

Tekst: Gerard van Leeuwen / Beeld: De Zaak van NN en Poelmans Reesink Landschapsarchitecten ■

Ter Steege Bouw Vastgoed bouwt 61 woningen en 34 appartementen in Staphorst Noord

■ Positieve ervaringen met biobased bouwen

Momenteel wordt er hard gewerkt aan de realisatie van 61 woningen in Staphorst Noord. Ter Steege Bouw Vastgoed uit Rijssen bouwt in opdracht van woningstichting VechtHorst 27 grondgebonden woningen en 34 appartementen. Adjunct-directeur Tom Nieuwenhuis en projectleider Bert Blaazer spreken van een mooi project dat uitstekend op koers ligt.

UAV-GC aanbesteding op basis van design and build



Het project in Staphorst kwam in beeld bij Ter Steege Bouw Vastgoed toen men werd uitgenodigd deel te nemen aan een tender. Tom Nieuwenhuis: "Het was een UAV-GC aanbesteding op basis van design and build. Het project omvatte zowel de sloop van de bestaande veertig woningen, het ontwerp, de engineering en de realisatie van de 61 te realiseren nieuwe woningen en de invulling van de terreininrichting en het landschap van het betreffende gebied. Samen met

architectenbureau Zaak van NN uit Apeldoorn is het ontwerp tot stand gekomen en zijn de plannen verder ontwikkeld.

Vanaf het eerste begin heeft Woningstichting VechtHorst de buurt betrokken bij de planvorming. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning zonder problemen zijn doorlopen en dat is toch redelijk uniek in dit tijdsgewricht.

Ook tijdens de planuitwerking en uitvoering worden de omwonenden uitgebreid te informeren: Het managen van de vervoersstromen was daarvan de belangrijkste. Nu we vijf maanden en tientallen zwaardere transporten achter de rug hebben kunnen we zeggen dat er geen wanklank is geweest.



Tom Nieuwenhuis:
"Het project krijgt een Staphorster accent, door het subtiel toepassen van de kenmerkende Staphorster stippen op de glazen balustrades."

Levensloopbestendige woningen



bereiken van het hoogste punt, in december. Ook bij de, waarschijnlijk gefaseerde, oplevering zullen we daar weer aandacht aan besteden."

Biobased bouwen

Nadat de vergunningenprocedure vlot was doorlopen kon Ter Steege Bouw Vastgoed in de zomer starten met de realisatie. Bert Blaazer: "tijdens de voorbereidingsfase hebben we geopperd om een blok woningen volledig biobased uit te voeren, om zo gezamenlijk ervaring op te doen met deze materialen. Woningstichting VechtHorst was erg enthousiast over dit idee. Er is gekozen om een huizenblok van vijf woningen op deze wijze te bouwen. Deze zijn met zoveel mogelijk prefab elementen tot stand gekomen en volledig in hout uitgevoerd. Omdat de woningen daardoor nogal afwijken van de overige belendende eenheden, is, mede op verzoek van de welstand, er toch voor gekozen om de begane grond alsnog te metselen om zo toch de uniformiteit te garanderen. Maar, zoals gezegd, het casco is volledig biobased en dat geldt eveneens voor het isolatiemateriaal. Onze ervaringen zijn positief. Wel is het noodzakelijk om hier extra aandacht aan te schenken tijdens de engineering."

De bouw vordert volgens planning. Tijdens de sloop, die januari vorig jaar aanving, kwamen we nog asbest tegen. Dat kun je verwachten van woningen die meer dan een halve eeuw oud waren. Dat heeft echter niet tot grote vertragingen geleid. Saillant detail was overigens dat we de oude bewoners de kans hebben gegeven om kort voor de sloop nog bruikbare onderdelen te "oogsten". Dat is ook daadwerkelijk gebeurd. Voor de een betrof het keukenkastjes, voor de ander een binnendeur."

Communicatie

De tender kende een aantal criteria waarop de deelnemers werden beoordeeld. Tom Nieuwenhuis: "Uiteraard telde de prijs en de daaraan gekoppelde prestatie onderbouwing mee, maar omdat dit een design and build project is was het ontwerp zowel bouwkundig als landschappelijk en de visie op duurzaamheid leidend. Vermeldenswaard is ook dat het project een Staphorster

accent krijgt, door het subtiel toepassen van de kenmerkende Staphorster stippen op de glazen balustrades. Overigens zijn er ook enkele Staphorster onderaannemers actief in dit project.

Ook het Plan van Aanpak was een belangrijk onderdeel. Onderdeel hiervan was het item communicatie. Een fenomeen wat je steeds vaker tegenkomt bij vergelijkbare projecten. Onze ervaring leert dat het vroegtijdig betrekken van omwonenden cruciaal is. Tot op de dag van vandaag loopt de communicatie met de buurt en wijkraad uitstekend. We betrekken de buurt en bewoners bij alle feestelijke momenten zoals de starthandeling en bij het

Bert Blaazer:

"Woningstichting Vechthorst was erg enthousiast over dit idee om een blok woningen volledig biobased uit te voeren."

Zoals reeds gememoreerd loopt de bouw volgens planning. Bert Blaazer verwacht dan ook niet al te grote hobbels meer tegen te komen. “Je hebt het weer natuurlijk niet in de hand, maar voor het overige voorzie ik geen problemen. Tegenwoordig zijn de nutsvoorzieningen altijd een aandachtspunt. Je mag het ook uitdaging noemen. Dat is in Staphorst niet aan de orde. De procedure voor de noodzakelijke netverzwaring was al opgestart voor de bouw en vormt geen struikelblok. De appartementen worden omstreeks week 24 opgeleverd. De grondgebonden woningen ongeveer vijf weken later.”

Duurzaamheid

Er is in het woningproject in Staphorst Noord veel aandacht voor duurzaamheid. Bert Blaazer: “Gasloos is tegenwoordig de norm, dat is dus niet echt speciaal. Dat geldt ook voor het plaatsen van zoveel mogelijk zonnepanelen.

Wel is er veel ruimte voor groen geschapen. Voor de invulling daarvan maken we gebruik van de diensten van een landschapsarchitect. De loopbruggen tussen de appartementen krijgen groene gevels en tussen de appartementen en de woningen komt een fraai ingerichte groenstrook. Alles in het kader van klimaat

Appartementen



adaptief denken. Er is wateropvang door de wadi's en door het vele groen vindt temperatuurreductie plaats.”

Vraag naar woningen onverminderd groot

Gevraagd naar een korte marktanalyse vertelt Tom Nieuwenhuis dat de vraag naar woningen onverminderd groot is. “Aan de vraagzijde zitten niet de grootste uitdagingen. Wel vormt de netcongestie een groeiend probleem en duren de vergunningsprocedures nog vaak te lang. Een trend is ook dat er steeds meer binnenstedelijk gebouwd moet worden, waardoor je ook meer met omwonenden te maken hebt die niet direct zitten te wachten op overlast. Het zijn niet direct zaken waarop wij direct invloed op kunnen uitoefenen. Dat zal toch bij de overheid vandaan moeten komen. Wat ons eigen bedrijf betreft zijn we beslist niet ontevreden over onze orderportefeuille, die is voor dit jaar goed gevuld.”

Eengezinswoningen

