

**DURA VERMEER**

MARIJKE NAS, *directeur Vastgoedontwikkeling en Klant & Markt Dura Vermeer Bouw Midden West*  
LIEUWE CONRADIE, *conceptontwikkelaar bij de Dura Vermeer Design Studio*

## ‘WIJ MAKEN STEDELIJKHEID IN OMRINGENDE GEBIEDEN AMSTERDAM’

De Amsterdamse woningmarkt is voor steeds meer middeninkomens onbereikbaar. Dura Vermeer biedt uitkomst. Het ontwikkelende bouwbedrijf ontwikkelt en realiseert veel woningen in steden rondom de hoofdstad. Naarmate de woonruimte in Amsterdam schaarser wordt, neemt het belang van de omliggende gebieden toe. En dankzij openbaar vervoer is Amsterdam nog steeds binnen handbereik.

Dat stellen **Marijke Nas**, directeur Vastgoedontwikkeling en Klant & Markt Dura Vermeer Bouw Midden West en **Lieuwe Conradie**, conceptontwikkelaar bij de Dura Vermeer Design Studio. De twee maken deel uit van een familiebedrijf dat al 168 jaar bestaat. Niet de waan van de dag, maar het langetermijnbelang staat centraal bij Dura Vermeer, vertelt **Nas**. ‘De komende 168 jaar opnieuw succesvol zijn, daar zijn wij nu actief mee bezig. Het versterken van onze kernwaarden veiligheid, kwaliteit, betrouwbaarheid. Als bedrijf vernieuwend, duurzaam en rendabel zijn. Bewust kiezen voor marktproposities waar we de meeste toegevoegde waarde kunnen leveren. Nakomen wat we beloven. Daar streven we naar.’

### **BELCANTO-TERREIN HAARLEM**

Dura Vermeer vertaalt deze waarden ook in zijn woningprojecten, verklaart **Conradie**. ‘Jaarlijks ontwikkelen we ongeveer 1.200 woningen, waarvan



een groot deel in regio Rotterdam-Den Haag en regio Amsterdam. Als integraal bedrijf met eigen bouw-, ontwikkel- en renovatiecapaciteit willen we meedenken over de kwaliteit van deze woongebieden. Onze ambitie is om aantrekkelijke en duurzame woonbuurten te maken, waar mensen een gezond en gelukkig leven kunnen leiden. Dit is ook een van de redenen geweest voor het oprichten van onze Design Studio. Hier kunnen we de integratie tussen planvisie, ruimtelijke verschijning en doelgroep versterken. Een van de grootste projecten in de Amsterdamse regio ontwikkelen we in Haarlem-Schalkwijk. Onlangs hebben we hier het Belcanto-terrein aangekocht, in aanvulling op het eerder

geacquireerde Fluor-terrein. Op deze locaties creëren we een duurzame, groene stadswijk met ongeveer 1.000 woningen, kantoren, horeca en voorzieningen voor ontmoeting en bewegen. Ook gaan we hier zelf mobiliteitshubs ontwikkelen en exploiteren. Niet alleen als plek om elektrische deelauto's en deelfietsen te gebruiken, maar ook om elkaar te ontmoeten.’

### **STRATEGISCHE POSITIES**

Het is een bewuste keuze dat Dura Vermeer zo'n grote positie nabij Amsterdam heeft verworven, legt **Nas** uit. ‘Er zijn steeds minder mogelijkheden om in een stad als Amsterdam te wonen. De weinige beschikbare

woningen in Amsterdam zijn voor midden- en lagere inkomens amper of niet betaalbaar. Zo zie je dat deze inkomensgroepen vertrekken naar de randen van Amsterdam. Hierdoor worden plaatsen om Amsterdam heen steeds aantrekkelijker, gewild of niet gewild. De afgelopen jaren heeft Dura Vermeer hier strategische posities ingenomen; we zijn gepositioneerd in Almere, Muiden, Diemen, Amstelveen, Purmerend en Haarlem. In deze gebieden creëren we nieuwe stedelijkheid. Zo bouwen we op het Belcanto-terrein in Haarlem 700 woningen op 2 hectare; een hogere dichtheid dan in Amsterdam. De regio helpt mee om de woningnood te lenigen. Zo heeft Haarlem een doelstelling van





1

**'MIDDENINKOMENS  
VERTREKKEN NAAR STEDEN  
ROND AMSTERDAM'**

1, 2 *Tudorpark*  
Hoofddorp  
3 *Belcanto*  
Haarlem



2

5.000 nieuwe woningen. Alle doelgroepen moeten hier terecht kunnen. Daarom ontwikkelen we kleine starterswoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen.'

**TUDORPARK HOOFDDORP**

Eén van de grootste koopwoningenprojecten van de ontwikkelende bouwer is TudorPark in Hoofddorp. 'Dura Vermeer ontwikkelt en bouwt aan de zuidkant van Hoofddorp een hoogwaardige nieuwbouwwijk met circa 1200 woningen in de karakteristieke Engelse Tudorbouwtijl', legt Conradie uit. 'Deze onderscheidende architectuur laten we ook terugkomen in het omliggende landschap. Door de hele wijk creëren we een kronkelig lint van groen en water. Het heeft een goede ligging en een sterke identiteit – een fijne plek om te wonen nabij Amsterdam. Voor de uit Londen verhuisde EMA-werknemers is het helemaal een ideale

plek. In Londen is de gemiddelde reistijd naar werk voor veel inwoners lang. Vanuit Hoofddorp ben je met de bus bij het EMA-gebouw in 20 minuten. Dit is voor ons een prettige reistijd, laat staan voor mensen die Londen gewend zijn. Als de Noord-Zuidlijn is doorgetrokken naar Hoofddorp is de verbinding nog beter. De bereikbaarheid van al onze woningprojecten is goed. Ook met Schalkwijk is een snelle busverbinding met Amsterdam. Vanuit ons project in Almere Zandpoort ben je binnen 20 treinminuten op station Amstel.'

**GROTE ROL OP ZUIDAS EN OVERHOEKS**

Deze regionale activiteiten betekenen niet dat Dura Vermeer geen grote speler in Amsterdam is, benadrukt Nas. 'Wij zijn op vele manieren actief in de stad. Op Overhoeks hebben we als partner van Ymere honderden hoogwaardige en betaalbare huurwoningen gebouwd. Al vanaf de ontwerpfase zijn wij hierbij betrokken, hierdoor



3

**FACTS & FIGURES BELCANTO & FLUOR**

**Locatie:** Schalkwijk Midden – Haarlem

**Woningen:** +- 1000 woningen.

**Belcanto:** 700 woningen; zowel koop- als huurwoningen in verschillende categorieën - 30% bestemd voor sociale koop.

**Fluor:** 300 woningen; 10 grondgebonden koopwoningen en 298 koop- en huurappartementen

**Terrein**

**Belcanto:** circa 20.000m<sup>2</sup>

**Fluor:** circa 20.000m<sup>2</sup>

Beide ontwikkellocaties in Oostelijk Haarlem maken deel uit van de grotere binnenstedelijke herontwikkeling in Schalkwijk Midden. De komende jaren wordt dit gebied getransformeerd naar een levendig groen woonwerkgebied. De werktitel van de gehele ontwikkellocatie Schalkwoud luidt 'Stad Tussen De bomen' onder het motto: "Geen bomen in stad, maar stedelijkheid in een bomenlandschap". Aan de stadswijk worden circa 750 bomen toegevoegd waardoor stedelijke functies nauw verbonden worden met het te creëren groene landschap. Met beide locaties voegt Dura Vermeer de komende jaren circa 1.000 woningen toe aan de Haarlemse woningmarkt. Met zowel Belcanto als Fluor wordt er een duurzaam,

nieuw stuk stad gecreëerd met een sterke identiteit, waarbij veel aandacht is voor sociale cohesie. Er wordt maximaal ingezet op het ontwikkelen van een duurzame en gezonde leefomgeving. Zo ontwikkelt Dura Vermeer bij Fluor de zogenaamde 'Multiflex' – een vernieuwend mobiliteitsconcept waar (elektrische) auto's en fietsen beschikbaar worden gesteld voor deelgebruik. Het wordt een plek voor de buurt waar mobiliteit en ontmoeten centraal staat. Bij Belcanto wordt het paviljoen, een deel van het oud belastingkantoor destijds ontworpen door Klaus en Kahn architecten, behouden en geïntegreerd in het ontwerp. In het paviljoen komen wonen, werken, leven, ontmoeten en bewegen samen in het te vestigen hart van het project – het Rootz café.

**'IN HAARLEM CREËREN WE EEN  
HOGERE DICHTHEID DAN IN  
AMSTERDAM'**





4



5

hebben wij mooie open gebouwen met elk een eigen signatuur kunnen realiseren. Omdat wij vanaf het begin af aan erbij waren hebben wij onze architectonische belofte kunnen waarmaken. En dat betekent geen gesloten bouwblokken zoals elders in Amsterdam. Met Ymere renoveren wij ook de Pekbuurt; 60 woningen hebben we overgenomen om te renoveren tot markt woningen en dan te verkopen. Bij de Houthavens hebben we op een eigen positie het gebouw Pontsteiger gerealiseerd, een van de grote middenhuurprojecten van Amsterdam. En op de Zuidas zijn we bouwpartner en ontwikkelaars. Zo bouwen we met Heijmans het EMA-kantoor en hebben we recent NoMA en de Atrium-nieuwbouw opgeleverd. Eerder hebben wij hier de nieuwbouw voor Stibbe en AkzoNobel gerealiseerd.'

#### ZIEL VAN GEBIED BLOOTLEGGEN

Identiteit geven aan een nieuw woongebied is voor ons de kern van een goede gebiedsontwikkeling, vertellen Nas en Conradie bevlogen. 'In elke plek zit een ziel met een verhaal verborgen. Het is elke keer weer een uitdaging om dit naar boven te halen. Met lef laten we die ziel niet verloren gaan.' In Amsterdam is het volgens



6



7

4\_Pontsteiger  
5\_Overhoeks  
6, 7\_Van der Pek

hen soms wel lastig een eigen identiteit aan een buurt te geven. 'De blauwdruk ligt er al. De ontwikkelaar moet dan volgens die regels een plot bebouwen. Dat is geen kritiek, want Amsterdam is er heel goed in. Elk buurtje heeft zijn eigen identiteit. Maar wij willen graag helpen om het nog beter te maken. Als ondernemend bedrijf schromen wij ook niet in grote eigen projecten te stappen. De tenders waar wij vooral op intekenen, zijn projecten waarin wij het verschil in identiteit en kwaliteit kunnen maken. Zo streven wij ernaar om met elk project Amsterdam en de omringende gebieden een stap mooier en leefbaarder te maken.' ■



#### ZAKELIJK

**BESTE RESTAURANT IN DE STAD:**

Kaagman en Kortekaas

**DE LEKKERSTE KOFFIE:**

Bij de Bakkersfiets op Ijburg

**FAVORIETE PUBLIC SPACE:**

Met de pont naar NDSM

**FAVORIETE WINKEL:**

Landmarkt

**MOOISTE GEBOUW:**

Pontsteiger

**NIEUWE HOTSPOT:**

Buiksloterham

**MOOISTE STRAAT:**

Valeriusstraat

**PERSOONLIJKE CITY SECRET:**

Lunchen bij De Kas

#### PERSOONLIJK

**EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM:**

Wandeling over de Kinkerstraat

**PASSIE VOOR:**

Schilderen en kunst

**BIJLEREN:**

Circulariteit

**DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:**

Inclusief samenleven

**MIJN INSPIRATIEBRON:**

Schoonheid

**ULTIEME ONTSPANNING:**

Bootje varen in de grachten

**BESTE SPORTPRESTATIE:**

Zwemmen rondom het rieteiland

**WELKE KRANT LEES JE:**

Volkskrant

#### ZAKELIJK

**BESTE RESTAURANT IN DE STAD:**

Cafe Amsterdam

**DE LEKKERSTE KOFFIE:**

Artis

**FAVORIETE PUBLIC SPACE:**

Westerpark

**FAVORIETE WINKEL:**

Ikea

**MOOISTE GEBOUW:**

Citroën Garage

**NIEUWE HOTSPOT:**

Schoonschip

**MOOISTE STRAAT:**

Haarlemmerdijk, Hoge en lage Kadijk

**PERSOONLIJKE CITY SECRET:**

Cruquiuskade

#### PERSOONLIJK

**EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM:**

Kleinste huisje bij een rondvaart

**PASSIE VOOR:**

Fijne plekken maken voor mensen

**BIJLEREN:**

Hoe we omgaan met de nieuwe ecologische wensen

**DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:**

Gevoel van vrijheid

**MIJN INSPIRATIEBRON:**

De mensen om mij heen

**ULTIEME ONTSPANNING:**

Hardlopen tegen de wind in op het strand

**BESTE SPORTPRESTATIE:**

In pak zwemmen; tijdens het afzwemmen van mijn dochter

**WELKE KRANT LEES JE:**

Geen, wel BNR Radio

MARIJKE  
NAS

LIEUWE  
CONRADIE