

Bijzondere renovatie De Zonnewijzer Heerlen

Zes maanden bouwtijd door innovatieve werkwijze

In een voormalig MBO-gebouw aan de Meezenbroekerweg in Heerlen komt de nieuwe VSO-locatie van De Zonnewijzer. Bijzonder is dat het bestaande gebouw van 4.400 m² volledig is gestript en nu opnieuw wordt ingevuld, waarbij alle disciplines tegelijkertijd aan het gebouw werken onder regie van Pelikaan Bouwbedrijf bv. En met een korte engineeringperiode en een bouwtijd van een half jaar kan de nieuwe school al na de zomervakantie van start gaan.

Tekst Sibö Arbeek

Als onderwijsinstelling voor orthopedagogisch onderwijs behoort SO/VSO de Zonnewijzer tot het regionale expertise centrum cluster 4- Zuid Limburg. In een bestaand casco gebouw krijgt deze school voor speciaal basisonderwijs en voortgezet (speciaal) onderwijs dertig groepslokalen en praktijkruimten voor metaalbewerking, machinale houtbewerking en koken. Ook worden de nodige time-out ruimten, kantoor- en spreekruimten gerealiseerd en wordt de gehele buiteninrichting op de schop genomen.

Mock-up ruimte

Hein Arntz vertelt als commercieel manager van Pelikaan en projectleider van de renovatie hoe het

proces is ingestoken: “Het bestuur van INNOVO heeft ons in december 2014 de opdracht gegund, nadat we samen met het bedrijf Heton hadden ingeschreven. Het betreft een DBME aanbesteding, waarbij wij bouwen en Heton zich voor tien jaar vastlegt op het meerjarig onderhoud, de schoonmaak en de energie. De outputspecificatie werd in een briefbuilder omschrijving gegeven. Dat is een dialoogplatform op internet waarin de functionele omschrijvingen van een project zijn geformuleerd. Daarnaast vormde een structuurontwerp van architectenbureau Povse en Timmermans onderdeel van de totale vraagspecificatie. Door Heton intensief bij de detaillering te betrekken hebben we het energie- en maintainancedeel goed in het definitief ontwerp kunnen vertalen. Een bouwperiode van een half jaar is erg kort en dat lukt omdat we de leanmethode toepassen. Het is een bestaand betonskelet dat gestript is aangeleverd. Door vroeg in het bouwproces een zogenaamde mock-up ruimte, oftewel een proeflokaal, in te richten konden we met materialen en toepassingen oefenen. Daar hebben we alle partners in het bouwproces inclusief de opdrachtgever bij betrokken. Samen hebben we gezien en ervaren wat wel en niet goed werkte en daardoor het gewenste kwaliteitsniveau bepaald. Zo hebben we de aansluitdetails praktischer gemaakt en de natte afbouw omgezet naar droge afbouw. In plaats van te stuken gebruiken we een systeemwand, die qua afwerking beter aansluit op de binnenwanden en veel onderhoudsvriendelijker is. Die kennis gebruik je ook weer in je planning en dat levert tijdwinst en minder faalkosten op.”



Hein Arntz in de cockpit



Oude situatie



Ruwbouw buitenzijde en nieuw gevelbeeld



Afbouw binnenzijde

“Het resultaat lijkt buiten soms chaos, maar het is een doordachte chaos.”

er op de begane grond nog ruwbouw aan de buitenkant plaats vindt. Dagelijks zitten de voorman en de belangrijkste disciplines in een cockpitoverleg een half uur bij elkaar om de zogenaamde pullplanning te actualiseren. Dat vonden onderaannemers

eerst tijdverspilling, omdat men met het eigen werk lekker aan de slag wilde gaan. Maar door een half uur de dagelijkse gang van zaken door te nemen, ontstaat een effectievere manier van werken. Het woord pull zegt al dat je bij de deadlines begint. Vervolgens begin je figuurlijk te trekken om dat doel te halen. Wat je ziet is dat er op ruimteniveau een simulatie plaatsvindt in wat er moet gebeuren en wat de belangen van de partners zijn die in die ruimte gaan functioneren. Daarmee creëer je een verantwoordelijkheid bij de betrokkenen om te doen wat beloofd is. Het klinkt goed en het werkt ook goed. Het resultaat lijkt buiten soms chaos, omdat je met heel veel disciplines tegelijkertijd aan het bouwen bent, maar het is een doordachte chaos. En de uitvoerder moet leren loslaten en meer regisseren in plaats van alles zelf te bepalen.” ◀

De Zonnewijzer valt onder de katholieke onderwijsorganisatie INNOVO die al sinds 2005 actief is in het primair onderwijs in Zuid- en Midden-Limburg. INNOVO verzorgt onderwijs voor 55 verschillende scholen in 16 gemeenten: 49 basisscholen, 2 scholen voor speciaal basisonderwijs en 3 scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs. De scholen voor speciaal onderwijs participeren in REC 2, 3 en 4 verband. Kijk voor meer informatie op www.innovo.nl.

Ontzorgen

“Het prestatiecontract is gebaseerd op het model van de Rijksgebouwendienst en bevat afspraken over de kwalificaties van ruimten. Voldoe je er als leverancier niet aan dan staan er boetebedingen tegenover. Het spanningsveld bij dit soort prestatiecontracten ligt vaak in de relatie met de gebruiker. In een brede school die we een aantal jaren geleden hebben opgeleverd merkte ik na verloop van tijd dat het gedrag van de gebruiker veranderde omdat ze het gevoel hadden dat ze volledig ontzorgd waren. Maar bij prestatiecontracten hoort dat je met elkaar in gesprek blijft. Meld je schade snel dan is het snel gerepareerd; wacht je te lang dan heb je ook schade aan andere elementen met alle gevolgen van dien. De traditionele rollen worden herverdeeld en dat is een zoektocht voor iedereen. Dat moet je dus ook niet juridisch willen dichttimmeren. De kennis en ervaring die je opdoet kun je in volgende projecten inzetten.

Pullplanning

In het traditionele bouwproces ga je van ruwbouw naar wind- en waterdicht maken en vervolgens afbouwen. In dit proces bouwen we op de verdieping al af, terwijl

PROJECTINFORMATIE

Project

Renovatie schoolgebouw tot school voor VSO

De Zonnewijzer

Opdrachtgever

INNOVO

Bouwer

Pellikaan Bouwbedrijf bv

Maintenance

Heton

Architectenbureau

Povse en Timmermans

Investeringskosten

€ 3.5 mio excl btw

BVO

4.400 m²