

APPARTEMENTENGEBOUWEN OP HET KAATSLAND IN SNEEK LEVENDIG EN SPEELS, MAAR NIET KINDERACHTIG

Het Kaatsland in Sneek is twee appartementengebouwen rijker. Als eind volgend jaar ook nog twee andere gebouwen af zijn, heeft Jorritsma Bouw in totaal 129 duurzame all electric appartementen gerealiseerd voor woningcorporatie Elkien en zorgaanbieder Philadelphia.

Op de locatie van circa 14.000 vierkante meter ten zuidwesten van het centrum van Sneek stonden vroeger een aantal scholen en een gymzaal. Het gebied lag alweer jaren braak, toen Elkien er naar aanleiding van gesprekken met Philadelphia een plan voor ging ontwikkelen. 'Philadelphia wilde graag een nieuwe woonlocatie voor kinderen en jongeren met een verstandelijke beperking, van 4 tot 24 jaar, die niet thuis kunnen wonen. En daarnaast een gebouw waar jongvolwassen cliënten zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen', schetst Raban Haaijk, architect-directeur van Bureau

Bos in Baarn. Elkien had er wel oren naar om zo'n faciliteit samen met de zorgaanbieder te ontwikkelen, met als constructie dat Philadelphia het eerste gebouw (A) in eigendom zou krijgen en het tweede (B) langdurig zou huren. Op hetzelfde terrein laat de corporatie dan ook nog twee appartementengebouwen (C en D) voor sociale verhuur bouwen. 'We hebben in Sneek veel te doen qua wijkvernieuwing, dus we wilden wel graag een aantal nieuwe woningen om wat verhuisruimte te hebben voor de huurders uit die wijken', legt Arend Hoekstra van de corporatie uit.





Bouwteam

‘Wij zijn een bureau dat veel doet in zorg én woningbouw, we kenden Philadelphia al goed’, zegt Haaijk. ‘En Elkien heeft zich verbonden aan Jorritsma Bouw als vaste ketenpartner. Zodoende hebben we in bouwteam samen het project uitgewerkt: wij wat betreft uitstraling en functionaliteit, Jorritsma wat betreft de maakbaarheid.’ Theo van der Molen van Jorritsma schetst het nog wat scherper: ‘Het was onze taak om de opdrachtgever zo veel mogelijk te ontzorgen. Wij stuurden dus op budget, techniek en de processen, en zorgden zo voor een goede flow in de bouw.’ Jorritsma verzorgde voor

Elkien bijvoorbeeld ook de vergunningsaanvragen (inclusief flora- en faunaonderzoek), de bestemmingsplanwijziging en de nutsvoorzieningen, plus de inrichting van het buitenterrein. ‘Maar ook zoiets als een risico-inventarisatie vooraf. Op het terrein lag een waterpartij die gedempt moest worden. Door dat werk naar voren te halen, konden we de kosten van een damwand uitsparen. Het opgebrachte zand kreeg zo namelijk voldoende tijd om in te klinken. Voor gebouw A deed Philadelphia dat voorbereidende werk zelf, maar wij stuurden wel op techniek en financiën en we verzorgden in samenwerking met beide opdrachtgevers de voorlichting aan de buurt.’



 **‘Zo gewoon mogelijk wonen, met wat begeleiding’**
- Raban Haaijk



‘Investeren in Robuuste installaties’

- Arend Hoekstra

Niet kinderachtig

Haaijk nam als uitgangspunt voor zijn ontwerpdracht de behoefte van de toekomstige bewoners. ‘De kinderen en jongeren van gebouw A moeten alle ruimte hebben om volwassen te worden. Dat is uitgewerkt door ze onder meer een relatief grote kamer te geven met eigen sanitair – dat is zeker nog niet gebruikelijk – in een gebouw dat enerzijds gezellig is en open, maar anderzijds ook veilig en beschut. Dat uit zich bijvoorbeeld in de indeling met maximaal vier deuren per gang. Maar ook in het kleurgebruik en de verdeling van de ramen, eigenlijk erkertjes. Die verspringen in de gevel: de ene keer beginnen ze op vloerhoogte, de andere op zithoogte. En de entree ziet eruit als een omgekeerd huisje: levendig en speels, maar niet kinderachtig.’

Voor gebouw B had Philadelphia soortgelijke wensen: ‘Rustig, niet te grootschalig, met ruimte om op jezelf te zijn én om mensen te ontmoeten’, aldus Haaijk. ‘Maar waar gebouw A nooit een gewoon woongebouw zal worden, moeten de appartementen in gebouw B – mocht Philadelphia na vijftien jaar de huur opzeggen – gewoon aan particulieren verhuurd kunnen worden. Daarmee waren we iets meer aan regels gebonden, maar zóveel liepen de wensen ook weer niet uit elkaar: de cliënten van Philadelphia willen in principe zo gewoon mogelijk wonen, zij het met wat begeleiding erbij.’ Andersom geredeneerd zal geen gewone huurder het erg vinden dat hij niet aan een lange gang met veel deuren woont maar in een soort portiek met slechts enkele burens. ‘En één huurder mag zich te zijner tijd echt gelukkig prijzen, want die krijgt het enorme balkon van het appartement dat nu is ingericht als de ontmoetingsruimte.’





Prijsstijgingen

Hoewel het werken met vaste ketenpartners rust geeft – ‘omdat de partners precies weten wat wij willen en ook zelf scenario’s en installatieconcepten aandragen’ – heeft Arend Hoekstra voor dit project nog best vaak tussendoor overleg gevoerd. ‘Tussen waar we vertrokken zijn en waar we nu staan zitten zulke enorme prijsstijgingen van bouwmaterialen... Het is niet te voorkomen dat het dan duurder wordt. We proberen die last wel zo veel mogelijk te spreiden over de volledige exploitatieperiode. Dat doen we bijvoorbeeld door te investeren in robuuste installaties: liever een extra investering in verwarming via een bronboring, dan overal individuele warmtepompen in te bouwen die allemaal hun onderhoud en reparaties met zich meebrengen.’



‘De opdrachtgever zoveel mogelijk ontzorgen’

- Theo van der Molen



APPARTEMENTENCOMPLEX KAATSLAND A&B, SNEEK

Wederopbouwwijk

De gebouwen C en D, die dus nog in voorbereiding zijn, zullen dankzij het materiaalgebruik (vooral baksteen, Rockpanel-panelen en kunststof kozijnen) herkenbaar zijn als familie van A en B. ‘We volgen het ritme van de wederopbouwwijk waar het Kaatsland in ligt. Gebouw D (44 woningen) presenteert zich richting de toegangsweg van Sneek en heeft daarom een hoogteaccent gekregen, met zes bouwlagen.’ Gebouw A (28 tot 32 jonge bewoners) heeft twee verdiepingen, gebouw B met 24 appartementen en twee algemene huiskamers ook, gebouw C met 29 woningen heeft er drie. Komend jaar worden de twee laatste gebouwen gerealiseerd, waarmee eind 2020 een invulling is gekomen voor het Kaatsland.

Opdrachtgevers : Elkien & Philadelphia Zorg

BOUWTEAMLEDEN

Architect en ontwerpende partij : Bureau Bos architecten + ingenieurs + adviseurs
Aannemer : Jorritsma Bouw
Installateur E&W : Breman Service Drachten
Infra-aannemer : Van der Wiel Infra & Milieu

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel : Remix Droge Mortel
Afvalinzameling : Visser Afvalinzameling, Transport en Recycling
Prefab beton : Noord Prefab Beton Buitenpost
Gietvloeren : Vloertechniek Hoogeveen

