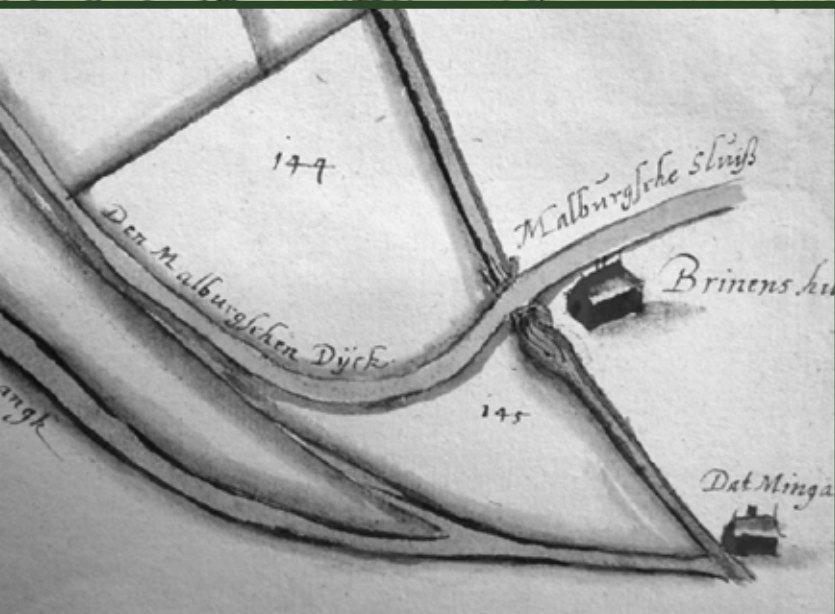


16.07.2020

sluis eiland

malburgen

arnhem



Sluiseiland

Wat van waarde is houdt stand

Ontwikkellocatie Ogentroost - Ww3 ligt op eenprachtige plek, omgeven door water. Ook decultuurhistorische waarde van de locatie is bijzonder. In plandeel 1 en 2 liggen vlak bij elkaar twee waardevolle archeologische vindplaatsen. Een huisplaats uit de late middeleeuwen en een in 1930 verdwenen sluis.

De kenmerkende ligging en cultuurhistorie van het gebied inspireerden ons tot Sluiseiland. Een fraai duurzaam wooneiland, waar oud en nieuw op unieke wijze samenkomen. Geïnspireerd door traditie en voortgang en met oog voor comfortabel en gezond wonen, is Sluiseiland gegroeid tot een ontwerp met eeuwigdurende kwaliteit en schoonheid. Een ontwerp dat heden en verleden met mens en dier verbindt.

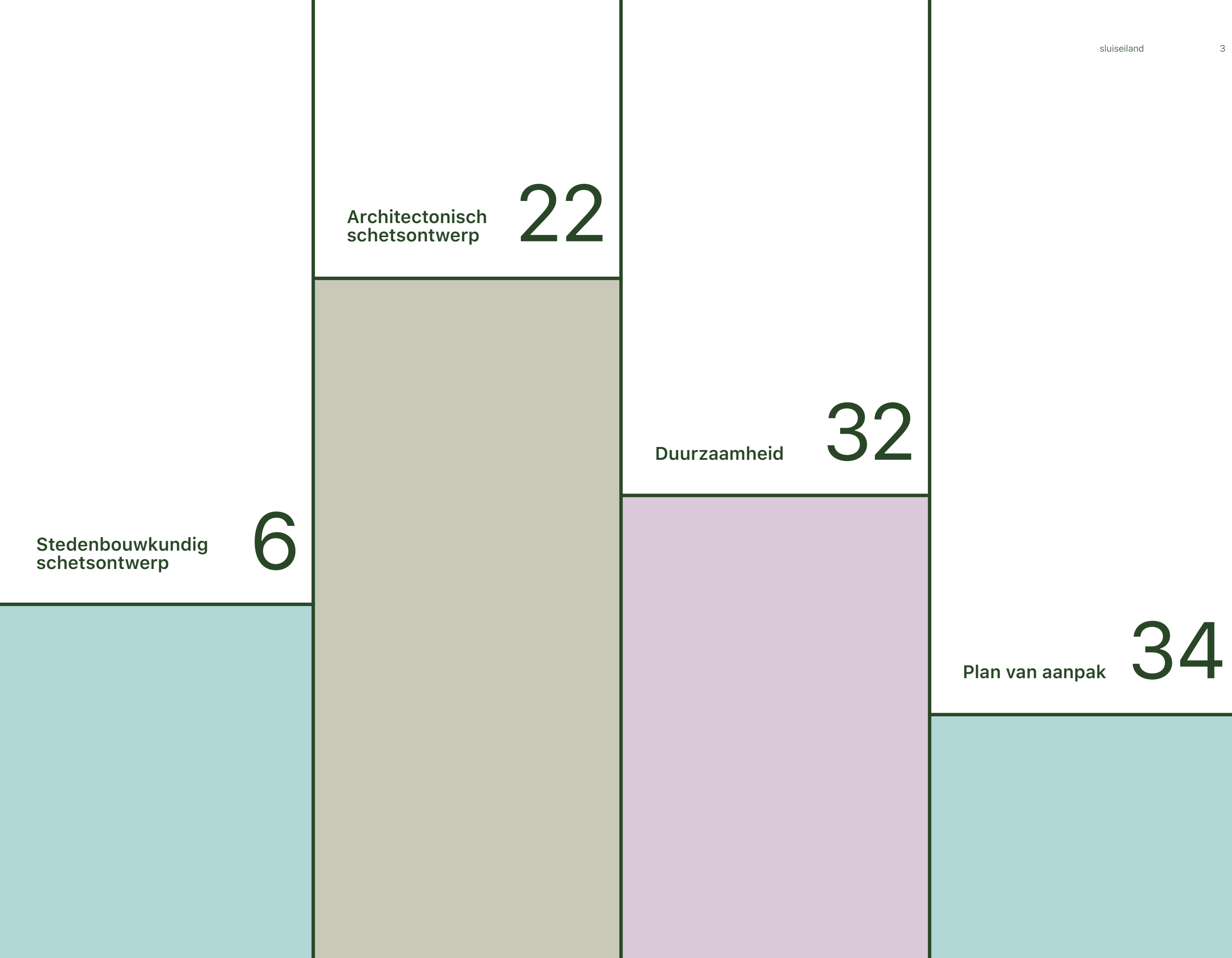
Inhoud

Visie en ambitie

5

Ontwerpteam

4



Ontwerpteam

Toewijding

Nikkels is naast bouwbedrijf ook project-ontwikkelaar. Ambitieuw, transparant, kundig en betrouwbaar. En wat we ontwikkelen, bouwen we zelf. Onze focus ligt op kwaliteit. Van het proces, de woning én de woonomgeving. We werken samen met ervaren stedenbouwkundigen, architecten en adviseurs aan mooie en realiseerbare ontwerpen. Want mooie dingen maken, daar houden we van.

Samen

Succesvol ontwikkelen en bouwen is mensenwerk en vereist een team, waarin alle benodigde kennis en vaardigheid samenkomt. Met professionals, die goed en bevlogen samenwerken. Met elkaar, met de bewoners en met alle andere betrokken partijen. Het ontwerpteam voor Sluiseiland is dan ook met zorg samengesteld en heeft, onder aanvoering van Emiel en Gerrit Nikkels, met grote betrokkenheid en plezier aan Sluiseiland gewerkt.

Verbinden

Het stedenbouwkundig schetsontwerp is, onder leiding van Berdie Olthof, gemaakt door FEDDES/OLTHOF Landschapsarchitecten. Op creatieve wijze verbinden zij in hun ontwerp uiteenlopende functies. Zo weten zij als geen ander het welzijn van mens en dier te bevorderen en een ultiem eilandgevoel te creëren. Emiel Mulder van NTP verzorgde de benodigde civieltechnische ondersteuning.

Kwaliteit

Het architectonisch schetsontwerp is, onder leiding van Arjenne van Berkum en Coen Kampstra, gemaakt door FARO Architecten. Hun hartstocht en vakmanschap maakt Sluiseiland vanzelfsprekend anders en uniek. In een duurzaam ontwerp, waarvan de ruimtelijke samenhang en de architectonische kwaliteit zijn gegarandeerd, brengen zij een ontspannen eilandgevoel elegant tot leven.



Visie en ambitie



Duurzame kwaliteit

Het klavertje vier is als mascotte aan Sluiseiland verbonden. De vier blaadjes staan symbool voor de perfecte eenheid. Ze staan voor voorspoed, vertrouwen, liefde en geluk.

Voor Sluiseiland symboliseert het klavertje de samenhang tussen de verschillende ontwerp-dimensies en het belang daarvan. Het ontwerp is gericht op eeuwigdurende kwaliteit. Een duurzame woon- en verblijfplaats, waar materiële en immateriële aspecten en mens en dier harmonieus samengaan.

Kansen

De groep nieuwe Malburgers groeit. Mensen, die een stedelijke levensstijl willen combineren met een duurzame en gezonde leefomgeving voelen zich daar thuis. De diversiteit aan woningtypen en de kwaliteit van de openbare ruimte spelen daarin een cruciale rol. De ligging van Sluiseiland biedt uitgelezen kansen voor groene en gezonde verstedelijking. Kansen, die wij optimaal verzilveren.

Waarde

De ruimtelijke kwaliteit van Sluiseiland wordt bepaald door verschillende waarden. Naast de gebruiks- en belevingswaarde is ook de toekomst-waarde van groot belang. Van de woningen en van de woonomgeving. Het is de kunst om deze waarden in onderlinge samenhang te optimaliseren en synergie te creëren. In het ontwerp gaat daarom veel aandacht uit naar de structuur en architectuur en naar de relatie met de directe (natuurlijke) omgeving.

Blijvend evenwicht

Een duurzaam ontwerp voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Onze ambitie is gericht op een blijvend evenwicht tussen de verschillende dimensies van duurzaamheid. Onze focus ligt op strategieën en maatregelen die elkaar versterken.

Pijlers

Naast schoonheid en identiteit zijn functionaliteit en flexibiliteit belangrijke kwaliteitspijlers. Ook voor de sociale kwaliteit van Sluiseiland. De fysieke omgeving faciliteert sociale processen, die het welzijn bevorderen. Sluiseiland biedt contact- en beweegmogelijkheden, betrokkenheid en verbinding, veiligheid en comfort. Tevens is ons natuurlijk kapitaal een belangrijke pijler van Sluiseiland. De impact van energie, water, afval en verkeerstromen op het klimaat wordt zo veel mogelijk beperkt en de biodiversiteit wordt zo veel mogelijk vergroot. Sluiseiland versterkt de natuur, voor mens en dier.



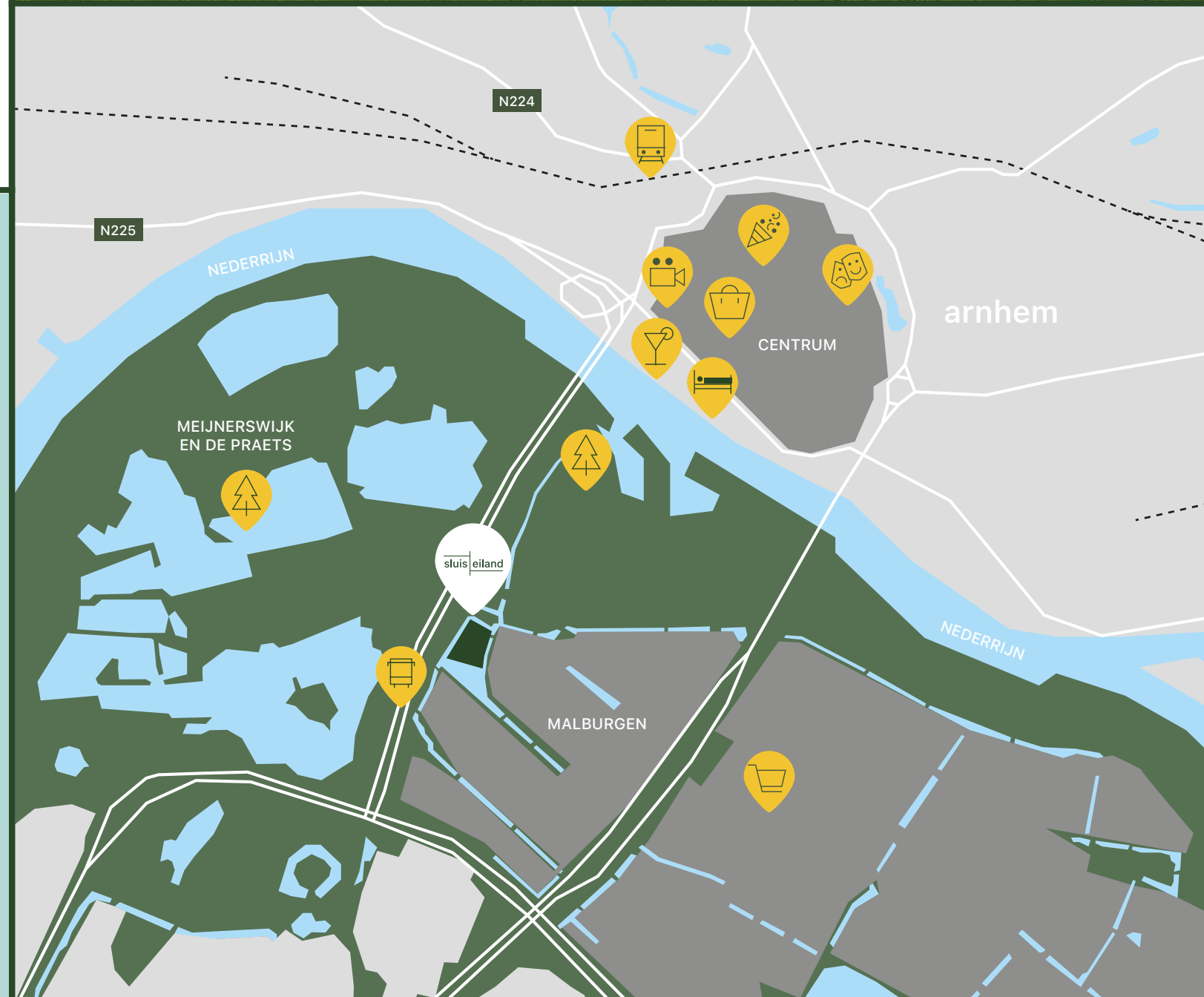
Stedenbouwkundig schetsontwerp

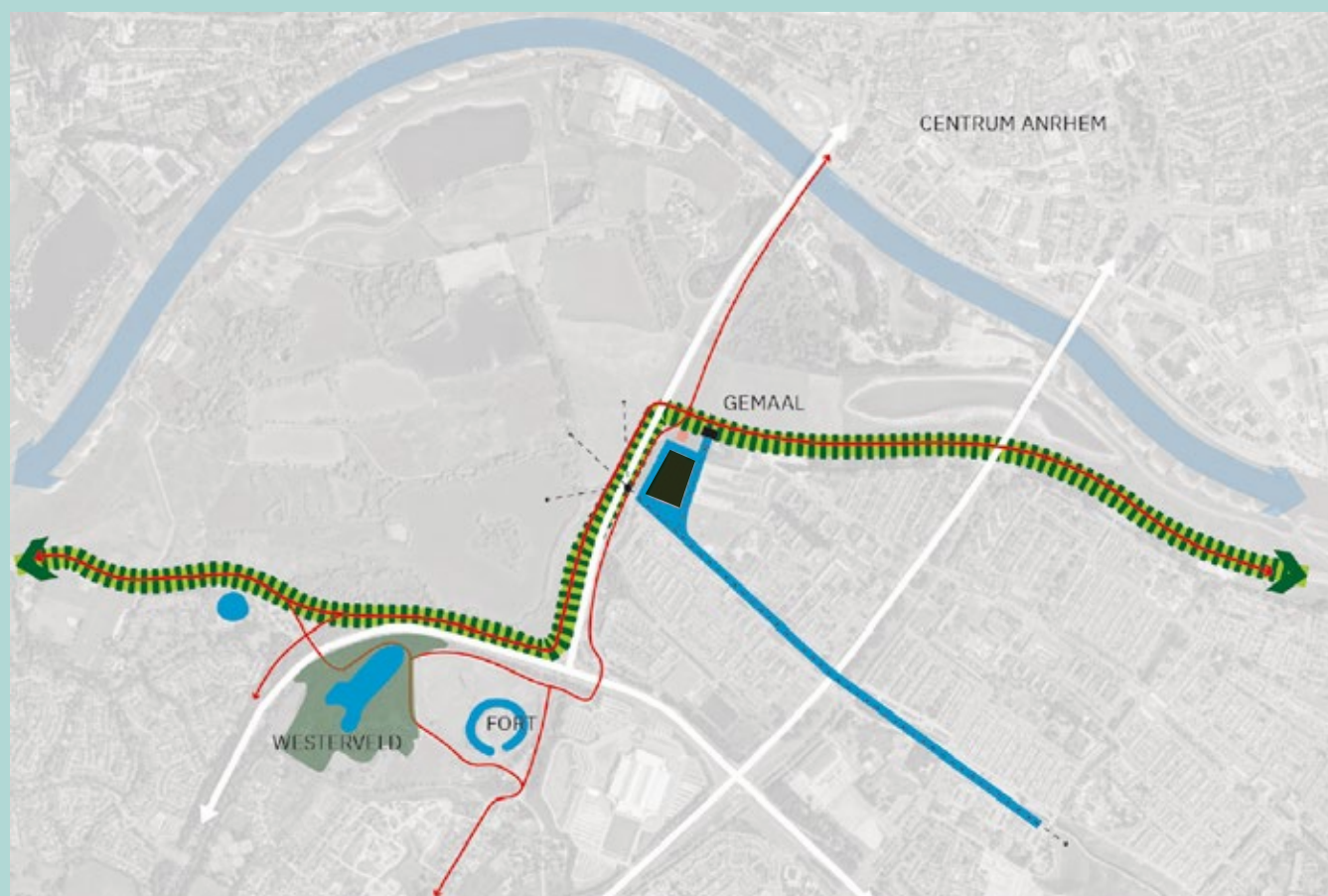
Sluiseiland verbindt stad en land

Setting en samenhang

Sluiseiland ligt in een prachtige landschappelijke context. Volledig door water omsloten in de groene noordwesthoek van Malburgen, grenzend aan Park West, met uiterwaardenpark Meinerswijk naast de deur en dichtbij het Arnhemse stadscentrum.

Op de plek van een middeleeuwse huisplaats en een verdwenen sluis vereist een duurzaam wooneiland. Sluiseiland verbindt stad en land, laat cultuurhistorie spreken, speelt met water, versterkt de natuur en geeft ruimte aan buitenmensen.





Eilandgevoel

De groene en blauwe context, de alzijdige bebouwing langs het water en de hof aan de binnenzijde creëren samen een ultiem eilandgevoel. Duidelijke entrees, in de vorm van bruggen en een boardwalk, accentueren de relatie met het water. De oevers reageren op de context en maken ieder op hun eigen manier contact met het water. Na zorgvuldige dunning ontstaan in de bosrand licht en openheid. De natuurlijke uitstraling schept op Sluiseiland prettige geborgenheid, die uitnodigt tot verblijven.

Aan de oostzijde versterkt een rij expressieve bomen het groene kader. Zo vindt Sluiseiland aansluiting bij het park en de omliggende bebouwing. Aan het water presenteert Sluiseiland zich rondom met natuurlijke oevers, alzijdige bebouwing en waardevolle verblijfsruimtes. In het middengebied ligt een sfeervol groen hof met doorzichten naar het water. Een veilige beschutte plek voor jong en oud.



Impressie parksfeer



Sluiseiland laat cultuurhistorie spreken

Historische verankering

De locatie van de voormalige sluis is in het ontwerp uitgewerkt tot een aantrekkelijke verblijfsplek en route langs het water. De compacte ruimte en de menging van functies voor jong en oud maken dat bewoners elkaar op de boardwalk tegenkomen en thuis voelen.



Impressie bos- en watersfeer

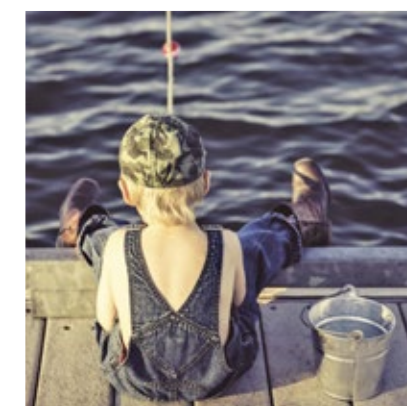
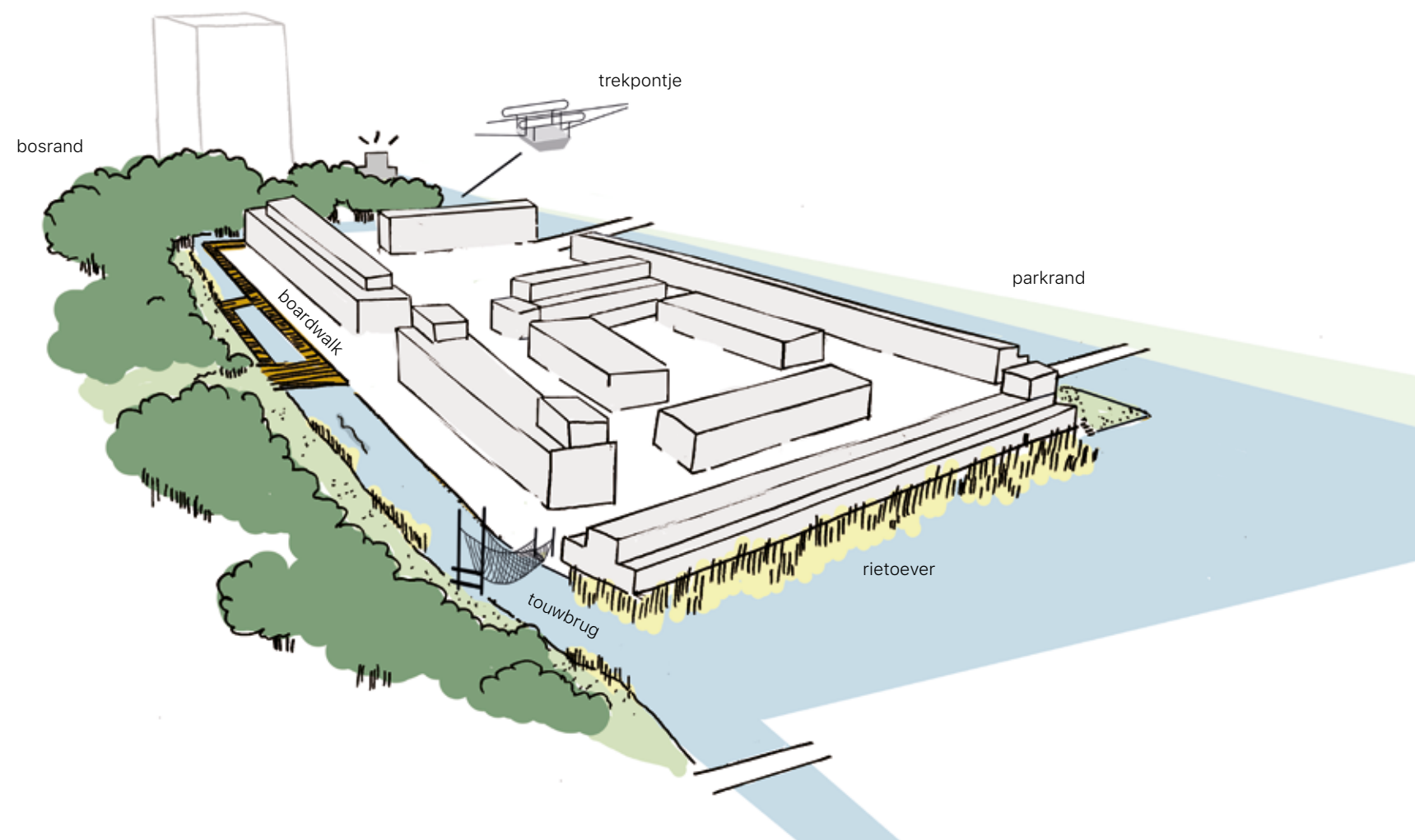


Sluiseiland speelt met water

Spelen

Buiten spelen en bewegen is leuk en gezond voor jong en oud. Malburgen biedt daartoe tal van uitdagingen. Sluiseiland voegt daar speelaanleidingen aan toe. Beschermd in de hof, avontuurlijk aan de bosrand en parkachtig in de zuidoosthoek.

Water is een belangrijke identiteitsdrager van Sluiseiland. Dat komt ook in het spelen tot uitdrukking. Onder andere de boardwalk, touwbrug en het trekpontje lenen zich daar uitstekend voor. In het decor van bos, water en park vormt Sluiseiland een welkome uitbreiding van Park West, de openluchthuiskamer van de buurt. Een extra plek waar gespeeld, gevist, gevaren en gezwommen kan worden.



Sluiseiland geeft ruimte aan buitenmensen

Verblijven en verbinden

Sluiseiland voorziet in plaatsen waar mensen met plezier verblijven. Waar prettig verblijven en verplaatsen elkaar versterken. Plekken, die de leefbaarheid en schoonheid van Sluiseiland ten goede komen. Door hun bijzondere locatie of historische betekenis. Subtiliteit speelt daarbij een grote rol. Historie wordt voelbaar maar niet dominant. Het zorgt voor de binding met de plek. Dat maakt de openbare ruimte op Sluiseiland tastbaar en van toegevoegde waarde. Voor bewoners en omwonenden.

Aangename, aantrekkelijke plekken waar je kunt ontmoeten en tot rust komen zijn broodnodig en verbindingen zijn cruciaal om prettig en ontspannen te bewegen, of gewoon voor een ommetje. De verblijfsplaatsen op Sluiseiland zijn dan ook logisch en comfortabel bereikbaar. Ze zijn beweeg- en kindvriendelijk en je kunt er aangenaam zitten en genieten van uitzicht en groen. Ze zijn ze veilig, beschikken over 'sociale ogen en oren' en bieden variatie.



Buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte spreekt jong en oud aan, ook andersvaliden. Alle speelaanleidingen en verblijfsplaatsen hebben zo hun eigen aantrekkingskracht. Neem bijvoorbeeld de glijbaan in de glooiing van de hof, de stapstenen in het water en de boardwalk voor een picknick.

Het groene hart (hof en tuinen) biedt speel-mogelijkheden voor de kleintjes (0-7 jaar) en oudere speelkameraardjes (7-14 jaar) kunnen aan de bos- en waterkant hun avontuurlijke hart ophalen. In de zuidoosthoek biedt een weelderige rustige verblijfsplek weids zicht op water, park en buurt.



Inrichting groene hof

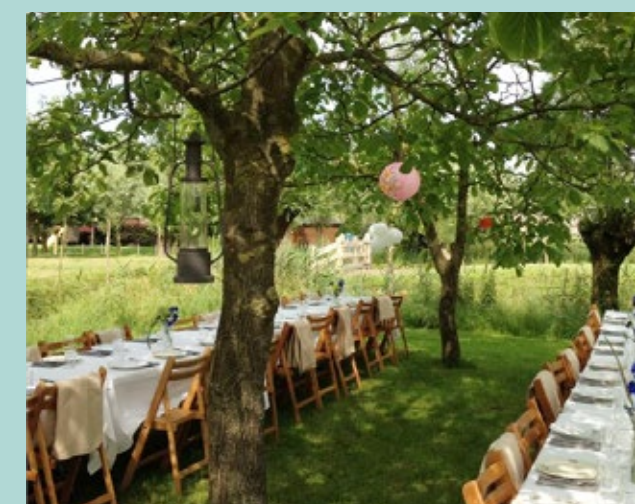


Inrichting zuidoosthoek

Groen en blauw

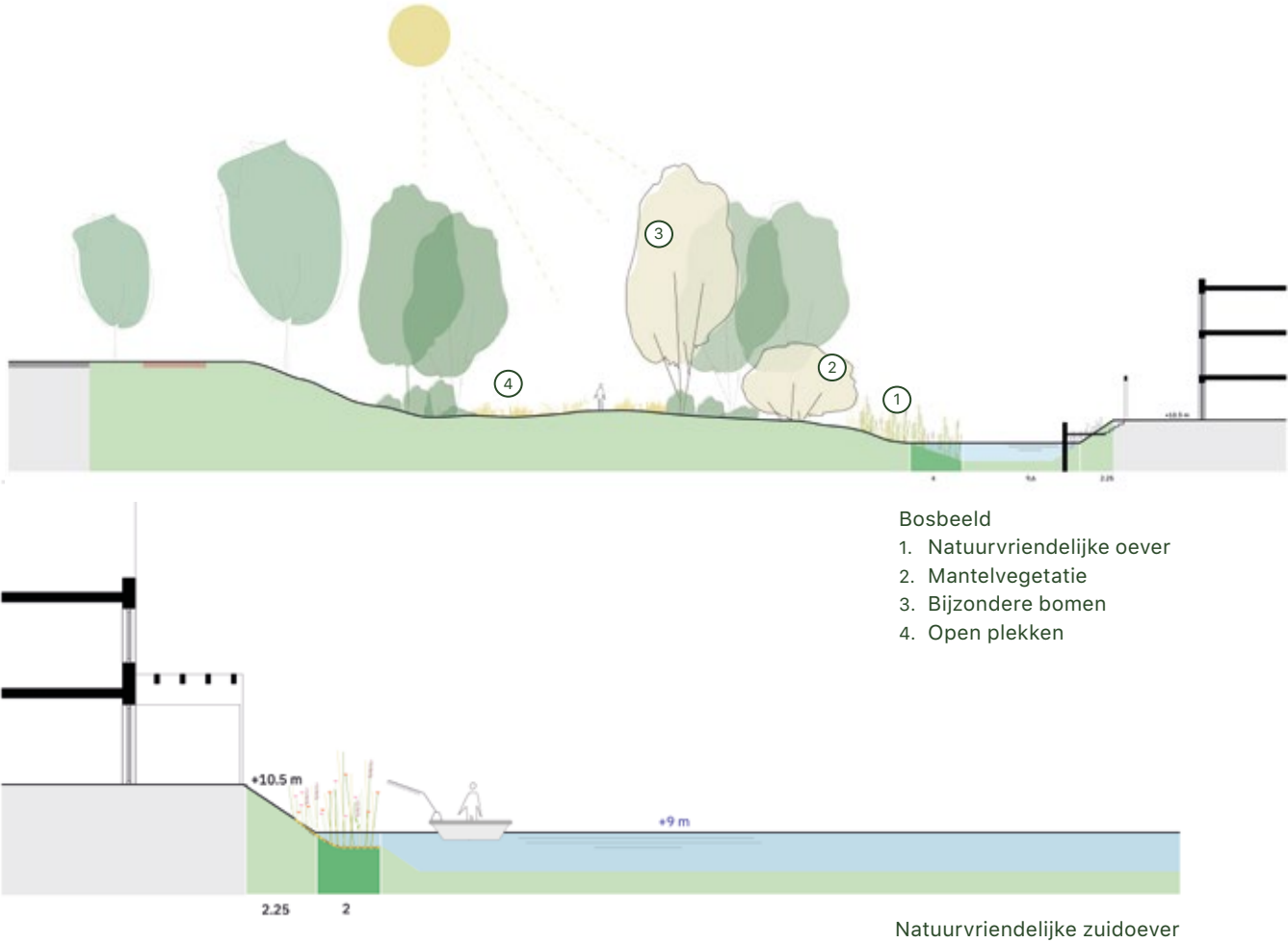
Om hittestress en regenwateroverlast te voorkomen is Sluiseiland groen en blauw. Groen levert veel op. Het bevordert ontmoeting en beweging, verbetert het milieu, zorgt voor een toename van biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en brengt verkoeling. De beplanting in de volle grond zorgt voor een geleidelijke opname van het

water in de bodem, waardoor uitdroging wordt tegengegaan. Ook de privé-(gevel)tuinen en terrassen doen mee. De bewoners worden door ons gemotiveerd en verleidt om alle buitenruimtes zo groen en watervriendelijk mogelijk in te richten. De bodem is voor een groot deel waterdoorlatend, zodat regenwater infiltreert en geleidelijk in het grondwater wordt opgenomen.





Bestaande situatie
1. Populierenbos
2. Gemengd bos



Sluseiland versterkt de natuur

Planten- en dierencirkels

Sluseiland biedt ook een fijne leefruimte aan planten en kleine dieren. Een aantal diersoorten is als ‘bewoner’ in het ontwerp van Sluseiland meegenomen. De ruimtelijke compositie, materialisatie en beplanting maken dat zij zich op Sluseiland thuis voelen.

De keuze van de planten in en rond Sluseiland is afgestemd op de wensen van de gidsdieren en op de lokale soortenlijst. De biotoop van de bosrand en park schakelt naar de oevers en het groen op Sluseiland. Zo ontstaat een trapsgewijze biotopenreeks waar bijvoorbeeld huis-mussen, gierzwaluwen, bijen en vlinders van profiteren.



Bestaand bosbeeld



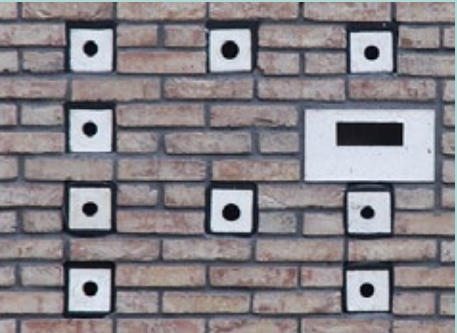
Meerstammige esdoorn



Oevermatten natuurvriendelijke oever



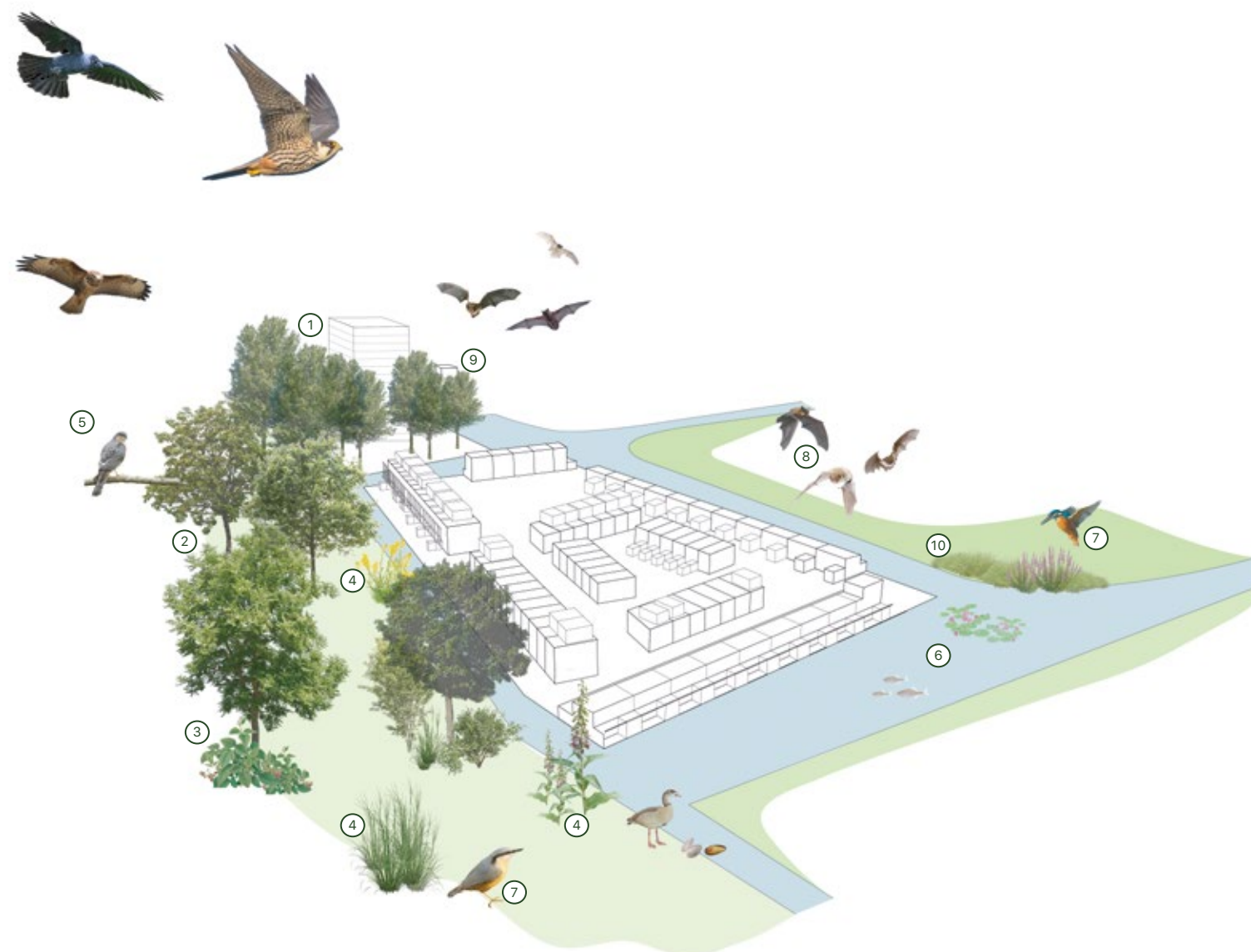
Natuurinclusieve gevel



Nestkasten in architectuur



Rijke vegetatie in natuurvriendelijke oever

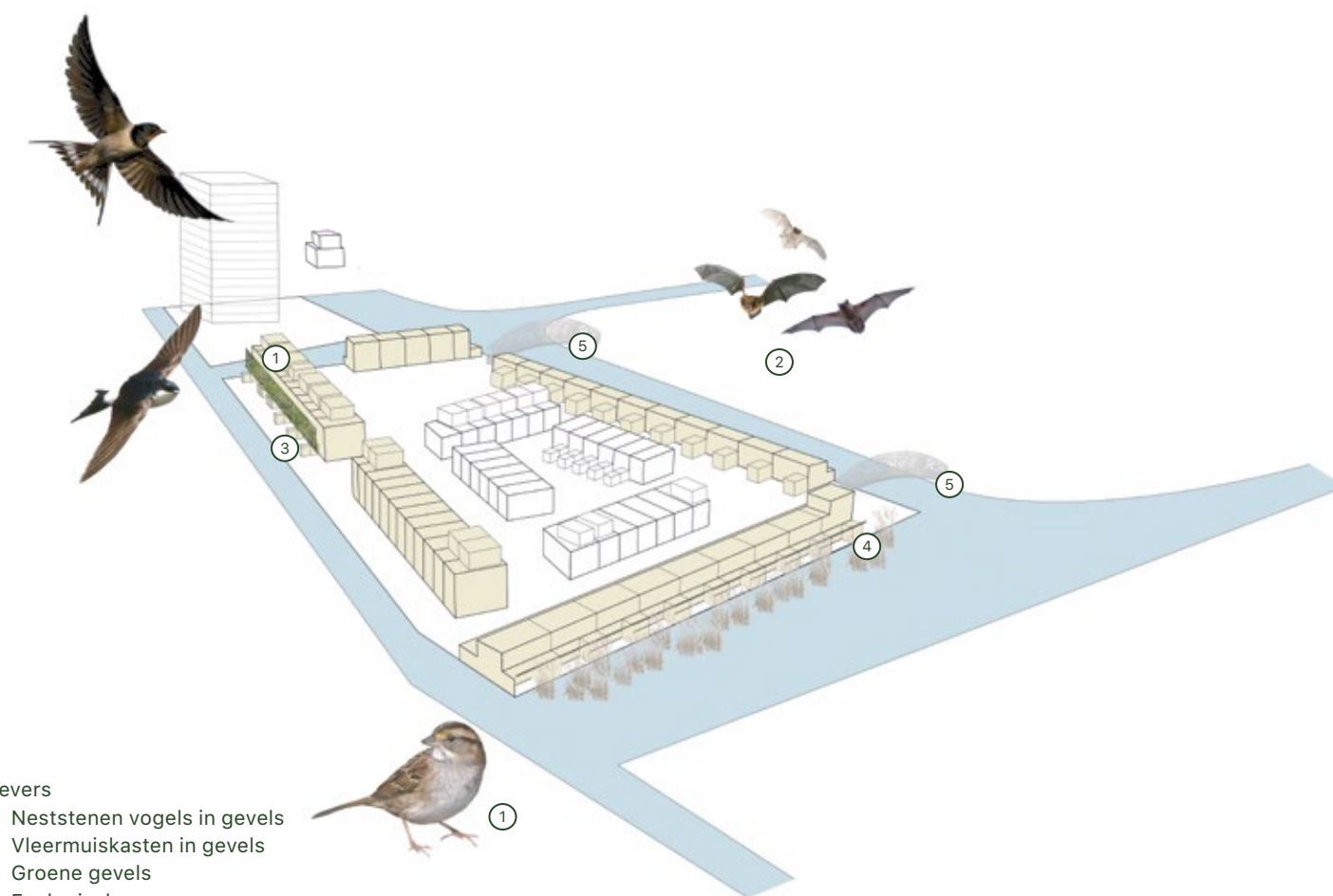
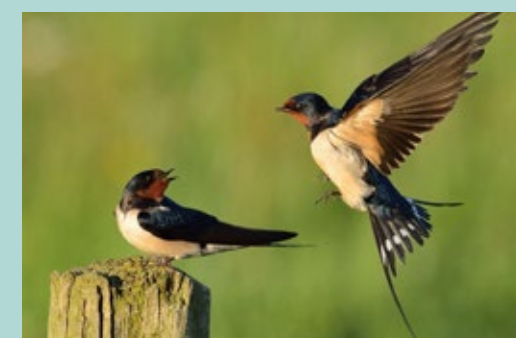


Bos en park

1. Populierenbos
2. Gemengd loofbos
3. Gevarieerde onderbeplanting
4. Bijzondere plantensoorten
5. Kraaiennesten als broedplaats boomvalk, buizerd, nijlgans

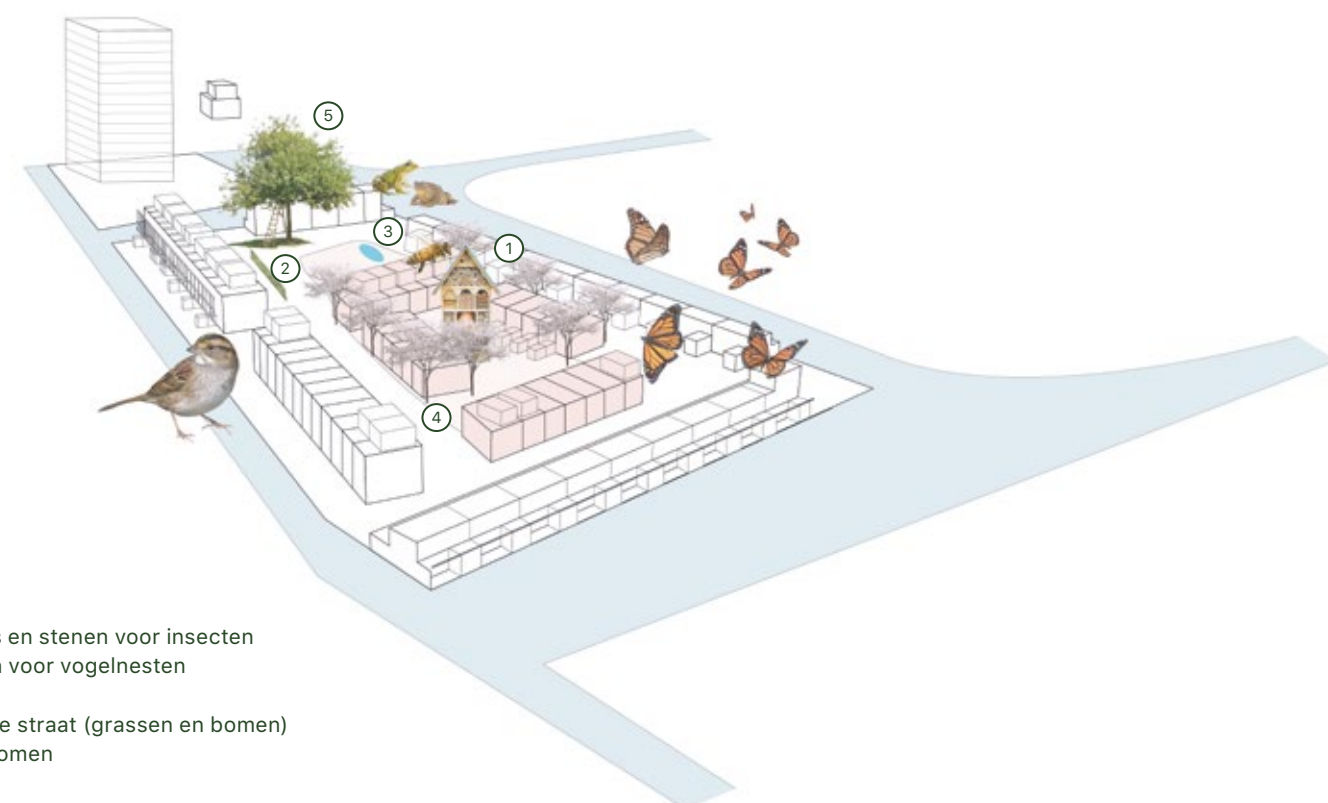
6. Gevarieerde watervegetatie

7. Broedplaatsen ijsvogel en boomklever
8. Behoud jachtgebied vleermuizen
9. Nestmogelijkheden voor vleermuizen
10. Ecologische oever



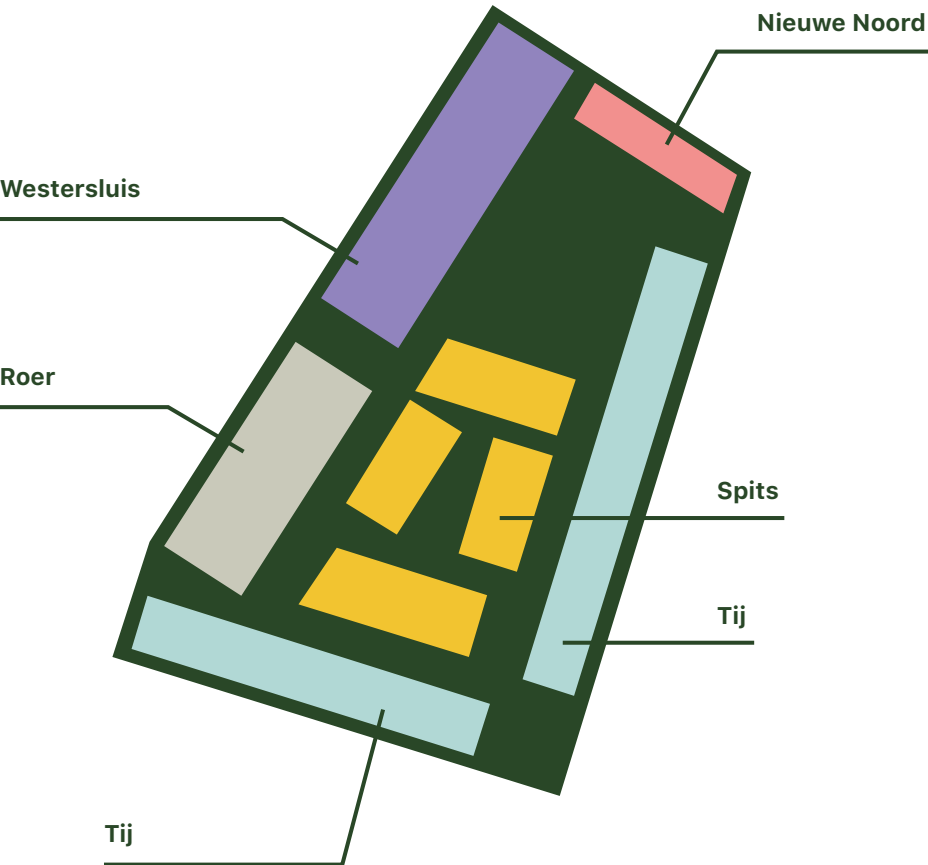
Oevers

1. Neststenen vogels in gevels
2. Vleermuiskasten in gevels
3. Groene gevels
4. Ecologische oever
5. Nestgelegenheden bruggen



Hof

1. Hotels en stenen voor insecten
2. Hagen voor vogelnesten
3. Wadi
4. Groene straat (grassen en bomen)
5. Fruitbomen



Programma

Naam	Woningtype	Aantal	Opp. GO m²	Inhoud m³	Kavelopp. m²
Nieuwe Noord / Westersluis:					
Anker / Dek	appartement	18	60	280	
Boei / Knoop	appartement	26	52	240	
Loef	appartement	6	45	210	
Roer	stadswoning	8	150	515	135
Roer	stadswoning dakopbouw	4	170	600	135
Spits	rijwoning	22	110	400	95
Spits	rijwoning dakopbouw	3	135	475	95
Tij	patiwoning	12	140	530	155
Tij	patiwoning dakopbouw	8	180	650	155
Totaal		107			



Variatie in hoogte en massa

Verschillen in parcelering, korrelgrootte en bouwhoogte zorgen op Sluiseiland voor ruimtelijke samenhang en versterken de onderscheidende eiland-identiteit. De twee appartementengebouwen markeren de noord-westhoek van Sluiseiland. Nieuwe Noord heeft 3 bouwlagen, Westersluis heeft 3 bouwlagen met terugliggende dakopbouwen.

De overige woningen zijn 2- en 3-laags. Alleen op specifieke plekken aan het water en de hof zijn deze woningen voorzien van een extra verdieping. Zo wordt de massaopbouw versterkt en het intieme eilandgevoel ondersteund.

Levensloopbestendig

Sluiseiland voorziet in levensloopbestendige woningen én woonomgeving. Alle routes zijn rolstoeltoegankelijk. Hellingbanen en materiaalgebruik zijn daarop afgestemd.

De sociale huurwoningen zijn geschikt voor een brede doelgroep. Ook voor bewoners, die minder mobiel, hulpbehoevend of ziek zijn. De patiowoningen (type Tij) kunnen, direct of later, worden voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De flexibiliteit van de plattegrond maakt deze woningen ook bijzonder geschikt voor mantelzorg of werken aan huis.





Ontsluiting autoverkeer

Sluiseiland wordt via een burg aan de noordoostzijde ontsloten voor autoverkeer. Een lus leidt de auto's door het plangebied. Bij de sociale huurappartementen in twee richtingen, bij de koopwoningen in één richting. De koopwoningen aan de hof zijn via een postbode pad bereikbaar.

Parkeren

Waar dat kan wordt geparkeerd op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen zijn verspreid in de openbare ruimte gesitueerd. Drie efficiënte parkeercoffers zorgen ervoor dat het parkeren in de straten tot één zijde kan worden beperkt en de hofzijde autovrij blijft. Hagen, bomen en glooiingen in het maaiveld onttrekken de auto's zo veel mogelijk aan het zicht. De parkeerbalans is sluitend.



Waterberging

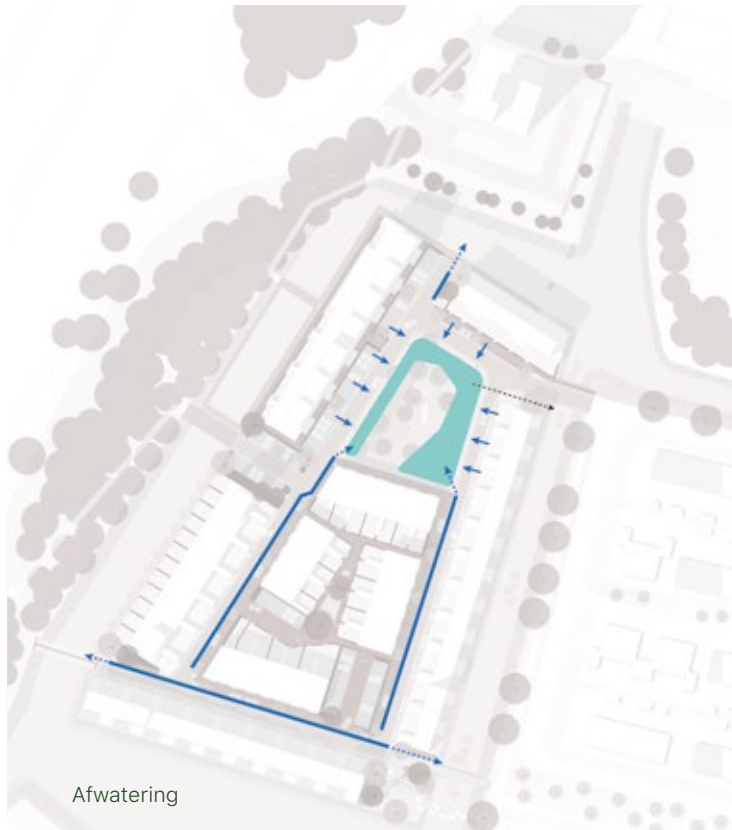
Regenwater wordt direct afgevoerd naar het oppervlaktewater en/of een voorziening en via molgoten afgevoerd naar de wadi in de hof. Daarnaast is er een beperkte bergingscapaciteit op de sedumdaken van de bergingen. Het grootste deel van de bergingsopgave wordt gerealiseerd door vergroting van het oppervlaktewater als gevolg van de aanleg van het eiland en van de verbreding van de westelijke watergang met 3 meter. Daardoor wordt de waterbergingscapaciteit vergroot en de eilandbeleving versterkt.



- 2-Richtingen
- 1-Richting
- Parkeerkoffers
- Postbodepad



- Langsparkeren
- Haaksparkeren
- Parkeren eigen terrein



- Molgoot
- Op-één-oor
- Wadi







Relatie openbaar-privé

Zachte groene overgangen van openbaar naar privé geven Sluiseiland een vriendelijke informele uitstraling. Alle woningen hebben hun entree aan de straat. Mee-ontworpen erfafscheidingen in de vorm van stevige hagen en begroeide robuuste houten pergola's beschermen de privacy van bewoners, markeren eigendomsgrenzen en onttrekken auto's aan het zicht.

Rietkragen zorgen voor een natuurlijke afscherming van de terrassen aan het water. Een boardwalk verbindt de appartementengebouwen op een speelse wijze met water en groen. Op de begane grond van de appartementengebouwen wordt aan beide zijden gewoond. Zowel aan de hof- als waterzijde ontstaat zo een levendige plint. De appartementen op de begane grond van Westersluis hebben een terras aan de waterzijde. Alle overige appartementen hebben aan de hof een uitkragend balkon.

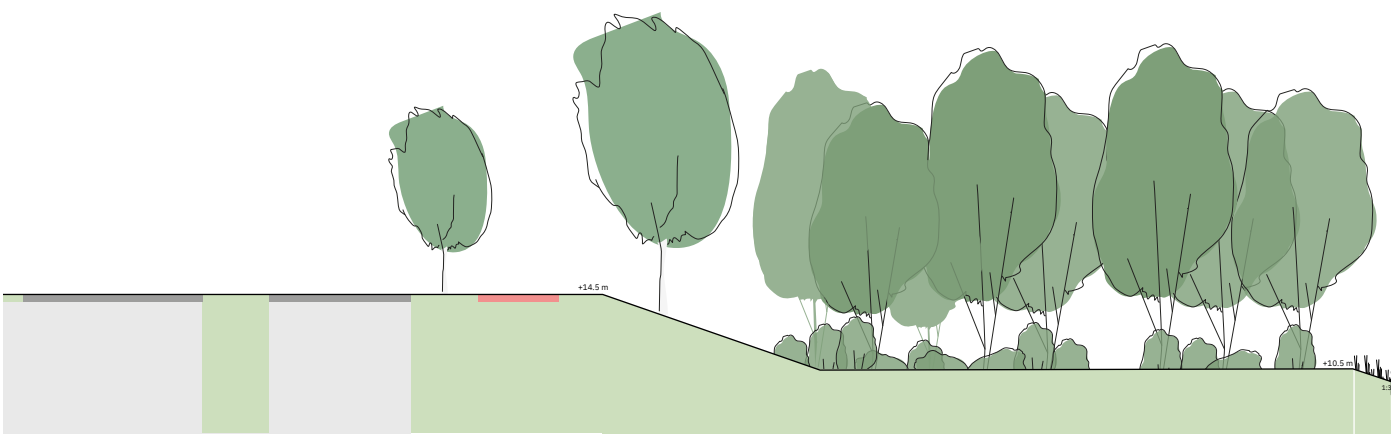
De gevels van de woningen (Spits) in het middengebiet worden aan de straatzijde voorzien van een fraai geïntegreerde plantenbak met zitplek. Brede paden bieden toegang tot de tuinen van deze woningen en komen in een aangenaam beschutte groene plek samen.

Orientatie en hoeken

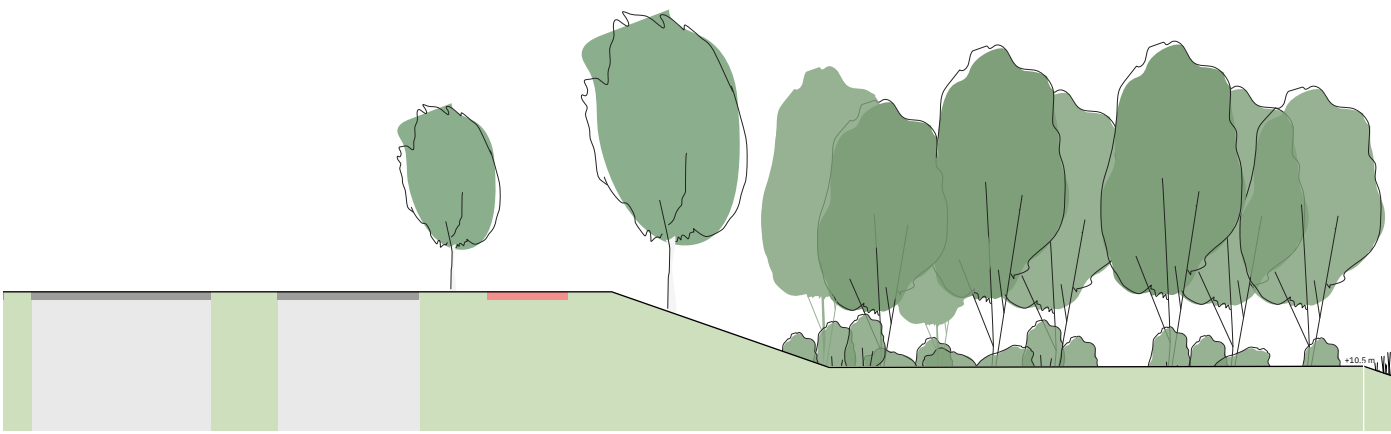
De alzijdig oriëntatie van de bebouwing zonder expliciete voor- of achterkant biedt extra ruimtelijke kwaliteit, levendigheid en sociale veiligheid. De bebouwing vormt vanaf alle kanten een attractief ruimtelijk ensemble. Alle naar de openbare ruimte gekeerde gevels hebben een hoogwaardige uitstraling met markante gevelopeningen. Op de hoeken zijn de zijgevels bijzondere gedetailleerd.



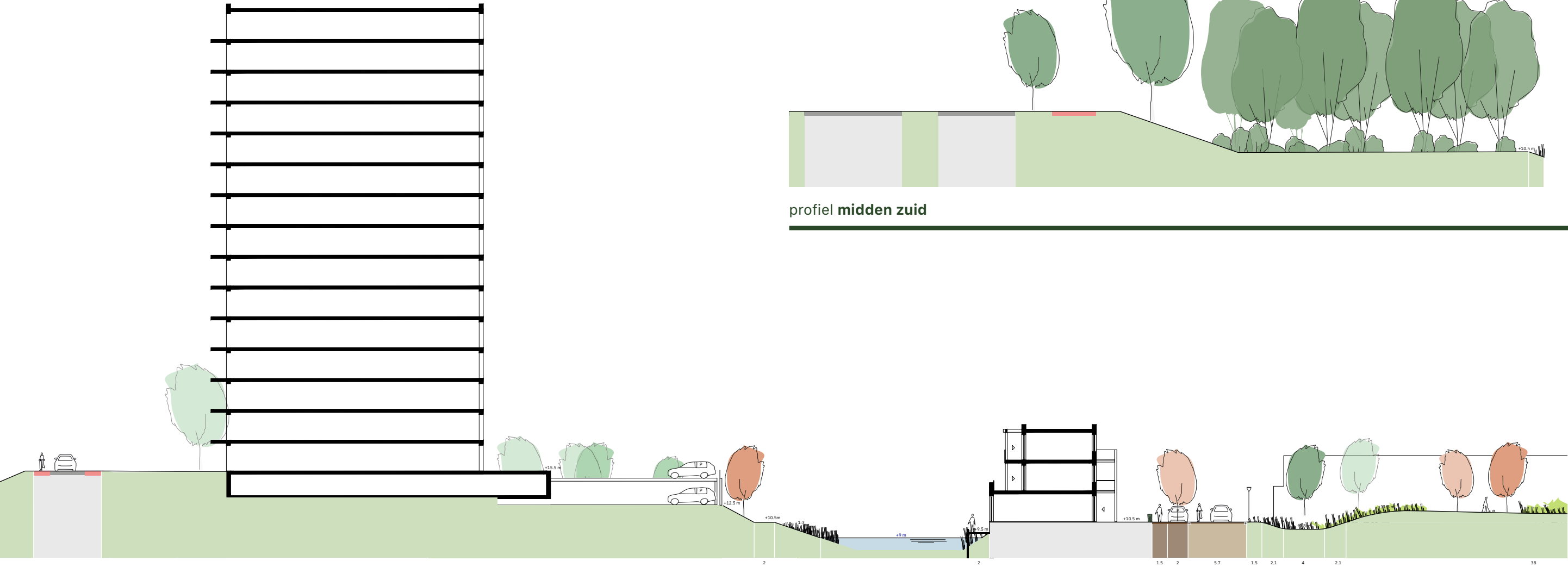
Profielen



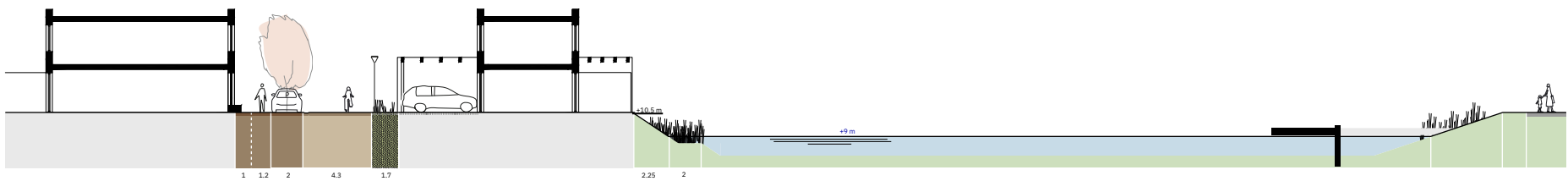
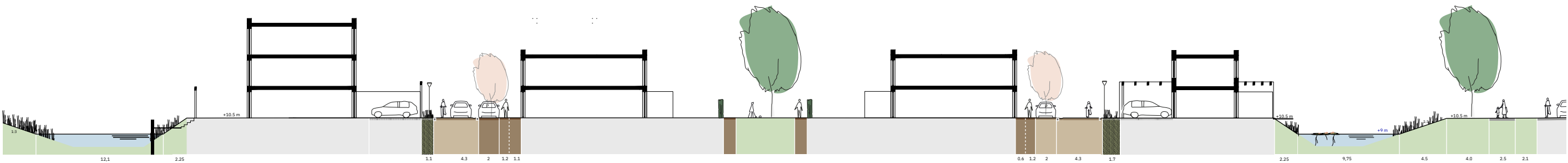
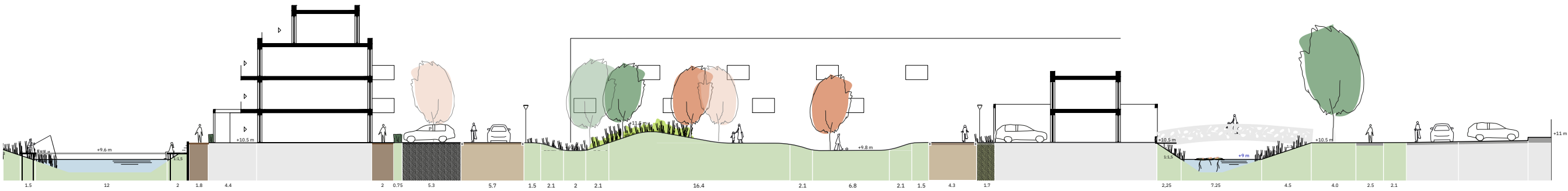
profiel midden noord



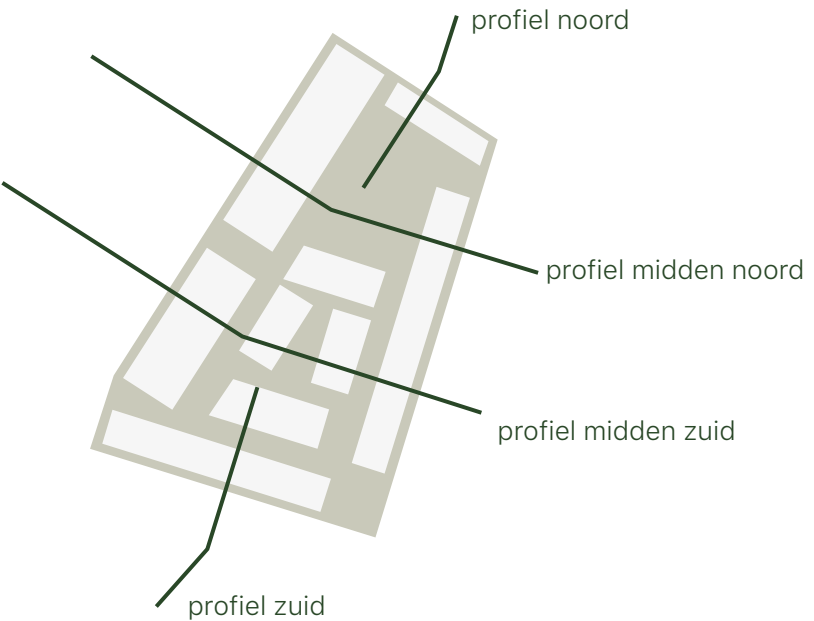
profiel midden zuid



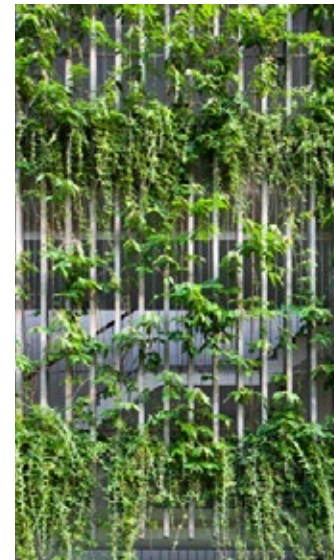
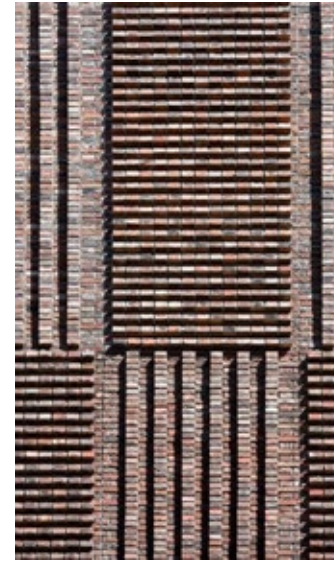
profiel noord



profiel zuid



Architectonisch schetsontwerp



Eigenheid

Sluiseiland verrijkt Malburgen met een interessant woon- en verblijfsgebied. De architectuur deelt kenmerken met bebouwing in de directe omgeving en heeft toch een geheel eigen sfeer en karakter. Eenheid in dakvormen, materiaal- en kleurgebruik zorgt voor samenhang. De stevige houten pergola's worden aan de bakstenen volumes toegevoegd en vormen een belangrijk kenmerkend element. Ze doen denken aan waterbouw en verwijzen naar het nautische karakter van de plek. Het kleurenpalet sluit aan bij de rode hoofdkleur van Malburgen. Er is veel aandacht voor detail. Horizontaal geribbeld metselwerk en verhoogde dakopstanden accentueren de geleding van de bebouwing. Eigentijdse middelen als nestkasten worden gebruikt om ornament toe te voegen en overhoekse kozijnen, uitkijkend over het water, versterken de relatie met de directe omgeving.

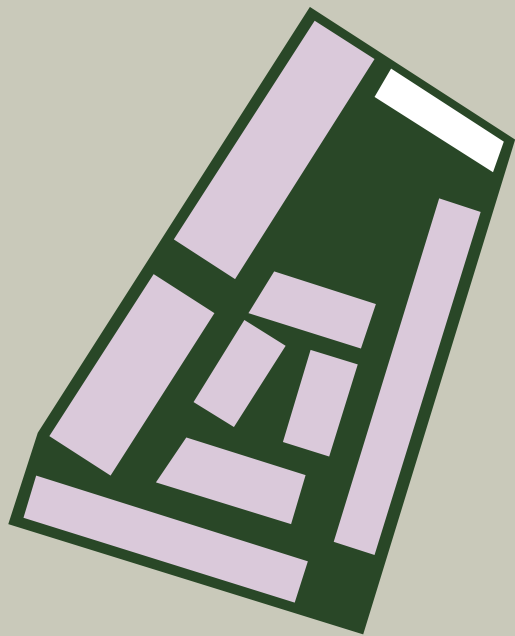
Bergingen

Veel bergingen maken integraal deel uit van de bebouwing. Zij zijn in het woningontwerp betrokken en vormen daarmee een bouwkundig geheel. Alle bergingen hebben groene daken. Woningtype Roer heeft losse stenen bergingen in de voortuin. In de tuinen van de woningen in het groene hart (type Spits) staan bergingen, die naast een groen dak zijn voorzien van ingebouwde nestelgelegenheid voor kleine vogels, vleermuizen, insecten en een egel. Op die manier leveren zij een grote bijdrage aan de lokale biodiversiteit.

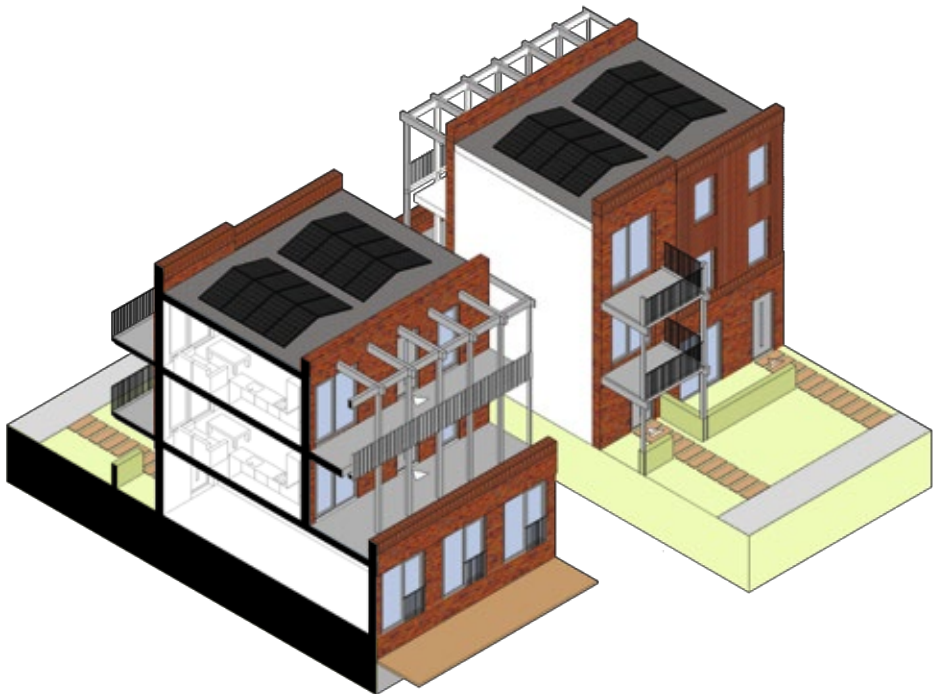
Ontsluiting appartementen

De appartementengebouwen Nieuwe Noord en Westersluis hebben hun centrale entree aan de hofzijde. De diverse etages kunnen via lift of trappen worden bereikt. Op de verdiepingen worden de appartementen door middel van een fraaie, deels begroeide, galerij ontsloten. Robuuste pergola's, begroeid met vaste klimplanten in de volle grond, zorgen voor een weelderige veranda-achtige uitstraling. Een indrukwekkende groene omlijsting, die past in de omgeving en bijdraagt aan het natuurinclusieve karakter van Sluiseiland. De appartementen op de begane grond hebben een eigen entree aan de hofzijde.





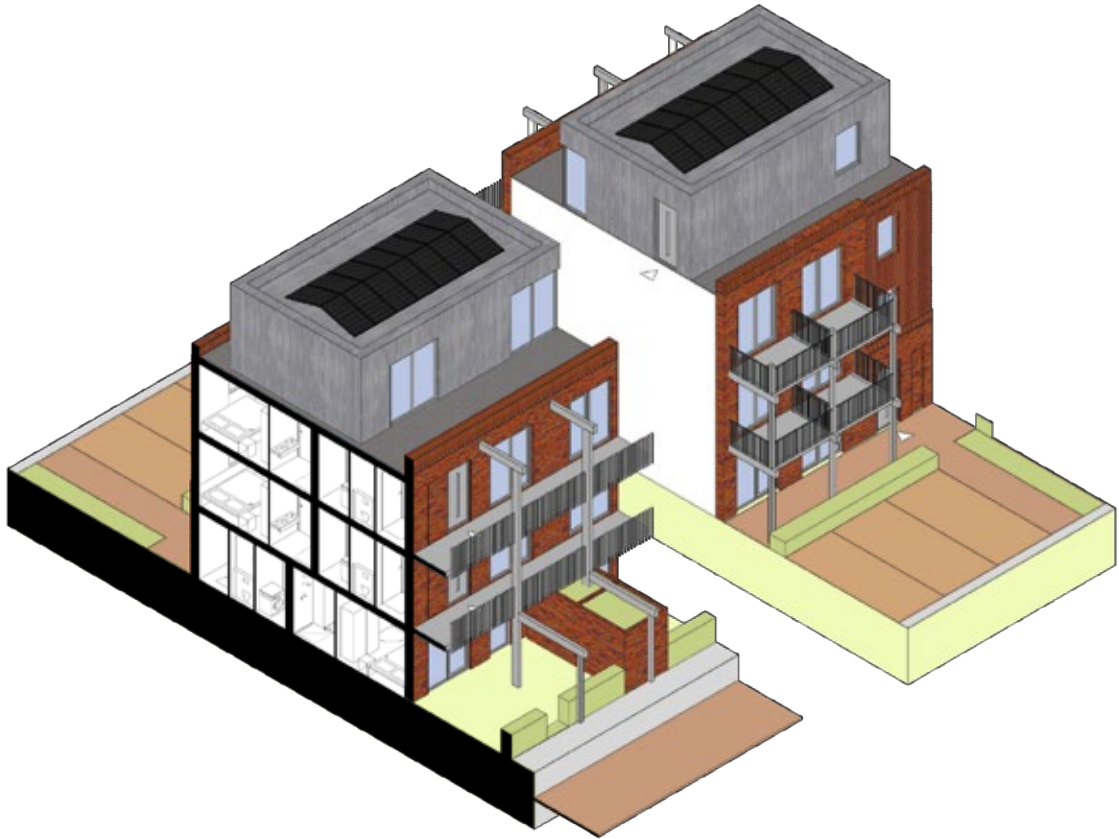
Nieuwe Noord



Impressie entree



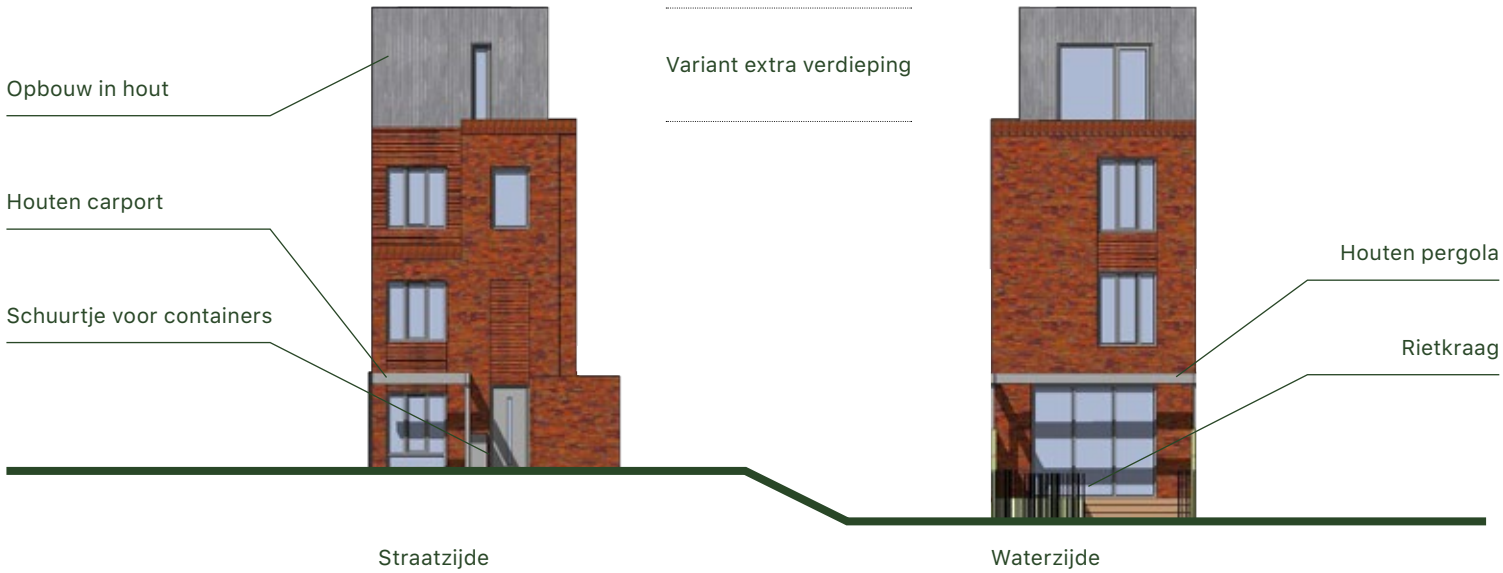
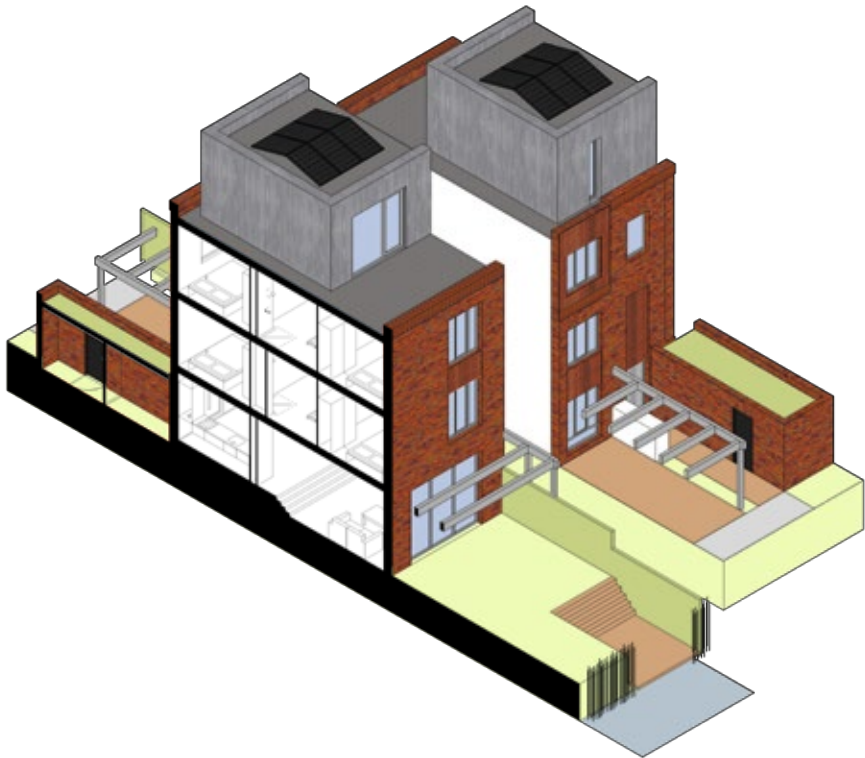
Westersluis

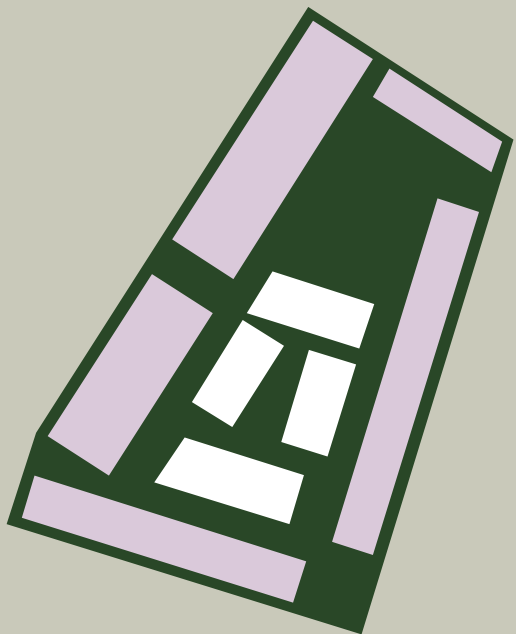
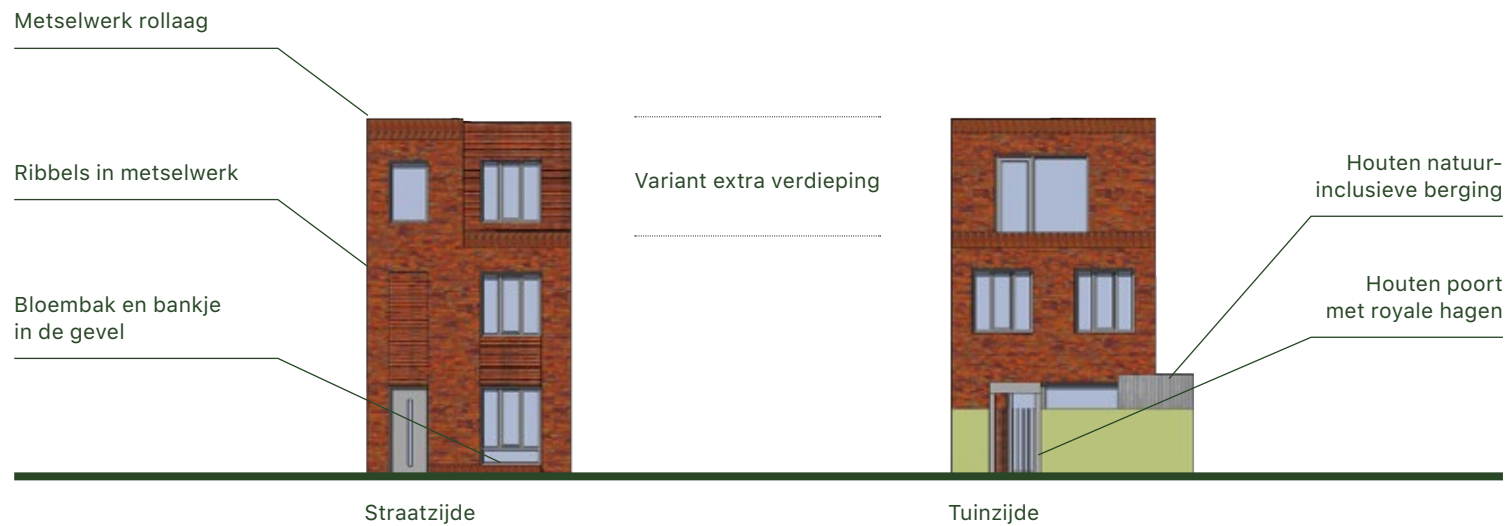


Impressie plein

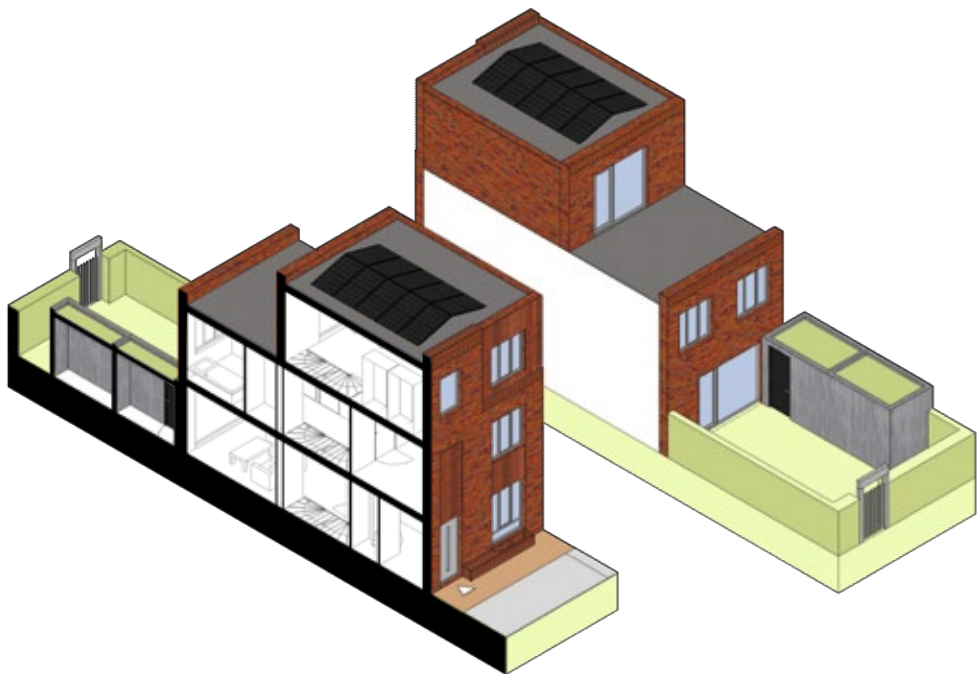


Roer

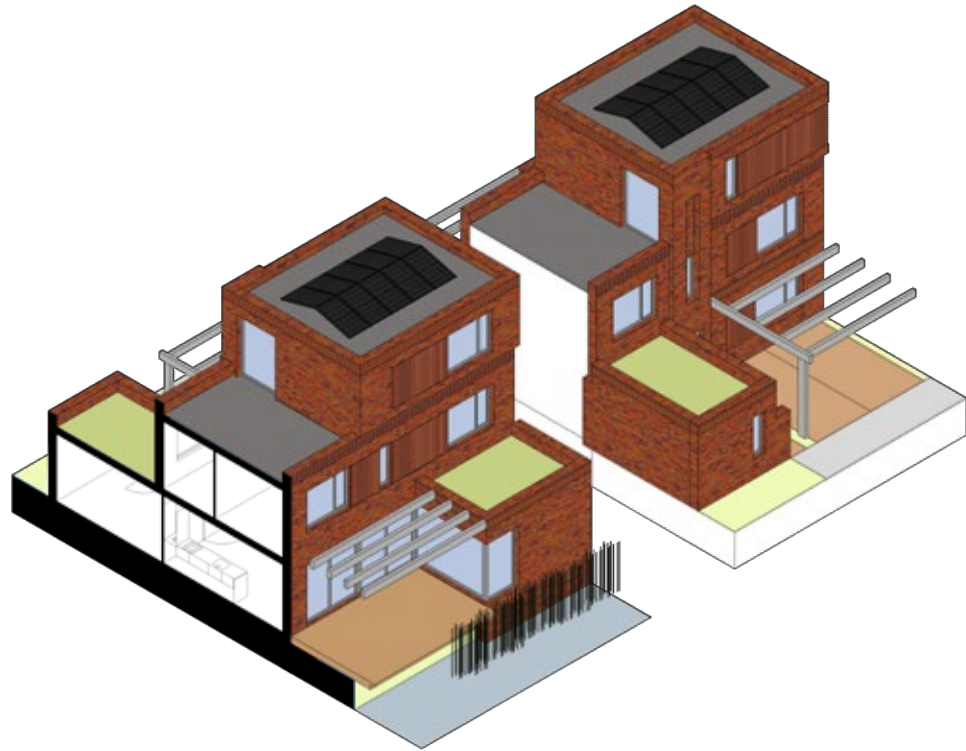




Spits



Tij



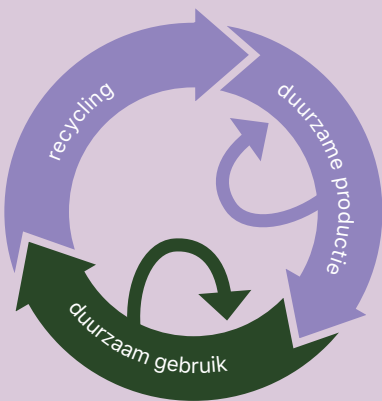
Impressie Straatprofiel



Duurzaamheid

Circulair

De circulariteit van Sluseiland is gericht op het minimaliseren van de impact op het milieu en het optimaliseren van de levensduur en de mogelijkheden voor hergebruik. De milieubelasting van de toegepaste materialen leidt tot een gemiddelde MPG-schaduwprijs van $\leq \text{€ } 0,60$ per m² BVO per jaar voor de koopwoningen en $\leq \text{€ } 0,80$ per m² BVO voor de huurwoningen. Sluseiland scoort hiermee respectievelijk 40% en 20% beter dan de landelijke norm.



In de tabel staan de maatregelen op een rij. Er worden natuurlijke en hergebruikte materialen gebruikt. Bij het gebruik van nieuwe materialen ligt de focus op demontabele en herbruikbare materialen en op de efficiëntie, prestatie en levensduur daarvan. Complexe bouwdelen worden geprefabriceerd, waardoor dit bouwproces in gecontroleerde (fabrieks-)omstandigheden plaatsvindt.

De woningen hebben de grootste impact op het milieu in de gebruiksfase. Dan is het energie- en waterverbruik en de productie van afval(water) het grootst. Daarom wordt de elektriciteits-, warmte- en watervraag op Sluseiland tot het minimale beperkt en zullen wij bewoners goed begeleiden bij het gebruik en onderhoud van de installaties. Ook de grote mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen versterken de circulariteit in de gebruiksfase. Door woningen direct af te stemmen op specifieke woonwensen worden onnodige verbouwingen en verspilling van grondstoffen voorkomen.

Maatregelen circulariteit

Toepassing natuurlijke materialen
- HSB (Houtskeletbouw) in dakopbouwen
- houten kozijnen, ramen, deuren en trappen
- houten pergola's, terrassen en houten afwerking galerijen
- gebruik hout in woonomgeving, zoals boardwalks, speelelementen
- houten bergingen met groene daken
- groene beplanting als erfscheiding tuinen en rietkragen
Toepassen hergebruikte materialen
- funderingsbalken en palen minimaal 20% puingranulaat
- VBI kanaalplaatvloer met minimaal 30% puingranulaat
- toepassing van betonproducten met zoveel mogelijk Beton Bewust-CSC label
- bestrating minimaal 25% hergebruik
- Mosa tiles of vergelijkbaar 100% hergebruik
- Berkvens binnendeuren voorzien van STIP-certificaat (grondstoffen uit duurzame bossen)
Toepassen demontabele en herbruikbare materialen
- HSB (Houtskeletbouw) dakopbouwen
- houten bergingen en pergola's
- IFD staalconstructie ten behoeve van PV panelen of hergebruikt beton
Beperken materiaalgebruik
- verminderen materiaalgebruik door uitgekende constructies en zorgvuldige detaillering
- lichte installaties (b.v. ventilatie warmtepomp)
- alleen aanbrengen wat kopers echt willen
Prefabricage
- HSB (Houtskeletbouw) in dakopbouw
- kanaalplaatvloeren
- prefab beton balkons en -galerijen
- wandpanelen binnenwanden
- binnenwanden
- warmtepomp compleet met kast op bouwplaats aanleveren
Circulariteit in de bouwfase
- optimaliseren logistiek en minimaliseren vervoersbewegingen naar de bouwplaats
- bij gelijkwaardigheid altijd voorrang voor partijen die circulair bouwen
- voorkomen afval op de bouwplaats
- vergaande afvalscheiding op de bouwplaats



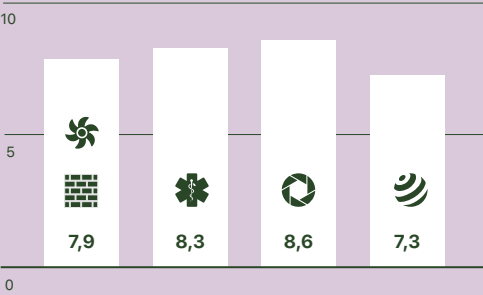
Comfort

De duurzaamheid van Sluiseiland wordt bepaald door het evenwicht tussen elkaar versterkende milieumaatregelen. Alle woningen voldoen aan de nieuwe BENG-eisen. De GPR-score, waarin de thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde samenkomen, bedraagt gemiddeld 8,0 voor de koopwoningen en 8,2 voor de huurwoningen.

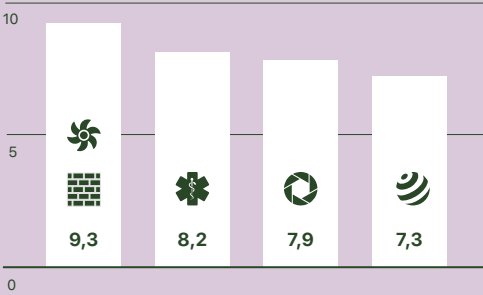
Duurzaamheid en comfort gaan op Sluiseiland hand in hand. Goede isolatie-waarden van gevels en glas en goede luchtdichtheid garanderen een gezond en comfortabel woon- en leefklimaat.

De koopwoningen worden door middel van natuurlijke ventilatie voorzien van schone lucht. In de sociale huurwoningen zorgt balansventilatie voor de continue toevoer van frisse buitenlucht, afvoer van vervuilde lucht en een optimale luchtvochtigheid. Zo is de luchtkwaliteit in de woningen altijd optimaal. Het ontbreken van ventilatieroosters draagt tevens bij aan de geluidsisolatie.

Resultaten koopwoningen



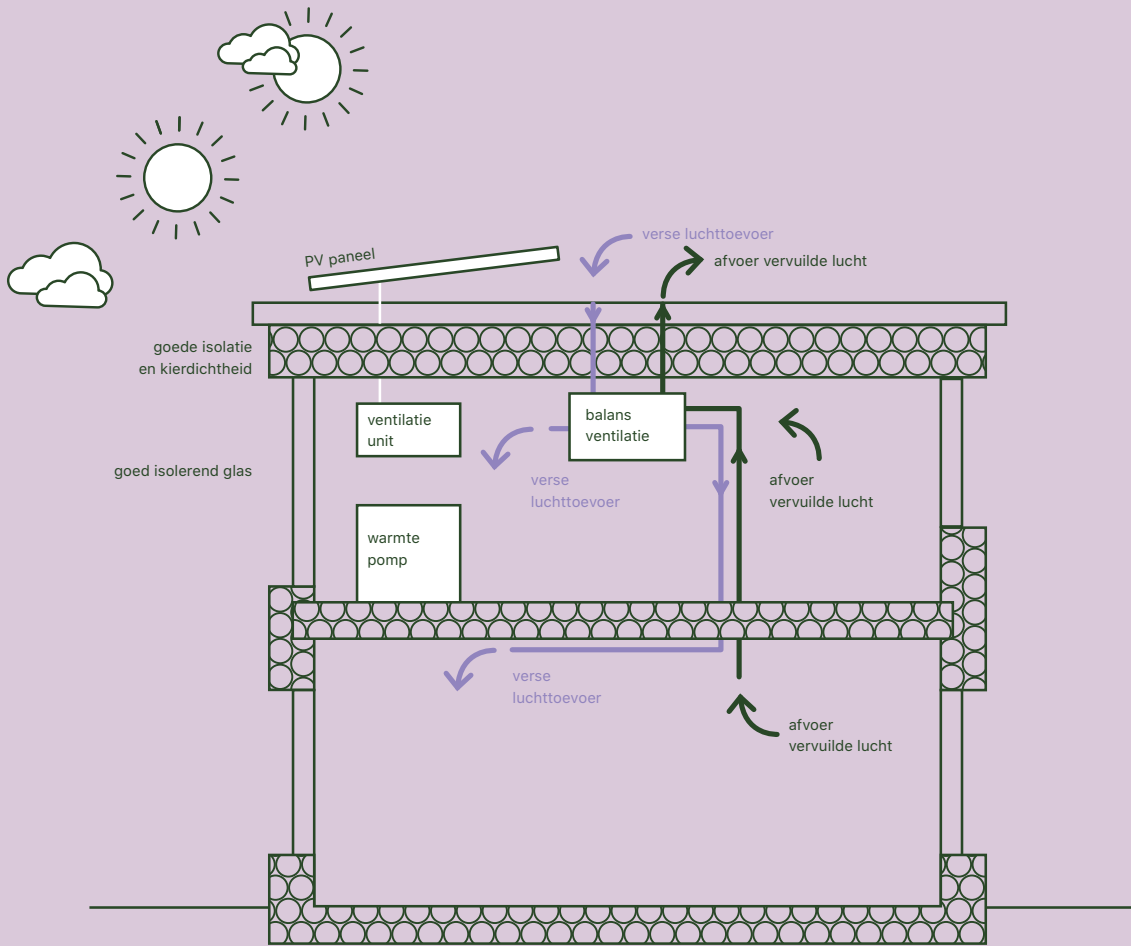
Resultaten huurwoningen



Efficiënt verwarmen

Bij de toepassing van elektrische doorstroominstallaties moeten de sociale huurwoningen worden uitgerust met circa 440 PV-panelen. De daken van de appartementengebouwen bieden daartoe onvoldoende ruimte. De lucht/water warmtepomp zonder buitenunit en de ventilatiewarmtepomp zijn goede alternatieven, die tevens tegemoetkomen aan de voorkeur voor individuele installaties. De uiteindelijke keuze van het warmtesysteem komt in overleg met Stichting Volkshuisvesting Arnhem tot stand.

Aangezien de ventilatiewarmtepomp goede resultaten laat zien in kleinere woningen en wij daarmee voor andere woningcorporaties goede ervaringen hebben opgedaan, is dit systeem vooralsnog ons uitgangspunt. In aanvulling daarop wordt een douche-wtw toegepast om warm tapwaterverbruik te besparen én het rendement van de ventilatiewarmtepomp verder te verhogen. Voor meer informatie over de ventilatiewarmtepomp en de bijbehorende MJOB verwijzen wij naar de bijlage.



Plan van aanpak

Risicobeheersing

Risico's verschillen per fase. Ook kunnen zich kansen voordoen. Wij volgen het proces gestructureerd, maken vooraf belangrijke risico's expliciet en wegen goed af of maatregelen gewenst zijn. Per fase worden risico's en kansen geëvalueerd en bijgesteld. Scenario's helpen ons bij het beheersen van risico's; 'wat doen we als...' Zo kunnen we snel reageren als zich bijvoorbeeld wijzigingen voordoen in de markt, regelgeving of omgeving. De actuele Coronasituatie en milieumaatregelen noodzaken tot extra waakzaamheid.

Ons risicomanagement vindt op verschillende niveaus zijn beslag. Strategisch gaat het om 'waarom', tactisch om 'wat' en operationeel om 'hoe'. We houden grip met behulp van een aantal samenhangende maatregelen. Deze betreffen bewustwording, fasering, rapportage en inzicht, integrale planning, budgetteren en calculeren en documenteren. Zo worden eventuele knelpunten specifiek en goed onderkend, onderbouwd en bespreekbaar gemaakt en wordt gericht gezocht naar oplossingen. Beslissingen daarover worden in overleg genomen, zodat alle betrokkenen gecommitteerd blijven.

Omgevingsmanagement

Ons strategisch omgevingsmanagement is de Haarlemmerolie voor Sluseiland. Wij bedoelen dan het actief benaderen, betrekken, onderzoeken en registreren van de projectomgeving. Wij zorgen ervoor dat de omgeving niet met verrassingen wordt geconfronteerd en ons ook niet onaangenaam verrast. Onze aanpak richt zich op mensen, juridische processen (vergunningen, contracten, procedures) en technische aangelegenheden (constructie, kabels en leidingen, bodem, milieu, hinder).

Het creëren en behouden van draagvlak staan centraal. In een strategisch participatie- en communicatietraject zoeken we, met respect voor de verschillende belangen, naar het gezamenlijke doel en werkbare oplossingen. Dat doen we door tijdig in gesprek te gaan, procesafspraken te maken, kaders te stellen, open en eerlijk te communiceren en afspraken na te komen. Daarbij betrekken we personen en organisaties, die invloed kunnen uitoefenen op het project en/of daar overlast van ondervinden. Denk aan bewoners, ondernemers, milieugroeperingen en aan (medewerkers en bestuurders van) de gemeente en Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

In alle fases kan de omgeving het verloop van Sluseiland bepalen. Door die momenten tijdig te onderkennen minimaliseren wij de risico's en wordt onnodig verlies in tijd, geld en/of kwaliteit voorkomen.

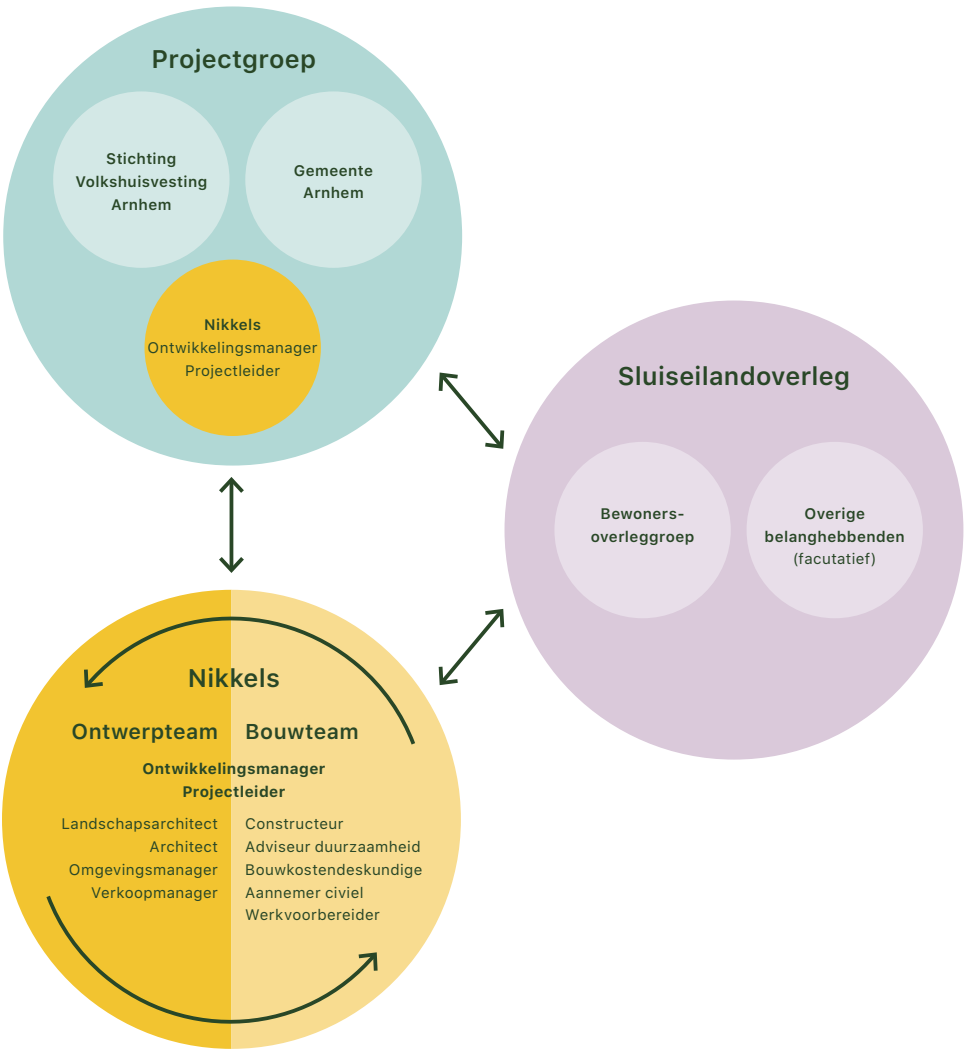
Organisatie

Familiebedrijf Nikkels bestaat 125 jaar. In vijf generaties is het gegroeid tot een prachtig projectontwikkelings- en bouwbedrijf. De creatieve en vakkundige combinatie van planvorming en realisatie leidt tot optimale kwaliteit van proces én product.

In het organogram is ons voorstel voor de organisatie van Sluseiland schematisch weergegeven. De ontwikkelingsmanager leidt de ontwikkeling en realisatie, stuurt het ontwerpteam aan en neemt deel aan het bouwteam. Hij is centraal aanspreekpunt en zal samen met de projectleider, namens Nikkels, deelnemen aan de Projectgroep van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

In het ontwerpteam komen de ontwerpen tot stand. In samenwerking met de architecten en adviseurs, inhoudelijk ondersteund door Nikkels Projecten. Het bouwteam werkt de ontwerpen uit tot technisch uitvoerbare en financieel haalbare plannen. Dit team wordt door de projectleider aangestuurd en inhoudelijk ondersteund door Nikkels Bouwbedrijf.

Organogram Sluseiland



digitaal dossier met daarin alle actuele informatie en communicatie over de woning. Via HomeDNA houden we kopers proactief op de hoogte.

Samenwerking met de gemeente en bewoners-overleggroep

Onze samenwerking met de gemeente Arnhem krijgt o.a. vorm in de Projectgroep, die door Stichting Volkshuisvesting Arnhem wordt ingesteld. Dit overleg zal door onze ontwikkelingsmanager en projectleider worden benut om de laatste stand van zaken toe te lichten en aandachtspunten af te stemmen. Ten behoeve van de toetsende rol van de gemeente wordt tijdig contact gezocht met de betreffende afdeling/ ambtenaren. In overleg daarmee worden heldere afspraken gemaakt over de te volgen procedure.

Ten behoeve van de samenwerking met (vertegenwoordigers van) de bewonersoverleggroep roepen wij een regulier Sluiseilandoverleg in het leven. De frequentie en inhoud daarvan wordt in overleg met de bewonersoverleggroep bepaald. Het Sluiseilandoverleg zal tevens worden benut voor consultatie van de bewonersoverleggroep. Uiteraard zijn (vertegenwoordigers van) de gemeente en Stichting Volkshuisvesting Arnhem ook van harte welkom bij dit overleg, structureel of incidenteel.

Wat ons betreft blijft de samenwerking met de bewonersoverleggroep niet tot overleg beperkt. Wij zouden het zeer op prijs stellen als de bewoners actief willen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte en over mogelijkheden om de betrokkenheid van buurbewoners bij Sluiseiland te vergroten.

Verklaring

Nikkels Bouwbedrijf conformeert zich volledig aan de stukken, behorende bij de uitvraag en aan de in concept opgenomen overeenkomsten met de daarin opgenomen grondwaarde en prijs sociale huurwoningen. Ook aan de aanvulling daarop dat de prijs voor het ontwerp en de realisatie van één appartement met een minimum van 43 m² GO € 132.000,= incl. btw bedraagt.

PR en marketing

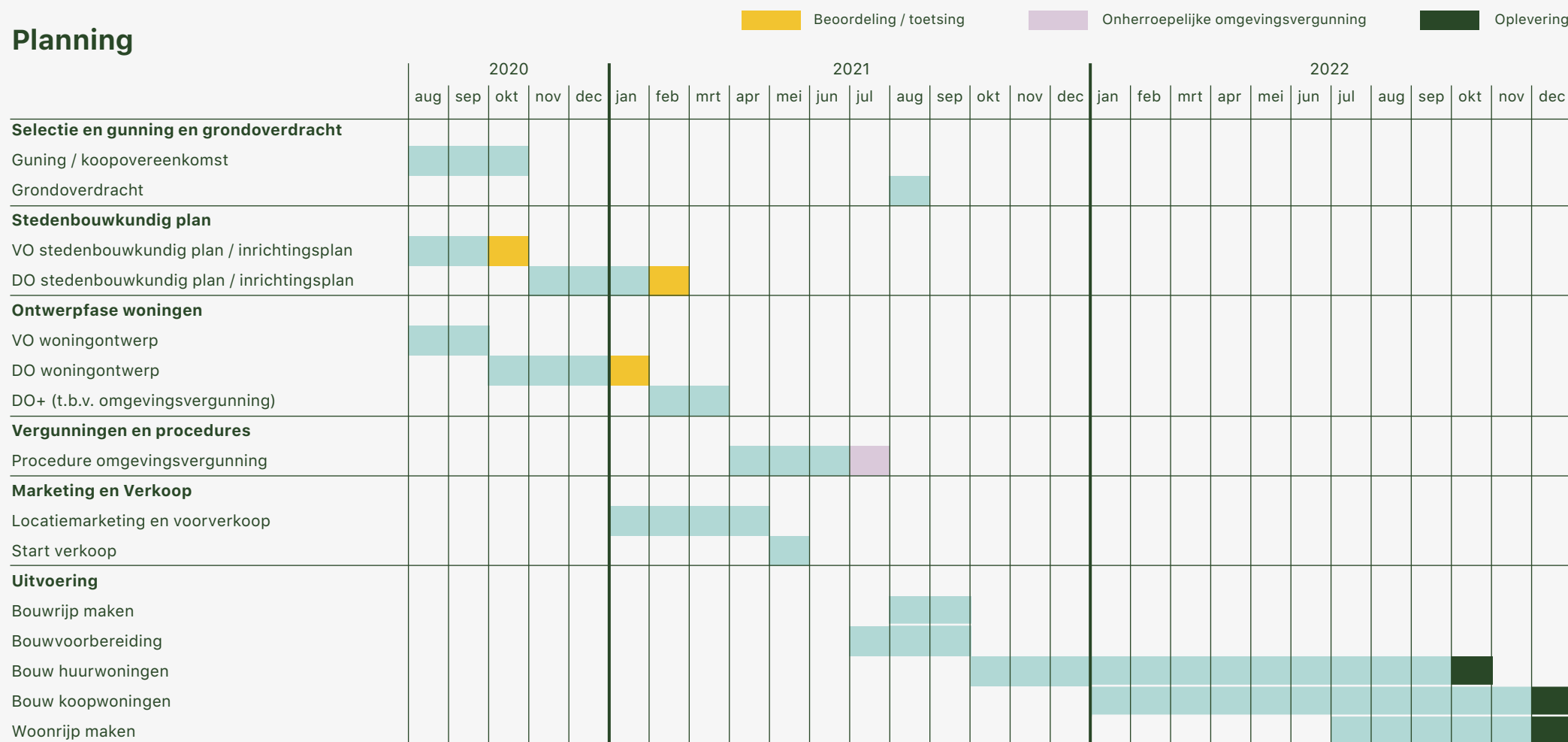
Een goed project verkoopt of verhuurt zichzelf. Dat neemt niet weg dat marketing en communicatie kunnen helpen. Kopers en huurders bevinden

zich in diverse doelgroepen en oriënteren zich via uiteenlopende kanalen. Zowel offline, online en real life. In onze aanpak combineren we daarom verschillende instrumenten. Wij maken dankbaar gebruik van online marketing, waarin de projectwebsite, Funda en Facebook centraal staan. Ook de meer traditionele marketing (advertentie, bouwboard, brochure en verkoopexpo's) bewijst nog altijd succesvol te zijn. Het gaat om maatwerk. In samenwerking met een kundige lokale makelaar en in overleg met Stichting Volkshuisvesting Arnhem en de gemeente ontwikkelen we een effectieve (locatie-)promotie- en verkoopstrategie. Aan de hand daarvan wordt Sluiseiland onderscheidend gepositioneerd, creatief geprofileerd en praktisch gecommuniceerd. Ook hechten wij veel waarde aan zorgvuldig samengestelde verkoopdocumentatie, een eerlijk en transparant verkoopproces en professionele persoonlijke begeleiding. Kopers krijgen de beschikking over één

Planvorming

Als slagvaardige ontwikkelaar en bouwer met korte lijnen staat Nikkels voor een efficiënt planvormings- en realisatieproces. Een heldere fasering maakt het mogelijk eventuele knelpunten te signaleren en tijdig bij te sturen. Zo houden wij Sluiseiland op koers. Met behulp van FRAME, ons unieke en beproefde bouwsysteem, bouwen wij snel en efficiënt. FRAME is niet gebonden aan een bepaalde woningtypologie of architectuurstijl. De focus ligt op de optimalisatie van het bouwproces én de kwaliteit.

Planning



eiland

sluis