Opdrachtgever	: Van Triest
BOUWTEAMLEDEN	
Adviseur	: Nijeboer-Hage
Aannemer	: Bouwmij Hendriks

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

VHP-wanden, stuc-, spack- en gevelstucwerk	: Paas Totaalafbouw
Leveren Belg. hardsteen afdekkers en raamdorpels; leveren en monteren van binnendeuren en hang- & sluitwerk	: HDC Beilen
Lijmen kalkzandsteenelementen	: Moorman Lijmwerken