



# The making of **De Groene Gooyers**

*Zestien duurzame woningen in Hilversum*



# The making of De Groene Gooyers

## Voorwoord

In mei 2017 hadden wij een eerste gesprek met Joost en Ellen van Vulpen, eigenaars van het tuincentrum Gooiersgroen. We waren met elkaar in contact gekomen door "Bonte Buurtgenoten", een initiatief rond een jonge meervoudig gehandicapte vrouw, voor wie de ouders een geschikte woonomgeving zochten. Zij wilden vooral een bonte mengeling van bewoners, liefst in een hofje. Zij hadden enkele mogelijke locaties in beeld; Gooiersgroen voldeed in veel opzichten. Tijdens de ontwikkeling bleek de jonge vrouw met wie het begonnen was, al een uitstekende woonplek gevonden te hebben. Zij woont daar met veel plezier.

Joost en Ellen van Vulpen zagen de omzet van hun relatief kleine tuincentrum langzaam maar zeker teruglopen, en gekoppeld aan de onmogelijkheid om uit te breiden en het feit dat ze geen opvolging hadden, maakte dat ze naar een andere toekomst uitzagen. Na enkele massastudies werden wij het eens met elkaar, ook qua aankoopprijs van het tuincentrum. Ons initiatief gaf ze een plezierig gevoel; zij wilden iets achterlaten voor de buurt. Dat is erg goed gelukt, volgens ons! Joost en Ellen sprak het plan zo aan dat zij er zelf ook een woning gekocht hebben. Ons grootste compliment.

Dit boek bieden wij u graag aan als verslag van de bouw en de aanloop. Dank voor uw geduld; wijzelf vinden dit een geslaagd project en hopen dat u dat ook zo ervaart. De foto's in dit boek zijn grotendeels gemaakt door Martijn Heil, die op gezette tijden gewapend met camera en drone de verschillende bouwfasen vastlegde. Ook zijn er foto's toegevoegd van de uitvoerder, van Joost van Vulpen en van onszelf. Ook hebben we de allereerste schetsen van de architect toegevoegd.

We wensen u veel woon- en leesplezier!  
Bob Nikkessen en Bart van Rossum

## Geschiedenis

### Procedure, ontwerpproces en verkoop

Een bestemmingsplanprocedure was wel noodzakelijk. Door het inschakelen van een binnen Hilversum goed bekendstaande architect, Frank Roodbeen, vergrootten we de kans op een vlotte procedure. Dat werd nog eens enorm geholpen door een vroegtijdige participatie van de omwonenden, die Joost en Ellen nagenoeg allemaal goed kenden. De informatieavonden kenmerkten zich door een gezellige, opbouwende sfeer. Ook de gemeente heeft een belangrijke rol gespeeld. Een uitstekende projectleider kon goed schakelen met het door ons ingeschakelde bureau dat het bestemmingsplan opstelde, en in recordtijd door de procedure leidde. Het ontwerpproces leverde, na een aantal boeiende 'wilde' ontwerpen, een niet-alledaags project op, met bijzondere plattegronden, veel houtgebruik en een grote parkeergarage. Inmiddels was medio 2019 de verkoop opgestart. Met een enkele vermelding op Funda hadden zich binnen enkele weken bijna 150 gegadigden zich ingeschreven. Deze ontvingen een flyer met de globale gegevens en prijsindicatie. Hier bleven ca. 50 kandidaten van over. Middels een reserveringsovereenkomst (er was nog geen omgevingsvergunning) werden alle 16 woningen toegewezen.

### Een aannemer vinden

Op 12 december 2019 werd de omgevingsvergunning afgegeven en zou de bouw kunnen starten. Maar het bleek nog niet zo eenvoudig om een aannemer te vinden. Veel bouwbedrijven hadden veel werk en enkele wilden niet eens een prijsopgave doen. Een oude bekende van ons, Bouwbedrijf Appelman uit Anna Paulowna, wilde het werk graag doen en zag niet op tegen de afstand. Hun werk is zonder meer degelijk, een deel van hun personeel werkt letterlijk al hun hele leven bij dit bedrijf.



### Het einde van tuincentrum Gooiersgroen: 'Niet slopen, maar demonteren'



Joost van Vulpen en zijn vrouw Ellen staan op de plek waar tot voor kort een van de wanden stond.  
© foto's Caspar Huurdeman

## Bouwmethodiek

Al in een vroeg stadium hadden wij de principekeuze gemaakt om een houtbouwsysteem toe te passen. Dit had meerdere oorzaken: ten eerste de ruimte. Omdat het werken op de vierkante centimeter is op deze wonderlijk gevormde locatie, was een houtbouwsysteem met zijn veel dunnere constructie gunstig. Ten tweede: omdat een deel van de woningen op het parkeerdak komt te staan, was een lichte constructie te prefereren. Ten derde is hout een duurzaam en herbruikbaar materiaal. En ten slotte: we vonden het ook gewoon mooi!

## Duurzaamheid

In deze tijd is duurzaam bouwen iets vanzelfsprekends geworden. Toch willen we graag benoemen de warmtepomp, de mos-sedumdaken op de eerste laag, de infiltratiekratten die het regenwater afvoeren en de binnentuin met een grote buffercapaciteit voor zware buien. De waterbron van het tuincentrum hebben we bewaard; die zal gebruikt worden om de tuin te besproeien. De grote bomen rondom het plan staan weliswaar niet op het terrein maar zijn toch met de uiterste zorg behandeld tijdens de bouw. Een boomchirurg heeft daarover adviezen gegeven. Er is ook gedacht aan de vele vogels die deze buurt bevolken: iedere bewoner ontvangt van Joost en Ellen een vogelhuisje om op een geschikte plek op te hangen.

## Sloop tuincentrum

Er moest een goede afstemming plaatsvinden met Gooiersgroen, waar immers nog een opheffingsuitverkoop gehouden moest worden. In 2019 kon dat nog mooi met een laatste kerstbomenverkoop gecombineerd worden. Het afbreken, of liever gezegd het demonteren van de kas begon op 3 februari 2020. De kas is compleet gedemonteerd en heeft vermoedelijk een tweede leven in Bulgarije. De bestrating van het tuincentrum bleek ondanks onze duurzame bedoelingen ongeschikt voor hergebruik bij de woningen. Deze zijn naar een steenbreker gegaan en vernalen tot granulaat dat weer gebruikt wordt bij de betonproductie en als fundering voor wegen. Toch nog een goede manier van hergebruik.

## Corona

En toen raakte de wereld in de greep van corona. Een door niemand voorziene gebeurtenis waar nog lang over nagepraat zal worden. Uiteindelijk waren de gevolgen daarvan in de beginperiode beperkt; vooral in de laatste maanden werden de aannemer en de onderaannemers geplaagd door ziektegevallen en veel quarantaine problemen.

## Start bouw

Na de sloop begon rond de bouwvak het opschonen van het terrein en het uitgraven van de bouwput. Helaas werden wij door enkele zaken verrast. Ondanks veel onderzoek bleek er toch op enkele plaatsen asbest tevoorschijn te komen. Ook Joost van Vulpen had dit onmogelijk kunnen weten; dit was van ver voor zijn tijd. Maar het zorgde wel weer voor vertraging. Ook bleek er op 1 plaats grondwater op te borrelen, vermoedelijk als gevolg van een kleileemlaag uit de laatste ijstijd. Dit maakte bemalen (wegpompen grondwater) en drainage noodzakelijk. Daarna konden we eindelijk van start. Waarbij ter plaatse van de inrit een betonnen riolering opdook, waarvan niemand wist waar deze voor diende. Ook de gemeente niet. Onderzoek met een camera wees uit dat deze niet meer in gebruik was. Maar wel waren er weer enkele weken voorbij. Daarna kwam de vaart er goed in, ondanks een koude periode. De kelderbak lag er vlot in.

## Binnentuin

Van meet af aan stond ons voor ogen om een aantrekkelijke gemeenschappelijke en autovrije binnentuin te maken, waar mensen elkaar ontmoeten en elkaar kennen. Landschap- en tuinarchitect Aart Bergsma tekende voor het ontwerp. Aanvankelijk was een heidetuin bedacht, maar heide en een daktuin bleek geen ideale combinatie. Veel adviezen kwamen overigens van Joost van Vulpen, die zijn oude vak zeker niet vergeten was!

## Afbouw

Nog een uitdaging was de levering van het hout. Zoals bekend was de beschikbaarheid van allerlei soorten hout in korte tijd sterk teruggelopen, waarbij de prijzen ook nog eens snel stegen. Ook de levertijden liepen snel op. Er zijn geen concessies gedaan aan de kwaliteit, al had het dan sneller gekund. Een duurzame houtsoort, goed behandeld, geeft het project haar bijzondere uitstraling. Vanaf hier doen de foto's het woord.





De kas is zorgvuldig gedemonteerd; de gemetselde delen zijn gesloopt.



De kas wordt zorgvuldig gedemonteerd.



Het graven van de bouwput. Meer dan 6.000 m<sup>3</sup> zand werd afgevoerd.



Het intrillen van de 'berliner wand'.



De profielen voor de 'berliner wand'.



De berliner wand als grondkering.



Bouwput.



Keldervloerwapening.



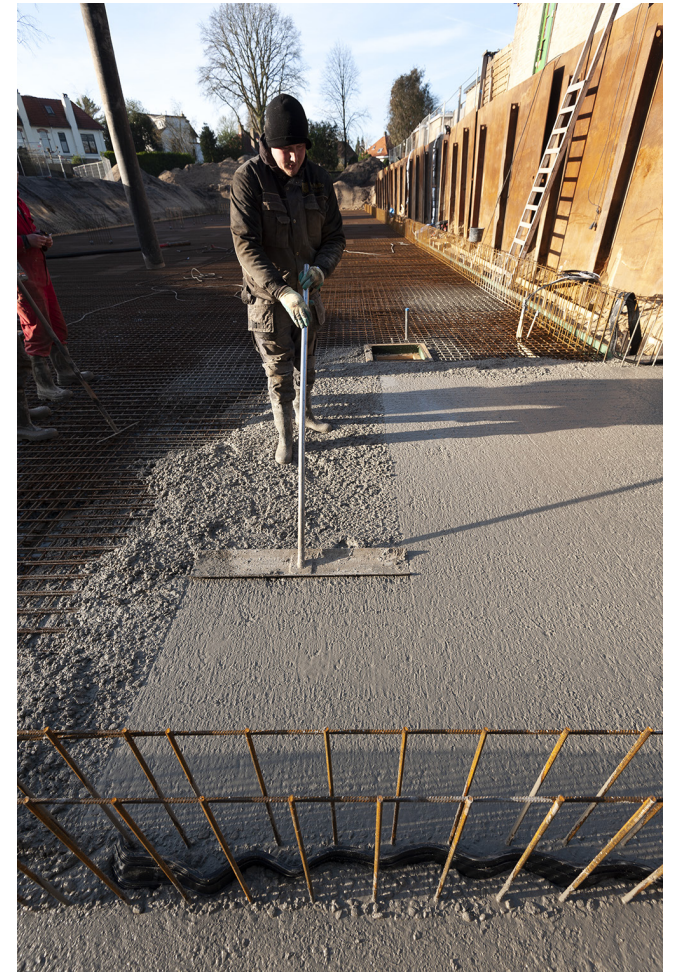
De vloer wordt gestort.



De keldervloerwapening wordt gelegd.



En gladgestreken. De uitsparing is voor de pomp van de inrit.



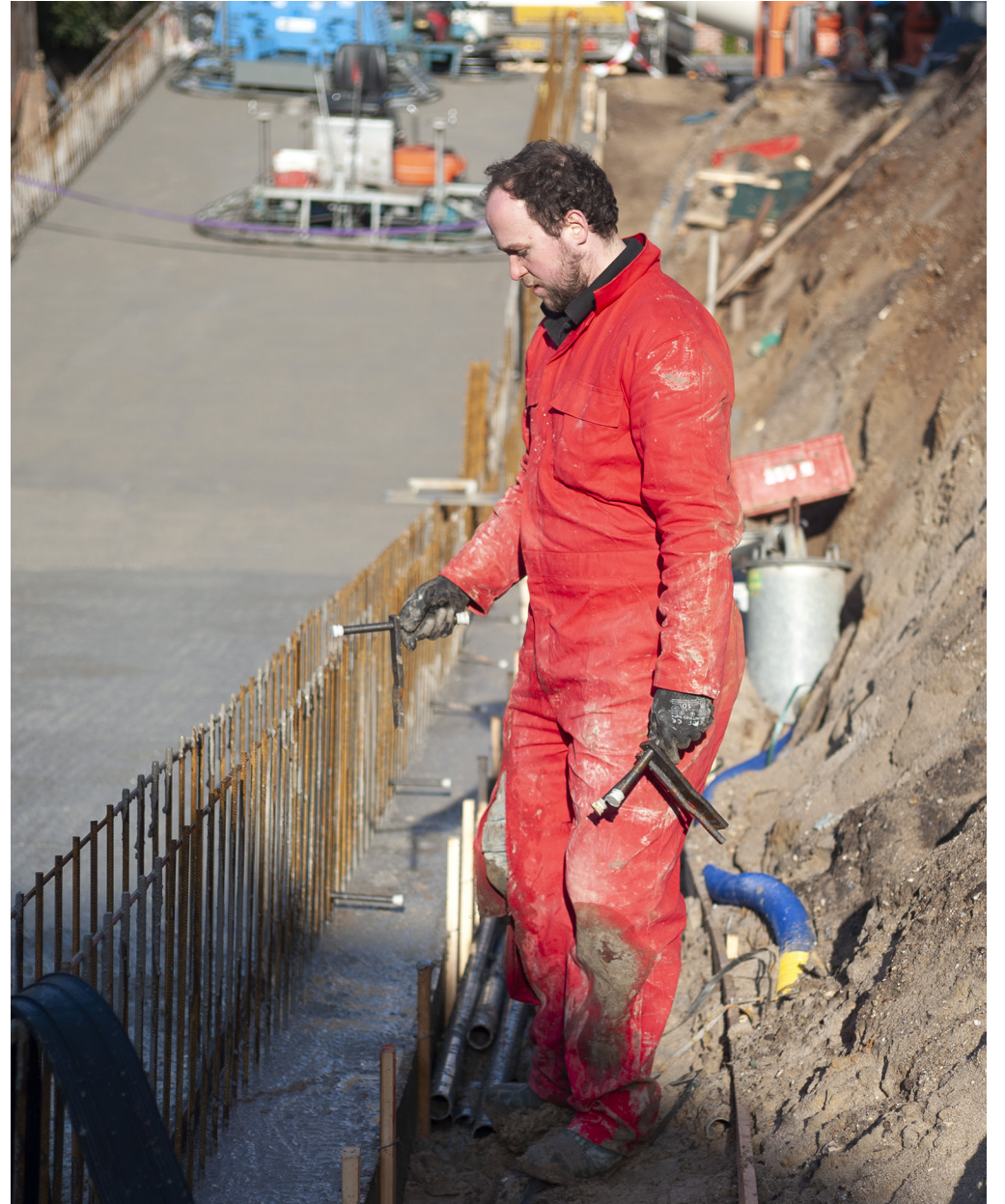
Het 'vlinderen' van de inrit.



Ook de randen worden keurig afgewerkt.



De inrit krijgt vorm.



Vorbereidingen voor het stellen van de wandbekisting.



Nachtvlinders.



Spectaculaire dagen met de betonpomp en betonmortelwagens op de Van Riebeeckweg.



Vanuit de kraan van de kelderbouwers.





Vorstverlet. Wanden en kolommen grotendeels gereed. Zodra het kon werden de laatste kolommen gestort.



Keldervloerwapening met versterkte delen voor de kolommen.



Keldervloer gevlinderd.



De stempels voor het kelderdak staan gereed.



Ron aan het werk op de wat de vloer moet worden.

