



The making of LA FORÊT

Acht appartementen en twee penthouses in Doorn

The making of La Forêt

Dit boek vertelt in woord en beeld de lange bewogen geschiedenis van de totstandkoming van een bijzonder project: de appartementen La Forêt aan de Woestduinlaan 3 in Doorn.

In den beginne....

Het verhaal begint in 2001 als Bob Nikkessen (Nikkessen Projecten) contact krijgt met het Revius Lyceum, dat plannen heeft om een stuk grond te verkopen waarop een oude villa en vervallen noodlokalen staan. De villa was enkele jaren in gebruik als muziekschool; door achterstallig onderhoud was het gebouw zo vochtig en vervallen dat instrumenten er geen lang leven was beschoren. Behoud was geen optie. Het stuk grond waarop de villa en de noodlokalen stonden was vele jaren eerder gekocht met hulp van bezorgde ouders, om een veiliger in- en uitrit te garanderen voor de schoolkinderen. Dit maakte het voet/fietspad langs de kavel mogelijk. De Driebergsestraatweg was toen ook al erg druk.

Dit plan wordt zonder problemen opgenomen in het bestemmingsplan. Na lang touwtrekken door gemeente en Provincie wordt in februari 2003 het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het project, inmiddels volgens de heersende trend 'Residence Woestduin' genaamd, wordt in anticipatie op een bouwvergunning in verkoop gebracht en blijkt direct een schot in de roos. Binnen enkele maanden zijn vrijwel alle woningen verkocht. Bij het indienen van de bouwaanvraag (juli 2003) blijkt echter dat de gemeente 'abusievelijk' de goothoogte verkeerd in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Als gevolg daarvan is een artikel 19 procedure (afwijking van het bestemmingsplan) noodzakelijk. Protesten van Nikkessen halen niets uit. Deze procedure geeft de buurman aan de Driebergsestraatweg gelegenheid om bezwaar te maken. Hij trekt enkele omwonenden mee (die later hun bezwaren hebben laten vallen). De bouwvergunning wordt uiteindelijk op 9 juni 2004 (!) afgegeven. De bezwaren laten niet lang op zich wachten; de behandeling wel. Een wederom eindeloze reeks van hoorzittingen, welstandsadviezen en gesprekken met wethouders leidt uiteindelijk tot het herroepen van de bouwvergunning op 10 mei 2005. De kopers van dat moment, vrijwel alles was verkocht, zijn verbijsterd. Nikkessen spant een rechtszaak aan tegen de gemeente Doorn. De gemeente wordt door de rechtbank in het gelijk gesteld; zij had het recht om de bouwvergunning te herroepen.



Sloop oude villa om veiligheidsredenen



Het allereerste ontwerp



Cover magazine

Aanvankelijk wil de Christelijk Voortgezet Onderwijs Groep (CVOG), waartoe het Revius behoort, de grond verkopen als bouwkaavel voor een villa, maar de accountant van CVOG meent dat er een veel hogere opbrengst mogelijk is, namelijk met appartementen. Bob Nikkessen onderzoekt op diens verzoek de mogelijkheden en constateert dat er een sterk groeiende behoefte is aan grote appartementen waarbij de steekwoorden zijn: ruimte, gelijkvloers, veiligheid, geen eigen tuin maar wel veel buitenruimte en een parkeergarage. Hij constateert ook dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, ideaal om een dergelijk plan nu mogelijk te maken. Dat genereert een veel hogere grondopbrengst.

CVOG kan en mag niet één op één de grond aan een ontwikkelaar verkopen, en schrijft een besloten prijsvraag uit. Nikkessen Projecten wint deze en sluit een koopovereenkomst met CVOG. Vervolgens stelt Nikkessen een programma van eisen op, in overleg met plaatselijke makelaar Van der Linden. Dat was toen nog Hans van der Linden, het ouderwetse soort makelaar die ieder huis in Doorn en omgeving wel eens door zijn handen heeft zien gaan en van nagenoeg ieder huis de geschiedenis kent. Op basis van dit programma laat Bob Nikkessen door INBO (architect Hans Been), in nauw overleg met de (toen nog) gemeente Doorn, een schetsontwerp maken, dat in januari 2002 als zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan door CVOG wordt ingediend.

Bouwvergunning nummer 2

Er moet een nieuwe bouwvergunning worden aangevraagd. Bij INBO heeft inmiddels architect Reinier Ubels het plan overgenomen. In overleg met de groep kopers die bereid is om opnieuw te beginnen, wordt het ontwerp conform de welstandsopmerkingen aangepast tot het huidige ontwerp. Welling Vastgoedontwikkeling uit Didam is als partner in het project gestapt.



Een nieuwe bouwaanvraag wordt in februari 2006 ingediend. Deze wordt op 6 oktober 2006 afgegeven. Buurman maakt onmiddellijk weer

bezwaar en houdt dit vol, ondanks het feit dat zijn bezwaren keer op keer worden afgewezen in hoorzittingen, tot en met de Raad van State. Weer een eindeloze stroom van hoorzittingen en vooruitgeschoven afspraken; ondanks toezeggingen van diverse wethouders wordt de behandeling op Kafkaïaanse wijze vertraagd. Nikkessen vraagt zelfs tussenkomst van de voorzieningenrechter om de gemeente te dwingen om sneller te werken. Dit kort geding wint Nikkessen, en de gemeente wordt gesommeerd om binnen zeven weken de bezwaarprocedure af te ronden. Maar vervolgens heeft de Raad van State erg veel tijd nodig, vanwege de vele procedures die overal gevoerd worden. De Raad van State veegt uiteindelijk op 29 april 2009 alle bezwaren van tafel, het moment waarop de bouwvergunning onherroepelijk wordt. De financiële crisis, die leidt tot een crisis op de woningmarkt, is dan in volle gang. Op drie na hebben alle kopers afgehaakt of hebben een ander appartement gevonden. Het project ligt nagenoeg stil. De koopovereenkomst met CVOG bestaat in feite niet meer; er is sprake van een 'gentlemen's agreement' die later inderdaad keurig nagekomen wordt. De dank richting CVOG is groot.

De omslag

Er volgen enkele jaren van moeizaam potentiële kopers zoeken. Steeds weer wordt het economisch en voor Woningborg noodzakelijke aantal van 6 van de 10 verkochte appartementen niet gehaald. Partner Welling moet onder dwang van hun Rabobank zelfs 7 van 10 verkocht halen. Om uit de impasse te komen, koopt Nikkessen Welling medio 2013 uit. Welling, een ruim 100 jaar oud familiebedrijf, gaat in juli 2014 failliet. Om het project een nieuwe start te geven wordt de huisstijl van het project aangepast waarbij de naam in La Forêt wordt gewijzigd. De verkoopprijzen worden verlaagd, om aan te sluiten met de trend van dalende koopsommen van woningen. In overleg met de inmiddels gecontracteerde aannemer Bink Bouw worden verschillende afwerkingsniveaus aangeboden. Het levert wel veel gesprekken met geïnteresseerden op, maar nog steeds te weinig kopers. In november 2014 besluit Bob Nikkessen om samen met Van der Linden makelaars (inmiddels overgenomen door René van Groningen) om nog één krachtsinspanning te doen; beiden geloven nog altijd in het project. Er wordt een speciaal magazine uitgegeven en alle bekende geïnteresseerden krijgen een uitnodiging voor een bijeenkomst. Deze bijeenkomst vindt plaats in november 2014, onder het motto 'Een dialoog'. Deze avond, met een zestal geïnteresseerde echtparen die goed bij elkaar lijken te passen, geeft alle vertrouwen in een goede afloop. Op 21 januari 2015 wordt een vervolgsessie gehouden, de 'kip-en-ei' bijeenkomst, waarbij het duidelijk wordt dat er draagvlak is voor het project.



'kip-en-ei' bijeenkomst: een deel van de aspirantkopers geeft aan te willen kopen zodra de bouw start; de bouw kan echter pas starten als er minimaal zes appartementen verkocht zijn.

Nikkessen kan echter pas starten met de bouw als er zes appartementen verkocht zijn. Woningborg, de afbouwgarantie (die later van grote waarde blijkt), eist dit van de aannemer. In mei wordt duidelijk dat het gaat lukken.

En op 24 juli 2015 is het zover: de eerste transportakten worden gepasseerd! Veertien jaar na de eerste contacten met de school.



Tekenen transportakte met bestuurder Stan Poels (CVOG) en kandidaat-notaris Kirsten Prick.

Eigen inbreng

Standaard hebben alle kopers de gelegenheid om met interieurarchitect Kim Roestenburg hun eigen indeling te bepalen. Binnen enkele randvoorwaarden zijn de plattegronden vrij indeelbaar. Hiervan wordt creatief gebruik gemaakt, met als gevolg dat er geen twee plattegronden hetzelfde zijn. Ook de keuze van de deuren met hang- en sluitwerk, eventuele inbouwspots en de kleur van de binnenzijde van de raamkozijnen zorgen voor een hoge mate van individueel karakter van elk appartement.

Start bouw

Kort na de eerste transporten worden de laatste sloopwerken uitgevoerd en worden de bomen gekapt die in het bouwvlak staan. Na de sloop en de kap begint het ontgraven. Op 15 oktober 2015 wordt bij een feestelijke bijeenkomst in aanwezigheid van alle kopers de start van de bouw gevierd, en wordt een in te metselen eerste steen onthuld.

Maar het project geeft zich niet zonder slag of stoot gewonnen. Bij het verder ontgraven van de bouwput valt op dat het zand in het zuidelijk deel wel erg nat is. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd en in overleg met bouw- en woningtoezicht wordt besloten om korte heipalen toe te passen. Een aanvullende vergunning is volgens de betrokken ambtenaar niet nodig. Vlak voor de kerst wordt begonnen met heien. De bezwaarmakende buurman belt onmiddellijk een wethouder met de mededeling dat er zonder vergunning wordt geheid. De wethouder treft bij bouw- en woningtoezicht alleen een ambtenaar aan die geen vergunning kan vinden. De rest heeft verlof. De wethouder neemt het zekere voor het onzekere en besluit tot een bouwstop. In het nieuwe jaar moet alsnog een aangepaste omgevingsvergunning worden aangevraagd; er wordt ons eenvoudigweg medegedeeld dat de ambtenaar deze toezegging niet had mogen doen. Vervolgens komen de door ons ingeschakelde constructeur en de controlerende constructeur van de gemeente in botsing met elkaar over de fundering en de keldervloer. Een werkelijk ongelofelijke hoeveelheid wapeningsstaal en stalen balken zijn het gevolg. Het levert ook de nodige vertraging op: drie maanden. Maar vanaf april 2016 zit de vaart er goed in. Tot oktober.

Aannemer failliet

Nikkessen Projecten checkt altijd nauwkeurig de financiële kracht van de ingeschakelde bouwbedrijven en heeft nog nooit meegemaakt dat een aannemer failliet ging tijdens een project. Ook Woningborg voert een jaarlijkse check uit bij de aangesloten bouwbedrijven. Desondanks blijkt Bink Bouw, na de crisis goed te zijn doorgekomen, dermate veel hooi op de vork te hebben genomen dat zij in oktober 2016 in liquiditeitsproblemen

komen. In november vragen zij noodgedwongen hun eigen faillissement aan. Gelukkig pakt Woningborg de zaken voortvarend aan.



Slot op bouwhek: bouw ligt stil i.v.m. faillissement aannemer Bink Bouw



Schets van Kim Roestenburg, de interieurarchitect

Na twee maanden komen ze tot overeenstemming met Bot Bouw uit Heerhugowaard. Zij zullen het project conform verkoopstukken afbouwen. Bot Bouw wil echter de werkvoorbereiding en de onderhandelingen met de diverse onderaannemers zorgvuldig aanpakken en neemt de bouw eerst per 1 mei weer ter hand. Tot opluchting van alle kopers en de ontwikkelaar schakelt Bot Bouw uitvoerder John van Lennep weer in; hij kent het project en alle kopers als geen ander.

Op naar de oplevering

De kwaliteit van de bouw laat weinig te wensen over. Afgezien van een enkel detail worden materialen, afwerkingen zoals metselwerk, stucwerk en tegelwerk hogelijk gewaardeerd en wordt inderdaad de beloofde luxe uitstraling waargemaakt.

De vereniging van eigenaars

Nog voordat de bouw goed en wel gestart is, heeft de kopersgroep al een sterke band met elkaar. Een exemplarisch goed georganiseerde en constructief ingestelde VVE is een van de belangrijkste redenen dat dit door tegenslag geplaagde project tot zo'n prachtige eindresultaat is gekomen. Met de VVE worden diverse afspraken gemaakt over de afwerking van onder meer de centrale ruimten, waarbij vooral de entreehal op basis van ontwerpen en adviezen van interieurarchitect Kim Roestenburg de uitstraling krijgt die bij dit gebouw hoort. Ook het tuinontwerp van Buro Mien Ruys wordt in samenspraak met de tuincommissie van de VVE doorgesproken en op diverse punten aangepast.

Enkele projectgegevens

- Terreinoppervlakte circa 5.250 m².
- Acht appartementen met gemiddelde oppervlakte van 182 m², terrassen van 18,5 tot 47,5 m².
- Twee penthouses van 264 m² met entresol van 125 m², dakterras 50 m² en tweede terras 22 m².
- Koopsommen (2015) van € 638.000,- tot € 677.000,-, penthouses € 1.087.500,- vrij op naam, volledig afgewerkt, met keukenstelpost.
- Parkeergarage met twintig parkeerplaatsen en tien bergingen
- Ontwerp INBO (Reinier Ubels).
- Aannemer Bink Bouw - Broek op Langedijk, gevolgd door Bot Bouw - Heerhugowaard.

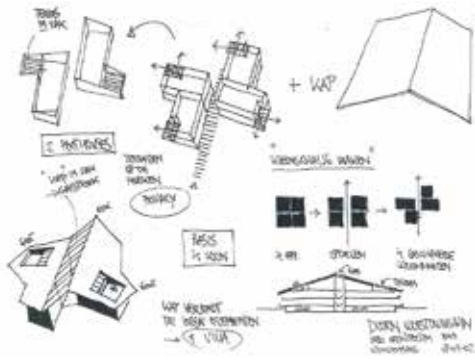
Dit boek is een fotoverslag van de bouw. Architectuurfotograaf Martijn Heil is regelmatig op de bouw geweest om de vorderingen van de werkzaamheden vast te leggen. Deze reportage is aangevuld met foto's en tekeningen van anderen.

Wij wensen de bewoners veel en lang woonplezier!

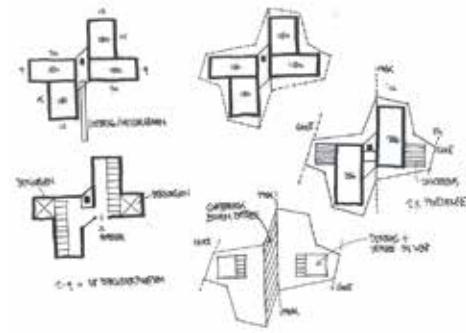
Namens het hele team,

Bob Nikkessen

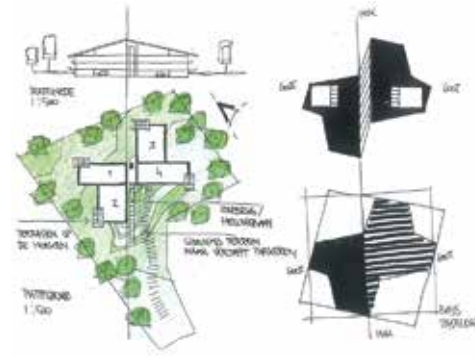




1. de allereerste schets



2. het getekende programma van eisen



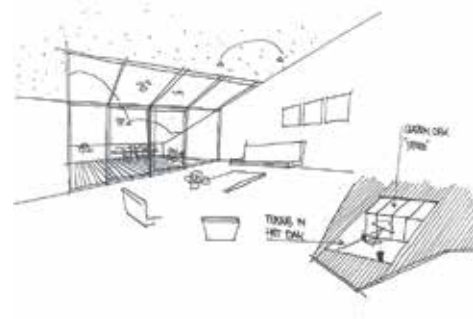
3. studie plaats op locatie



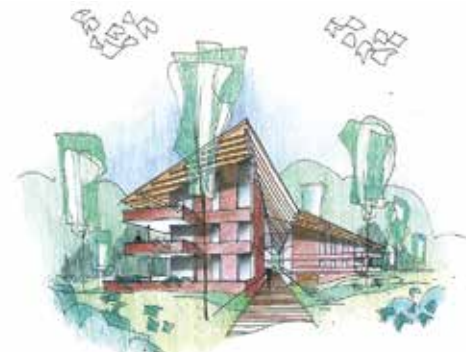
4. relatie omgeving



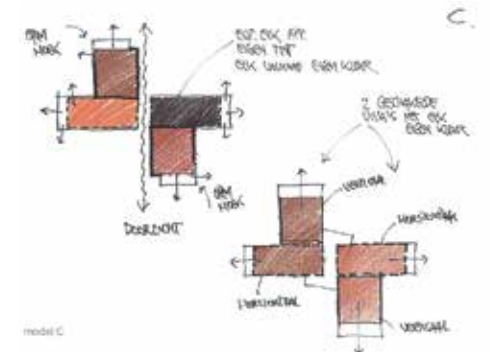
5. projectie op de kavel



6. wonen 'in de kap'



7. schets vooraanzicht



8. principes



9. nieuw ontwerp tweede bouwvergunning



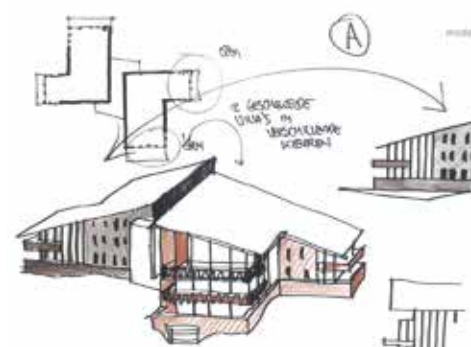
10. het krijgt al zijn uiteindelijke vorm



11. kleurenstudie voor welstand



12. studie lijnenspel gevels



13. kleuren en lijnen



14. de uiteindelijke vorm



15. nog in twee kleuren



16. een laatste schets



De vervallen villa op de locatie



Sloop villa om veiligheidsredenen



'Blessen' van de te kappen bomen



Bouwvlak vrijgemaakt en gemarkeerd – het gebouw past



Veel hout



Het vlakmaken van het terrein



Eerste bouwbord



Laatste bouw informatiebord



Champagne! 15 oktober 2015



Praatje van de opgeluchte ontwikkelaar



Aandachtig publiek



Onthulling eerste steen



Een hapje en een drankje



Charmante bediening



Het heiwerk - vlak voor stilleggen van de bouw



Het 'kalenderen'



Natte voeten



Elke paal op de centimeter precies



De liftput prefab geplaatst en met water verzwaard



Veel palen



Op deze foto is een goed overzicht te zien van de hele footprint van het gebouw, met palen, werkvloer en randbekisting



Een imposante hoeveelheid wapeningsstaal voor de keldervloer wordt aangevoerd



De wapening van de vloer rond het trappenhuis



Close-up van het wapeningsstaal