

Hendriks uit Oss start in januari met renovatie woningen en nieuwbouw appartementencomplex

Bouwwakkers anderhalf jaar 'te gast' in Kolpingbuurt



In De Klokketoren zijn bewoners van de Kolpingbuurt in twee sessies bijgepraat over de ingrepen, planning en werkzaamheden.
Foto: Tia Peppelman

Om meteen na de kerstvakantie te kunnen doorpakken in de Kolpingbuurt, is aannemer Hendriks uit Oss al begonnen met voorbereidingen in de wijk. Tot de zomervakantie zet het bedrijf in op drie sporen: sloop van de rij huizen aan de Kolpingstraat naast buurtcentrum De Inloop, renovatie van 127 woningen en de bouw van een appartementencomplex naast De Inloop. Na de bouwvak 2018 begint de sloop van 115 woningen en herbouw van 83 grondgebonden woningen.

Algemeen wordt de herstructurering van de volkswijk uit de jaren vijftig een grote puzzel genoemd, omdat zowel sprake is van renovatie als nieuwbouw in een klein gebied. Hendriks Bouw en Ontwikkeling, Hoogte Twee Architecten uit Arnhem en Buro Waalbrug uit Beuningen hebben in luttele maanden een dusdanig doordacht plan ontwikkeld, dat hen de uitvoering van de klus is gegund. Niet alleen de hui-

zen gaan op de schop, ook de hele openbare ruimte wordt vernieuwd.

Bewoners zijn in buurtcentrum De Klokketoren in twee sessies door Talis en de uitvoerders bijgepraat. "Het is een heel gepuzzel geweest om iedereen op de juiste plek terecht te laten komen," aldus Ronald Teushuis, bestuurder bij Talis. "Er kan best tijdens de werkzaamheden overlast zijn, al proberen we dat zoveel

mogelijk te voorkomen. Geef Hendriks dan de kans om zijn verhaal te doen en het op te lossen."

Applaus

Het was tweemaal volle bak in De Klokketoren. En tweemaal was er applaus voor de initiatiefnemers, hoewel sommigen meenden dat zij er wel bekaaid vanaf kwamen. Rinus Hommers bijvoorbeeld, samen met zijn vrouw letje bekend van het eerste Kopje Kolping in Hart van Nijmegen, was in eerste instantie rondtuit woedend. Hij zit in het blokje huizen dat in januari als eerste wordt gesloopt. Zijn nieuwe levensloopbestendige woning aan de andere kant van de wijk wordt echter zowat als laatste gebouwd. "Een jaar moet ik wachten," was zijn grief. Intussen is een goede oplossing gevonden en wordt de familie Hommers gehuisvest in een wisselwoning, van waaruit zij de bouw van haar nieuwe huurhuis kan volgen.



Projectontwikkelaar Jeroen van Beers van Hendriks Bouw en Ontwikkeling in Oss.
Foto: Henk Verhagen

Hendriks Bouw en Ontwikkeling

"Het Programma van Elsen van Talis was zó'n stapel papier." De hand van Jeroen van Beers zweeft ongeveer een meter boven de grond. De projectontwikkelaar van Hendriks Bouw en Ontwikkeling uit Oss geeft er de omvang mee aan van het Talis-dossier voor de Kolpingbuurt. "Dat hebben we in drie maanden helemaal moeten doorgronden." Wat er in de Kolpingbuurt allemaal moet gebeuren, raakt volgens Van Beers alle facetten van het Osse bedrijf. "We hebben onze eigen installateur, eigen projectontwikkeling, eigen bouwbedrijf en eigen onderhoudsafdeling. Werken in een bestaande wijk is anders dan dat je op een open vel woningen gaat bouwen."

Wiskundig

Van Beers noemt de aanpak van de Kolping een wiskundig plan. "Het is een in-

gewikkelde puzzel met tien onbekende factoren. Wat het complex maakt, is dat we kritskras door de wijk gaan. En de openbare voorzieningen moeten mee, de nutsbedrijven moeten mee." Hendriks heeft zelfs een Nijmeegse hoogleraar wiskunde gevraagd hoe het probleem opgelost moest worden. "Maar die kwam er niet uit." Dat Hendriks toch zelf een oplossing vond, is volgens Van Beers te danken aan het feit dat het bedrijf de expertise in huis heeft voor zowel renovatie als nieuwbouw.

Het binnenslepen van de opdracht is een eerste stap geweest. "We zijn nu in-tern druk bezig de ontwerpen uit te werken in bouwprojecten. Planningen maken, beslismomenten in kaart brengen, vergunningen aanvragen. Dit is een complex project." De wand van Van Beers' ritante werkruimte weerspiegelt de drukte: grote lijsten met details, de uitgekende wijk, pijltjes en boogjes met data die de

route en tijd aangeven waarop de bouwvakkers door de wijk trekken.

Treintje

De werkers daveren als een treintje door de Kolpingbuurt. "Op 8 januari gaat het treintje rijden. Dan beginnen we met de renovatie van de eerste woning. Elke dag pakken we een nieuwe woning aan." Na een maand is de eerste renovatiewoning gereed, en vanaf dan is er elke dag weer een woning af. Er zijn zeven woningtypen die gerenoveerd moeten worden. "Zomer 2018 zijn ze allemaal klaar, dan is ook het appartementengebouw gereed. Na de zomer beginnen we aan de nieuwbouw, die een doorlooptijd heeft van drie tot vier maanden per woning." Hendriks heeft de bewoners gemeld dat de werklui zich zullen gedragen als beleefde gasten. "De wijk komt niet vol witte busjes te staan. "Die zetten we neer achter de BMW-garage; we kunnen dat lege terrein gebruiken zolang we in de Kolping bezig zijn. Materiaal dat de wijk ingaat, wordt dezelfde dag verwerkt. We zullen zo min mogelijk overlast geven van bouwverkeer. Alleen bij het appartementengebouw zullen we een klein bouwplaatsje maken."

Totaalbudget voor Kolpingbuurt:

€ 27,2 miljoen
126 woningen renovatie (7 types)
115 woningen sloop
99 woningen nieuwbouw; er komen 72 eengezinswoningen, 7 levensloopbestendige woningen, 16 appartementen en 4 woon-werkwoningen
Hendriks maakt in november 6 modelwoningen

vervolg van pagina 6-7



Architect Martin-Paul Neys van Hoogte Twee Architecten. Foto: Henk Verhagen



Stedenbouwkundige Wil Haans en landschapsontwerper Lars Schothuis, van Buro Waalbrug. Foto: Henk Verhagen

Hoogte Twee Architecten

De betrokkenheid van de Kolpingbewoners bij hun wijk is wat architect Martin-Paul Neys van Hoogte Twee Architecten uit Arnhem is opgevallen. "Ik heb het gezien bij de klankbordgroep, en bij de grote opkomst tijdens de Inloopavonden. Dat is fijn want jij kunt ze uitleggen dat je niet alles kunt doen, en zij kunnen je aanvullen omdat zij de wijk beter kennen."

December was een hectische afsluiting van het jaar voor Neys en zijn medewerkers. Een deel van zijn kerstvakantie besteedde hij aan bestuderen van datgene wat Talls met de Kolping voor ogen heeft. "We moesten alles uit onze handen laten vallen, het had een behoorlijke impact. Ik had nooit eerder met Hendriks gewerkt. Het viel mij op hoeveel rekening ze houden met de bewoners. Als team hebben we ons best gedaan om de over-

last voor de bewoners binnen de perken te houden, en als architecten om bij het karakter van de wijk aan te sluiten."

Structuur

De architect schetst dat de wijk karakter en sfeer heeft. "Zou de hele wijk gesloopt zijn, dan zouden mensen twee jaar lang weg zijn. Veel van hen zouden dan niet zijn teruggekeerd. Dat verandert een wijk enorm. Dat zou niet goed zijn. Nijmegen heeft een wijk als de Kolping nodig, een wijk met goedkope woningen. Ik vind het mooi dat Talls ervoor heeft gekozen, om de sociale structuur in de wijk te handhaven. Dat vind ik als architect een goede gedachte. Het sociale gedeelte van een wijk kun je moeilijker opbouwen dan het stapelen van stenen."

Waar een leek volgens Neys waarschijnlijk 'ouwe meuk' ziet in de Kolping, trof hij er mooie stukjes aan. "Mooie details, mooie baksteen. Ik zie verschillen in

voordeuren, in dakranden. Dat is natuurlijk de tic van mijn vak. Maar er in zestig jaar ook wel wat misgegaan, kun je weer mooi maken bij de renovatie. De nieuwbouw willen we eenzelfde sfeer en karakter meegeven. Oud en nieuw zijn familie van elkaar."

Stoer

De keuze van Talls en de klankbordgroep voor een appartementengebouw vindt Neys best stoer. "Zo'n gebouw is wel nodig, je bouwt tenslotte al minder woningen terug. Dit heeft te maken met geld, met betaalbaarheid."

Het moeilijke aan dit project vindt Neys "is te zorgen dat er evenwicht ontstaat tussen renovatie en nieuwbouw in de wijk." Tot het laatste moment blijft hij sleutelen. "Je kunt altijd zorgen dat iets nog beter wordt. Dat je nog meer waar voor je geld krijgt."

Buro Waalbrug

Drie maanden hadden stedenbouwkundige Wil Haans uit Beuningen en zijn Buro Waalbrug nodig om een ontwerp te maken voor de nieuwe buitenruimte in de Kolpingbuurt. "De helft ervan ging zitten in het interpreteren van het Programma van Eisen. Talls had al zoveel vaststaan, dat er niet veel speelruimte overbleef."

Maar zo zitten ze niet in elkaar bij Buro Waalbrug. Haans: "De eisen hebben we maar voor kennisgeving aangenomen. Je moet jezelf de vrijheid gunnen om buiten de lijntjes te gaan." Dat was de Talls-jury later ook opgevallen. In haar rapport schreef ze dat Haans en zijn mensen "wijs eigenwijs" waren afgeweken van sommige eisen, maar wel in positieve zin.

Tweedeling

Haans en landschapsontwerper Lars Schothuis lichten toe hoe ze de Kolping hebben

aangepakt. "De opdracht was om er een eenheid van te maken, maar wij hebben de tweedeling gehandhaafd. De Kolpingstraat is onderscheidend, wat erfachtig. De andere straten hebben een meer traditioneel straatprofiel met een rijbaan en trottoirs. De Kolpingstraat smelten we met de pleintjes

'Je kunt altijd zorgen dat iets nog beter wordt. Dat je nog meer waar voor je geld krijgt'

samen en krijgt met de erfachtige inrichting meer verblijfskwaliteit."

De Kolpingstraat vormt de ruggraat van de wijk en krijgt straks enkele knikken. "Dat werkt verkeersremmend en breekt de lange straat wat. Het krijgt veel meer een pleinnachtig karakter. Het

trottoir slingert en varieert in breedte van één tot drie meter." Haans en Schothuis hebben geen drempels of paaltjes willen aanbrengen. "We hebben geprobeerd schoon schip te maken, een nieuwe helderheid te creëren."

Pleintjes

De wijk krijgt zes pleintjes aan de Kolpingstraat, die als pareltjes aan een ketting worden uitgewerkt. Groen markeert de pleintjes, het worden omsloten verblijfsruimten. Er komen bijzondere planten die zomer 'body' hebben en het hele jaar door een fraai beeld vormen, en meubilair dat onderhoudsvriendelijk is. "We proberen de pleintjes zo te maken dat ze familie van elkaar zijn. Je kunt er spelen, verblijven, gaan zitten kijken. Bij het appartementengebouw is een pan-

nakool (een voetbalveldje met een hoog hek zodat de bal binnen blijft) gepland." Op het met bomen opgefrist plein bij De Inloop komt een soort van podium. "Het wordt een klein podiumplein, waar je bijvoorbeeld op kunt zitten. Laat de wijk zelf bepalen welke functie het krijgt. De Inloop is een gekke situatie waar allerlei dingen samenkomen: het appartementengebouw, het pannaveld, het open plein. Het plein daar fungeert als hart van de wijk."

Al is de Kolpingbuurt niet al te groot, toch is het bepalen van de inrichting volgens Haans "wel heel complex." Haans: "Het bijzondere aspect is dat je in de bestaande situatie een nieuwe omgeving moet maken. Wij hebben het voorlopige ontwerp gemaakt. Het moet nog doorontwikkeld worden. Maar grote veranderingen zullen er niet komen, schat ik in." ♥

Tekst: Henk Verhagen