



Rottinghuis bouwt 21 duurzame villa's in Meerstad

WONEN IN DE DIJK AAN HET SLOCHTERDIEP

Aan de rand van Meerstad, pal aan het Slochterdiep, ontwikkelt en bouwt Rottinghuis' Aannemingsbedrijf uit Groningen het project Dijkzicht: 21 ruime, luxe villa's. Het gaat om 11 vrijstaande en 10 halfvrijstaande woningen. Ze komen in twee fases tot stand in samenwerking met Bureau Meerstad. Wonen in Meerstad betekent wonen in een groene, waterrijke buurt, met de stad Groningen binnen handbereik. De ruime kavels bieden bovendien plaats aan een gezellige tuin en één of twee parkeerplaatsen.

Dijkzicht is een project uit eigen ontwikkeling. Rottinghuis bouwde eerder al aan deze dijk en gebruikte een van die woningen als modelwoning. 'Zo bekijk ik het altijd als projectontwikkelaar: wat zou je zelf mooi en fijn vinden?', zegt ontwikkelmanager Sebastiaan Beek. 'Als je het zelf al niet zou kiezen, hoe kun je dat dan van de koper verwachten?'

De verkoop startte eind 2023, in een onrustige markt. 'Dat was niet de beste tijd om in de verkoop te gaan, met de nieuwe rentestandaard. Dat was best spannend', aldus Beek. 'Maar uiteindelijk hebben we in de zomer alle woningen heel goed kunnen verkopen.' In de meeste wonen inmiddels al mensen, de laatste woningen worden dit jaar opgeleverd.





Spelen met hoogtes

Kenmerkend is de minimalistische architectuur van AAS architecten. 'Het is een beetje een less-is-more-principe', legt Beek uit. Strakke lijnen, verspringende raampartijen en een ingepakte goot geven de villa's een rustige, luxe uitstraling. De woningen meten tussen de 186 en 222 m² en bieden ruimte aan een royale leefkeuken, vier slaapkamers en een optie tot een vijfde.

Bijzonder is het split-level. De woningen zijn in de dijk gebouwd, waarbij wordt gespeeld met vloerhoogtes: aan de voorzijde ligt de vloer op straatniveau, waarna je via een trapje in het achterste, 1,5 meter hoger gelegen deel komt. Daar liggen de woonkamer en een overdekte veranda. Vanaf die hoger gelegen kamer kijk je over de dijk uit over het water en de landerijen. De veranda biedt beschutting

en maakt van de woonkamer een plek om het hele jaar van dat uitzicht te genieten.

Dat hoogteverschil bracht ook een bouwkundige uitdaging met zich mee. Omdat achter geen palen mochten komen, rust dat deel op een volledig overkragende betonconstructie. 'Dat is redelijk ambitieus voor de woningbouw.'



'Zo bekijk ik het altijd als projectontwikkelaar: wat zou je zelf mooi en fijn vinden?'

– Sebastiaan Beek
Rottinghuis



'Het was een pittige, maar leuke klus'
 – Johan Bakker
 Aalbers
 Installatietechniek

Duurzaam en energiebewust

Bij Dijkzicht staan duurzaamheid en biodiversiteit centraal. Nestkasten aan de woningen en groene daken op de bergingen bevorderen de lokale fauna, terwijl natuurlijke erfafscheidingen eenheid brengen tussen woonomgeving en natuur.

De constructie en gevelbekleding bestaan uit snelgroeiend hout uit duurzaam beheerde bossen. Voor de gevels is gekozen voor thermisch gemodificeerd hout, verduurzaamd zonder chemische toevoegingen en met een lange levensduur. 'Dat geeft een heel luxe en stijlvolle uitstraling', aldus Beek.

Ook als het gaat om energie zijn de aardbevingsbestendige woningen bij de tijd. Ze zijn volledig gasloos, met hoogwaardige isolatie van vloeren, daken en gevels, triple glas, een bodemwarmtepomp en een warmteterugwinsysteem. De villa's voldoen ruimschoots aan de BENG-eisen; met aanvullende PV-panelen is een energieneutrale woning binnen handbereik. 'Het zijn unieke woningen aan het water, maar toch in een buitenwijk van Groningen', besluit Beek.



Installatiewerk in 3D

De installatietechniek lag bij Aalbers Installatietechniek uit Nieuw-Buinen. Voor projectleider Johan Bakker waren het zijn eerste woningen van dit type. 'Dat was echt hartstikke leuk om te doen. Split-level brengt toch wat extra moeilijkheden met de installaties. Je kunt niet zomaar de woning oversteken met een buis.' De grootste uitdaging zat in de houtskeletbouw, tot en met de vloeren. 'Normaal bevestigen we alles op een betonvloer, deze wordt vervolgens afgestort met beton en dan hoef je alleen rekening te houden met de minimale dekking en het afschot voor het riool. Dat geeft veel vrijheid.' Bij houten balklagen ligt dat anders: elke sparing kent een constructieve berekening. 'Een riool bestaat uit best grote buizen. Daarmee kun je niet zomaar door elke balk heen, want de balk moet zijn draagkracht houden. Het was een pittige, maar leuke klus.'

De oplossing kwam uit nauwe samenwerking en 3D-modellering. Samen met de houtskeletbouwer werden leidingen al in de vloer- en wanddelen voorbereid. 'Die kwamen aan met een stukje installatiewerk er al in. Daardoor ging het op de bouwplaats veel sneller.' Het BIM-proces met Rottinghuis, BIM2work en de houtskeletbouwer haalde veel frustratie op de bouwplaats weg. Van de 21 woningen worden de laatste nu opgeleverd; de rest is al bewoond.

21 luxe woningen Dijkzicht te Meerstad

BOUWTEAMLEDEN

Opdrachtgever	: Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V.
Hoofdaannemer	: Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V.
Installateur	: Aalbers B.V.

ONDERAANNEMERS EN TOELEVERANCIERS

Dakbedekking, groendaken	: Hovinga Dak & Zinkwerken
Afval, transport en recycling	: Visser ATR / NNRD

Fotografie: Henri Hendriks, Hilvert Huizing

Tekst: Martin Laning