



Plantoelichting

Academiestraat 5, Harderwijk

Auteur: ing. M.E.(Melvin) Link

Datum: 28 november 2019

Versie: 1.0

Wie zijn wij?

Grehamer & Company is een Apeldoornse vastgoedontwikkelaar welke zich richt op het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Wij ontwikkelen de projecten voor onze eigen portefeuille. Dit doen wij onder de noemer van drie verschillende labels, te weten: Cityside Apartments, RI/BA en Ultiem wonen.

Waar we ons bij het label Cityside Apartments richten op het realiseren van betaalbare en comfortabele woonruimte voor young professionals en studenten doen we dit met het label Ultiem Wonen voor senioren en zorgbehoevende. Onder de paraplu van het label RI/BA vallen vastgoedprojecten met een commerciële invulling zoals kantoren en horeca.

Binnen onze organisatie coördineren we het ontwikkelproces van A tot Z. Naast het uitwerken van de ontwikkelkansen en vergunningsaanvragen doen we zelf ook de daadwerkelijke uitvoering van de projecten. Onze eigen uitvoerders werken samen met een vast bouwteam bestaande uit lokale onderaannemers. Tot slot hebben we onze eigen servicedesk en technische dienst.

Sinds de oprichting van onze organisatie in 2014 hebben we 1.300 appartementen gerealiseerd en meer dan 40.000 m² gerenoveerde commerciële ruimte opgeleverd. Deze projecten bevinden zich in onder andere Amersfoort, Deventer, Arnhem en Apeldoorn. Als bijlage bij deze plantoelichting treft u enkele referentieprojecten aan.

Wat zijn onze plannen?

Op basis van een quickscan hebben wij de mogelijkheden voor de transformatie van de Academiestraat 5 beoordeeld. Naast een horecaruimte op de begane grond van ca. 375m² zien wij de mogelijk voor het realiseren van 25 appartementen binnen het bestaande gebouw. Het betreft een mix van ruime woonstudio's (ca. 30%), 2-kamer appartementen (ca. 45%), en 3-kamer appartementen (ca. 25%).

Horeca ruimte

Op de begane grond zien wij kansen voor een horeca (of hieraan gerelateerde) ruimte. Deze ruimte zal zowel een entree hebben aan de Academiestraat alsmede aan het park aan de achterzijde. Waarbij de mogelijkheid bestaat om aan de achterzijde een terras te realiseren.

huurprijzen

We verwachten 75% van de appartementen aan te kunnen bieden in de sociale sector, waarvan de helft van deze woningen tevens onder de 1^{ste} aftoppingsgrens zullen worden aangeboden. De overige 25% van de woningen zal worden aangeboden in het middeldure huursegment.

Label Cityside Apartments

Het label Cityside Apartments achten we voor dit project het meest passend. Binnen dit concept gericht op young professionals en studenten bieden wij betaalbare en comfortabele woonruimte aan. De volledige gestoffeerde woningen worden standaard voorzien luxe sanitair alsmede een keuken met diverse inbouwapparatuur.

Binnen de projecten van Cityside Apartments richten we ons op het versterken van de cohesie tussen de bewoners. Middels gemeenschappelijke voorzieningen zoals een dakterras en sportruimte proberen we het onderling contact onder de bewoners te versterken. Daarnaast

faciliteren we een gemeenschappelijke facebookpagina voor het pand en organiseren we met enige regelmaat evenementen voor onze bewoners.

duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid hebben wij als doelstelling de woningen te voorzien van een energie-indexlabel tussen de A+ en B. Deze doelstelling hebben we reeds voor meerdere projecten behaald, enkele van deze projecten staan in bijlage 1 opgenomen. Voor dit projecten achten wij minimaal een energie-indexlabel A haalbaar. Deze energielabels behalen wij door het toepassen van onder andere zonnepanelen, warmteterugwinning uit douchewater, CO2-gestuurde ventilatie, aanbrengen van additionele isolatie en warmtepompen.

Behoud architectonische waarde

Wij verwachten met een beperkt aantal aanpassingen aan de gevels de woningen te kunnen realiseren. De aanpassingen omhelzen het toevoegen van extra dakramen, lichtstraten alsmede het doortrekken van enkele bestaande raamkozijnen op de begane grond. De aanpassing aan de bestaande kozijnen is weergegeven in figuur 1.



FIGUUR 1

Overige aanpassingen

In tegenstelling tot de gevel zal de binnenzijde van het gebouw volledig worden gestript. Tevens zullen de vides tussen de begane grond en de 1^{ste} verdieping grotendeels worden dichtgezet. Vanaf het casco zullen de woningen opnieuw worden opgebouwd. Daarnaast zal op het platte dak een dakterras worden gerealiseerd.

Referentiebeelden

Tot slot zijn hieronder enkele referentiebeelden van het concept Cityside Apartments.



BIJLAGE 1 REFERENTIEPROJECTEN

In onderstaand overzicht vindt u enkele van onze projecten ter referentie. Meer informatie is te vinden op onze website www.cityside-apartments.com.

Projectnaam	Aantal woningen	Realisatiedatum	energielabel	Locatie
Centerside Apartments	36	2017	A	Deventerstraat 21, Apeldoorn
Eemside Apartments	109	2018	A t/m B	Hogeweg 25, Amersfoort
Stationside Apartments Alphen a/d Rijn	155	2018	A t/m B	Zuidpoolsingel 2, Alphen aan den Rijn
Riverside Apartments	55	2017	A t/m B	Welle 36, Deventer
Stationside Apartments, Arnhem	92	2017	A t/m B	Utrechtsestraat 38, Arnhem
Stationside Apartments, Apeldoorn	58	2016	A t/m B	Hoofdstraat 21, Apeldoorn
Marketside Apartments	69	2016	A+ t/m B	Marktplaats 44, Apeldoorn