

**WIE
INZICHTEN
DEELT,
GROEIT
SAMEN**

Nieuw Kijkduin, Den Haag

TRANSPARANTE COMMUNICATIE IS DE SLEUTEL

Direct aan de Kijkduinse boulevard wordt ‘Nieuw Kijkduin’ gerealiseerd. Het project bestaat uit zeven woongebouwen op een commerciële plint, verdeeld over meerdere fases. De plint is uit twee niveaus opgebouwd; de winkels op het lagere niveau en het hogere niveau met horeca aan de boulevard. Onder het hele plan ligt een parkeergarage voor de bewoners en bezoekers. Als er twee woorden zijn die de bouw van Nieuw Kijkduin typeren, dan zijn dat ‘planning’ en ‘communicatie’.

Opdrachtgever FRED Developers

Architect KOW, ZZDP Architecten, van Egmond Architecten, Tconcept, Studio Piet Boon, Ontwerp Studio Jan des Bouvrie

Programma 17.000 m² retail, horeca, parkeren en 266 luxe appartementen (huur & koop)

Categorie Woningbouw

Contractvorm Bouwteam





Naast parkeren, retail en horeca realiseren we met Nieuw Kijkduin 266 luxe huur- en koopappartementen verdeeld over zeven woongebouwen. Fase 1 bestond uit drie appartementencomplexen, in fase 2 zijn dit er vier. Voordat de bouw van start ging, hebben we veel aandacht aan de omgeving besteed. We hebben bewoners van de appartementen in de buurt en ondernemers van Kijkduin meerdere malen tijdens bijeenkomsten bijgepraat en veel aandacht besteed aan hun vragen en eventuele zorgen. Transparantie over de plannen was hierbij ons uitgangspunt. Uit ervaring weten we hoe belangrijk het is om een goede buur te zijn wanneer we bouwen in bewoond gebied op een plek waar veel voor de omgeving verandert. De transparantie die we naar de omgeving lieten zien, hebben we doorgezet richting de kopers.

Samenspraak met belanghebbenden

Transparantie was ook nodig omdat Nieuw Kijkduin naast een Natura 2000 gebied gebouwd wordt. Dit betekent dat er strenge regels gelden, bijvoorbeeld over de hoeveelheid zand dat in de duinen terecht mag komen. Toch moest er aan het begin van het project bij het ontgraven van de bouwput in circa zes weken tijd ongeveer 30.000 m³ zand worden verwijderd. Een deel mocht in het duingebied worden teruggebracht. Daar zijn nieuwe duinen mee gevormd. Dit was een ingewikkeld proces, door de geldende regels én omdat deze werkzaamheden in het broedseizoen van vogels en padden plaatsvond. In samenspraak met diverse belanghebbenden, waaronder de milieudienst, het hoogheemraadschap, de gemeente, buurtbewoners, ondernemers en de opdrachtgever, is deze operatie tot een goed einde gebracht. De rest van het zand werd zowel in het project verwerkt als tijdelijk opgeslagen op een depotlocatie en waar mogelijk op de bouwplaats.







Plannen, plannen, plannen

Na oplevering van het eerste deel, wordt fase 2 direct naast de kersverse bewoners van de luxe appartementen van fase 1 gebouwd. Naast bouwen in bewoond en Natura 2000 gebied, hebben we tijdens fase 2 een bouwplaats met zeer beperkte opslagcapaciteit. Er is maar één ingang die ook meteen de uitgang is, waardoor we niet teveel leveranciers tegelijk op de bouw kunnen hebben. Dit maakt plannen heel gecompliceerd. We werken 'just in time' wat betekent dat alle materialen die aankomen, direct verwerkt worden. En zodra we hier flinke wind uit zee krijgen, moeten we het werk stilleggen en de leveringen proberen uit te stellen of terugsturen. Dit vraagt veel flexibiliteit van het team. Een team dat in het eindtraject van fase 1 ook te maken kreeg met uitdagingen voortkomend uit Corona.

We dragen graag bij aan de beleving dat 'een huis kopen een feestje is'.

Corona-maatregelen bij oplevering en digitale start bouw

De inmeetmomenten en oplevering van fase 1 vond middenin Corona-tijd plaats. Door onze processen aan te passen aan de op dat moment geldende Coronaregels hebben we van zowel het inmeetmoment als de oplevering een bijzonder moment gemaakt voor onze kopers. Net als de start bouw van fase 2. Omdat wij graag bijdragen aan de beleving dat 'een huis kopen een feestje is', hebben we hier extra aandacht aan besteed.

Natuurlijk moest het digitaal maar we hebben iedereen voor die dag een fles Prosecco gestuurd met een link naar de webcam. Zodra het volgens de Corona-maatregelen weer mocht, organiseerden we de tussentijdse bezichtiging van de bouw in kleine groepjes. Ook sturen we een 4-wekelijkse nieuwsflits naast periodieke nieuwsbrieven, is er een projectwebsite en kunnen kopers op het projectportaal Hoomctrl inloggen. Daarnaast is er intensief contact met de kopersbegeleiding. We vertrouwen erop iedereen op deze manier naar tevredenheid mee te nemen in het bouwproces tot en met de oplevering.

Leren en implementeren

Voordat fase 1 opgeleverd kon worden, moest er in opdracht van de gemeente Den Haag een ondergrondse entree naar de parkeergarage gemaakt worden. Omdat de bouw van de zogeheten EeF (Entree en Fietsenstalling) door de gemeente werd uitgesteld, dienden we ervoor te zorgen dat de garage toch toegankelijk werd. Dit gaf de nodige uitdagingen in de planning. Toen we met de werkzaamheden aan de tijdelijke entree bezig waren, moest de torenkraan die gebruikt werd voor de bouw worden weggehaald. Dit betekende dat deze via de boulevard het werk moest verlaten. Dat was een flinke puzzel want de omgeving moet te allen tijde veilig blijven voor de badgasten. Bij de start van fase 2 hebben we alle leerpunten die we tijdens de bouw van de vorige fase tegenkwamen, opgepakt en meegenomen. Dat is altijd het mooie aan deze gefaseerde bouw; we leren en kunnen gelijk implementeren.