

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Heddes Bouw & Ontwikkeling

# Omgekeerd bouwen, voor een betere bouw

Met de introductie van HighNote wordt het centrum van Almere voorzien van een nieuw hoogbouwpannd met moderne woonconcepten en een flexibele indeling. Rockfield Real Estate heeft met AM een overeenkomst getekend voor de aankoop van de 157 huurappartementen aan het Stadhuisplein. Heddes Bouw & Ontwikkeling realiseert het woongebouw onder volledige eigen regie in bouwteam. De oplevering is voorzien in het najaar van 2023.

HighNote is ontworpen door Studioninedots en telt 19 verdiepingen. 67 van de 157 appartementen zijn zogenaamde 'Friends-woningen' (gedeeld sanitair, woonkamer en balkon) met een oppervlak van 65 tot 100 m<sup>2</sup>. De 90 zelfstandige appartementen hebben afmetingen van 45 tot 70 m<sup>2</sup>. Er is flexibiliteit ingebouwd in het ruimtelijk ontwerp en de programmering. Zo kunnen woningen in de toekomst worden samengevoegd. Daarnaast is de commerciële plint op verschillende manieren in te delen. Heddes heeft het project 'Design & Build' aangenomen. "Dat houdt in dat wij het DO volledig technisch hebben uitgewerkt, vanaf TO dus en met een uniek bouwconcept", zegt projectleider Wasim Haji.

## GEVELEMENTEN

Waar normaliter van binnen naar buiten wordt gewerkt en de gevelbekleding later wordt aangebracht, gebeurt dat bij HighNote precies andersom. "De buitengevel is maatgevend." De gevel wordt bijna volledig in prefab elementen opgetrokken. De circa 380 betonnen sandwichelementen zijn door Eurobeton (in opdracht van OBI) gemaakt, in co-makership met Rollecate (prefab montage aluminium kozijnen en glas). De elementen worden vervolgens naar de bouwplaats gebracht en gemonteerd. Elk element is eerst aan de bovenzijde voorzien van een speciaal ontwikkeld, demontabel veiligheidshek dat dient als randkist en schoorvoorziening. Hierdoor kan volledig steigerloos worden gebouwd. Nadat de gevelementen zijn geplaatst, kunnen de wanden – met stalen wandkisten – en de vloeren worden gestort, waarna de afbouw kan starten.

## BALKONS

De balkons worden op locatie afgemonteerd. Bij deze elementen wordt het paneelhek met glasvulling beneden geplaatst, waarna het complete element aan het gebouw wordt bevestigd. Het gebouw wordt gekoppeld aan stadsverwarming, ondersteund door vloerverwarming, WTW en zonnepanelen waar mogelijk. Installaties worden in



Inhijsen van het laatste gevelement.

vloeren en wanden verwerkt. "De bouwruimte is minimaal", zegt Haji. "Er is plaats voor maximaal 12 balkonelementen op locatie; voor afbouwmaterialen als tegels is een sorteercentrum ingericht in de plint en alle leveranties zijn just-in-time." Vrachtwagens die te laat zijn, moeten wachten op hun aflevermoment op een speciale wachtlocatie naast het politiebureau.

## VOLLEDIGE REGIE

"Elke woonverdieping wordt in zijn geheel gereed gemaakt, tot de armaturen aan toe. Dat houdt in dat we het uitharden van de vloeren zorgvuldig monitoren." Het logistieke plan klopt, zegt de projectleider. "Wij krijgen veel complimenten voor deze bouwmethode, en hij blijkt te werken. Bij het bereiken van het hoogste punt in februari was de afbouw al op de tiende verdieping." Alle gevelementen hebben dezelfde kleur (roze gestraald beton) en de combinatie met verspringende gevels en grote glaspartijen zorgt voor een strak en levendig geheel. "Wij hebben iedereen in het proces meegenomen, waaronder essentiële vaste partners, en Heddes houdt daarbij de volledige regie. Ik ben trots dat ik dit gebouw in mijn eigen stad mag maken." ■



Een smalle plot tussen stadhuis en politiebureau.

'Wij krijgen veel complimenten voor deze bouwmethode'

## Bouwinfo

### Ontwikkelaar

AM Noord West

### Belegger

Rockfield Real Estate

### Architect

Studioninedots

### Design & Build

Heddes Bouw & Ontwikkeling

### Installaties

Van der Horst (W), ETS Cas Sombroek (E), Bogro (verwarming) en STEBOMA (ventilatietechniek)

### Bouwperiode

juni 2021 – najaar 2023

### Programma

157 appartementen (waaronder 67 Friends-woningen) en 1.000 m<sup>2</sup> commerciële ruimte



HighNote wordt volledig steigerloos gebouwd.



Specialist in alle op maat gemaakte prefab beton producten



OBI is specialist in prefab beton, door snelheid en flexibiliteit. Door de platte en verticale organisatie, slaagt zij er reeds 40 jaar in klanten op een adequate manier van dienst te zijn. Complexere producten in vorm en kleur, kunnen snel en flexibel bij klanten aangeleverd worden.

OBI vertaalt de wensen van de opdrachtgevers in optimale oplossingen voor prefab beton. Met een eigen werkvoorbereiding, mallenmakerij en vlechterij is zij in staat de doorlooptijden te verkorten en wijzigingen tot op het laatste moment op te vangen en daarbij in te spelen op de hectiek van de bouw.

De Ossendrechtse betonindustrie ziet de snel veranderende markt vol vertrouwen tegemoet, door bovenstaande te vertalen in een product met een uitstekende prijs kwaliteit niveau.

**OSSENDRECHTSE BETONINDUSTRIE B.V.**  
Molenbosstraat 7  
4641 SH OSSENDRECHT  
TEL: 0031/(0)164-67-38.55  
E-MAIL: info@obibeton.nl