NIEUWBOUWPROJECT IS TEGELIJK STUDIEOBJECT

'Je herkent de straat niet terug', zegt Freddy Sekema van corporatie Wierden en Borgen over de Almastraat in Bedum. Bouwmaatschappij Vuurboom realiseerde er veertien levensloopbestendige en 21 gezinswoningen, naar ontwerp van Martini Architecten.

Vooropgesteld: het zijn uitstekende sociale huurwoningen die sinds medio 2015 op de plek staan van een rij gesloopte huizen uit de jaren vijftig aan de Almastraat in Bedum. Maar directeur Rolf Vuurboom beschouwt het project dat zijn Bouwmaatschappij Vuurboom uitvoerde wel grotendeels als 'studieobject' voor een doorontwikkelde versie van de huizen die momenteel in Loppersum gebouwd worden.

‘Een heel fijne sociale huurwoning’

- Freddy Sekema

‘Gewoon rustig doorwerken’

- Rolf Vuurboom

Nieuw concept

‘Wij schreven op deze klus in omdat we ons nieuwe concept van een trillingsbestendige fundatie graag eens in praktijk wilden brengen’, legt Vuurboom uit. ‘Uiteindelijk was de tijd wat te kort om dat hier meteen te doen, maar we hebben wel - parallel aan het bouwproces - samen met alle partijen de hele engineering van die fundatie uitgewerkt. En tegelijk ook een verbeterd energieconcept, met triple glas en een dakvlak dat ongeveer volledig uit zonnepanelen bestaat. Echt de volgende-generatie-versie van deze woning: aardbevingsbestendig en vrijwel energieneutraal.’

Extra cachet

‘We hebben samen opgewerkt om dit concept door te ontwikkelen’, bevestigt Freddy Sekema van woningcorporatie Wierden en Borgen. ‘In de basis is dit ontwerp van Martini Architecten namelijk een heel fijne sociale huurwoning. We hebben al op meerdere plaatsen huizen met deze plattegrond laten bouwen. Hier in Bedum zit het verschil vooral in de uitstraling aan de buitenkant. De Almastraat ligt aan de rand van het dorp, die mocht wel wat extra cachet krijgen, met een mooie steen, een wat aparte gevelbekleding. De gezinswoningen en de kleinere levensloopbestendige huizen moesten bovendien herkenbaar zijn als “familie”, maar tegelijk wel verschillend zijn.’

Erik van der Laan van Martini Architecten werkte die wens uit door te kiezen voor ‘mooie materialen en een rijke detaillering met onder meer rollagen, en op de verdieping van de gezinshuizen gevelbekleding van zink, een mooi, eerlijk materiaal. Ik wilde het liefst geen kunststof in de gevel, maar wel iets dat het volume van de toch vrij hoge huizen wat zou breken.’

Aantrekkelijke buurt

De veertien halfvrijstaande, levensloopbestendige huizen aan de oostzijde van de straat bestaan uit een woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond, plus nog twee op de verdieping. Verder hebben ze een aangebouwde, geïsoleerde berging. De 21 gezinshuizen aan de westkant hebben een woonkamer met open keuken en op de verdieping drie slaapkamers en een badkamer en voorts nog een vrij indeelbare zolder en een flinke achtertuin met schuurtje. 'In Bedum is een heel grote vraag naar beide typen woningen', zegt Sekema. 'Zij waren in no time verhuurd en zijn enthousiast ontvangen. Zeker nu de gemeente ook de openbare ruimte nog heeft aangepakt is een heel aantrekkelijk buurtje ontstaan.' De rest van de Almastraat werd namelijk in voorgaande jaren al vernieuwd, er is slechts één blokje van de oorspronkelijke bebouwing blijven staan.

Traditioneel bouwen

Alle woningen zijn traditioneel gebouwd, zegt Vuurboom, zowel in de voorbereiding (bestek, bestekstekeningen) als qua uitvoering: 'Een palenfundering met balken erover, kanaalplaatvloeren, een binnenschil van kalkzandsteen, een gemetselde gevel ervoor langs en een scharnierkap erop.' In de zware, vochtige kleigrond was het zoals altijd pittig om de boorpalen netjes op één lijn te krijgen, 'maar daarna was het gewoon rustig doorwerken, er zaten geen noemenswaardige uitdagingen in. We hebben ooit in Norg al vijftig vrijwel dezelfde woningen neergezet, dus dan weet je wel op welke punten je even extra alert moet zijn.'

Freddy Sekema noemt vooral de logistieke puzzel als uitdaging. 'Je werkt tussen de bestaande bebouwing, onder meer bij de ontsluiting van een boerderij. We hebben een extra bouwweg moeten aanleggen om bepaalde woningen bereikbaar te houden. Ook hebben we veel aandacht gegeven aan voorlichting van de omwonenden. Maar daar was groot draagvlak: ze zagen wel in hoe mooi het zou worden, dan neem je wat overlast sneller voor lief.'

'Een rijke detaillering'

- Erik van der Laan

Regionale partij

'Wierden en Borgen was blij met Vuurboom, dat zijn Bedumer vestiging zo ongeveer op loopafstand van de Almastraat heeft', zegt Sekema. 'Wij selecteren voor onze aanbestedingen het liefst regionale partijen: dan heb je korte lijnen, goede communicatie. Maar we vinden het ook belangrijk om de werkgelegenheid in de regio te stimuleren. En dat jongeren de kans krijgen het vak te leren. Op dit project waren vier leerlingen bouwplaats uit de streek aan de gang. Als je een aannemer uit het zuiden hebt neemt die vaak ook jongens uit die omgeving mee, omdat hij contacten heeft met de scholen daar.'

Doorontwikkelen

De tevredenheid uit zich ook wel in het feit dat de corporatie één-op-één is doorgegaan met Vuurboom en Martini voor de nieuwe huizen in Loppersum. Vuurboom verwacht daar veel van: 'De nieuwe fundering is van trillingsabsorberend schuimbeton. Eigenlijk één grote plaat, die niet op palen rust maar als het ware op de klei drijft. In evenwichtsberekeningen is vastgesteld dat je een heel goede drukverdeling kunt bereiken, ondanks de vrij zware belasting van een huis in kalkzandsteen. Dat gaan we nu in de praktijk zien.'

Sekema: 'In de corporatiesector staan de budgetten voortdurend onder druk, terwijl wel steeds meer van ons verwacht wordt: aardbevingsbestendig bouwen, energiezuinig, duurzaam… Het is echt heel fijn dat je dan snel kunt schakelen. Dat je niet steeds opnieuw met nieuwe partijen het wiel hoeft uit te vinden, maar een concept echt kunt doorontwikkelen'.

35 WONINGEN ALMASTRAAT, BEDUM

Opdrachtgever : Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum

BOUWTEAMLEDEN

Architect : Martini Architecten, Groningen
Constructeur : Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen
Aannemer : Bouwmaatschappij Vuurboom, Bedum

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Schilderwerk : Cor Buist Schilders, Groningen
Levering en montage kozijnen woningbouw en opdekdeuren : BPZ, Tynaarlo
Levering Strating gevelstenen : Bouwcenter Meijer, Foxhol

Fotografie: Mark Sekuur

Tekst: Arjen Bakker