

Groningen-Zuid

Corpus den Hoorn

- 1 Flexwonen fase1
- 2 Flexwonen fase2
- 3 Hippocrateslaan
- 4 Galenuslaan
- 5 Kochstraat
- 6 Laan Corpus den Hoorn
- 7 A7
- 8 A28
- 9 Sportlaan
- 10 Rokadeforen
- 11 Maartenshof



5

6

8

9

10

11



A photograph of a modern brick apartment building in Groningen. The building has multiple stories with large windows and a central tree in the foreground. The text is overlaid on the top left of the image.

Flexwonen in Groningen

Individuele keuzen
achter geregiseerde gevels

Peter Paul Witsen



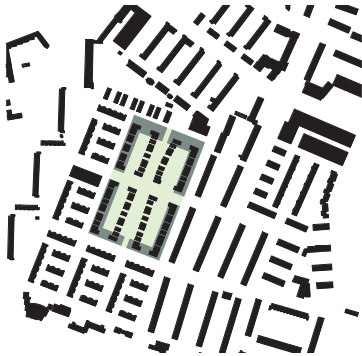
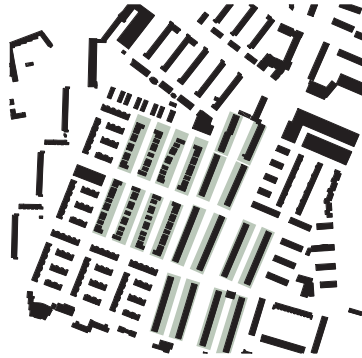
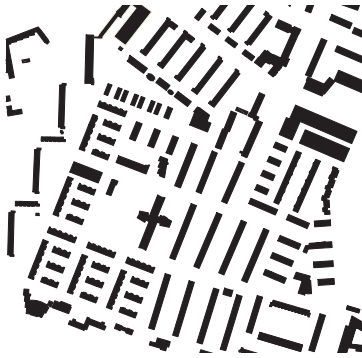
8

Pasteurlaan met zicht op te slopen Heymanshuis, Corpus den Hoorn, Groningen-Zuid, situatie voor 2006

Galenuslaan, Corpus den Hoorn, Groningen-Zuid, situatie voor 2006

Analyse stedenbouwkundige ingreep

Bestaande situatie, nieuwe situatie: stroken patroon, eigen identiteit, groen structuur



Flexwonen, eerste fase

Groningen, Corpus den Hoorn, Hippocrateslaan e.o.

Nieuwbouw, deels na sloop

Buurt- of wijkvisie: Wijkvernieuwingplan Corpus den Hoorn, september 2002

Programma

Aantal woningen: 53 (+ 48 in de tweede fase)

Type woningen: eengezinswoningen (koop), vrijstaand, twee-onder-één-kap en in rij

Bruto vloeroppervlak: 9705 m²

Aantal parkeerplaatsen: 24 op eigen terrein en 52 in de openbare ruimte

Buitenruimte: collectief 624 m² en privé 5335 m²

Kale bodemsom: € 7.000.000,- (incl. staartkosten, excl. btw)

Ontwerperperiode: 2003-2006

Bouwperiode: 2006-2007

Betrokkenen

Opdrachtgever: Nijestee, Groningen en tien particuliere opdrachtgevers

Participerende partijen: KUUB centrum particuliere bouw

Architectuur: (bureau en team) MASSA bureau voor architectuur (Kooos Kok, Jolan Sterenberg, Karine Schenkelveld, Torsten Sack, Henny Volmuller)

Ontwerp buitenruimte: Carin Jannink Landschap en Stedenbouw

Technische uitwerking maaiveld/infrastructuur: Bureau Hollema

Aannemer: Noppert Heerenveen

Constructeur: Bouwtechniek Twente

Installaties: Bremen, Drachten

Adviseur: Bouwfysica W/E adviseurs

Makelaar: Pandoma makelaars, Groningen

Oorspronkelijke situatie

Bestemming: verzorgingshuis (Heymanshuis) en groengebied met speeltuiggebouw

Jaar van oplevering oorspronkelijke bouw: circa 1960

Oorspronkelijke stedenbouwkundigen: G.B. Smid, opgevolgd door H. Eijsbroek (dienst Stadsuitbreiding en Volkshuisvesting Gemeente Groningen)

Oorspronkelijke architect: Olsmeyer en Sijpkens (verzorgingshuis)

www.flex-wonen.nl, www.massasite.nl,

www.nijestee.nl, www.kuub.info

Tussen de portieketageflats, de dichtgespijkerde winkels en de eenvoudige eengezinswoningen van de Groningse wijk Corpus den Hoorn vormt de nieuwbouw aan de Hippocrateslaan een opvallende verschijning. Niet alleen door de zorgvuldige detaillering van architectuur en buitenruimte. Ook vanwege het afwijkende aanzien, met vijf kleuren baksteen, luifels aan de daken en kozijnen die steeds op een andere manier zijn geplaatst. Wie een geoefend oog heeft, zal opmerken dat de woningen iets breder zijn dan gebruikelijk. Dat er iets bijzonders met deze huizen aan de hand is, blijkt vooral uit de houten achterbouw met de vele verspringingen, waarin juist iedere orde lijkt te ontbreken. Het zijn de uiterlijke verschijnselen van de individuele inbreng die iedere koper heeft gehad. De corporatie Nijestee en het architectuurbureau MASSA hebben gezocht naar een maximale individuele vrijheid, binnen de collectiviteit van de naoorlogse stedenbouw. Ze hebben daarmee nieuwe bevolkingsgroepen voor Corpus den Hoorn weten te interesseren.

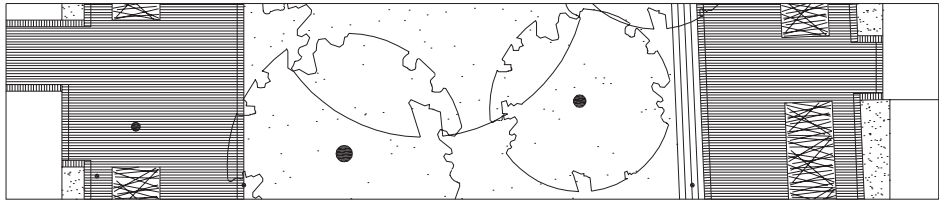
Vergrijsde bevolking

Corpus den Hoorn is in de late jaren vijftig gebouwd voor arbeiders en middenstanders. Binnen deze scherp afgebakende doelgroepen, die elk eigen woongebouwen kregen toegewezen, was het de bedoeling om een divers programma tot stand te brengen. Zowel grote als kleine gezinnen en zowel jonge als oudere mensen moesten een plek vinden in deze eerste planmatige uitbreiding van Groningen. De wijk ontpopte zich als een proeftuin voor het naoorlogse bouwen, niet zozeer voor de ideologie van licht, lucht en ruimte, maar voor het efficiënt bouwen van goede woningen. Strook- en stempelvekavelingen zijn er beide uitgeprobeerd, in een strak hiërarchisch opgezette buurtindeling.

Nu, vijftig jaar na de bouw, kent Corpus den Hoorn een sterk vergrijsde bevolking. Ruim een op de drie bewoners is vijftenzestig-plus, een op de zeven heeft de tachtig levensjaren al bereikt. De grote woningen van destijds gelden nu als klein en de openbare ruimte raakt



10

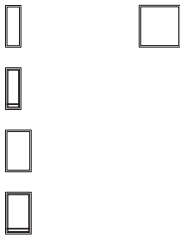


Carin Jannink landschap en stedenbouw, ontwerp buitenruimte, doorsnede middenstraat, 2005

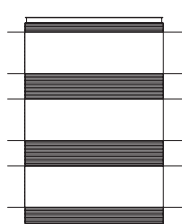
MASSA bureau voor architectuur, keuzemogelijkheden plaatsing kozijnen

- 1 varianten kozijnen voor voorgevel
- 2 vaste zones voor plaats kozijnen
- 3 kozijnzones met vaste positie deur en wand(en)
- 4 schuifmogelijkheden kozijnen binnen de zones
- 5 gevelvarianten

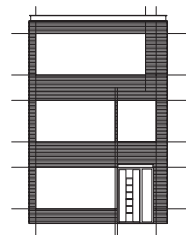
1



2



3



4



5



versleten. Hoewel de wijk relatief lang prima heeft gefunctioneerd, is de leefbaarheid uiteindelijk toch onder druk komen te staan. In het wijkvernieuwingsplan uit 2002 zetten de gemeente en de twee belangrijkste woningbouwcorporaties in deze wijk, Nijestee en De Huismeesters, in op een gevarieerder aanbod van aantrekkelijke woningen. Huidige bewoners kunnen daar groeiperspectieven aan ontfen en het kan de wijk interessant maken voor nieuwe doelgroepen. De omgeving is ernaar. Corpus den Hoorn ligt ingeklemd tussen het stadscentrum en het recreatiegebied Hoornse Meer, is uitstekend ontsloten en in de directe omgeving zijn veel zorgvoorzieningen gevestigd. Concreet noemt het wijkvernieuwingsplan de doelgroepen van actieve ouderen, zorgbehoevendenden, gezinnen en woon/werkers.

Het terrein aan de Hippocrateslaan bood een uitgelezen kans om deze nieuwe groepen aan de wijk te binden. Hier stond tot voor kort het Heymanshuis, een sterk verouderd bejaarden-centrum met veel te kleine woningen. Daarnaast lag een groengebied zonder duidelijke functie met een oud speeltuingebouwtje. Het vertrek van de Professor Heymansstichting leverde een bouwterrein van enkele hectaren op zonder herhuisvestingsopgave en zonder opgelegde stedenbouwkundige structuur. Daar staat tegenover dat het terrein zich bevindt in het hart van het zuidwestelijke kwadrant van de wijk, binnen de beslotenheid van de stedenbouwkundige stempels en buiten het zicht vanaf de belangrijkste verkeersrouten. Dat is geen plek waar de nieuwe, relatief draagkrachtige doelgroepen als vanzelf op afkomen.



Situatie

- 1 Hippocrateslaan
- 2 Kochstraat
- 3 Galenuslaan
- 4 Pasteurlaan
- 5 Flexwonen fase 2



Waardevast investeren

De woningcorporatie Nijestee kocht het terrein. Nijestee zag hier een goede gelegenheid om de eigen ambities met particulier opdrachtgeverschap gestalte te geven. De vrijheid om een eigen woning te kunnen bouwen zou een onderscheidende kwaliteit kunnen zijn, die geïnteresseerden over de streep trekt om zich hier te vestigen en niet elders. Het was tegelijk de start van een zoektocht naar de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap in de herstructurering. De individuele voorkeuren moeten zich goed verhouden tot de collectieve stedenbouw er direct omheen. Voor de catalogusbouw of de architectonische buitenisigheden die het particuliere opdrachtgeverschap op locaties aan de rand van de stad kan opleveren, is hier geen plaats. Bovendien wordt van de nieuwe bewoners gevraagd om een serieus risico op de schouders te nemen: het risico dat de wijkvernieuwing tegenvalt, dat

**Plattegronden verschillende
woningtypen: basis, kavel 36,
kavel 19
tweede en eerste verdieping,
begane grond**

- | | |
|--------------|---------------------|
| 1 entree | 8 drumcabine |
| 2 hal | 9 logeer-/werkkamer |
| 3 woonkamer | 10 studeerkamer |
| 4 keuken | 11 terras |
| 5 slaapkamer | 12 garage |
| 6 badkamer | |
| 7 berging | |

12



hun op maat gebouwde huis straks staat in een omgeving waar zij zich verre van thuis voelen en de investering zich niet terugbetaalt.

Nijestee benaderde architect Koos Kok van het bureau MASSA om een stedenbouwkundig plan te maken, de woningen te ontwerpen en in samenwerking met het centrum voor particuliere bouw KUUB het proces met de kandidaatkopers te begeleiden. Om invulling te geven aan de ambities met het particuliere opdrachtgeverschap, moest de verkaveling flexibel genoeg zijn om een nog onbekende mix van vrijstaande woningen, half-geschakelde woningen en woningen in rij op te nemen. Verschillen in kleur en gevelindeling zouden de uitstraling van de voorgevels bepalen, maar wel een coherent straatbeeld moeten opleveren. Zowel Nijestee als MASSA hecht daar veel belang aan, vanwege de strakke stedenbouwkundige opzet van de omgeving en vanwege de waardevastheid van de woningen. Dat vraagt om een strakke regie aan de straatzijde. Aan de achterkant en aan de zijkant (voor zover de woning niet aan twee kanten is geschakeld) is volop ruimte voor individualiteit: daar kunnen de woningen op allerlei manieren worden uitgebreid. Dat kan zelfs na oplevering, op ieder gewenst moment. Vooral dat maakt de woningen flexibel: ze kunnen met de bewoners meegroeien.

Tien opdrachtgevers

De architectonische spelregels waren nauwelijks een punt van discussie, op de eerste informatieavond voor belangstellenden in augustus 2004. Toch viel de oogst tegen. Uiteindelijk zetten maar tien huishoudens het plan door om hier in particulier opdrachtgeverschap een woning neer te zetten. Zij konden een kavel uitkiezen en daar een vrijstaande woning, een geschakelde woning of een half-geschakelde woning op laten bouwen met een indeling naar eigen inzicht.

Veel anderen waren weliswaar geïnteresseerd in de vrije uitbreidings- en indelingsmogelijkheden van de woningen, maar wilden meer financiële zekerheid hebben. Ze wilden weten hoeveel de woning zou gaan kosten en wat ze daarvoor mochten verwachten. Die zekerheid kon nog niet gegeven worden. In hun rol als opdrachtgever hadden de kopers daar immers zelf een grote inbreng in. Wachten op eventuele nieuwe kandidaten was geen optie, dat zou te veel onzekerheid en vertraging met zich meebrengen. Nijestee heeft de tien woningen in particulier opdrachtgeverschap daarom samen met de overige 43 in één keer aanbesteed. De kopers van deze laatste 43 konden nog wel gebruikmaken van de uitbreidingsmogelijkheden aan zij- en achterkant en, afhankelijk van het moment van instappen, van opties als een vrije indeling van de kozijnen. Ze konden bovendien kiezen uit een aantal varianten van de woningplattegrond. Het merendeel van de woningbouw is zodoende gerealiseerd als een uitgebreid keuzeconcept, maar niet in particulier opdrachtgeverschap.

Groene strip

De stedenbouwkundige inpassing is een eerste voorwaarde voor een duurzame kwaliteit van het flexbuurtje. De populaire typologie van het bouwblok met al dan niet openbaar binnenterrein past hier niet, zo had de gemeente Groningen al in een eerder stadium bepaald. Wel zou dwars door het terrein een groene strip lopen, met speelvoorzieningen en een voetgangersroute, in aansluiting op de bestaande groenstructuur. MASSA ontwikkelde een verkaveling van vier parallelle woningrijen. De woningen aan de koppen van de rijen zijn wat dieper dan de andere, waardoor de indruk ontstaat van een halfopen bouwblok. De buitenste twee rijen hebben hun voorkant aan de omliggende straten en de binnenste twee aan de groene strip, die daarmee het karakter van een binnenstraat krijgt. De stedenbouwkundige opzet voegt zich zowel in de stroken- als de stempelstructuur, maar kleine onregelmatigheden brengen daar lucht in en benadrukken de nieuwe identiteit van deze eenentwintigste-eeuwse





toevoeging. Zo hebben de woningen in een van de rijen aan de binnenstraat een gestaffelde rooilijn en hebben de achterpaden een onregelmatige breedte.

De binnenstraat, ontworpen door de landschapsarchitecte Carin Jannink, draagt de verblijfskwaliteit van de buitenruimte. Twee grasvelden en een serie banken geven deze binnenstraat een gebruikskwaliteit en enkele gehandhaafde bomen verlenen er cachet aan. Auto's zijn hier niet welkom, tenzij ze naast de woning geparkeerd worden. Met inrichtingsmaatregelen wordt dat de automobilist duidelijk gemaakt: de looppaden zijn smal, er is een licht reliëf in de grasvelden aangebracht (de een wat verhoogd aangelegd, de ander wat verdiept) en groene hagen voor de woningen voorkomen dat bewoners daar hun wagen parkeren.

Flexibiliteit

Om een coherent straatbeeld te realiseren, staat het aantal bouwlagen vast. Dat zijn er drie. Uitbreiding naar boven is uitgesloten. Ook het gevelmateriaal is gegeven: de voorgevel is van baksteen. Om de woningen toch een individuele herkenbaarheid te geven, zijn vijf verschillende steenkleuren geselecteerd. Particuliere opdrachtgevers waren vrij in de keuze van de steen en de plaatsing van de kozijnen. Zij konden kiezen uit een aantal formaten kozijn, variërend in breedte maar niet in hoogte, en binnen vaststaande horizontale banden mochten ze er naar believen mee schuiven.

Aan de achterpaden geven de woningrijen een heel ander beeld. De achtergevel moet gemakkelijk te verwijderen zijn om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken. Daarom is gekozen voor hout. Het hout is ongeschilderd gebleven, ondanks eerdere ideeën om ook hier met verschillende kleuren te werken. De extra kosten weerhielden de bewoners ervan, en om ook aan de achterkant enige consistentie te behouden is de enige bewoner met schilderplannen door buurtgenoten overtuigd om daarvan af te zien. Omdat de bewoners in wisselende mate van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik hebben gemaakt, is aan de achterzijden een wat wild en massief ogend timmerwerk ontstaan.

Aan de binnenzijde van de woningen is de flexibiliteit gevonden door een bredere maat te kiezen dan gangbaar. De woningen zijn zes meter breed. Alleen de trap, het sanitair en de meterkast hebben om bouwtechnische redenen een vaste plek. Drie tot vier huishoudens profiteerden maximaal van de keuzemogelijkheden, in de zin dat ze een woningplattegrond realiseerden die ze in de seriebouw nooit zouden vinden. Er is een woning met een inpandige en geluidsdichte drumcabine op de begane grond. Een echtpaar dat geregeld voor langere tijd familie uit het buitenland te gast heeft, bouwde een tweede woonkamer. Weer een ander koos voor een volledig open woningplattegrond, met een minimum aan binnenmuren. Andere bewoners hadden minder zeldzame wensen, maar maakten gebruik van de flexibiliteit door bijvoorbeeld woon-werkkamers te realiseren. Latere instappers hadden die keuzemogelijkheden niet. Voor hen was een beperkt aantal woningplattegronden beschikbaar.

Nieuw Lokaal Akkoord

Inmiddels is duidelijk dat de woningen in de omliggende stempels te verouderd zijn om voor renovatie in aanmerking te komen en zullen worden vervangen. Deze nieuwbouw is niet bedoeld om nieuwe mensen aan de wijk te binden, zoals het flexwonen, maar om betere woningen voor de bestaande bewoners te realiseren. Hier komt een ander element van de wijkvernieuwing in Corpus den Hoorn tot uiting: de samenwerking met bewoners. Deze is in Groningen verankerd in het Nieuw Lokaal Akkoord, waarin de gemeente en de corporaties de vernieuwing van veertien wijken organiseren. De inbreng van bewoners en professionals in de buurt heeft daar een centrale plek in. Bewoners hebben dan ook een stem in het ontwerp van de nieuwbouw, die wordt ontworpen door het architectenbureau Noordeloos. Dit bureau werkt aan een ontwerp waarin drie stempels verbonden worden tot twee in

elkaar gestoken L-vormige complexen, waarvan de gevels en de schuine daken zich vooral in kleur van elkaar onderscheiden. Op de plek van een vierde stempel wordt in de nieuwbouw de strokenverkaveling van het flexwonen voortgezet.

Verderop heeft de corporatie De Huismeesters de Confiance in ontwikkeling. Dit is een architectonisch expressief complex met onder meer appartementen en patiowoningen, dat eveneens door Noordeloos is ontworpen. 66 te slopen portieketagewoningen, ook in eigendom van De Huismeesters, scheiden de Confiance van de flexwoningen. Nijestee en De Huismeesters werken op deze locatie nauw samen. De Huismeesters gebruikt de nieuwbouw om bewoners van de sloopflats een alternatieve huisvesting aan te bieden en zal vervolgens Nijestee opdracht geven om de oude flats te slopen. Zodra dat is gebeurd, zal Nijestee nog eens 48 flexwoningen op deze locatie bouwen, direct naast de al opgeleverde woningen en in nagenoeg dezelfde architectuur.

Tweede fase

De flexibiliteit blijft in deze tweede fase gehandhaafd, maar het particuliere opdrachtgeverschap niet. Juist de flexibiliteit is een doorslaggevende factor geweest om nieuwe bevolkingsgroepen aan de wijk te binden. Dat blijkt uit het feit dat de hoekwoningen het moeilijkst verkoopbaar waren. Die hebben de mogelijkheid van uitbreiden aan de achterzijde niet, omdat deze de afsluiting van de woningrijen aan de dwarsstraten zouden verstoren. Maar er zullen meer factoren een rol hebben gespeeld voor de nieuwe bewoners, zoals de gunstige regionale ligging van Corpus den Hoorn en de herkenbare, stijlvolle architectuur. Bovendien draagt de zorgvuldige afwerking van zowel de bebouwing als de buitenruimte belangrijk bij aan de hoge kwaliteit die de buurt nu uitstraalt.

De markt voor het ware particuliere opdrachtgeverschap is binnen de context van de herstructurering te klein gebleken. De situatie was er niet naar om de grond per kavel uit te geven, al dan niet met beeldkwaliteitseisen, en geduldig af te wachten wie daar wanneer een huis op wilde neerzetten. Evenmin was hier sprake van een gezelschap dat als collectief een initiatief nam. Zo'n collectiviteit is ook nauwelijks ontstaan. Er zijn geen gemeenschappelijke belangen te behartigen of ruimten te beheren. De binnenstraat is ontwikkeld door Nijestee en wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente.

In stedenbouwkundig opzicht is een mooie wisselwerking ontstaan tussen het flexwonen en de omliggende nieuwbouw. Het flexbuurtje reageert op de omliggende stempels, en nu is gebleken dat deze woningen alsnog gesloopt moeten worden, reageert de vervangende nieuwbouw weer op het flexwonen. Het zuidwestkwadrant van Corpus den Hoorn maakt zo een geleidelijk maar onmiskenbaar veranderingsproces mee, een proces dat de buurt een eigen dynamiek verleent en een duurzamer sociaal-economisch evenwicht lijkt te verschaffen. Corpus den Hoorn heroverft er bovendien de functie mee die het vijftig jaar geleden ook al had: die van stedenbouwkundige proeffuin.







