



UITBREIDING JUMBO
NOORDERPOORT, DRACHTEN

EEN RUIMTELIJKE OPGAVE



Een gloednieuwe winkel op het bestaande winkelterrein Noorderpoort in Drachten met een verdubbeling van het winkelloppervlak: de Jumbo supermarkt kan rekenen op zowel tevreden klanten als een tevreden bouwteam. Een ruimtelijke opgave onder goed opdrachtgeverschap.



‘Rekenmethodes anders dan standaard maken een project uitdagend’

- Harrie Munnik

Winkelcentrum Noorderpoort in Drachten werd gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw. Het is een winkelconcept zoals we ze veel kennen: commerciële ruimtes op de begane grond, daar boven appartementen. Een parkeergarage voor de bewoners bevindt zich ondergronds, op het maaiveld zijn de parkeerplaatsen voor de commercie. Jumbo Noorderpoort was aan uitbreiding toe, en dat werd een ruimtelijke opgave. De Maripaangroep - de koepelorganisatie waar ook Jumbo Noorderpoort onder ressorteert - was de opdrachtgever. Gerard de Vries van aannemer Reitsma Bouw: ‘Zij hebben voor alle partijen mogelijk gemaakt dat we zo mooi hebben kunnen samenwerken aan dit project. Het is een echt voorbeeld voor goed opdrachtgeverschap.’

Aantrekkingskracht

Voor architectenbureau BA32 had dit project twee grote uitdagingen, legt Romke Lemstra uit. ‘Hoe laat je de nieuwbouw aansluiten op de bestaande bouw? En hoe zorg je ervoor dat de Jumbo een duidelijke entreefunctie krijgt? We vonden de oplossing door de stijl en detaillering van het metselwerk in het bestaande gebouw door te trekken in het nieuwe en de entree van de Jumbo te liften. De stijgende luifel is daarmee een tegenhanger van het bestaande gebouw geworden en zorgt voor een aantrekkingskracht die zegt “hier moet je naar binnen”.’



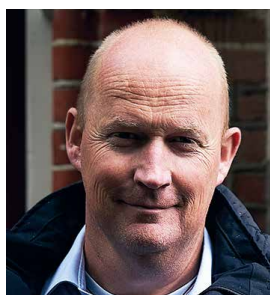
Koppeling met bestaande bouw

Constructief waren er de nodige uitdagingen in dit project. Lemstra: 'We zochten naar zoveel mogelijk ruimtewinst en minimale hoogteverschillen voor een zo vrij mogelijk vloeroppervlak in de winkel. Ook hier was de koppeling met de bestaande bouw een issue, met een geschiedenis waarin de constructie niet altijd dragend bleek te zijn. Zware windverbanden en het efficiënt omgaan met een bestaande stabiliteitsmuur zorgden voor de oplossing. Zowel architectonisch als bouwkundig konden we met die oplossing uit de voeten.'

Uitzondering op Bouwbesluit

Het werk van Munnik Brandadvies zie je eigenlijk niet terug in de supermarkt. 'Dat betekent dat we ons werk goed hebben gedaan', concludeert directeur Harrie Munnik. Zonder dat het opvalt is ervoor gezorgd dat de draagconstructie van het gebouw zo lang mogelijk overeind blijft staan bij eventuele brand. Dit

is uitgevoerd middels dichte plafonds en een met gips ingepakte draagconstructie. Jumbo Noorderpoort was voor de adviseur een bijzonder project, omdat het met 3.000 vierkante meter winkeloppervlak een uitzondering op de regels voor het Bouwbesluit is. 'Daar hebben we een gelijkwaardige oplossing voor bedacht en uitgevoerd.'



'Als uitvoerder waren we kartrekker in de communicatie'

- Gerard de Vries





Complexe rekenmethodes

Bijzonder aan dit project was voor de brandveiligheidsadviseur dat het woongebouw aansluitend aan de commerciële ruimtes gehuisvest zit. Woningen boven de winkels moeten veilig zijn bij brand en bewoners moeten veilig weg kunnen vluchten. Een en ander moest uitgevoerd worden zonder aanpassingen aan de woningen zelf. Dat heeft heel wat berekeningen gekost. 'Rekenmethodes die anders dan standaard zijn, maken een project verrassend complex. Maar dat was voor ons een leuke uitdaging', zegt Munnik. 'Onze projectleider Ronald Dam is vanaf het PVE een half jaar betrokken geweest bij het ontwerp van het gebouw om dat voor elkaar te krijgen. Door het uitvoeren van verschillende controleberekeningen zijn we er vrijwel zeker van dat, in het geval van brand, de risico's voor bewoners van de woningen voldoende beperkt zijn. Of deze voorzieningen ooit getest gaan worden is de vraag. Uiteindelijk maak je voorzieningen waarvan je hoopt dat deze nooit gebruikt gaan worden.'

Volledig in BIM

Jumbo Noorderpoort werd, inclusief de hele ontwerpfase, volledig in BIM uitgevoerd. 'Zo werken wij graag', zegt Gerard de Vries van Reitsma Bouw. Het bestaande deel werd zowel van binnen als van buiten gescand door middel van een *point cloud*, om het te kunnen integreren in het BIM-model. 'Door die scan zagen we duidelijk verschil tussen de tekening en de werkelijkheid. Dat hebben we met de constructeur heel nauwkeurig passend kunnen maken in de aansluiting op de nieuwbouw.'

Communicatie op de bouwplaats

Een goede samenwerking op de bouwplaats was in dit project van groot belang. 'Er liepen veel disciplines door elkaar in de afbouw. Door van elkaars belangen te weten konden we de trein in beweging houden. Dat was een kwestie van veel communiceren en overleggen, zo veel mogelijk ter plekke op de bouwplaats. Als uitvoerder waren we daarin kartrekker.' Het weer speelde daar ook een grote rol in.





📍 **‘We zochten naar zoveel mogelijk ruimtewinst’**

- Romke Lemstra

‘We begonnen met de dakwerkzaamheden in een droge periode, maar het dak was nog niet gedicht toen er regen kwam. Door goed met alle partijen af te stemmen konden we besluiten welke zone als eerste gereed moest zijn om met de afbouw te kunnen beginnen.’

Waterdichte pet

De Vries: ‘Wat ik zelf uniek vind aan dit project is de luifel, we noemen het ook wel de pet. Met Ensel Staalconstructies en Metaalbouw TSC is dat een mooie zoektocht geweest naar een goed uit te voeren constructie, die maakbaar en waterdicht was. Als je zo met z'n drieën de koppen bij elkaar steekt levert dat een leuke en verrassende uitkomst op. Samenwerken an sich hou ik van, je wilt met elkaar een goed product leveren. Om tafel is dan toch de beste manier en als het dan in de praktijk ook nog werkt, dan geeft dat veel voldoening.’



📍 UITBREIDING JUMBO NOORDERPOORT, DRACHTEN

Ontwikkelaar : BruZan Projecten
Opdrachtgever : Maripaan Vastgoed

BOUWTEAMLEDEN

Architect : BA32
Projectmanagement : Den Dekker Projectmanagement
Adviseur brandveiligheid : Munnik Brandadvies
Constructeur : Raadgevend ingenieursbureau Jansen Wesselink
Aannemer : Reitsma Bouw

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Hemelwaterafvoeren : DRS Installatietechniek
Metstelwerk : Aannemersbedrijf Metselwerken B. Th. Postma
Diversen : Raadsma
Betonconstructie : Van der Meer Beton