

Tekst: Scripturum, Marjoleine Meppelink Beeld: Nijhuis Bouw B.V.

'Authentieke uitstraling van beschermd stadsgezicht blijft behouden'



Wie voet zet in de karakteristieke wijk Burgemeester van Heemstrakwartier in De Bilt waant zich nog steeds in de jaren vijftig. De portiekjes en smalle ramen geven de woningen een authentieke uitstraling, alsof de tijd heeft stilgestaan. Het is dan ook niet voor niets dat de wijk wordt aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Na eerdere onderhoudswerkzaamheden in de jaren tachtig waren de woningen nu toe aan groter onderhoud. In opdracht van Woonstichting SSW heeft Nijhuis Bouw in 2,5 jaar tijd alle woningen onder handen genomen.

De 191 woningen, verdeeld over 90 stramienen, zijn in onbewoonde staat grondig gerenoveerd. Omdat in de meeste woningen asbest verwerkt was, heeft er allereerst een uitgebreide asbestinventarisatie plaatsgevonden. Na sanering van de asbesthoudende materialen zijn de woningen bijna geheel gestript. Henk Keizer, hoofd uitvoerder bij Nijhuis Bouw, vertelt: "Dit betekende onder meer dat de begane grondvloer eruit werd gehaald, evenals alle installaties, binnenwanden, kozijnen en het voegwerk. Ook is de hele kap van de woning inclusief zoldervloer verwijderd."

WEDEROPBOUW

Na de afbraakwerkzaamheden kon gestart worden met de wederopbouw van de huizen. De woningen

werden onder meer voorzien van een nieuwe begane grondvloer, nieuwe trappen, nieuwe installaties, nieuwe berging, nieuwe kozijnen en nieuwe geïsoleerde binnenwanden. Ook zijn de kruipruimten van de woningen gedicht met schuimbeton en kregen de tuinen een opknapbeurt. "Als kers op de taart zijn nagenoeg alle woningen over de hele breedte voorzien van een uitbouw van 2,5 meter diep," aldus Keizer. "Deze uitbouw diende tevens als basis voor een prachtig dakterras van 3 bij 6 meter op de eerste verdieping."

OPONTHOUD

Alhoewel het bouwproces voorspoedig verliep, zorgde de asbestproblematiek aanvankelijk wel voor oponthoud. Alan Bosch, vestigingsdirecteur bij Nijhuis

Bouw, vertelt: "Het heeft er zelfs toe geleid dat de bouw drie weken moest worden stilgelegd." Bang om de afgesproken opleverdatum niet te halen, is Bosch nooit geweest. "Wij hebben direct aangegeven aan SSW dat we de bouwtijd zouden versnellen zodra de asbestproblematiek in kaart was gebracht."

TIJDWINST DOOR PREFAB

Om deze belofte na te kunnen komen, heeft Nijhuis Bouw zoveel mogelijk gebruikgemaakt van prefab bouwmaterialen. "Gelukkig kon Woonstichting SSW zich hier wel in vinden," aldus Bosch. "Wij hebben bijvoorbeeld prefab bergings- en scheidingswanden gebruikt in de woningen, evenals prefab daken. Omdat een belangrijk vereiste voor de woningen was dat deze zoveel mogelijk in de oorspronkelijke ➤

stijl moesten worden teruggebracht, hebben wij gekozen voor prefab bouwelementen met een authentiek karakter. Zo zijn de nieuwe schoorstenen op de woningen in de oude stijl gemetseld en met een hijskraan op het dak geplaatst."

SUCCESVOL EINDRESULTAAT

Het project is uiteindelijk 16 weken eerder dan gepland naar volle tevredenheid opgeleverd. Bosch vertelt: "Niet alleen voor de opdrachtgever en de bewoners is de renovatie succesvol verlopen, ook wij zijn meer dan tevreden. De investering per woning lag erg hoog en ons team heeft zich voor de volle 100% ingezet. Dat blijkt ook wel uit de onafhankelijke rapportage van het Centrum voor Woononderzoek. Met een score van 8,3 voor het eindresultaat mogen wij met recht trots zijn op dit project." ■

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER

Woonstichting SSW

ONTWERP

Arton b.v

ADVIES

Arton b.v. (Frans Heessen)

UITVOERING

Nijhuis Bouw B.V.

INSTALLATIES

Loodsluis

BOUWKOSTEN

14,9 miljoen, exclusief BTW

BOUWPERIODE

week 34 2012 t/m week 51 2014

Projectinfo

'AFSPRAAK IS AFSPRAAK'

Bij de renovatie van de wijk Burgemeester van Heemstrakwartier heeft het bedrijf W. Herms en Zn B.V. al het straatwerk en de grond- en rioolwerkzaamheden uitgevoerd, alsmede de afvalverwerking, beplantingen en hijskraanwerkzaamheden. "De uitdaging van dit project lag voor ons met name op het logistieke vlak", aldus Wim Herms, mede-eigenaar en directeur van W. Herms & Zn B.V. "Het is heel belangrijk dat je bij een project van dit kaliber werkt volgens een zorgvuldig vastgestelde planning. Ben je bang dat je op een bepaald moment de planning niet haalt? Dan zul je extra mankracht in moeten zetten; je kunt andere onderaannemers namelijk niet in de weg lopen. Deze verantwoordelijkheid moet je wel kunnen nemen als bedrijf."

W. Herms & Zn B.V. bestaat al meer dan 125 jaar en biedt uiteenlopende diensten aan op het gebied van grond-, sloop- en straatwerk en kraanverhuur. Ook is het bedrijf ISO 14001 gecertificeerd in het afvoeren en milieuvriendelijk verwerken van (bouw)afval. "Met ons uitgebreide dienstenpakket richten wij ons voornamelijk op het ontzorgen van de klant. 'Afspraak is afspraak' geldt hierbij als gouden regel. Wij hanteren binnen ons bedrijf niet alleen korte lijnen maar bieden ook een snelle service. Dit zijn de pijlers waarop onze klanten kunnen bouwen."

'KWALITATIEF HOOGWAARDIG METSELWERK'

De woningen in de wijk Burgemeester van Heemstrakwartier stammen oorspronkelijk uit de jaren vijftig. Bij de renovatie van de woningen was een belangrijk doel om de oorspronkelijke uitstraling zo veel mogelijk te behouden. Voor dit project heeft Metselbedrijf A. Ligtenberg het metsel- en lijmwerk gerealiseerd voor alle bergingen/schuurtjes en de uitbouw van de woningen. Directeureigenaar Arend Ligtenberg vertelt: "Om zo dicht mogelijk in de buurt te komen van de steenkleur en het steentype van de oude woningen is gekozen voor een mengeling van verschillende steensoorten."

Bij de bergingen/schuurtjes is bovendien gebruikgemaakt van de techniek pointmasteren, waardoor het metselwerk een authentieke uitstraling krijgt. Deze techniek biedt volgens Ligtenberg nog meer voordelen. "Omdat je tegelijkertijd metselt en voegt, scheelt dit niet alleen in tijd, maar kun je ook een hardere voeg creëren dan bij traditioneel metselwerk. Voeg en metselmortel zijn als het ware een homogeen product, wat de kwaliteit van het metselwerk ten goede komt."

'EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK'

Alle 190 beganegrond- en bovenwoningen in de wijk Burgemeester van Heemstrakwartier zijn door Van der Sluis Technische Bedrijven uit Genemuiden voorzien van nieuwe installaties. De woningen hebben onder meer nieuwe gas- en waterleidingen gekregen, alsmede nieuwe rioleringen, centrale verwarming en een ventilatiesysteem. Bij de beganegrondwoningen is vloerverwarming aangebracht. Bert van der Horst, projectleider Installatie bij Van der Sluis Technische Bedrijven, vertelt: "Het was een groot project waar we ruim twee jaar mee bezig zijn geweest. Wil een project van deze omvang slagen, dan is het belangrijk dat je een zeer strakke (lean) planning hanteert en zoveel mogelijk producten geprefabriceerd aflevert op de bouw. Dit zorgt ervoor dat faalkosten gereduceerd worden en je minder uren maakt op de bouw."

Ook de voorbereiding die aan een project vooraf gaat, speelt volgens Van der Horst een belangrijke rol. "Om zo efficiënt mogelijk te kunnen functioneren, werken wij steeds vaker volgens de BIM-methodiek. Dit geeft niet alleen structuur aan het bouwproces, maar zorgt er tevens voor dat je snel kunt insprijgen op veranderende situaties."

