

Zara en Zara Home in Zwolle: LOGISTIEK VERNUFT EN 'MET ELKAAR DE SCHOULDERS ERONDER'

Bij binnenstedelijke bouwprojecten gaat het vaak over “bouwen op een postzegel”. Bij de realisatie van de winkels voor Zara en Zara Home in Zwolle was er niet meer dan een halve postzegel. Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv toonde hier een fraai staaltje logistiek vernuft. B+O Architecten zette zij aan zij met de aannemer en alle onder- en nevenaannemers twee fraaie gebouwen neer die een krachtige impuls geven aan de stad Zwolle.





‘Dit kon alleen dankzij allemaal mensen die slim, vernuftig en creatief zijn, en zin hadden om er met elkaar de schouders onder te zetten’, zegt architect en directeur/eigenaar Arnoud Olie van B+O Architecten. Hij doelt daarmee op de ultra-krappe bouwplaats, maar ook op de strakke planning, als gevolg van de met de huurder overeengekomen opleverdatum.

Dynamiek

Het B+O-team begeleidde het traject van initiatief tot en met oplevering van het casco. ‘De gemeente Zwolle zocht voor de Diezerstraat een bovenregionale trekker. Op de locatie van de voormalige bibliotheek zagen wij achter de monumentale voorbouw een mogelijkheid om oppervlakte te maken voor Zara. Het naastgelegen pand, eveneens eigendom van de gemeente, kon plaats bieden aan Zara Home’, vertelt Olie. Winkelvloeren, personeels- en magazijnruimtes bemeten gezamenlijk zo’n 5.000 m². B+O ontwierp tegenover dit pand eerder een winkel voor Bershka, net als Zara onderdeel van de Spaanse modeketen Inditex. ‘Met deze winkels op deze plek krijgt de hele Diezerstraat meer dynamiek.’

Verbindingen

De monumentale voorbouw kreeg deels een moderne uitstraling passend bij de nieuwe functie. ‘We hebben de borstwering weggehaald, zodat etalages nu tot op de monumentale plint komen.’ De architect legde verbinding tussen het monumentale deel en de nieuwbouw. Het witte pleisterwerk van het gebouw was het vertrekpunt voor een alzijdige architectuur. Dat, met het kenmerkende dakenlandschap van de stad Zwolle, vormde de inspiratie voor het ontwerp. ‘De daken vormen een schakering in hoogtes en laagtes en zijn van verschillende schuinten. Zo is het dak een deken geworden die zich heeft geplooid naar zijn omgeving.’

Binnen is er vrije indeelbaarheid. De vloervelden zijn als ‘tafels’ gevormd, met de roltrappen erin en de gevels als een soort huid eromheen. De verdiepingen zijn maar liefst vierenhalve meter hoog. In de gevels van de uitbreiding is er gewerkt met doorzichtig en translucient glas en composiet en met bronskleurig aluminium ‘om de toon van de baksteen te pakken’.





Brandveiligheid

Er is veel aandacht besteed aan de brandveiligheid. 'Er zit een sprinklerinstallatie in en alle vluchtwegen moesten op de goede plek komen. In de binnenstad moet je bovendien zorgen voor een goede ontsluiting.' In dit verband werd nog wel even vreemd aangekeken tegen de keuze voor massief houten binnenwanden, maar volgens de berekeningen is dit een brandveilige oplossing. Over de keuze voor hout zegt Olie: 'We hebben gezocht naar materialen die voorradig konden zijn op het moment dat we ze nodig hadden, waarmee we los van weersinvloeden door konden bouwen om binnen zo kort mogelijk tijdsbestek de bouw gerealiseerd te krijgen. Hout heeft bovendien als voordeel dat er geen bouwvocht vrijkomt.'

Driedimensionaal

Rottinghuis, onderdeel van Koninklijke VolkerWessels, nam de realisatie voor zijn rekening. De ervaring van hoofduitvoerder Rob van Duijn was bij dit project onontbeerlijk. Olie: 'Wij zijn afhankelijk van de inzet die mensen kunnen leveren; als zij het niet aankunnen, krijg je zo'n project in hartje binnenstad niet gerealiseerd.'

Om overlast van geluid en trillingen te beperken is gekozen voor boorpalen. Van Duijn: 'Daarop hebben we fundatiebalken gelegd waarop de vloer is gestort. Op de staalconstructie hebben we VBI-vloeren gelegd. De buitenkant wordt gevormd door kolommen van prefabbeton met daarop lateien. Het dak bestaat uit sandwichpanelen die allemaal onder een bepaalde hoek zijn geplaatst.' Het ontwerp voor het casco is in BIM 3D uitgewerkt. 'Dat is echt perfect,' vindt Van Duijn. 'Op het moment dat het goed in het model past, past het in de bouw ook.'



‘**H**et dak is een deken geworden die zich heeft geplooid naar zijn omgeving’

- Arnoud Olie



Halve postzegel

In het bouwteam is goed nagedacht over de logistiek. 'Je moet ervoor zorgen dat je materiaal op het juiste moment op de juiste plek krijgt, waarbij je mensen zo min mogelijk hindert', zegt Olie. Hij was erg blij met Van Duijn als hoofduitvoerder: 'Zijn sociale instelling, ook richting de omwonenden, was heel waardevol.' Van Duijn: 'Het was hier echt bouwen op een *halve* postzegel. Van de nieuwe beganegrondvloer hebben we een soort oprit gemaakt, zodat we met een mobiele kraan naar binnen konden om het eerste deel klaar te maken.' Voor de rest van de bouw kon er slechts één torenkraan van vijftig meter in het straatje achter het pand staan. Die stond van gevel tot gevel klem en moest elke ochtend worden opgebouwd en 's avonds weer worden afgebroken en afgevoerd. De bouwers hielden veel rekening met de omwonenden; op momenten dat er kinderen naar school werden gebracht, werd het werk even stilgelegd. 'Er waren burens die het allemaal prachtig vonden, maar er waren er ook bij die er moeite mee hadden. We hebben dan ook heel veel met de omwonenden gepraat', zegt Van Duijn. Olie herinnert zich dat de hoofduitvoerder soms met kerstpakketten of een bloemetje bij de mensen op de stoep stond. 'Dat zijn kleine gebaren die veel goed kunnen doen.'



'Heel veel met de omwonenden gepraat'

- Rob van Duijn



Bushokje van lijn 14

Logistiek hoogstandje was het plaatsen van de glazen dakkoepeel boven het vluchtrappenhuis. ‘Bushokje van lijn 14, noemden we het’, grinnikt Van Duijn. ‘Een staalconstructie met glas. Er was geen ruimte voor een steiger voor de glaszetter.’ Het glas werd er dus beneden al in gemaakt en het hele hokje werd – ‘nadat we hem samen nog even hadden opgepoetst’ – met de kraan naar boven gehesen. Het feit dat er een zeer ervaren machinist op deze kraan zat, was een voorwaarde om dit hele project tot een goed einde te brengen. ‘Hij wist precies waar hij de kraan moest neerzetten en hoe hij hem op zijn plek kon krijgen. Voor de veiligheid stonden er bovendien elke dag twee verkeersbegeleiders om autoverkeer, voetgangers en fietsers te begeleiden’, aldus Van Duijn.

De bouw ging in het voorjaar van 2016 van start. Precies een jaar later werden na de oplevering van het casco Spaanse ploegen ingevlogen voor de afbouw en de winkelinrichting. Zara en Zara Home konden op 17 augustus de eerste enthousiaste klanten verwelkomen. Dat de kaartenbak van het UWV met de komst van deze winkel aanzienlijk leger is geworden, is voor de gemeente Zwolle een zeer prettige bijkomstigheid.



📍 ZARA, ZWOLLE

Opdrachtgever : Delta vastgoed, Den Haag

BOUWTEAMLEDEN

Architect : B+O Architecten, Meppel
Aannemer : Rottinghuis, Groningen
Installateur E & W : Bowa Installaties, Emmen

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Stucwerk en vloeren : Heigro, Klazinaveen
Grond en sloopwerk : Mussche Bestratingen, Staphorst

Dronefoto: Rottinghuis

Fotografie: Rene de Wit

Tekst: Vera Bosma