



37 WONINGEN FRANEKER EERSTE RANG AAN DE ELFSTEDENROUTE

Op twee voormalige schoollocaties aan de Noorderbleek en de Marten Oostwoudstraat in Franeker is de afgelopen tijd hard gewerkt aan de bouw van 37 kleine grondgebonden woningen, waarvan twee levensloopbestendige woningen. Deze laatste stonden in eerste instantie niet in de planning. Maar vanuit de omgeving kwam hiervoor nadrukkelijk de wens. Daarom besloot woningcorporatie Accolade op een later moment in de planvorming alsnog om deze woningen te laten bouwen.



In 2018 werd gestart met de planvorming. In samenspraak met de gemeente Waadhoeke werd een stedenbouwkundige ingeschakeld en werd het bestemmingsplan gewijzigd. Accolade vroeg drie marktpartijen een conceptwoning voor deze locatie te presenteren op basis van een vraagspecificatie met randvoorwaarden. 'Hierbij kwam Reitsma Bouw als beste uit de bus', vertelt Rachella de Haan, ontwikkelaar bij Accolade.

Leren van ervaringen

Reitsma realiseerde eerder in Heerenveen zeventig soortgelijke woningen. Volgens Vincent Tuiten van Reitsma Bouw hebben zij veel geleerd van dit project. Daardoor konden zij in Franeker een verbeterde versie van deze



● **'Verrast dat architectuur zoveel kan doen'**

- Rachella de Haan



woningen neerzetten. 'Wat ik leuk vind aan deze woningen is dat ze van de buitenkant in niets lijken op de woningen in Heerenveen, terwijl ze van de binnenkant nagenoeg hetzelfde zijn. Ik ben verrast dat architectuur daarin zoveel kan doen', aldus Rachelle de Haan.

Overgang privéruimte naar openbare ruimte

Harry Nanninga en Stephan Goverts van HJK architecten namen het ontwerp voor de woningen voor hun rekening. Uitdaging voor hen zat met name in de overgang van de openbare ruimte naar de privéruimte. Omdat de woningen in een soort hofje staan en slechts

een kleine tuin hebben, is er gekozen voor een soort balkon op de begane grond. 'Daarmee realiseer je een stukje ruimte waar de bewoners voldoende privacy hebben', aldus Nanninga. Aan de Marten Oostwoudstraat hebben de woningen de berging aan de zijkant van het huizenblok gekregen, aan de Noorderbleek is de berging aan de achterzijde van de woning geplaatst. Architectonisch is er verder met een knipoog gekeken naar de woningen in de binnenstad van Franeker, waar deze locatie vlakbij gelegen is. Nanninga: 'Dit uit zich in bijzondere metselwerkverbanden waarmee accenten in de kopgevels zijn aangebracht.' De woningen hebben met dank aan de gele bakstenen een frisse uitstraling gekregen.



'Veel contact gehad met de gemeente'

- Vincent Tuiten



Compact en efficiënt

Binnenin de woningen is er gezorgd voor een zeer doelmatige inrichting. 'Omdat er sprake is van zeer compacte woningen was het heel belangrijk om deze zo efficiënt mogelijk in te richten. Daarom hebben we de trap in het midden van de woning geplaatst. Dat is voor veel mensen wat wennen, maar het heeft enorm veel voordelen. De woonkamer is daardoor gesitueerd aan de achterzijde van de woning en de keuken is juist aan de voorkant van de woning gekomen. Aan bewoners de keuze wat zij met de ruimte onder de trap doen. Zij kunnen deze open laten, maar er ook bijvoorbeeld kastruimte in realiseren', aldus Nanninga. Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer. Ook daar is het handig gebleken dat de trap in het midden van de woning staat. 'Voor de indeling boven is het ideaal dat de trap in het midden uitkomt. Dat scheelt enorm veel ruimte', weet Tuiten.

Openbare ruimte

Door de woningen in een soort hofje te plaatsen, is er een prettige gemeenschappelijke buitenruimte gecreëerd waardoor het zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen ruimer voelt dan je logischerwijs zou verwachten bij het ontbreken van een tuin. 'Daarbij was het inrichten van de parkeer ruimte nog wel een uitdaging. Op de locatie met het kleinere hofje is de parkeer ruimte buiten het hofje gekomen. De andere locatie is groter,

waardoor er wel ruimte is om op het hofje te parkeren', vertelt Nanninga. Als ontwikkelaar heeft Reitsma Bouw veel contact gehad met de gemeente Waadhoeke over de openbare ruimte. 'De aanleg van het openbaar gebied moest vlot beginnen om aan te sluiten bij onze planning. Maar aan de Noorderbleek moest ook nog een reconstructie van het riool plaatsvinden. Dat heeft veel tijd gekost, maar uiteindelijk heeft dat onze planning niet in gevaar gebracht.'



'Trap in het midden van de woning heeft veel voordelen'
- Harry Nanninga





Constant rendement

De woningen worden energiezuinig opgeleverd, met genoeg zonnepanelen op het dak voor de grootte van deze huishoudens en met een warmtepomp die werkt op ventilatielucht. 'Deze zijn in aanschaf wat duurder', vertelt Tuiten. 'Maar het scheelt door het ontbreken van een buitenunit enorm in onderhoud- en vervangingskosten. Het geeft daarbij een constant rendement en er is geen lawaaioverlast.' De woningen voldoen aan alle BENG-eisen, terwijl de vergunningen al vóór 1 januari 2021 zijn aangevraagd toen dat dus nog niet noodzakelijk was.

Eerste rang bij Elfstedentocht

Over de samenwerking zijn alle partijen goed te spreken. 'De communicatie verliep in goede harmonie', vindt Nanninga. 'Als bouwer hebben we hier en daar wel wat extra stappen moeten zetten, maar dat stond de communicatie niet in de weg', aldus Tuiten. 'Vanaf het moment dat we een aannemer hebben geselecteerd, hebben we deze en overige partijen bij de planvorming betrokken', vult De Haan aan. Ook de buurt werd al vroeg betrokken bij de plannen. 'Al met al was het een mooi project', vindt Tuiten. 'Alleen jammer dat we geen Elfstedentocht hebben gehad, want we bouwden pal aan de Elfstedenroute. Dat was natuurlijk de kers op de taart geweest.' Wie weet zit die Elfstedentocht er ooit nog eens in voor de toekomstige bewoners. En dan zitten zij eerste rang.

37 WONINGEN, FRANEKER

BOUWTEAMLEDEN

Opdrachtgever	: Accolade
Ontwikkelaar	: Pieters Vastgoed Ontwikkeling
Architect	: HJK architecten
Contracteur	: Simon Romkes
Aannemer	: Reitsma Bouw
Installateur E&W	: DRS installatie techniek

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Staalkonstructies	: Ensel Staalkonstructies
Uitbloeingsarme Doorstrijkmortel grijs	: Remix
Afvalinzameling	: Visser ATR