



Energiezuinig wonen op de es

Aan de zuidkant van Norg maken 46 verouderde huurhuizen plaats voor vijftig energiezuinige en onderhoudsarme nieuwe woningen, waaronder tien koopwoningen. De eerste 34 worden in de periode tot en met december opgeleverd door Bouwmaatschappij Vuurboom uit Valthermond. Begin 2014 zullen de resterende woningen gebouwd worden. Opdrachtgever woningcorporatie Actium heeft gekozen voor energiezuinige woningen. Om het energieverbruik te beperken is lage temperatuurvloerverwarming aangebracht. Naast de energiezuinige verwarming die deze vloeren in de wintermaanden bieden, kunnen de woningen er in de zomer mee worden gekoeld. Op de daken van de huizen zijn verder zonnecollectoren geplaatst die het tapwater verwarmen. Ook is er een zelfregulerend ventilatiesysteem aangebracht. Deze energiebesparende maatregelen hebben zowel een gunstig effect op het milieu als op de energierekening van de bewoners.

‘Wonen op de es’, aan de rand van het gelijknamige natuurgebied, was altijd al populair in Norg. Maar de huizen die Actium in het wijkje had, waren technisch verouderd. Bovendien waren ze naar de huidige maatstaven aan de kleine kant. ‘We hebben in 2012 besloten dat ze vervangen moesten worden,’ zegt manager projectontwikkeling Ruud van der Meulen, ‘maar de planvorming liep al sinds 2009.’

Energiezuinig en onderhoudsarm

Met een aantal duidelijke eisen benaderde de corporatie haar vaste relatie Bureau voor Architectuur & Ruimtelijke Ordening Martini: ‘De huizen moeten levenslooptbestendig zijn. Verder willen we een laag energieverbruik en een

onderhoudsarme woning.’ Architect Ruud Dassing kreeg de gelegenheid om advies te geven over de stedenbouwkundige aspecten: de inpassing van de nieuwe blokjes binnen het

**‘Efficiënter of
Ehoogwaardiger
bouwen dan in de
plannen’**

- Rolf Vuurboom

stratenplan dat gelijk zou blijven en de relatie met de omgeving. ‘Oorspronkelijk stonden er blokjes van twee-onder-een-kap, maar nu wilden we méér huizen bouwen, die per stuk groter zouden zijn. Daarom kozen we voor combinaties van blokjes met twee en met drie woningen’, legt Dassing

uit. De architect tekende in totaal vijftig huizen in: 46 grondgebonden, levenslooptbestendige ouderenwoningen van twee lagen, ‘dat betekent dat 80 procent van het programma op de begane grond zit; dus wonen, slapen en sanitair’, en vier gezinswoningen met een verdieping meer.

**‘Bij vervanging-
sprojecten is het
belangrijk om draag-
vlak te vinden onder de
bewoners’**

- Eltjo Dijkstra



Veel zicht

Dessing: ‘Méér en grotere woningen op hetzelfde oppervlak, maar toch het zicht op het mooie buitengebied zoveel mogelijk behouden, dat was mijn grootste uitdaging. Ik heb de woningen haaks op de wegenstructuur geprojecteerd. Vroeger waren de bouwblokken iets meer gedraaid.’ Dankzij het brede straatprofiel hebben de bewoners nog steeds vrij uitzicht. Vanuit de hoekwoningen is dat helemaal zo, dankzij de grote hoekramen die daarin geplaatst zijn, ‘met grote kaders om ze nog extra te accentueren.’ Dessing koos voor twee kleuren baksteen en dakpan, zodat de woningen per straat een andere uitstraling hebben gekregen. Op die manier sluiten de schaal en het karakter van de woningen goed aan bij de bestaande omgeving.

Aanbestedingsbeleid Actium

Met de bouwplannen ging Actium de bouwmarkt op: ‘We hebben dit keer vier aannemers uitgenodigd om een prijs te laten maken: drie bestaande relaties en één nieuwe. In dit geval was Vuurboom uit Valthermond de laagste inschrijver.’ Directeur Rolf Vuurboom: ‘Ook bij een klus die op traditionele wijze is aangeboden, kijken wij of we het ergens nog efficiënter of hoogwaardiger kunnen doen dan in de plannen staat. In dit geval hebben wij geadviseerd om op de verdieping een gewone houtskelbouw-scharnierkap te zetten in plaats van standaard prefab-platen. Dat is makkelijker bouwen en het scheidt meer ruimte op de verdieping, dus daar was men wel blij mee.’

Samenwerken

Vuurboom nodigde in een vroeg stadium zijn twee onderaannemers uit en liet hen meepraten over alle facetten van het werk. ‘Zo doen we dat meestal, gewoon even bij elkaar gaan zitten en ideeën uitwisselen. Als je het zo doet, kun je altijd efficiënt en plezierig met elkaar werken.’

Sowieso was de samenwerking prima, vertellen de drie heren. Ook Eltjo Dijkstra, projectleider van Actium, is erg tevreden: ‘Bij zulke vervangingsprojecten is het vooral belangrijk om draagvlak te vinden onder de bewoners. Je hebt in eerste instantie toch een schokkende boodschap voor ze: we slopen uw huis. Maar omdat wij, de architect, en de bouwer de bewoners vanaf het begin betrokken hebben, is het hier heel goed gegaan. Op de eerste informatieavond waren meteen tien mensen bereid om in een klankbordgroep te gaan zitten.’ De voormalige bewoners is ook een terugkeergarantie aangeboden, waardoor degenen die dat willen, terug kunnen naar hun vertrouwde buurt, maar dan in een nieuw huis.





‘Méér huizen bouwen, die per stuk groter zijn’

- Ruud Dessing



Onderhoudsarm ventilatiekanaalsysteem

De sfeer in de wijk zal niet noemenswaardig veranderen, verwacht Dessing. De bewoners – grotendeels dezelfde als vroeger – krijgen gewoon een betere woning in dezelfde context. ‘Ze zullen niet weten wat hen overkomt. Er is een enorme kwaliteitsslag gemaakt. De woningen met onder meer een zonneboiler en goede isolatie, voldoen ruim aan een EPC van 0.6.’ Die slag is ook gemaakt met het onderhoud door de plaatsing van een verlijmd ventilatiekanaalsysteem. Vanwege verlijming zijn schroeven en tape verleden tijd. Het kanalenstelsel is zo tijdens het onderhoud beter te reinigen. Vuurboom: ‘We hebben gewoon een goede en duurzame woning voor de doelgroep neergezet. En de woningstichting heeft er weinig werk van, want er zijn onderhoudsarme materialen gebruikt.’

In januari 2014 worden de laatste overgebleven oude huizen gesloopt. Eind van dat jaar moeten dan de laatste zestien nieuwbouwhuizen klaar zijn. Een belangrijk deel van de tijd die daar tussen zit, gaat nog op aan archeologisch onderzoek, wat ook in de eerste bouwfase een kleine tegenvaller was. Van der Meulen: ‘Er was hier vroeger een nederzetting, dat hadden we ons niet gerealiseerd. Het hele gebied is daarom schaakbordsgewijs afgegraven, tot zeventig centimeter onder het maaiveld. Er zijn middeleeuwse putten blootgelegd en veel vondsten van archeologische waarde veiliggesteld, dus het is goed dat het gebeurt is. De bevindingen worden in overleg met de historische vereniging van Norg in een speciale uitgave vastgelegd, waarvan het de bedoeling is dat alle bewoners een exemplaar ontvangen. Leuk voor hen om meer te weten over de historie van de plek waar ze wonen.’

WONEN OP DE ES, DORPSSTRAAT, NORG

Opdrachtgever : Actium, Assen

BOUWTEAMLEDEN

Architect : Martini-architecten, Groningen
Constructeur : Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen
Aannemer : Bouwmaatschappij Vuurboom, Valthermond

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Levering dakplaten : Emergo Houtconstructies, Stadskanaal
Staalconstructie : Hendriks Metaalbewerking, Emmen
Houten trappen : Comfort trappen, Drachten
Levering bouw materieel : Sijperda Verhuur, Sneek