

Tekst | Gerrit Tenkink Beeld | Van Norel Bouwgroep

Tevreden gezichten bij Bouwproject Noordzijde Emmeloord

EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK

De bouw van woon-zorgcomplex Noordzijde in Emmeloord van zorgorganisatie Triade Vitree is op donderdag 22 juni op een haar na afgerond. De laatste oneffenheden worden deze dagen weggestreken. Van Norel Bouwgroep uit Epe en opdrachtgever Triade Vitree kijken terug op een goed doorlopen bouwproces, met dank aan de UAV-GC contractvorm.



In de nieuwbouw herkennen de inwoners van Emmeloord het gebouw dat voorheen op deze plek stond.



De eerste en tweede verdieping beschikken beiden over een gezamenlijke woonkeuken.



V.l.n.r.: Martin Heutink, Petra Hartog en Marco den Ouden op het bankje voor de ingang van het complex.

Deze ochtend komt projectleider Martin Heutink van Van Norel Bouwgroep met een symbolische één meter grote sleutel binnenlopen. Hij zal deze in de loop van de middag overhandigen aan de opdrachtgever. Voor het gesprek sluit Heutink aan bij Petra Hartog en Marco den Ouden, respectievelijk regiomanager en projectleider Vastgoed bij Triade Vitree.

Het woon-zorgcomplex aan de Noordzijde 5 in het centrum van Emmeloord omvat veertig woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Het complex telt naast de begane grond (met veertien appartementen), twee verdiepingen (met ieder twaalf appartementen) en een zolder voor multifunctioneel gebruik. De eerste en tweede verdieping beschikken beiden over een gezamenlijke woonkeuken en op de begane grond is plek voor een grote woonkamer. De kamers van de bewoners beschikken allemaal over een eigen badkamer, een eenvoudig keukenblok en een aansluiting voor een wasmachine. Optioneel is het mogelijk om een wand te plaatsen in de woonkamer, om het slaapgedeelte aan het zicht te onttrekken. Daarnaast is in de constructie op alle kamers rekening gehouden met het later toevoegen van een plafondlift.

PLEK VAN WAARDE

Begin 2022 gaf Van Norel Bouwgroep opdracht tot sloop van het gebouw, dat een verleden kent als kerkgebouw, parochiehuus en later als sociaal-cultureel huis. In september 2023 kunnen de eerste bewoners naar hun appartement. "Het oude gebouw had voor veel oudere inwoners van Emmeloord een emotionele waarde, dus we hebben veel energie gestopt in de presentatie en verantwoording van onze nieuwbouwplannen richting de gemeente en de inwoners van de stad", begint Hartog haar verhaal. "Het is geen monument, maar wel een plek van waarde en staat bovendien op een beeldbepalende plek in de stad. De architect heeft dat goed begrepen. Het nieuwe gebouw is weliswaar hoger, maar mensen herkennen er het oude gebouw in. Dat komt door de vorm, maar bijvoorbeeld ook door het metselwerk en de betonnen kaders rondom de ramen."

Van Norel Bouwgroep als hoofdaannemer was voor Triade Vitree geen vanzelfsprekende keuze, vertelt Den Ouden: "Van Norel stond op onze longlist. Dat we uiteindelijk voor Van Norel hebben gekozen, had te maken met prijs en kwaliteit en natuurlijk met de gesprekken die je vooraf hebt. Daaruit bleek wel dat Van Norel veel ervaring heeft in het bouwen voor de zorg, maar ook dat we goed van elkaar begrepen wat er verlangd werd. Je zet je afspraken op papier en daarnaast blijven 'vertrouwen in elkaar' en 'een goed gevoel' belangrijke graadmeters."

UAV-GC

Dat vertrouwen blijkt ook uit de contractvorm waarvoor werd gekozen, namelijk een UAV-GC vorm (Uniforme Administratieve Voorwaarden - Geïntegreerde Contracten), waarin de uitvoering van het door de opdrachtgever aangeleverde ontwerp door de aannemer wordt geregeld. Heutink licht toe wat dat voor de aannemer betekent: "Wij konden met het voorlopig ontwerp van de architect van Triade Vitree (Bureau Bos) in handen naar onze eigen architect (Van den Berg Architecten) voor de technische uitwerking. Zo'n contractvorm vergt veel vooroverleg, want voorafgaand aan de bouw leg je alles vast. De opdrachtgever moet dus veel vertrouwen in de bouwende partijen hebben, want tussentijdse aanpassingen kunnen dan maar mondjesmaat worden toegepast." Hij voegt toe: "Voor mij persoonlijk kan ik zeggen dat ik het voortraject intensiever heb ervaren dan de uiteindelijke bouw." ➔



De architect heeft een aantal beeldbepalende elementen terug laten komen in de nieuwbouw.



Een bouwtraject – klein of groot – is complex; geef het in vertrouwde handen van ons familiebedrijf

- nieuwbouw
- verbouw en renovatie
- klein en groot onderhoud
- utiliteitsbouw
- turnkey projecten (Design & Construct)
- projectontwikkeling



0578 615 311
contact@vannorel.nl

Volg ons op:

www.vannorel.nl

wierda
projecttechniek



Woningbouw



Zorgsystemen



Branddetectie

www.wierdatechniek.nl

Emmeloord Tel. 0527 - 62 25 48

'JE WEET VOOR WIE JE BOUWT'

Binnen het project Noordzijde Emmeloord was Wierda Projecttechniek verantwoordelijk voor de elektrotechnische installatie. Directeur Sjaco Wierda kijkt vooral met een gevoel van trots terug op het project.

Wierda Projecttechniek was verantwoordelijk voor de brandmeldinstallatie, het zorgoproepsysteem, de verlichtingsarmaturen, de data-installatie en de installatie van de PV-panelen. "En al die disciplines komen terug binnen alle veertig appartementen", zegt Wierda, die het UAV-GC traject achteraf een uitdaging noemt. "We hadden geen ervaring met deze contractvorm. Veel overleg aan de voorkant, maar dan ben je nagenoeg gereed wanneer de uitvoering begint. Wel hadden we een flinke uitdaging met de elektra-aansluiting tijdens de uitvoering. Er kon geen trafo geplaatst worden, gezien de beperkte capaciteit van het energienet. Uiteindelijk is het toch goed gekomen, maar wel met het nodige kunst- en vliegwerk."

Wierda Projecttechniek is een Emmeloords bedrijf met veel werknemers uit de directe omgeving. Het gaf het werken aan dit project een extra dimensie. "Enkele van onze monteurs kennen de bewoners. Die persoonlijke band maakt het extra bijzonder. Letterlijk kun je dan zeggen: 'Je weet voor wie je bouwt.'"



In september 2023 kunnen de eerste bewoners naar hun appartement.

'Ik heb het voortraject intensiever ervaren dan de uiteindelijke bouw'

CREATIVITEIT EN KENNIS UIT DE MARKT

Den Ouden beaamt dat: "Vooraf moet je heel goed met elkaar afstemmen wat je wilt. Er was een periodiek voortgangsoverleg, dus we bleven wel zicht op de bouw houden. Bovendien hebben we het projectmanagement bij bbn adviseurs neergelegd. Zij hield steekproefsgewijs controles op de voortgang. Het grote voordeel van deze werkwijze was voor ons dat we optimaal de creativiteit en kennis uit de markt konden halen." Als voorbeeld noemt Den Ouden de hoogwaardige (vacuüm) isolatie op het balkon van de eerste verdieping, waardoor het plafond op de begane grond vlak kon doorlopen. Bovendien kon het balkon op dezelfde hoogte als de eerste verdieping doorlopen, waardoor het rolstoeltoegankelijk is en bovendien de vereiste isolatiewaarde haalt.

ENERGIENEUTRAAL

Het volledig gasloze BENG-gebouw is energieneutraal te noemen met dank aan de 64 PV-panelen op het dak. De ruimtes zijn voorzien van balansventilatie, al hebben de kamers ook hun eigen draai-kiepramen. Daarnaast zijn vleermuiskasten en kasten voor gierzwaluwen in het gebouw opgenomen, omdat natuurinclusief bouwen een vereiste was. En in de ontwerpfase is het gebouw zelfs nog een stukje opgeschoven, om een beeldbepalende boom te behouden. "We hebben goed gelet op het gebruik van duurzame materialen want dit is, mede door de plek, een gebouw dat je voor een langere tijd neerzet", aldus Den Ouden.

MOTIVATIE

Hartog spreekt terugkijkend haar waardering uit voor de bouwende partijen. "We konden af en toe met de toekomstige bewoners een kijkje nemen op de bouw. We werden daarbij altijd heel hartelijk ontvangen en de bouwende partijen namen altijd uitgebreid de tijd om vragen te beantwoorden. Dat hebben we heel erg gewaardeerd." Voor Heutink is dit bijna een vanzelfsprekendheid. "We instrueren onze onderaannemers daar ook op. Het motiveert onze mensen enorm als ze weten voor wie ze bouwen. Het is leuk om de toekomstige bewoners mee te nemen in het bouwproces. En datzelfde geldt voor de buurt. Omdat je hier in het centrum van de stad bouwt, was het logistieke proces belangrijk en moet je de omgeving op de hoogte houden van de voortgang. Bijvoorbeeld om overlast te beperken. Als lid van Bewuste Bouwers zijn we daar goed in geslaagd." ■

LUCHT- EN WATERZIJDIGE INREGELING

AllforZ BV heeft met trots en in opdracht van InnQ Installaties BV de lucht- en waterzijdige inregeling verzorgd voor 40 zorgwoningen, evenals de algemene ruimten zoals woonkamers, toiletten en kantoren.

De werkzaamheden zijn succesvol uitgevoerd in ongeveer anderhalve week. Tijdens het proces zijn enkele kleine kanaaltechnische aanpassingen gedaan om de installaties verder te optimaliseren, wat bijdroeg aan een efficiënte werking. De opdrachtgever is naar volle tevredenheid op de hoogte gebracht van de uitgevoerde werkzaamheden, die netjes zijn gerapporteerd. "We zijn verheugd dat we het vertrouwen hebben gekregen van InnQ Installaties BV om deze essentiële werkzaamheden uit te voeren om en bij te dragen aan het welzijn van de toekomstige bewoners", aldus het bedrijf. "We vertrouwen erop dat de nieuwe bewoners zich comfortabel zullen voelen in dit fraaie complex, waar de ventilatielucht optimaal is afgestemd om een gezonde leefomgeving te waarborgen."



De kamers van de bewoners beschikken allemaal over een eigen badkamer.