



NIEUW HEERENHAGE, HEERENVEEN VAN SAAIE FLATS NAAR HET HART VAN DE BUURT

Een gigantische serviceflat met maar liefst 230 woningen in Heerenveen maakt plaats voor een modern complex met 126 appartementen. Jorritsma Bouw realiseert Nieuw Heerenhage, waar vitale, zelfstandig wonende senioren vanaf medio 2021 kunnen wonen.





Aan de westkant van Heerenveen, op een hoek begrensd door het Nieuwe Heerenveense Kanaal en kanaal de Feanskieding, stonden sinds de jaren zeventig twee hoogbouwflats. ‘Oostblokarchitectuur’, zegt architect Bauke Tuinstra, ‘een wand die het zicht op het prachtige landschap wegnam.’ De bewoners hadden natuurlijk wél een mooi uitzicht, maar niet het comfort dat ze van een serviceflat mochten verwachten: drempels bijvoorbeeld, en een badkamer waar geen rollator in past, laat staan een rolstoel. Ook het binnenklimaat liet te wensen over.

Aansluiten bij doelgroep

Niet zo heel gek dus dat stichting Rendant de 230 woningen niet allemaal verhuurd kreeg. ‘Sterker nog: sommige appartementen zijn überhaupt nooit

bewoond geweest’, zegt Arno Aarts. Hij is project-leider bij HEVO, de strategisch vastgoedpartner die Rendant helpt bij de herontwikkeling van Heerenhage – en overigens ook Aldlânstate in Leeuwarden. Uit een marktverkenning en een haalbaarheidsstudie kwam al snel naar voren dat renovatie geen optie was. “Kleiner en aantrekkelijker, veel beter aansluitend bij de doelgroep”, werd het credo. HEVO stelde vervolgens een businesscase op en zocht op basis van het geprognosticeerd rendement een investeerder – dat werd Aedifica – die de bouwplannen wilde financieren. ‘Deze Belgische investeringsmaatschappij in zorgvastgoed wordt de eigenaar, Rendant de exploitant’, legt Aarts uit. ‘Bewoners huren hun woning en kunnen op afroep zorg en andere services afnemen van Rendant.’



 **‘K**leiner en
kaantrekkelijker’
- Arno Aarts

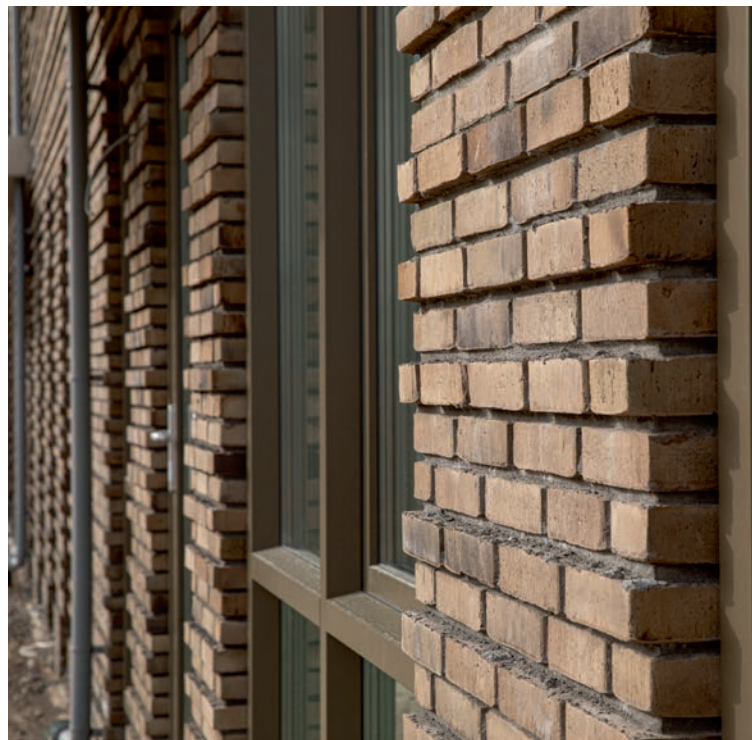




‘Hoe wil de Oudere van deze tijd wonen?’
- Bauke Tuinstra

Voortuin van de buurt

Als gedelegeerd opdrachtgever ging HEVO vervolgens verder met het samenstellen van een ontwerpteam en het contracteren van de bouwpartijen. Architect werd Bauke Tuinstra van TWA architecten uit Burdaard. ‘Wij hadden eerder al eens met Rendant en Hevo gesproken over de vraag ‘hoe wil de oudere van deze tijd wonen?’. Daar kwam toen niet direct een opdracht uit, maar we hadden wel een klik’, legt Tuinstra uit. ‘En nu grijpen we dus samen de kans om van Nieuw Heerenhage het hart van de wijk te maken. In de



oude situatie woonden de ouderen achter een denkbeeldige slagboom. Twee saaie flats, een parkeerterrein ervoor, je had er als wijkbewoner niets te zoeken. Wij maken er nu openbaar gebied van, “de voortuin van de buurt”, met een wandelpad, een vijver, een bruggetje, bankjes aan het water... Met daarin een véél bescheidener appartementencomplex met een open, uitnodigende uitstraling. Voor het aangrenzende terrein hebben we in opdracht van Koopmans Projecten nog een wijkje van veertig grondgebonden koopwoningen ontwikkeld, dat qua ontwerp aansluit op het appartementengebouw. Zo ontstaat op termijn een gemêleerde wijk van allerlei soorten mensen, jong en oud. Echt een metamorfose. We hebben er veel over gepraat met de wijkbewoners en de gemeente Heerenveen en die zien het allemaal als een enorme verbetering.’





Duurzaam

Een van de eisen van HEVO, Rendant en Aedifica was het creëren van een duurzaam gebouw met een aangenaam binnenklimaat, zowel in zomer en winter. 'Aanvankelijk dachten we aan conventionele verwarming, maar gaandeweg kwamen we uit bij verwarming en koeling in één systeem, met 128 individuele grond-water-warmtepompen', legt Aarts uit. 'Daarvoor hebben we naast Jorritsma Bouw als bouwkundig aannemer en ITBB als installateur een derde partij aangetrokken, namelijk Solar Pro.'

'Individuele pompen zijn nuttig om iedere bewoner zijn eigen verbruik in rekening te kunnen brengen, maar de aanleg ervan maakte de klus voor Jorritsma Bouw wel extra uitdagend', zegt projectleider Evert van der Ploeg. 'Bij het boren van de benodigde buizen van circa 110 meter lang gebruikte men veel water om de grond te verdrijven. Het bouwterrein was daardoor erg nat en modderig. Om de aanvoer van beton en andere materialen veilig en ongehinderd te laten verlopen, hebben we onder meer dragline schotten, rijplaten en drainage in de bouwput aangelegd.' De locatie op de hoek van twee waterwegen was slechts bereikbaar via één smalle toegangsweg, dus ook

daarover moesten Van der Ploeg en zijn collega's goed nadenken. 'Met een zorgvuldige transportplanning en een efficiënte bouwplaatsinrichting hebben we voor alle betrokkenen zoveel mogelijk ruimte gecreëerd, met zo weinig mogelijk overlast voor de omwonenden.'

Prefab

Architect Tuinstra ontwikkelde een robuust gebouw. 'Passend bij de scheiding van stad en veenweidelandschap, met de nodige hoogte om uitzicht te creëren. De eigentijdse baksteenarchitectuur van een blonde, gemêleerde zandkleurige steen met veel detail sluit goed aan bij de woonwijk uit de jaren zeventig en tachtig. De royale maten van de ramen en grote balkons zorgen voor een gevoel van stoerheid en luxe', vat hij zijn concept samen.

'Bouwkundig gezien wordt het vooral uit prefab-betonelementen opgetrokken', zegt Van der Ploeg. 'Dat beperkt de bouwtijd, maar vraagt wel meer voorbereidingstijd – en die was er niet echt. Met name in de afbouwplanning hebben we weer tijdswinst kunnen behalen. De stukadoor begon al terwijl het gebouw nog niet helemaal wind- en waterdicht was en de ruimtes nog werden onder-



'Zorgvuldige transportplanning'

- Evert van der Ploeg

stempeld. Dit kon alleen omdat er voldoende werkruimte was en omdat we alle gevelopeningen van plastic hadden voorzien.' Ook liet Jorritsma al het afbouw materiaal al vroegtijdig met de bouwkraan in het gebouw hijsen ('dat scheelde ook veel sjouwen') en werd het project opgeknapt in drie bouwstromen: de woonvleugels eerst, het verbindende torentje daarna. In dit torentje bevinden zich de cruciale onderdelen: de centrale entree, de postkasten, trappenhuis en lift.





‘Goed samen werkende aannemers’
- Willem van der Meulen

Toezicht

Willem van der Meulen van Centraal Bureau Bouwbegeleiding (CBB), door HEVO ingehuurd als directievoerder, trof op de bouwplaats ‘drie goed met elkaar samenwerkende nevenaannemers, met Jorritsma als coördinatieplichtige’. Hij noemt als aandachtspunten de combinatie van werken met kalkzandsteen en prefab - ‘meestal is het ‘t een of het ander’ - en het gedetailleerde metselwerk met verschillende terugspringende lijnen. ‘Maar dat is voor een goede metselaar alleen maar leuk om te doen’. Verder is hij scherp op de bouwveiligheid: ‘Daar dringen wij altijd heel sterk op aan, maar daar hoeft Jorritsma en ITBB niets over uit te leggen.’ Ook wat betreft coronaveiligheid redden de bouwpartijen zichzelf. ‘Het is een groot voordeel dat men in de appartementen in aanbouw kan schaften. Ruimte genoeg om afstand te houden. Eigenlijk horen we er al nauwelijks meer over, het begint al gewoon te worden.’

126 APPARTEMENTEN NIEUW HEERENHAGE, HEERENVEEN

Opdrachtgever : Stichting Rendant en Aedifica

BOUWTEAMLEDEN

Architect : TWA architecten

Projectmanagement : HEVO

Directievoerder : CBB Arnhem

Constructeur : Raadgevend ingenieursbureau Jansen Wesselink

Aannemer : Jorritsma Bouw

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Houtskeltebouw : Hetebrij Bouw

Vloeren : Vloertechniek Hoogeveen

Afvalinzameling : Visser Afvalinzameling Transport en Recycling

Digiprotect deuren, Zorgplus schuifdeursets, deurkozijnsets : BPZ

Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel voor sterk zuigende stenen : Remix