



Sloop-nieuwbouw in de wijk Noord Es, Zuidlaren

Dorpsvernieuwing met oog voor karakter

Een facelift voor de Oranjelaan en de Margrietlaan in Zuidlaren. Woningcorporatie Woonborg vervangt hier achtenveertig verouderde huurwoningen door energiezuinige nieuwbouw. Het overgrote deel van de bewoners verhuist mee. Ze mochten vooraf uitgebreid meepraten over de toekomst van hun buurt en het ontwerp van HJK architecten. De eerste veertien woningen aan de Oranjelaan zijn inmiddels door Bouwmij Hendriks opgeleverd aan Woonborg.

Toekomstbestendigheid was het sleutelwoord in de buurtontwikkeling voor de wijk Noord Es. De Oranjelaan en Margrietlaan zijn onderdeel van dit plangebied. Het bouwplan, ontworpen door architect Harry Nanninga van HJK architecten uit Groningen, bestaat uit een mix van woningtypes: dertig kleine gezinswoningen met twee slaapkamers, acht grote gezinswoningen met drie slaapkamers en tien levensloopbestendige woningen. Dit laatste woningtype heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping.

Speelse uitstraling

Nanninga is enthousiast over de dorpsvernieuwing in Zuidlaren. 'Woonborg heeft ons gevraagd omdat we specialist zijn in creatieve sociale woningbouw. Voor dit project hebben we in overleg met gemeente en bewoners gekozen voor een frisse uitstraling met oranje dakpannen en rood-oranje genuanceerde stenen. Verder is de voorkant voorzien van een lage goot, waardoor er meer ruimte in de straat is. Bij het ene huis is er een wit metselwerk kader bij de voordeuren, bij



het andere rond de kozijnen van de hoekramen. Dat geeft elke woning in de rij haar eigen identiteit.'

Jong en oud

De architect heeft heel bewust diverse woningtypes door elkaar heen geplaatst. 'De afwisseling van gezinswoningen met huizen waar vooral ouderen wonen, zorgt voor levendigheid in de buurt en dat is belangrijk. Daarom kozen we bijvoorbeeld aan de Margrietlaan voor een rijtje van vijf huizen, vier kleine gezinswoningen afgewisseld met een grote gezinswoning. Het zijn mooie, betaalbare huizen geworden. Vernieuwing mag trouwens nooit ten koste gaan van het karakter. Daarom is bijvoorbeeld het bestaande groen in deze buurt gespaard. Kortom, het was en is mooi wonen aan de Margriet- en Oranjelaan.'

Moeder Natuur als tegenstander

Projectleider Henk Diphooorn van Bouwmij Hendriks uit Assen is tevreden over de voortgang van het project. 'We hebben de eerste fase keurig op schema opgeleverd, maar dat was niet vanzelfsprekend. De weergoden maakten ons het werk soms extreem moeilijk.

Vooral de aanleg van de nutsvoorzieningen was een opgave. Probeer maar eens leidingen en bestrating te leggen als het constant regent. Het leek soms wel of we in drijfzand aan het werk waren. We hebben daarom eerst noodbestrating aangelegd. Niet leuk voor de bewoners, maar ik heb geen klacht gehoord. Iedereen snapte dat Moeder Natuur onze grootste tegenstander was. Ik ben veel gewend, maar dit was een extreme situatie. Maar in plaats van te klagen, werkte iedereen gewoon wat harder. Dat is zeker een compliment waard.' Niet alleen het weer zorgde voor beperkingen, ook het slopen en bouwen in de smalle straten was lastig. Om overlast te beperken, werd voor de bouwplaats een plek achter de nieuwbouw gekozen.

Half woord

De aannemer uit de Drentse hoofdstad werkt vaker samen met Woonborg. Diphooorn: 'We zijn met twee andere partijen gevraagd om een offerte voor dit project te maken en we kwamen als beste uit de bus. Het is altijd prettig werken met Woonborg. We hebben aan een half woord genoeg. Dat is beslist niet bij elk project het geval.'



Woonborg heeft ons gevraagd omdat we specialist zijn in creatieve sociale woningbouw'

– Harry Nanninga





HJK architecten

HJK architecten
Laan Corpus Den Hoorn 10C
9728 JR Groningen

050 3183444
hjk@hjk-architecten.nl
www.hjk-architecten.nl

DE MANNEN VAN HENDRIKS, WIE ANDERS!



TEL 0592 - 341 341

**B.V. BOUWMIJ
HENDRIKS
ASSEN**



PAAS
TOTAALAFBOUW



**DÉ AFBOUWPARTNER MET
EEN UITSTEKENDE REPUTATIE!**

Dankzij 45 jaar ervaring kunnen wij een uniek totaalafbouw concept leveren met o.a. binnenwanden, cementdekvloeren, plafondafwerking, stukadoorswerk, spackwerk en tegelwerk!

Cornelis Houtmanstraat 14
7825 VG Emmen

0591 - 74 50 97
info@paastotaalafbouw.nl

WWW.PAASTOTAALAFBOUW.NL



MUSSCHE



- GRONDWERK
- BESTRATINGEN
- SLOOPWERK

Hoefsmid 20
7951 ZC Staphorst

T: 0522 46 37 07

MUSSCHE BV.NL



‘De weergoden maakten het ons soms extreem moeilijk’
– Henk Diphooorn



Dik tevreden

Projectleider Martijn Vreeling van Woonborg sluit zich daarbij aan. ‘Natuurlijk waren er wel eens meningsverschillen, maar het is de toon die de muziek maakt. Bij Hendriks was dat gelukkig de juiste toon.’ Hij is verder enthousiast over de reactie van de bewoners die veel te verwerken kregen. ‘Het is ingrijpend om het huis waarin je zoveel hebt meegemaakt, te zien verdwijnen en te moeten verhuizen naar een tijdelijke woning. Net als je daar een beetje gewend bent, kunnen de verhuisdozen opnieuw ingepakt worden. We hebben de bewoners daarom vanaf het eerste moment bij de plannen betrokken. Het is hun buurt en hun wensen staan voorop. Daarom is bewonersparticipatie zo belangrijk.’ De huurders die al verhuisd zijn naar de nieuwe woningen zijn volgens Vreeling dik tevreden over hun nieuwe plekje in Zuidlaren.

“Nieuwigheden”

De begeleiding vanuit Woonborg stopte niet bij het overhandigen van de nieuwe sleutels. De woningen zijn namelijk gasloos opgeleverd en uitgevoerd met een duurzame warmtepomp, WTW ventilatiesysteem en woonhuisautomatisering. Zodra de bewoners een beetje gewend waren in hun nieuwe omgeving kwam de verhuurder langs voor tekst en uitleg, over onder meer de werking van de warmtepomp en andere digitale snufjes. ‘De lampen in de hal, bijkeuken en overloop zijn bijvoorbeeld voorzien van sensoren en gaan automatisch aan en uit. Ook wordt er nu elektrisch gekookt. Met dat soort nieuwigheden moet je mensen niet lastigvallen als de verhuisdozen nog in de kamer staan. Dan hebben ze genoeg andere zaken aan hun hoofd. Bovendien is het, met name voor de oudere mensen, fijn als je de tijd neemt om zaken op een rustig moment nog eens goed uit te leggen. Ook dat hoort bij comfortabel wonen.’

Van het nieuwbouwplan aan de Oranjelaan en Margrietlaan zijn nu veertien woning van de eerste fase van de geplande 48 woningen gerealiseerd. Fase 2 met 18 woningen volgt hierna en daarna de derde fase met 16 woningen.

‘Het is de toon die de muziek maakt. Met Hendriks was dat gelukkig de juiste toon’

– Martijn Vreeling

48 sociale huurwoningen Oranjelaan te Zuidlaren

Bouwteamleden

Opdrachtgever	: Woonborg
Architect	: HJK architecten
Aannemer	: Bouwmij Hendriks BV
Constructeur	: Dijkhuis Ingenieurs

Onderaannemers & leveranciers

Grondwerk en straatwerk	: Mussche B.V.
Afbouw	: Paas Totaal Afbouw
Doorstrijkmortel	: MegaMix



Fotografie: Henri Hendriks

Tekst: Martin Laning