

Twee: Jolanda Groothuis | Foto: Wim van 't Hoff

Haase Bouw draagt met trots bij aan de maatschappelijke meerwaarde

Samen zelfstandig wonen in Noabershof op 'n Esch

Elkaar helpen, privacy en toch samen, jong en oud, het zijn begrippen die van toepassing zijn op de Noabershof in Rijssen die het langer zelfstandig wonen mogelijk moet maken. De woonvorm voor zowel senioren als jonge gezinnen werd door de Stichting Noabershof Riessen in leven geroepen en heeft zich tot een geheel eigen, uniek plan gevormd. Haase Bouw is de uitvoerende partij voor deze CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en rondt momenteel de laatste werkzaamheden af aan de twaalf woningen en het Noabershoes.

♦ ♦ ♦ ♦

Pieter Veldman:

"De opzet is dat zowel jong als oud het nodige voor elkaar kunnen betekenen, zonder zorgplicht en met behoud van privacy."

Directeur Haase Bouw, Cor van Dijke stelt om te beginnen dat hij veel waardering heeft voor de manier waarop de Stichting Noabershof Riessen het langer



zelfstandig wonen in Riessen op de kaart heeft gezet: "Deze vorm van wonen, waarbij het naar elkaar omzien een belangrijk uitgangspunt is, heeft echt maatschappelijke meerwaarde. Uiteraard wilden we daar graag aan meewerken en zijn er zeker trots op dat we dit project mochten uitvoeren."

Aanbestedingsprocedure

Ruim twee jaar geleden kwamen de plannen over de bouw van een gemeenschappelijke woonvorm aan de Wilhelminastraat in Riessen, Cor van Dijke ten gehore: "Mijn interesse was van meet af aan gewekt. Vooropgesteld, vanwege het unieke karakter, maar ook omdat we al veel ervaring hebben met het bouwen van CPO-projecten. Dit wilden we uiteraard ook graag in onze eigen stad in de praktijk brengen. Via via kwam ik in contact met Pieter Veldman, voorzitter van de Vereniging Noabershof op

'n Esch. Uit onze gesprekken bleek dat er een zorgvuldige aanbestedingsprocedure zou plaatsvinden waarvoor lokale aannemers werden uitgenodigd. Vorig jaar oktober presenteerden we onze prijs en Plan van Aanpak. Hier hebben we echt werk van gemaakt; onder andere door ook af te wijken van het standaard gevraagde in de vorm van alternatieven, meer voordelige aanbiedingen, zonder dat dit afbreuk zou doen aan de kwaliteit. Dit heeft wellicht de doorslag gegeven, uiteindelijk werd unaniem voor Haase Bouw gekozen."

Risicospreiding

De bouwvoorbereiding was kort, evenals het tijdsbestek waarin het project gerealiseerd diende te worden: Cor van Dijke: "Begin maart zijn we van start gegaan, met de afspraak dat we rond deze tijd zouden opleveren. Dat is gelukt, zonder stagnatie, maar mede dankzij ons flexibele team

waarvan een deel in de bouwvak heeft doorgewerkt. Op uitdrukkelijke wens van het bestuur kozen we zoveel mogelijk voor onderaannemers uit Riessen en omgeving. Daar gaat overigens, in de meeste gevallen, ook onze eigen voorkeur naar uit. In uitzonderlijke situaties, wanneer het door omstandigheden even niet anders kon, hebben we wel eens voor derden gekozen waar we geen ervaring mee hadden. Ik ben daar weleens op gewezen door de uitvoerders. Hun voorkeur gaat duidelijk uit naar bekende partijen. Begrijpelijk. Wel hebben we bij dit project, met betrekking tot bepaalde onderdelen, meerdere relaties benaderd om risico's zoveel mogelijk te spreiden. In de huidige, hectische tijd is deze vorm van zelfbescherming een must."

Volgende locaties

Zowel de initiatiefnemers van Noabershof op 'n Esch als Cor van Dijke zijn blij met de keuze voor elkaar. Voorzitters Jan Nijland (stichting) en Pieter Veldman (vereniging): "Het voelt alsof we samen een (h)echt team vormen. De Noabershof wordt prachtig. Het hele complex bestaat uit totaal twaalf woningen, waaronder levensloopbestendige en gezinswoningen en een gemeenschappelijke ruimte; het Noabershoe. De opzet is dat zowel jong als oud het nodige voor elkaar kunnen betekenen, zonder zorgplicht en met behoud van privacy. Er blijkt in toenemende mate behoefte aan deze bijzondere vorm van wonen. De Stichting Noabershof Riessen heeft hierover in de achterliggende periode veel overleg gevoerd

met de gemeente. Onder andere over de steeds groter wordende groep ouderen, waarvan de gemiddelde leeftijd omhoog gaat. In beleidstermen wordt dit ook wel 'dubbele vergrijzing' genoemd. Hier kan het wonen in een hofjesvorm, waarbij men zo lang mogelijk zelfstandig blijft, een positieve bijdrage aan leveren. En hoewel het hele traject meer tijd en energie heeft gekost dan vooraf werd ingecalculeerd, heeft onze motivatie en inbreng daadwerkelijk resultaat gehad. De gemeente Riessen-Holten verklaarde de bestemmingsplanwijziging in 2020 definitief, de omgevingsvergunning werd in 2021 verleend. Onze eerste missie is gelukt, daar zijn we erg blij mee. Maar daar blijft het niet bij. We gaan verder in onze zoektocht naar geschikte locaties en hopen binnenkort de volgende te kunnen presenteren."

Vergelijkbare projecten

De Noabershof werd opgezet via het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn van het project. Voor Haase Bouw is deze vorm van bouwen geen onbekend fenomeen. Cor van Dijke: "In een recent verleden realiseerden we vergelijkbare projecten waaronder;

- EcoFruithof – Almere Oosterwold
- EcoTuinlaan – Almere Oosterwold
- My Loft Houthavens – Amsterdam
- My Loft WFC – Amsterdam

Temeer vanuit de ervaring met deze gemeenschappelijke vorm



Noabershof Riessen

Cor van Dijke

Evert-Jan Lemson

- **Architect Evert-Jan Lemson:**
- "Het voelt alsof we samen
- een (h)echt team vormen. De
- Noabershof wordt prachtig."

van wonen juicht Van Dijke het toe dat ook de gemeente Riessen-Holten het idee omarmde: "Met het oog op de toekomst hoop ik van harte dat dergelijke initiatieven, ook hier in de omgeving, vaker in de praktijk ten uitvoer worden gebracht. Uiteindelijk ontkomt niemand aan een bepaalde manier van zorg. Het is goed dat de tendens, om dit op zo'n prettig en sociaal mogelijke manier te laten verlopen, -letterlijk- wordt uitgebouwd."



Voorzitters Pieter Veldman (l) en Jan Nijland

- **Jan Nijland:**
- "We gaan verder in onze zoektocht naar geschikte locaties en hopen binnenkort de volgende te kunnen presenteren."



Uw partner in
installatiewerk

TER HARMSEL
SANITAIR & INSTALLATIE-TECHNIEK

TER HARMSEL
SANITAIR & INSTALLATIE-TECHNIEK

www.terharmstel-rijssen.nl | info@terharmstel-rijssen.nl
Nijverheidsstraat 22 Rijssen | 0548 - 512113



HAASE
BOUW

NIJVERDALSEWEG 140, 7461 AH RIJSEN
0548-516442

Haase Bouw

Cor van Dijke begon negentien jaar geleden zijn loopbaan binnen Haase Bouw. Hij betrad alle sporten van de carrière ladder om uiteindelijk in 2017 de functie van directeur over te nemen. Zijn persoonlijkheid kenmerkt de organisatie nuchter en serieus met een diepgewortelde passie voor het vak. Cor van Dijke: "Dat ben ik niet alleen, bij al onze dertig vaste medewerkers zit de bouw in het DNA. Omkijken naar elkaar en nauwkeurig gehoor geven aan de wensen van onze opdrachtgevers zijn de pijlers tot succes. Ik ben oprecht trots op ons team en op hun flexibiliteit. Wanneer het even beter uitkomt dat er in vakanties doorgewerkt wordt, is dat in goed overleg altijd mogelijk. Tevens houden we ervan om uitgedaagd te worden. De nieuwbouw van een scholencomplex, luxe villa's, de transformatie van een kerk of renovatie van een monumentaal gebouw zijn daar geen aantal voorbeelden van. Werken op de vierkante centimeter met mooie, duurzame materialen en vakmensen, daar worden we blij van. Voor ons is elk project een prestatie waar we trots op willen zijn."

Cor van Dijke:
"Werken op de vierkante centimeter met mooie, duurzame materialen en vakmensen, daar worden we blij van."

Noabershof Rijssen

Bouwen in het Oosten **31**



GRONDVERZETBEDRIJF
OOSTERVELD BV
Bornerbroek

Breesegge 3 | 7627 LA Bornerbroek | T: (0)74 - 384 16 11

BDC architecten is een landelijk opererend middelgroot bureau met 40 jaar ervaring. Het bureau bestaat uit 3 pijlers: architecten, ingenieurs en vastgoed consulting. Elke pijler heeft zijn specialiteiten maar juist de onderlinge synergie maakt ons uniek!

De opdrachtgever staat bij ons altijd centraal. Ons doel is een efficiënt proces en optimaal resultaat. Vanaf het eerste schetsontwerp tot en met uitvoeringstekeningen en van initiatief-fase tot aan onderhoudsbegroting, BDC helpt u bij elke fase graag verder.

We zijn op de hoogte van de laatste innovaties en zetten dagelijks onze kennis van 3D modeling, BIM, conceptontwikkeling en BENG advies in. Tevens verzorgen wij de EPA labeling.

BDC is helemaal klaar voor de WKB en kunnen u daarbij ondersteunen. Wilt u meer informatie over deze of andere expertises neem dan met ons contact op.



www.bdc.nl
Wierdensestraat 110
Rijssen
0548 51 44 43
algemeen@bdc.nl



Tekst: Jolanda Groothuis | Fotografie: Wim van 't Hoff

Noabershof principe komt uitstekend tot zijn recht in groene long Rijssen

BDC Architecten werd eind 2018 benaderd door de Stichting Noabershof Riessen met de vraag of zij wilde gaan nadenken over haar beleving bij een dergelijke woonvorm. En hoewel destijds de exacte locatie nog niet bekend was, bleek tijdens de eerste infoavond al dat er veel belangstelling voor was. Evert-Jan Lemson: "Tijdens deze bijeenkomst werden de schetsen gepresenteerd die we, naar aanleiding van onze ideeën, vrijblijvend hadden gerealiseerd. Begin 2019 kregen we op basis van ons Plan van Aanpak de opdracht voor het maken van een definitief schetsontwerp."

■■■■
Evert-Jan Lemson:
"BENG- en energie-
concepten maken steeds
meer een belangrijk
onderdeel uit van de
ontwerpfase. Die
kennis hebben
we in huis."



Als Rijssens architecten- en ingenieursbureau zegt Evert-Jan Lemson het fijn te vinden betrokken te zijn bij dit type lokale initiatieven: "Temeer omdat het hierbij niet alleen draait om het ontwerp en de bouwkundige zaken, zeker ook vanwege de maatschappelijk meerwaarde. Deze spreekt ons erg aan."

Eén aanspreekpunt

Volgens Evert-Jan speelt de architect bij een CPO-project een centrale rol: "De communicatie vanaf het eerste initiatief tot en met de aannemersopdracht verloopt eigenlijk allemaal via ons. Aangezien we bij dit project te maken hadden met twaalf opdrachtgevers c.q. kopers was het beter om één aanspreekpunt te handhaven. Dit gold voor alle partijen, zowel intern als extern, waaronder de gemeente waarmee we nauw contact onderhielden, onder andere over de bestemmingsplanwijziging."

Orthogonale structuur

Op de locatie die de gemeente Rijssen-Holten voorstelde stond vroeger een kleuterschool en ligt midden in een jaren zeventig wijk. Evert-Jan Lemson: "Door de duidelijk orthogonale structuur zou de geplande Noabershof middenin de groene long komen te liggen; een prettige bijkomstigheid vanwege het grote aandeel openbaar en gezamenlijk groen. Het contact met de wijk realiseerden we



door beide openingen dwars door de hof aan te laten sluiten op de straten rondom. De uitdaging hierbij was het grote hoogteverschil van circa twee meter tussen de beide zijden van de Noabershof."

Groene afscherming

Lemson vervolgt: "Het voordeel van deze locatie is dat de hof naar binnen gericht kon worden, zodat alle woningentrees op de gezamenlijke binnentuin uitkomen. De vraag rees echter wel; hoe gaan we om met de privacy van de bewoners? Wat is gezamenlijk en wat is privé?

Dit hebben we opgelost door aan de buitenring van de hof eigen terrassen in te tekenen. Hier komt in een grote gebogen vorm een gezamenlijke groene afscherming in de vorm van een haag. Aan de hofzijde komt een zogenaamde Delftse stoep waar de bewoners naar wens een bankje neer kunnen zetten op het stukje privéstrook voor hun eigen raam.

Geen geslotenheid

Dwars door de hof wordt een openbare voetgangers-

verbinding gerealiseerd waar wijkbewoners gebruik van mogen maken. Dit was een punt waar alle noabers het over eens waren omdat zij ook een toegevoegde waarde voor de wijk willen zijn. De algemene ruimte in de hof kan straks worden gebruikt voor een inloop of andere activiteiten. Vooropgesteld stond dat de Noabershof geen geslotenheid moet uitstralen. Naast deze algemene ruimte met vide zijn gezamenlijke bergingen gerealiseerd inclusief berg-

zolder. Bovendien komt er een grote hobbyruimte, waar eveneens weer gezamenlijk gebruik van kan worden gemaakt en gereedschap of tuinmaterieel onderling kan worden gedeeld."

Energieconcept

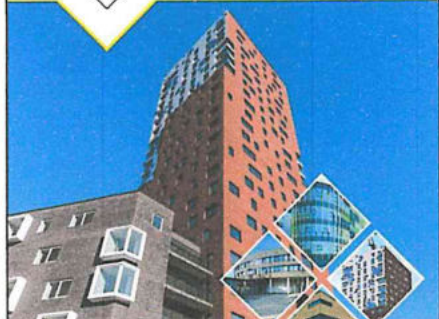
Met betrekking tot het energieconcept werd gekozen voor een warmtepomp waarvan de buitenunit en de Hydrotop in het dak verwerkt zijn. Evert-Jan Lemson: "Dit heeft twee voordelen; er is geen sprake van hinderlijke schaduw op de PV panelen en

tevens voorkomt het geluids-overlast omdat de buitenunit niet in de tuin wordt geplaatst. Er blijft nu veel ruimte over voor de PV panelen met een grote capaciteit. Deze worden op de meest gunstige daken

- **Evert-Jan Lemson:**
- "De vraag rees; hoe gaan we om met
- de privacy van de bewoners? Wat is
- gezamenlijk en wat is privé?"



POLYBOUW aluminium



POLYBOUW ALUMINIUM MEER DAN ALUMINIUM KOZIJNEN

Een uitdaging in aluminium? Dat is ons vak! Van aluminium kozijnen tot deuren, gevelsystemen, vliegdeuren of gevelconstructies. Polybouw Aluminium biedt het juiste profiel.

Wij nemen u graag de complete zorg uit handen. Van ontwerp tot en met de montage kunt u bouwen op onze aluminium kozijnen, deuren, vliegdeuren en meer...

Polybouw Aluminium B.V. 7463 PH Rijssen
Plaagslag 8 Telefoon 0548 - 539 560
E-mail: info@polybouw.nl
Web: www.polybouw.nl

Altijd garant voor service en kwaliteit

K&S
metselwerken



Kreijkes&Sprakel Metselwerken VOF
Kattenhaarsweg 96
7462ES Rijssen
Tel: 06-28991290 / 06-28455442
Mail: info@kreijkes-sprakel.nl

www.kreijkes-sprakel.nl

STEENHANDEL TWENTHE
'n kei in kwaliteit

**GEVELSTENEN - DAKPANNEN
- STRAATSTENEN**



www.steenhandel-twenthe.nl

P&K
Kraanbedrijf & Transportbedrijf

Het vermogen van de zware jongens!

**P&K Kraanbedrijf en
Transportservice is uw partner door heel Nederland
op het gebied van hijsen en transport.**

Naast het hijsen met de bekende gele kranen uit Twente verzorgen wij alle soorten transport voor op de bouw en bij u thuis.

Ook voor speciale transporten, bouwplaatsinrichtingen en verhuur van rijplaten en draglineschotten moet u bij P&K uit Rijssen zijn.

Kranen	Transport	Verhuur	Specials
Aankomende kranen, de laatste toevoegingen aan de vloot, hijskranen, kraanverhuur.	Aankomende vrachtwagens, vrachtwagenverhuur, vrachtwagenverhuur.	Aankomende hijskranen, hijskranenverhuur, hijskranenverhuur.	Aankomende speciale machines, speciale machinesverhuur, speciale machinesverhuur.

Adres: Heilweg 12
7461 JA Rijssen
Telefoon: 0548 543000
Fax: 0548 543033
Website: www.p&k.nl

P&K



Noaberhof Rijssen

geïnstalleerd, wat leidt tot nagenoeg energieneutrale woningen."

Range van spelregels

Volgens Evert-Jan Lemson is het in deze een plus dat BDC Architecten veel ervaring heeft in het één-op-één gesprekken voeren met kopers in een collectieve ontwikkeling: "We hebben reeds een groot aantal woningen - met name in het westen van het land - samen met de toekomstige bewoners ontworpen volgens het zogenaamde 'Wonen à la Carte' principe. Daarbij is het van belang dat de vrijheid in keuze groot is, maar wel binnen een range van spelregels die samen met de aannemer en

ontwikkelaar worden bepaald. De kopers zijn blij met hun keuzevrijheid over bijvoorbeeld de indeling, keukenposities en kozijnopties. Ik moet zeggen dat het ook een leuk onderdeel is in het proces om de individuele wensen te vertalen in een ontwerp. Daarnaast houden we als architect en adviseur rekening met het totaalbeeld en nemen de communicatie met de gemeente op ons. Tevens maken de BENG- en energieconcepten tegenwoordig steeds meer een belangrijk onderdeel uit van de ontwerp-fase. Die kennis hebben we in huis waardoor we snel kunnen schakelen en in staat zijn om de meest optimale vorm te adviseren."

Noaberschap

Tot slot blijkt Evert-Jan Lemson met voldoening terug op de bijdrage die BDC Architecten mocht leveren aan dit project: "Het mooie aan ons vak is dat we door de ogen van zowel de bewoners als van de uitvoerende partij kijken. Hetgeen we samen met de eindgebruikers bedenken wordt uiteindelijk door de aannemer gerealiseerd. Als ontwerper hebben we de taak om ons dusdanig dienstbaar op te stellen dat alle partijen content zijn met het geheel, dat past prima binnen het Noaberschap."

Evert-Jan Lemson:

- "Het mooie aan ons vak is dat we door de ogen van zowel de bewoners als van de uitvoerende partij kijken."

