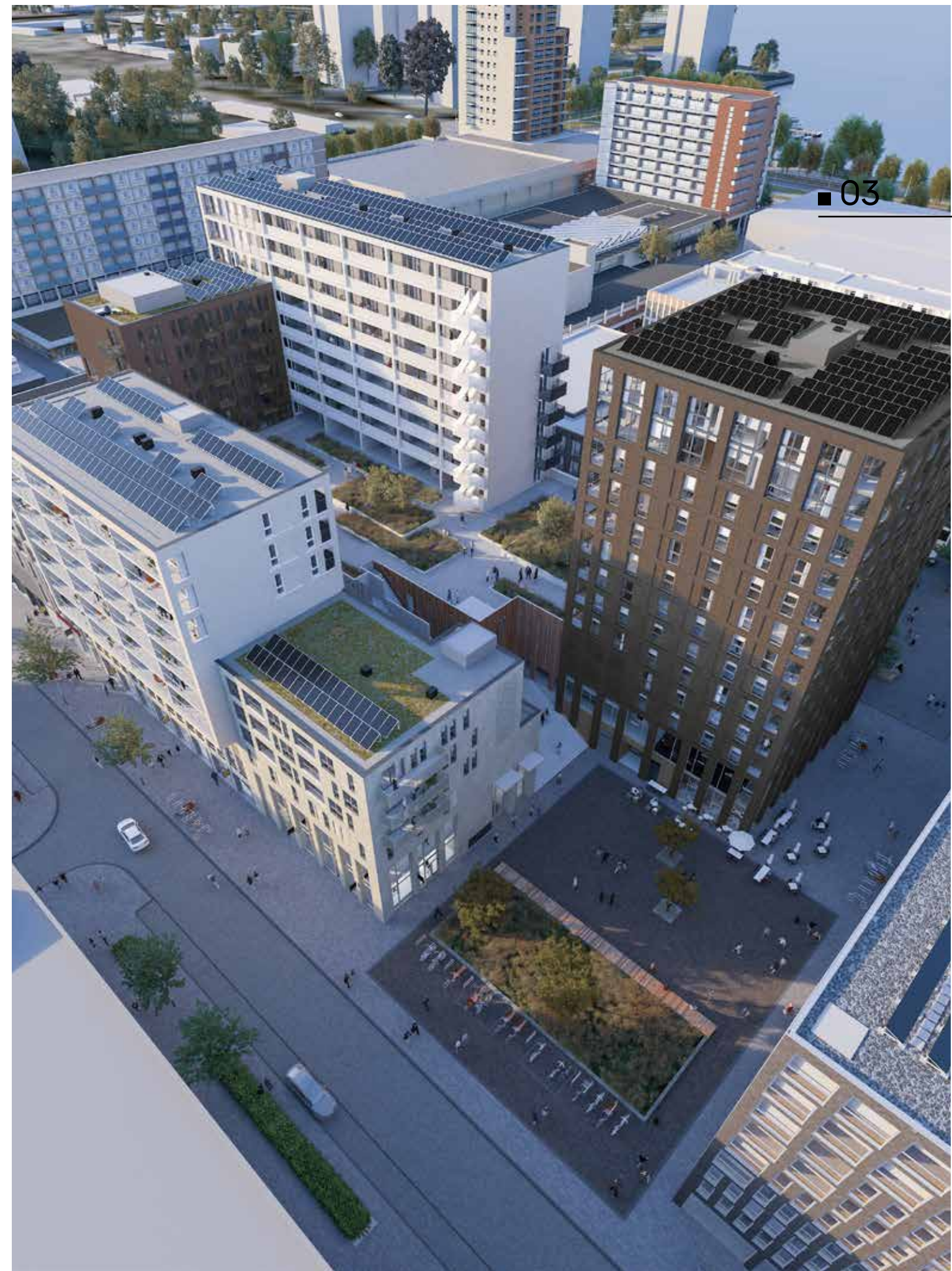


The background features a large, abstract blue shape on the left side, composed of several rectangular blocks of varying sizes. The top-left block is a vertical rectangle. Below it, a horizontal rectangle extends to the right. Further down, another horizontal rectangle is positioned below the previous one, and a final rectangular block is at the bottom right. The remaining areas of the page are white.

heros
amsterdam





Antoni Poot
LATEI

Voorwoord



Dit boekje is een markering van een mooi eindpunt. HEROS is gebouwd en opgeleverd. Een eindpunt van jaren hard werken door team HEROS. Als we naar buiten kijken kunnen we concluderen dat het bloed zweet en tranen maar zeker ook het plezier waard is geweest. Het is meer dan mooi geworden.

Met de ontwikkeling van HEROS is er ook een mooie samenwerking ontstaan tussen LATEI en LEBO. Vanaf de eerste kennismaking, op initiatief van Jan Poolen, is er wederzijds vertrouwen en respect. Om de samenwerking in dit project te benadrukken hebben we voor de ontwikkeling van HEROS een gezamenlijk bedrijf opgericht OCNW B.V., Ontwikkel Combinatie Nieuw West. In het ontwikkeltraject van HEROS hebben we vele verschillende uitdagingen op ons pad gekregen, deze hebben we altijd met positiviteit, doorzettingsvermogen, Amsterdamse bluf en humor met elkaar naar onze hand kunnen zetten. Dat kenmerkt direct onze samenwerking, waarvoor dank!

Samen met onze partners, met een belangrijke rol voor Zeep Architects and Urban Designers en SBB, hebben we op deze prominente plek aan het Osdorpplein een zeer mooi complex weten te ontwerpen en realiseren. De complexiteit van het ontwerp zit hem in het stapelen van de verschillende functies. De meerwaarde van het ontwerp zit vooral in de alzijdigheid van het gebouw. Als team zijn we er in geslaagd om van alle gevels, voorgevels te maken. Een alzijdig gebouw met oog voor detail en samenhang. Een plek waar de bewoners straks heerlijk kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten in de binnentuin of op de karakteristieke trap vanaf het nieuwe plein.

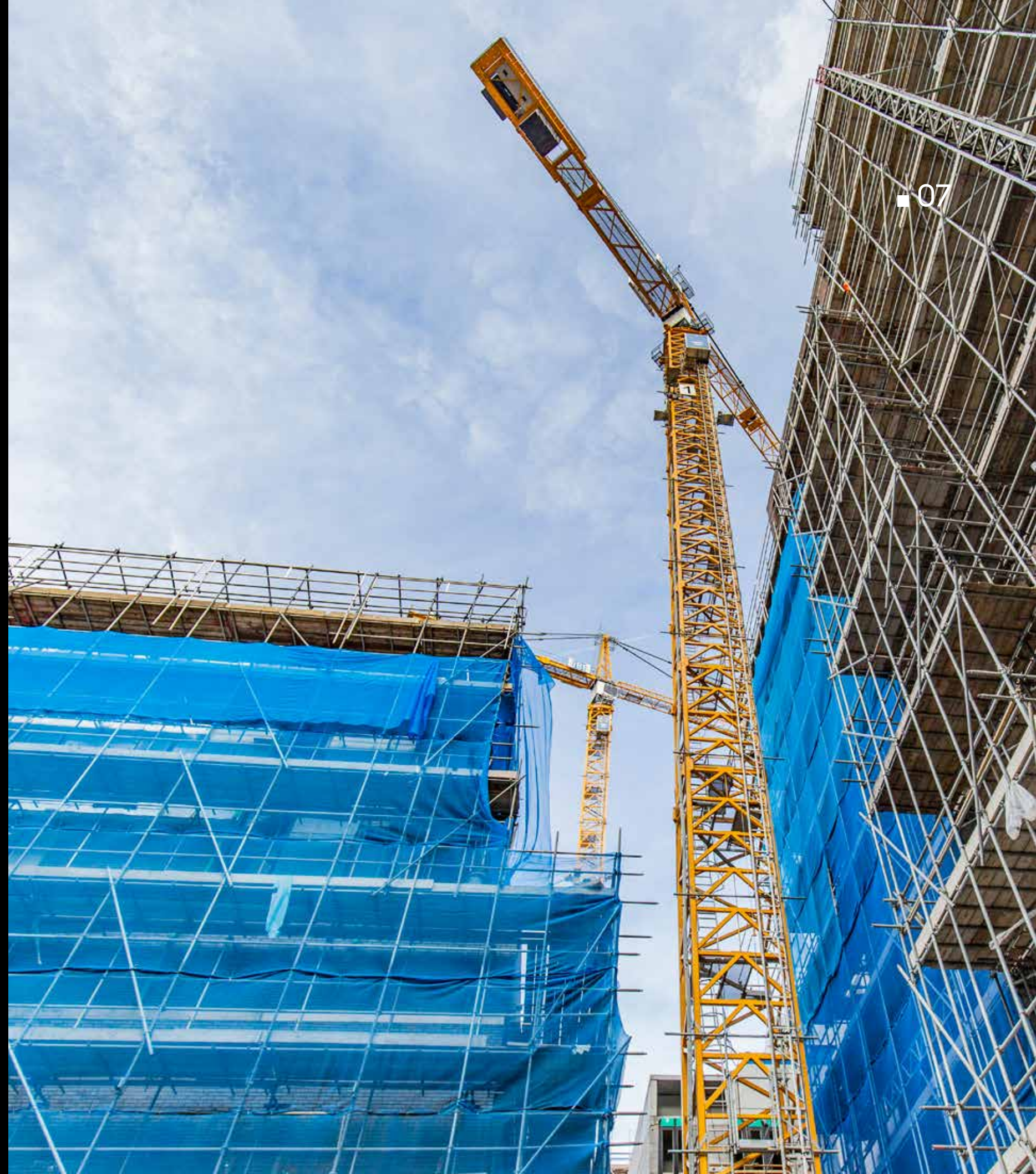
Die alzijdigheid was ook een belangrijk punt bij de ontwikkeling en verkoop van de commerciële ruimte op de begane grond. Met de Lidl hebben we daar een goede partner in gevonden en is deze levendige plint gegarandeerd. Het medisch centrum op de eerste verdieping gaat dit compleet maken.

De locatie van HEROS is een markante zowel in Amsterdam Nieuwe-West als in de geschiedenis van LEBO. Voor dat we starten met de bouw van HEROS stonden er 63 appartementen en ca 2.000 m² commerciële ruimte. Dit was eigendom van LEBO en gerealiseerd door jullie vader. Nu zoveel jaar later een nieuw complex 171 woningen, 221 parkeerplaatsen en circa 7.000 m² commercieel gerealiseerd door de Henk en Ronald van Teeffelen. Dan behoeft de naam HEROS ook geen toelichting meer.

Kortom: HEROS is een mooie nieuwe aanwinst in de portefeuille van LEBO en voor Nieuw-West. Met dit boek geven we een compacte weergave van de afgelopen bouwperiode, veel leesplezier.

Dank voor de prettige samenwerking, op naar mooie nieuwe initiatieven.

Start bouw



Architect Jan Poolen:

‘HEROS is een ensemble van stadspanden waartussen de openbare ruimte zich beweegt’

Het is nog even wachten op het samenspel en gebruik van de gebouwen en de openbare ruimte, maar architect Jan Poolen van ZEEP Architects and Urban Designers ziet al dat het goed is. Midden in hoofdwinkelcentrum Nieuw-West staat HEROS als een ensemble van stadspanden met hoofdstedelijke allure. ‘Ik ben heel tevreden met wat er nu staat.’

Zijn werkzame leven lang heeft Poolen een sterke fascinatie voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amsterdam na de oorlog. Hij roemt Cornelis van Eesteren, de architect en stedenbouwkundige die zorgde voor een heel open en ruimtelijke structuur met volop groen. ‘Overall in de stad werd na de oorlog gebouwd volgens de principes van het Nieuwe Bouwen’, zegt Poolen. Er was in het begin van deze eeuw, zoals Poolen het zegt, één

‘verdomhoekje’: Nieuw-West. ‘Totdat het gebied in het afgelopen decennium langzaam begon op te komen. Er waren ontwikkelingen, er vonden initiatieven plaats. Het begon ineens een belangrijke plek te worden. Dus toen LEBO Vastgoed mij vroeg om mee te werken aan de ontwikkeling van het hart van het gebied, Osdorpplein, had dat meteen mijn interesse.’

Verbeterde verblijfskwaliteit

De twee partijen vonden elkaar en Poolen kon van start. ‘De opgave was complex’, vertelt hij. ‘Er moest een modern en compacter stadscentrum met een verbeterde verblijfskwaliteit komen. We waren daarbij niet alleen afhankelijk van ons eigen plan, maar ook van de belendende plannen van andere ontwikkelaars en architecten. Daarom hebben we in een workshop met al die partijen samengewerkt aan een heel grote maquette voor het hele gebied. Dat ging niet alleen over de kwaliteit van de architectuur maar bijvoorbeeld ook over de hoogte, want we hadden te maken met de aanvliegroute van Schiphol. Daarom is HEROS niet hoger dan ruim veertig meter geworden.’

In HEROS zelf kwamen drie elementen samen: wonen, winkelen en parkeren. Poolen: ‘Waar ik aanvankelijk heel erg mee worstelde: blijf ik in de buurt van het idioom van het Nieuwe Bouwen, van Van Eesteren en zijn principe, of pak ik een ander idioom op? Ik merkte dat de uitgangspunten die er voor deze opgave lagen van een nieuwe benadering waren, passend bij deze tijd. Ik noem de uitkomst een ensemble van stadspanden waartussen de openbare

ruimte zich beweegt. Het vergde van mij een verandering in denken. Dat is het fascinerende van het werk van een architect: je hebt aan de ene kant veel vrijheid en aan de andere kant veel randvoorwaarden. Het zoeken naar een symbiose tussen die twee werelden maakt het interessant.’

Parkeerkathedraal

Dat is gelukt, zo constateert Poolen tevreden. ‘Het is een zeer gevarieerd plan geworden met veel verschillende soorten woningen van diverse grootte. Ik ben ook benieuwd hoe de toekomstige bewoners het project gaan ervaren.’ Een van zijn eerste ingrepen was de parkeerfunctie in het hart van het gebouw. ‘De maat van het gebouw is zodanig dat er ruimte is in het midden. Die hebben we benut voor parkeren. Via een spiraal het gebouw in. We noemen het de parkeerkathedraal. Boven die parkeergarage ontstond een ruimte waar we wat mee moesten. Dat is een binnentuin geworden, die dankzij een grote trappartij in relatie staat met de ruimte van het voorplein. Dat is de essentie geworden van het plan.’

HEROS straalt volgens Poolen ‘robuuste architectuur’ uit. ‘Het is een hoofdstedelijk ensemble van stadspanden geworden. Met bakstenen in diverse kleuren en met verschillende soorten reliëf. Braziliaans metselwerk en uitkragingen. Waarmee het een heel gevarieerd karakter heeft gekregen.’ Hij kijkt uit naar het totaal als ook de openbare ruimte gerealiseerd is. ‘In wezen zijn de gebouwen het behang van de openbare ruimte. Die moet nog aangelegd worden,



‘De maat van het gebouw is zodanig dat er ruimte is in het midden. Die hebben we benut voor parkeren. Via een spiraal het gebouw in. We noemen het de parkeerkathedraal’

met bomen, straatmeubilair, fietsenstallingen. Dat gaat wat doen met de beleving van dit blok. Voor het publiek is dat bepalend. Ik kan het me al voorstellen en ben heel tevreden met wat er nu staat. Dit hoort bij de grotere stedenbouwkundige projecten die wij doen. LEBO is een betrokken opdrachtgever uit Osdorp. Ik ben daar erg blij mee. Leuk ook om weer met LATEI samen te werken. We kennen elkaar al heel lang. Ik heb de koppeling tussen LEBO en LATEI tot stand gebracht. Omdat ik weet dat het een uiterst plezierige partij is om mee samen te werken. Deskundig, met open vizier en bereid om met inzet tot goede plannen te komen. We hebben veel met z’n drieën opgetrokken en doen dat nog steeds.’



Bart Ophoff

Gedelegeerd ontwikkelaar en eigenaar Inveniam Plan- en Gebiedsontwikkeling

■ 012

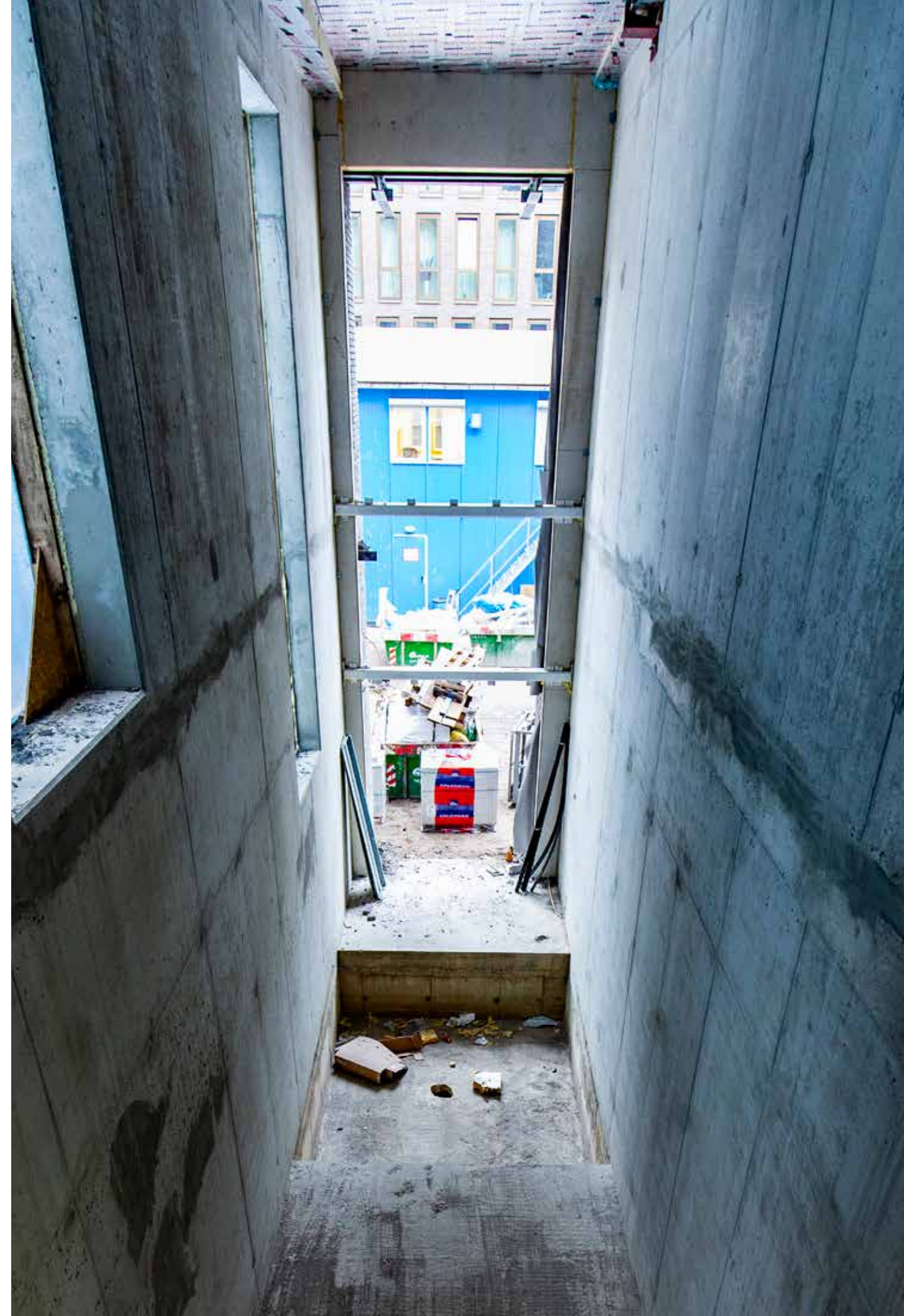
‘Er zijn mensen geweest die ons voor gek verklaarden. En als je nu het resultaat ziet, dan denk je: wauw, fantastisch!’

‘Het is nu tien jaar geleden dat wij gestart zijn met de ontwikkeling van wat nu HEROS heet. Er stonden op die locatie 63 verouderde appartementen en 2000 vierkante meter aan winkels. LEBO Vastgoed had als eigenaar de wens om die te slopen en er nieuwbouw te realiseren. Vanaf dat moment zijn adviseur Peter Vloeijberghs en ik erbij betrokken. We hebben onderhandelingen gevoerd met de gemeente en ervoor gezorgd dat er een bouwovereenkomst kwam. Dat heeft heel wat bloed, zweet en tranen gekost.

Uiteindelijk kregen we groen licht om 171 woningen en 7000 vierkante meter winkels te ontwikkelen. In overleg met LEBO hebben we toen gezegd: er moet een ontwikkelende partij bijkomen. Zo’n beetje heel bouwend Nederland is toen langs geweest. LATEI zat daar ook bij en dat bleek een heel goede match met LEBO. Zelfde richting, zelfde uitgangspunten. Ik zat er namens LEBO als onderhandelaar bij en heb de ontwikkelovereenkomst tussen LEBO en LATEI gemaakt: de Ontwikkelcombinatie Nieuw-West.

Terugkijkend kan ik er een boek over schrijven. Dat bedoel ik positief, hoor. Het ging om heel lange processen, waarbij we over elke punt en komma hebben nagedacht. Ontzettend veel overleg gevoerd met de gemeente Amsterdam. Als ik zie wat er nu staat, kunnen we heel tevreden zijn. Binnen mijn bedrijf Inveniam is Osdorppelein een van de absolute paradepaardjes. Op een centrumlocatie ontwikkeld, in samenwerking met heel veel andere betrokken partijen.

Ik heb het als een spannende tijd ervaren. Complimenten aan LEBO dat ze het aangedurfd hebben om het project door te zetten. Vergeet niet, toen we begonnen met ontwikkelen bevonden we ons in mindere economische tijden. Het project stond onder druk. In die periode zijn er mensen geweest die ons voor gek verklaarden. En als je dan nu het resultaat ziet, dan denk je: wauw, fantastisch! Er is een heel mooi blok neergezet, dat helemaal past bij deze tijd en de functie die de gemeente beoogt, dat Osdorppelein het stadscentrum voor heel Nieuw-West en haar toekomstige 200.000 inwoners wordt. HEROS zit als een punaise in dat hele plangebied, het is echt het hart van het Osdorppelein. Ik kijk daar met een heel trots en voldaan gevoel naar.’





Eerste steen



Hoogste punt

Projectleider Hans van Arnhem:

‘Alles wat je in de bouw tegenkomt, is in dit project verweven’

Groot denken, dat doet Hans van Arnhem graag. Daarom kon hij als projectleider van aannemer SBB Ontwikkelen en Bouwen zijn ei volop kwijt in het omvangrijke project HEROS. Oók omdat er tijdens het proces vrijwel alle mogelijke bouwvormen aan te pas zijn gekomen. ‘Alles wat je in de bouw tegenkomt, is in dit project verweven.’

Toen Van Arnhem in april 2017 als projectleider werd aangesteld door SBB Ontwikkelen en Bouwen, viel hij met zijn neus in de boter. Het bouwteam dat aan HEROS zou gaan werken was geformeerd, het plan was financieel doorgerekend en er moest nog een budgetverschil opgelost worden. Kortom: hij kon meteen aan de slag. Dat het een langdurig project zou worden stond buiten kijf, maar daar had Van Arnhem juist wel oren naar.

‘Ik heb liever een groot project, want dat biedt over het algemeen meer uitdaging’,

vertelt hij. ‘Bovendien geeft het je de mogelijkheid om jezelf alle ins en outs van zo’n project eigen te maken. Vind ik prettig en het geeft rust, want ik hoef niet steeds te schakelen tussen verschillende opdrachten. Ik kon me in de afgelopen jaren volledig focussen op de bouw van HEROS.’ Ook zijn werkgever SBB Ontwikkelen en Bouwen (voorheen Smit’s Bouwbedrijf) uit Beverwijk, gespecialiseerd in woningbouw, is dit nieuwe avontuur in Osdorp met enthousiasme aangegaan. ‘SBB realiseert graag grootschalige en gecombineerde woningbouwprojecten waarin meerdere



functies samenkomen’, vertelt Van Arnhem. ‘Projecten die net even complexer en dus uitdagender zijn.’

Braziliaans metselwerk

Dat geldt zeker voor HEROS. Van Arnhem: ‘Van een afstandje lijkt het misschien geen heel ingewikkeld gebouw, maar zoom je in, dan is het best een gecompliceerd project. Op hele staalconstructies na hebben we alle denkbare bouwvormen toegepast: betonnen kanaalplaten, breedplaten, tunnels en prefabwanden, kolommen en balken. Alles wat je in de bouw tegenkomt, is in dit project verweven.’

Neem alleen al het metselwerk. ‘Dat is heel divers, ook in kleurgebruik. Op sommige vlakken is Braziliaans metselwerk aangebracht, dat zich laat kenmerken door de openingen in het metselwerk. Op die manier creëer je een motief in de gevel met een heel open structuur. Door terugliggend metselwerk waarbij op andere lagen kozijnen zitten ontstaat er ritme.’

De onderbouw van HEROS bestaat uit een op zand gestorte vloer die de begane grond vormt, met daarboven prefab-balken en kolommen met betonnen kanaalplatenvloeren. Daar weer boven, waar de woningen beginnen, is een complete breedplaatvloer (prefab) aangebracht als tussenvloer waarna de overspanningsrichting van de constructie negentig graden draait. Vanaf een verdieping verder zijn alle woningen behalve de hoeken ‘getunneld’. ‘Zie het als

‘Vanaf het moment dat de gevelsteiger zakte en het gebouw uit zijn jasje kwam, krijgen we alleen maar positieve reacties’

een stalen kist in een U-vorm op z’n kop’, legt Van Arnhem uit. ‘Daar zetten we dan een andere tunnel tegenaan en die storten we vol met beton. De volgende ochtend halen we de tunnel eruit. Zo hebben we bijna elke dag een woning gestort. Het grote voordeel van deze methode laat zich raden: snelheid.’

Duurzaam wooncomfort

De appartementen van HEROS hebben een duurzaam karakter en bieden daarmee het wooncomfort dat past bij de huidige tijd. Van Arnhem: ‘De gevels zijn goed geïsoleerd, het dak is goed geïnstalleerd, er zit vloerverwarming in de appartementen en ze worden verwarmd middels stadsverwarming. Geheel gasloos dus. Bovendien is iedere woning aangesloten op drie zonnepanelen.’

Een bouwproces van de lange adem was het, maar Van Arnhem is blij met het resultaat. ‘Al midden in het proces riep de directeur van LEBO: wat wordt het mooi! Dat is natuurlijk fijn om te horen. Ik vind dat het gebouw een heel leuke uitstraling heeft. Het oogt fris en is een echte verrijking van Osdorp. Vanaf het moment dat de gevelsteiger zakte en het gebouw uit zijn jasje kwam, krijgen we alleen maar positieve reacties. De uitdagingen die zich tijdens de bouw voordeden zijn we met succes aangegaan. Dat is een compliment waard aan alle betrokkenen. Ik ben er trots op dit project op onze referentielijst te hebben staan.’



‘Alle partners mogen oprecht trots zijn op het werk, de uitstraling en de bouwkwaliteit’

Met HEROS is een nieuw icoon verzezen in het stadscentrum van Amsterdam Nieuw-West. En dat is volgens projectmanager Marco Versteeg van projectontwikkelaar LATEI voor een groot deel te danken aan de goede samenwerking tussen alle betrokken partijen. Het was zijn taak om daarin een verbindende rol te vervullen. Na vier inspannende jaren kan hij met een goed gevoel de balans opmaken. ‘Alle partners mogen oprecht trots zijn op het eindresultaat.’



Geen project gaat vanzelf. Zeker HEROS niet. Een imposante woontoren midden in het kloppende hart van Amsterdam Nieuw-West, geflankeerd door twee woonblokken, die samen plek bieden aan maar liefst 171 huurwoningen in zowel de vrije sector als sociale huur. Mét winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en ruimschootse parkeergelegenheid. En dat alles subtiel ingepast in de bredere stedelijke ontwikkeling van dit nieuwe stadshart. Wat je noemt een uitdagend project.

Daar deinzen ze bij LATEI niet voor terug. Integendeel. ‘Een project als dit is ons op het lijf geschreven’, zegt Versteeg, al ruim dertig jaar werkzaam bij LATEI. ‘Wij hebben de ervaring om als ontwikkelaar de belangen van de vele betrokkenen te stroomlijnen. Dat was ook bij de ontwikkeling van HEROS essentieel; oog en aandacht hebben voor elkaars belangen en ervoor zorgen dat je met elkaar hetzelfde einddoel nastreeft.’

Overwinning

Versteeg wijst op de te maken keuzes in het voortraject. ‘De aantallen woningen, de indeling van de woningen, de omvang van de commerciële ruimte op de begane grond, daar een afnemer bij zoeken - dat is Lidl geworden -, parkeren op een goede

manier inpassen: dat vereist veel overleg met elkaar. Tussen de architect, de constructeur en de aannemer die uiteindelijk moet bouwen.’

Daarnaast was er een intensieve samenwerking met de gemeente. Versteeg: ‘Want er moest een trambaan verlegd worden, alle nutsvoorzieningen moesten opnieuw aangebracht worden en, een heel belangrijk onderwerp, de architectuur en stedenbouw moesten in samenhang zijn met elkaar. Het ging niet alleen om het ontwikkelen van een gebouw, maar ook om het opnieuw ontwerpen van een openbaar gebied. Dat is veel meer dan HEROS alleen. Op hele drukke dagen liepen er tweehonderd bouwvakkers rond en dat in hoofdstedelijk gebied. Met elkaar, ook met de andere bouwpartijen, zijn we erin geslaagd om dat goed op elkaar af te stemmen.’ Natuurlijk kwam het voltallige team daarbij voor uitdagingen te staan. Zonder tegenslag geen overwinning, dat geldt ook voor de ontwikkeling van HEROS. ‘Die quote mag je gerust opschrijven. Het ging niet vanzelf, zeker niet in tijden van een pandemie. Maar bij zo’n omvangrijk project is het heel belangrijk dat wanneer dingen anders gaan dan je bedacht had, je met elkaar op een goede manier oplossingen bedenkt en weer verdergaat. Gezamenlijk hebben we alle

uitdagingen overwonnen, óók de perikelen die de pandemie met zich meebracht.’

Complete transformatie

En dat maakt de voldoening nu, zo vlak voor de officiële oplevering, des te groter. Versteeg: ‘Als ik nu door het gebouw loop en om me heen kijk, dan mogen alle betrokkenen oprecht trots zijn op het werk, de uitstraling en de bouwkwaliteit’, zegt Versteeg. ‘Als je weet hoe de locatie was, dan is het een complete transformatie geweest. En die is goed gelukt. Met onze kennis en kunde hebben wij eraan bijgedragen dit neer te zetten in de hoofdstad. Dat maakt ons trots, maar meer nog zijn we trots op de samenwerking. Samen hebben we het gebouw gemaakt. Het ontwerp is belangrijk, de financier is belangrijk, maar de timmerman, ijzervlechter en betonstorter zijn net zo belangrijk. Zonder die vakmensen geen gebouw.’

Versteeg noemt HEROS ‘een nieuw icoon in het centrum van Nieuw-West’ en ‘een parel binnen ons overzicht van projecten’. ‘Met een eigen identiteit in een bestaande wijk. Eigentijds en vanuit alle hoeken zichtbaar. Ik kijk uit naar het moment dat we de bewoners mogen ontvangen in het gebouw, want daar doen we het uiteindelijk voor.’

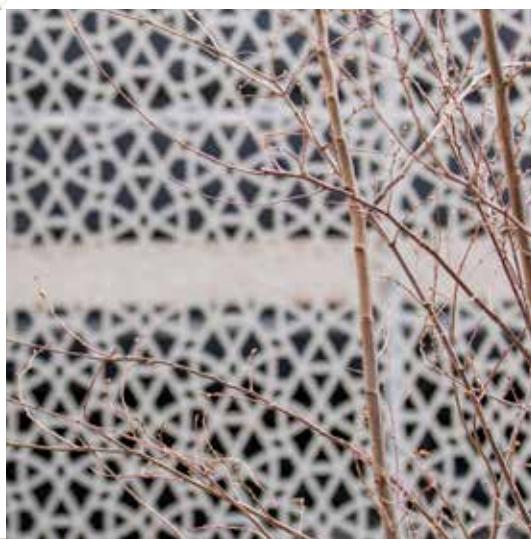
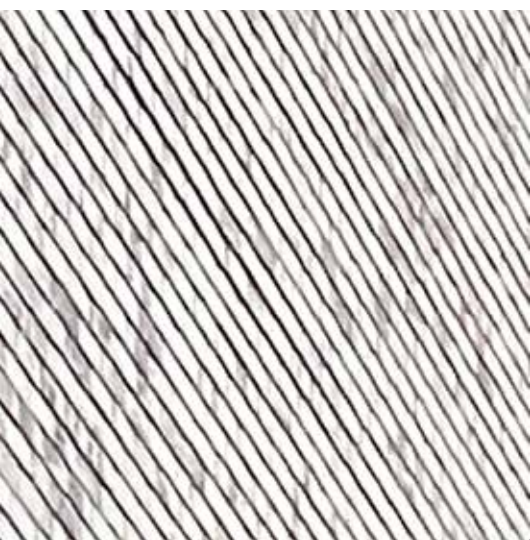
‘Gezamenlijk hebben we alle uitdagingen overwonnen, óók de perikelen die de pandemie met zich meebracht’

■ 022



■ 023





Directievoerder Hans de Munnik:

‘Een bijzonder project is tot stand gekomen dankzij de inzet van heel veel vakmensen’

Bouwen vereist afstemming. Zeker als het om een project van de omvang van HEROS gaat. Laat dat maar aan Hans de Munnik over. Een half jaar voor het leggen van de eerste steen kwam hij aan boord als directievoerder. De spil tussen heel veel bouwende partijen blikt terug. ‘Het is een pittig en lang proces geweest, maar er staat een geweldig complex.’

De directievoerder heeft een belangrijke rol in het bouwproces. Hij beweegt zich tussen de partijen, verzorgt de communicatie tussen de verschillende aannemers, adviseurs, architecten, constructeurs, installateurs en opdrachtgever. Hij ziet erop toe of bouwafspraken worden nagekomen, toetst de kwaliteit van het werk en rapporteert over ontwikkelingen. Hij plant, verzorgt én zit de bouwvergadering voor.

Een duizendpoot dus, al blijft De Munnik bescheiden over zijn rol. Hij doet dit werk al jarenlang, maar geen project was zo groot als HEROS - letterlijk en figuurlijk

een hoogtepunt in zijn carrière. ‘Dat geeft meteen aan waarom het voor mij zo’n bijzonder project is. Ik ben blij dat ik er een klein onderdeel van heb mogen zijn.’

Complexe constructie

Bijzonder noemt hij ook de constructie van die het fundament vormt van HEROS. ‘Dat begint al bij de fundatie, met de grote hoeveelheid funderingspalen. De poeren, de installaties onder de vloer en de betonnen opbouw tot en met niveau 4. Daar starten de daktuin en de woonblokken. Alles tot en met niveau 4 is een heel bijzondere en complexe betonconstructie.’

De Munnik was vaak te vinden op de bouwplaats. Daar zag hij met eigen ogen hoe een gigantische eenheid van vaklieden in allerlei disciplines ijverig werkte aan een nieuwe parel op het voormalige Osdorpplein. ‘Dat was enorm. Het ging om maar liefst drie woontorens. Blok 1 was al in afbouw terwijl ze bij blok 2A met de



betonbouw bezig waren. Dan heb je heel veel disciplines gelijktijdig op het project. Metselaars, timmerlieden, afbouwspecialisten, stukadoors, tegelzetters. Bij al die disciplines ging ik langs om te toetsen wat goed of minder goed ging. Over het algemeen ging het zeer zeker goed.’ Natuurlijk waren er hordes te nemen. ‘Uitdagingen en discussies horen erbij’, weet De Munnik uit ervaring. ‘Maar het mooie daarvan is dat alle partijen altijd onspeaking terms bleven en hetzelfde doel voor ogen hadden. De sfeer is goed gebleven. En dat is weer het hele bouwproces en de bouwkwaliteit ten goede gekomen. Het is een pittig en lang proces geweest, maar er staat een geweldig complex.’

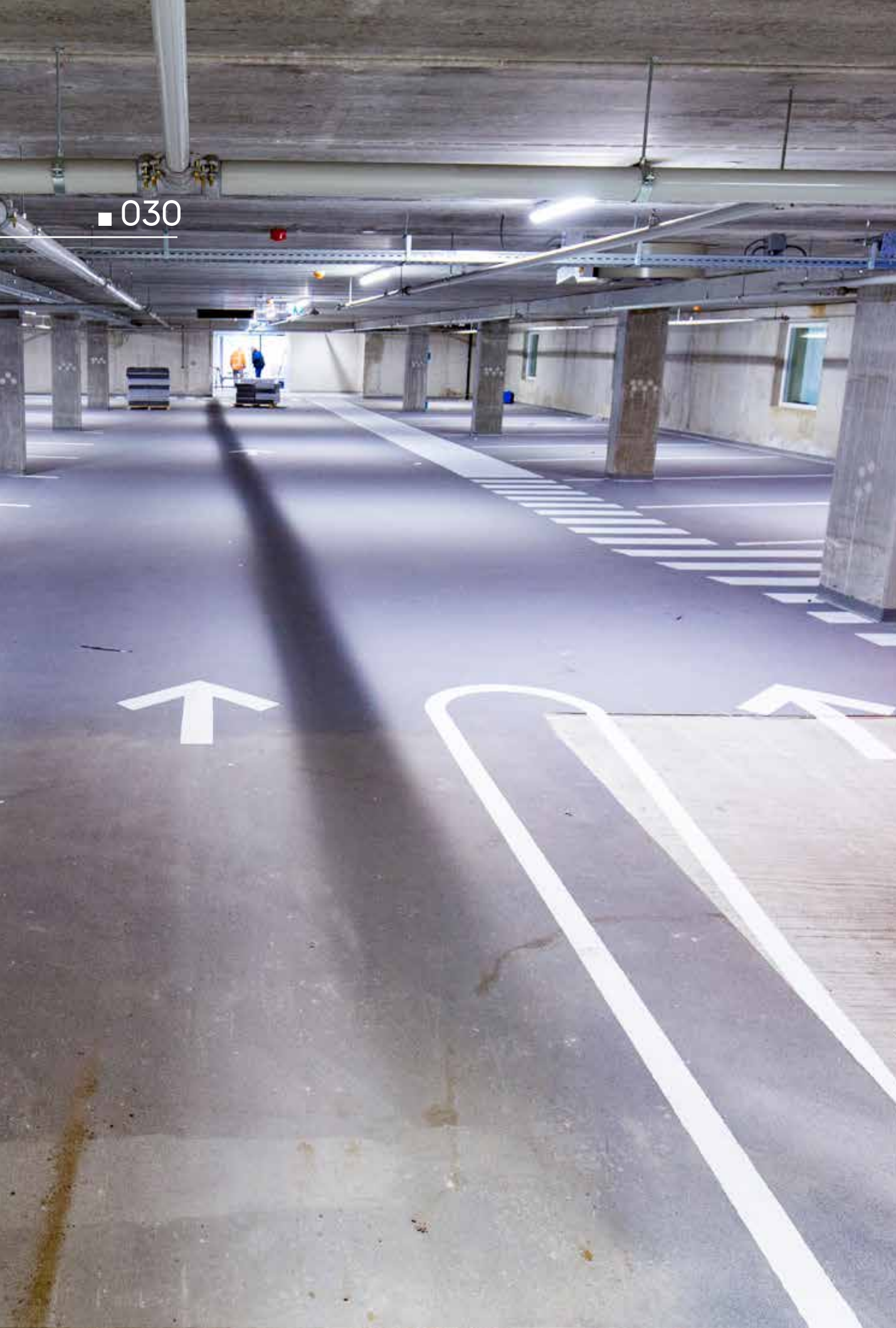
Stadsvernieuwing

In aanloop naar de oplevering zet De Munnik nog een keer alle zeilen bij. ‘We zullen zeker wat zaken moeten finetunen, maar dat is inherent aan de grootte van

‘Een mooi stukje stadsvernieuwing in Nieuw-West. En fijne woonruimte voor heel veel mensen, wat hard nodig is in deze tijd’

het project. Het einde is in zicht.’ Nog even en de tijd breekt aan om te genieten van het resultaat. ‘Er is een bijzonder project tot stand gekomen dankzij de inzet van heel veel verschillende vakmensen. Een mooi stukje stadsvernieuwing in Nieuw-West. En fijne woonruimte voor heel veel mensen, wat hard nodig is in deze tijd. Ik kom zelf niet uit deze contreien, maar vind het een superplek. Als je op de hoogste woonlagen staat zie je de duinen bij IJmuiden. Aan de andere kant kijk je uit over de Sloterplas en natuurlijk stadsdeel Nieuw-West. Dat is mooi, hoor.’





Peter Vloeijberghs
Adviseur

‘Op de momenten dat we dachten: dit gaat niet lukken, kwamen we toch op een oplossing’

‘In het begin stond LEBO Vastgoed voor een splitsing: gaan we renoveren of nieuwbouw realiseren? Bart Ophoff en ik zijn gevraagd om te onderzoeken wat de beste keuze was. Gaandeweg ontstonden er rondom het Osdorpplein meerdere plannen, met als uiteindelijk doel van de gemeente Amsterdam om er een hoofdwinkelcentrum van te maken. LEBO wilde graag inhaken en Bart en ik hebben in allerlei scenario's en programma's bedacht wat je er dan zou kunnen neerzetten. Ook onderzochten we de haalbaarheid. Vooral dat laatste was nog een hele uitdaging. Mijn taak was vooral het project doorrekenen en marktanalyses maken. Voortdurend heb ik plannen financieel doorgelicht en de haalbaarheid getoetst. Er zijn best wel wat brainbreakers geweest. We moesten creatief zijn en doorzetten om het haalbaar te maken. Op de momenten dat we dachten: dit gaat niet lukken, kwamen we toch op een oplossing. Daarbij hielp het enorm dat LEBO er als opdrachtgever altijd voor bleef gaan. Het doorzettingsvermogen was er niet alleen bij Bart en mij, maar zeker ook bij LEBO.

Zeker in de periode tussen 2014 en 2018 hebben we veel werk verzet. Doorslaggevend was dat Lidl de begane grond in erfpacht wilde afnemen. Dat maakte het project haalbaar. Achteraf, als je kijkt naar de marktwaardestijgingen van vandaag de dag, lach je om de uitdagingen van toen. De stad ontwikkelt zich, dat hebben we in Noord ook gezien. Mede door de visie van LEBO is er een volwassen hoofdwinkelcentrum ontstaan in een belangrijk stadsdeel van Amsterdam, dat enorm veel bezoekers gaat trekken. Met een nieuwe naam, Nieuw-West. De stad ontwikkelt zich ook buiten de ring. Je ziet nu ook in Nieuw-West menging ontstaan in de bevolkingssamenstelling, dat zorgt voor een betere samenleving.

HEROS staat zeer prominent te midden daarvan. Door dat blok zijn de winkelgebieden op elkaar gaan aansluiten. Het is een heel levendig gebouw met allerlei kleurstellingen. Daar is veel aandacht aan besteed met verschillende metselwerken. Daardoor komt het gebouw niet eens zo massief over. En wat ik ook heel aardig vind, is dat er boven de parkeergarage een middengebied ontstaat waar je op een bankje in de zon kunt zitten, met groen om je heen. Daar kun je de rust opzoeken. Ook heel sterk vind ik dat er goede balkons aan de appartementen zitten. Klinkt gek, maar buitenruimtes zijn in een stad belangrijk. Voldoende ruimte, voldoende privacy. Echt goed gelukt.

Ik ben trots op de samenwerking tussen alle partijen. Je bent één team en moet het samen doen. We zijn nu nog bezig met het gezondheidscentrum. Fijn is dat we al goede ondernemers hebben samengebracht. Het gezondheidscentrum gaat het winkelcentrum versterken. Dat getuigt van visie van LEBO. En vanuit visie ontstaan mooie dingen. Veel lof voor de opdrachtgever.’





‘HEROS is de perfecte plek voor een moderne en ruime Lidl-winkel waarmee we iedereen in Nieuw-West kunnen bedienen’

‘In 2015 zijn wij in contact gekomen met LEBO Vastgoed over een winkel op een andere locatie. Dat is zo goed bevallen, dat we ook zijn gaan kijken naar de nieuwbouwplannen op het Osdorpplein. Daar zagen wij meteen de kansen. 600 meter verderop hebben wij een Lidl-vestiging aan de Tussen Meer, dus het is bekend gebied. Die huidige locatie is niet meer toekomstbestendig. Het gebouw dat in het nieuwe hoofdwinkelcentrum van Nieuw-West verrijst gaat juist de toekomst tegemoet. Er is volop ruimte. Die hebben we nodig om ons groeiende productassortiment goed neer te zetten. Bovendien is HEROS een project waarover van voor tot achter is nagedacht. Elke detail klopt.

Natuurlijk praat je dan vervolgens over de vraag: hoe gaan we het concreet invullen? Dat hebben we vooral in 2016 gedaan. Begin 2017 hebben we het koopcontract ondertekend. De uitkomst is dat wij de gehele begane grond en een deel van de parkeergarage afnemen. De nieuwe Lidl-supermarkt wordt bijna drie keer groter dan de huidige vestiging. Dat is voor ons een heel mooie stap. Daarnaast gaan we ruimte verhuren aan andere retailers. Dankzij alle ontwikkelingen groeit het nieuwe winkelcentrum uit tot een belangrijk verblijfsgebied voor klanten en retailers. Wij zien HEROS als het middelpunt van het winkelcentrum. Met alle woningen die erbij zijn gekomen en het retailhart dat er ontstaat, verwachten we dat dit de perfecte plek is voor een moderne en ruime Lidl-winkel waarmee we iedereen in Nieuw-West kunnen bedienen.

Uiteraard hebben we de bouw van HEROS nauwlettend gevolgd. Helaas duurde het proces door corona wat langer, maar we zijn heel blij dat het project nu gereed is. Het resultaat klopt en past volledig in het nieuwe gebied. Stedenbouwkundig en architectonisch fraai, met verschillende functies verweven door de blokken en divers kleurgebruik op de verschillende elementen. Dat alles bij elkaar maakt dit tot een locatie waar wij een goede winkel kunnen exploiteren. Wij hopen dat deze nieuwe Lidl-vestiging half juli haar deuren kan openen en gaan de toekomst op deze locatie positief tegemoet.’

