

Uptown is gedurfd, bewerkelijk en geslaagd project

Er wordt momenteel hard gebouwd aan de realisatie van 79 koopappartementen in het voormalige PTT-gebouw aan de Burgemeester Roelenweg in Zwolle. Nijhuis Bouw en diverse neven- en onderaannemers toveren het verpauperde gebouw om tot een hip en bruisend complex waar het heerlijk wonen is. Ontwikkelaar en initiator Daniel Oostenbrink van Urban Innovators meldt dat een substantieel deel van de nieuwe appartementen aan het eind van dit jaar zullen worden opgeleverd. De rest volgt dan in het eerste kwartaal van 2019.

Dat er een ruime behoefte bestaat aan dergelijke appartementen laten de fraaie verkoopcijfers zien. Op het moment van schrijven, eind mei, zijn alle appartementen (op één na), die in prijs variëren van 139.000 euro tot een kleine zes ton, verkocht. Oostenbrink: "Ik had best wel hoge verwachtingen van het verkooptraject, maar dit overtrof ook mijn ideeën."

De eerste plannen voor de ombouw van het PTT-gebouw dateren al van jaren terug.

Oostenbrink: "Het pand stond al tien jaar leeg. Het was bepaald geen sieraad voor de stad. Het verpauperde al toen mijn oog erop viel. Al vrij snel zag ik de potentie. De directe omgeving mag dan, op de studentenwoningen na, bedrijfsmatig zijn, de locatie is echter perfect. Direct bij de afrit van de snelweg en op enkele minuten lopen van de reuring van de binnenstad maar wel met de rust en ruimte van een buitenlocatie. Dit uit zich onder andere in het ruime parkeerterrein en de mogelijkheid voor grote balkons en (dak)terrassen. Kortom: een lelijk kantoor op een goede plek. Met dat gegeven ben ik



het gesprek aangegaan met de eigenaar van het pand, een beleggingsfonds. Na onder meer een due diligence onderzoek waren de onzekerheden teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau en ben ik in gesprek gegaan met de gemeente Zwolle om een woonbestemming te krijgen. Dat traject verliep positief en voorspoedig. De gemeente stond er pragmatisch in en de projectleider dacht goed mee. De doorlooptijd van de procedure was conform de verwachting. Parallel startte het plan maken. Een bestaand gebouw levert zo zijn beperking op en het PTT-gebouw vormde daarop geen uitzondering.

Voor de voorgespanssen atlasvloeren waarbij zowel horizontaal als verticaal kabels door de vloer zijn verwerkt leverde de nodige hoofdbreken op. Daar wij precies op het punt van de kabelkruisingen nieuwe schachten wensten te maken. Het originele plan moesten we drastisch herzien en architectenbureau De Bruin heeft er in nauw overleg een mooi en effectief definitief ontwerp van gemaakt. Nijhuis Bouw was toen ook al in beeld. Ik kende Mark Broekhuizen al via de Zwolse vastgoed sociëteit en we hadden al een goede klik. Bovendien staat Nijhuis bekend als een meedenkende bouwpartner die



slim bouwen goed beheerst. Ik heb dan ook geen aanbesteding gehouden maar alles één op één met Nijhuis Bouw en de adviseurs in bouwteamvorm voorbereid. Dat goede gevoel omtrent Nijhuis Bouw is beslist niet beschaamd. De uitvoering is een paar maanden geleden opgestart en eind van het jaar hopen we een substantieel deel van de 79 appartementen op te leveren.”

De animo is dus overweldigend. Daniel Oostenbrink: “Het was toch even afwachten. Het concept wijkt immers nogal af van wat Zwolle gewend is. Ik was op zoek naar de “avontuurlijke stedelingen” en daarop heb ik de marketing volledig afgestemd. De marketing was zowel digitaal als ook met een event op het stadsstrand. Een soort minifestivalletje met stands van de projectpartners, bierproeverij, lekker eten, cocktails en een deejay. Dat bleek een goede greep. Zowel jong als oud binnen de gestelde

doelgroep kwam erop af. De gemene deler bleek de iets hippere en creatieve mens, voornamelijk uit de regio maar ook uit bijvoorbeeld Groningen en Amsterdam. We hebben er hard aan getrokken met onze mensen, en het is uitstekend geslaagd.

Het concept met lofts en maisonnettes voldoet aan de vraag uit de markt. Qua ontwerp is er bovengemiddeld aandacht besteed aan de algemene ruimten. Interieurontwerper Bas van Tol uit Amsterdam heeft onze ideeën fantastisch vertaald. Bestaande industriële elementen zijn in het zicht en worden zelfs benadrukt. Ook is er veel hout toegepast. Al met al geeft het meer een gevoel van een hippe hotelachtige omgeving. De toekomstige bewoners hebben zeer verschillende opties qua afwerking gekozen. Soms beton in het zicht, maatwerk kastenwanden. Echt divers. Een mooie diverse

afspiegeling van de doelgroep.” Het nieuwe complex krijgt een zeer duurzaam karakter. Oostenbrink: “Alles heeft een A-label. Er worden PV-panelen geplaatst en er is gekozen voor LED-verlichting inclusief bewegingsmelders. Daarnaast is het gebouw extra geïsoleerd en wordt er uitsluitend gebruik gemaakt van FSC-gecertificeerd hout waarvan ook nog zo weinig mogelijk afkomstig is uit de tropen.

Al met al mag je spreken van een gedurfd, bewerkelijk, maar zeker ook geslaagd project. Momenteel bouwt Urban Innovators met Van Norel Bouw aan een volgend project in Zwolle, het Hof van Thorbecke. Ook zijn er alweer plannen voor een volgend initiatief dat ook spraakmakend zal worden. Het is echter nog iets te prematuur om dat te melden. Wordt vervolgt.” www.uptownzwolle.nl

UpTown bewerkelijke uitdaging voor Nijhuis Bouw

Het omtoveren van een kantoorpand tot appartementencomplex is per definitie een bewerkelijk opdracht. Constructief en esthetisch is de ingrijpende functie aanpassing van een bestaand gebouw geen sinecure. De ombouw van het PTT-gebouw aan de Burgemeester Roelenweg tot appartementencomplex UpTown vormt daarop geen uitzondering. De Rijssense vestiging van Nijhuis Bouw was vanaf de prilste planvorming betrokken en is sinds enkele maanden druk met de uitvoerende fase. Naar waarschijnlijkheid worden eind van het jaar de eerste van de 79 industriële lofts, compacte appartementen en ruime maisonnettes opgeleverd.



Projectleider Frank van Munster is vanaf de intensieve voorbereidingsperiode nauw betrokken bij het UpTown project: "In projecten als deze is dat bepaald geen overbodige luxe. Een transformatie is per definitie lastig. Ook had het gebouw nog een tijdje een anti-kraak status achter de rug.

We kregen te maken met oude, en naar later bleek, verouderde kaarten en plattegronden. Zoiets houdt in dat er grote risico's zijn. De eerste ontwerpen waarbij het casco ongemoeid zou worden gelaten leverden een financieel onhaalbaar plaatje op. We zijn met het bouwteam opnieuw gaan

tekenen en rekenen en dat leverde uiteindelijk op dat we de bestaande verdieping van beide vleugels eraf hebben gehaald en er twee nieuwe bouwlagen met de maisonnettes erbij hebben geplaatst. De uitdaging was uiteraard om het volledige casco waar mogelijk ongemoeid te laten en de

bestaande constructie optimaal te gebruiken. De constructie van de nieuwe woonlagen moest licht zijn vanwege het belastbare gewicht. Om de gewenste balkons te kunnen realiseren hebben we staal "in het pand" gebracht welke van binnenuit is geplaatst. Aan de buitenzijde van het gebouw wordt gevelstuc op het bestaande metselwerk aangebracht en daarom is het belangrijk de gevel zo intact mogelijk te houden. De belasting van de balkons kunnen door de 190 mm dikke voorspan vloer niet op de vloeren worden afgedragen. Een hele uitdaging om toch 79 vrij hangende balkons te realiseren."

Spannende planning

De tweede helft van februari startte Nijhuis Bouw met de realisatie. "We zijn begonnen met het strippen. Een kleine maand later werd vanaf de buitenkant zichtbaar dat we aan het bouwen waren. Eind mei starten we met de staalbouw en nog voor de bouwvak moet het gebouw dicht zijn. De planning is ambitieus en spannend. Zeker ook omdat de levertijden in de markt enorm onder druk staan. Neem bijvoorbeeld het staalwerk. Bij de

sloop kwam aan het licht dat de hoogten net iets anders waren dan van tevoren berekend. Je hebt dan direct te maken met de nodige vertraging.

Voor ons is het geen Trento project waarbij we met onze vaste ketenpartners en preferred suppliers werken en alles tot in de puntjes op afroep beschikbaar staat. We werken bijvoorbeeld met een afbouwbedrijf uit Duitsland. We konden het werk gewoon niet kwijt in Nederland. Dat zegt voldoende. Toch heb ik er vertrouwen in dat we eind van het jaar een behoorlijk aantal appartementen kunnen opleveren. We passen veel metal-stud toe en ook met de W- en E installateur (Hulstflier, red.) zijn er goede, werkbare afspraken gemaakt. We hebben Hulstflier tijdig gecontracteerd zodat zij, weliswaar niet fysiek als bouwteamlid maar als meedenkend partner, optimaal geïnformeerd waren en dus niet voor verrassingen komen te staan. Op dit moment zijn we druk met het boren van negenhonderd sparingen die nodig zijn voor het aanbrengen van alle standleidingen en rioleringsleidingen in alle



appartementen. De vloer wordt ter plaatse van elke sparing gescand of er geen spankabel aanwezig is. Al met al mag je spreken van een bewerkelijke opdracht, maar we kunnen als Nijhuis Bouw gelukkig een en ander aan. Ik ben ervan overtuigd dat het een succes wordt."

Op de foto's is te zien dat de te verwijderen dakvloer wordt gezaagd. Frank van Munster: "Omdat het Atlasvloeren betreft en de kabels in de vloer op spanning staan, is er voor de volgende sloopmethode gekozen:

- Twee verdiepingen volledig stempelen om de dakvloer te dragen;
- Door Ballast Nedam afd. Spanstaal uit Leerdam alle kabels in de vloer van spanning halen (op dat moment is het een ongewapende plaat beton);
- De vloer is daarna in stukken gezaagd met in elk vier stuks ronde sparingen (ca. 7,5 ton per stuk);
- Met de kraan zijn de vloerdelen rechtstandig naar beneden gehesen.

Belangrijke rol Nieman bij transformatie oud kantoor tot 79 hippe appartementen

Het voormalige KPN-gebouw aan de Burgemeester Roelenweg in de binnenstad van Zwolle wordt, na vele jaren leegstand, in 2018 getransformeerd tot een hip en bruisend appartementencomplex waar het heerlijk wonen is. Er komen 79 industriële lofts, compacte appartementen en ruime maisonnettes. De locatie van het gebouw, aan de rand van de binnenstad is ideaal. De bouw is momenteel in volle gang; een substantieel deel van de woningen wordt naar verwachting eind 2018 opgeleverd.

Werkzaamheden Nieman Raadgevende Ingenieurs

Voor dit project hebben de adviseurs van Nieman, als onderdeel van het bouwteam, sinds 2016 integraal geadviseerd op het gebied van duurzaamheid, bouwregelgeving, brandveiligheid, geluidwering en akoestiek, bouwfysica en installatietechniek. Het ontwerp is van De Bruin Architecten. Alferink van Schieveen is de constructeur en Nijhuis Bouw voert de transformatie uit. Een geheel Zwolse samenwerking dus!

Bouwfysica

Uiteraard voldoet het gebouw aan de eisen die het bouwbesluit hieraan stelt. De gebruiksfunctie van het gebouw wordt gewijzigd van kantoorfunctie naar ‘woonfuncties in een woongebouw’. De nieuwe gebruiksfunctie moet dan minimaal voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw. De nieuw te bouwen optopping voldoet waar vereist aan het nieuwbouwniveau van het bouwbesluit. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de relatief hoge isolatiewaarden van gevel- en dakconstructie.



Waar mogelijk is op bouwfysisch gebied een extra comfortniveau gerealiseerd.

De bestaande gevels worden aan de buitenzijde voorzien van een buitengevelisolatiesysteem met sierpleister. Een groot voordeel hiervan is dat zo koudebruggen die in de bestaande gevel aanwezig zijn, worden ingepakt en geen extra voorzieningen aan de binnenzijde van de woningen nodig zijn. De nieuwe maisonnettes worden voorzien van een bouwkundige luifel om in de zomerdag directe zoninval en daardoor te hoge binnentemperaturen te beperken.

Het gebouw ligt op een vrij drukke locatie in de binnenstad

en nabij de A28. Dat betekent automatisch een hoge (maximaal 68 dB) geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer. De woningen worden daarom voorzien van geluiddempende ventilatietoevoerroosters en extra geluidsisolerend HR++-glas om een akoestisch prettig binnenklimaat te realiseren en om aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen.

De binnenwanden in het gebouw worden in verband met het gewicht, zoals vaker bij transformatieprojecten, opgebouwd in metal-stud. De bestaande betonvloeren worden voorzien van een verende opgelegde dekvloer om

voldoende contactgeluidisolatie te realiseren. In het bestaande bouwdeel kan desgewenst het oude betonplafond in het zicht blijven, zodat een “loft-look” kan worden gecreëerd met installaties in het zicht. De stalen optopping wordt voorzien van verlaagde plafonds, mede in verband met de eisen aan brandwerendheid en geluidisolatie.

Installaties

De bestaande dakverdieping van beide vleugels is ondertussen verwijderd en wordt vervangen door twee nieuwe woonlagen (maisonnettes) gebouwd in een lichte constructie. Ook worden er aan de bestaande gevels balkons aangebracht. De aanwezigheid van voorspankabels in de bestaande betonnen “Atlasvloer” maakte het installatietechnisch een uitdaging om de gewenste ventilatie-installatie aan te brengen. De plattegronden zijn op basis van de constructieve en installatietechnische (on)mogelijkheden geoptimaliseerd. Het maken van sparingen in deze vloer komt erg precies. De beperkte ruimte tussen de voorspankabels betekende dat op veel plaatsen geen grote ventilatiekanalen konden worden toegepast. De collectieve stijpunten van de installaties zijn daarom slim geplaatst in een liftschacht die “over” was. De nog resterende twee liften zijn voldoende voor de ontsluiting van de appartementen.

Voorbeeldproject studenten Windesheim

Een aantal bouwteamleden is, namens het “werkveld”, betrokken



bij het bouwkundeonderwijs op Hogeschool Windesheim. Vanuit die betrokkenheid ontstond het initiatief om dit transformatieproject als voorbeeldproject te laten dienen voor Zwolse bouwkundestudenten. Bij de start van deze groepsopdracht begin 2018

heeft het voltallige bouwteam op uitnodiging van Windesheim een presentatie verzorgd. Daarbij zijn de studenten geprikkeld en uitgedaagd en zijn ze meegenomen in de complexe opgave waarvoor het bouwteam enkele jaren ervoor ook stond.

Nieman en Transformatieprojecten

Bij transformatieprojecten zoekt Nieman altijd naar de best passende oplossing voor gebruiker en gebouw. Daar waar het moet zoeken we de grenzen op van wat (regel) technisch kan en mag, daar waar mogelijk maken we altijd een hoger kwaliteits- en comfortniveau dat aansluit bij de wensen van de opdrachtgever of gebruiker.

In Oost-Nederland lopen momenteel nog meer transformatieprojecten waarbij Nieman betrokken is als bouwfysisch en/of installatieadviseur. Denk hierbij aan appartementengebouw Drienerstaete in een voormalig kantoorgebouw in Hengelo, het U Parkhotel in voormalig universiteitsgebouw De Hogekamp in Enschede en de appartementen in voormalige kantoorgebouwen Les Pavillons Lyon/Paris in Hanzeland Zwolle. In een eerdere uitgave van Bouwen in het Oosten is al ruimschoots aandacht geschonken aan de transformatie van De Watertoren in Zwolle. Al deze projecten vragen om maatwerkoplossingen, waarbij niet zelden bijzondere, risicogerichte oplossingen worden bedacht.

HulstFlier Installateurs voelt zich thuis in uitdagend Uptown project

Een transitie van een kantoorpand naar een complex met een woonfunctie is per definitie een bewerkelijke opdracht. Het is dan ook niet voor niets dat bouwkundig hoofdaannemer Nijhuis Bouw een aantal ervaren adviseurs en uitvoerende bedrijven om zich heen verzamelde om Uptown te kunnen realiseren. Mede hierdoor viel de keuze qua elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden op HulstFlier Installateurs. Projectleider W + E installaties Chris Kieftenbelt van HulstFlier vestiging Zwolle licht toe.

Het project kwam in beeld middels een aanvraag door de bouwkundige aannemer. We hebben een goede relatie met Nijhuis Bouw. Zo zijn we bijvoorbeeld ook betrokken bij het spraakmakende Watertorenproject aan de turfmarkt in Zwolle en bij de realisatie van 100 maatwerkwoningen in hartje Zwolle, op het Kraanbolwerk. In het project Uptown kunnen diverse specialisaties van ons ten volle worden benut. We leveren en monteren de volgende installatieonderdelen: Rioleringsinstallatie Dyka SONO in

maatwerk prefab ;
UV-hemelwater afvoer installatie;
Water- en gasinstallaties;
Vloerverwarmingsinstallatie;
Centrale mechanische ventilatie, druk gestuurd op basis van CO₂;
Elektrotechnische installaties, inclusief zonnepanelen, domotica en ledverlichting.
Al met al omvat Uptown 79 appartementen met circa 4750 vierkante meter woonoppervlak. Voor ons ligt de piekbelasting in het derde en vierde kwartaal van 2018. Het realiseren van een dergelijke installatie als deze (met name de grote luchtkanalen en

CLV installatie in schachten waar gaten voor geboord dienen te worden) is een hele uitdaging, daar er constructief goed rekening moet worden gehouden met de vloeren waar zich spankabels in bevinden. Deze mogen niet doorboord worden, anders verliest de vloer zijn sterkte. De voorbereiding had door deze complexiteit een intensief karakter. We hebben relatief veel eigen inbreng gehad in deze opdracht. Zo zijn er door ons diverse bezuinigingen ingebracht, die ook nog eens duurzaamheid vergroten. Een mooie win – win situatie.

HulstFlier is een landelijk opererend installatiebedrijf met drie vestigingen, in Elburg, Dordrecht en Zwolle. HulstFlier installateurs voert haar werkzaamheden bij voorkeur uit in bouwteamverband. Op verzoek van de opdrachtgever participeren we in Build & Design overeenkomsten en in competities/prijsvragen. Dat stelt HulstFlier in staat haar kernkwaliteiten als lean werken, snelheid, flexibiliteit en oplossingsgerichtheid optimaal in te zetten en een grote betrokkenheid bij de vraag van de opdrachtgever te tonen. Met als bijkomende resultaat dat inhoud wordt gegeven aan een duurzame relatie met de opdrachtgever/klant. Om de organisatie plat te houden én om de benodigde specialistische kennis te vergaren en te onderhouden wordt gewerkt met vakinhoudelijke projectgroepen. Deze zijn zoveel mogelijk zelfsturend, waar nodig worden kruisverbanden gelegd. De lijnen zijn kort. In totaliteit biedt het bedrijf een werkkring aan honderdvijftig medewerkers.

Tegels en sanitair uit Rijssen voor Uptown

Dannenberg Tegelwerken uit Rijssen is in het Zwolse Uptown project verantwoordelijk voor het leveren en monteren van de badkamers en toiletten en verzorgt eveneens het tegelwerk. Eigenaren Gerben en Marc Dannenberg, die het inmiddels dertig jaar bestaande bedrijf, overnamen van hun vader en oprichter Jan Dannenberg zijn content met de opdracht. "We vinden het een mooi project om te maken. Ook qua spin off. Veel mensen bezoeken ook onze showroom aan de Kryptonweg in Rijssen om de tegels uit te

zoeken. We kunnen onze kennis en ervaring op deze manier mooi delen. We verzorgen het volledige traject, van de verkoop tot en met het lijmadvies."

De Dannenbergs zijn optimistisch over de huidige markt. "We werken in een straal van honderd kilometer rond Rijssen en we hebben opdrachtgevers uit zowel de particuliere markt als aannemers. Beide doelgroepen hebben vertrouwen in de toekomst. Het gevolg is dat we prima in het werk zitten met onze veertien

medewerkers. De markt blijft maar groeien. We zijn dan ook positief gestemd."



Advertorial

Constructief en Ingenieus

Alferink van Schieveen is een ingenieurbureau met jarenlange ervaring op het gebied van constructies. Voor ons betekent elke nieuwe opdracht maatwerk. En een perfect eindresultaat wordt alleen werkelijkheid door een intensieve samenwerking. Passie voor de mens!

Advies én maatwerk

Een ontwerp moet veilig, betaalbaar en duurzaam zijn. Ons team van constructeurs, projectleiders en modellers vertaalt daarom doordachte ideeën naar praktische en maakbare constructie!

Om dit te realiseren, gaan wij in gesprek met alle betrokken

partijen. De ideeën en wensen van een ontwerp worden door ons team vertaald naar veilige en uitvoerbare constructies. Daarbij staat ons bouwtechnisch advies centraal, zodat een ontwerp constructief verantwoord is. De mooiste eindresultaten Het resultaat: de realisatie van een uniek ontwerp binnen een ijzersterke driehoeksverhouding,

klant, bouwer en constructeur, waarbij we elkaar niet uit het oog verliezen. Zo verwezenlijken wij samen de mooiste eindresultaten. Passie voor constructie!

