

Grondig



**Project
Grinthuizen – Rheden**

**Nieuwbouwproject
Wolterborgh
in Boven-Leeuwen**

Van Dalen en duurzaam

Jubileum Antoine van Dalen

**Van Dalen in
pilot project met Vivare**

Grondig is het periodiek van Van Dalen B.V., december 2011 nr. 8

Van Dalen werkt aan project Grinthuizen – Rheden

Zeven jaar geleden kocht Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars grond in Rheden van de lokale producent van betonstraatstenen. Vanaf dat moment is Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars samen met de gemeente bezig geweest om een plan te ontwikkelen voor een wijk die voor alle lagen van de bevolking aantrekkelijk was. Kijk je nu door de verkoopdocumentatie dan zie je dat die doelstelling is gerealiseerd. Binnen het plan wordt een grote diversiteit woningen gebouwd: sociale woningbouw, appartementen, rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Goede perspectieven

Richard Reukers, projectontwikkelaar van Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars en Frank Blees van de gemeente Rheden schuiven aan en praten over dit omvangrijke project. Frank trapt af: “We realiseren in een goed tempo nieuwbouw voor dit dorp. Dat is nodig want de afgelopen 10 – 15 jaar is hier geen nieuwbouw gepleegd. De vraag is er, en dat zie je terug in de verkoopcijfers.” Richard valt hem bij: “Het loopt goed. Fase 1, met veel sociale woningbouw, zijn we nu aan het bouwen en Fase 2 is in de verkoop. Je ziet het terrein ‘groeien’. Aan de ‘achterzijde’ van het terrein zijn wij aan het bouwen en aan de ‘voorkant’ voert Van Dalen infrastructurele activiteiten uit.”

Perfekte partner

Richard vertelt over de samenwerking met Van Dalen. “Ik heb met Van Dalen gewerkt tijdens een eerdere opdracht. Dat ging toen uitstekend, en ook nu ben ik louter positief over Van Dalen. Die jongens verstaan hun vak. Dat geldt voor het ‘hele’ bedrijf, want nu werk ik met een compleet ander team dan voorheen. Maar je ziet dat ze allemaal dezelfde aanpak hanteren: afspraken nakomen, meedenken en hard werken. Dat maakt Van Dalen tot een perfecte partner.” Frank Blees is ook onder de indruk: “Betrokkenheid en kennis van zaken, dat zijn de punten waarop ze bij mij scoren. Een fijne ploeg die oplossingsgericht denkt en doet, dat is een geruststellende gedachte.”

Ongeëvenaard

Van Dalen is verantwoordelijk voor alle infrastructurele werkzaamheden op het terrein. Een belangrijke aspect is het saneren van de grond. Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars had vooraf exact in kaart gebracht waar vervuiling zat. Afhankelijk van de vervuiling betekende het dat op bepaalde stukken tot 7 meter diep is gesaneerd. Richard vertelt: “In totaal is er ruim 50.000 kuub grond verzet, en daarvan is 5.000 kuub zwarte grond gezeefd met een korrelgrootte van maximaal 20 mm. De grond hier is perfect, ongeëvenaard durf ik te stellen.” Frank Blees gaat verder: “Naast saneren, legt Van Dalen ook de riolering - 3 kilometer rioolbuis! -, voert de infrastructurele werken uit en verzorgt het sloopwerk. Dat laatste is weer een mooi voorbeeld. Het beton van terreinverhardingen en gebouwen op het terrein is gebroken en wordt hergebruikt (ca. 10.000 m³ gebroken puin).”

Een beeld zegt meer, dan...

Richard Reukers neemt ons mee naar het bouwterrein. “Zoals wel vaker zeggen beelden meer dan woorden. Wat mij betreft geldt dat ook voor deze bouwlocatie. Het ligt er mooi geordend bij, dat vertelt mij heel veel over de werkwijze van Van Dalen. Zij gaan serieus om met grond, werken gestructureerd en zorgen voor orde en netheid op en rond het werk. Het is voor mij een duidelijk voorbeeld van hoe een gecertificeerd bedrijf om moet gaan met grondwerk.”



**Ruim 50.000 kuub grond verzet
en 3 kilometer rioolbuis**

Hendriks, De Kernen en Van Dalen bewijzen: minder afval, het kan!



MINDER AFVAL, HET KAN!



In opdracht van woonstichting De Kernen bouwt Hendriks Bouwbedrijf in het centrum van Boven-Leeuwen, op de plek van de voormalige Mariaschool, 28 woningen en appartementen. Het stijlvolle project, Wolterborgh genaamd, wordt gebouwd onder Bossche School architectuur. Wie gaat kijken, ziet volop bouwactiviteit, maar zeer weinig – of eigenlijk nagenoeg geen – afval op de bouwplaats.

Minder afval, het kan!

De drie betrokken partijen werken samen aan het verminderen van bouwafval. Project Wolterborgh is een pilot waarbij wordt gewerkt met een milieustraat op de bouwplaats. Het initiatief daarvoor is genomen door Hendriks Bouw. Twan Kempen: "Wij kijken voortdurend naar manieren om het afval op de bouwplaats te reduceren. We kiezen hier voor het inrichten van een milieustraat op locatie met voor elke afvalstroom een eigen container en twee persen voor papier, karton en folies. Al het afval komt in de daarvoor bestemde container. Opmerkelijk is dat een bouw- en sloopafvalcontainer overbodig is, door de intensieve afvalscheiding volstaat een 1.000 liter rolcontainer die we tweewekelijks door Van Dalen laten ledigen. Met deze opzet houden we de bouwplaats schoon en 'dwingen' we iedereen na te denken over afval. We maken mensen bewust van afval, door te laten zien dat minder afval daadwerkelijk realiseerbaar is."

Winst voor ons en het milieu

Erik van Zwam van Van Dalen haakt hier op in. "Dit afvalproject is een leerproces voor alle betrokkenen. Door alle afvalstromen te scheiden, brengen we de afvalstromen in kaart. Wij monitoren de afvalopbrengst en achteraf bekijken we hoeveel afval per m² woning vrijkomt. Met die informatie kunnen we gaan sturen op afval, en dan bedoel ik: we kunnen gericht maatregelen nemen om het afval te verminderen door leveranciers te wijzen op een andere verpakkingsmethodiek of andere aanleverprocedures. Hier geldt: meten is weten en verbeteren." Twan Kempen vertelt dat de eerste slag al is geslagen: "Door persen op de bouwplek te plaatsen, krijgen we veel lagere volumes papier en folies. Met als resultaat dat we containers minder hoeven te leggen, wat zorgt voor minder vervoersbewegingen, en dat is weer winst voor ons en voor het milieu."

Innovatieve initiatieven

Thomas van Dreumel van De Kernen geeft aan dat zij bijzonder tevreden zijn over het initiatief. "Duurzaam bouwen is voor ons erg belangrijk. Wanneer we dan de kans krijgen om te participeren in een dergelijk project grijpen we dat met beide handen aan. En het mooie is, je ziet direct resultaat. De bouwplaats ziet er perfect uit, het is een visitekaartje voor onze organisatie. Met dit project laten we zien dat wij duurzaam ontwikkelen en bouwen stimuleren. Wij hopen dan ook van harte dat we in de nabije toekomst vaker te maken krijgen met dergelijke innovatieve initiatieven."



Van Dalen investeert voortdurend in duurzame prestaties!

Duurzaam denken, en vooral, DOEN! is niet meer uit onze samenleving weg te denken. Van Dalen realiseert zich dat al jaren. Kim Hartelo, coördinator Arbo, Veiligheid en Milieu: "Wij zijn ons er zeer van bewust dat een lagere CO₂ uitstoot essentieel is voor onze planeet en ondernemen dan ook verschillende initiatieven om deze te verlagen. Bovendien houdt de markt ons in dit verband ook scherp. De introductie van de CO₂ prestatieladder van ProRail - die duurzaam opererende bouwers financieel beloont - geeft een goede prikkel om na te denken over CO₂ reductie. Ook hier voert een nuchtere benadering de boventoon. Dat houdt in dat we onze aandacht richten op de terreinen waar we echt het verschil kunnen maken."

Terugdringen CO₂

Eén van de speerpunten van het milieuzorgbeleid is vermindering van CO₂ uitstoot. Reductiemaatregelen worden binnen van Dalen enerzijds gezocht in de techniek, anderzijds in de werkwijze die wordt gehanteerd op projecten. Door middel van samenwerking met bedrijven in de keten, zorgt van Dalen ervoor dat optimalisatie niet beperkt blijft tot het eigen bedrijf. Eén van de activiteiten waar van Dalen in is gespecialiseerd is afvalmanagement. Het inzamelen en verwerken van afval op een veilige en milieutechnische verantwoorde wijze. Hiermee dragen wij bij aan een schone, veilige leefomgeving en een duurzamere wereld. Dit door afval efficiënt en deskundig in te zamelen en zoveel mogelijk afval te recyclen en hergebruik mogelijk te maken.

Tastbaar maken

Belangrijker dan het op papier zetten van doelstellingen en termijnen, is het 'tastbaar' maken van de maatregelen. Dat kunnen we niet alleen. Samenwerking met producenten, consumenten, overheden en andere belanghebbende binnen de keten is nodig. Op de werkvloer moeten we de doelstellingen realiseren. Met betrekking tot het afvalmanagement zijn wij reeds van start gegaan met een afvalproject. Voor de reductie van afval op een bouwterreinen hebben wij de handen in één geslagen met De Kernen en Hendriks Bouwbedrijf.

Het nieuwe materieel, inclusief de vrachtwagens, moet het predicaat 'groen' hebben. Dat levert een grote besparing op. Daarnaast moeten we zorgen voor een efficiënte planning, zodat minder transportbewegingen nodig zijn. Maar ook op kantoor kunnen we het een en ander reduceren. Denk hierbij aan: minder papierverbruik, energieverbruik terugdringen en het digitaliseren van de geleide bonnen.

Een duurzame partner

Van Dalen focust zich voortdurend op maatschappelijk verantwoord ondernemen. Erik van Zwam: "Als bedrijf nemen we onze verantwoordelijkheid. We gaan altijd voor de meest groene en duurzame oplossing. We schaffen milieubesparend materieel aan, trainen onze mensen en focussen op afvalreductie en energiebesparing. Dat doen we niet van achter ons bureau, maar op de werkplek samen met onze mensen. Zij zorgen dat Van Dalen uw duurzame partner is!"



25-jarig jubileum Antoine van Dalen

Zondag 16 oktober was het 25 jaar geleden dat Antoine van Dalen in dienst trad bij Van Dalen. Maandag 17 oktober werd dit heugelijke feit gevierd in Huissen. Onder grote belangstelling kwamen familie, vrienden, (oud-)collega's en opdrachtgevers naar zalencentrum De Valom om Antoine te feliciteren.

Namens Antoine en de familie Van Dalen bedankt voor deze prachtige bijeenkomst.

Op deze pagina een kleine impressie van deze mooie dag.



“Buren vragen zich af wanneer zij aan de beurt zijn!”

De afdeling Vastgoedbeheer van woningcorporatie Vivare is verantwoordelijk voor het planmatig onderhoud van hun 24.000 woningen, gelegen in het gebied knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). We spreken met opzichter Ilco Postma en werkvoorbereider John Leuwerink over het pilot project in de Geitenkamp in Arnhem. In opdracht van Vivare heeft Van Dalen daar de bestaande achtertuin gereconstrueerd. De pilot betrof twee woningen.

Planmatig onderhoud

Ilco trapt af: “Wij zijn als afdeling onder andere verantwoordelijk voor het planmatig onderhoud aan het exterieur van de woningen en contractbeheer. We maken meerjaren-onderhoudsplanningen gebaseerd op de theoretische levensduur van de verschillende elementen. Het vastgoed (woningen, flats, bedrijfspanden enz.) wordt om de drie jaar geïnspecteerd waarna de onderhoudsplanning wordt bijgesteld.”

John vertelt over dit specifieke project: “In de Geitenkamp hebben we te maken met woningen waarvan de tuin trapsgewijs naar beneden toe afloopt. Oorspronkelijk is daar een gemetselde keerwand geplaatst met een trap. Dat zag er mooi uit, maar de tuin was niet optimaal te benutten. In de huidige staat was de gemetselde keerwand niet functioneel meer, en wat erger was: de grond ging verschuiven. Met als gevolg dat tuinen niet meer onderhouden konden worden en dat er een risico ontstond dat aanbouwen zouden kunnen verzakken.”

Beschermd stadsgezicht

De problemen waren door Vivare geconstateerd en ook de bewoners gaven aan de tuin anders te willen benutten. Ilco weer: “Wij zijn aan de slag gegaan met die signalen. De Geitenkamp is aangemerkt als rijksbeschermd stadsgezicht. Aanpassingen aan de woningen en omgeving moeten dus door de gemeente goedgekeurd worden. De wijk, gebouwd in de jaren '20-'30, is ontworpen als een tuindorp, waarbij de gemeente hoge eisen stelt aan de beeldbepalende (groene) elementen in de wijk. Binnen deze kaders zijn we aan de slag gegaan en hebben we een aannemer gezocht en gevonden die daarbinnen de meest passende oplossing voor kon bieden.” John vult aan: “We hebben gekozen voor een bouwteam. Het is een pilot en daarom is moeilijk in te schatten wat je allemaal tegenkomt. Bovendien starten we met de 'moeilijkste' gevallen aangezien het hoogteverschil in deze tuinen het grootste was, circa 2 meter.”

Bouwteam

Aangevuld met Van Dalen in het bouwteam kreeg het project vorm. Het plan was de huidige trapsgewijze keerwand te vervangen door één betonnen keerwand. Het voordeel is dat

de terrassen achter de woning groter worden zonder dat dit ten koste gaat van de tuin onderin. Ilco: “Bijkomend probleem was dat er een aanbouw aan de woning zit. Afgraven van het talud moest gebeuren zonder verzakking van de aanbouw. Van Dalen presenteerde grondinjection met waterglas. Een perfecte oplossing. Je stabiliseert daarmee de ondergrond zodat zonder risico op verzakking kan worden gegraven en de keerwand worden geplaatst. Dat klinkt nu heel eenvoudig, maar er kwam bodemonderzoek en een grote kraan aan de pas voordat de keerwand uiteindelijk met uiterste precisie geplaatst kon worden. Vervolgens is de keerwand opgevuld met zand en zijn we nu bezig met het afwerken van de tuin. De bewoners krijgen op deze wijze een mooie ruime tuin.”

Zeer tevreden over verloop pilot

John evalueert het project; “Het is tot dusver goed verlopen. Van Dalen denkt kritisch mee en voert de werkzaamheden goed uit. Maar zeker zo belangrijk is het feit dat ze zorgen voor een duidelijk en heldere communicatie met de (buurt) bewoners. Dat leidt er toe dat de buurt na het zien van de werkzaamheden enthousiast is en ons vraagt wanneer zij aan de beurt zijn. Dat is het natuurlijk het mooiste compliment dat je krijgt, want vergeet niet, het is een zeer ingrijpende operatie! Kortom, wij zijn bijzonder tevreden hoe de pilot is verlopen en hopen volgend jaar meer woningen op deze manier te kunnen verbeteren.”

