

HETWARENHUIS



Van winkelwereld tot woonjuweel

28 luxe appartementen in hartje Leeuwarden

HETWARENHUIS



Welkom thuis in Het Warenhuis

Het Warenhuis in Leeuwarden

Altijd al willen wonen in het hart van de Leeuwarder binnenstad? De bruisende energie van de stad aan je voeten, restaurantjes, historische parels en cultuur in overvloed. Dan vind jij je droomstek in Het Warenhuis. Hier wóón je niet alleen, hier leef je. Hier geniet je. Hier vind je reuring én rust tegelijk.

Dompel jezelf onder in de dynamiek van de stad of ontsnap aan de drukte en het rumoer – in je eigen heerlijke appartement of de groene binnentuin. Al bedacht wat je favoriete lunchtentje wordt?

Inhoudsopgave

- 6 Geschiedenis van het pand
- 8 V&D door de jaren heen
- 12 Het plan
- 14 De locatie
- 18 De architect aan het woord
- 24 De appartementen
- 42 Contact en informatie



Geschiedenis van het pand

Een waar stukje nostalgie

Het voormalige V&D-pand in hartje Leeuwarden is niet zomaar een gebouw – het is een historische plek vol herinneringen. Een plek waar generaties Friezen hun eerste winterjas pasten, appeltaart aten in het warenhuisrestaurant of hun eerste zakcentje verdienden. Maar de geschiedenis van het pand gaat verder terug: tot 1887, met Amsterdamse vrienden en een droom die zou uitgroeien tot een begrip in heel Nederland. We nemen je mee door het verhaal achter het gebouw – van oprichting tot wederopbouw, van vlammenzee tot frisse toekomstblik.

Hoe het begon

In 1887 richtten twee vrienden en zakenpartners – Wilhelmus Hermanus Vroom en Anton Caspar Rudolph Dreesmann – het bedrijf Vroom & Dreesmann op, met een eerste winkel in Amsterdam. Omdat Vroom de oudste van de twee is, staat zijn naam voorop.

Ze trouwen met twee zussen uit de welgestelde winkeliersfamilie Tombrock uit Franeker en openen in 1902, samen met hun schoonvader, een winkel aan de Nieuwestad in Leeuwarden: een handelsgenootschap ten doel hebbende den handel in manufacturen en aanverwante artikelen. Daarmee begint het Friese hoofdstuk van V&D-geschiedenis. Lage en vaste prijzen tegen contante betaling blijken een succesvol concept: tot 1972 groeit de warenhuisketen uit tot een begrip in heel Nederland.



*“Een historisch pand,
een nieuw verhaal”*

Groei en beleving

Het assortiment breidt zich steeds verder uit. In de jaren vijftig vergapen Leeuwarders zich massaal aan de prachtige etalages van V&D. Binnen werken jonge, creatieve Friezen aan de magie van de winkel – sommigen groeien uit tot bekende kunstenaars.

Brand en heropbouw

Op 21 maart 1963 woedt er een felle brand in het pand aan de Nieuwestad. Het duurt vier uur voordat de vlammen zijn bedwongen. De heropbouw volgt snel. Er wordt een extra etage op het pand gezet – die in de nieuwe setting weer verdwijnt om ruimte te maken voor een groene binnentuin.

Eind van een tijdperk en een nieuw begin

Eind 2015 wordt Vroom & Dreesmann failliet verklaard en op 12 april 2016 sluit V&D in Leeuwarden definitief de deuren voor het winkelend publiek. Maar het gebouw leeft voort: waar ooit kerstcadeaus, kleding en serviezen over de toonbank gingen, kun je straks wonen, leven en genieten van al het moois dat de stad te bieden heeft.

V&D door de jaren heen

Van winkelwereld tot woonjuweel

1887

Vroom & Dreesmann wordt opgericht in Amsterdam



1902

Eerste Friese V&D opent in Leeuwarden (foto straat achterkant V&D)

Jaren 50

Het succes van V&D blijft groeien



1963

Grote brand woedt in het warehouse

2016

Na 114 jaar sluit V&D in Leeuwarden definitief haar deuren



1963-1974

Heropbouw: nieuwe gevel en extra etage

2026 →

Een nieuw hoofdstuk: van winkelhart
naar woonlocatie



10

Het plan

Wonen in de voormalige V&D

Op de tweede en derde verdieping van het pand waar ooit V&D huisde, komen 28 comfortabele luxe 2- en 3-kamerappartementen variërend in grootte van ca. 63 m² tot 111 m². Twaalf daarvan liggen aan de levendige Nieuwestad, met uitzicht op de dynamiek van de stad. Alle appartementen omringen een rustige, groene binnentuin: een verborgen oase in het hart van de stad.



De begane grond en de eerste verdieping van het gebouw blijven in gebruik als winkelruimte, waardoor de levendige uitstraling van het pand behouden blijft.

Als bewoner geniet je van je eigen buitenruimte* én de gezamenlijke binnentuin. Uiteraard is ook gedacht aan opslagmogelijkheden: er komen zeer ruime bergingen in de kelder (naast een gemeentelijke fietsenstalling voor binnenstadbezoekers), en persoonlijke fietsboxen op de begane grond.

Naast de 28 appartementen realiseren we zeven 'short stay'-accommodaties in het gebouw: logiesaccommodaties, handig als je gasten hebt die willen blijven slapen! Maar ook voor toeristen, stedentrippers en zakenmensen. De short-staygasten checken in met een toegangscode.

**Uitgezonderd: bouwnummers: 8, 9 en 10.*



De locatie

Het kloppende hart van de stad

Het Warenhuis ligt midden in het bruisende hart van Leeuwarden en grenst aan zowel de Nieuwestad als het Ruiterskwartier. Hier, omringd door het water van de grachten en de levendige sfeer van de binnenstad, woon je op een steenworp afstand van het station én dicht bij pareltjes als de prachtige Prinsentuin, met de iconische ‘Skeve’ Oldehove als vertrouwd baken om de hoek.

Ook ideaal: met een parkeergarage op drie minuten loopafstand is het nooit ver van je auto naar huis.

Dit is ultiem binnenstedelijk wonen, met alles wat de stad zo bijzonder maakt binnen handbereik: van koffietentjes tot cultuur, van kerktorens tot kunstgaleries en van stilte in het park tot stadsfestivals.





**“Rustig en
comfortabel
wonen met
het stadse
leven aan je
voeten”**

De architect aan het woord

Een nieuwe parel met historische glans

“Deze plek in de stad heeft iets magisch: je loopt er niet alleen langs, maar wordt ook blij van het idee dat je er zou kunnen wonen. Het is een van de meest verbouwde panden van Leeuwarden. Daarom hebben we met respect voor de historie en het straatbeeld gewerkt. We hadden een woontoren kunnen ontwerpen, maar dat zou het silhouet van de stad te veel veranderen. In plaats daarvan hebben we het hart van het pand opengewerkt en getransformeerd tot een besloten hof, omringd door unieke woningen die samen een prachtig stadsensemble vormen.

De begane grond en de eerste verdieping blijven bestemd voor winkels. Aan de kant van de Nieuwestad vertellen de natuurstenen gevels straks opnieuw hun verhaal. Rechts voegen we wat reliëf en karakter toe, links komt er een extra laag bij met een terugliggende verdieping en inpandige balkons. Het geheel oogt straks als twee panden, waar ook de oude zesdeling in terugkomt. De zijde van het Ruiterskwartier wordt gerestaureerd en krijgt zo meer van haar oorspronkelijke charme terug. Inwoners van Leeuwarden kennen ongetwijfeld de monumentale natuurstenen trap uit de tijd van de V&D. Die blijft intact, als subtiele herinnering aan de geschiedenis van het gebouw.

We hebben veel aandacht besteed aan het binnengebied van het pand. Dat presenteert zich niet als een massieve flat, maar als een geheel van verschillende woningen met elk een eigen karakter, alsof je aan een hofje op een verhoogd maaiveld woont. De tuin brengt sfeer en rust én vangt warmte en water op: een duurzame, klimaatadaptieve toevoeging midden in de stad.

De oude kelder van het pand, ooit de koopjeshoek van de V&D, biedt plek voor royale privébergingen en een aparte openbare fietsenstalling van de gemeente.

Zo'n woonprogramma midden in het commerciële hart maakt de stad levendiger en veiliger. Als Adema Architecten werken we veel aan dit soort ontwikkelingen en stadsherstel. Dit project voelt als een nieuwe parel aan dat snoer van bijzondere plekken. Ik hoop dat mensen hier straks binnenkomen en worden verrast door het groen en de verstillung in het hart van het gebouw. Dat ze de serene beleving van een hofje ervaren, zoals bij het Sint Anthony Gasthuis hier in Leeuwarden. Je zit hier midden in de stad, met de rust van een besloten tuin. Ik denk dat het storm gaat lopen.”

Silvester Adema
Architect



De verdiepingen

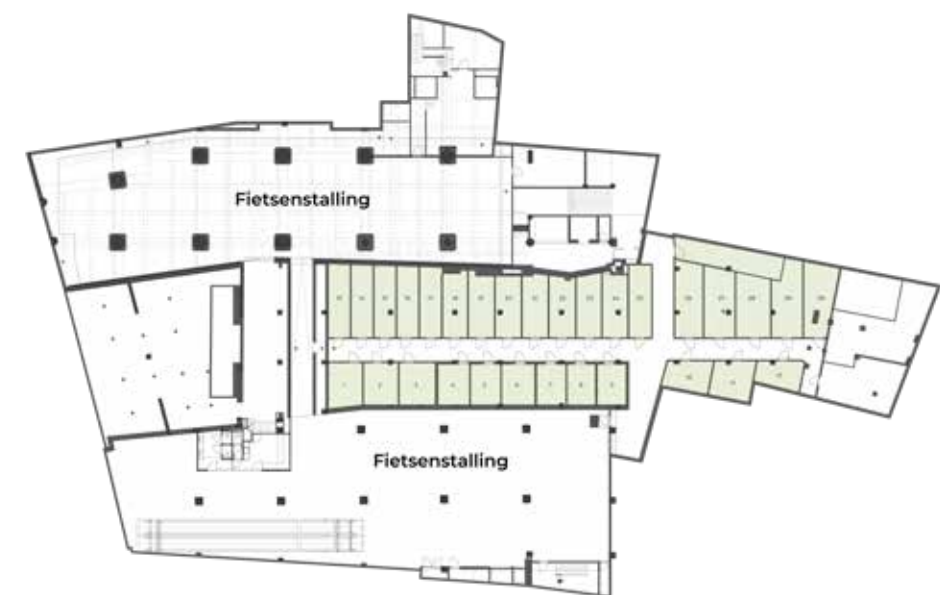
Verdiepingsoverzichten

Noord



Kelder

De bergingen



Begane grond

Fietsenstalling



2^e verdieping



3^e verdieping





De appartementen

Een appartement dat bij jou past

De 28 appartementen vormen een gevarieerd aanbod van comfortabele stadswoningen, verdeeld over negen verschillende types. Er is volop keuze in ruimte, indeling en uitzicht. Of je nu graag uitkijkt over de levendige Nieuwestad of juist de rust van de binnentuin opzoekt: ieder appartement heeft zijn eigen karakter.

De appartementen zijn ontworpen met oog voor comfort, kwaliteit en duurzaamheid. Hoogwaardige isolatie, gasloze voorzieningen

en zonnepanelen zorgen voor een energiezuinige en aangename woonomgeving. Daarnaast beschikt ieder appartement over een eigen buitenruimte*, van een balkon aan de Nieuwestad tot een rustig plekje aan de binnentuin.

Van compact en comfortabel tot royaal en ruim opgezet: ontdek de verschillende woningtypes en vind het appartement dat bij jou past.

**Uitgezonderd: bouwnummers: 8, 9 en 10.*



2^e verdieping



3^e verdieping



Plattegrond Type

2^e verdieping: 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13**
3^e verdieping: 15, 16, 17, 18, 25, 26 en 27

A



Bouwnummer 13** beschikt over één slaapkamer. Waar de overige appartementen een tweede slaapkamer hebben, bevindt zich bij bouwnummer 13 op deze plek een extra berging.

Schaal 1:75

2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type

2^e verdieping: 14
3^e verdieping: 28

B



Schaal 1:75

2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type

2^e verdieping: 5

C



Schaal 1:75

3-kamerappartement van 82 m² met een ruime woonkamer met een open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een berging. De twee appartementen van dit type zijn gelegen op de tweede en derde verdieping, zijn gericht op de binnentuin en hebben een eigen buitenruimte aan de zijde van (maar niet direct grenzend aan) het Ruiterskwartier.

2-kamerappartement van 69 m² op de oostelijke hoek aan de levendige Nieuwestadzijde. Het enige appartement van dit type bevindt zich op de tweede verdieping en heeft een ruime woonkamer met een open keuken, één slaapkamer, een badkamer en een separaat toilet. Op het inpandige balkon voel, hoor en zie je de dynamiek van het leven in de stad.

**“Je favoriete
koffietentje
op de hoek,
om de dag te
beginnen”**



2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type

2^e verdieping: 6 en 7

D



Schaal 1:75

2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type

2^e verdieping: 8 en 9
3^e verdieping: 22 en 23

E



Schaal 1:75

3-kamerappartement van 76 m² met uitzicht op de Nieuwestad. De twee appartementen van dit type bevinden zich op de tweede verdieping en hebben een ruime woonkamer met een open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Type D beschikt over een inpandig balkon – een beschutte plek waar je heerlijk uitkijkt op de binnenstaddynamiek.

3-kamerappartement van 89 m² met uitzicht op de Nieuwestad. De vier appartementen bevinden zich op de tweede en derde verdieping en beschikken over een royale woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, separaat toilet en twee Franse balkons. De appartementen op de derde verdieping hebben daarnaast een buitenruimte.



2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type F

2^e verdieping: 10

Schaal 1:75

2^e verdieping3^e verdieping

Plattegrond Type G

3^e verdieping: 19

Schaal 1:75

3-kamerappartement van 111 m² aan de levendige Nieuwestad. Het enige appartement van type F bevindt zich op de tweede verdieping (westelijke hoek) en heeft een riante woonkamer met een open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet.

De reuring van de Nieuwestad stroomt binnen als je de ramen opent aan de twee Franse balkons van dit appartement.

2-kamerappartement van 63 m² aan de levendige Nieuwestad. Het enige appartement van dit type bevindt zich op de derde verdieping (oostelijke hoek) en heeft een woonkamer met een open keuken, één slaapkamer, een badkamer en een separaat toilet.

Het inpandige balkon is een heerlijke plek om de dag te starten met uitzicht op de stad.



2^e verdieping

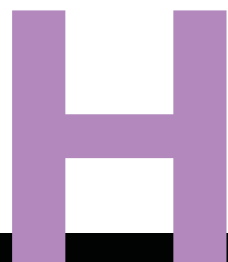


3^e verdieping



Plattegrond Type

3^e verdieping: 20 en 21



Schaal 1:75

2^e verdieping



3^e verdieping



Plattegrond Type

3^e verdieping: 24



Schaal 1:75

3-kamerappartement van 70 m² aan de levendige Nieuwestad. De twee appartementen van dit type bevinden zich op de derde verdieping en hebben een woonkamer met een open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Het inpandige balkon biedt uitzicht op het dynamische straatbeeld van de Nieuwestad.

3-kamerappartement van 102 m² aan de levendige Nieuwestad. Het enige appartement van type I bevindt zich op de derde etage (westelijke hoek) en heeft een riante woonkamer met een open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De reuring van de Nieuwestad stroomt binnen als je de ramen opent aan de twee Franse balkons van dit appartement, verder heeft het aan de achterzijde een inpandig balkon.



Contact en informatie

Betrokken partijen

Makelaars



Heliconweg 6

8914 AS Leeuwarden

Telefoonnummer: 058 - 244 91 00

E-mailadres: nieuwbouw@makelaardijfriesland.nl



Willemskade 9

8911 AW Leeuwarden

Telefoonnummer: 058 233 7 382

E-mailadres: nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl

Ontwikkelaar



Aannemer



“Je eigen
oase in
het hart
van de stad”

ONTWERP & REALISATIE **INVITE VASTGOEDCOMMUNICATIE**

Disclaimer

Deze sfeerbrochure is samengesteld aan de hand van de laatste gegevens en afbeeldingen. Samen met de artist impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie. Zij pretenderen niet een exacte weergave te zijn van het uiteindelijke product. Rechten kunnen dan ook niet worden ontleend. Genoemde maten zijn indicatief en kunnen afwijken. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat deze brochure geen contractstuk is. Hiertoe worden separate contractstukken opgesteld. Deze kunnen afwijken van de brochure waarbij de contractstukken bepalend zijn.

woneninhetwarenhuis.nl

