

Tekst | Richard Stegers Beeld | Bouwgroep Gerritsen

Winkelcentrum Velperbroek:

DYNAMISCH COMPLEX ZONDER HAAKSE HOEKEN

Het nieuwe winkelcentrum Velperbroek in Velp vormt een eenheid en biedt in meerdere opzichten toegevoegde waarde. In een bruisende omgeving, tussen het verkeersplein Velperbroek en het centrum van het dorp, zijn twee markante woontorens met 106 koop- en huurappartementen, winkels en andere voorzieningen gerealiseerd. Het project combineert zichtbaarheid en beslotenheid op een bijzondere wijze.

Het contrast is enorm. Foto's van het oude winkelcentrum tonen aan dat een flinke impuls beslist geen overbodige luxe was. Het gebied bood een troosteloze aanblik en is onvergelykbaar met de nieuwe situatie. Winkelcentrum Velperbroek, dat deze zomer werd opgeleverd, is een modern en fraai vormgegeven complex met vanuit de appartementen een geweldig uitzicht. In het multifunctionele kwaliteitscentrum op een prominente plek in Velp is de combinatie wonen en winkelen optimaal uitgewerkt. De ontwikkeling van het plan had overigens flink wat voeten in de aarde. Op de locatie stond een oud verpauperd winkelcentrum ingebouwd tussen een tot school verbouwd kantoorgebouw. Sloop was de enige optie om een zichtbaar en weer functioneel winkelcentrum te creëren. De boekwaarde van de oude bebouwing legde echter grote druk op de haalbaarheid. De school/kantoorfunctie werd vervangen door wonen. Voor de economische haalbaarheid waren ruim honderd woningen en parkeervoorziening noodzakelijk. Al met al moest er een fors programma worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig ligt het project op de overgang tussen een gebied met gesloten bouwblokken en solitaire gebouwen. De nieuwbouw moest vorm geven aan deze overgang. Het winkelcentrum moest zichtbaar en herkenbaar zijn, maar ook een besloten prettig winkelklimaat bieden. Samen met omwonende is gezocht naar oplossingen.

'CONCEPT OVEREIND'

Na een lange voorbereidingstijd kon de bouw in 2010 van start gaan. De realisatie van het prestigieuze project, met een bebouwing van 5.500 vierkante meter, verliep vlekkeloos en snel. De betrokken partijen vormden een hecht team. "De

samenwerking is uitstekend verlopen", constateert Nico van Ruitenbeek, project-leider en adjunct directeur van Gerritsen Bouwgroep. "Het was best een complex project. Er moesten verschillende hoogstandjes worden uitgevoerd. Daarnaast was de bouwtijd erg scherp." Een uiterst efficiënte bouw en een strakke planning zorgden ervoor dat de klus op tijd geklaard werd. Ook projectarchitect Loes van Hooff van Op Ten Noort Blijdenstein is zeer tevreden over het verloop van het proces. "Door met elkaar mee te denken, kon het concept overeind worden gehouden. Er zijn flinke inspanningen geleverd, maar het was het waard. Dat zie je terug in het eindresultaat."

Winkelcentrum Velperbroek bestaat uit twee woontorens die sterk verankerd zijn in de omgeving en een uitnodigend gebaar maken naar de entree van de winkelpromenade. Aan de buitenzijde accentueren de torens de kruising van de President Kennedylaan met de Reigerstraat. Het nieuwe bouwblok zorgt voor ruimtelijke continuïteit aan het Velperbroekcircuit en voegt zich naadloos in de bestaande omgeving. "De buitenzijde sluit hierdoor aan bij de schaal van de omgeving", legt Loes van Hooff uit. "Dat was een belangrijk uitgangspunt. Het binnengebied is kleinschaliger en krijgt een geheel eigen karakter."

'GEBOUW MEANDERT'

De krachtige architectuur met de bijzondere verdeling van de ruimtes tussen de gebouwen zorgt voor een bijzondere beleving. Het metselwerk met de rood gemêleerde bakstenen geeft het complex een warme, vriendelijke uitstraling. De begane grond van het gebouw is een continue glasrook van commerciële ruimtes.



Twee woontorens 'sterk verankerd in de omgeving'

Juist het gebruik van glas op straat- en winkelniveau zorgt voor transparantie en toegankelijkheid. De gebouwmassa erboven is vormgegeven als stoer metselwerk met grote raamopeningen en extra verdiepte negge. De bovenbouw kraagt via een overstek 2,50 meter over. Daardoor ontstaat een overdekte promenade voor het winkelend publiek. Het effect van windval wordt daarmee tevens voorkomen. De toren is aan drie zijden voorzien van een luifel. Opvallend zijn de kniklijnen die voorkomen dat de bouwmassa te zwaar zou overkomen. "Het gebouw meandert. Dat geeft mooie zichtlijnen en het eentonige effect van grote vlakken wordt erdoor gereduceerd", verduidelijkt de projectarchitect. Het zorgt voor een aantrekkelijk beeld. Voor het bouwteam vormden de kniklijnen een flinke uitdaging. "Daardoor heeft het complex amper haakse hoeken", stelt Nico van Ruitenbeek. "Er zijn duizenden vormstenen toegepast, het was steeds maatwerk. Het oogt door het vele prefab werk misschien simpel, maar door de vele afwijkende details is er veel denkwerk aan vooraf gegaan", aldus de projectleider. Het maakt het project tot een huzarenstukje, want het was soms 'a hell of a job', zoals Van Ruitenbeek zelf zegt. "Dat begon al met de fundering. Door de slechte, natte ondergrond moesten er 380 heipalen en enkele boorpalen worden toegepast. Dat luisterde nauw in verband met de bestaande bebouwing op staal."



Binnengebied is kleinschalig van opzet

Trillingsmeters maakten overuren. De zeer harde moeilijk te verwerken metselsteen kostte ook hoofdbrekens en maakte de mortelkeuze lastig. Dit kwam mede door de keuze voor pointeren met doorstrijkmortel. Dit geeft een mooi effect. De hoge grondwaterstand in het gebied maakte het onmogelijk om een parkeerkelder te realiseren. Daarom is er gekozen voor een parkeerdek op de eerste etage boven de winkels met 143 plaatsen. Laden en lossen is inpandig weggewerkt aan de achterzijde van het plan, zodat niemand er last van heeft.

Het dak van de grote parkeervoorziening is een ander opvallend onderdeel van het project. Daarop is een grote daktuin van maar liefst 3.500 vierkante meter gecreëerd voor gemeenschappelijk gebruik, met een groots uitzicht. Een verrassende plek met veel groen zorgt voor een extra dimensie en is voorzien van terrassen en sedum begroeiing.

Sommige woningen grenzen aan de daktuin. Een natuurlijke terrasafscherming biedt dan voldoende privacy. Deze voor de buitenwereld onzichtbare groene oase maakt winkelcentrum Velperbroek samen met de locatie en ruime, luxe afgewerkte appartementen beslist tot een complete plek om te wonen.

Bouwinfo

OPDRACHT

Bouwfonds Ontwikkeling,
Syntrus Achmea Vastgoed
op ten noort blijdenstein, Utrecht
DGMR, Arnhem, ABT, Velp, Infrasoil, Holten
Gerritsen Bouwgroep, Renkum

ONTWERP

ADVIES

UITVOERING

INSTALLATIE

BOUWKOSTEN

€ 20 miljoen

BOUWPERIODE

oktober 2010 – Juni 2012

**Polybouw Aluminium:
De partner met
het juiste profiel!**

Polybouw Aluminium is een specialist en groot geworden met de ontwikkeling, levering en montage van hoogwaardige gevel-elementen. Een vanzelfsprekende hoge kwaliteit en meederken met onze relaties. Dat is het juiste profiel voor een partner in nieuwbouw en renovatie. Onze ramen, deuren en gevels worden toegepast in zowel de utiliteitsbouw als de woningbouw.

aluminium
**POLY
BOUW**

Plaatslagen 6 7463 PH Rijssen Tel: 0548 - 539 560 info@polybouw.nl www.polybouw.nl