Plan van aanpak.

Restauratie-herontwikkeling Grootslaan 5 en 7 te Haren.

(zuid aanzicht, links het filtergebouw, rechts het pompgebouw)

Wat er aan vooraf ging.

Inleiding. **Groningen, 07-01-2022**

In december 2021 werd, na een zeer lange voorbereidingstijd, voor twee rijksmonumenten vergunning gevraagd voor de wijziging van de functie. Van één van de twee monumenten wordt voor een 'bouwkundige' aanpassing een monumenten/bouwvergunning aangevraagd. Voor het omliggende terrein van beide gebouwen is voor de vernieuwde ontsluiting , binnen het gemeentelijke omgevingsplan, een voorstel gemaakt. Op basis van dat plan en de bijbehorende sanering wordt een bijbehorende kapvergunning voor een aantal bomen aangevraagd.
Sinds 2013 zijn we betrokken bij de herontwikkeling van deze gebouwen. Voor een 'redelijk definitieve' herontwikkeling van beide gebouwen hebben we in 2018 een vergunning aangevraagd die daarop werd afgegeven door de gemeente. Inspraak, vanuit de directe omgeving, hebben ons toen doen besluiten de aanvraag in te trekken en een nieuwe, aangepaste en meer omvattende vergunning aan te vragen. Die aanvraag ligt thans voor.
In verband met de lange voorbereidingstijd en ook de daarmee samenhangende wijzigingen van eigenaren, adviseurs, specialisten, wetgeving, inzichten en gemeentelijke posities (samenvoeging van gemeente Haren en Groningen) lijkt het ons van belang om in een beknopt overzicht de voorliggende aanvraag nader te duiden.

Gebouwen.

De twee gebouwen (Pompgebouw en Filtergebouw) waren onderdeel van het Waterbedrijf dat sinds het begin van de twintigste eeuw schoon drinkwater in Haren en omgeving leverde. Ongeveer een eeuw later, begin van de éénentwintigste eeuw verloren de gebouwen hun functie. De productie werd toen overgebracht naar “De Punt”; sindsdien verpauperen de gebouwen.
Het oorspronkelijke contract (ca 1907) van de gronden van de gemeente Haren naar het Waterbedrijf bevatte een afspraak dat bij beëindiging van de werkzaamheden het Waterbedrijf de gronden weer terug moesten leveren aan de gemeente en wel in oorspronkelijke toestand; dus zonder putten en opstallen. In die verplichting kon het Waterbedrijf echter (2013) niet voldoen doordat, onder meer, de twee gebouwen waarvoor thans vergunning wordt gevraagd, ondertussen onder de bescherming van de monumentenwet vallen. Het naastgelegen, derde, gebouw viel niet onder deze bescherming en werd ondertussen (2016) weggenomen. Een vierde opstal op het terrein, de machinistenwoningen, die wel onder de monumenten bescherming viel, werden ondertussen verkocht als een blokje met daarin twee zelfstandige woningen.
De directe omgeving van het perceel “Waterbedrijf” is ondertussen door de GEM (gemeenschappelijk exploitatie maatschappij van de gemeente Haren met twee commerciële ontwikkelbedrijven) ontwikkeld tot een pluriforme woningbouw locatie; momenteel wordt aan de laatste, van enkele honderden, woningen ook de laatste hand gelegd. Het perceel “Waterbedrijf” is in eerste instantie buiten deze ontwikkelingen gehouden.
In 2013 werden wij door de gemeente Haren benaderd met de vraag of we konden helpen bij het oplossen van het probleem van de twee Rijksmonumenten zonder passende functie. De gemeente, als onderdeel van de GEM, benaderde ons in verband met onze belangstelling voor het, ondertussen weggenomen, derde gebouw. In 2013 hebben we de eerste gesprekken over mogelijkheden van herontwikkeling van de twee panden besproken met het verzoek van de gemeente te onderzoeken welke functies geschikt zouden kunnen zijn (functie, plaats en exploitatie monumenten).
In de periode 2013 tot 2016 is de markt onderzocht en bleek een herontwikkeling van de gebouwen naar een restaurant (pompgebouw) met eventueel een aantal bijbehorende hotelkamers (filtergebouw) de grootste kans van slagen te hebben. Onder regie van de gemeente zijn in het raadhuis diverse informatie rondes met omwonenden vanuit de directe omgeving gehouden. In die overlegavonden werd vooral gesproken over het inzetten van het “Waterperceel” als groene enclave in de nieuwbouwwijk met mogelijkheden voor sport en spel. Een herontwikkeling van de twee gebouwen als restaurant met hotelkamers zagen de buurtgenoten niet zitten. Het model “Coendersborg” zoals in Helpman, Groningen werd niet positief gewaardeerd, er kwam behoorlijk protest vanuit de buurt. De gemeente Haren had, bij monde van haar wethouder dhr. M. Verbeek, al wel ingestemd met deze functiewijziging maar vroeg ons de marktverkenning nogmaals uit te voeren om aan zoveel mogelijk bezwaren van de omwonenden tegemoet te komen.
Parallel aan deze nieuwe marktverkenning werd ook met de architecten van de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke monumentencommissie (MC) in juli 2015 voor het eerst een locatie bezoek gebracht. De plek en vooral de structuur, de uniciteit van de gebouwen spelen vanzelfsprekend ook een belangrijke rol bij de keuze van de nieuwe functie.
Met de RCE en de MC waren we het vrij snel eens dat het pompgebouw, waarin geen interne constructie aanwezig is die de grote ruimte opdeelt, een woon-werk functie goed in te passen zou zijn maar dan wel op maat toegesneden op nieuwe bewoners. Geen planmatige woningbouwínvulling dus maar een maatkostuum dat op maat ontworpen moet worden voor de eindgebruiker. Voor het grovere filtergebouw bleek dat precies anders te liggen. De aanwezige opdeling in 4 nagenoeg gelijke, verticale structuren vraagt om een invulling die

deze sterke structuur volgt, adopteert en op termijn wellicht meer zichtbaar maakt. Met de CRE en de MC werd, in principe, overeengekomen dat een grootschalige ingreep op de zuidkant ('een plak van het gebouw afsnijden') een goede strategie zou zijn om het karakter van het gebouw in de groene omgeving zoveel als mogelijk te behouden maar wel het gebruik (wonen, hotel, etc.) kon faciliteren. Deze plannen zijn in een breder gremium, de monumentencommissie Libau, besproken. Daarvan heeft Libau verslag gedaan en ook positief geadviseerd.
Op basis van deze parallelle ontwikkelstappen heeft de gemeente Haren, wederom door de wethouder en de begeleidend ambtenaar dhr. F. Kamminga, de plannen richting woningbouw geaccordeerd. Voor het filtergebouw zijn als bestemming minimaal 4 wooneenheden beschikbaar, voor het pompgebouw 2.
De noodzakelijke parkeercapaciteit bij woningbouw hield in dat we de parkeerdruk van 50 parkeerplaatsen naar 14 konden verlagen. Zo'n aanmerkelijke reductie heeft regelrecht invloed op het omgevingsplan. Ondertussen werden er door een extern ontwerpbureau (HKB Stedenbouwers) voor de invulling van diverse speelplekken in de nieuwbouwbuurt en ook voor de invulling van het "Waterbedrijf" perceel diverse ontwerpen gemaakt. De GEM had daarvoor budget beschikbaar gesteld. In de voorgenoemde bijeenkomsten in het raadhuis werden de principe plannen gepresenteerd en daaruit ontstond een directe overlegstructuur met de buurt; enkele actieve buurtgenoten konden zich namens de buurt inhoudelijk bemoeien met de inrichting van de plekken. Uiteindelijk heeft dit overleg geleid tot een definitief plan voor de speelplekken en voor de invulling van het gehele perceel "waterbedrijf".
Die plannen zijn ondertussen uitgevoerd waarbij met name de raakpunten met ons deel van het "waterperceel" ook al werden uitgevoerd. Een deel van de groencompensatie, de consequentie van de voorgenomen kap, werd uitgevoerd.
Onze, door de gemeente vergunde, aanvraag, zoals we die in 2018 uiteindelijk indiende, was geheel gebaseerd op de buurtinrichtingsplannen zoals ondertussen zijn uitgevoerd.
De buurt heeft bij monde van een drietal buurtbewoners uiteindelijk bezwaar aangetekend tegen de afgifte van de vergunningen. De bezwaren zagen vooral op natuur gerelateerde onderwerpen, het kappen van bomen en het beschermen van flora en fauna. De eigendomsverhoudingen bleken daarnaast onduidelijk; de erfgrenzen waren nog niet kadastraal vastgelegd en we vroegen (op verzoek van de GEM) kapvergunning voor bomen aan die niet tot ons bezit zouden gaan behoren.
In overleg met de gemeente en de Rechtbank hebben we in 2018 besloten de vergunningsaanvraag terug te trekken, deze nader uit te werken inclusief de verwerking van de kadastrale grenzen, de opmerkingen vanuit de bezwaarmakers zoveel als mogelijk te verwerken om daarna een compleet nieuwe aanvraag in te dienen. Deze aanvraag ligt nu voor.
Diverse wijzigingen op en aanscherpingen van het plan uit 2018 worden hieronder kortheidshalve aangemerkt; uiteindelijk zijn alle wijzigingen in het tekenwerk, de adviezen en onderzoeken van derden verwerkt.

Aanpassingen kadastrale eigendommen.

Op de bijgevoegde kadastrale tekening is aangegeven hoe de eigendommen zijn vastgelegd. Ondertussen werd het filtergebouw in 4 delen gesplitst. Deze deling volgt de structuur van het gebouw. De buitenste kadastrale grens volgt de contouren van het reeds uitgevoerde inrichtingsplan (HKB). De 4 eigenaren van het filtergebouw en de (toekomstige) eigenaar van pompgebouw hebben gemeenschappelijk de kronkelende toegangsweg in bezit en beheer.

Aanpassing maaiveldplan.

In het plan van 2018 hebben we voor een vijftigtal bomen een kapvergunning aangevraagd.

De gemeente constateerde dat er alleen voor 29 bomen een vergunning noodzakelijk bleek. Een groot gedeelte van dit vijftigtal bomen bleek echter buiten ons eigendom te liggen. Na de vaststelling van de eigendomsgrenzen hebben we de plannen opnieuw beschouwd en enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn met de afdeling groen van de gemeente besproken en ter plaatse hebben we de aanpassingen beschouwd. Op advies van de gemeente Groningen (dhr. G. Demandt) en de door ons ingeschakelde bomendeskundige (zie BEA Stedelijk Groen) zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Het resultaat is dat we in het voorliggende plan uiteindelijk nog vier bomen moeten kappen (en vier dode bomen moeten rooien) ten behoeve van de ontsluiting en één ten behoeve van de sanering van aanwezige verharding (licht vervuild). De bomenexpert heeft voor de aanvraag de Bomen Effect Analyse opgesteld. Bij de vorige aanvraag was een opmerking van de bomenridders dat het ter plaatse niet duidelijk was welke bomen het betrof. We hebben daarom ter plekke de routing (de oorspronkelijke en de geoptimaliseerde) uitgezet met bouwlinten en de bomen, waarvoor we de kapvergunning aanvragen, voorzien van linten. Het ingenieursbureau Invraplus heeft op aangeven van de bomenexpert de technische detaillering van de open verharding vastgelegd. Het resultaat daarvan is bij deze indiening gevoegd.

Aanpassing filtergebouw.

De aanpassingen van het filtergebouw zijn ook nader, breder beschouwd. Een wisseling van de betrokken adviseurs bij de Raad voor het Culturele Erfgoed, als adviseur en toehoorder bij de gemeentelijke monumenten commissie, heeft een grote invloed gehad. We hadden in 2015 contact met dhr. M. Verweij en collegae, na de behandeling van het plan in 2018 werd die adviestaak overgenomen door mevr. M. van Bers.
Op aangeven van M. van Bers werd in 2019 het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA – Utrecht) ingeschakeld voor een “Bouwhistorische opname met Waardestelling”. De auteurs van dit onderzoek, mevr. F. Grovestins en dhr. R. Stenvert, hebben hun bevindingen in november 2019 aan ons gepresenteerd. Dit rapport is bij de aanvraag ingediend.
De impact van het onderzoek is zeer aanmerkelijk te noemen. Ondertussen bezochten we ten behoeve van overleg ter plaatse het perceel meermaals met mevr. M. van Bers die af en toe werd vergezeld door een afgevaardigde van de gemeentelijke monumenten commissie (dhr. M. Verkerk)
In eerste instantie was, na het overleg met RCE en de monumenten commissie (mevr. E. van Duin), als uitgangspunt genomen dat het exterieur (betonstucwerk) in oorspronkelijke staat “gerepareerd zou worden en dat aan de zuidzijde een grote ingreep (gehele gevel vervangen door glas) zou worden doorgevoerd (zie verslagen Libau). Hier en daar zou in de bestaande gevel kleine, ondermaatse ingrepen, zoals het verhogen van een bestaande raamperforatie ten behoeve van het plaatsen van een voordeur per woning, worden doorgevoerd. De bouwfysische aanpassing, het aanbrengen van warmte isolatie en het waterdicht maken, voorzagen we in een toevoeging van een voorzetwand aan de binnenkant van de buitengevel.
In overleg met mevr. M. van Bers hebben we, mede gebaseerd op het bouwhistorisch onderzoek, wijzigingen aangebracht zodat vooral de kwaliteit van de binnenkant van de buitengevel meer zichtbaar zou blijven. Het verschuiven van de toegevoegde bouwfysische schil meer naar binnen bracht echter meer problemen dan oplossingen. Uiteindelijk werd op aangeven van mevr. M. van Bers onderzocht of het inpakken van de buitenkant toch niet het juiste antwoord zou kunnen zijn. Dit bleek de oplossing; hierdoor blijven de bijzondere betonconstructie (glas in beton) zichtbaar, voelbaar en blijft het oorspronkelijk luikensysteem (om de luchtbewegingen door de filters te kunnen sturen) beschikbaar voor de nieuwe functie.
De ingreep aan de zuidzijde, waar in eerste instantie de gehele gevel zou worden vervangen, hebben we in de voorliggende aanvraag enigszins afgezwakt. De ingreep die we thans voorstellen is het zowel intern als ook extern zichtbaar maken van de originele structuur van de zware kolommen met de “doorhangende” filterbak. Daartoe wordt alleen

over het lagere deel de zuidgevel weggenomen. De constructie van het bovenste deel, inclusief de bestaande balkons (t.b.v. het inhalen van zakken met filterzand), blijft daarmee geheel in tact. Daarbij blijft ook de later toegevoegde terugspoelbassin, juist onder het dak geheel in tact. De vloer van de onderste filterbak verwijderen we waardoor de filterbak op de bovenliggende verdieping geheel in het zicht komt; door de vides achter de nieuwe glasgevel komt niet alleen veel licht diep in het gebouw maar creëren we ook meer zicht, juist ook van buitenaf, op de bestaande filter/kolommenstructuur. Deze ingreep is van tevens van belang voor de zichtbaarheid van de aanwezige reinwater kelders. De aanwezige mangaten worden gebruikt voor daglichttoetreding en het zichtbaar maken van de aanwezige betontrappen. De kelders zullen door middel van een nieuwe trap elders worden ontsloten.
Op verzoek van mevr. M. van Bers hebben we onderzocht of (gedeeltelijk) behoud van de later aangebrachte zandopslag aan de zuidgevel nog tot de mogelijkheden behoorde. De individuele eigenaren van de drie aanliggende woningen zijn akkoord met het inzetten van het volume als balkon op de eerste verdieping. Dit gaat ten koste van het daglicht op de begane grond. Voor de behoud van deze latere toevoeging zal een extra constructie (3 ronde, stalen kolommetjes) aangebracht moeten worden. Van de nog aanwezige, hybride installatie (buizen systeem) worden op strategische plaatsen enkele elementen behouden (zie tekeningen behoud originele buizen).

Planning.

In december 2021 ligt deze aanvraag voor u. We hebben de vorige aanvraag gewijzigd op aangeven van alle betrokken adviseurs en aangevuld met de noodzakelijke onderzoeken (Natuurwet, Aerius-berekeningen, etc.). In principe zou een vergunning binnen 26 weken afgegeven moeten kunnen worden waarbij dan nog de inzage periode van zes weken moet worden opgeteld. Zonder nadere bezwaren zou dan in circa week 24 van 2022 een vergunning onherroepelijk kunnen zijn. We hebben alle ons bekende bezwaren en opmerkingen ter harte genomen en verwerkt, dat neemt echter niet weg dat er alsnog bezwaar gemaakt zal kunnen worden. Daarvoor zal de nodige tijd ingepland moeten worden. We willen bijzonder graag voorkomen dat we nog een winterperiode de gebouwen in ongebruikte toestand moeten laten staan. Met name het filtergebouw “gaat van ons af”. Vocht en vorst hebben vrij spel en daarnaast is het gebouw aantrekkelijk voor jeugdigen. We plaatsten al bouwhekken rondom en tegen het filtergebouw, monitoren regelmatig de aangebrachte afsluitingen op de begane grond maar dat neemt niet weg dat er af en toe ‘onregelmatigheden’ plaatsvinden. Het circuleren van een spannend filmpje op Youtube trekt daarnaast spanningzoekers van ver die blijkbaar ook over professionele gereedschappen beschikken om het gebouw, tegen alle regels in, illegaal toegankelijk maken. De risico’s op ongelukken zowel binnen alsook buiten het gebouw nemen niet af.
Zonder teveel strubbelingen voorzien we start van de aanpassingen aan het casco in Q3 2022 en oplevering van dat deel einde Q1 2023. De oplevering van de afzonderlijke woningen zou dan Q3 2023 kunnen zijn.
Het Grootspark is dan als geheel klaar. Van start (2013) tot oplevering (2023) in 10 jaren.

De Eigenaren

Abel Stoetman	(filtergebouw woning 4)
Guus Driever	(filtergebouw woning 3)
Trui Bax-Burgers	(filtergebouw woning 2)
Klaas Paul de Boer	(filtergebouw woning 1)

Gebruik Filtergebouw en Pompgebouw.

De voorliggende aanvraag OVA 202178062 behelst een aanvraag tot functiewijziging van zowel het pompgebouw alsook het filtergebouw. Voor het fysiek aanpassen van het pompgebouw zijn nog geen concrete plannen; we zoeken een nieuwe eigenaar die met een eigen programma van eisen een nieuwe invulling zal laten ontwerpen. Daarvoor zal te zijner tijd een separate OVA worden aangevraagd. Voor het filtergebouw dienen we bij deze wel een OVA in voor de diverse aanpassingen aan het bestaande gebouw zodat het programma van 4 grondgebonden woningen daar uitgevoerd kan worden. Bij de herontwikkeling van het filtergebouw zijn de aanwezige monumentale waarden (wat maakt dit gebouw nu zo specifiek, zo bijzonder en hoe maken, houden we dat zichtbaar?) en het streven naar nieuwe huisvesting die zoveel mogelijk aan huidige bouwfysische eisen voldoen het richtsnoer geweest. We zullen niet alle monumentale waarden kunnen handhaven en we zullen ook niet op alle fronten de nieuwbouweisen voor woningbouw halen. Het is een doorgaande afweging van beide belangen die elkaar soms versterken maar elkaar ook vaak bijten. Met de adviseurs van de Raad voor het Culturele Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie zijn we tot een interessant en voor alle partijen acceptabel uitvoeringsmodel gekomen.

Het filtergebouw zal bewoond worden door de vier huidige eigenaren, het pompgebouw door één á twee nog onbekende stellen.

Restauratie- herontwikkeling filtergebouw.

Het filtergebouw wordt gerestaureerd conform de ERM-richtlijnen en de restauratieladder als leidraad. De restauratie is gebaseerd op het toekomstige gebruik. Het filtergebouw is ooit opgericht puur alleen voor het filteren van grondwater. De wijziging van de redelijk grootschalige bedrijfsmatige functie (hard) naar de woonfunctie met een meer menselijker maat (zacht) vraagt de nodige aandacht.

In onze ontwerp voor de aanpassingen hebben we vooral aandacht voor:

- het zichtbaar maken en houden van de filterfunctie per wooneenheid.
- de externe expressie van het gebouw.
- de nieuwe klimatologische omstandigheden van de woonfunctie (isolatie, warmteopwekking en -distributie).
- de integratie van de vier grondgebonden woningen in de bestaande groene omgeving.
- de nieuwe ontsluiting van het gebouw aan de noordzijde.
- aan een optimaal duurzaam gebruik van het gebouw door toepassing van onder andere water-warmtepompen met grondbronnen, zonnepanelen, aluminium puien en kozijnen en gevelisolatie.

Bovenstaande punten zijn nader uitgewerkt in de bijlagen bij deze OVA. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is verzorgd door het adviesbureau Royal Haskoning DHV Groningen/Zwolle. De constructieve berekeningen werden uitgevoerd door ingenieursbureau A. Nanninga-Groningen. De bouwfysische berekeningen en de voorstellen voor de installatieconcepten werden uitgevoerd door adviesbureau 1232 Groningen. De civieltechnische adviezen, onderzoeken en ontwerpen werden uitgevoerd door het bureau Invraplus uit Haren. De milieutechnische onderzoeken werden uitgevoerd door de biologen van Royal Haskoning DHV. Bureau Stedelijk Groen uit Glimmen is verantwoordelijk voor de Bomen effect Analyse en de bijbehorende adviezen. Het tekenwerk en het gebouw gerelateerde ontwerpwerk werd uitgevoerd door KPB architecten uit Groningen.

De volgende onderwerpen komen in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde:

1. Beschrijving van het plan en toets aan het vigerende planologisch regime;

2. Toets aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;

3. Toets aan de omgevingsaspecten:

a. Ruimtelijke aspecten, waaronder planologie, de stedenbouwkundige/ landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeeraspecten en de waterhuishoudkundige situatie.

b. Milieutechnische aspecten, waaronder bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en m.e.r.-beoordeling.

4. Juridisch deel, waaronder de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

De volgende onderzoeken zijn tevens uitgevoerd:

Bodemonderzoek: belangrijk voor o.a. de woonfunctie.

Milieuzonering: in verband met de woon activiteiten. een goed woon- en leefklimaat moet gegarandeerd kan worden voor de omgeving door te toetsen aan geluidshinder van de activiteiten, geurhinder en gevaar.

Watertoets'.

Luchtkwaliteit: er moet getoetst worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

Natuur: er is een jaarrond onderzoek ecologie uitgevoerd (Royal haskoning DHV).

Stikstof: er is een stikstofberekening uitgevoerd.

Verkeer / mobiliteit: Rho heeft eerste onderzoek uitgevoerd.

Bouwhistorisch onderzoek: reeds uitgevoerd door BBA, Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis V.O.F in november 2019.

Asbestonderzoek: er is een recent asbestinventarisatie rapport bij deze aanvraag ingeleverd.

Bij de restauratie worden alle bouwkundige en constructieve onderdelen van het gebouw gecontroleerd en waar nodig eerst constructief hersteld en daarna bouwkundig afgewerkt in de lijn van een bedrijfsmatige reparatie..

Het bestaande beton stucwerk van de gevels vertoond veel scheurvorming. Op de randen van de scheurvorming ontstaan losse onderdelen. Deze zullen, voordat de nieuwe gevelafwerking (isostuc, zie details) er voor wordt geplaatst, worden verwijderd.

Het gehele dak wordt gerestaureerd, geïsoleerd en voorzien van pv-panelen. De thermische isolatie van het dak is belangrijk voor het woonklimaat. De isolatie van het dak vraagt een kleien verhoging van de dakrand (zie details). Deze maatvoering lossen we op in het geveldetail. De constructie van het dak bestaat uit een holle betonconstructie. Er zijn op diverse plaatsen aan de onderkant van het dak lekkages zichtbaar. Zodra de dakbedekking is verwijderd kunnen we van bovenaf deze breuken goed beschouwen, en eventueel met behulp van enig destructief onderzoek de omvang in kaart brengen. Wellicht valt het mee. Het zink- en loodwerk wordt vervangen of hersteld.
De vier betonnen daklichten worden voorzien van nieuwe, geïsoleerde daklichten. Deze daklichten zijn zelfdragend en rusten niet op de aanwezige betonnen constructie (betonrot). De betonrot wordt geconserveerd en verder blijft dit detail zichtbaar onder de nieuwe glaskap.

Op de noordoost hoek van het pand is een toegang naar het ondergrondse buizenstelsel aanwezig. Dit mangat, afgedekt met een zestal ijzeren afdekluiken, is in verband met de veiligheid volgestort met scherp zand. De basis, de fundering van dit mangat en de zes luiken worden ingezet ten behoeve van een fietsenberging.

Alle houten onderdelen (voorzetramen, luiken) zijn gecontroleerd op oorspronkelijkheid. Het historisch onderzoek toont aan dat deze voorzetkozijnen (vliegenwering) niet oorspronkelijk zijn en worden allemaal verwijderd. Het enige originele houten deel in dit gebouw bevindt zich op de bovenste verdieping en functioneert nog al buitendeur (naar het dak). Dat wordt hersteld en buiten gebruik, achter een nieuwe glaspui, gesteld.

Het exterieur van het gehele monument, de nieuwe isostucgevel, wordt geschilderd in de kleur zoals bestaand. Kleurenonderzoek heeft aangetoond dat dit ook de oorspronkelijke kleurstelling was.

De nieuwe E-installatie wordt geheel conform de norm NEN 1010 uitgevoerd. De vier grondgebonden woningen, met vier heel verschillende eigenaren en dito woonideeën, krijgen allen vier een eigen plattegrondinvulling. De noodzakelijke installaties zullen zeker gelijkaardig zijn maar op onderdelen (plaats) afwijken.

De totale kavel is ca 5500 m2 groot. Deze kavel is ruimtelijk onderdeel van het gehele park dat onder de naam Grootspark een belangrijke plek voor de omliggende nieuwbouwwijk is. Diverse wandelroutes lopen door het park en langs de kavel waarvoor thans de vergunning wordt gevraagd. Het park voorziet daarnaast als speelplaats in een zeer belangrijke functie voor de jeugd. De grote kavel is gesplitst in een aantal kleinere kavels die de verdeling van de grondgebonden woningen volgt. De overgang van een private buitenruimte naar een openbare buitenruimte is altijd een lastige. Afbakening van bezit, privacy en uitzicht zijn daarbij belangrijke thema's. Vanuit de gemeente is deze tegenstelling tijdig onderkend, de door de gemeente ingehuurde specialist heeft daarvoor een groene overgangszone bedacht is de vorm van een vrij meanderende groen dijklichaam van ca 2 meter hoog. De gemeente heeft dit lichaam reeds uitgevoerd en ook al voorzien van beplanting. De kavelscheiding tussen de individuele kavels zullen aan de zuidzijde van een lagere orde (achter het dijklichaam) zijn. Aan de noord kant, alwaar de ontsluiting van de vier woningen vanuit de houtopstand plaatsvindt, is een licht onderscheid te herkennen door de plaatsing van ongelijnd groen in de vorm van Rododendrons (tuinplan nader uitwerken).

De uitvoering wordt in twee fase uitgevoerd. Collectief wordt er opdracht verleend aan een aannemer die het "casco" wind en waterdicht, inclusief sloop en het aanbrengen van de nieuwe verdiepingsvloer, gaat uitvoeren. Gezien de huidige overspanning van de bouwmarkt is het de vraag of er een hoofdaannemer wordt ingeschakeld of dat wellicht de onderaannemers

rechtstreeks door de opdrachtgevers worden gecontracteerd. De invullingen , de interieurverbouwingen van de vier grondgebonden woningen zullen separaat opgedragen worden, wellicht aan verschillende aannemers. Veel van het interieur zal ook in eigen beheer uitgevoerd worden.

Planning / stand van zaken.

Zie introductie “aan wat er aan vooraf ging”.

Plan van aanpak.

Werkzaamheden Grootslaan 5 te Haren.

(noord aanzicht, links het pompgebouw, rechts het filtergebouw)

1 1 voorwaarden.

i. uitvoering filtergebouw en pompgebouw gescheiden.
ii. Uitvoering vanuit de zuidkant.

2 5 bouwplaats voorzieningen

i. Bouwplaats is afgescheiden.
ii. Bouwplaats heeft 1 ingang.
iii. Opslag, containers volgens bouwplaatstekening.

3 11 maatvoeringen

i. Alle maten komen voort uit de bestaande bouw.
ii. Maatvoering is met 3d-laser ingemeten.

4 12 grondwerk

i. tbv ontsluiting volgens BEA / Invraplus maximaal 400 diep.
ii. tbv riolering / nuts in zone (tekening).
iii. tbv waterstand plan invraplus.

5 15 terreinverharding

i. Ontsluiting dmv geperforeerde betonplaat op zuurstofdoorlatend cunet.

ii. Bestaande bouwweg afvoeren en saneren met tuingrond.

6 17 terreininrichting

i. Lagere erf groene erfafscheidingen zuidzijde.
ii. Groene erfafscheiding aan noordzijde.

7 20 funderingen

i. Geen nieuwe funderingen.
ii. Bestaande straattegelvloeren afvoeren.
iii. Zandpakket randstrook voorzien van schuimbeton.

8 21 betonwerk

i. Sloopwerk in zuidgevel (zaagwerk)
ii. Sloopwerk in onderste filterbakken (zaagwerk).
iii. Sloopwerk tbv trapsparingen (zaagwerk) .
iv. Wegnemen bovenbouw zandopslag (boven ca 1 m1).
v. Systeemvloer eerste verdieping in beton staal combifloor.
vi. Filtervloer ophogen met schuimbeton.

9 22 buitenwand

i. Losse delen weghalen.
ii. Wanden zandopslag wegnemen.
iii. Alle buitenwanden voorzien van isostuc.
iv. Buitenwand voorzien van geisoleerde kozijnen.
v. Aanwezige kanalen voorzien van nestkasten.

10 23 vooraf vervaardigde steenachtige elementen

i. Niet aanwezig (eventueel kleine trapjes?)

11 24 ruwbouwtimmerwerk

i. Woningscheidende wanden.
ii. Houten tussenvloer in w1

12 25 metaalconstructiewerk

i. Raveling in zuidgevel.
ii. Raveling in noordgevel.
iii. Oplegging nieuwe verdiepingsvloer.

13 30 kozijnen ramen deuren exterieur

i. Alle puien, kozijnen en deuren in buitengevel in aluminium. Voorzien van hoogwaardig isolatieglas.
ii. Nieuwe, zelfdragende dakvensters aanbrengen.

14 30 binnenkozijnen en deuren

i. Passend bij het wandsysteem (Hsb / metalstud).

15 31 systeembekleding

i. Isostuc, isolatie nieuwbouweis, aan buitengevel.

16 32 trappen balustraden exterieur

i. Zandvanger voorzien van een openbalustrade gelijk aan bestaand.
ii. Twee bestaande balcons: uitbreiding aanwezige balustraden.

17 32 trappen balustraden interieur

i. Bestaande trap/balustrade W1 aanvullen met rvs gaas (doorvalbeveiliging).
ii. Houten trap w4 verwijderen.
iii. W 2, w3 en w4 voorzien van nieuwe houten trappen

iv. W4 voorzien van extra stalen trapjes.

18 33 dakbedekking

i. Aanwezige dakbedekking verwijderen
ii. Isolatielaag aanbrengen
iii. Nieuwe dakbedekking aanbrengen
iv. Nieuwe balast laag aanbrengen (grind en tegels)
v. PV panelen installeren.

19 34 beglazing

i. Alle beglazing hoogwaardig isolerend en zonwerend uitvoeren.
ii. Waar mogelijk triple beglazing, iig Hr +++

20 36 kitvoegen

i. Aansluiting kozijnen altijd verdiept / schaduwvoeg.
ii. Binnenhoeken van sanitaire wanden

21 38 zonwering en rolluiken

i. Buitenzonwering op/in de zuidgevelpuien.
ii. Kleur zonwering in de kleur van het kozijn.
iii. Overige gevels binnen hinderwering

22 40 stukadoorswerken

i. Buitengevel in isostuc mechanisch bevetsigen aan bestaande buitengevel.
ii. Reparatie werk beschadigingen beton in interieur.
iii. Eventueel binnenwanden tbv sanitaire afwerking.

23 41 tegelwerken

i. Enkele sanitaire wanden en vloeren.

24 42 dekvloeren en vloersystemen

i. Nieuwe combi-floor eerste verdieping
ii. Dekvloeren tbv afwerking
iii. Dekvloer tbv terras op zandvangervloer (afschot).

25 43 metaal en kunststofwerken

i. Integratie bestaande leidingen.

26 44 plafonds

i. Afwerking combifloor.
ii. Afwerking bestaande (herstelde) betonplafonds.

27 44 wandsystemen

i. Systeemwanden van Hsb met viervoudige beplating.
ii. Systeemwanden van Metalstud met viervoudige beplating.

28 45 afbouwtimmerwerk

i. Aansluitingen nieuwwerk op bestaand.

29 46 schilderwerk

i. Extern in isostuc als bestaande kleurenopbouw.
ii. Interieur voorafgaand “gommen’ en daarna schilderen in bestaand kleurenschema.

30 47 binneninrichting

i. Sanitaire elementen.
ii. Keukeninrichting.

31 48 behangwerk, vloerbedekking, stoffering

i. Nieuwe binnenwanden voorzien van glasvlies.

32 51 goten en hemelwater afvoeren

i. HWA herstellen vervangen als bestaand

ii. Met gevelbak.

33 52 bouwkundige details tbv installatie

i. Tbv ventilatie en E kleine sparingen zagen.

ii. Aanwezige ventilatie schacht gebruiken voor aanvoer.

34 80 liftinstallaties

i. W3 voorzien van een lift/hef installatie met 2 stopplaatsen.

Plan van aanpak.

Fotobladen december 2021 Grootslaan 5 te Haren.

G

13