

Kop van Midden, Heerenveen

Toekomstbestendige corporatiewoningen

Met de bouw van zeventig huurwoningen op de 'Kop van Midden' wordt een omvangrijke wijkvernieuwing van Heerenveen Centrum-West afgesloten. De eerste 45 door Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv gebouwde huizen zijn inmiddels door Accolade verhuurd, de overige 25 worden binnenkort opgeleverd.

Woningcorporatie Accolade had in de wijk 97 woningen, gebouwd in 1921 en 1948. Daarvan werden 34 woningen gerenoveerd, voor de andere was sloop de enige optie. 'De technische staat was te slecht', legt Dienke Slatman van de corporatie uit. Accolade schreef een tender uit voor ontwerp en realisatie van nieuwe woningen en benaderde daarvoor vijf aannemers, van wie uiteindelijk twee met een aanbidding kwamen.

Complexe uitvraag

'Dat zegt wel iets over de complexiteit van de uitvraag', zegt ontwikkelaar Vincent Tuiten van Rottinghuis, die voor de opdracht optrok met Harry Nanninga van HJK architecten. 'Accolade had heel specifieke wensen: niet meer dan 65 vierkante meter woonoppervlak, twee slaapkamers, een rechte steektrap – zodat bewoners tot op hoge leeftijd boven kunnen komen – en voor twee straten het behoud van de historische uitstraling in Delfts Rood. En dat tegen een maximumbudget, want de huurprijs moest onder de huursubsidiiegrens blijven.'



‘Koppelen ontwerp
en uitvoering
heeft meerwaarde’
- Dienne Slatman



Rottinghuis was kort tevoren als een-na-laatste geëindigd bij de tender voor een soortgelijk project, en heeft - pas na zorgvuldig beraad - dit project aangenomen. ‘Toen hebben we alles op alles gezet om een goed product te ontwikkelen, waar we ook financieel goed mee uitkwamen.’ De sleutel bleek te liggen bij architect Nanninga, die op het idee kwam om de trap niet langs een van de zijmuren te projecteren, maar overdwars in het midden van de kamer, als scheiding tussen woon- en keukengedeelte. ‘Zo konden we de indeling van de ruimten maximaal benutten en konden wij een mooie woonkamer maken van





**‘Buitenkant
Aanpassen aan
gewenste uitstraling’**

- Harry Nanninga

vier bij vijf meter.’ Nanninga licht toe: ‘Het is een verrassende plattegrond: door die trap dwars te zetten heb je, ondanks de vrij kleine oppervlakte, beneden én boven voldoende ruimte om het programma in te passen.’ Tuiten: ‘Er blijft zelfs nog ruimte over voor een inpandige berging.’ Slatman vindt dit weer een goed bewijs van de meerwaarde van een Design & Buildopdracht. ‘Wij werken daar al vrij lang mee, vanuit de filosofie dat het koppelen van ontwerp en uitvoering de markt mogelijkheden geeft om vanuit een eigen concept een plan te ontwikkelen. Zowel kwalitatief als prijstechnisch levert dat betere uitkomsten op, is onze ervaring.’



Binnen hetzelfde, buiten heel anders

‘Dit is een concept voor een corporatiewoning dat ook heel makkelijk elders toegepast kan worden’, meent Nanninga. ‘Het casco is toekomstbestendig, met de juiste specificaties qua formaat, installaties, et cetera. Het is een kwestie van de buitenkant aanpassen aan de gewenste uitstraling.’

In Heerenveen deed hij dat ook: de woningen aan de Sieger van der Laanstraat en Van Dekemalaan kregen een gevel in rode baksteen en een lage kap met rood-oranje pannendak, net zoals de gesloopte huizen die hadden. Details zoals witte kaders rond de voordeur, gemetselde ‘oortjes’ in lijn met de rollaag, doorgemetselde ‘schoorstenen’ op de kopgevels en een zinken mastgoot aan gootbeugels met een sierkrul, waarvan Tuiten zegt: ‘Die worden niet meer machinaal gemaakt maar zijn speciaal voor ons



met de hand gebogen door Hospes Zinkwerk in Nij Beets.’ De details slaan op een eigentijdse manier de brug naar de Delfts Rood-stijl van de verdwenen huizen, precies zoals het stedenbouwkundig plan dat voorschreef. Nanninga: ‘Voor de woningen aan de Kempenaerssingel waren geen specifieke eisen gesteld. Daar hebben we voor hetzelfde casco aansluiting gezocht bij de nieuwbouw in de buurt, met een modern uiterlijk met donkere baksteen en grijze pannen en gevelaccenten in licht metselwerk.’ De hoekhuizen van deze twee rijen van elf en twaalf woningen kregen ook een iets andere indeling; zij hebben aan de voorkant een rechte verdieping en dus iets meer ruimte. In deze vier huizen zit de trap ‘gewoon’ langs de zijmuur. ‘Wij zijn heel blij met het resultaat’, zegt Slatman. ‘En de huurders ook: die trap in het midden zorgt voor een goede leefruimte beneden.’



‘Alles op alles
Agezet voor
een goed product’
- Vincent Tuiten

Uitdagingen

Rottinghuis kreeg de nodige uitdagingen voor de kiezen toen de klus was binnengehaald. In de – vrij lange – tijd tussen gunning en uitvoering waren de prijzen en levertijden van materialen zodanig opgelopen dat een nieuwe prijsonderhandeling nodig was. Bovendien besloot Accolade op een gegeven moment dat de woningen gasloos verwarmd moesten worden. Tuiten: 'Ons oorspronkelijke plan ging uit van een cv-ketel op de vliering, die te zijner tijd eenvoudig vervangen zou kunnen worden door een lucht-water-warmtepomp in een kast op een van de slaapkamers. Daar hebben we met de VolkerWessels-bedrijven een mooie oplossing voor, een Mitsubishi Ecodan met de buitenunit 'vermomd' als een schoorsteenelement. Dat hadden we nu natuurlijk alsnog kunnen doen, maar Accolade had inmiddels een nieuw product op het oog, een Nibe die überhaupt geen buitenunit heeft omdat hij samenwerkt met het ventilatiesysteem. Het is uiteindelijk gelukt om die in de inpandige berging kwijt te kunnen, met ventilatieleidingen naar de zolder.'



'We hebben sterk ingezet op openheid naar de buurt'

- Jordy Verhaag



Overlastbeperking

Tijdens de bouwperiode stak Rottinghuis veel energie in beperking van de overlast voor omwonenden. Bij een voorgaand onderdeel van de wijkvernieuwing had het heiwerk her en der scheuren in huizen veroorzaakt. 'De burens waren op zijn zachtst gezegd argwanend', zegt uitvoerder Jordy van Haag. 'Hoewel bij ons het risico veel kleiner was omdat we boorpalen gebruikten, hebben we sterk ingezet op openheid: steeds informeren, bereikbaar zijn voor mensen met zorgen...' Van Haag richtte zijn planning zo in dat de materialen precies op tijd werden aangeleverd, zodat straten – en de schaarse parkeerplaatsen – niet nodeloos vol stonden met pallets vol dakpannen en dergelijke. Dat was des te belangrijker omdat tegelijk met de bouw de riolering en de bestrating werden vernieuwd. 'Er was veel afstemming nodig met de gemeente, de nutsbedrijven et cetera, dat was een grote uitdaging.' Rottinghuis is deelnemer van Bewuste Bouwers en werkte ook bij dit project vanuit de gedragscode die bestaat uit vijf hoofdpijlers: verzorgd, milieu, sociaal, bewust en veilig.

KOP VAN MIDDEN, HEERENVEEN

Opdrachtgever : Accolade

BOUWTEAMLEDEN

Architect : HJK Architecten

Aannemer : Rottinghuis' Aannemingsbedrijf

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Levering en montage stalen kozijnen, opdekdeuren, stompe deuren en hang- en sluitwerk

: BPZ

Cementdekvloeren, stucwerk en spackwerk

: Heigro

Metselwerk

: Aannemer Metselwerk B. Th. Postma

Fundering

: IJB groep

Metselmortel en

uitbloeiingsarme voegmortel : Remix Droge Mortel

