

HET OMMELAND, GRONINGEN

ROBUUSTE WOONWIJK AAN HET REITDIEP



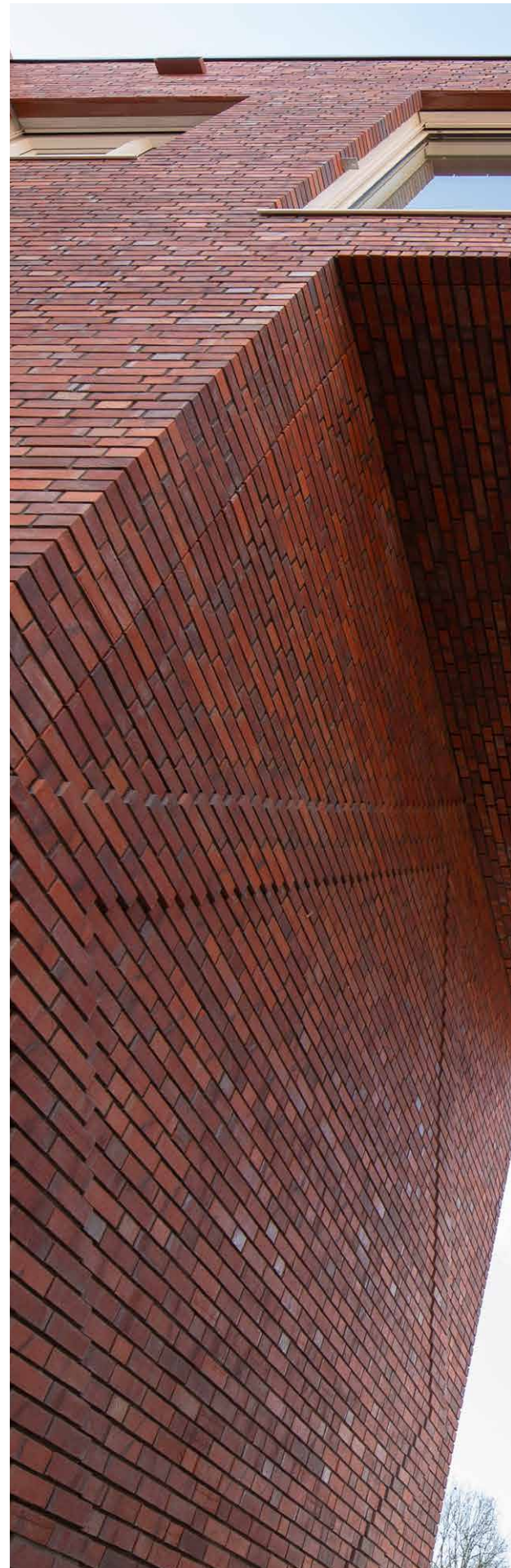
122 woningen, verdeeld over 64 grondgebonden huizen en 58 appartementen en studio's. Op de strook grond tussen het Reitdiep en de ringweg (Friesestraatweg) in Groningen is de wijk Het Ommeland verzezen, op initiatief van Brivec BV uit Nunspeet.

'Hoe krijg je gezamenlijk de puzzel rond van de combinatie geluidseisen, gewenste uitstraling, detaillering, daglicht, brandveiligheid, et cetera, voor precies dit stukje terrein? Om zo veel mogelijk wensen te vervullen binnen de randvoorwaarden is voor ieder project uitdagend, maar bij Het Ommeland is het echt een huzarenstukje geweest', zegt Tineke Noorman van Noorman Bouw- en milieu-advies. Het is niet niks als je een woonwijkje wilt stichten pal naast een autoweg: 'Met name voor de geluidsbelasting gelden strenge wetten en regels.'

Mooi en toekomstbestendig

Eigenaar Brivec BV was zich zeker bewust van de voetangels en klemmen bij woningbouw op het terrein, dat in het verlengde ligt van het voormalige zuivelfabriekscomplex De Ommelanden. 'Maar wij zijn een partij die dit soort projecten wel aankan', zegt directeur Marco van den Hoorn. 'Het hoeft voor ons ook niet zo goedkoop en zo snel mogelijk, we willen best investeren om iets echt moois en toekomstbestendigs neer te zetten. Iets waar we trots op kunnen zijn.'





Wel frisse lucht, geen geluid

Om er gemakkelijk vanaf te komen, had het bedrijf een paar straatjes met rijwoningen kunnen projecteren, achter een groot geluidsschermbaan langs de N370. Brivec koos er echter voor de geluidswerende maatregelen zo veel mogelijk op te nemen in het ontwerp van ONIX NL. 'De laagbouw heeft aan de kant van de weg één lange gevel met enkele doorgangen, het appartementsgebouw op de kop van het terrein heeft loggia's met een soort dubbel raamsysteem, waarbij het buitenste glas het geluid tegenhoudt en het binnenste gewoon open kan voor ventilatie. Langs de zijkanten van het buitenraam kan namelijk wel frisse lucht, maar geen geluid', legt adviseur Noorman uit.



 **'Strenge regels voor geluidsbelasting'**

- Tineke Noorman



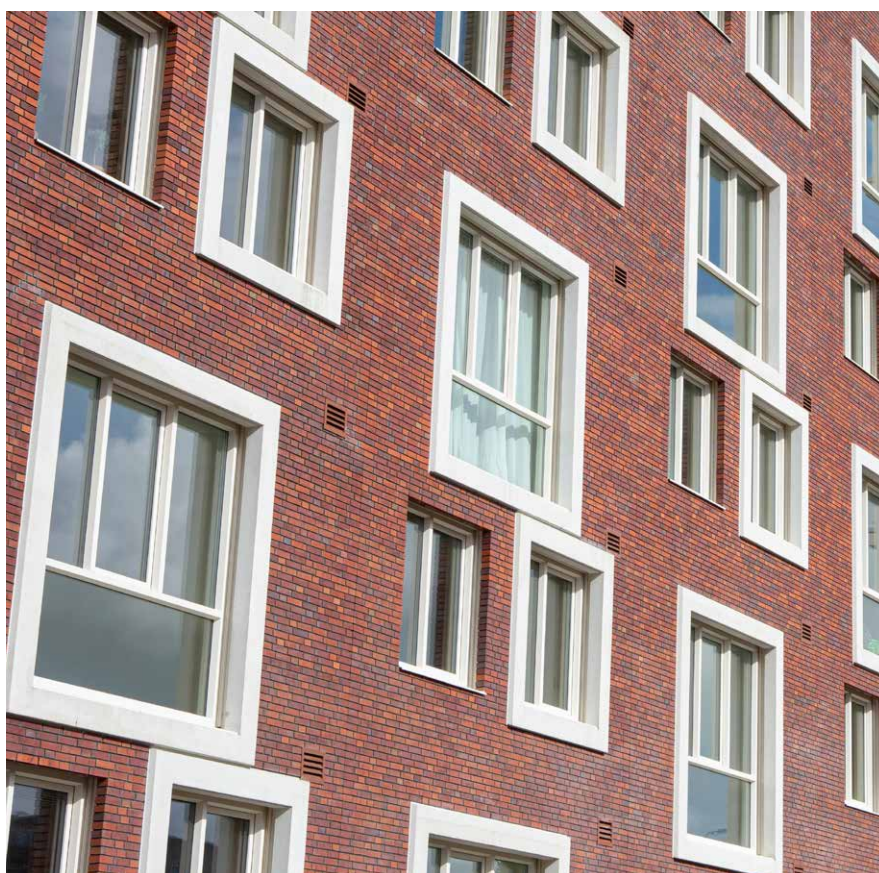
Door de tijd ingehaald

‘Het is niet de goedkoopste manier van bouwen’, zegt Van den Hoorn. ‘Wat voor ons scheelt is dat we dit terrein al heel lang hebben, de grond drukt daardoor minder zwaar op de exploitatie.’ Brivec BV kocht het terrein - met wat oude opstallen - al in 1997, omdat het in het verlengde ligt van het voormalige zuivelfabriekscomplex De Ommelanden, dat door het bedrijf uit Nunspeet tussen 1994 en 2004 werd herontwikkeld tot kantorenpark. ‘Aanvankelijk hadden we het plan om hier ook kantoren te vestigen, maar dat werd door de tijd ingehaald. Daarna is er nog een schetsplan geweest voor grote huizen met privéhaventjes aan het Reitdiep, maar daar stak de crisis een stokje voor. Vervolgens kwam de gemeente met de optie om er studentenappartementen te bouwen, maar dat is niet echt ons terrein, hier zijn andere lokale partijen veel beter in. Uiteindelijk zijn we in overleg met de gemeente uitgekomen op een plan met rijwoningen die bij aanvang opgedeeld waren voor bewoning door studenten, maar die gemakkelijk omgebouwd konden worden naar gewone gezinshuizen, mocht de studentenmarkt wijzigen. Vanuit dat vertrekpunt is ONIX aan het tekenen gegaan. Maar dat opdelen is er niet meer van gekomen: het was de tijd waarin de markt voor gewone woningen weer aantrok.’



 **‘Een project waar we trots op kunnen zijn’**

- Marco van den Hoorn





**‘Warmte-
pompen
met geïntegreerde
ventilatie-unit’**
- Sjaak van de Witte

Industriële uitstraling

Zodra ONIX het Voorlopig Ontwerp klaar had - een complex van robuuste, hoekige woningen in een hofjesopstelling, in de rode Strating-baksteen van Groninger klei, met opvallende witte betonkaders rond ramen en deuren - vormden de architecten met Noorman Bouw- en milieu-advies, constructeur Goudstikker-De Vries, adviesbureau Feijen, Damstra Installatietechniek en Jorritsma Bouw een bouwteam om de verdere ontwikkeling op te pakken, naar een Definitief Ontwerp en uitvoeringstekeningen. Het was

voor Brivec BV logisch om voor het Friese bouwbedrijf te kiezen, zegt Van den Hoorn. ‘Zij hebben ook de transformatie van de melkfabriek gedaan, tot volle tevredenheid. Sowieso doen we heel veel met Jorritsma, we hebben al 23 jaar een warme relatie en veel vertrouwen in elkaar.’ Dat bevestigt projectleider Jeroen Hermans van Jorritsma Bouw. ‘Het is voor ons een heel mooi bouwteamwerk, een verlengstuk vanuit de oude melkfabriek. Je ziet ook veel elementen terugkomen, het heeft dezelfde industriële uitstraling.’

Leverschema's

Voor Jorritsma zat de uitdaging met name in het optimaliseren van de logistiek. ‘De locatie is op zich heel gunstig gelegen aan de ringweg, maar we hadden erg weinig ruimte voor laden en lossen. Daarom stelden we een leverschema op waarbij de materialen precies op tijd werden gebracht. Het ketenpark en onze eigen auto's konden we kwijt op het terrein van het kantorenpark. Daar ging veel overleg met de huurders aan vooraf, om ervoor te zorgen dat zij zo min mogelijk overlast zouden ervaren.’

All electric

De Ommelanden is een all electric-wijk: gasloos bouwen was een eis van de gemeente Groningen maar ook een wens van Brivec BV zelf, legt Van den Hoorn uit. ‘Zeker in dit gebied, waar men de negatieve gevolgen van de gaswinning ondervindt, moet je geen gasaansluiting meer willen. We hebben gesproken over aansluiting op het nieuwe Warmtenet, maar hebben gekozen voor een eigen warmtepomp per woning.’ Sjaak van de Witte regelde als projectleider namens Damstra Installatietechniek de aansluiting daarvan. ‘Het gaat om lucht-waterwarmtepompen die de vloerverwarming voeden. Het bijzondere is dat ze een geïntegreerde ventilatie-unit hebben en daardoor geen buitenunit nodig hebben.’ Maar goed ook, zegt Tineke Noorman: ‘Dan doe je zo je best om het verkeersgeluid buiten te houden, en dan zou je van die zoemende bakken op de daken krijgen.’





‘Het is voor ons een heel mooi bouwteamwerk’
- Jeroen Hermans

Optimale afstemming

Dat die buitenunits er niet zijn, maakt ook dat er meer zonnepanelen aangesloten konden worden. ‘856 panelen van 370 wattpiek elk’, weet Van de Witte. ‘Voor de hoogbouw twee panelen per woning, voor de gewone huizen elk dertien. Het leggen daarvan was wel uitdagend, want we moesten in de planning rekening houden met de werkzaamheden van de aannemer en de dakdekker. Op zo’n krappe bouwplaats als deze kun

je elkaar snel in de weg gaan lopen. Het scheelt dat we in een vroeg stadium al bij elkaar zaten en het werk optimaal op elkaar konden afstemmen.’

Die optimale afstemming heeft zich vertaald in de snelheid waarmee Het Ommeland gebouwd werd. ‘We begonnen na de bouwvak van 2018 en leverden begin 2020 op, dus in totaal zijn we ongeveer anderhalf jaar bezig geweest’, zegt Hermans. Alleen de nutsbedrijven slaagden er helaas niet in om hun aandeel op tijd klaar te hebben. De Witte: ‘Dat heeft wel vertraging opgeleverd.’ Van den Hoorn vindt het erg spijtig dat je er niet goed op kunt vertrouwen dat er op tijd wordt aangesloten, ondanks dat je het tijdig aanvraagt. ‘Ik wil Jorritsma en de anderen op de bouw een groot compliment maken dat ze toch alles in elkaar hebben weten te puzzelen.’



HET OMMELAND, GRONINGEN

Opdrachtgever : Brivec BV

BOUWTEAMLEDEN

Bouwtoezicht : Bouwtoezicht & Advies Assen
Adviseur : Noorman Bouw- en milieu-advies
Adviseur : Adviesbureau Feijen
Hoofdconstructeur : Goudstikker - de Vries
Aannemer : Jorritsma Bouw
Installateur : Koninklijke Damstra Installatietechniek