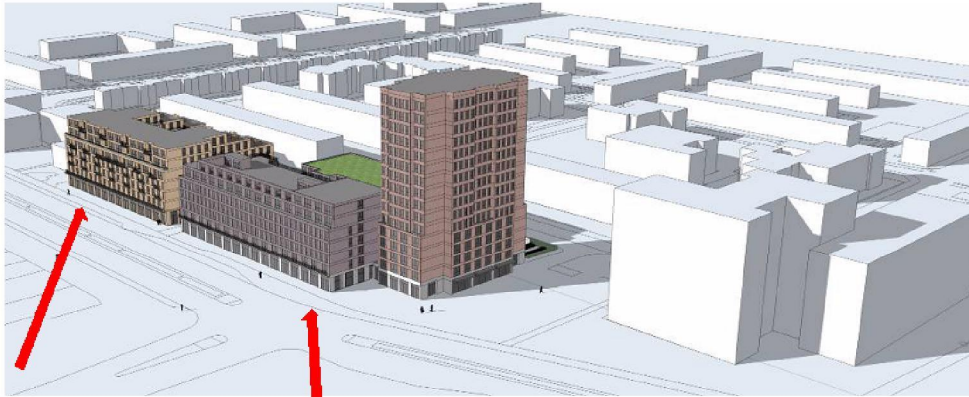


Trefkoel blok B en C

De locatie is gelegen aan de Zonnelaan en tegenover het winkelcentrum in Paddepoel.

In 2013 is de 1^e fase (blok A) opgeleverd. Het bestaat uit reguliere appartementen en appartementen voor mensen met een zorgvraag. Het gebouw bevat tevens een gemeenschappelijke ruimte in de commerciële plint.

Voor de 2^e fase (blok B en C) is het plan dusdanig ver uitgewerkt dat we de bouw medio februari 2015 kunnen starten. In de afbeelding hieronder is zichtbaar dat de tweede fase voort borduurt op de 1^e fase qua architectuur en stedenbouw.



1^e fase, blok A
opgeleverd

2^e fase, blok B en C
start bouw begin 2015

Basisgegevens blok B en C:

- Vloeroppervlak 18.125 m²
- Inhoud 581.000 m³
- Stichtingskosten excl. grond excl. BTW € 21 miljoen

Programma.

De blokken B en C bevatten:

445 wooneenheden voor jongeren/ studenten met een gemeenschappelijke fietsenstalling
20 twee kamer appartementen voor de reguliere sociale verhuur
590 m² commerciële ruimte
40 parkeerplaatsen.

Maximale bezetting

Circa 500 mensen (woningen en bedrijfsruimte).

Korte beschrijving van de kenmerken van het complex:

Het plan bevat grotendeels kleine appartementen voor jongeren en studenten. De locatie ligt aan een hoofdroute tussen het Zerniketerrein en de binnenstad en is daardoor uitermate geschikt voor deze doelgroep. Het ontwerp speelt in op de toenemende kwaliteitsvraag tegen een betaalbare huur. Met de internationalisering van de opleidingen/instituten neemt ook de behoefte toe aan een ander type woonruimte, zoals bijv. shortstay. Dan studeren en verblijven buitenlandse studenten enkele maanden in Groningen. Dit is een concept dat prima past in dit plan.

Tijdslijn belangrijke beslis- en ijkmomenten:

Het plan is met Trebbe in bouwteam ontwikkeld. Nijestee en studentenhuysvester SSH uit Utrecht hebben een intentieovereenkomst getekend om de verhuur en het beheer van de 445 eenheden met bijbehorende functies bij SSH onder te brengen. SSH verhuurt alleen maar aan studenten en is daarmee goed uitgerust om een dergelijk groot complex te kunnen beheren.

In juli 2014 is het bouwplan ingediend en in december 2014 is de vergunning verleend. De geplande datum om te starten met de bouw was 16 februari 2015 en de oplevering stond gepland op 1 juni 2016.

Constructief onderzoek:

Constructeur Wassenaar heeft een aantal stappen beschreven om tot een aardbevingsveilig gebouw te komen.

Impact versterkingsopgave:

Maatregelen:

- Bouwkundig en programma van Eisen

Het plan bevat een aantal onderdelen die zich lastig laten aanpassen. Het plan bevat veel kleine eenheden en het is binnen het huidige ontwerp al een hele puzzel om dat efficiënt in elkaar te krijgen. De maatvoering biedt weinig flexibiliteit

De begane grond aan de Zonnelaan is hoger dan de andere verdiepingen en is in het huidige plan flexibel indeelbaar, omdat hier commerciële functies in gehuisvest kunnen worden.

In de toren is het entreegebied op de begane grond de plek waar je ruimte en overzicht wilt hebben. Ook is hier de verdiepingshoogte hoger. In het huidige plan was het al zoeken naar een optimum tussen constructie en ruimtelijkheid. De eerste indruk die we nu van de constructeur krijgen is dat we een belangrijke onderdelen zoals flexibiliteit en ruimtelijkheid niet kunnen vasthouden als we aardbeving bestendig willen bouwen.

- W+E installatie
Aangezien het programma uit veel kleine eenheden bestaat, is er ook sprake van veel leidingverloop. Hoe dit gecombineerd kan worden met een aardbevingsbestendige constructie zal moeten worden uitgezocht.

Financiële consequenties:

Raming meerkosten excl. BTW:

- bouwkostenstijging tussen € 3,5 en € 4,5 miljoen
- overige kostenstijging tussen € 2 en € 3 miljoen

Nadere toelichting:

Een complex dat zich specifiek richt op de doelgroep jongeren en studenten kan positief bijdragen aan een betere spreiding van deze doelgroep over de stad. Daarbij is deze plek uitermate geschikt gezien de ligging in de stad. Het zou voor een prominente plek midden in de wijk teleurstellend zijn, als hier niet gebouwd zou worden. Mede omdat met de bouw er ook het voornemen ligt om het gebied tussen de nieuwbouw en het tegenovergelegen gebouw (Bernlef) een kwaliteitsimpuls te geven.