



2e Exloërmond

Samen werken aan een fijne buurt

Beste bewoners en omwonenden,

We gaan bijna van start. Na de bouwvak gaan we beginnen met de bouw van de eerste nieuwbouwwoningen aan de Middenlaan in 2e Exloërmond. In deze nieuwsbrief leest u er meer over.

Heeft u een vraag of wilt u meer weten over de plannen? Kom eens langs in onze inloopwoningen.

Hier vindt u ons elke dinsdag in de even weken:

Plangebied Midden: van 09.00 uur tot 12.00 uur
Middenlaan 11

Plangebied West: van 13.00 tot 16.00 uur
Anne de Vriesstraat 29

In deze nieuwsbrief

- Terugblik: hoe begon het ook alweer?
- Waar staan we nu?
- Koopwoningen in 2e Exloërmond.
- We gaan bijna beginnen met bouwen!
- Een kijkje in de planning van de gemeente.

Hoe begon het ook alweer?

In 2020 zijn wij gestart met gesprekken met de bewoners van de Middenlaan en de Jan Fabriciusstraat/Anne de Vriesstraat. Samen met deze groep bewoners hebben we een plan gemaakt voor de sloop/nieuwbouw: 70 nieuwbouwwoningen verdeeld over twee gebieden. 32 woningen in plangebied West en 38 woningen in plangebied Midden. Samen met aannemer Koenen Bouw gaan wij deze 70 woningen bouwen. Met dit project bieden wij de huidige en toekomstige inwoners van 2e Exloërmond energiezuinige, gasloze woningen die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Het wordt een mix van levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. Geschikt voor jong en oud.

We bouwen in stappen.

Aan de Middenlaan bouwen wij tien eengezinswoningen en 28 levensloopbestendige woningen. En aan de Jan Fabriciusstraat/Anne de Vriesstraat worden er acht eengezinswoningen en 24 levensloopbestendige woningen gebouwd. Het project wordt in zes stappen (fasen) uitgevoerd: drie bouwfasen in West en drie bouwfasen in Midden. De eerste nieuwbouwfase is het grasveld aan de Middenlaan (tussen de Poststraat en de Boekweitstraat). De eerste woningen zijn begin 2024 klaar. Van de dertien nieuwbouwwoningen zijn er zes gereserveerd voor terugkerende bewoners. Dit laat zien dat bewoners blij zijn met hun plek in 2e Exloërmond.

Bouwfasen plangebied Midden



Bouwfasen plangebied West



Waar staan we nu?

- Het bestemmingsplan voor plangebied West is op 20 april 2023 vastgesteld.
- Het bestemmingsplan voor plangebied Midden (eerste bouwfase) is op 25 mei 2023 vastgesteld.
- De omgevingsvergunning is aangevraagd.
- Het inrichtingsplan voor het openbaar gebied is met de klankbordgroepen in plangebied Midden en West besproken. De opmerkingen worden verwerkt door Buro Hollema in opdracht van de gemeente. De klankbordgroepen en de bewoners uit de buurt worden uitgenodigd om het definitieve ontwerp te bekijken.
- Aannemer Baas is namens de nutspartijen Enexis, WMD en Ziggo gestart met de werkzaamheden aan de kabels en leidingen in plangebied Midden. Als alles volgens planning verloopt, zijn de meeste werkzaamheden voor de bouwvak afgerond. Wilt u meer weten over de planning van de werkzaamheden in uw straat? Neem dan contact op met Baas via **088 – 222 79 00**. We begrijpen dat deze werkzaamheden veel impact hebben op de straat en de bereikbaarheid van de woningen. En daarom danken wij u voor uw geduld.

De eengezinswoning



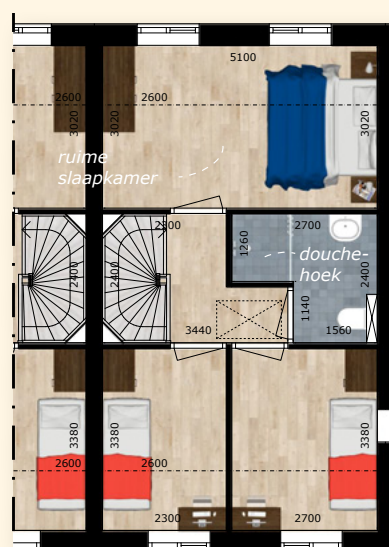
De gezinswoningen zijn ruim van opzet. Op de begane grond zit een ruime woonkamer met open keuken, de entreehal met toiletruimte, een trapkast en een bijkeuken/techniekruimte. Op de verdieping vindt u drie slaapkamers en een douche met toilet. Met een vlizotrap kunt u naar de zolderverdieping. Op de begane grond is ook ruimte voor een wasmachine en droger. De woningen voldoen aan de huidige nieuwbouweisen. Ze zijn daardoor goed geïsoleerd, gasloos en energiezuinig. Een comfortabele woning met een lage energielast.

Kenmerken

- Ruime gezinswoning
- Twee woonlagen en zolder (via een vlizotrap bereikbaar)
- Drie slaapkamers
- Eigen tuin en terras
- Buitenberging in de tuin
- Energiezuinig
- Gasloos



Begane grond



verdieping

Plattegronden

De levensloopbestendige woning

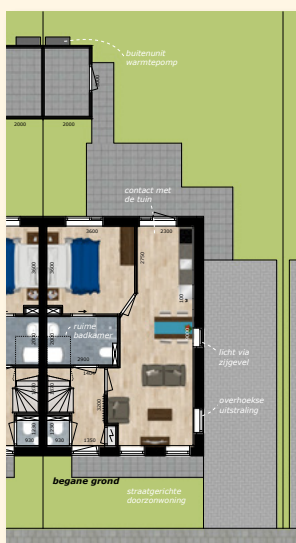


De levensloopbestendige woning heeft twee woonlagen. Op de begane grond kunt u wonen, koken, slapen en douchen. In de hal is een gastentoilet aanwezig. In de badkamer is er ruimte voor een wasmachine en droger. Op de verdieping vindt u een overloop, slaapkamer en de technische ruimte. Iedere woning heeft een eigen terras en een houten buitenberging. De woningen voldoen aan de huidige nieuwbouweisen. Ze zijn daardoor goed geïsoleerd, gasloos en energiezuinig. Een comfortabele woning met een lage energielast.

Kenmerken

- Levensloopbestendige woning
- Twee slaapkamers
- Badkamer en slaapkamer op de begane grond
- Gastentoilet in de hal
- Terras achter de woning
- Buitenberging in de tuin
- Energiezuinig
- Gasloos

Plattegronden



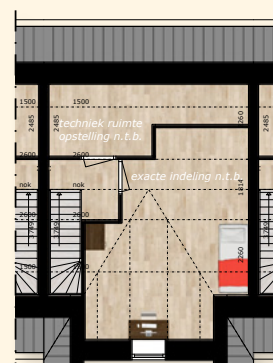
Begane grond



verdieping bij 4m goot voor



verdieping bij 3m goot voor



verdieping bij dwarskap

Nieuwe koopwoningen in 2e Exloërmond

Aan de Middenlaan ontstaan er door de herinrichting van het gebied verschillende plekken waar koopwoningen kunnen komen. Koenen Bouw gaat deze koopwoningen tegelijk bouwen met de huurwoningen. Het gaat in de Middenlaan om zes half vrijstaande woningen en een vrijstaande woning. De half vrijstaande woningen worden verkocht vanaf € 299.000 (vrij op naam). De vrijstaande woning is beschikbaar vanaf € 395.000 (vrij op naam).

De genoemde prijzen zijn inclusief alle bijkomende kosten zoals: vergunningen, nuts aansluitingen, notariskosten en de grond. Ook zijn de woningen voorzien van een badkamer. De keuken en de oprit zijn niet inbegrepen. Iedere woning krijgt acht zonnepanelen. Het is mogelijk om tegen een meerprijs meer zonnepanelen te laten plaatsen.



Bent u geïnteresseerd in een nieuwe, energiezuinige koopwoning?

Kijk dan voor meer informatie op de website www.wonenintweedemond.nl of neem contact op met Wijnholds Makelaardij in Exloo. Zij zijn te bereiken op het telefoonnummer **0591 54 81 11** of per e-mail via info@wijnholds-makelaardij.nl.



Sfeerimpressies woningen





We gaan bijna beginnen met de nieuwbouw!



De eerste nieuwbouwfase is het grasveld aan de Middenlaan, tussen de Poststraat en de Boekweitstraat. De eerste fase bestaat uit vier gezinswoningen en negen levensloopbestendige woningen. De voorbereidende werkzaamheden, zoals het inrichten van het bouwterrein en het plaatsen van de hekken, worden na de bouwvak opgestart.

Heipalen zijn voor deze bouwfase niet nodig. Dat betekent dat u geen overlast heeft van trillingen en geluid. De basis van de woningen wordt gemaakt van staal en beton. Het is de bedoeling dat de begane grondvloer vlak voor de zomervakantie gelegd wordt. De bouwtijd is ongeveer negen maanden. Als alles volgens planning verloopt, worden deze woningen in het voorjaar van 2024 opgeleverd.



Interesse?

De woningen uit fase 1 Midden worden in de week van 4 september 2023 aangeboden via www.thuiskompas.nl. Heeft u interesse? Schrijf u dan bij ThuisKompas in als woningzoekende. ThuisKompas is de website waarop alle Drentse corporaties hun woningen aanbieden.

Midden

Bouwterrein

De aannemer gaat de bouwplaats afzetten met bouwhekken om onveilige situaties te voorkomen. Een bouwplaats heeft een aantrekkingskracht op kinderen en/of jongeren. Wij hopen dat u uw (klein)kinderen wilt waarschuwen om niet de bouwplaats op te gaan. Een bouwplaats is niet veilig en wordt juist daarom afgesloten.

Tijdens de voorbereiding en uitvoering kunt u overlast ervaren.

Om de bouwplaats heen wordt het drukker met busjes en bouwverkeer. Op sommige momenten wordt de straat tijdelijk afgesloten, bijvoorbeeld bij kraanwerkzaamheden en het laden en lossen van vrachtwagens. Dit om onveilige situaties te voorkomen.

Wij doen ons best om de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

De standaard werkdagen zijn maandag tot en met vrijdag. De werktijden zijn ongeveer van 07.00 tot 16.15 uur. Afwijkende werktijden proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Bij uitzondering kan het voorkomen dat de werkzaamheden uitlopen tot maximaal 18.00 uur.

West

De eerste sloopwerkzaamheden worden voorbereid in plangebied West.

In 2023 worden de eerste tien huurwoningen gesloopt: Jan Fabriciusstraat 7 t/m 12 en 15 t/m 18. De woningen staan op dit moment leeg. De asbestonderzoeken zijn uitgevoerd. De nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) worden de komende weken uit de sloopwoningen verwijderd.

Circulair slopen

Vanaf oktober start Bork Sloopwerken B.V. met de sloopwerkzaamheden. Het sloopterrein zetten zij met hekken af. De erfafscheidingen naar de burens blijven staan. De woningen worden circulair gesloopt. Dit betekent dat Bork zoveel mogelijk materialen handmatig uit de woningen haalt. Zodat deze materialen ergens anders weer gebruikt kunnen worden.

Woonservice vindt het belangrijk om circulair te slopen. Hiermee verminderen we de hoeveelheid afval. En gaan we verspilling van dure en schaarse grondstoffen tegen.

Heeft u tijdens de bouw vragen en/of klachten?

Dan kunt u contact opnemen met de woonconsulent van Koenen Bouw: Manon Heeres. Zij is op werkdagen bereikbaar via **06 57 05 90 12** of manonheeres@volkerwessels.com.



Hoe gaat de wijk er straks uitzien? Een kijkje in de planning...

Er moet veel gebeuren in de buurt voordat er nieuwe woningen kunnen worden gebouwd en de straten opnieuw aangelegd. Dat betekent ook dat er allerlei werk in de grond moet worden gedaan. Alle voorbereidingen voor de nieuwbouw zijn nu in volle gang. De gemeente is er druk mee. Lees verder om te zien wat er allemaal moet gebeuren.

Kabels en leidingen vervangen en verleggen.

Begin maart zijn de nutspartijen begonnen met het vervangen en verleggen van kabels en leidingen in de Middenlaan. De kabels en leidingen liggen nu overal: in de tuin, voor de voorgevel, onder de stoep en in de straat. De nutsbedrijven legt de kabels en leidingen nu allemaal aan één kant van de straat. Daardoor heeft de gemeente straks meer mogelijkheden voor het beplanten van de bermen. En de wijk is alvast voorbereid om van het gas af te kunnen. In plangebied West beginnen deze werkzaamheden als het werk in plangebied Midden klaar is.

Inrichting van de openbare ruimte

Buro Hollema uit Rolde maakt samen met de gemeente een definitief ontwerp voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. De reacties van de klankbordgroepen van de gebieden Midden en West op het eerste ontwerp zijn verwerkt. Op 24 april konden de klankbordgroepen het nieuwe ontwerp bekijken. En eind juni of begin juli plannen we een bijeenkomst voor alle bewoners van Midden en West om het ontwerp bekijken.

Er zijn dan nog kleine aanpassingen mogelijk. Eind juli is het ontwerp klaar en kunnen we verder met het vervolg.

Aanbesteding en uitvoering

In het derde en vierde kwartaal van 2023 laten we bestektekeningen en een bestek van het ontwerp maken. Dan starten we met de aanbesteding en kiezen we een aannemer die het werk gaat uitvoeren.

De uitvoering begint waarschijnlijk na de werkzaamheden van Woonservice in 2027. Als we eerder beginnen, kan het gebeuren dat het nieuwe werk in de openbare ruimte beschadigd raakt door de bouw. Dat willen we natuurlijk niet. Daarom zorgen we voor een goede planning van al het werk.

Heeft u nog vragen? Dan kunt u bellen met **14 0591** en vragen naar Jarno Bril van de gemeente Borger-Odoorn.



Fijn(er) wonen zolang het nog kan

Agina en Geert wonen al 36 jaar in hun huis in 2e Exloërmond. In die tijd is het karakter van het dorp flink veranderd. Het kanaal is gedempt en de inwoners hebben meer grijze haren gekregen. Ondertussen hebben Agina en Geert ook veel aan hun huis veranderd. Vijftien jaar geleden hebben ze hun huis geïsoleerd en vorig jaar hebben ze opnieuw flink verduurzaamd. Met behulp van subsidies en begeleiding merken ze het verschil.

Veel gedaan

Het huis van Geert en Agina komt uit 1976 en ze hebben er veel aan gedaan. Zo hebben ze vijftien jaar geleden dubbelglas geplaatst en het dak gerepareerd en geïsoleerd nadat het begon te lekken. Vorig jaar hebben ze HR++ glas geplaatst, de spouwmuur geïsoleerd en zonnepanelen geïnstalleerd. Bovendien willen ze hun voordeur vervangen met het geld wat ze overhouden. Want, zo zegt Geert: "De deur was toch aan vervanging toe omdat die aan de bovenkant krom is. Nu komt er een geïsoleerde deur met driepuntsluiting die niet zo gauw kromtrekt". Agina en Geert merken wel op dat je bij verdere isolatie meer moet ventileren.

Voordelen

Het eerste wat Agina en Geert merken is dat de energierekening lager is: "Vooral met de zonnepanelen op het dak: we wekken meer op dan we gebruiken. We hoeven alleen de vaste kosten betalen en verder niets", zegt Agina. Bovendien zitten ze er ook comfortabeler bij, want zo vervolgt Agina, "je hoeft niet zoveel te verwarmen en de verwarming niet zo hoog te zetten". Als het 's nachts vriest staan Geert en Agina nu op met een temperatuur van 17 °C in plaats van dat de verwarming bij 15 °C aanspringt. Een bijkomend voordeel van het HR++ glas en de



spouwmuurisolatie is dat geluiden van buiten beter gedempt worden. Want, "als het onweert dan hoor je het minder hard dan eerder", licht Agina toe. Geert en Agina zijn in ieder geval blij dat ze hun huis hebben verduurzaamd, want "zo lang het nog kan, kunnen we hier fijn blijven wonen."

Aanbevelen

Geert en Agina raden anderen die willen verduurzamen aan om ook gebruik te maken van de beschikbare subsidies omdat de maatregelen veel geld kosten. Ze konden zelf gebruik maken van de € 2500-subsidie en van de landelijke verduurzamingssubsidie. Het aanvragen van de laatste subsidie was alleen niet gemakkelijk. Daarom werden ze door Remko Cremers geholpen, die er in drie kwartier uitkwam. Het was niet eenvoudig maar zo concludeert Geert: "We zijn wel blij dat het is gelukt".

Heeft u ook hulp nodig bij het verduurzamen van uw huis?

Naast de landelijke ISDE-subsidie is er voor bewoners van 2e Exloërmond ook de Regio Deal subsidie van € 2.500. Deze is tot in ieder geval het einde van 2023 beschikbaar. Meer informatie kunt u vinden via: regiodealzuidoostdrenthe.nl/subsidieregeling.

Volg het project!

Op www.woonservice.nl/2e-exloermond kunt u het project volgen en meer informatie vinden. Wij delen daar regelmatig korte updates en filmpjes over dit project.



Vanaf de start van de bouw gaan wij digitaal communiceren.

Wilt u op de hoogte blijven? Schrijf u dan in voor de nieuwsbrief 'Nieuwbouw 2e Exloërmond'. Deze nieuwsbrief is bedoeld voor (toekomstige) bewoners, omwonenden en geïnteresseerden.

Scan de
QR-code



Kunt u de digitale nieuwsbrief niet ontvangen?

Dan kunt u de nieuwsbrieven straks in de plangebieden bekijken. Wij plaatsen informatieborden bij de bouwterreinen in plangebied Midden en West. De digitaal verstuurd nieuwsbrieven kunt u daar bekijken.

Heeft u een vraag?

Wij zijn uw
aanspreekpunt:



Arjan Luchies
Projectleider nieuwbouw
en verduurzaming
a.luchies@woonservice.nl
0593 56 46 67



Patricia Klok
Projectmedewerker wonen
p.klok@woonservice.nl
0593 56 46 39