

Van visrestaurant tot Boutique Hotel

Fraanje verzorgt indrukwekkende make-over





De verbouwing van het
Boutique Hotel in volle gang.

‘Het was een relatief klein project, maar niet minder intensief dan een groot hotelcomplex’

In het centrum van de populaire badplaats Renesse zorgde het eveneens Zeeuwse aannemingsbedrijf [Fraanje BV](#) voor de make-over van een voormalig restaurant tot een chique hotel. Het betrof een forse verbouw in combinatie met een nieuwe houten prefab-aanbouw.

‘Ons-kent-ons, dat werkt wel zo lekker in Zeeland’

Zo mooi als de Zeeuwse kust is, is het nieuwe Boutique Hotel Helder, vinden ondernemersechtpaar Irene en René Oudesluis-Bijkerk en hotelorganisatie Kloeg Collection. “Zestien luxe hotelkamers, een dito lounge, allemaal turn-key opgeleverd. We hoefden alleen de zeep en de handdoeken nog maar neer te leggen.” Zoals vaker zocht opdrachtgever/ontwikkelaar [TEAM Concepts](#) ook bij dit project de samenwerking met aannemer Fraanje: “Ons-kent-ons, dat werkt wel zo lekker. Zeker in Zeeland.”

Slopen en 3D-scannen

Waar Fraanje normaliter ook plan-

ontwikkelaar is, stapte de aannemer nu pas na de ontwerpfase het proces in als bouwpartner. “Bovendien houdt onze utiliteitstak zich vooral bezig met grotere projecten en nieuwbouw, dus dat maakte dit een bijzondere klus. Het was een relatief klein project, maar niet minder intensief dan een groot hotelcomplex”, vertelt Maarten de Landmeter, namens Fraanje verantwoordelijk voor de werkvoorbereiding. Omdat het oude restaurant in het verleden vaak verbouwd is, werd besloten de achtergevel volledig te verwijderen en werd het pand intern helemaal leeggeruimd. Daarmee werd in september 2021 gestart. “Binnenmuren,

plafonds, betonnen vloer: alles eruit, er moest flink gestut worden. En omdat er nogal wat oude bouwtekeningen circuleerden die niet altijd met elkaar (en met de werkelijkheid...) correspondeerden, besloten we ook om alles opnieuw in te meten met een 3D-scan. Dat alles weer kloppend en passend was, hadden we niet alleen nodig om het bestaande aan te kunnen passen, maar ook om de nieuwbouw optimaal aan te laten sluiten. En onze inkoop op af te stemmen, natuurlijk.”

Duurzaam prefab

Toen vervolgens de nieuwe staalconstructie was geplaatst, kon rond Kerst 2021



Er is duurzaam EPDM gebruikt bij de dakbedekking en de isolatie van het bovendak, de terrassen en de goten.







Boutique Hotel
Helder

begonnen worden met de realisatie van de nieuwe aanbouw. Houtskeletbouw, geproduceerd in de eigen werkplaats van Fraanje. “Dat levert winst op qua flexibiliteit, planning en kwaliteit. En ook de kozijnen en gevelbekleding werden vooraf al geplaatst, waardoor je dat niet meer buiten in weer en wind hoeft af te timmeren en je bovendien ook binnen snel en droog aan de slag kan. Al met al nam de montage van het geheel nog geen week in beslag”, aldus De Landmeter, die in dit licht ook het fenomeen duurzaamheid toch even wil benoemen. “Los van minder fundering (hout erop is lichter dan steen), minder transporten, minder bouwafval en dergelijke hebben we bij Boutique Hotel Helder ook gekozen voor een duurzame steenachtige beplating als gevelafwerking en geveldelen van Fraké. Dat is een snelgroeiende loofhoutsoort afkomstig uit verantwoord beheerde bossen in West-Afrika.”

LEAN-methodiek

Ook logistiek gezien was het soms even passen en meten in het kleine maar drukke Renesse, zegt De Landmeter. ‘We hadden er heel weinig bouwterrein en de weg aan de achterzijde van het pand moest vrij blijven. Maar voor dat soort gevallen kunnen we bij de montage van staalconstructies en prefab gebruik maken van een eigen vrachtauto met autolaadkraan. Daardoor konden we aangeleverd materiaal meteen van vrachtauto naar de bestemde plek hijsen. En een ander voordeel was dat we ook bij Helder samenwerkten met dezelfde bouwpartners van eerdere hotelprojecten. Dat maakt dat je op elkaar bent ingespeeld, dezelfde werkwijze hanteert en weet welk kwaliteitsniveau gevraagd wordt. En tenslotte hebben we ook de planning gezamenlijk bepaald, op basis van LEAN-methodiek. Daardoor verliep ook de afbouw vlot en efficiënt.’



Cerfix: creatief puzzelen

Ingenieursbureau [Cerfix](https://www.cerfix.nl) was in Renesse als hoofdconstructeur verantwoordelijk voor het constructief ontwerp. Omdat er vooraf nauwelijks goede gegevens beschikbaar waren, moest er nogal eens out of the box gedacht worden, aldus Cerfix-adviseur Bart Oomen.

“Om bijvoorbeeld de bestaande draagstructuur aan te passen naar de nieuwe indeling was het regelmatig puzzelen om nieuwe draag- en ondersteuningspunten te vinden. Dat resulteerde onder meer in wat extra overkragende constructies, stalen onderslagen en poeren...”

Herziene plannen

Toen men dacht alle problemen getackeld te hebben, bleek tijdens de sloop dat sommige zaken toch nog net even iets complexer waren dan gedacht. Oomen: “Denk aan een kolommetje dat tevoorschijn komt bij het weghalen van een wand, of een hele betonrib die nog in de achtergevel bleek te zitten. Zelfs tijdens de sloop- en uitvoeringsfase hebben we het plan kortom nog moeten herzien op punten.”

Een zoektocht

Daarnaast was Cerfix voor wat betreft de nieuwe aanbouw van Helder in opdracht van Fraanje ook verantwoordelijk voor de uitwerking van de complete 3D engineering van de houtskeletbouw tot en met productieniveau. “En ook dat was wel eens een zoektocht: waar zitten de stelruimtes en waar en hoe sluit nieuw aan op bestaand... Maar daar schrikken we niet van. Dat soort dingen tijdens de rit samen oplossen maakt dit soort projecten interessant!”



**Ingenieursbureau
voor bouw en civiel**

Kijk op [cerfix.nl](https://www.cerfix.nl)

Cerfix is een ingenieursbureau met vestigingen in **Heinkenszand** en **Dirksland**. Cerfix levert **advies, ontwerp, berekeningen** en **tekeningen** voor allerlei bouwkundige en civiele constructies zoals: **Funderingen, houtconstructies, staalconstructies en betonconstructies**

CERFIX

Heinkenszand Danielsweg 10-12 4451 HP Heinkenszand +31 (0) 113-56 40 60	Dirksland Watertoren 49a 3247 CL Dirksland +31 (0) 187-60 96 58
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------

Het was even puzzelen om de bestaande draagstructuur aan te passen naar de nieuwe indeling.





**Kleinschalig
boutiquehotel
Helder Renesse**

Helder in Renesse komt bij ons zonder twijfel in de categorie geslaagde herbestemmingen! Wij maakten een ontwerp voor de transformatie van een lokaal visrestaurant naar een kleinschalig maar hoogwaardig boutiquehotel.

KORTGEYTENBEEK
architecten

kortgeytenbeek.nl



Kort Geytenbeek: Smal maar stijlvol

“Transformeer een visrestaurant tot een kleinschalig luxe hotel, met inachtneming van de bestaande structuur en de bijzondere vorm van het gebouw.” Ziedaar de nobele opdracht voor [Kort Geytenbeek Architecten](#). Op zoek naar mogelijkheden en oplossingen loop je dan tegen nogal wat aan, architect Benno van Luttkhuizen pikt er twee zaken uit.

“De opvallende serre, die als eetzaal aan het gebouw was ‘vastgeplakt’, stond op de nominatie om tot hotelkamers te worden omgetoverd. Uiteindelijk heeft deze bijzondere ruimte toch z’n eetfunctie behouden, daar ben ik blij mee.”

‘Uiteindelijk heeft de eetzaal toch z’n eetfunctie behouden, daar ben ik blij mee’

Creatief nadenken

Het gebouw herindelen rekening houdend met de bestaande draagstructuur met hele smalle beukmaten van 3,2 meter noopte ook tot creatief nadenken. Het resulteerde – weinig standaard – in hele smalle maar diepe hotelkamers, waar achtereenvolgens van binnen (donker) naar buiten (licht) de functies sanitair, slapen en ontspannen elkaar opvolgen.

Stijlvol

“Het oogt allemaal heel stijlvol. Wat nog eens wordt onderstreept door de keuze voor ingetogen, wat donkere kleuren in combinatie met het vele hout en lichte stucwerk.”

‘Je ziet ons overal’

De Watertorens van Goes en Domburg. De Arsenaaltoren in Vlissingen. Neeltje Jans. In de kwart eeuw die [HDV Steigerbouw](#) aan de weg timmert, werd menig markant bouwwerk in Zeeland door het Middelburgse bedrijf in de steigers gezet.

“Door de aard van ons werk hebben we natuurlijk een breed werkveld. Industrie, infrastructuur, de bouwwereld: je ziet ons overal”, vertelt HDV’s Amasja Kruit. “Op grote complexe projecten, maar ook bij het kleinere werk zoals Boutique Hotel Helder.”

Als het om steigerbouw gaat, is ‘klein’ overigens niet synoniem voor ‘eenvoudig’, legt Kruit uit.

“Restauratie- en renovatieklussen van een geringere omvang, zoals Helder, vragen vaak om nóg meer maatwerk. Dat je ervoor zorgt dat alles in de voorbereiding goed is uitdacht en ingetekend.”

Andere projecten

“Dat we Fraanje al kennen van veel andere projecten is dan natuurlijk een groot voordeel. Daarbij gaat het niet alleen om renovatie, maar ook veel nieuwbouw. Zo gaan we binnenkort weer samen aan de slag met een appartementencomplex in Bergen op Zoom.”



HDV
STEIGERBOUW

info@hdvsteigerbouw.nl | tel. 0118 - 466 550
www.hdvsteigerbouw.nl



 **raab
karcher**

**BOUWMATERIALEN
VOOR ELK PROJECT**

 **raabonline**
Online ondernemen in de bouw

 **Green
works**
CIRCULAIR EN DUURZAAM BOUWEN

 **LEAN
works**
Just-in-Time | Just-in-Place

RAAB KARCHER MIDDELBURG

WALDAMMEWEG 2, 4338 PJ MIDDELBURG, TEL. (0118) 62 50 55

Voorraad- en productinformatie of gelijk bestellen? Ga naar:

WWW.RAABKARCHER.NL

Snel het juiste leveren (op de juiste plek)

[Raab Karcher](#) is een bekend gezicht in de Zeeuwse horeca- en recreatiesector. Voor veel bungalowparken, restaurants en hotels verzorgde de Middelburgse vestiging van het bedrijf de toelevering van de bouwmaterialen.

“Bij Boutique Hotel Helder ook weer heel veel”, vertelt vestigingsmanager Barry Schroevers. “Van de isolatie tot dakpannen. En het tegelwerk, dat we ook zelf aangebracht hebben trouwens.” Voor Raab Karcher zijn renovatie-opdrachten eveneens anders-dan-anders, vervolgt hij. “Het is daarbij soms moeilijker in te schatten wát je wáanneer wáár nodig hebt. Ons voordeel is dat we een heel breed assortiment hebben en het gek moet lopen als we iets niet op de plank hebben liggen. We kunnen dus snel schakelen en leveren.

En daarbij zo nodig gebruik maken van de laatste logistieke oplossingen, wat belangrijk is in dit werk. Bij Helder in Renesse konden we bijvoorbeeld materialen op de wat moeilijker bereikbare plekken op de steiger neerzetten, wat de medewerkers van Fraanje veel tilwerk bespaarde.”

Hechte samenwerking

Over de samenwerking met dit bouwbedrijf is Schroevers duidelijk. Die is hecht. Al heel lang. “Zo delen we onze kennis, bijvoorbeeld op het gebied van logistiek, digitale dienstverlening en duurzaamheid. Denk aan de Greenworks Academy, een door ons opgericht kenniscentrum voor de bouw- en installatiebranche waar medewerkers van bouwbedrijven praktisch en theoretisch worden geschoold.”

BLOM 



**VAN VISIE EN IDEE
NAAR CONCEPT EN ADVIES**

Blom vindt altijd creatieve oplossingen voor uw hotelinterieur.

Wij begrijpen als geen ander dat het interieur bepalend is voor de beleving van uw gasten. Eigenheid, sfeer en karakter spelen hierin een grote rol. Een hotel moet voldoen aan de gewenste uitstraling, maar het moet ook duurzaam en functioneel zijn. Zodat gasten een heerlijk verblijf hebben en medewerkers vooruit kunnen. Blom Interieurs is sterk in het maken en realiseren van creatieve interieurconcepten, passend bij uw hotel.

Wij willen uw gasten verrassen; laat u verrassen door ons!

TEL. 0515 - 33 41 00 WWW.BLOMINTERIEURS.NL



Hotelinterieur met een 5-sterren beleving

Alle kleuren, materialen en prints zijn perfect op elkaar afgestemd en zorgen samen voor een unieke sfeerbeleving in hotel Helder. Met de prachtige omgeving als grote inspiratiebron heeft [Blom Interieurs](#) het hotel ingericht. Van de lobby tot aan het restaurant en van de tuin tot aan de suites.

Elke ruimte heeft zijn eigen karakter, gebaseerd op de verschillende elementen die in de omgeving een grote rol spelen. De zonnige duinen, het zachte strand en de wilde zee worden opnieuw beleefd wanneer men het hotel binnenstapt.

In de wellness suite kunnen de gasten onder de heerlijke regendouche de dag van zich afspoelen en daarna alle spieren ontspannen in de sauna. Pure luxe die je ook terugziet in de ruime inrichting van de kamer zelf. De sensatie van de zee en de begroeide duinen komt terug in de Royal Garden Suites. Grijs groene houten panelen creëren een scheiding tussen de slaapkamer en de badkamer. Dit maakt de ruimte verrassend en uniek.

In de Cosy Suites worden de gasten omarmd door lichte zandtinten, deze brengen rust en ontspanning met zich mee. Een kop koffie is zo gezet bij de houten pantry, deze is exclusief op maat gemaakt net als de rest van het meubilair. De grafische vormen die onder andere te zien zijn in de lampen en de kunst aan de muur, zijn perfect in balans met de zachtheid van het interieur.

Een kloppend totaalconcept, wat tot in elk detail aansluit bij de 5-sterren beleving van hotel Helder!

Ook binnen is veelvuldig gebruik gemaakt van hout.



Duurzaam EPDM

Dakdekkersbedrijf [Quist & De Jonge](#) uit Heinkenszand is gespecialiseerd in het werken met EPDM. "Dat is een ecologisch verantwoorde synthetische rubber met een hele grote elasticiteit en een optimale bescherming tegen extreme hitte, kou, regen en Uv-straling. Vooral het laatste zorgt voor een snellere slijtage van dakbedekking", doceert directeur Kees Quist.

Ook 'op hoogte' bij Hotel Helder werd duurzaam EPDM gebruikt bij de dakbedekking en de isolatie van het bovendak, de terrassen en de goten. 'Met name het inwerken van de constructie voor de zonnepanelen was maatwerk. De panelen zijn bevestigd aan de houten tussenliggers op het dakbeschoot. Die stuk voor stuk indekken was een hele klus, zoals ook op de foto te zien is', aldus Quist.

Groendaken

Die aangeeft dat het bedrijf nog een ander specialisme heeft naast EPDM: groendaken. "In alles soorten en maten. We kunnen als bouwpartner aanleg, renovatie en onderhoud verzorgen voor opdrachtgevers."



QUIST & DE JONGE
EPDM en groendak systemen

info@quistendejonge.nl
www.quistendejonge.nl



FRAANJE
aannemingsbedrijf

SAMEN BOUWEN AAN DE TOEKOMST!

START NU JOUW BOUWPROJECT!

VOOR AL JE ONTWIKKEL, NIEUW- EN VERBOUWPLANNEN

WWW.FRAANJE.COM



Het hotel telt zestien luxe hotelkamers.





Ook logistiek gezien was het soms even passen en meten in het kleine maar drukke Renesse

Opdrachtgever/ontwikkelaar

[TEAM Concepts](#), Goes

Architect

[Kort Geytenbeek Architecten](#),
Zierikzee

Constructeur

[Cerfix Constructies BV](#),
Heinkensand

Hoofdaannemer

[Aannemingsbedrijf Fraanje BV](#),
's-Heer Arendskerke

Leverancier materialen

[Raab Karcher](#), Tilburg

Steigerwerken

[HDV Steigerbouw BV](#), Middelburg

Afbouw

[Blom Interieurs](#), Sneek

Dakbedekking

[Quist & de Jonge BV](#), Nieuwdorp

E- en W-installateur

[Installatiebedrijf van de Velde BV](#),
Yerseke

Betonwapening

[Klaase Betonstaal BV](#), Arnhem

Vloerbedekking

[TMC Wonen](#), Goes

Sloopwerkzaamheden

[Sinkegroep Sloopwerken BV](#),
Middelburg

Bouwprogramma

Transformeren & verbouwen
visrestaurant tot Boutique Hotel
Helder

Bouwjaar

September 2021 – mei 2022

Bruto vloeroppervlakte

903 m² (bestaand 670 m²
& uitbreiding 233 m²)