

HUURAPPARTEMENTEN EN WINKELS IN ZUIDLAREN

NIEUW LEVEN OP "LOCATIE ROELFSEMA"

Sociale huurappartementen op wellicht een van de meest chique plekken van Zuidlaren. Een bijzondere combinatie, in opdracht van Woonborg gerealiseerd door Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv. HJK architecten tekende voor het ontwerp.

In de Zuidlaarder volksmond staat de plek bekend als "de locatie Roelfsema". Genoemd naar de autogarage die hier in het verleden was gevestigd. Na het verdwijnen van het bedrijf was het jarenlang een rotte kies in het centrum van Zuidlaren, detonerend met de prachtige omgeving. Maar nu is dat verleden tijd, want afgelopen februari werd op deze locatie in het Drentse brinkdorp een HEMA geopend. De winkel is een onderdeel van het nieuwe plan dat een tweetal complexen aan de Stationsweg en de achterliggende Koningstraat omvat. De appartementen zijn sinds juli verhuurd.







‘Betaalbare woningen, bereikbaar voor huurtoeslag’

- Christian van Wijhe

Grondpositie

‘Het projectgebied is al jaren geleden als grondpositie door ons aangekocht’, zegt projectmanager Christian van Wijhe van woningcorporatie Woonborg uit Vries, de ontwikkelende partij. ‘Ondanks de kleinschaligheid hebben we altijd wel iets gezien in de combinatie wonen en winkelen. Na een rustige periode tijdens de recessie is er de afgelopen paar jaar flink vaart gezet in de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen op de locatie Roelfsema. De periode van bestemmingsplanprocedure, het vergunningstraject en de contractvorming heeft zo’n anderhalf jaar in beslag genomen. Ruim anderhalf jaar geleden is daadwerkelijk begonnen met bouwen.’ In totaal zijn er twintig appartementen en 900 m² winkelruimte gerealiseerd. Het complex aan de Stationsweg bestaat uit drie bouwlagen: op de begane grond bevinden zich twee winkels, van respectievelijk 600 en 300 m², en over de eerste en tweede verdieping zijn twaalf appartementen verdeeld. Aan de Koningstraat zijn, verdeeld over twee bouwlagen, acht appartementen gerealiseerd.



‘Grootste uitdaging lag in de inpassing in de directe omgeving’

- Heerke van Dam











‘Perfecte aansluiting op de korrelgrootte van het dorp’

- Vincent Tuiten

Design & Build

Een project dus met een combinatie van wonen en winkelen. En dat terwijl woningcorporaties tegenwoordig eigenlijk geen commerciële activiteiten mogen ontplooien. Woonborg slaagde er echter in om binnen de kaders van de woningwet een contractvorm te vinden, waarmee toch winkeliers konden worden gecontracteerd. Het project werd als een Design & Build opdracht, op basis van UAV-GC, aan Rottinghuis gegund. De aannemer heeft het vervolgens in samenwerking met HJK architecten uit Groningen gerealiseerd. ‘In de Design & Build overeenkomst stond vermeld dat Rottinghuis risicodragend de HEMA moest ontwikkelen’, verduidelijkt Van Wijhe. ‘Maar ook dat zij de overige 300 m² risicodragend moesten verkopen. Daarvoor kreeg Rottinghuis bouwvolume voor zowel winkels als appartementen terug. Vooraf hadden we ervoor gekozen om het in bouwteam te doen. Dan moet je een partij zoeken die het ook echt risicodragend kan en wil doen. En dat is gelukt, want die partij hebben we dus gevonden in Rottinghuis.’

Info-avonden

Het bestemmingsplan gaf aan dat de nieuwbouw zich moest voegen naar de naastliggende bebouwing en er ook qua hoogte en schaal niet van mocht afwijken. ‘In die inpassing in de directe omgeving lag voor Woonborg de uitdaging’, vertelt Heerke van Dam, projectleider van Rottinghuis. ‘Je zit echt midden in het dorp, omringd door allerlei mooie panden. Voor je het weet heb je de hele buurt op je nek. Gezamenlijk hebben Woonborg, Rottinghuis en de gemeente Tynaarlo de hele bestemmingsplanprocedure uiterst zorgvuldig doorlopen. Maar ook zijn er info-avonden geweest en zijn de plannen aan de omwonenden gepresenteerd. Dat heeft heel goed uitgepakt. Zonder bezwaren en tijdrovende procedures is er een omgevingsvergunning verleend en konden wij gaan bouwen.’







‘Verantwoordelijk voor de gehele E- en W-installatie’

- Sake van der Kloet

Cirkels trekken

Ook Vincent Tuiten, projectontwikkelaar bij Rottinghuis, geeft aan dat omgevingsmanagement een voornaam punt van aandacht was. Met name het informele contact met omwonenden vroeg om de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Om knelpunten en vertragingen te voorkomen werden ze daarom al in een vroeg stadium bij het project betrokken. ‘Wie ondervinden hier nu straks de gevolgen van en voor wie is de verandering het grootst?’, preciseert Tuiten. ‘Met die vragen als uitgangspunt hebben we een aantal cirkels om het plan getrokken. De naaste buren stonden in de eerste cirkel, alle huiseigenaren die direct aan het plan grenzen in de tweede, enzovoort. In die volgorde hebben we iedereen ook steeds geïnformeerd. Mensen zijn gewoontedieren die doorgaans slecht tegen verandering kunnen. Door continu te bespreken waar we staan en waar we naartoe gaan, is het ons gezamenlijk gelukt om in de omgeving meer dan voldoende draagvlak te creëren. Het eindresultaat mag er zijn. Beide complexen sluiten perfect aan op de korrelgrootte van het dorp.’















'Wonen staat voorop, dan volgt de rest'

- Harry Nanninga

Passend ontwerp

HJK architecten is er voor zowel het complex aan de Stationsweg als dat aan de Koningstraat in geslaagd een passend ontwerp te maken. Harry Nanninga: 'We hebben aan de Stationsweg verbinding gezocht met de mooie, oude kwaliteit van de straat. Bijvoorbeeld met de Amsterdamse School huizen, maar ook met het naastgelegen karakteristieke Ni Hao paviljoen en - met de stalen frames voor de HEMA - met de gaanderijen van het Brinkhotel verderop. Voor sociale woningbouw is het een rijk gedetailleerd gebouw geworden.' Nanninga maakte een ontwerp voor drie gebouwen met bakstenen in rood, paarsrood en wit. Ook de appartementen aan de Koningstraat hebben een link met de bestaande bebouwing van het dorp. 'Hier hebben we bijvoorbeeld op de eerste verdieping een gevelplan gebruikt, als een soort mansardekap.' Inspiratie werd dus gehaald uit de omgeving. 'Zuidlaren is een oud brinkdorp, met een kleine schaal. Daar hebben we het gebouw op aangepast.' Dat het gebouw 'niet opvalt in de straat' ziet hij dan ook als een mooi compliment.

Duurzaamheid

'In de gevel zelf is voor het merendeel PIR-isolatie toegepast', zegt Van Dam. 'In vergelijking met minerale wol heb je dan minder dikke platen nodig om aan de huidige Rc-waarde te voldoen. Daarnaast zijn op de daken van beide complexen zonnepanelen geplaatst.' Van Dam is zeer tevreden over de samenwerking met de verschillende partijen. 'Als je iets wilt, dan moet je het met elkaar doen, anders krijg je het niet voor elkaar', onderstreept hij. Een van die partijen is DRS Installatietechniek uit Noardburgum. 'Een interessant, maar voor ons een niet erg complex project', zegt Sake van der Kloet van het Friese bedrijf. 'Wij zijn verantwoordelijk voor de gehele elektrotechnische en werktuigbouwkundige installatie van de twee complexen. Zo hebben wij onder meer een cv-ketel met vloerverwarming, intercom-installaties, CO2-gestuurde ventilatie en de zonnepanelen geplaatst.'

Sociale huurappartementen

Onlangs werd het project definitief opgeleverd. De twintig sociale huurappartementen, elk met drie kamers en ongeveer 70 m2 groot, zijn bedoeld voor de doelgroep van 55 jaar en ouder. Nanninga's benadering van dit project: 'Wonen staat voorop, dan volgt de rest.' Van Wijhe: 'Woonborg richt zich vooral op de lagere-inkomensgroepen. Op betaalbare woningen, dus ook op de locatie Roelfsema.'

ROELFSEMA WOONWINKELCOMPLEX, ZUIDLAREN

Opdrachtgever	:	Woonborg, Vries
Ontwikkeling	:	Rottinghuis' Aannemingsbedrijf, Groningen

BOUWTEAMLEDEN

Architect	:	HJK Architecten, Groningen
Aannemer	:	Rottinghuis' Aannemingsbedrijf, Groningen
Installateur	:	DRS Installatietechniek, Noardburgum

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Zonwering	:	De Haan Westerhoff, Drachten
Metalstud wanden	:	De Graaf Afbouw, Eelde
Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel	:	Remix Droge Mortel, Borger

Fotografie: Mark Sekuur

Tekst: Folkert van der Glas en Vera Bosma