



38 *ALL ELECTRIC* APPARTEMENTEN AAN DE NACHTEGAALSTRAAT IN DRACHTEN

Door een gasexplosie in het appartementencomplex aan de Nachtegaalstraat in Drachten zijn in december 2015 twaalf appartementen ingestort. Woningstichting Accolade besloot op deze plaats een nieuw appartementencomplex te bouwen. De 38 appartementen worden rond de zomer van 2018 opgeleverd. Met een vloeroppervlak van in totaal circa vijfenvijftig vierkante meter en één slaapkamer zijn de appartementen vooral geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Dienke Slatman, Programmamanager & Ontwikkelaar Vastgoed bij Woningstichting Accolade: 'In januari 2016 deden we samen met Team 4 Architecten onderzoek naar de nieuwbouwmogelijkheden. Omdat de helft van het gebouw nog overeind stond, hebben we gekeken of we het ingestorte deel nieuw konden aanbouwen.' Vanwege de nieuwbouweisen zouden er echter verschillen ontstaan in de hoogte van de oud- en de nieuwbouw, waardoor deze mogelijkheid afviel. 'Nieuwbouw was in dit geval voordeliger dan het verduurzamen van de bestaande bouw. Daarom is het hele complex gesloopt en komt er een volledig nieuw appartementencomplex voor in de plaats.'

Integraal

Het project is integraal ingestoken als een UAV-GC contract. Accolade maakte samen met de architect een voorlopig ontwerp en voegde daaraan de architectonische randvoorwaarden toe. Slatman: 'We hebben een aantal partijen gevraagd om het voorlopige ontwerp en de planvoorbereiding verder uit te werken'. Partijen werd gevraagd de realisatie van de 38 appartementen uit te werken inclusief de algemene ruimten en de ontsluiting van de woningen. Het PvE omvatte onder meer de hoofdvorm van het complex, het

programma van de appartementen en het budget. De opdracht werd aan Jorritsma Bouw gegund. Jeroen Hermans van Jorritsma Bouw: 'We hebben gewonnen door onze indeling van de plattegronden, technische uitgangspunten en de toegepaste installaties. Onze ideeën over duurzaamheid werden bijzonder goed gewaardeerd.' Jorritsma Bouw nam de verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de uitvoering en is na gunning samen met Team 4 architecten tot het definitieve ontwerp gekomen.



‘**M**et vereende krachten gaan het proces en de bouw heel snel

- Dienke Slatman

Palen

Als constructeur werd ABT Wassenaar bij het project betrokken. Projectleider Peter van der Meer geeft aan dat het 'constructief een uitdaging was om een goed palenplan neer te zetten. Omdat er palen van het oude gesloopte gebouw in de grond achterbleven, hebben we zorgvuldig moeten meten en afstemmen om een plan te maken dat voldoet aan alle randvoorwaarden. De nieuwe palen moeten voldoende draagkracht hebben en we moesten om de achtergebleven palen heen werken.' Er is een aantal extra palen geplaatst om aan de eisen te kunnen voldoen. Er is voor gekozen om mortelschroefpalen toe te passen. Hermans: 'We beperken hiermee de overlast voor de omgeving omdat deze minder trillingen geven dan heipalen.'





‘Het was constructief een uitdaging om een goed palenplan neer te zetten’

- Peter van der Meer

All electric

Installateur Comfort Partners uit Groningen adviseerde in het voortraject over de indeling van de appartementen. Projectleider Marcel Duimering: ‘In eerste instantie zou de technische ruimte vlakbij de slaapkamer komen. Dit zou niet alleen meer leidingwerk en dus meer kosten hebben betekend, ook het geluid van een ventilatiesysteem in de buurt van een slaapkamer is niet ideaal.’

Het appartementencomplex voldoet aan de huidige norm voor de energieprestatie. Het gebouw wordt all electric en luchtdicht gebouwd en krijgt een ventilatiewarmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Hermans: ‘Een van de redenen waarom het project aan ons is gegund, is dat we de appartementen gasloos gaan bouwen.’ Duimering: ‘Om de appartementen te voorzien van het benodigde wooncomfort, plaatsen we een ventilatiewarmtepomp.’ Dit volledig elektrische systeem regelt de ventilatie en de verwarming van de woning en verzorgt warm water. ‘Het is niet alleen goedkoper in aanschaf dan een luchtwarmtepomp, het is ook voordeliger in gebruik. De ventilatie gaat alleen aan wanneer de luchtkwaliteit slechter wordt. Deze wordt gemeten





door een sensor in de woon- en slaapkamer; in de badkamer zit een vochtmeter die ervoor zorgt dat de afzuiging in werking treedt als er wordt gedoucht.’ Een elektrisch aangedreven verwarmingselement zorgt indien gewenst voor bijverwarming. ‘De benodigde energie wordt vervolgens weer opgewekt door de zonnepanelen op het dak’, aldus Hermans.

Rekening houden met bewoners

De balkons zijn deels inpandig en deels buiten gesitueerd. ‘Om koudebruggen te voorkomen hebben we gebruik gemaakt van prefab balkonplaten die door Isokorf-verbindingen gescheiden worden van de constructie’, legt Van der Meer uit. Voor de galerij is gebruik gemaakt van prefab platen die middels consoles aan het casco zijn gehangen. ‘Op die manier is er voor zowel de galerij als de balkons geen aanvullende draagstructuur nodig, waardoor de gevel optimaal geïsoleerd kan worden.’ Het trappenhuis dat de twee vleugels van het gebouw met elkaar verbindt, heeft een zelfstandige draagstructuur bestaande uit staal en prefab elementen. Van der Meer: ‘Het trappenhuis staat niet in directe verbinding met de naastliggende appartementen om contactgeluid te vermijden.’



‘Er was vanaf de start al een intensieve samenwerking’

- Marcel Duimering



Communicatie

Slatman: 'We hebben nog nooit eerder een ventilatiewarmtepomp toegepast in onze woningen.' Een grote kans dus dat ook de bewoners nog nooit met zo'n systeem in aanraking zijn geweest. 'Daarom krijgen bewoners als de woning opgeleverd wordt uitleg over de woning en de daarbij behorende technische installaties'. Hermans licht toe: 'We helpen de bewoners met het instellen van de verwarming en leggen uit hoe ze het beste om kunnen gaan met het ventilatiesysteem.' De bewoners ontvangen bovendien een map met daarin alle benodigde informatie over de installaties.

Fotografie: Henri Vos



‘We hebben ons plan ingezet op energiebesparing’
- Jeroen Hermans

Tekst: Dorrieth Scholtens

Geoliede machine

Er heerst een goed onderling vertrouwen en er wordt goed overlegd en gecommuniceerd. Een keer per maand komen de partijen samen voor een voortgangsoverleg. Wanneer de marktpartijen ergens tegenaanlopen, komen ze met een voorstel richting Accolade. 'Wij hoeven dan alleen akkoord te geven', zegt Slatman. 'Met vereende krachten gaan het proces en de bouw heel snel!' Van der Meer vindt het team een geoliede machine: 'We hebben het project in BIM opgezet, waardoor we goed met elkaar konden afstemmen. Het is een voorinvestering die je doet, waarmee je de faalkosten in de uitvoeringsfase terugbrengt.' Duimering onderschrijft dit. 'Door in BIM 360 te tekenen filter je alle problemen die je tegenkomt er gelijk al uit. Dat scheelt heel veel op de bouw.' Voor de installateur was het belangrijk dat er een klik was met de overige bouwpartners. 'De kracht van dit bouwteam is dat we vanaf de start al een intensieve samenwerking hadden.'

📍 38 APPARTEMENTEN NACHTEGAALSTRAAT, DRACHTEN

Opdrachtgever:

: Accolade, Heerenveen

BOUWTEAMLEDEN

Architect

: Team 4 Architecten, Groningen

Constructeur

: abtWassenaar, Haren

Aannemer

: Jorritsma Bouw, Bolsward

Installatie adviseur

: Comfort Partners, Groningen

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Stijgerwerk

: Sijperda Verhuur, Sneek

Binnendeuren en kozijnen:

: BPZ, Tynaarlo

Hang- en sluitwerk:

: Raadsma, Dokkum