

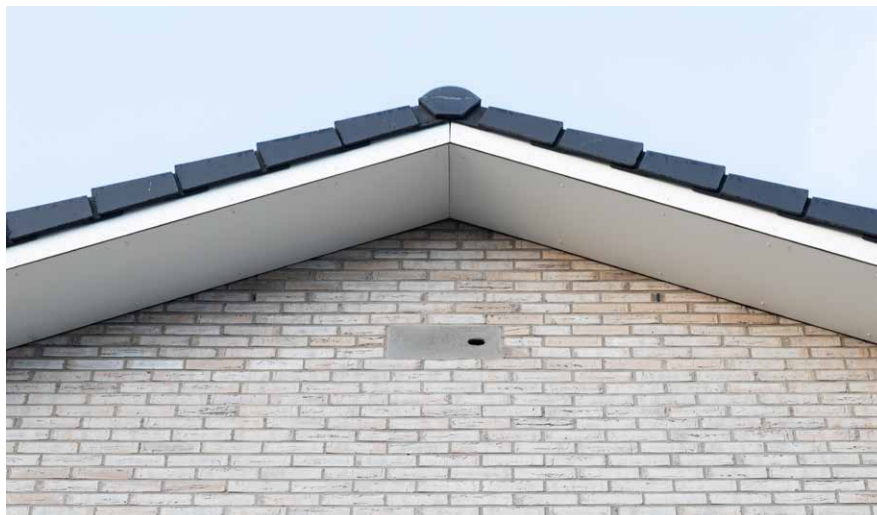


**112 WONINGEN
OUDE MOLENBUURT
ASSEN**

**EEN
FRISSE
START
VOOR EEN
NIEUWE
BUURT**

Assen is 112 sociale huurwoningen rijker. In de woningen met twee slaapkamers, een zolderruimte en een ingerichte tuin is het fijn wonen. Ze zijn groter geworden dan aanvankelijk de bedoeling was. Cees Gelens, architect bij HJK architecten in Groningen, zag dat er ruimte was in het bestemmingsplan en het budget. 'We konden bijna overal twee verdiepingen met een langskap maken en als die mogelijkheid er is, dan moet je het doen.'





Brands Bouw uit Emmen mocht in opdracht van woningcorporatie Actium aan de slag met het project. De aannemer had goede ervaringen met architect Gelens, met wie hij het Design & Build traject inging. 'We pasten bij de opdracht en wij weten wat de opdrachtgever wil', legt Gelens uit.

Afwisseling

In de eerste plannen ging het om 61 kleine gezinswoningen; hier kwamen later 41 bij en uiteindelijk zijn er 112 woningen gebouwd. De huizenblokken tellen vier tot veertien woningen. De Troelstralaan, een straat met een flinke lengte, is de "drager" van de buurt. Gelens heeft vanwege de hoeveelheid woningen voor 'stevige kleuren' gekozen. Bij de gele

en oranje voordeuren breken de sterk contrasterende gevelvlakken het beeld. 'Je moet zorgen voor afwisseling omdat je met een flinke lengte te maken hebt.'

Een vensterbank om in te zitten

De woningen staan op vrij smalle kavels. In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de voortuintjes, met aan de voorkant een lage heg. Er is een breed pad naar de voordeur aangelegd. Gelens: 'Dat geeft de buurt een frisse start en vergroot de kans dat het de komende jaren netjes blijft. Als je al schuttingen en heggen hebt geregeld, scheelt dit de bewoners weer.' De woningen zijn zeker niet standaard.




'Een vensterbank om in te zitten'
 - Cees Gelens



'Veel van tevoren kunnen regelen'

- Richard Menzen



De woningen zelf zijn smal en hebben de keukens aan de voorkant. De architect heeft daar gekozen voor een groot kozijn met een lage vensterbank. 'Vaak zie je dan een kozijn met een hoge vensterbank. De woning ligt dan opgesloten achter de gevel. Het aanrecht is aan de andere kant ingetekend. Ik wilde graag dat de bewoners in de vensterbank kunnen zitten, die nu 45 centimeter hoog is geworden. Dat geeft de keukens meer ruimtelijke kwaliteit.'

Anderhalve dag

Bij de aanvang van het project eind 2018, begin 2019 bleek dat kalkzandsteen lastig te verkrijgen was. Aannemer Brands Bouw uit Emmen koos daarom voor een skelet van prefab beton, het zogenaamde MBS Hybrid Casco systeem. De betonnen elementen worden met speciale spansloten gemonteerd. De complete woning inclusief binnenspouwbladen, voor- en achtergevel, binnenwanden, een ventilatiesysteem, de elektrische installatie, het cv-systeem, loodgieterswerkzaamheden, trappen en vloeren en binnenwanden staat binnen anderhalve dag. Deze beslissing maakte de bouw veel goedkoper en sneller. Verder zijn prefab funderingsbalken, een cassettevloer en houten kozijnen met triple-A glas toegepast.





Meer dan BENG

De woningen hebben een isolatiewaarde van Rc 6.0. Het scharnierdak heeft zelfs een waarde van 9.0. Dat is hoger dan het geëiste BENG-niveau. De woningen zijn voorzien van zonnepanelen en hebben tevens een gasaansluiting. De vloerverwarming in de huizen wordt met een cv-ketel gevoed.

De nutsaansluiting was al voor de bouw geregeld en de meterkast is prefab geplaatst. 'Dat maakte de oplevering ideaal', zegt Richard Menzen van Brands Bouw. 'De riolering is ook voor de bouw al aangelegd. Dat was voor mij voor het eerst. Het werkte heel fijn omdat we door konden gaan. In dit geval ging het

om een groot aantal woningen die nagenoeg gelijk aan elkaar zijn. Dat maakt dus dat je veel van tevoren kunt regelen.'



'Funderingen plaatselijk uitdagend'

- Daniël Ashoti

Fundering

Voor de constructeur, Daniël Ashoti van Dantuma-Wegkamp uit Meppel, waren de plannen duidelijk, maar de fundering bleek op sommige plekken een uitdaging. Ashoti: 'Bij een blok van zes woningen hebben we een aantal palen op kleef gezet. Daar was de harde grondlaag weg. Assen en omgeving staat erom bekend dat de harde zandlaag, een paar meter onder het maaiveld, opeens wegvalt op de sondeergrafieken en op een lager niveau weer tevoorschijn komt. We hadden er rekening mee gehouden, maar het is voor een constructeur altijd wel fijn om een harde grondlaag aan te treffen.' Persoonlijk was de klus voor Ashoti best bijzonder, omdat hij aan de slag kon in zijn eigen stad. 'Ik werk vaak in het midden en westen van het land. Deze klus is dichtbij. Je kunt het ontstaan volgen van hetgeen waaraan je hebt gewerkt. Dat is wel leuk.'

De bouw is op 8 november 2018 gestart. Op 1 december 2019 zijn de woningen opgeleverd. De partijen zijn zeer over de samenwerking te spreken. Het uitgebreide voorbereidingstraject maakte dat uitvoering vlot verliep. Architect Gelens: 'Voordat er gebouwd wordt ben je al op het niveau waarop je moet zijn. Dat maakte de bouw gemakkelijker.' Aannemer Menzen: 'De samenwerking was goed. Ik zou het zo weer doen. Een project zoals dit mag van mij ieder jaar wel.'



112 WONINGEN OUDE MOLENBUURT, ASSEN

Opdrachtgever : Actium Wonen

BOUWTEAMLEDEN

Architect : HJK Architecten

Constructeur : Dantuma-Wegkamp

Aannemer : Brands Bouw

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Leveren en monteren 892 stalen opdekkozijnen en -deuren en 91 Digimate deuren incl. hang- en sluitwerk; leveren en monteren van 22 deuren automatische deuropeners : BPZ

Metselmortel, uitbloeiingsarme voegmortel : Remix Droge Mortel