



Sloop-nieuwbouw dertien woningen in Middelstum

Woonwensen centraal in Groninger model: 'Bewoners kiezen zelf'

Aan de Vlaslaan, Boerdamsterweg en Ploegersweg in Middelstum zijn eind september dertien duurzame woningen opgeleverd. Nationaal Coördinator Groningen (NCG) was de opdrachtgever voor dit sloop-nieuwbouwproject in het aardbevingsgebied, maar de woningeigenaren selecteerden zelf aannemer Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD). Bij het ontwerpproces met de architect stonden bovendien hun woonwensen centraal. Dit was namelijk een van de eerste projecten naar Groninger model.

Nadine Muller, projectleider namens NCG, legt uit: 'Bij het Groninger model is NCG de opdrachtgever, maar kiezen de woningeigenaren de aannemer en is tijdens het hele proces hun inbreng van groot belang.' Na een voorselectie werden drie aannemers gekozen om een presentatie voor de eigenaren te houden. Muller: 'Daarbij kozen zij unaniem voor BGDD.' Herman van Wijk, senior projectmanager bij BGDD: 'Het ging bij dit project om twaalf woningen van particuliere eigenaren en één woning van Woongroep Marenland. Wij hebben goed nagedacht over het betrekken van alle eigenaren in het proces en hebben alle mogelijkheden qua ontwerpen laten zien.'

Ontwerpsessies

Na de zomer van 2021 begon het ontwerptraject. Muller: 'Toen begon het voor de bewoners echt te leven. Ze hebben meegedaan aan groepsontwerpsessies én individuele gesprekken met de architect gehad. Daarin konden ze hun wensen aangeven, zoals het benutten van koppelkansen, het kiezen voor bijvoorbeeld een uitbouw of een andere indeling: de bewoners hebben echt zelf keuzes gemaakt.' Van Wijk beaamt dit: 'Wij zijn samen met de architect in gesprek gegaan met de





 **Intensief traject waarin veel keuzes moesten worden gemaakt'**

– Nadine Muller

eigenaren. We hebben steeds een aantal varianten van ontwerpen besproken, tot er definitieve keuzes werden gemaakt.' Dat het een vrij jonge wijk betrof met jonge gezinnen, was te merken. Van Wijk: 'Er is gekozen voor allerlei varianten qua op- en aanbouwen en indelingen. Er is geen woning hetzelfde geworden, maar het ontwerpproces verliep heel voorspoedig.' Na goedkeuring van de gemeente en de welstandscommissie kon, na ongeveer een half jaar, de sloop van de bestaande woningen beginnen.

Betrokkenheid

De meeste bewoners hebben het proces van sloop en nieuwbouw van heel dichtbij meegemaakt: de tijdelijke huisvesting was vlak bij de bouwlocatie. Muller: 'Ze hebben het bijna letterlijk voor hun neus zien gebeuren. Voor sommige mensen is dat heel heftig, anderen vinden het vooral leuk en spannend. Bij dit project waren veel bewoners positief: ze wisten dat ze een mooie, duurzame woning terugkregen.' Er is een aantal momenten geweest waarop de bewoners bewust actief betrokken



werden. Van Wijk: 'Ze hebben met helmen op en met grote hamers hun eigen hokjes gesloopt. Tijdens de bouw hebben we bewonersdagen georganiseerd en veel eigenaren kwamen tussentijds kijken. Kinderen hebben met behulp van mallen hun handafdrukken en kraaltjes gedrukt in vloeibare betontegels. Deze tegels kregen een plek bij hun woning.'

'20% techniek, 80% emotie'

Bij de nieuwbouw maakte de aannemer gebruik van het eigen bouwsysteem. Van Wijk: 'Ons systeem heeft holle betonnen wanden, een breedplaatvloer en een heel stijf casco dat aardbevingsbestendig is. Met hsb-elementen hebben we de gevels ingevuld, die zijn vervolgens traditioneel gemetseld.

De installaties zijn all electric uitgevoerd middels een lucht-water warmtepomp (met het buitendeel in de schoorsteen op het dak) voor het verwarmen van de woning en warm tapwater, en met een WTW-installatie voor de luchtbehandeling in de woning.' De projectleider benadrukt: 'Bij projecten in het aardbevingsgebied gaat zo'n bouwproces voor 20% om techniek en voor wel 80% procent om emoties. Bewoners willen begrepen, gehoord en gezien worden.'



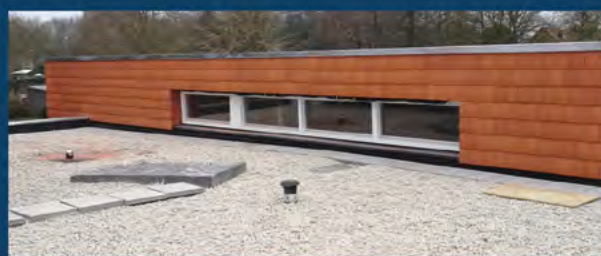
Voor al uw MVO communicatie



IDEEFIX

www.ideo-fix.nl

T: 06 2822 69 15



GEVELBEKLEDING
TIMMERWERKEN
SYSTEEMPLAFONDS
INTERIEUR WANDEN



**GEVEL
TECHNIEK**

+31(0) 6 814 36 354

info@ejgeveltechniek.nl

www.ejgeveltechniek.nl

Aardbevingsbestendige doorstrijmortel 'Op-Maat'



Crossroads Groningen



**UITBLOEIINGSARM®
(UA)**

DUBOKEUR®

Met uitstekend resultaat door TNO op aardbevingsbestendigheid getest met de nieuwe trillafeltest. Rapport TNO 2019, R10933.



(Foto TNO)



Remix
Droge Mortel BV

- ✓ Optimaal stapeltempo, de doorstrijmortel is afgestemd op de metselstenen en de bouwplaatsomstandigheden volgens het Remix Mortel-Op-Maat® systeem
- ✓ Uitbloeingsarm, ter voorkoming van witte kalkuitbloei
- ✓ ER® Earthquake Resistance, op aardbevingsbestendigheid getest door TNO
- ✓ Uitstekende hechting, getest door TCKI met de vierlijns buigproef
- ✓ Duurzaam, met DUBOKEUR certificaat voor DUurzaam BOuwen



Tel. (0599) 287 360 – www.remix.nl – www.sakrete.nl

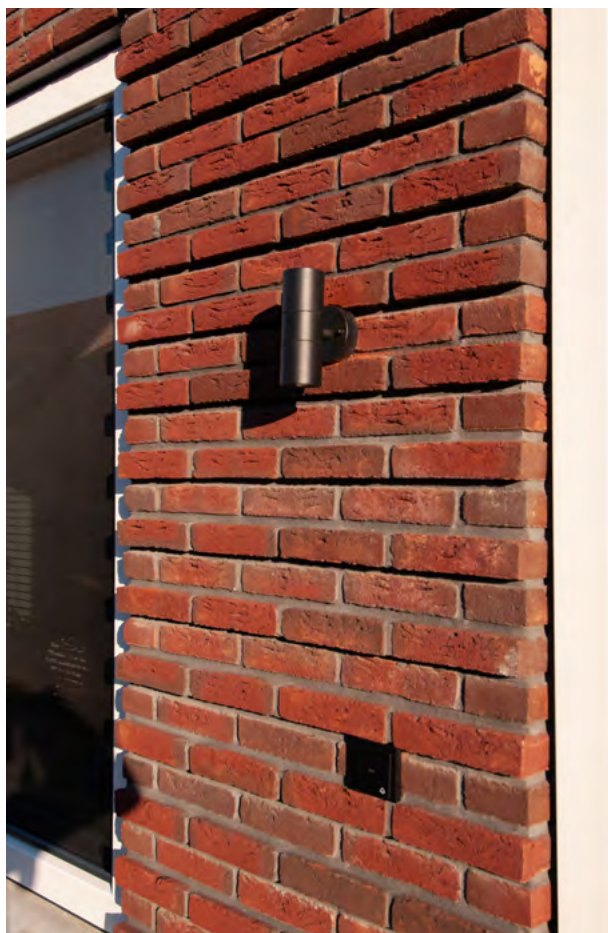


‘**W**e namen bewoners stap voor stap mee door het proces’

– Herman van Wijk

Bewonersbegeleiding

Muller vertelt dat NCG en BGDD niet voor niets beide projectondersteuning en bewonersbegeleiding aanbieden. ‘Het is een intensief traject waarin veel keuzes moeten worden gemaakt. De bewoners krijgen van alle kanten steun en hulp, de bewonersbegeleiders vormen daarbij een belangrijke schakel.’ BGDD heeft al meerdere projecten voor NCG gedaan, waardoor beide partijen elkaars werkwijze goed kennen. Muller: ‘Dat hielp ontzettend in de samenwerking en dat is fijn, want voor de bewoners was het een spannend proces. De communicatie verliep soepel, iedereen hield zich aan afspraken en zaken die daarom vroegen, werden meteen opgelost.’ Van Wijk: ‘Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat ging hier echt op. We hebben van andere projecten in dit gebied geleerd wat er nodig is: we nemen bewoners stap voor stap mee door het proces. Die begeleiding is van groot belang en leidt tot het beste resultaat.’



Subsidie voor verduurzaming

Bij Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) kunnen woningeigenaren in versterkingstrajecten een subsidie van maximaal 7.000 euro aanvragen voor verduurzaming van de woning. Muller: ‘Bij dit project kozen bewoners bijvoorbeeld voor extra isolerend triple glas, screens en zonnepanelen. Ook bij deze keuzes zijn ze begeleid.’ Van Wijk: ‘We hebben de eigenaren laten zien welke mogelijkheden er waren. Zij hebben vervolgens keuzes gemaakt en offertes ingediend om de subsidie te krijgen.’

Sloop/Nieuwbouw 13 woningen te Middelstum

Opdrachtgever	:	Nationaal Coördinator Groningen
Adviseur	:	Noorman Bouw- en milieu-advies
Constructeur	:	Dijkhuis Ingenieurs
Aannemer	:	Bouwgroep Dijkstra Draisma B.V.
Onderaannemers & leveranciers		
Gevelbekleding	:	E.J. Geveltechniek
Kozijnen, ramen en deuren	:	BPZ
Uitbloeingsarme Doorstrijkmortel	:	Remix Droge Mortel BV

Fotografie: Henri Hendriks

Tekst: Tine van Knijff-van Hijum