



68 APPARTEMENTEN MOLUKKENSTRAAT, GRONINGEN MODERNE WONINGEN MET TRADITIONELE UITSTRALING

De Nieuw-Indische buurt in Groningen wordt sinds 2005 vernieuwd: gedateerde portiekwoningen maken plaats voor moderne appartementen en eengezinswoningen. Nieuwste loot aan die tak is een complex met 68 appartementen aan de Molukkenstraat.

Woningcorporatie Lefier zette de invulling van het bouwperceel op een bijzondere manier in de markt. 'Op de ene helft van het terrein moest een gebouw met 34 appartementen voor Lefier komen, de andere helft mocht de aannemer zelf ontwikkelen', legt Foppe Bulder van Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD) uit. 'Het ging om een Design & Buildtraject waarbij de kwaliteit van het ontwerp voor 35 procent telde, de functionaliteit voor 20 procent, de meerjarenonderhoudsbegroting voor 15 procent en de geboden overnameprijs voor het 'eigen' perceel voor 30 procent.'

Amsterdamse Schoolstijl

Een jury met daarin ook buurtbewoners koos medio 2017 voor het plan van BGDD en De Unie Architecten, dat voorzag in twee gelijke bouwblokken van elk 34 appartementen van zo'n 70 vierkante meter, met allemaal een balkon en een eigen fietsenberging. De uitstraling verwijst naar de stijl van de Amsterdamse School, die in de omringende wijken veel is gebruikt. Bulder: 'Die komt vooral tot uitdrukking in de geveluitstraling. In het metselwerk zitten patronen in afwijkende kleuren: alles was steen voor steen uitgetekend voor de metselaars, met aanwijzingen voor hoe ze moesten beginnen om goed uit te komen.'





Scholen

Een hele uitdaging voor de werklieden, maar niet de moeilijkste obstakels van het project. 'Die zaten in de logistiek. We hadden een krap bouwterrein midden tussen de bebouwing, vlakbij de binnenstad. De uitvoerder zat met buurtbewoners in een appgroep zodat hij doorlopend informatie kon geven over transporten en andere overlastmomenten. We hebben veel met verkeersregelaars gewerkt en vanwege de scholen in de buurt hadden we de afspraak om tussen 8 en 9 uur geen transportbewegingen te hebben.'

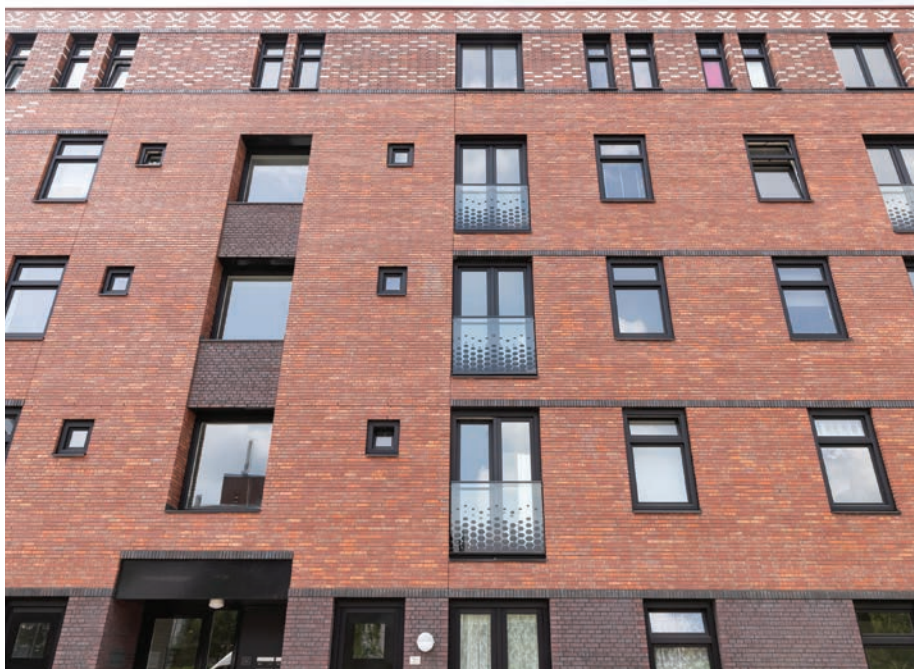
Aan het blok woningen voor Lefier werkte BGDD van april 2018 tot februari dit jaar: in december 2018 begon ook de bouw van het tweede woonblok, dat is verkocht aan twee beleggingsbedrijven in de vrije huursector. De voltooiing daarvan wordt verwacht in oktober. 'Deze knip had logistieke voordelen, maar het had ook vergunningstechnische redenen: we wilden met de aanvraag voor het Lefier-blok niet wachten tot de eigen ontwikkeling verkocht was.' Het hele complex is aardbevingsbestendig gebouwd, met een dilatatie die eventuele beweging van het betoncasco (holle wanden en breedplaatvloeren) kan opvangen.



'Puzzelen met positie en formaat van de ramen'

- Tineke Noorman





‘Warmtepomp zonder buitenunit’

- Jan Roelof Kunstman

Binnen de regels

BGDD en De Unie Architecten haalden in een vroeg stadium Noorman Bouw- en Milieuadvies aan boord om te helpen bij het zo goed mogelijk inpassen van zaken als brandveiligheid, daglichttoetreding, het voorkomen van geluidsoverlast en de energieprestatie. ‘Het is een redelijk compact complex, dus het was een uitdaging om de gebouwworm en de gekozen ontsluiting netjes binnen de regels te laten vallen’, legt directeur Tineke Noorman uit. ‘Om als voorbeeld de daglichttoetreding te nemen: door de huidige isolatie-eisen heb je vrij dikke muren en daarmee ook schaduwwerking door de diepe kozijnen. Het is dan puzzelen met de positionering en het formaat van de ramen om bij de juiste lichttoetreding te komen.’

Energieprestatie

Noorman verzorgde ook de toetsberekeningen om aan te tonen dat het complex zou voldoen aan een EPC lager dan de norm van 0,4 en het energielabel A+++.

Behalve via optimale isolatie en kierdichtheid werd deze score bereikt met zonnepanelen op het dak en laagtemperatuurvloerverwarming. INST. uit Noord-Sleen – een dochteronderneming van BGDD – ontwikkelde dit installatieconcept, waarbij de detailuitwerking samen werd opgepakt met instal-



‘Uitvoerder zat met buurtbewoners in appgroep’

- Foppe Bulder



lateur Niemeijer uit Emmen. ‘Het was bij Lefier eigenlijk nauwelijks een discussiepunt dat de woningen gasloos gebouwd zouden moeten worden’, zegt Jan Roelof Kunstman van INST. ‘Wij hebben vervolgens twee opties tegen elkaar afgewogen: een collectief systeem of een warmtepomp voor iedere woning. Uitkomst daarvan was dat ieder appartement zijn eigen ventilatie-lucht-water-warmtepomp kreeg, een Nibe F730. Die keuze is niet gemaakt op geld, maar op zaken als prestatie, geluidsproductie en de ruimte die ervoor nodig is. Een groot voordeel is bijvoorbeeld dat deze Nibe geen buitenunit heeft, maar zijn energie haalt uit de lucht in de mechanische ventilatie.’ De verwarming in het vrije-sectorblok wordt vooralsnog verwarmd met cv-ketels. ‘Dat is een keuze geweest van de verhuurders’, weet Noorman. ‘Dat kun je jammer vinden, maar het is ook een kans om goed te kunnen vergelijken wat de verschillen in prestatie zijn.’

Teamwork

Zowel Bulder, Noorman als Kunstman wijzen erop dat dit Design & Build-project nadrukkelijk in teamverband is opgepakt, waarbij architectuur, woongenot en bouwlogica een onlosmakelijk geheel vormen. ‘Alle partijen hebben hun invloed, je neemt samen de verantwoordelijkheid om een goed gebouw neer te zetten’, zegt Noorman. ‘Dat betekent dus ook meekijken en meedenken op elkaars vakgebied, maar altijd met respect voor elkaar. Je kunt van alles adviseren, maar je moet ook kunnen accepteren dat iets niet bij de gezamenlijke doelen past, of dat iets constructief niet kan.’ Kunstman: ‘Het was echt een gezamenlijke opgave en alle neuzen stonden dezelfde kant op.’ Bulder: ‘Het voordeel van een dergelijk project is natuurlijk dat je je eigen partners kunt meenemen. Wij hebben een grote groep van partijen waarmee we goede afspraken kunnen maken. Als je die in een vroeg stadium kunt meenemen in de planning geeft dat rust tijdens de uitvoering.’

APPARTEMENTENCOMPLEX MOLUKKENSTRAAT, GRONINGEN

Opdrachtgever	:	Lefier
34 appartementen	:	
Ontwikkelaar	:	Rizoem

BOUWTEAMLEDEN

Architect	:	DE UNIE ARCHITECTEN
Aannemer	:	Bouwgroep Dijkstra Draisma
Adviseur installaties	:	INST.
Constructeur	:	Ingenieursbureau Dijkhuis
Adviseur bouw en milieu	:	Noorman Bouw- en Milieu-advies

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Metselwerk	:	Metsel- en afbouwbedrijf P. Zuidema
Stucwerk en spackspuitwerk	:	Afbouw Perdok
Stalen kozijnen, opdekdeuren, digimate deuren, hang- en sluitwerk	:	BPZ
Afvalinzameling	:	Visser Afvalinzameling, Transport en Recycling
Stucwerk en spackwerk	:	Paas Totaalafbouw
Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel	:	Remix Droge Mortel
Hang- en sluitwerk	:	Raadsma