

Woonin en Hillen & Roosen
realiseren samen prachtige
woningen in de wijk Ondiep

VOLKSWIJK IN UTRECHT KRIJGT ER NIEUWE WONINGEN BIJ

woonin

v.l.n.r. Eelco IJtsma (projectmanager Woonin) en
Vincent Hulshof (uitvoerder Hillen & Roosen)

Een succesverhaal. Anders kunnen we het niet noemen. In de wijk Ondiep in Utrecht, een échte volkswijk, werken Woonin en Hillen & Roosen samen aan een nieuwbouwproject voor sociale huur en middenhuur. Het complex is onderverdeeld in drie delen, waarvan het eerste deel – het seniorencomplex met groene gevels en ruime galerijen – is opgeleverd. De twee andere complexen worden in respectievelijk maart en mei 2025 opgeleverd. Dat is ruim 5 maanden eerder dan gepland. Een succesverhaal, dat was al gezegd.

Eerlijke, open en transparante communicatie

Onder de bezielende leiding van hoofdvoerder Vincent Hulshof worden er aan de Omloop en de Laan van Chartroise 212 woningen gerealiseerd. Eerder stonden daar 168 woningen. Die zijn gesloopt en de kavels zijn bouwrijp overgedragen aan Hillen & Roosen. Van de in totaal 288 woningen realiseren zij er 212.

Vincent werkt dagelijks met zo'n 80 tot 100 man om dit mooie en bijzondere werk te realiseren. Vincent: "We werken nauw samen met Woonin, een goede opdrachtgever. Ze denken mee en de communicatie is eerlijk, open en transparant. Dat werkt goed, ik ben ook recht voor zijn raap. Wij hebben een ontzettend goed team. Ik werk met twee deel-uitvoerders en het gehele team is erg ervaren, we zitten op één lijn. We lopen 5 maanden in, omdat wij net even een andere bouwmethodiek hanteren. Traditioneel bouwt men eerst het casco op en dan pas de gevel. Wij doen dat in één keer. Dat scheelt veel tijd! Ik ben goed met mijn personeel, mijn opdrachtgever én de buurt. We gaan als een tierelier en we hebben veel plezier. Laten we de bouwplaats maar eens op gaan."

Uw fotograaf en verslaggever zorgen voor de juiste persoonlijke beschermingsmiddelen en laten zich voorgaan door uitvoerder Vincent en Eelco IJtsma, die zich als senior projectmanager van Woonin bij ons heeft aangesloten.

Het betreft hier een historisch gebied waar in het begin van de 20^e eeuw veel pottenbakkers huisden aan de Vecht. Eelco: "We hebben bij het afgraven van de grond een zeldzame middeleeuwse gesp met de afbeelding

van een griffioen gevonden en enkele potten die aan de gemeente Utrecht zijn geschonken. Daardoor kwamen wij op het idee om bij de start bouw zelf een tijdscapsule te begraven. Als er dan over 100 jaar hier wederom gebouwd wordt vinden ze terug wat wij hier hebben begraven! Rolof [Venema, directeur Hillen & Roosen, red.] heeft het Plan van Aanpak van deze sloop-nieuwbouw in de capsule gedaan. Ook een bewoner, medewerkers van Woonin en bouwmedewerkers hebben voor de toekomst persoonlijke dingen begraven, zoals een verlopen seizoenkaart van FC Utrecht en de krant op de datum van de start bouw.”

Hillen & Roosen en Woonin gaan al heel lang terug

Eelco: “We werken heel goed samen met Hillen & Roosen. Die kennen we natuurlijk van het grote werk dat Hemubo voor ons doet aan de 10-hoog flats in Utrecht Overvecht. Na inschrijving zijn we met Hillen & Roosen in zee gegaan. Wat ik prettig vind, is dat er in de projecten een lerend vermogen zit. Alles wat we tegenkomen voor verbetering, wordt

“Je ziet aan het hele complex dat we voor hoogwaardige architectuur én materialen hebben gekozen.”



De monumentale boom naast het noodportiek



Het gebouw volgt de vorm van de bocht tussen de Omloop en de Laan van Chartroise



Acht lindes werden tijdens de werkzaamheden tijdelijk verplaatst

meteen doorgevoerd. Daarmee worden kinderziektes voorkomen. Daarnaast is alles in Lean uitgewerkt en in BIM gemodelleerd, wat veel rust geeft, ook voor onderaannemers.”

Vincent: “De buurt waar we werkzaam zijn is een echte volksbuurt. Mensen zijn hier nog betrokken bij elkaar, zeggen elkaar gedag en maken een praatje. Er is een hoge mate van sociale veiligheid. Anton Geesink heeft hier zijn judoschool en Bakker Boonzaaijer is beroemd in heel Utrecht. Je moet daar zeker een saucijzenbroodje gaan halen, al staat er altijd een rij.”

Eelco: “We hebben voor deze wijk met buurtvoorrang gewerkt. Dat houdt in dat mensen uit de buurt met voorrang konden verhuizen naar de nieuwbouw. Op die manier behouden we bestaande sociale structuren en houden we vast aan het volkse buurtje. Hier stonden ook 8 prachtige lindes. Woonin heeft die naar het park aan de Marnixlaan verhuisd, maar ze komen hier weer terug. Die lindes hebben voor de buurt een maatschappelijke waarde. Dat geldt ook voor een monumentale boom, die hier al zeker 80 jaar woont. De boom mocht absoluut niet weggehaald worden, maar om het hele gebouw dan maar niet te realiseren vanwege de boom was ook geen optie. We hebben bijzonder veel contact hierover gehad met de gemeente en uiteindelijk hebben we een aantal takken af mogen zagen die anders op de plek van het noodportiek hingen.

Als we het dan toch over de natuur hebben: de binnentuin is bijzonder te noemen met twee grote



De oude bakstenen zijn hergebruikt in de afrasteringen langs de straatkant



Twee grote wadi's in de binnentuin vangen regenwater op

wadi's waar we regenwater opvangen. Ook de gevels van dit complex zijn groen. Aan de straatkant hebben we oude bakstenen hergebruikt in de afrasteringen. Je ziet aan het hele complex dat we echt voor hoogwaardige architectuur én materialen hebben

gekozen. Bijvoorbeeld echt baksteen. Er is ook gedacht aan de biodiversiteit in en rond het complex. Zo zijn er extra vleermuis- en gierzwaluwkasten geplaatst. En bij de inrichting van de binnentuin is rekening gehouden met inheemse plantensoorten.”

Wij werken samen met de buurt en de omwonenden

Eelco: “Voor ons was het erg belangrijk om de bewoners mee te nemen in de plannen voor hun buurt. Daarom was het participatietraject erg belangrijk. We luisteren naar bewoners, en belangrijker: we doen er ook iets mee. De bomen behouden is daar een voorbeeld van, al was dat ook een eis vanuit de gemeente. Een ander mooi voorbeeld is dat we blok 3 één meter naar voren hebben gehaald dan in het oorspronkelijke plan stond. Dat was vanwege privacy van de burens die er recht achter wonen. We hebben ook veel gesprekken gevoerd met de beroemde bakker. Ook daar hebben we extra maatregelen getroffen om privacy te borgen. Op plekken waar we willen verdichten ontstaat vaak weerstand. Dat is ook best begrijpelijk. Sommige omwonenden krijgen ineens een heel ander aanzicht vanuit hun keukenraam. Dat heeft impact en daar moet je je van bewust zijn. Daarom hebben we ook hier geluisterd naar omwonenden. En dat betekent soms ook dat je compromissen moet sluiten. Zo realiseren we bij één woongebouw een woonlaag minder, zodat de omwonenden meer privacy hebben. Dat er nu zo'n mooi plan ligt én wordt gebouwd, is iets om trots op te zijn. Het wordt prachtig. De 288 woningen van de Omloop/Laan van Chartroise vormen hiermee het sluitstuk van 20 jaar wijkvernieuwing in Ondiep.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Joram Blomkwist, Theo Scholten



De voorgevel van de opgeleverde fase 2A - het seniorencomplex - langs de Omloop