

Projectinfo

Constructies tot in detail

De bouw van het nieuwe woon- en dienstverleningscomplex De Nieuwe Baten in Nieuwegein had wat betreft de constructies heel wat voeten in de aarde. Dat had alles te maken met de organische architectuur van het gebouw. Het gebouw heeft veel scheve kozijnen en terugspringende gevels. Tijdens de engineeringfase vergden de vele details aanzienlijk meer communicatie dan gewoonlijk. Als allround-hoofdconstructeur is Grontmij vanaf het begin bij het project betrokken. "Met de architecten heeft Grontmij het Programma van Eisen uitgewerkt", vertelt Bas van Ooijen, senior adviseur bij Grontmij in Houten. "Het esthetisch ontwerp moest ook financieel haalbaar en maakbaar zijn. Grontmij heeft het ontwerp, het bestek en alle wapeningsrekeningen en -tekeningen gemaakt. Tot in de details zijn de constructies uitgewerkt."

Kindvriendelijke convectoren

Voor het verwarmen van woon- en dienstverleningscomplex De Nieuwe Baten in Nieuwegein is gekozen voor convectoren. Deze speciale verwarmingselementen brengen de lucht snel op temperatuur. "Bij de zeer lage en speelse ramen en speelse gevels van dit gebouw hebben wij voor passende apparatuur gekozen", vertelt Ad Korevaar van Derko Installatietechniek in Lopik. "Bij de lage ramen konden wij geen grote verwarmingselementen plaatsen. Daarom is voor designconvectoren gekozen. De convectoren zijn ook kindvriendelijk. Inwendig kunnen ze 70° C worden, maar aan de buitenkant is er nooit een te hoge temperatuur." Derko Installatietechniek is een installatiebedrijf dat complete klimaatinstallaties aan de woning- en utiliteitsbouw levert. Dat varieert van centrale verwarming, warmtepompen en zonlichtsystemen tot airconditioning. "Wij zeggen wat wij doen en doen wat wij zeggen", aldus Korevaar.

Hoogwaardig timmerwerk voor speelse vormen

"Het organische gebouw De Nieuwe Baten in Nieuwegein heeft behoorlijk speelse kozijnvormen", aldus Mark en Maarten Ebbers, eigenaars van Ebbers Timmerfabriek uit Etten. De timmerfabriek maakt machinaal timmerwerk voor nieuwbouw en renovatie. Ebbers: "Het project was met een aantal afwijkende kozijnvormen geen alledaagse klus." Ebbers Timmerfabriek leverde 4300 m² aan kozijnen. "Door middel van CNC-houtbewerkingstechniek, hebben we de afwijkende vormen softwarematig op kantoor voorbereid, getest en vervolgens de kozijnonderdelen volautomatisch geproduceerd. We hebben bijna 1.000 kozijnen gemaakt. De buitenkozijnen zijn van Sapupira, een duurzame tropische hardhoutsoort van de hoge kwaliteitsklasse A. De houten binnenkozijnen zijn van Meranti. De buitenkozijnen hebben we compleet met de ramen en buitendeuren geleverd. Ebbers Timmerfabriek verzorgde ook de levering van de prefab-binnenspouwbladen. De opdracht voor De Nieuwe Baten vloeide voort uit onze langdurige relatie met FLORIE en van de HEUVEL. Deze opdracht was voor ons gesneden koek. We zijn specialist in het voorbereiden, uittekenen en produceren van dit soort maatprojecten."



Derko Installatietechniek B.V. beschikt over een eigen ontwerp- en engineeringafdeling. Daardoor zijn wij in staat om op korte termijn een uitgekiend ontwerp aan te bieden, zowel prijstechnisch als energiezuinig.

De installatie activiteiten van Derko Installatietechniek B.V. hebben betrekking op:

- Centrale Verwarming
- Luchtbehandeling
- Airconditioning
- Warmte pompen
- Zonlichtsystemen
- Warmwatervoorziening
- Meet- en regeltechniek
- Technisch onderhoud
- Service



STEDENBOUW

Heeft u een project of onderwerp dat interessant is voor Stedenbouw?

Neem dan contact op met Tim van den Dungen of Sander van Hout voor alle informatie:
 E t.vandendungen@louwersuitgevers.nl
 E s.vanhout@louwersuitgevers.nl
 T +31 (0) 495 450095

CENTRUMPLAN COMPLETEERT ZOETERMEER-OOSTERHEEM

SPEELSE VARIATIE VAN VOLUMES EN DETAILS

De Zoetermeerse uitbreidingswijk Oosterheem nadert zijn voltooiing. Het centrumplan vormt het sluitstuk van een wijk met ongeveer 8.500 woningen. De nieuwe kern herbergt behalve winkels, ook woningen, horeca en allerlei voorzieningen. Twee gebouwblokken bovenop een ondergrondse parkeergarage creëren samen met een paviljoen een intiem plein. De in hoogte, vorm en detaillering verschillende bebouwing zorgt voor een verfrissend gevelbeeld.

ING Vastgoed Ontwikkeling en Van Ommen & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers realiseren samen een deel van het centrum van de nieuwbouwwijk Oosterheem. "Van de 8.500 geplande huur- en koopwoningen in Oosterheem zijn er inmiddels 7.000 opgeleverd," zegt Govert Sparreboom, development manager bij ING Vastgoed Ontwikkeling. "Het centrumplan met 340 ruime drie- en vierkamerappartementen en 12.000 vierkante meter aan winkels, horeca en overige voorzieningen completeert de uitbreidingswijk."

Het project had enkele jaren oponthoud, onder meer om de financiering en afzet rond te krijgen. "Bij de afronding van het ontwerp in 2008 keerde het economisch tij en bleken particuliere kopers en professionele beleggers niet geïnteresseerd in koop

van de appartementen," zegt Sparreboom. "Woningstichting de Goede Woning bleek wel bereid om de 340 appartementen turnkey af te nemen. Het plan werd, overigens met volledig behoud van kwaliteit en uitstraling, geschikt gemaakt voor het goedkope en middeldure huur- en koopsegment. De verkoop bleek voor alle betrokken partijen een goede stap. Hierdoor hadden de ontwikkelaars voldoende financiële armslag om het centrum daadwerkelijk te realiseren. De woningstichting verhuurt de woningen aan huurders die elders in Zoetermeer een (te) goedkope huurwoning bewoonden, wat het schiefwonen beperkt. Nu komt de doorstroming op de woningmarkt op gang en krijgen de bewoners van Oosterheem het complete winkelcentrum waar zij al jaren reikhalzend naar uitkeken." ►

De galerijwoningen en woontorens staan bovenop de plint met winkels, horeca en overige voorzieningen.



De nieuwe kern herbergt behalve winkels ook woningen, horeca en allerlei voorzieningen.



veertien verschillende bakstenen, afwisseling in kozijnkleuren, balkonvormen, hekwerken en dakomlijstingen. De torens zijn voorzien van zinkkleurige daken, wat de grandeur van deze gebouwen vergroot. Ook in deze hoge gebouvvolumes zijn allerlei verschillende geveldetails opgenomen."

VIJF BOUWSTROMEN

Marco Dijkshoorn, hoofd projectontwikkeling bij Van Omme & De Groot, zegt over de projectuitvoering: "We zijn op 31 maart 2010 gestart met de bouw van het centrum. De bouw verloopt volgens een strakke uitvoeringsplanning. We lopen op schema. Dit is mogelijk doordat we, vanaf de betonconstructie tot de afbouw, meerdere bouwstromen tegelijk hanteren. We begonnen bijvoorbeeld al met de torenbouw toen de parkeergarage nog slechts voor een kwart af was. Nu werken er vijf ploegen tegelijk aan de afbouw. Dit vergt wel de nodige coördinatie. Op de bouwplaats werken daarom ook vijf uitvoerders onder supervisie van een hoofd-uitvoerder. Inmiddels heeft Woningstichting De Goede Woning al meer dan de helft van de appartementen verhuurd en ING Vastgoed Ontwikkeling meer dan negentig procent van de winkel- en horecaruimtes. De eerste winkeliers kunnen na de volgende zomer hun intrek nemen. De eindoplevering van het gehele project staat gepland voor eind 2012." ■

Bouwinfo

OPDRACHTGEVERS

ING Vastgoed Ontwikkeling, Van Omme & De Groot Project-ontwikkelaars en Bouwers, Rotterdam
Soeters van Eldonk, Amsterdam
Van Omme & De Groot, Rotterdam

ARCHITECT UITVOERING BRUTO VLOER- OPPERVLAKTE AANNEEMSO BOUWPERIODE

73.000 m²
circa € 75 miljoen
maart 2010 – eind 2012

Projectinfo

Coördinatie

In het centrum van Zoetermeer-Oosterheem verrijst een multifunctioneel gebouwencomplex met parkeergarage, winkels en 340 appartementen. Verdel Installatietechniek BV installeert de verwarmingsinstallaties, verdeeld over drie woontorens. De eindoplevering van het project staat gepland voor eind 2012. Namens Verdel Installatietechniek BV stuurt Ronald de Ruijg het project aan. Hierbij is hij als bedrijfsleider verantwoordelijk voor de inkoop, uitvoering en de coördinatie van de werkzaamheden met zowel de aannemer, als ook de loodgieter en de elektricien. Over de omvang zegt De Ruijg: "Het is een uitzonderlijk mooi project en qua omvang één van de grotere om te realiseren, maar wij hebben de ervaring en expertise voor dit soort projecten in huis. Het werk is voor ons in 2010 gestart met de werkvoorbereiding. Volgens planning zullen we de eerste woontorens in maart 2012 opleveren."

Timmerwerk

Timmerfabriek Rihado uit Ottoland is vooral bekend om haar timmerwerken ten behoeve van oude panden die voor restauratie in aanmerking komen – specialistisch werk. In de timmerfabriek worden ook vele 'gewone' kozijnen, ramen, deuren en lijstwerken gemaakt en dat verklaart de opdracht voor de nieuwbouw in het Centrumplan Oosterheem. "Voor het plan leveren we alle kozijnen, stelkozijnen en houtskeletwanden," vertelt Piet Kreukniet. "In totaal gaat het om 2.000 kozijnen en 400 gevelelementen. Een flinke klus en natuurlijk een project om trots op te zijn. We hebben niet alleen het tekenwerk, de engineering en de fabricage in eigen huis uitgevoerd; in samenwerking met ons bouwbedrijf Kreukniet Bouw wordt ook het stelwerk en de montage op locatie door onze eigen mensen verzorgd."

Complete E-installaties en meer

Als installatiepartner van Van Omme & de Groot helpt Barendrecht-Elektra b.v. uit Hellevoetsluis mee aan de uitvoering van het Centrumplan Oosterheem. Barendrecht-Elektra b.v. levert en installeert op dit project de complete elektrotechnische installaties, de algemene verlichting en noodverlichtingsinstallaties, de complete brandmeld- en ontruimingsinstallaties, de video-intercominstallaties, de CCTV-installatie en de gasdetectie (in samenwerking met een partner). De elektrotechnische installaties worden compleet gemonteerd en opgeleverd volgens de huidige installatievoorschriften NEN1010 2007+C1:2008, aldus het bedrijf. "Centrumplan Oosterheem is voor Barendrecht-Elektra b.v. een mooi project waarmee het kan laten zien uitermate geschikt te zijn voor de installatie van projecten van deze omvang. Het Centrumplan is een groots project waarop wij als bedrijf erg trots zijn."

INTIEM PLEIN

"Een brede mix lokale horeca - en retailondernemers en gerenommeerde winkel-formules maken het centrum levendig, voor zowel jongeren als ouderen," zegt architect Jos van Eldonk van Soeters en Van Eldonk Architecten. "Hiernaast is de ligging langs het Heempark en het Heemkanaal prettig. De nabijgelegen snelweg A12 en Randstadrail zorgen bovendien voor een prima ontsluiting van de wijk." In samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor van de gemeente Zoetermeer werd besloten om Oosterheem een bijzonder vormgegeven hart te geven, dat een knipoog maakt naar historische bebouwing en daardoor een eigen karakter heeft. "Twee bouwblokken bovenop een ondergrondse parkeergarage met bergingen, vormen met een transparant paviljoen het winkelplein," verduidelijkt Van Eldonk. "De eveneens in aanbouw zijnde appartementengebouwen aan de overzijde - een ontwikkeling van Vestia Zoetermeer - maken het plein compleet. Hier bevinden zich voorzieningen als een bibliotheek, fitnesscentrum, wijkpost, gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Het plein wordt voorzien van diverse zitelementen, een kunstwerk en divers groen. De hoge glazen wintertuin op de kop van het plein zorgt ervoor dat de wind geen vrij spel krijgt, bovendien wordt hierdoor vanaf het plein een zichtrelatie gelegd met de oever en het weidse water. De horecavoorzieningen zijn langs het toekomstige Heemkanaal gelegen."

KLEINSCHALIG GEVELBEELD

De galerijwoningen en woontorens staan bovenop de plint met winkels, horeca en overige voorzieningen. De drie woontorens zijn 13 tot 18 verdiepingen hoog en omsluiten met de galerijwoningen twee daktuinen. "Het centrum moet intimiteit uitstralen en de mensen moeten zich kunnen identificeren met de eigen woning," verheldert Van Eldonk. "Van dichtbij zorgt de kleinschaligheid in vormgeving voor een afwisselend gevelbeeld. Dit is te vergelijken met de façades van een historische stad. De galerijwoningen lijken allemaal anders door gebruik te maken van



Twee bouwblokken vormen met een transparant paviljoen het winkelplein.



VERDEL
INSTALLATIETECHNIEK BV

Verdel Installatietechniek is een modern zelfstandig bedrijf met 30 medewerkers en sinds 1982 actief op het gebied van woningbouw, utiliteitsbouw, renovatie & service. Verdel Installatietechniek is VCA gecertificeerd, Komo Instal en aangesloten bij Uneto-VNI.

Tot onze klantenkring behoren gerenommeerde regionale en landelijk opererende aannemers, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties.

**Centrale verwarming | Ventilatie | Loodgieterswerk | Zinkwerk
Electra | Warmtepompen | Vloerverwarming | Zonlichtsystemen**

Voor een beter milieu



Pompmolenlaan 19c | 3447 GK Woerden
T 0348 562373 | info@verdel.nl | www.verdel.nl

**CENTRUMPLAN ZOETERMEER
PROJECT VAN OMME&DE GROOT BV**



Wij leveren ons werk graag op hoog niveau



**AANNEMINGSBEDRIJF
LEENMAN B.V.**
Trapezium 60, 3364 DL Sliedrecht, Tel.: 0184 - 618149
www.leenmanbv.nl

WOON- EN WINKEL- GEBOUW TREKT ZAANTOREN BIJ DE STAD

Het project Zaantoren vormt een belangrijke schakel in het masterplan Inverdan, het plan dat een nieuwe, levendige verbinding tot stand moet brengen tussen het centrum van Zaandam en het stationsgebied. Evenals de al gerealiseerde omringende nieuwbouw van stadskantoor en hotel is het ontwerp van Dok architecten voor de Zaantoren geïnspireerd op authentiek Zaanse huizen.

De Zaantoren is in de jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd als hoofdkantoor voor Albert Heijn. De toren staat nogal afzijdig van de Gedempte Gracht, de hoofdroute die station en centrum met elkaar verbindt. De toren moest weer deel gaan uitmaken van de stad. In het masterplan van Sjoerd Soeters is daarom gekozen een voorbouw te realiseren die ook de Gedempte Gracht een kleinschaliger karakter geeft. Deze nieuwbouw, uitgevoerd door HSB Bouw uit Volendam, omvat twee lagen winkelruimtes met daarboven nog vijf lagen appartementen. Het gaat om bijna 7.000 vierkante meter winkelruimte en 60 appartementen in de koop- en vrije huursector, gelegen boven een grote parkeerkelder. Liesbeth van der Pol en Patrick Cannon van Dok architecten hebben er voor gekozen om in het gebouw de typisch Zaanse kleuren wit en groen te laten terugkeren, uitgevoerd in gemetselde horizontale banden van wit en groen geglazuurde baksteen. Daarnaast ontleent het gebouw haar opvallende karakteristiek aan de geknikte voorgevel met gevelframes, hoge witte schermen op poten. Het is een verwijzing naar authentiek Zaanse huisjes met hun bijzondere gevels, maatverhoudingen en rijke decoratie.

PORTALEN

"Die voorgevel maakte het voor ons tot een bijzonder project", zegt William Bosschaart, projectleider bij HSB Bouw. "Alle geveldelen staan scheef, niks is recht. De witte portalen zouden aanvankelijk in beton worden uitgevoerd, maar dat bleek financieel niet haalbaar. Wij hebben toen met Erdo aluminium portalen ontwikkeld. Het gaat om witte voorzetstukken die met metalen steunen aan de betonconstructie zijn opgehangen. Ze kunnen indien noodzakelijk zo weer worden losgekoppeld." Achter het aluminium frame zijn verdiepinghoge, aluminium vouwpuilen van Solarlux aangebracht. Die kunnen over de volle breedte van de woning worden geopend. Een borstwering ontbreekt, gaashekken dienen ter afscherming en bieden tegelijkertijd uitzicht op de nog uit te graven gracht. Bosschaart: "Die aluminium portalen kwamen er niet zonder slag of stoot. Bovendien waren speciale maatregelen nodig om brandoverslag naar bovengelegen verdiepingen te voorkomen. Wij hebben een

onbrandbaar luifelte moeten maken, dat verborgen zit in het portaal." De appartementen op de bovenste verdieping hebben extra hoge puien gekregen, die boven het gebouw uitsteken. De centrale entree van de appartementen ligt op de tweede winkellaag. Via deze grote hal komen de bewoners in een atrium tussen de voorbouw en de Zaantoren. Van daaruit kunnen de toren, die verschillende huurders herbergt, en de zes trappenhuisen naar de woningen worden bereikt. Per verdieping liggen er twee appartementen aan een trappenhuis. Tussen de voorbouw en de toren beschikken de bewoners over een grote daktuin. De centrale entree kan worden bereikt over de Buiging. Dat is een opgetilde stadsstraat, die voor de voorbouw begint en doorloopt over de Provincialeweg tot aan het Stadhuisplein en het station. In de toekomst wordt deze verbinding nog over het spoor doorgetrokken. Onder het eerste deel van de Buiging bij de Zaantoren is ruimte voor terrassen en zitjes, waarbij de architecten zich hebben laten inspireren door de werfkelders in Utrecht.

VORMSTENEN

Voor het metselwerk zijn 20 verschillende vormstenen gebruikt. Bosschaart: "De gebakken vormstenen zijn speciaal voor ons ontworpen. In de bakstenen zijn bijvoorbeeld de knikken in de voorgevel verwerkt. De groene stenen zijn met doorstrikmortel in de bijpassende groene kleur gemetseld, de witte stenen zijn gevoegd met een lichte mortel. De aluminium puien rusten op natuurstenen penanten. Het gebouw heeft een betonnen casco, bij de winkelverdiepingen hebben wij een zo open mogelijke kolomstructuur gemaakt, waardoor de winkelruimtes heel flexibel kunnen worden verhuurd. Toen tijdens de bouw bekend werd dat Primark een van de huurders zou worden hebben wij voor deze kledingwinkel nog een uitbreiding van de winkelruimte gerealiseerd die niet was voorzien in het oorspronkelijke bouwplan." De parkeerkelder is al sinds oktober 2009 gereed. Met de bovenbouw werd in januari 2010 begonnen, de eerste winkels hebben inmiddels hun intrek genomen in het pand. Bosschaart verwacht dat het gebouw voor het eind van het jaar wordt opgeleverd. ■

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER

Kantoor Zaanstad V.O.F., Wormerveer

ONTWERP

Dok architecten (Liesbeth van der Pol, Patrick Cannon), Amsterdam
Adviesbureau Wickerhoff BV, Krimpen aan de IJssel

ADVIES

HSB Bouw, Volendam
Stam Elektrotechniek, Zaandam (elektra-installaties); M&O Installatietechniek, Wormer (wtb-installaties); TCL Installatietechniek, Weesp (wko-installatie)

UITVOERING INSTALLATIES

€20 miljoen
februari - oktober 2009 (parkeerkelder); januari 2010 - november 2011 (bovenbouw)

BOUWKOSTEN BOUWPERIODE

Een geknikte voorgevel met gevelframes.



TIMMERFABRIEK **RIHADO** b/v

PK
Kreukniet
Bouw BV

Timmerfabriek RIHADO is een transparante organisatie met de volgende kenmerken:

- Korte communicatielijnen
- Flexibele werkwijze
- Persoonlijke benadering
- Gemotiveerd en prima opgeleid personeel
- Vast contactpersoon

Werkwijze:

- Gedegen opname van het werk
- Vakkundig tekenwerk in eigen beheer
- Correcte en snelle uitvoering
- Voortdurend overleg en bijsturing
- Aflevering van vakwerk binnen gestelde doelen

Doelstelling van RIHADO BV:

Streven naar een zo tevreden mogelijke klant waardoor een langdurige relatie ontstaat en de continuïteit gewaarborgd blijft.

B 88-90, 2975 BK, Ottoland
0184 - 64 13 64 - www.rihado.nl - info@rihado.nl

Elektrotechnische Installaties

Beveiligingsinstallaties

Communicatiesystemen

Mechanische Ventilatiesystemen

Systeemplafonds

barendrecht-elektra b/v
DISTELSTRAAT 19A - TEL (0181) 31 34 88 - HELLEVOETSLUIS
E-MAIL: INFO@BARENDRECHTELEKTRA.NL
WEBSITE: WWW.BARENDRECHTELEKTRA.NL

INSTAL **WCP-erkend** **Lid van UNETO-VNI** **WCP-erkend**