



DE WIJKTUIN BEMMEL

PLANVISIE - 26 JANUARI 2023



weusten liedenbaum
architecten





VOORWOORD

Waardwonen wil samen met de huurders de Molukse wijk Klappenburg in Bommel vernieuwen. De huidige woningen zijn begin jaren '60 gebouwd en technisch gedateerd. Een ruime meerderheid van de bewoners kan zich vinden in volledige sloop/nieuwbouw. De ligging van de locatie in een bestaande omgeving en de speciale status van deze wijk voor de Molukse gemeenschap geven deze uitvraag een extra dimensie mee.

In Molukse wijken koesteren ze hun identiteit. Om deze opgave architectonisch in te vullen hebben wij architectenbureau Weusten Liedenbaum benaderd om hier invulling aan te geven. Met dit architectenbureau uit Arnhem werken wij regelmatig samen en sluit het bureau qua architectuur erg goed aan bij de gewenste beeldkwaliteit. Ons plan kenmerkt zich door de mooie architectuur en praktische indelingen van de plattegronden die voldoen aan de specifieke wensen van de bewoners, zoals een gezamenlijke binnentuin. Hier komen jong en oud samen. Het voorstel voor de inrichting van de tuin bevordert de saamhorigheid. De overgangen tussen privé en openbaar in het terrein en de sociale cohesie vragen hierbij om extra aandacht. Om hier goed invulling aan te kunnen geven hebben wij een landschapsarchitect aan ons team toegevoegd, te weten Ontwerpbureau Luijendijk uit Zutphen. Met elkaar hebben we onze visie op de inrichting van het plan verder uitgewerkt. In het plan hebben we de balans gevonden in de thema's betaalbaarheid, kwaliteit, uitstraling en het wooncomfort.

De technische installaties nemen een steeds prominentere plek in bij nieuwbouw en zijn al vroeg in het proces belangrijk. De huidige gasloze installaties hebben meer ruimte nodig en daarom betrekken we de installateur gelijk in het ontwerptraject. Wij werken in dit plan samen met Wassink Installatie uit Doetinchem. Wassink denkt creatief mee en is een ervaren en betrouwbare partner.

De uitdagende uitvraag, het beeldkwaliteitsplan en het plafondbudget maakte veel creativiteit bij ons los. Het resultaat is een mooi plan voor de bewoners van de Molukse wijk en een toekomstbestendige toevoeging aan het bezit van Waardwonen. De gevraagde onderdelen vanuit de selectie vindt u in dit presentatieboek. In een aparte map hebben we de bouw- en ontwikkelkosten en verschillende bijlagen toegevoegd. We hebben met ons team met veel energie gewerkt aan een nieuwe invulling van de Molukse wijk Klappenburg in Bommel en hopen dat jullie net zo enthousiast zijn over het resultaat!

Namens ons team,

Emiel Nikkels

Nikkels bouwbedrijf bv

INHOUDSOPGAVE

STEDENBOUWKUNDIGE ONTWERPVISIE	9
VERGROENING & NATUURINCLUSIVITEIT	12
VISIE OP TUININRICHTING	13
INRICHTINGSVOORSTEL WIJKTUIN	15
BEHEER, ONDERHOUD & UITVOERING WIJKTUIN	17
ARCHITECTONISCHE ONTWERPVISIE	18
AANPASBAARHEID & DUURZAAMHEID	18
PLATTEGRONDEN & SOCIALE COHESIE	19
ORNAMENT & DETAIL	32
COMMUNICATIE	34
BEWONERSBEGELEIDINGSPLAN	35
ONTWIKKEL- & BOUWKOSTENBUDGET	36
TOELICHTING BOUWOPGAVE	36
ONTWERP- & REALISATIEPLANNING	37
DUURZAAMHEID & CIRCULARITEIT	38
OPTIMALISATIES / ALTERNATIEVEN	40
MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN	41
PROJECTTEAM & SAMENWERKING	42
PLAN VAN AANPAK & SAMENWERKING	43
OVERZICHT GEVELS & PLATTEGRONDEN	44







LUCHTFOTO BEMMEL

SITUATIE BESTAAND - 1:1000





PLANGEBIED MOLUKSE WIJK TE BEMMEL

SITUATIE BESTAAND - 1:500





FOTO'S OMGEVING

STEDENBOUWKUNDIGE ONTWERPVISIE

Met de vervangende nieuwbouw in de Molukse wijk wordt door Waardwonen een kwaliteitsimpuls gegeven aan huisvesting van de Molukse gemeenschap in Bommel. De bestaande woningen stammen uit het begin van de jaren zestig en staan er niet om bekend erg energiezuinig te zijn. Daarnaast bestaat de bebouwing uit een eenzijdig woonprogramma waardoor deze niet passend zijn voor bepaalde bewonersgroepen. Door de recente prijsontwikkeling van energie is er een extra aanleiding tot vervangende nieuwbouw. Wonen in een woning met een lagere energiebehoefte is uiteraard een positieve ontwikkeling.

De stedenbouwkundige structuur van de Molukse wijk blijft nagenoeg ongewijzigd. De nieuwe bebouwing volgt het stratenpatroon waarbij de bebouwing aan de Pastoor Grimmelstraat bestaat uit eengezinswoningen en de benedenbovenwoningen. Aan de Dominee Israelstraat zijn de levensloopbestendige grondgebonden woningen gelegen.

De grootste wijziging is de introductie van een groene oase tussen de woningen aan de Pastoor Grimmelstraat en de Dominee Israelstraat. De gezamenlijke binnentuin biedt de Molukse gemeenschap een plek om samen te komen en activiteiten te ontplooiën. Een plek geschikt voor jong en oud.

Doordat wij deze ruimte zien als een belangrijke plek voor de Molukse gemeenschap hebben wij de verdeling van de woningtypen binnen het plan daarop aangepast. Rondom de binnentuin zijn alle levensloopbestendige woningtypen gelegen. De buitenruimten van deze woningen sluiten daardoor aan op de binnentuin waardoor de ouderen eenvoudig toegang hebben tot de tuin en kunnen genieten van het groen en de levendigheid. De overgang van de privé buitenruimte naar de tuin wordt door middel van een lage haag en een begroeide pergola vormgegeven.

De bewoners van de eengezinswoningen kunnen de tuin eenvoudig via een aangename route vanaf de Pastoor Grimmelstraat bereiken. Vanaf de Dominee Israelstraat is een tweede ruime toegang. In de tuin staat een bergingen cluster voor de benedenbovenwoningen. In dit gebouwtje is een ruimte opgenomen voor bijvoorbeeld tuingereedschap, daarnaast is er een veranda waaronder bijvoorbeeld een picknick tafel kan komen te staan.

Door het toegenomen aantal woningen neemt de parkeerdruk toe, dit wordt met aanvullende haakse parkeerplaatsen aan de Pastoor Grimmelstraat gecompenseerd. Tussen de parkeervakken worden bomen geplaatst zodat de straat een aangename groene aanblik krijgt. Alle woningen krijgen een kleine voortuin met een lage haag zodat een duidelijk overgang tussen openbaar en privé ontstaat.

De nieuwe opzet gaat uit van langere rijen. Door in elk blok bij twee woningen de goot aan de straatzijde iets op te tillen geleden we de bouwmassa. Deze ingreep draagt bij aan een intieme dorpse schaal passend in Bommel.



PROEF VERKADELING



UITGANGSPUNTEN

- Mooie gemeenschappelijke wijktuin
- Wijk tuin waarneembaar vanuit straat
- Straat met groen
- Wonen achter voortuintjes
- Tuinen in verbinding met wijktuin

SITUATIE - 1:500

- 18 rijwoningen
- 10 beneden-bovenwoningen
- 12 levensloopbestendige woningen

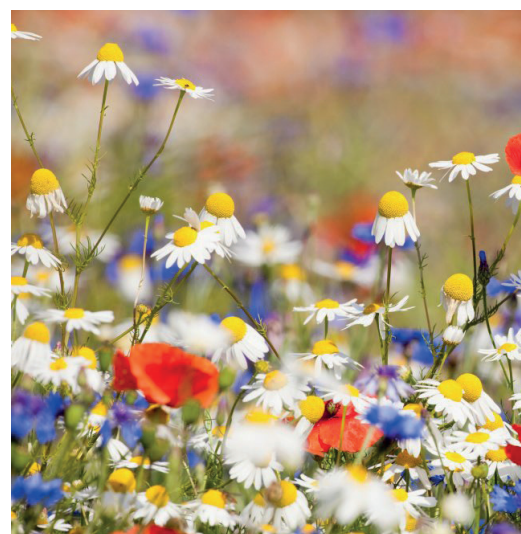


DAKAANZICHT - 1:500

VERGROENING & NATUURINCLUSIVITEIT

In de openbare ruimte brengen we extra groen aan ten opzichte van de huidige situatie. Nieuwe bomen krijgen een plek in het straatbeeld. Groenstroken krijgen een kleurrijke, vaste plantenmix en de parkeerplaatsen worden in een waterdoorlatende, deels groene, bestrating uitgevoerd. Wij trekken dit door naar de woningen.

Het vergroenen van de woonomgeving gaat verder dan de aanplant van een mooie beukenhaag voor de woningen en het toepassen van hедера erfscheidingen tussen achtertuinen en het openbaar gebied. Tegenwoordig is het steeds normaler om klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen te treffen. We kiezen maatregelen die elkaar versterken. Nestkasten voor vogels en vleermuizen, aangevuld met insectenstenen. De binnentuin levert een belangrijke bijdrage voor voedsel en schuilplekken voor diverse dieren die een plekje in het plan krijgen. Ook de beplanting in de gemeenschappelijk tuin bevordert de biodiversiteit. Meer bloemen en planten zijn fraai om te zien en goed voor de natuur. Het bewijs dat esthetica en duurzaamheid goed samen kunnen gaan!





VISIE OP TUININRICHTING

Met de herinrichting van de Molukse wijk willen we de groene en maatschappelijke kwaliteit van de buurt verbeteren. Daartoe is in het inrichtingsplan het straatprofiel van de Pastoor Grimmelstraat verbreed en plaatsen we 11 laanbomen. Tussen deze straat en de Dominee Israëlstraat maken we een ruime, gezamenlijke tuin. Samen zijn en groenbeleving staan in de gezamenlijke tuin centraal. Het samen zijn komt terug met een dynamische en informele padenstructuur met zitjes op verschillende plekken. Kinderen dagen we uit om er te spelen: een natuurlijk klim- en klauterpaadje door de wadi met kruidenrijk grasland; spelen met de waterpomp vanwaar het water wegvloeit naar de wadi, een grasveld met heuveltje en plek om te voetballen.

Westelijk in de tuin is een bijgebouw met bergingen en ook een gezamenlijke berging, voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een buurtbarbecue. De berging heeft een brede overstek waaronder plek is voor ontmoeting (buurtbarbecue en andere gelegenheden van samen zijn). Buurtbewoners kunnen samen tuinieren en voor een groot deel zelf het onderhoud doen. Naast de gezamenlijke berging is plaats voor een composteervak voor het tuinafval. Gieters vullen om de moestuinbakken te besproeien kan bij de waterpomp.

Centraal in de tuin staat een vlaggenmast waarmee de buurt waardevolle momenten kan herdenken.

De dynamische padenstructuur is een belangrijke structuurdrager in de tuin en zorgt voor samenhang in de verschillende zones. De paden voeren we uit met een halfverharding, zoals 'Achterhoeks padvast'. Door de hele tuin zijn er vlakken met gazon, zodat de tuin ruimtelijk en overzichtelijk aanvoelt. Ruimtelijk ontstaan er verschillende zones met plantvakken met lage tot halfhoge beplanting. De beplanting bestaat uit een mix van sterke, overwegend inheemse, heesters en bloeiende vaste planten. Zo ontstaat er het hele jaar door een aantrekkelijk beeld en wordt bovendien de biodiversiteit in de omgeving aanzienlijk versterkt. Verspreid door de binnentuin planten we acht bomen aan, bestaande uit drie tot vijf verschillende soorten. Centraal in de tuin is plek voor een wat grotere, beeldbepalende erfboom.



PASTOOR GRIMMELTSTRAAT MET 11 NIEUWE LAANBOMEN



Halfverharde paden

DOMINEE ISRAËLSTRAAT MET DRIE NIEUWE LAANBOMEN LANGS HET NOORDEN

INRICHTINGSVOORSTEL WIJKTUIN

1. Bijgebouw met bergingen, containerruimte en ruimte voor algemeen tuingereedschap. Dak optioneel voorzien van sedumvegetatie. (overstek voorzien van twee standers).
2. Composteervak voor tuinafval eventueel te voorzien met meerdere compartimenten.
3. Ontmoetingsplek met zitgelegenheden en plek voor een buurtbarbeque.
4. Zitrand gemaakt met betontegels uit de oude tuinen (circulair), begroeid met varens, mossen e.d.. Zitrand vangt hoogteverschil naar een plaatselijk hogere grondslag in het gazon.
5. Plantvakken bestaande uit overwegend houtvormend struweel gecombineerd met verspreid vaste bloeiende planten voor een jaarronde seizoenbeleving. Acht bomen verspreid in de binnentuin.
6. Ruim gazon voor sport en spel, grote moestuinbakken langs de rand.
7. Vlaggenmast.
8. Beeldbepalende erfboom met een waterpomp aan de voet en start natuurlijkspeelroute met een boomstam.
9. Wadi aan één kant gevangen met keermuurtje / zitrand van betontegels, begroeid met varens, mossen e.d.. Stapstenen in de wadi, wadi begroeid met bloemrijk gras.
10. Bergingen in de tuinen voorzien van sedum vegetatie (optioneel).
11. Groene erfafscheidingen.
12. Brede toegangen naar gezamenlijke tuin, begeleid met beplanting en voorzien van een bankje.





BEHEER, ONDERHOUD & UITVOERING WIJKTUIN

De binnentuin wordt hoofdzakelijk beheerd door een werkgroep van buurtbewoners, die gebruik maken van een gezamenlijke berging. De werkzaamheden bestaan uit het maaien van het gazon, het verzorgen van de moestuinbakken, het bijhouden van het 'onkruid', het ruimen van blad en waar nodig kleinere snoeiwerkzaamheden. We raden aan één á twee keer per jaar een hovenier in te schakelen voor het grovere snoeiwerk. Op deze momenten kan ook het composteervak worden gelegd.

Ook in de uitvoering is het mogelijk de buurt te betrekken. De stapelmuurtjes in het ontwerp kunnen worden opgetrokken met betontegels uit de bestaande tuinen. Buurtbewoners kunnen deze vooraf inzamelen waarna ze vervolgens op hun plaats worden gestapeld. Een mooi hergebruik van oude materialen.



**STAPELMUUR VAN HERGEBRUIKTE
BETONTEGELS**



ARCHITECTONISCHE ONTWERPVISIE

De architectuur van de bestaande woningen wordt gekenmerkt door een doelmatige soberheid. De woningen in de Pastoor Grimmelstraat wijken daarbij licht af van die in de Dominee Israelstraat. Een belangrijk kenmerk van de woningen is de gevelritmiek die veel rust geeft. Grote glaspartijen geven de woningen een open karakter.

Het is onze ambitie geweest om nieuwe woningen te ontwerpen waar je als bewoner graag thuis komt. Dat gevoel begint al als je de straat binnenrijdt. Het woningenontwerp heeft een open en vriendelijk karakter. Mooie raampartijen betrekken de woning bij de omgeving. Binnen het plan hebben we gevarieerd met de toegepaste architectonische middelen. Zo zijn er woningen die bij de voordeur een luifel hebben, andere woningen hebben daar een kader. Tussen sommige voordeuren passen we een metselwerkverbijzondering toe om de toegang tot de woning verder te accentueren. Het thuis komen wordt daardoor verder benadrukt.

Het toepassen van een zinken goot en witte dakrand geeft de woningen een frisse rand bij de overgang tussen de gevel en het dak. Onder de goot passen we een metselwerk verbijzondering toe om een mooi einde aan de gevel toe te voegen. Kopgevels hebben we de uitstraling van een voorgevel gegeven. Blinde gevels komen niet voor in het plan. Op de kop van de beneden en bovenwoningen is er ruimte gereserveerd om een gedicht op de gevel te zetten. Wij stellen voor dat de Molukse gemeenschap een tekstvoorstel doet.

De woningen die aan de binnentuin liggen hebben in de overgang tussen privé en openbaar gebied een begroeide pergola die meegenomen is in de architectuur en bij de levensloopwoningen op de bergingen aansluit. De bergingen cluster met de buurtschuur en de veranda krijgen hetzelfde hout accent waarmee de verbinding tussen tuin en woningen wordt versterkt.

AANPASBAARHEID & DUURZAAMHEID

We hebben ook nagedacht over de aanpasbaarheid van de woningen. Zo hebben de levensloopbestendige woningen een ruime eerste etage, die aan te passen is naar een eengezinswoning. Met een kleine aanpassing is het mogelijk om op de eerste etage een extra slaapkamer te maken. Een extra dakraam aan de achterzijde zou voldoende moeten zijn om dit mogelijk te maken. Zo ontstaat een woning voor een gezin waarvan bijvoorbeeld een van de gezinsleden een beperking heeft.

Op het gebied van duurzaamheid maken de woningen ook een enorme sprong voorwaarts ten opzichte van de bestaande woningen. Uiteraard voeren we alle woningen gasloos uit met een slim warmtepompsysteem met buitenunit voorzien van geluidswerende voorzieningen. Alle woningen krijgen PV-panelen.

ACCENT KOPGEVEL

Tekst ter indicatie.
In overleg met
buurtbewoners &
Waardwonen.





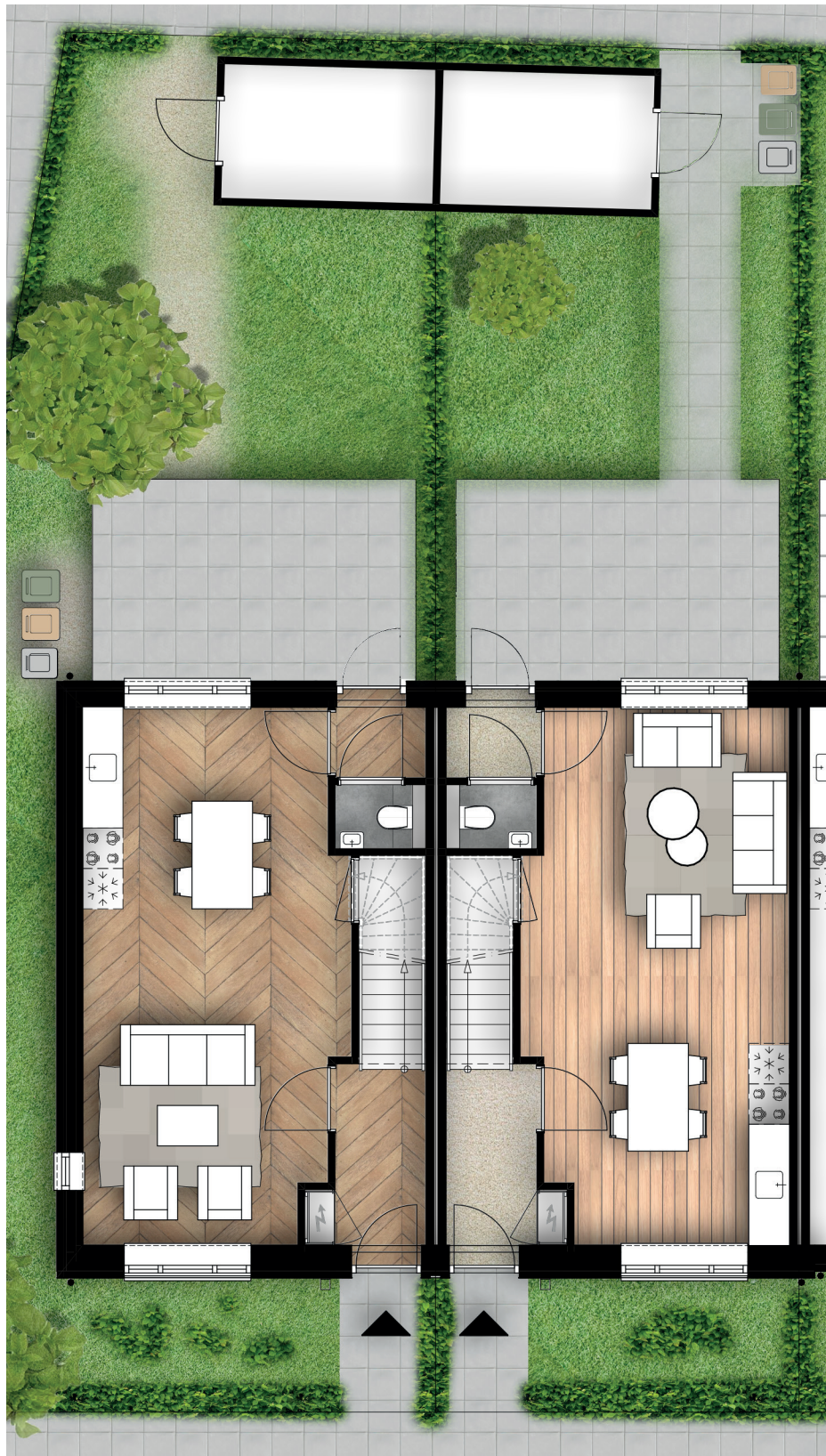
PLATTEGRONDEN & SOCIALE COHESIE

Vanuit de Molukse gemeenschap is de uitdrukkelijke wens uitgesproken om bij de eengezinswoningen de keuken aan de tuinzijde van de woning te leggen. Wij hebben erg veel energie gestopt in de ontwikkeling van een flexibele plattegrond die het mogelijk maakt om de positie van de keuken en de woonruimte te wisselen. Dit zou eventueel een keuzemogelijkheid voor de toekomstige bewoner kunnen worden. Deze woningen hebben verder drie slaapkamers, een badkamer en een ruime zolder.

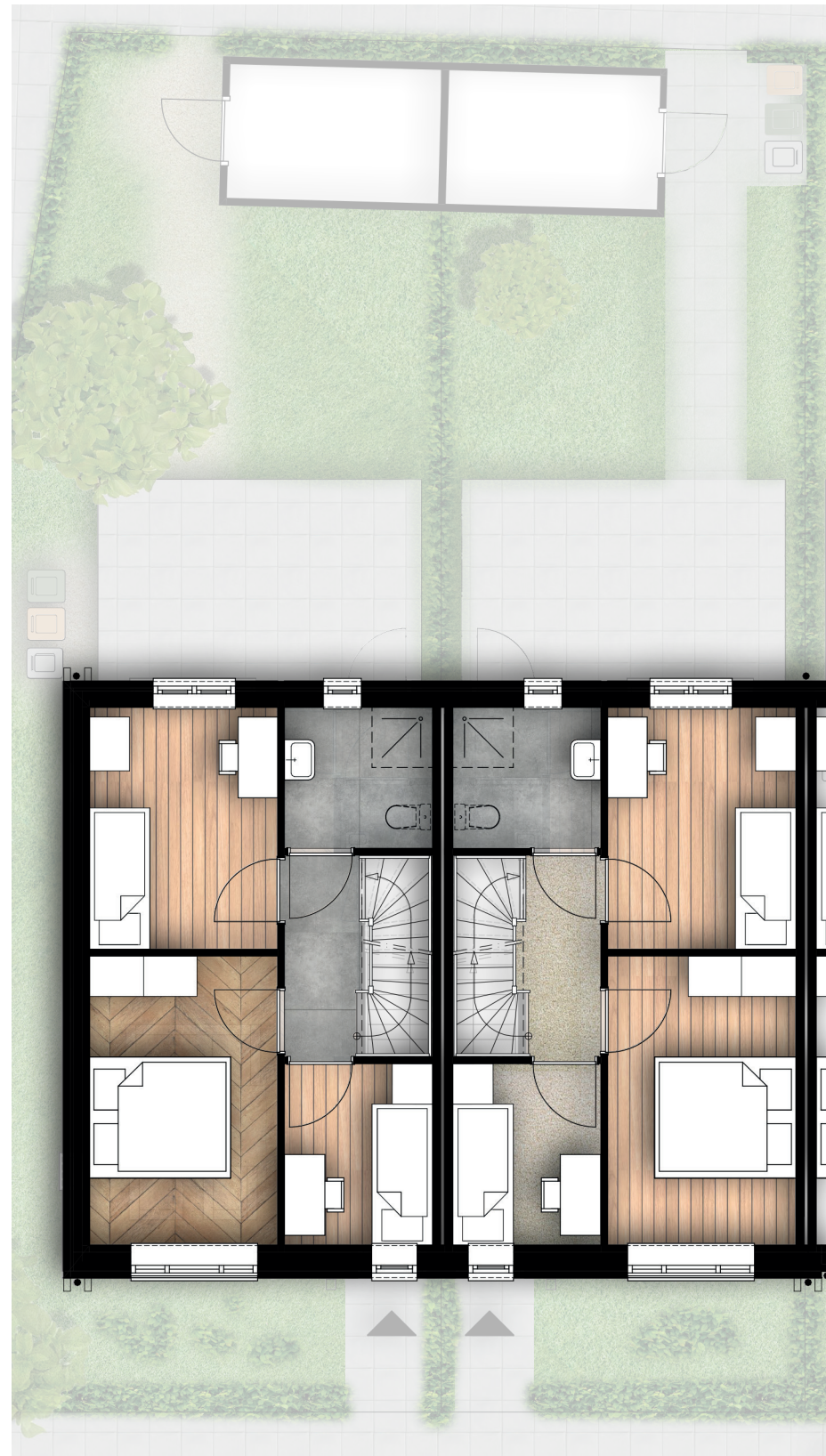
Alle levensloopbestendige plattegronden zijn ontwikkeld met zowel de gebruiker als de zorgverlener in het achterhoofd. De woningen hebben ruime woon- en verkeersruimten met keermogelijkheden voor rolstoelgebruikers. De slaap- en badkamer is ruim bemeten zodat er voldoende ruimte is om hulp te verlenen. De begane grond beschikt verder over een ruime, goed toegankelijke, wasruimte. De lage levensloopbestendige seniorenwoningen hebben op de eerste etage een tweede slaapkamer en een berging. De overruimte op de etage biedt de mogelijkheid om deze woningen in een toekomstige situatie voor andere doelgroep geschikt te maken.

Vanuit leefbaarheid en met het oog op sociale cohesie vinden wij het van belang dat er zowel naar de straat als naar de binnentuin gewoond wordt. Dat is bij de gewenste benedenwoningen, gezien de kleine plattegronden, vaak een uitdaging. Toch zijn we erin geslaagd om de woonruimte hier aan de voorgevel te leggen. Deze één-laagse driekamerwoningen zijn bovendien levensloopbestendig. Hoewel de bovenwoningen niet levensloopbestendig zijn is er veel aandacht besteed om deze woningen een bruikbare praktische plattegrond te geven. Op de eerste woonlaag bevindt zich de woonruimte, de kleine slaapkamer en een techniekruimte. Bij gebrek aan een privétuin hebben deze woningen een dakterras op de uitbouw van de benedenwoning gekregen met uitzicht op de binnentuin. Het dakterras is bereikbaar vanuit de woonruimte. Op de tweede woonlaag is de hoofdslaapkamer, de badkamer en een berging gelegen. Alle woningen in het plan hebben een individuele buitenberging.

WIJKTUIN



BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



- Uitwisselbare plattegrond
- Tuin gericht koken
- Tuin gericht wonen

RIJWONINGEN - 1:100

GBO gevraagd	=	100 m ²
GBO	=	104 m ²
		(18 rijwoningen)



PV-PANELEN

METSSELWERK ACCENT

METSSELWERK ACCENT

METSSELWERK ACCENT

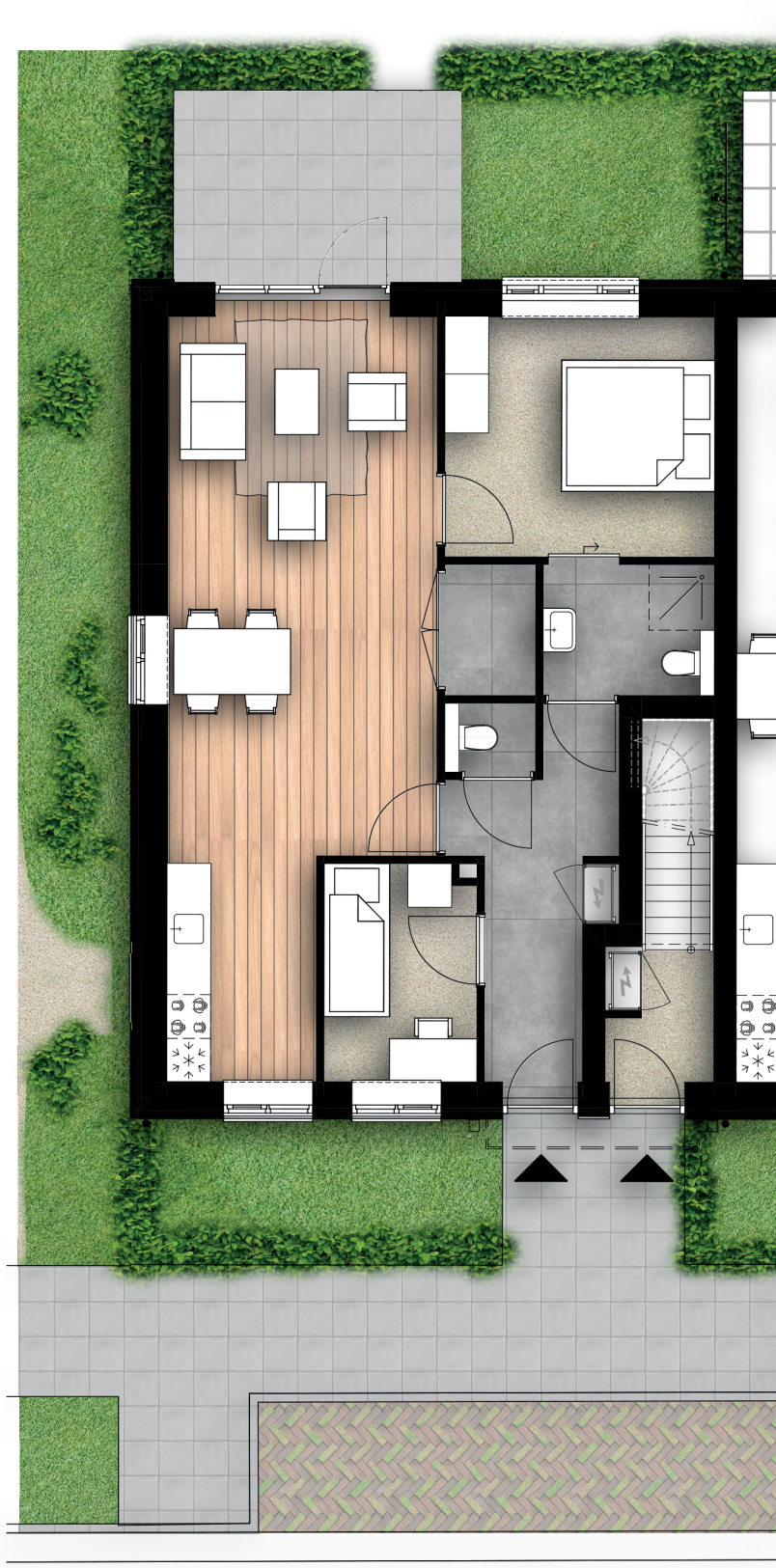


RIJWONINGEN PASTOOR GRIMMELTSTRAAT

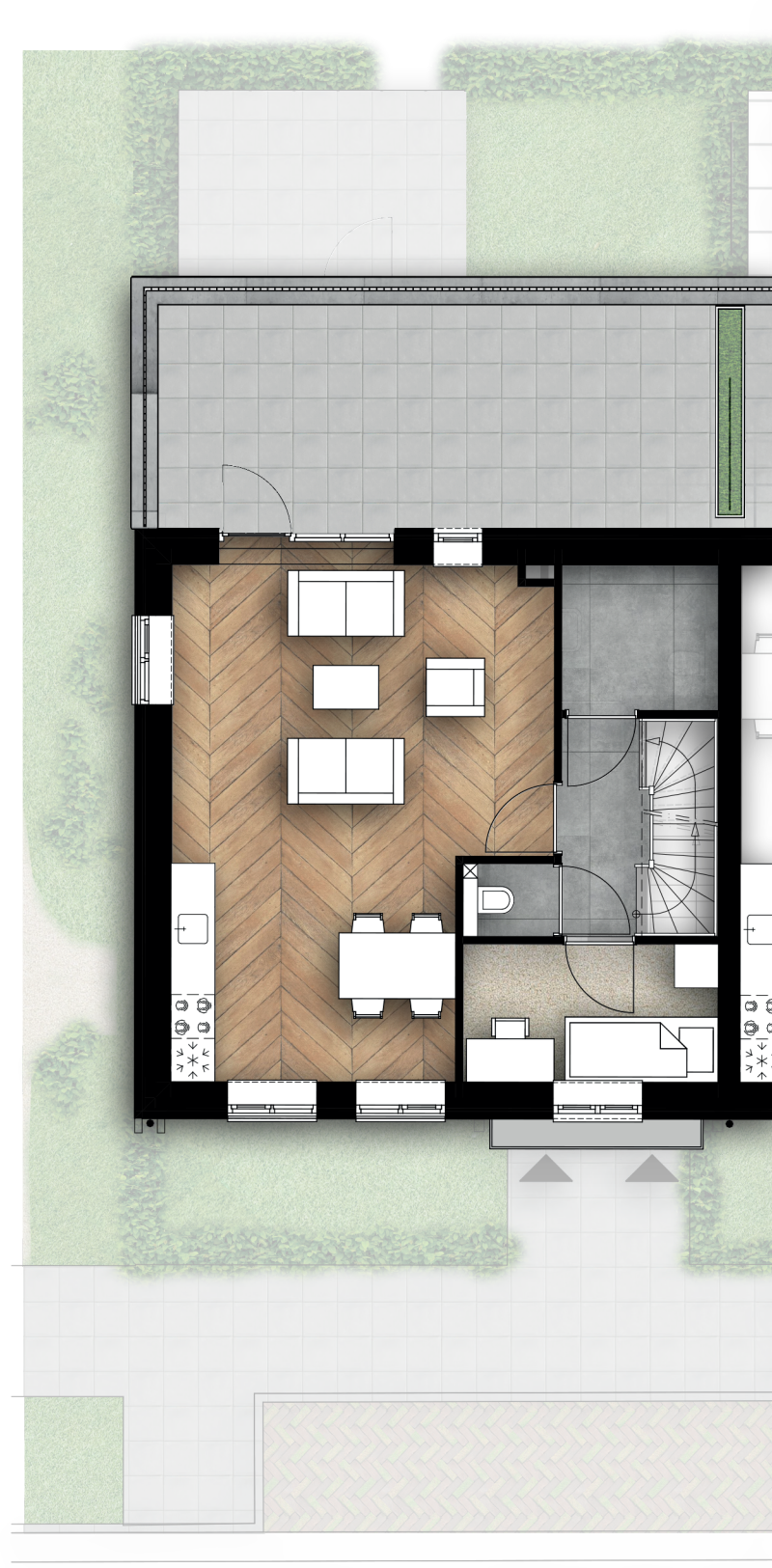
Gewelbeeld van de 12 rijwoningen aan de Pastoor
Grimmeltstraat.



GEVELAANZICHT - 1:100



BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



- Begane grond geschikt voor senioren
- Riant dakterras aan wijktuin
- Contact met wijktuin

5 benedenwoningen ca. 71 m²
5 bovenwoningen ca. 81 m²

BENEDEN-BOVENWONING - 1:100

GBO gevraagd = 650 á 700 m²
GBO totaal = 760 m²
(Op basis van 10 eenheden)



METSELWERK ACCENT

METSELWERK ACCENT

METSELWERK ACCENT

METSELWERK ACCENT

ACCENT HOEKGEVEL

DOORGANG WIJKTUIN



BEBO- & RIJWONINGEN PASTOOR GRIMMELTSTRAAT

Gevelbeeld van de 10 beneden-bovenwoningen en de 6 rijwoningen aan de Pastoor Grimmeltstraat.



METSSELWERK ACCENT

METSSELWERK ACCENT

GEVELAANZICHT - 1:100



BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



- Uitwisselbare plattegrond
- Tuin gericht koken
- Tuin gericht eten
- Contact met wijktuin

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING - 1:100

GBO gevraagd	=	85 m ²
GBO	=	102 m ²
(12 Levensloopbestendige woningen)		



METSELWERK ACCENT

PV-PANELEN

DOORGANG WIJKTUIN



LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN DOMINEE ISRAËLSTRAAT

Gevelbeeld van de 12 levensloopbestendige woningen aan de Dominee Israëlstraat.



PV-PANELEN

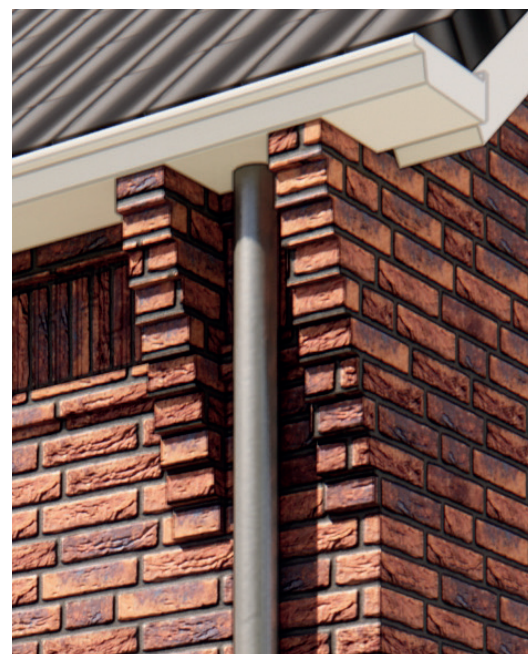
METSSELWERK ACCENT

DOORGANG NAAR WIJKTUIN

GEVELAANZICHT - 1:100

ORNAMENT & DETAIL

De woningen worden opgetrokken in een baksteen met een warme roodtint. Her en der passen we metselwerkaccenten in een bijzonder verband toe om gevels extra detail te geven. De daken worden gedekt met een donkere pan. PV-panelen zijn eveneens donker zodat deze opgaan in het dakvlak. Het overige kleurgebruik is rustig gehouden. Frisse witte kozijnen en overstekken worden toegepast. De omkadering van de voordeur, die een warme kleur krijgt, is eveneens in een lichte tint gedacht. Bij alle materiaal- en detailleringkeuzes heeft duurzaamheid en onderhoud een rol gespeeld. De doelstelling is om de woningen langdurig een hoogwaardige uitstraling te geven.



DETAILLERING GEVEL
Losse entree elementen zijn suggestief





COMMUNICATIE

In opdracht van Waardwonen bouwen we met en voor de toekomstige bewoners. Zij moeten zich straks thuis voelen in hun nieuwe woning. Ook voor omwonenden is het belangrijk wanneer, wat en hoe er wordt gebouwd in hun buurt. Daarom nemen we huurders en omwonenden stap voor stap mee. We begeleiden hen bij de planvorming, in de voorbereidingen op de sloop/nieuwbouw, tijdens de bouw en na de oplevering. Hoe we dit doen leest u in het communicatie- en bewonersbegeleidingsplan.

In de communicatie rondom de sloop/nieuwbouw richten we ons op verschillende doelgroepen.

Bewoners

Goed luisteren naar de woonwensen van de toekomstige huurders vinden we belangrijk. Het gaat immers om hun huis. Al in 2015 deed Waardwonen een eerste onderzoek naar de wijkvernieuwing Klappenburg. Met verschillende workshops haalde Waardwonen de wensen van bewoners op voor de toekomst van hun wijk. Belangrijk, want in een formele draagvlakmeting moet tenminste 70% van de huurders instemmen met de plannen.

Bewonerscommissie Penduduk Maluku Bemmél (PMBI)

Penduduk Maluku Bemmél vertegenwoordigt en behartigt de belangen van de bewoners in het plangebied Molukse wijk Bemmél. De bewonerscommissie deelt alle informatie en ontwikkelingen over de sloop- en nieuwbouwplannen van Waardwonen met bewoners op hun eigen website. We sluiten graag aan bij bestaande initiatieven die goed werken.

Omwonenden

Ook omwonenden willen weten wat de plannen in hun buurt zijn. Samen met Waardwonen informeren we omwonenden goed, volledig en op tijd. Dat voorkomt onrust en zorgt voor vertrouwen.

Gemeente

De gemeente is een onlosmakelijke partner in het ontwerp- en bouwproces. We maken bijvoorbeeld samen afspraken over het (bouw)verkeer. We zetten in op veiligheid en het beperken van overlast voor omwonenden.



Buurtparticipatie

PARTICIPATIEWIJZER

Hoe informeren en betrekken wij de belanghebbenden bij de plannen?

Bepalen doel:



Tevreden bewoners
& omwonenden

STAPPEN

1

KENNISMAKING MET DE BEWONERS

- Inloopbijeenkomst
- Eerste ideeën en plannen
- Globale planning

CONTACT

- Hele proces -> vast aanspreekpunt
- Updates via website
- Mail/website

2

3

PRESENTATIE

- Verdere uitwerking plannen presenteren
- Input van de bewoners meegenomen
- Omgeving/omwonenden

TUSSENTIJD CONTACT

- Updates
- Mail/website

4

5

BRAINSTORM

- Directe omgeving
- Input inrichting openbare ruimte

DEFINITIEVE PLANNEN

- Presenteren definitieve plannen
- Inloopbijeenkomst

6

7

CONTACT VERVOLG

- Hele proces -> vast aanspreekpunt
- Updates
- Planning/ aankondiging werkzaamheden

BEWONERS- BEGELEIDINGSPLAN

Voor een succesvolle ontwikkeling is goede communicatie met gemeente, Waardwonen, toekomstige bewoners, omwonenden en belangengroepen belangrijk. Participatie vinden wij dan ook vanzelfsprekend. We ontwikkelen immers in een woongebied met omwonenden en ontwikkelen voor de toekomstige bewoners.

Na de gunning praten we met de gemeente, bewoners, omwonenden en belangengroepen. Voor hen organiseren we verschillende inspraakmomenten. Samen werken we aan de ontwikkelkaders voor de locatie. Met de bewoners en medewerkers van Waardwonen praten we bijvoorbeeld over de indeling van de woningplattegronden. Daarnaast zal ook de uitvoering van de gemeenschappelijke tuin en het bergingsblok een belangrijk overlegpunt zijn. Omwonenden willen vaak weten hoe hoog de woningen worden, of er voldoende parkeerruimte is en of ze toename van het aantal verkeersbeweging kunnen verwachten.

Door goed te luisteren en in te spelen op vragen en zorgen, ontstaat een plan dat gedragen wordt door de buurt en dat past bij de vraag en behoefte van de toekomstige bewoners. Onze eigen participatiemanager zorgt voor een goed verloop van het participatieproces. Zij is het vaste aanspreekpunt en organiseert en coördineert het complete participatietraject. Ze informeert alle partijen regelmatig over de voortgang van het project via bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Hoe we belanghebbende informeren en betrekken bij de plannen leest u stap voor stap in de participatiewijzer.

ONTWIKKEL- & BOUWKOSTENBUDGET

De prijsaanbieding is gebaseerd op de stukken die horen bij de uitvraag van Waardwonen. Deze stukken staan in de separate map met bijlagen.

Bijlage 1 *Overzicht totale kosten*

TOELICHTING BOUWOPGAVE

In dit overzicht leest u over de bouwkundige, energetische en installatietechnische keuzes. We gaan dieper in op duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusiviteit en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Bouwkundig

Dit project is uitstekend geschikt voor ons FRAME-concept: een bewezen kwalitatief hoogwaardig en concurrerend bouwsysteem van prefab vloeren, kalkzandsteenwanden en prefab daken.

- Werken in een BIM-omgeving met de verschillende vaste partners
- Waar mogelijk gebruik maken van voor gedefinieerde onderdelen bijvoorbeeld voor:
 - Entree, trap, toiletzone
 - Installatieopstelling
 - Meterkast
- Afhankelijk van de locatie, opdrachtgever, beeldkwaliteitsplan etc., blijft er ruimte voor maatwerk.

We kunnen snel en flexibel schakelen in de voorbereiding en uitvoering met vooraf op maat gemaakte kalkzandsteen elementen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld prefab betonnen casco's. Hierbij moeten de uitgangspunten in een vroeg stadium definitief zijn. Daarnaast is deze werkwijze voor ons financieel aantrekkelijker. We kunnen met onze werkwijze en ervaring dan ook goed concurreren op planning en doorlooptijden. Kalkzandsteen is ook vanuit circulair oogpunt een betere keuze dan beton.



Bouwkundig vervolg:

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Fundatie: | Boorpalen + betonbalken |
| • Begane grondvloer: | eengezinswoningen: ribcassettevloer
levensloopwoningen: ribcassettevloer
"BeBo"-woningen: kanaalplaatvloer |
| • Verdiepingsvloeren: | eengezinswoningen: kanaalplaatvloer
levensloopwoningen: kanaalplaatvloer
"BeBo"-woningen: breedplaatvloer |
| • Dragende wanden: | Kalkzandsteen elementen |
| • Hellend dak: | Prefab kapelementen |
| • Dakafwerking plat dak: | Bitumen dakbedekking met betontegels |
| • Dakafwerking hellend dak: | Donkere keramische dakpan |
| • Buitenkozijnen: | Houten kozijnen met triple beglazing |
| • Gootelementen: | Zinken dakgoten |
| • Waterslagen: | Aluminium waterslagen |
| • Balkonhekken: | Metalen hekwerk |
| • Binnenwanden: | Cellenbeton panelen |
| • Binnenkozijnen: | Stalen binnenkozijnen met opdekdeuren |
| • Vloertegels: | Mosa Core Collection 150x150 mm |
| • Wandtegels: | Mosa Holland 2050 150x200 mm |

Energetisch

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Rc-waarde begane grondvloer: | 3,7 m2K/W |
| - Rc-waarde gevels: | 4,7 m2K/W |
| - Rc-waarde daken: | 6,3 m2K/W |
| - U-waarde glas: | 0,7 W/m2K (triple glas) |
| - ZTA waarde glas: | 0,60 |
| - Luchtdichtheid Qv10: | forfaitair (gemiddeld 0,42 dm3/sec/m2) |
| - PV panelen: | 3-5 PV-panelen per woning (afhankelijk van BENG) |

Wij kiezen bewust voor triple beglazing. Hiermee zijn de verschillen in thermische waarde tussen de dichte gevel en de kozijnopeningen minder groot. Het zorgt bovendien voor een hoger wooncomfort en lagere energielasten voor de huurder.

Een uitgebreide omschrijving van de toegepaste materialen vindt u in **bijlage 2** in de separate map.

Bijlage 2 *Technische omschrijving*

ONTWERP- & REALISATIEPLANNING

Installatietechnisch

In de technische omschrijving vindt u een toelichting op de installatie, die zich kenmerkt door bedieningsgemak. Een goede installatie is een installatie waar de bewoner niet naar om hoeft te kijken. Dat kan met de combinatie van vloerverwarming die de bewoner per ruimte kan regelen. De woningen krijgen een lucht/water warmtepomp met een 200 liter boiler voor warm water. Hiermee kunnen de woningen verwarmd worden, wordt voorzien in voldoende warm tapwater én kan de woning met enkele graden gekoeld worden tijdens warme dagen.

Het ventileren in de woningen gebeurt met een mechanisch ventilatiesysteem (MV). Deze is CO₂-gestuurd en heeft een CO₂-sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Zo wordt de MV-installatie alleen gebruikt als er mensen in de ruimte zijn en wanneer ventileren écht nodig is.

Voor de hernieuwbare energie plaatsen we PV-panelen op het dak. Het aantal varieert van 3 tot 5 PV-panelen per woning.

Technische gegevens

Verwarming en warm tapwater

- Lucht/water warmtepomp met 200 liter boiler;
- Vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping;
- Ruimtethermostaat in de woonkamer en slaapkamers (master-slave regeling).

Ventilatiesysteem

- Individuele mechanische ventilatie-unit Duco Silent CO₂-systeem (geplaatst onder hellende kap of in techniekruimte)
- Kunststof afzuigventielen
- Regeling: CO₂ bedieningssensor in woonkamer en hoofdslaapkamer
- Badkamer: 3 standen RF-schakelaar

In de basisaanbieding gaan we uit van een energiezuinige woning die voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Uiteraard is het mogelijk om op energetisch gebied meer toe te voegen aan de woningen. We doen hiervoor graag suggesties. Op pagina 38 vindt u onder optimalisaties & alternatieven een aantal suggesties.



Elektrische radiator badkamer



Warmtepomp (binnen- & buitenunit)



Ventilatiebox MV

Onze voorbereidingsplanning hebben wij gebaseerd op de in de selectiestukken vermelde planning. Wij beseffen dat er als gevolg van het niet tijdig kunnen voldoen aan voorwaarden (welstand) en/of bezwaren op de omgevingsvergunning mogelijk vertraging kan optreden.

Onderdeel van de bouwteamwerkwijze is de bewaking van de totale voorbereidingsplanning. Hierdoor zal tijdig duidelijk worden waar termijnen wel/niet gehaald kunnen worden. Wij beschouwen deze flexibiliteit als een normaal onderdeel van de planvorming en onze bedrijfsvoering.

Wij hebben op basis van de beschikbare informatie een voorbereidingsplanning opgesteld die als een **bijlage 3** is bijgevoegd. In deze planning zijn de doorlooptijden van planvorming, vergunningen, bouwvoorbereiding, realisatie en start uitvoering weergegeven.

Wanneer de selectie medio februari 2023 is afgerond zal het bouwteam vanaf medio maart 2023 van start kunnen gaan. Op basis van de voor ons bekende werkwijze zal de omgevingsvergunning dan praktisch gezien eind 2023 ingediend kunnen worden. Afhankelijk van de bezwaren zal eind Q1 2024 de onherroepelijke bouwvergunning van kracht kunnen zijn.

De bouwvoorbereiding = het aangaan van verplichtingen met leveranciers en partners, kan starten (Q3 2024) als er een definitieve opdracht van Waardwonen is. Na deze schriftelijke opdracht is een periode van tenminste 16 weken nodig om verzekerd te zijn van de tijdige en voldoende beschikbaarheid van materialen en diensten. Gelet op de nog steeds toenemende capaciteitsproblemen die er momenteel in de markt zijn is het niet te verwachten dat deze termijn veel korter gaat worden.

Een start bouw in Q4 van 2024 zal net haalbaar zijn, als we kijken naar de stappen die we nog moeten zetten tot we daadwerkelijk met de uitvoering kunnen beginnen. Dit betekent dat we in de aanloop naar de uitvoeringsfase geen tegenslagen kunnen hebben. Belangrijke stappen moeten binnen de gestelde termijnen genomen zijn. Denk aan gemeentelijke procedures en goedkeuringen, het verhuizen van bewoners en sloopwerkzaamheden. We volgen de stappen uit de participatiewijzer om dit voortraject zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Voor de bewoners betekent dit dat er voor ca. 1,5 jaar vervangende huisvesting beschikbaar moet zijn.

Een gedetailleerde voorbereidingsplanning en uitvoeringsplanning vindt u in **bijlage 3** in de separate map.

DUURZAAMHEID & CIRCULARITEIT

Duurzaamheid is voor ons onlosmakelijk verbonden met de projecten die we uitvoeren. We kiezen duurzame producten en leveranciers die hier een actieve bijdrage in kunnen leveren.

Bij de invulling en de verdere uitwerking van de opgave gaan we voor de optimale balans in duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Dit brengen wij in de praktijk door:

- Goed te luisteren naar opdrachtgever en omgeving;
- Een slim en bewonersvriendelijk ontwerp;
- Toepassen van een duurzaam en eenvoudig installatieconcept;
- Toepassen van duurzame en onderhoudsarme producten.

Samen met de architect werkten we aan een kwalitatief hoogwaardig ontwerp. In het ontwerp zijn duurzame, onderhoudsarme materialen toegepast met een lange levensduur. De woningen hebben leefbare plattegronden die ook technisch goed uitvoerbaar zijn. Zo bevinden de ruimten met mechanische afzuiging zich bijvoorbeeld zoveel mogelijk bij of onder elkaar. Daarnaast zijn de eisen en wensen vanuit de bewoners en Waardwonen zoveel mogelijk meegenomen in de plattegronden.

Wij zijn ervan overtuigd: met kwalitatief goede en duurzame materialen realiseren we een project dat voldoet aan onze toekomstvisie:

“Streven naar een project dat zich vanuit haar kernwaarden moeiteloos vele generaties kan handhaven”

De voor een ieder bekende typische jaren '30 woningen zijn een goed voorbeeld van 'duurzame' bebouwing. Ze zijn in de vorige eeuw degelijk gebouwd met een mooi ontwerp en kwalitatief goede materialen/detaillering. Hierdoor zijn deze woningen meer dan 100 jaar later nog steeds erg gewild in de originele verschijningsvorm.

Duurzaamheid binnen Nikkels

Jaren geleden maakten we ons kantoor en de bedrijfshal duurzaam en gasloos. We plaatsten zonnepanelen en installeerden een pelletkachel. We verwarmen de pelletkachel met resthout dat bij de productieprocessen vrijkomt. Op deze manier zijn we volledig zelfvoorzienend en 'los van het gas'. Dit heeft een gevolg gekregen in het wagenpark. Van elektrische personenauto's tot bedrijfsbussen. Ook dit draagt bij aan het verduurzamen van het bouwproces.



Circulariteit

Op diverse onderdelen komt circulariteit terug in het ontwerp:

Toepassen kalkzandsteen in plaats van betoncasco:

- Kalkzandsteen heeft een lagere CO2-footprint en kan met beperkte handelingen hergebruikt worden;
- Kalkzandsteen bestaat voor ca. 95% uit zand.

Toepassen van Rockwool isolatie:

- Rockwool is gemaakt van natuurlijke materialen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een PIR-isolatie waarvan de grondstof olie is;
- Daarnaast is het volledig herbruikbaar door gebruik te maken van het concept "Rockcycle", een zogenaamde "retourname garantie". Hiermee zorgen we voor een forse vermindering van afval én een verlaging van het primair grondstofgebruik.

Wand- en vloertegels:

- Wand- en vloertegels zijn afkomstig van Mosa. Zij hebben veel ervaring met het recyclen van productie-uitval van tegels. Verder wordt er gewerkt aan de kringloop om het grondstoffengebruik volledig te sluiten.

Reduceren van bouwafval:

- Wij zorgen er actief voor dat zoveel mogelijk afval gereduceerd wordt en waar mogelijk sluiten we verpakkingsmateriaal uit. Het materiaal dat wel wordt toegepast is herbruikbaar.

Toepassen van niet dragende binnenwanden:

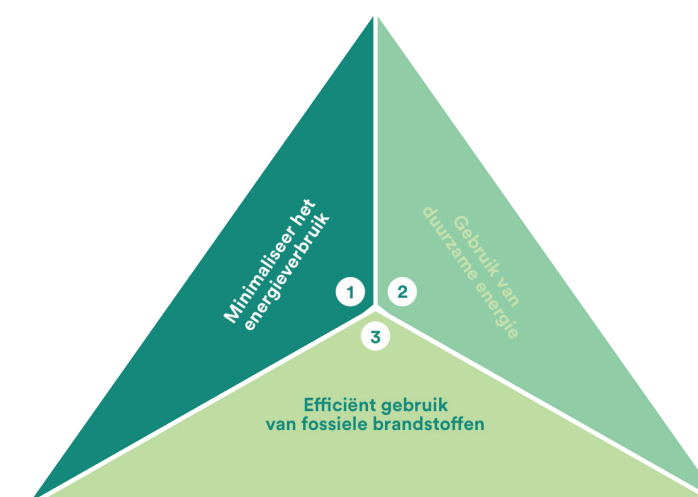
- Wij maken gebruik van Xella gasbetonpanelen. Deze zijn niet dragend en dragen daarmee bij aan flexibiliteit van de woningen. Bij grootschalige renovatie kan de indeling van de woning geheel opnieuw worden ingericht waarbij het casco intact blijft;
- Xella gasbetonwanden scoren goed in de Nationale Milieu Database (NMD), te weten in categorie 1. Daarmee staat dit product garant voor een goede score in de MPG- en GPR-berekening.

Toepassen van zinken dakgoten en HWA's:

- Wij passen voor dit project zinken dakgoten en HWA's toe. Zink is een van de meest betrouwbare metalen die al vele jaren wordt toegepast als bouw materiaal. Met een levensduur van meer dan 75 jaar is zink niet alleen op esthetisch gebied verantwoord, maar ook vanuit duurzaamheid;
- Ruim 95% van het product kan na gebruik weer ingezameld en gerecycled worden.

Database voor materialen:

- Wij hebben een licentie bij Madaster en werken met diverse opdrachtgevers samen aan materialenpaspoorten voor diverse woningen. Hiermee kunnen alle materialen gedocumenteerd worden en is er meer bewustwording over materiaalkeuze en hergebruik. Op deze wijze ontwikkelen we graag mee aan een duurzame (bouw)wereld.



Mogelijkheden voor subsidies:

Om in aanmerking te komen voor de subsidie "Milieu Investeringsaftrek (MIA)" moet er aan een aantal eisen voldaan worden. Zo zijn de volgende eisen van belang:

- Het maken van een **milieuprestatieberekening (MPG)**: Ook moet voor de subsidie uit de berekening blijken dat de prestatie ten hoogste € 0,50 per m2 BVO per jaar is. Wij hebben een licentie op de programmatuur van de MPG-berekening en we voeren deze zelf uit. Hierdoor kunnen we actief bijsturen en de juiste materialen toevoegen aan de woningen;
- **Het toepassen van duurzaam hout**: Het hout dat we gebruiken voldoet altijd aan de vereiste certificeringssystemen zoals door TPAC wordt beoordeeld (FSC, PEFC, MTCC, STIP) en kan daarmee dus worden gebruikt worden voor de subsidie.
- **Duurzame bouwmaterialen**: Vanuit de uitvraag hebben we naar de milieubelasting gekeken van onze toegepaste materialen. Deze materialen zijn veelal gecategoriseerd vanuit de productenlijst van de Nationale Milieu Database (NMD). In de uitwerking kunnen wij aantonen dat minimaal 5 bouwmaterialen scoren in categorie 1. Hiermee voldoen wij dus ook aan deze eis van de "MIA" subsidie.

We kunnen het project een nog hogere circulaire en duurzame ambitie geven:

Hergebruik van gevelstenen op grote schaal:

'Klinker Historika' is een Duitse onderneming die samen met sloopbedrijven gebruikte gevelstenen een nieuw leven geeft in nieuwbouwprojecten. Zij werken inmiddels ook in Nederland. De afzetmarkt is bedoeld voor de grotere bouwprojecten. Het gaat dan om volumes van 100.000 tot 1.000.000 gevelstenen. De stenen worden weer in gebruik genomen als een volledig gecertificeerd product en dat zorgt voor maar liefst 95% minder CO2 uitstoot.

Betonnen dakpannen

In het ontwerp is een keramische dakpan opgenomen, type "Flandern Plus" van leverancier Röben. Als alternatief kunnen wij een betonnen dakpan van leverancier Nelskamp aanbieden. Zij hebben hoogwaardige betonpannen waarbij gebruik wordt gemaakt van een microafwerking, waardoor de pan nauwelijks vuil aanneemt. Vocht kan hierdoor moeilijk binnendringen. Testen wijzen uit dat de zelfreiniging van de pan extreem hoog is en de slijtageweerstand is toegenomen. Hierdoor kan deze generatie betonpan zich prima meten met de keramische dakpan. Er zitten niet alleen technische voordelen aan deze pan, ook vanuit duurzaamheid biedt de pan voordelen. Deze betonpan onderscheidt zich door 45% minder schadelijke emissie als CO2 in de omgeving te brengen.

Hergebruik regenwater: Rainblock wateropslag:

Bij extreme of langdurige neerslag wordt het water bij een infiltratiesysteem op maaiveldniveau alsnog afgevoerd. Het Rainblock-systeem helpt het overtollige water via de bewoners opnieuw de natuur in. Met de modules wordt niet alleen water opgevangen, maar kunnen direct muuropstellingen en tuinafscheidingen gemaakt worden. De modules zijn stapelbaar en eenvoudig te koppelen aan de hemelwaterafvoer. Met een kraantje is het opgevangen regenwater direct weer te gebruiken voor de natuur!

De Rainblock modules zijn gemaakt van duurzame, recyclebare materialen. Ze zijn eenvoudig te plaatsen en daarmee dus ook eenvoudig te demonteren en te herplaatsen.

Bovenstaande opties laten zien dat er nog veel mogelijkheden zijn om de duurzaamheid en circulariteit te bevorderen. In een vervolgtraject denken we in bouwteamverband graag met u mee over het toepassen van dergelijke innovaties en het verkrijgen van eventuele subsidies.

Samen maken we de wereld een beetje beter!

Circulariteit binnen Nikkels

Circulair bouwen beperkt zich voor Nikkels niet alleen tot theorie. We vertalen het ook naar de praktijk. In het project Ugchelen Buiten in Apeldoorn hebben wij zes circulaire woningen gebouwd. Bij het bouwen van deze woningen maakten we slimme en duurzame materiaalkeuzes op basis van circulaire uitgangspunten.

Kenmerken van de woningen:

- Hout > CLT / HSB
- Duurzaam en comfortabel
- Voorzien van een materialenpaspoort
- Reductie materiaalgebruik
- Bio-based materialen
- Domotica = minder leidingen

De kennis die is opgedaan tijdens dit project passen we toe in een vervolgproject. De ontwikkeling hiervan is al gestart.



Rainblock schutting



Circulaire woningen

OPTIMALISATIES / ALTERNATIEVEN

Tijdens de uitwerking van ons plan zijn er veel ideeën en innovaties voorbij gekomen op het gebied van installatie, duurzaamheid en op energetisch vlak. Omdat wij in de huidige markt de uitdaging van betaalbaarheid voor Waardwonen ook kennen hebben wij deze zaken niet allemaal meegenomen. Onderstaand een opsomming van diverse ideeën en innovaties die aan het project kunnen worden toegevoegd als optimalisaties.

Verhoogde Rc-waarden bouwkundige schil:

- Gewenst vanuit "Trias Energetica" gedachte
- Rc-waarde van begane grondvloer van 3,7 m²K/W naar 5,0 m²K/W
- Rc-waarde van gevel van 4,7 m²K/W naar 5,0 m²K/W
- Rc-waarde van hellend dak van 6,3 m²K/W naar 7,0 m²K/W
- Rc-waarde van plat dak van 6,3 m²K/W naar 8,0 m²K/W

PV-panelen toevoegen t.b.v. BENG-2 = 0

- Basis BENG: 3 tot 5 PV-panelen per woning
- BENG-2 = 0: 12 tot 15 PV-panelen per woning

Wijziging installatieconcept verwarming/ventilatie:

- Vervallen lucht/water warmtepomp met buitenunit, toevoegen "Itho Vincent" (binnen- en buitenunit in 1 component, dus geen buitenopstelling in de tuin)
- Vervallen MV-box en ventilatieroosters, toevoegen balansventilatiesysteem (mechanische toe- en afvoer, dus geen ventilatieroosters)

Meer informatie over dit systeem is te vinden in de brochure in *bijlage 4*

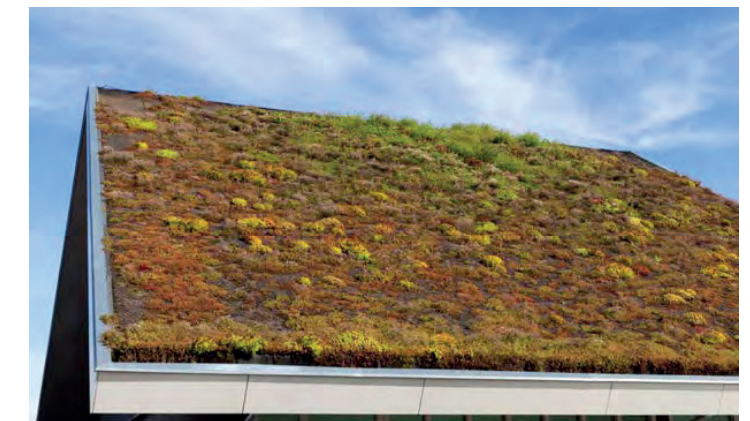
Wijziging installatieconcept verwarming:

- Vervallen lucht/water warmtepomp met buitenunit, toevoegen "Hydrotop" (buitenunit op zolder, dus geen buitenopstelling in de tuin)

Toevoegen groendak/sedumdak bergingen

- Toevoegen groendak/sedumdak op buitenbergingen
- Vanuit ecologisch oogpunt "verantwoord"

Bijlage 5 *Overzicht kosten optimalisaties/alternatieven*



MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is voor ons een vanzelfsprekendheid vanuit overtuiging. Hierdoor blijven we nadenken over het verbeteren van onze bedrijfsprocessen en het gebruik van nieuwe en andere materialen. Ook onze medewerkers en klanten vinden het belangrijk dat we werken met aandacht voor het milieu en onze samenleving.

Medewerkers

Nikkels heeft continu 20 tot 25 leerlingen in dienst via Bouwmensen (opleidingsinstansie bouw). Deze leerlingen werken en leren vier dagen per week op onze bouwplaatsen onder leiding van leermeesters. Deze leermeesters brengen de leerlingen de fijne kneepjes van het metsel- of timmervak bij. Na het behalen van de diploma's komen de leerlingen in dienst bij Nikkels en start hun carrière. Zij kunnen zich ontwikkelen tot leermeester, voorman of uitvoerder. We hebben ook voorbeelden van collega's die de stap naar kantoor als werkvoorbereider en projectleider hebben gemaakt. Het overgrote deel van onze collega's hebben we zelf opgeleid. Dat doen we al ruim 40 jaar. We zijn er ook trots op dat diverse functies op kantoor en op de bouwplaatsen worden ingevuld door vrouwelijke collega's.

Naast het opleiden van de jeugd zetten we ook actief in op zij-instromers. Dit kunnen statushouders zijn die door omstandigheden hun eigen land zijn ontvlucht. Of mensen uit een andere branche die toe zijn aan een carrièreswitch. We hebben hier veel mooie voorbeelden van. Ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bieden we kansen. In overleg zoeken we een goede werkplek en zorgen we voor een vast aanspreekpunt/coach.

Wij bieden onze medewerkers de mogelijkheid om vier dagen per week te werken. En we zorgen voor modern en goed onderhouden materieel, van autopark tot accuboormachine. Om vervoersbewegingen en reistijd te beperken zetten wij in op regionale bouwprojecten.

“Werken bij Nikkels moet leuk zijn en blijven”

Ook op andere gebieden ondernemen we maatschappelijk verantwoord:

- We zijn lokaal betrokken; sponsoring van diverse (sport)clubs in de regio
- We kiezen voor regionale leveranciers en onderaannemers (zie ook onderdeel optimalisatie)
- We reduceren afval
- We hergebruiken metselpallets
- We hebben een actieve rol in opleidingsinstanties (zij-instromers, statushouders)

Ook motiveren wij onze collega's duurzaam te werken door periodiek een 'lean en afval' poster uit te geven. Hierop worden successen toegelicht die door collega's zijn aangedragen en doorgevoerd binnen Nikkels. Zo stimuleren we collega's bewust na te denken en nog meer stappen vooruit te maken.

Onderhoud en levensduur

Samen met onze partners denken we goed na over het onderhoud en de verwachte levensduur van de toegepaste materialen. We maken bewuste keuzes voor de langere termijn door bij de verschillende bouwcomponenten goed te kijken naar kosten, kwaliteit en levensduur. Een extra investering bij realisatie kan immers een grote besparing op langere termijn opleveren. Wij vinden het belangrijk dat de woningen voor de huurders en voor Waardwonen gebruiks- én onderhoudsvriendelijk zijn. Nu en in de toekomst.



NIKKELS LEAN aan het werk op de bouw

junij 2021
uitleg LEAN
Eénheid maakt veel werk of leven het uitdra, veel dingen gaan "omdat we het al jaren zo doen". Maar er zijn ook nog veel dingen hoe het anders, beter en soms fun. Samen zijn we bezig om dit te maken voor LEAN.

jouw idee
Wat kun je bedenken? Alle ideeën zijn welkom!
- Niet overal komt met je werk
- Veel mensen kunnen worden met elkaar samen
- Samen met elkaar handvaten
- Ontagische procedures/verpakkingen

status
 afgemaakt
 afgemaakt, niet uitgevoerd
 in behandeling

GOED IDEE
Wat wordt er gemaakt?
VW Bon cadeau of iets lekkers!

Goede ideeën? Meldt het bij jouw uitvoerder!

NIKKELS Aandacht voor AFVAL

Ons afval probleem
Al enige tijd kampen we met een afvalprobleem op onze bouwplaatsen. Totaal worden er jaarlijks zo'n 700 afvalcontainers afgevoerd ofwel ruim 2 stuks per woning! Om de oorzaak en de verschillende afvalstromen in beeld te krijgen zijn er enkele onderzoeken uitgevoerd en daaruit blijkt dat er veel te verbeteren is.

Wat gaat er niet goed:

- Te veel specie
- Te veel onge sorteerd
- Te veel verpakkingsmateriaal
- Te veel installatiemateriaal
- Nog goed te gebruiken materiaal
- Te veel verpakking/ lucht

Wat kan er beter?

- Beter sorteren
- Naakten afval afspraken
- Geen bruikbare materialen weg gooien
- Minder aanvoer van verpakking (voorkomt afval)
- Bevestiging bij iedereen over kosten van afval en de waarde van restmaterialen

Wat gaan we er aan doen?

- retour
- prefabriceren
- Wisselkragen
- Uitvoerder belt: Help me de taal?

WAT Zouden we graag samen met jullie willen bereiken!
Dat we met elkaar bereiken dat de 700 containers terug worden gebracht naar 300 stuks.

Help mee! Vragen, ideeën of opmerkingen? Meldt het bij je uitvoerder.

PROJECTTEAM & SAMENWERKING

Visie op het beoogd ontwerp- en projectteam

Uit ervaring weten wij dat de samenstelling van het projectteam bepalend is voor de kwaliteit van het ontwerp, het proces, de planning en het eindresultaat waar de opdrachtgever mee verder gaat. Wij hanteren van uit onze ruime ervaring in Design & Build projecten een aantal criteria bij de samenstelling van het team. De belangrijkste criteria voor de externe partners zijn:

- Past het profiel van de partner bij de opgave (beeldkwaliteit, woningbouw, etc.)?
- Heeft men ervaring met het type project en D&B proces en hoe zijn onze ervaringen?
- Is er voldoende kennis & kunde aanwezig?
- Is er voldoende ervaring met communicatie naar alle stakeholders?
- Is er voldoende capaciteit om de opgave binnen randvoorwaarden te realiseren?
- Wordt er volledig in 3D ontworpen en uitgewerkt?

Op grond van deze criteria hebben wij partners voorgeselecteerd voor de herstructurering van de Molukse wijk Klappenburg in Bemmelen.

weusten liedenbaum architecten

Weusten Liedenbaum kennen wij als een zeer betrokken en creatief architectenbureau. Architect Hugo Liedenbaum laat telkens blijken goed te kunnen luisteren en zich in te leven. Hierdoor zijn ze in staat om op integrale wijze passend te acteren binnen de kaders van de opgave.

conStabiel

Adviseurs in Bouwtechniek

Als constructeur heeft het onze voorkeur om met Constabiel Adviseurs in Bouwtechniek uit Velp samen te werken. In deze fase van de selectie zijn er wat informatieve contacten geweest om het huidige ontwerp te beoordelen.

wassink installatie

De installateur neemt in onze D&B projecten een belangrijke plek in. Binnen Nikkels is er een ruime expertise op het gebied van duurzaamheid en energieconcepten. Vanuit onze regio is de samenwerking en complementaire werkwijze met een installateur van groot belang. Voor dit project willen wij samenwerken met Wassink installaties uit Doetinchem.



In deze uitvraag heeft de centrale binnentuin en de inpassing van groen een prominente rol. Het zorgt immers voor verbinding en samenhang in de wijk. Aspecten welke ook een belangrijk onderdeel vormen van de Molukse cultuur. Wij hebben veel ervaring met ontwerp bureau Luijendijk om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.



Nikkels bouwbedrijf genereert langjarig meer dan 90% van de productie in bouwteams (waaronder ook de D&B opgaven). Begrippen als transparantie, vertrouwen en verantwoordelijkheid nemen voor het eindresultaat, zijn daarbij leidend. De organisatie als ook de individuele medewerkers zijn volledig gericht op deze wijze van werken.

Een goede samenwerking met Waardwonen en de hiervoor genoemde partijen is daarbij essentieel en vanzelfsprekend. Binnen dit gegeven zien wij onze rol als een regisserende en als eindverantwoordelijke. De organisatie is hierop ingericht en de volgende personen zullen in het bouwteam Nikkels vertegenwoordigen:

- Marco Lagemaat (calculator-planvormer)
- Harrie Klunder (bedrijfsleider)
- Diede Harbers (participatiemanager)

Marco Lagemaat is werkzaam als calculator-planvormer en beschikt over ruim 10 jaar ervaring bij Nikkels. Hij zal zijn integrale kennis in het bouwteam inbrengen. Naast veel kennis met D&B opgaven is Marco ook gecertificeerd EP-adviseur woningbouw. Dit houdt in dat Marco zelf BENG berekeningen opstelt en hier veel kennis van heeft.

In dit project draagt Marco zorg voor het bewaken van de voortgang en de vastlegging van het totale proces.

Harrie Klunder is bedrijfsleider bij Nikkels. Hij heeft een bovengemiddelde ervaring in bouwteamtrajecten en is vanuit zijn kennis en ervaring in staat om op gedegen wijze de verschillende belangen bij elkaar te brengen. Zijn focus ligt hierbij op het ontwerp & techniek, de gebruikers, de exploitatie en de uitvoerbaarheid in het productieproces.

Diede Harbers is werkzaam als participatiemanager. Ze heeft veel ervaring met het meenemen en informeren van bewoners en omwonenden. Diede is in staat goed te luisteren naar de wensen van belanghebbenden en weet dit om te zetten naar een advies waarin de belangen van een ieder centraal staan.



Marco Lagemaat



Harrie Klunder



Diede Harbers

PLAN VAN AANPAK & SAMENWERKING

Na selectie voor het bouwteam en aangaan van de bouwteamovereenkomst willen wij op gestructureerde wijze vorm en inhoud geven aan de samenwerking met Waardwonen. Belangrijk in dit proces zijn:

Projectmatige werkwijze bij uitwerken geselecteerd ontwerp door o.a.:

- Benoemen van projectmanager Waardwonen;
- Frequent bijeenkomen bouwteam + verslaglegging;
- Benoemen en analyseren van de grootste projectrisico's;
- Uitwisselen relevante gegevens (plattegronden) van huurders;
- Fasegewijze aanpak = VO > DO > indiening omgevingsvergunning;
- Beheersing = per fase een (financiële) toets en validatie door Waardwonen;
- Voorbereidingsplanning is leidend bij het proces.

Vastlegging afspraken in duidelijke contractstukken:

- Aannemingsovereenkomst
- Indieningsstukken omgevingsvergunning;
- Technische omschrijving (gebaseerd op het PVE van Waardwonen);
- BENG-berekeningen;
- Termijnschema bouwsom.

Op welke manier hebben de (toekomstige) bewoners en omwonenden positie in het proces?

• Toekomstige en terugkerende bewoners

Een project als de herstructurering van de Molukse wijk heeft een sterke verbinding met de oorspronkelijke bewoners en de omliggende buurt. Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat er op relevante momenten terugkoppeling / overleg plaats gaat vinden met de afvaardiging van de bewonerscommissie als vertegenwoordigers van de (terugkerende) huurders. De momenten en de wijze waarop willen wij met de Waardwonen afstemmen.

• Omgeving

Een bouwproces, hoe snel ook, heeft voor een wijk of een buurt altijd gevolgen. Minder plezierige gevolgen zoals bijvoorbeeld geluid, modder en stof, een toename van logistieke bewegingen, tijdelijke afsluitingen en minder parkeerruimte zijn, wanneer hier tijdig over wordt nagedacht, te beperken.

Wij realiseren ons dat wij te gast zijn en streven naar een goede verstandhouding met alle belanghebbenden. Daarom geven wij voortdurend aandacht aan:

- Tijdige keuzes in proces gericht op voorkomen / reduceren overlast;
- Sturing in moment, hoeveelheid en transportmiddel (Just In Time);
- Afstemming aan- en afvoerroutes met gemeente / buurt;
- Opstellen communicatieplan voor de buurt;
- Duidelijk aanspreekpunt naar bewoners/ondernemers voor informatie en calamiteiten;
- Regelmatig onderhoud wegen en borden en afzettingen;
- Goede afspraken met alle partners over gebruik bouwradio's;
- Duidelijke afspraken/handhaving van parkeerruimte voor bedrijven.

Vanzelfsprekend zullen wij alle stappen en acties vooraf altijd met Waardwonen overleggen.

Oplevering i.r.t. huurders en omwonenden

De oplevering van de individuele woningen aan Waardwonen en haar huurders staat ons als volgt voor ogen:

- Routing is vooraf bepaald volgens uitvoeringsplanning;
- Oplevering vindt plaats per blok;
- In overleg met Waardwonen zullen kijkmomenten voor huurders worden bepaald;
- Oplevering aan vertegenwoordiger van de Waardwonen (vooraf een vooroplevering)
- Na oplevering gaat onderhoudstermijn van 3 maanden in;

Na oplevering

Ook na de oplevering blijven we betrokken. Gaat er kort na de oplevering iets stuk of is er iets niet in orde in de woning? Dan staan de medewerkers van onze service-afdeling 24/7 klaar voor bewoners. We werken met een digitaal registratiesysteem en de bewakingsfunctie geeft op elk moment inzicht in de voortgang. Op deze manier pakken wij en onze onderaannemers eventuele servicepunten snel, adequaat en volledig digitaal op. Waardwonen kan de status van de meldingen ook inzien.



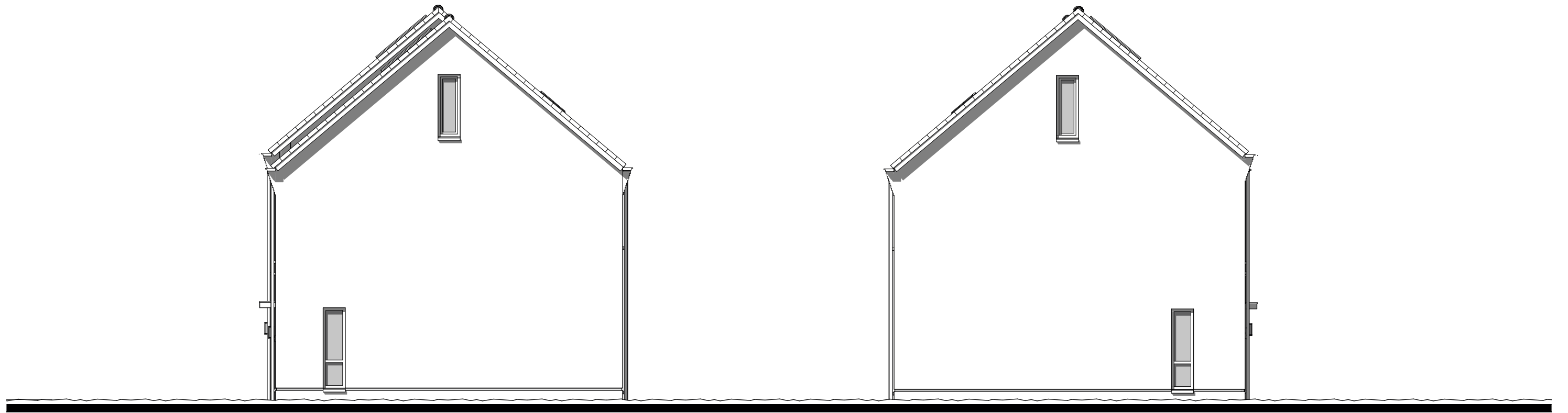
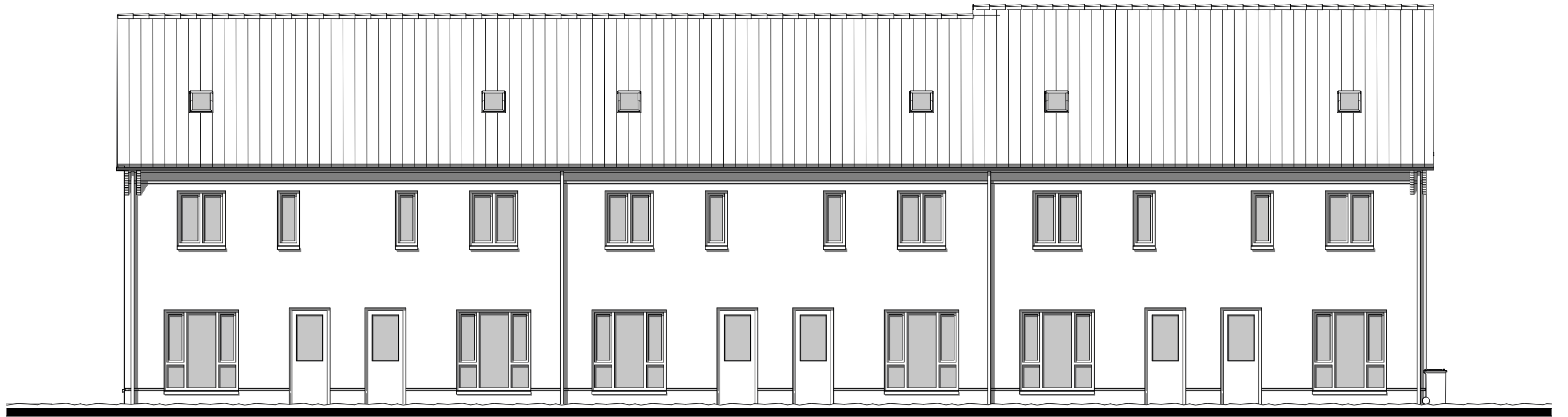
OVERZICHT GEVELS & PLATTEGRONDEN





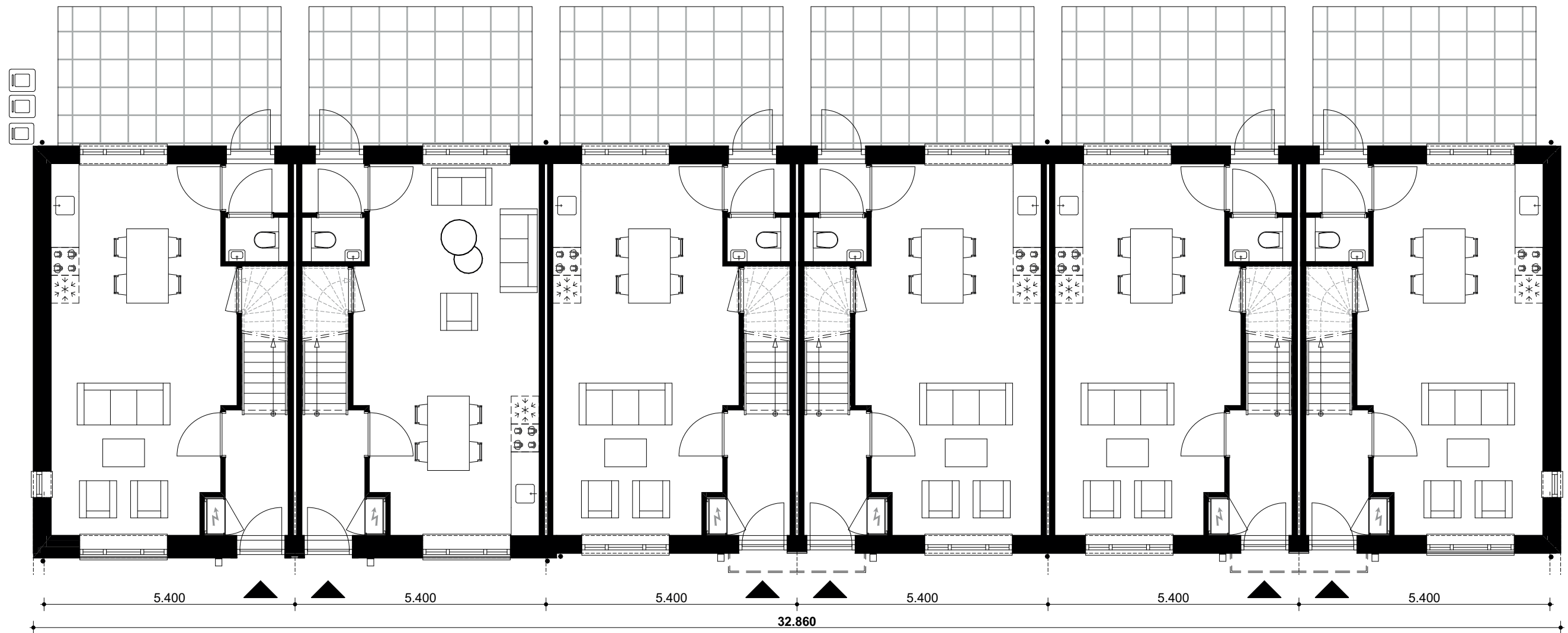
VOORGEVEL RIJWONING - 1:100





GEVELAANZICHT RIJWONINGEN - 1:100

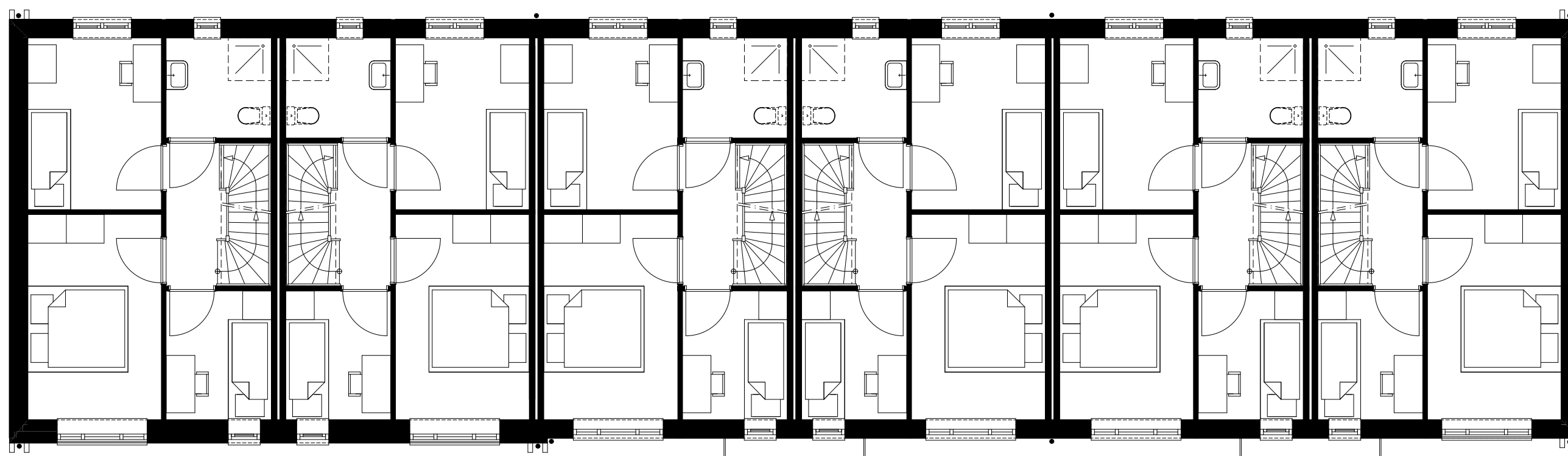




BEGANE GROND

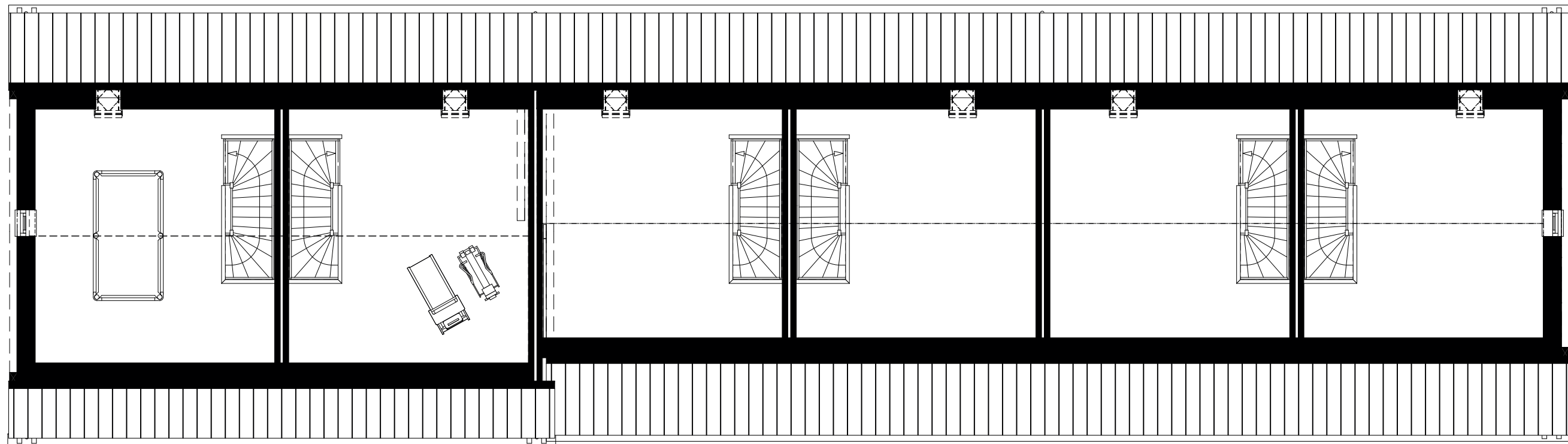


BEGANE GROND RIJWONING - 1:100



1^E VERDIEPING RIJWONING - 1:100

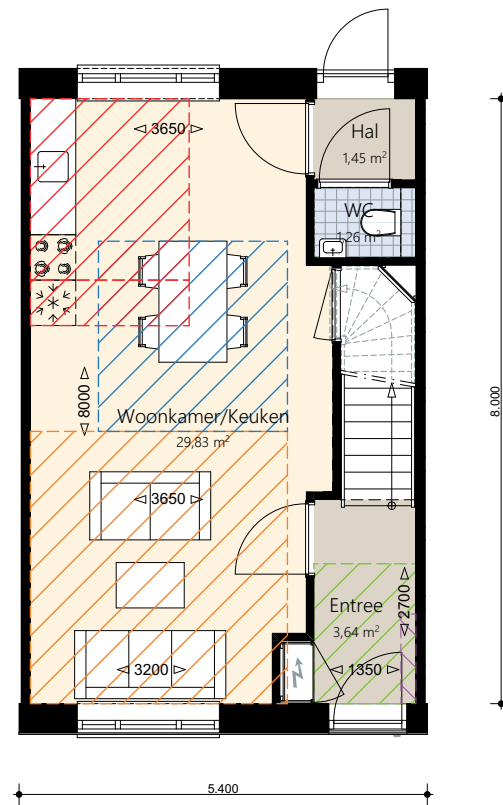




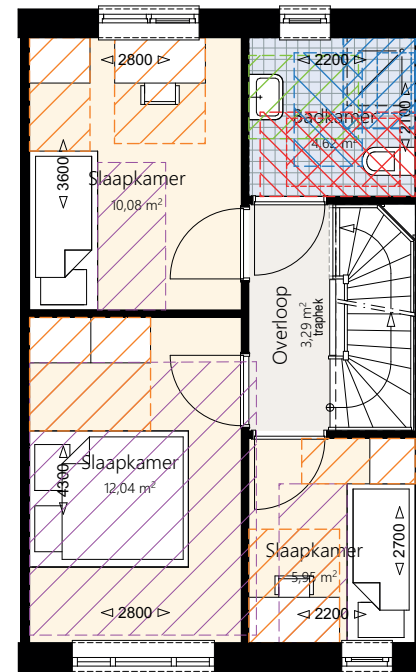
2^E VERDIEPING RIJWONING - 1:100



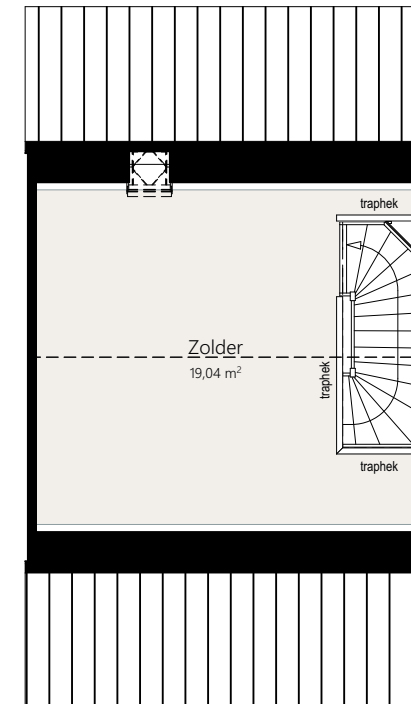
GBO BG: 40,80 m²



GBO 1E: 40,80 m²



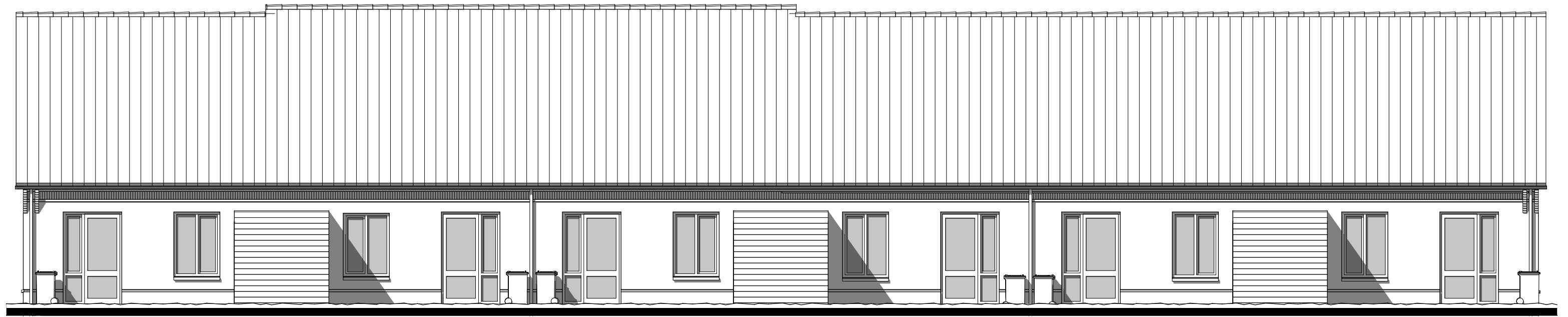
GBO 2E: 22,57 m²





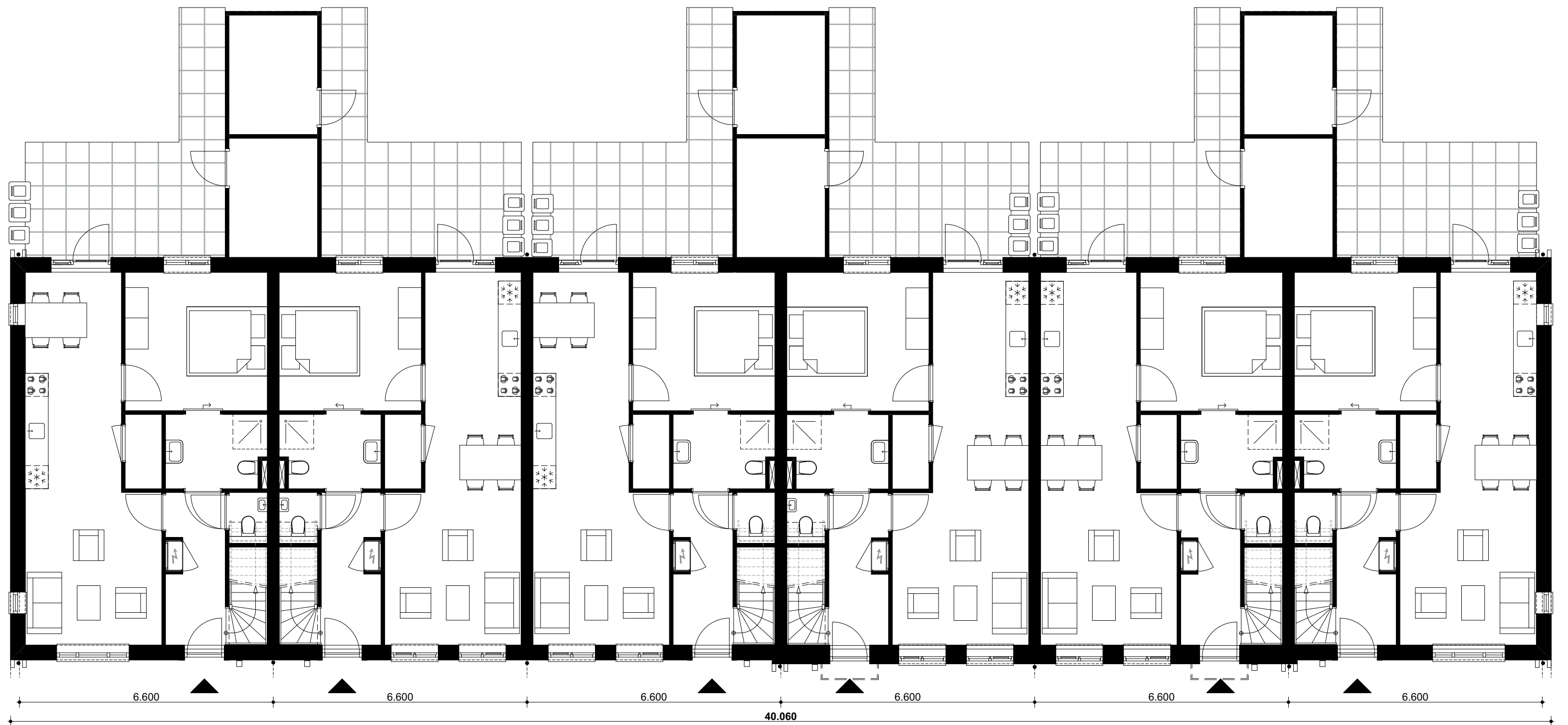
VOORGEVEL LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING - 1:100





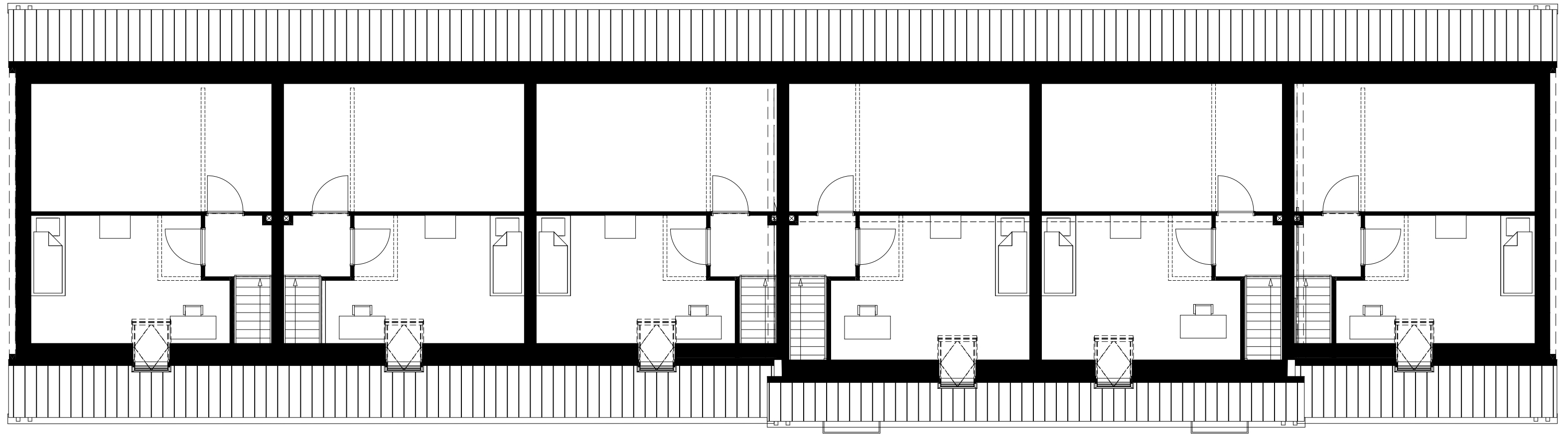
GEVELAANZICHT LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING - 1:100





BEGANE GROND LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING - 1:100

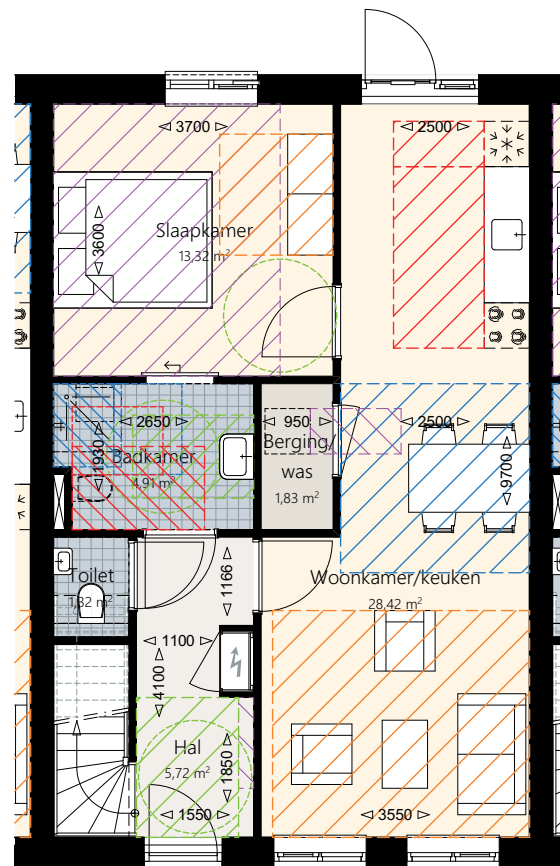




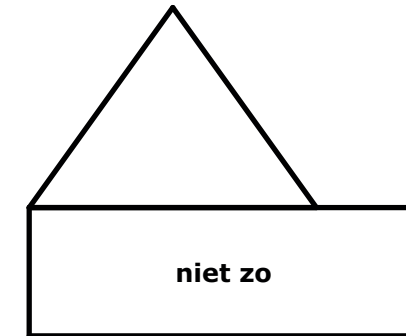
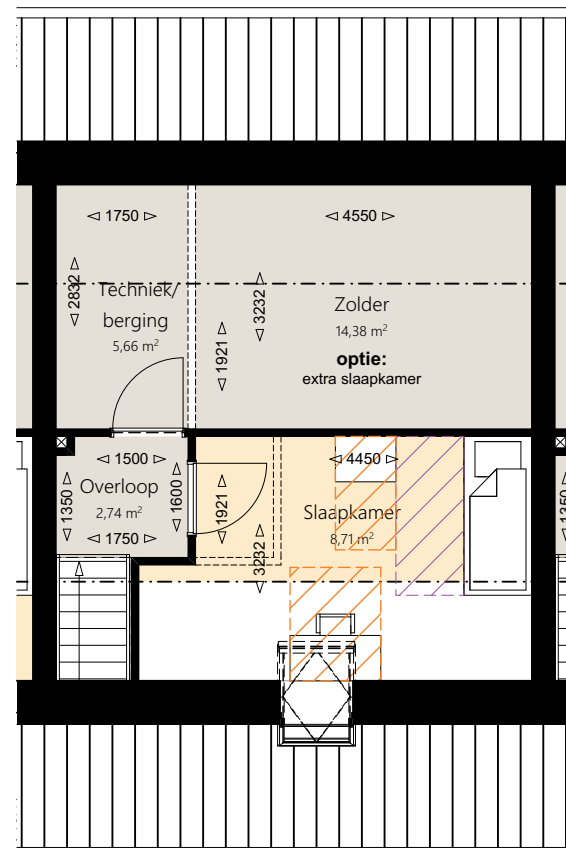
1^E VERDIEPING LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING - 1:100



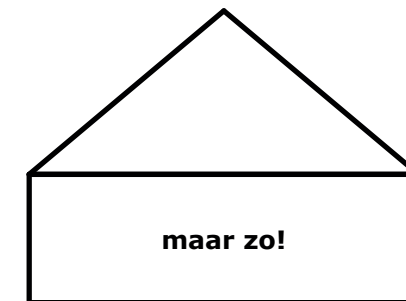
GBO BG: 61,11 m²



GBO 1E: 41,35 m²



principe-doorsnede obv gbo's
(onderhoudsgevoelig en onefficiënte kap)

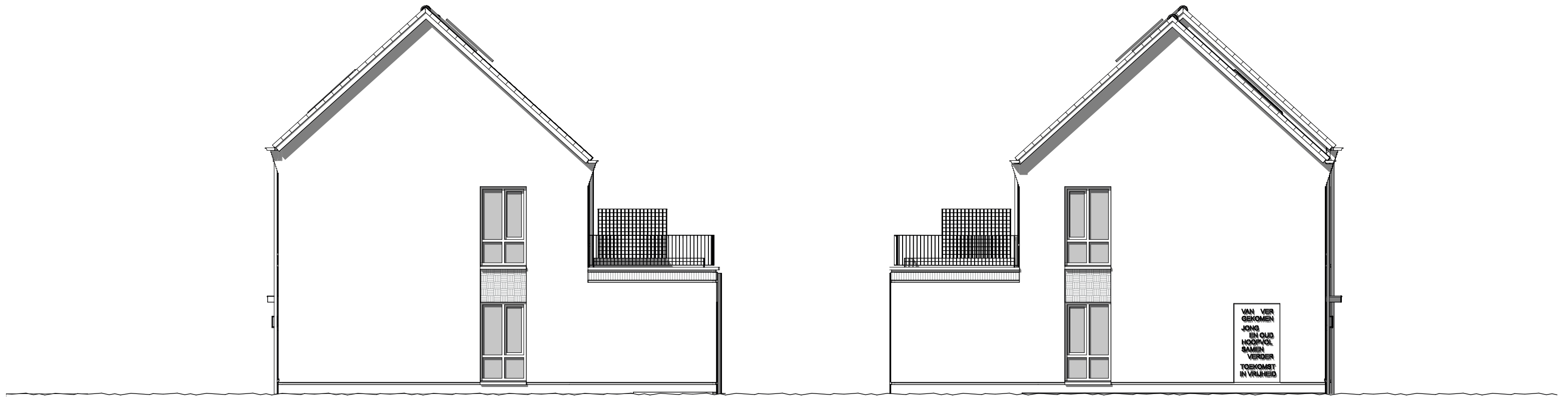


economisch gunstige doorsnede
(is aanpasbaar voor gezinnen)



VOORGEVEL BENEDEN-BOVENWONING (BEBO) - 1:100





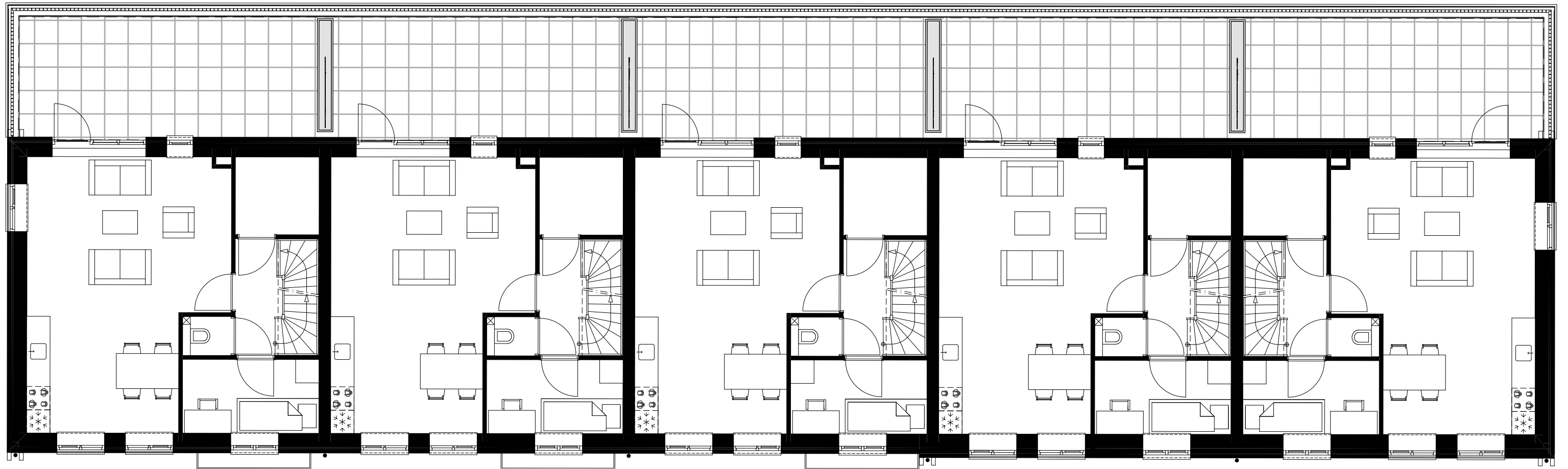
GEVELAANZICHT BENEDEN-BOVENWONING (BEBO) - 1:100



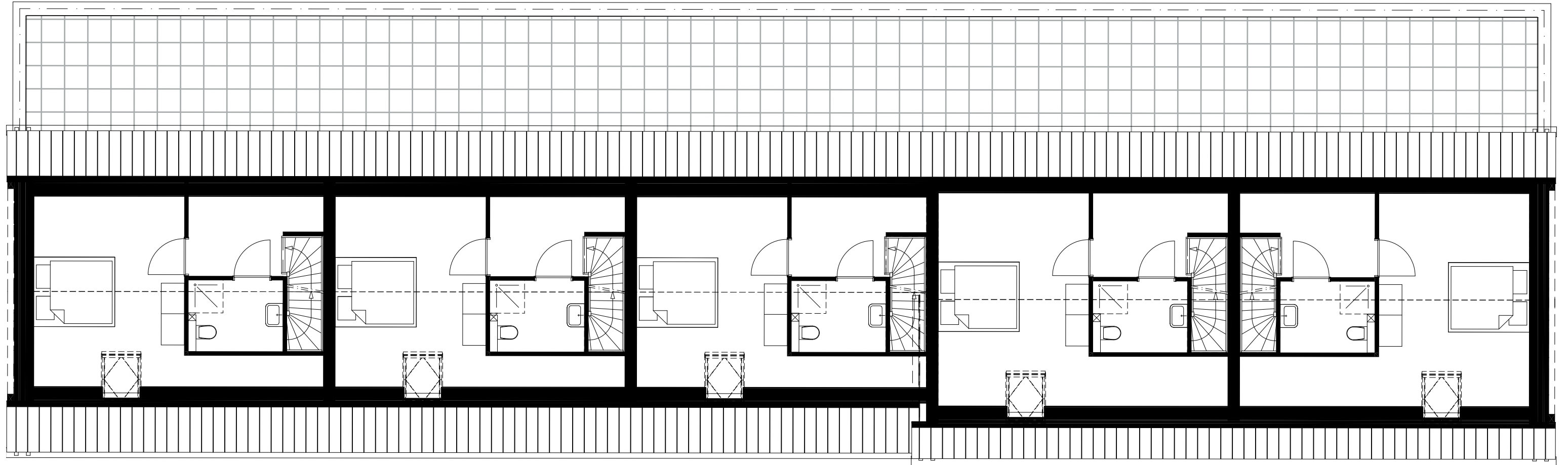


BEGANE GROND BEBO - 1:100



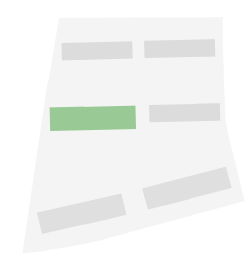
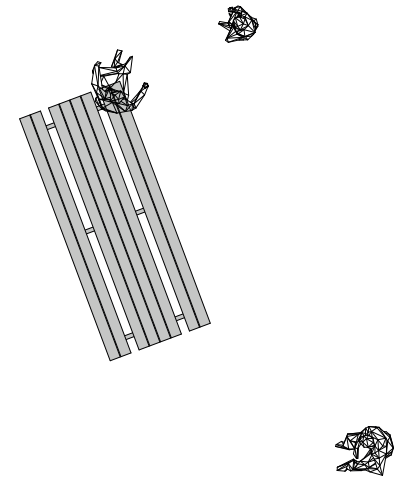
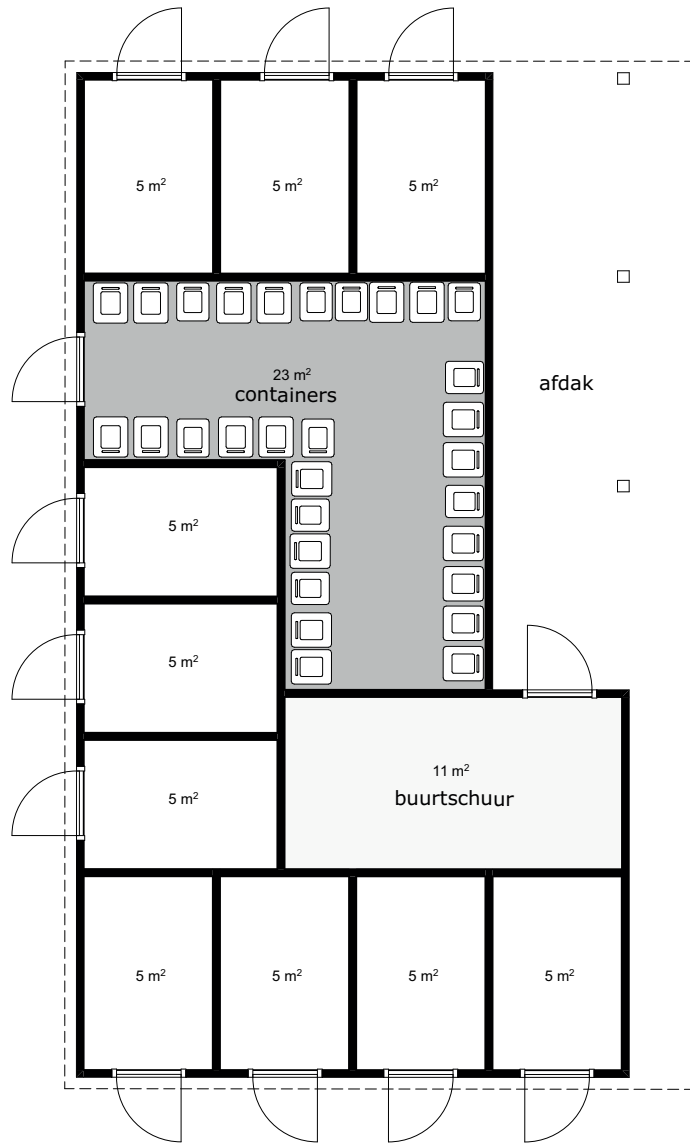


1^E VERDIEPING BEBO - 1:100

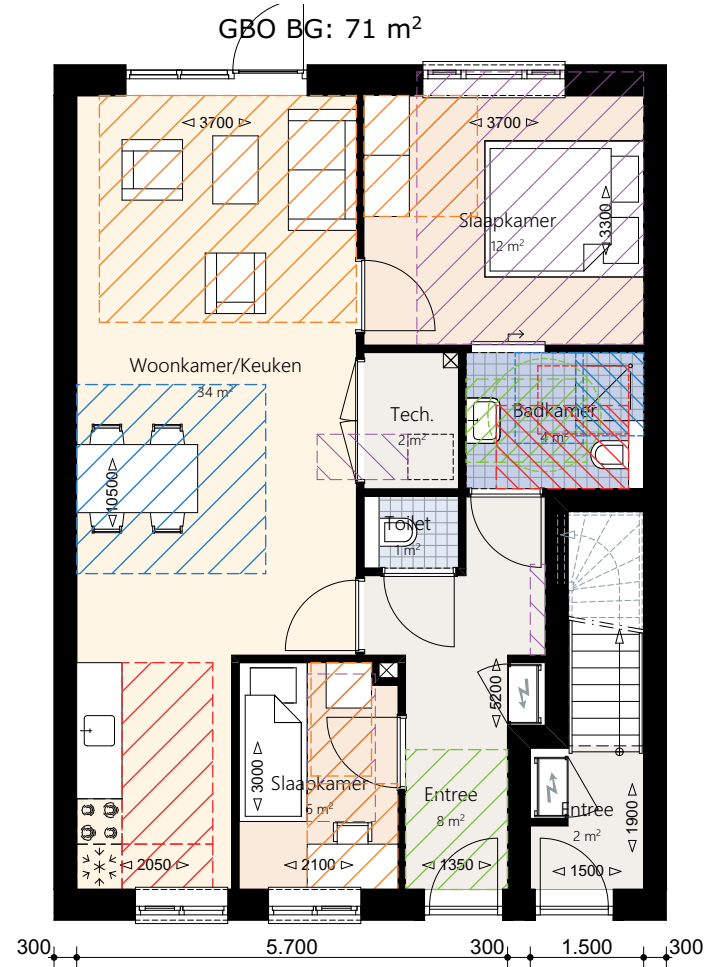


2^E VERDIEPING BEBO - 1:100

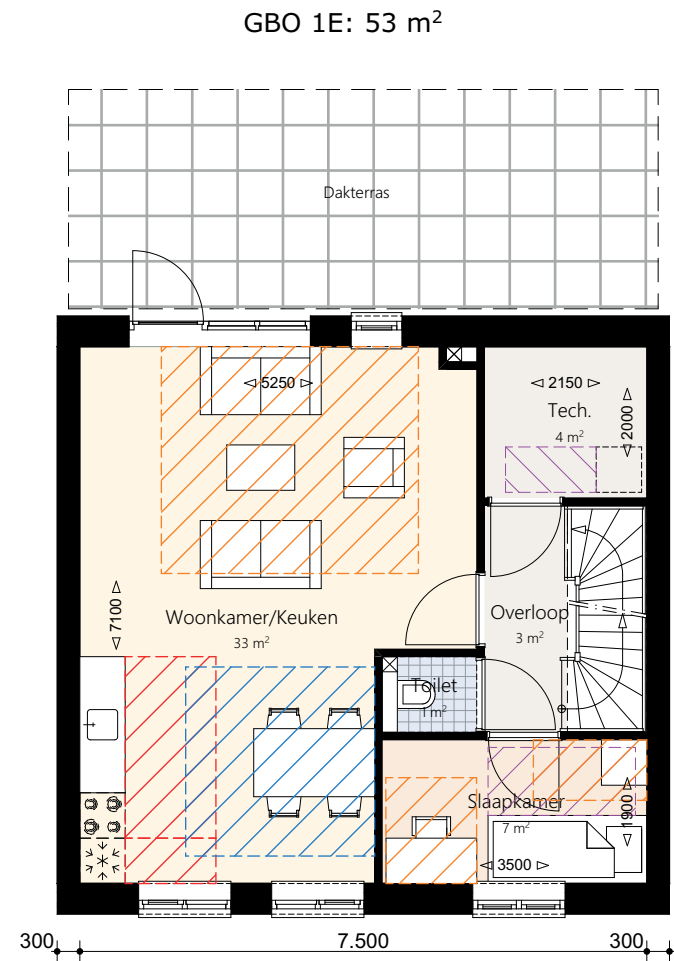




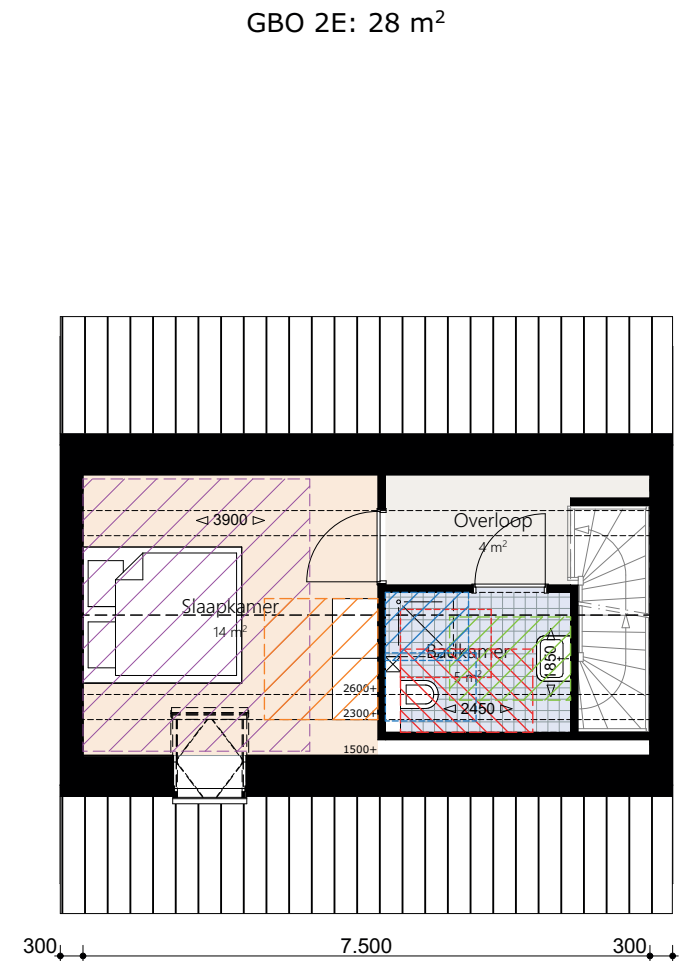
CONTAINERRUIMTE & BERGINGEN BEBO'S / BUURTSCHUUR - 1:100



Bovenwoning
GBO BG: 6 m²



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING

BEGANE GROND

BENEDENBOVENWONING - 1:100





 waardwonen

weusten liedenbaum
architecten

 DIRK
LUIJEN
DIJK

 wassink
installatie

 NIKKELS