



**78 NIEUWBOUWWONINGEN
HOUKEPOORT SNEEK**

**‘EEN WIJK MET
STERALLURE’**



 **‘Een project volgens het boekje’**
- Renze Krol

In een kleine twee jaar bouwde Rottinghuis 72 woningen in de nieuwbouwwijk Houkepoort in Sneek, die is ontwikkeld door VolkerWessels Vastgoed, eveneens onderdeel van Koninklijke VolkerWessels. ‘Een wijk met sterallure op een toplocatie’, vindt Willem Vogelzang van Rottinghuis.

De toenmalige gemeente Sneek (nu Súdwest-Fryslân) schreef al voor 2010 een prijsvraag uit voor de invulling van Houkepoort, een gebied aan de oostkant van de stad, gelegen aan de Houkesleat die doorvaart biedt naar de Snitser Mar. VolkerWessels Vastgoed sleepte de opdracht in de wacht om de wijk te ontwikkelen, waarbij Rottinghuis de helft zou bouwen en een consortium van Friso en Bouwgroep Dijkstra Draisma de andere helft. (Dat Rottinghuis er uiteindelijk 72 bouwde ligt aan het feit dat later zes vrije kavels zijn verkocht, red.).



Direct aan het water

Dat het tot 2017 zou duren voor de bouw daadwerkelijk begon, lag enerzijds aan de crisis die toesloeg, anderzijds aan een weeffout in het stedenbouwkundig plan, legt projectontwikkelaar Renze Krol van VolkerWessels Vastgoed uit. 'Het concept sloeg niet aan, omdat de woningen niet direct aan het water lagen. De crisisjaren boden ons de gelegenheid de ontsluitingswegen naar binnen te verleggen, zodat de kavels wél met de tuin aan het water kwamen en er dus ook een eigen steiger aangelegd kon worden. Dat was een gouden greep. 'Toen de woningen begin 2017 in de verkoop gingen, was de eerste serie van 28 woningen snel vergeven, de verkoop was een groot succes. Dat had natuurlijk niet alleen met de ligging aan het water te maken. 'Ook met de kwaliteit van de woningen. Het zijn grote twee-onder-één-kappers met een traditionele uitstraling – gewoon metselwerk en een kap – maar wel in een moderne stijl.'



'Geen enkele woning hetzelfde'
- Ruud Waaijer



**‘Kennis en
Kunde nemen
we mee naar
volgende projecten’**
- Willem Vogelzang

PlusWonen

‘Hoewel wij vanuit ons PlusWonenconcept van VolkerWessels al duizenden prachtige woningen hebben neergezet, is dit specifieke model tweekapper nog niet eerder gerealiseerd’, zegt Willem Vogelzang van het Groninger bedrijf Rottinghuis. ‘Een nieuw type voor ons qua model en plattegronden, maar de bouwmethodiek is een uitgekende en welbekende. Een casco van prefabbeton, ontwikkeld in samenwerking met onze ketenpartners RuwBouw Groep voor de betonwanden, IJsselmeerbeton voor de palen en fundatie, De Groot Vroomshoop voor de kappen en BOWA Installaties (onderdeel van Van Losser Installatiegroep) voor de installaties, met een mooie, door Postma uit Sint-Nicolaasga gemetselde gevel, die de wijk sterallure geeft. Tegenwoordig wordt meestal met doorstrijkmortel gewerkt, maar hier is traditioneel gevoegd, omdat de architect met veel verschillende soorten gevelstenen heeft gewerkt, donker en licht.’ Iedere koper kreeg de keuze uit een grote hoeveelheid opties: ‘Uitbouwen, aanbouwen, erkers... alles wat technisch kon worden uitgevoerd, hebben we gerealiseerd: de klant stond supercentraal’, zegt Vogelzang.

Ook Ruud Waaijer, bedrijfsleider van BOWA Installaties te Emmen (onderdeel van Van Losser Installatiegroep) wijst erop dat geen enkele woning hetzelfde is. ‘Ze hebben allemaal laagtemperatuur-vloerverwarming, CO2-gestuurde ventilatie en pv-panelen, maar voor het overige hebben we iedere woning precies volgens de wensen van de klant uitgevoerd. Dat was ook de grootste uitdaging: aan de ene kant wilden we zo seriematig mogelijk werken, zoveel mogelijk ‘prefabben’, aan de andere kant wil je de koper niet beperken in zijn opties. We hebben dat opgepakt door alles in het voortraject te engineeren en vervolgens op basis van de kopersopties per huis te produceren in onze prefabfabriek.’ Waaijer noemt het opvallend dat bij de eerste fases – de huizen zijn gebouwd in groepen van 28, 16, 18 en 10 – slechts een enkeling koos voor een warmtepomp, terwijl in de laatste fase juist meer kopers kozen voor een warmtepompsysteem. ‘Dan zie je toch wat de publiciteit omtrent het dichtdraaien van de gaskraan met de consument doet. In 2017 was gasloos wonen nog nauwelijks een item.’



Wijkoverleg

Vogelzang: ‘We bouwden in feite op een eiland. In de eerste fase konden we gewoon aan de voorkant een hek neerzetten, toen hadden we een heel ruime bouwplaats. Het betekende wel dat ook de kopers niet zomaar naar hun kavel konden om de bouw te volgen. Toen daar vragen over kwamen, hebben we besloten elke veertien dagen een kijkersmiddag te organiseren. Daar is een heel waardevol wijkoverleg uit voortgekomen. Op die middagen kregen we vragen als: “Hoe diep is het vaarwater?”, “Hoe ziet het openbaar groen eruit?” en “Wanneer komen de lantaarnpalen?” Dat zijn zaken die ons formeel niet aangaan, maar die de toekomstige wijkbewoners wél heel erg bezig houden. Je kunt dat negeren, maar wij hebben ervoor gekozen dat verwachtingsmanagement op te pakken. We hebben koperscommissies opgezet, met vanuit elke fase een aantal afgevaardigden, met wie we dit soort algemene zaken hebben behandeld, samen met de ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed en de gemeente Súdwest-Fryslân.’

Dit overleg bewees ook zijn waarde tijdens de bouw van de laatste fases. ‘We bouwden onszelf van achteren naar voren de wijk uit: dat betekent dus dat de bewoners van de eerste huizen – die zomer 2018 klaar waren – steeds de bouwplaats moesten passeren. Dat is niet alleen onhandig, maar ook best gevaarlijk, want er waren voortdurend hijsbewegingen met grote prefab-elementen. We hebben dat opgelost met een bypass-weg van asfalt, voorzien van noodverlichting en goede bewegwijzering.’

Half woord genoeg

Krol: ‘We hebben echt veel aandacht besteed aan de fasering, om voor de bewoners van de eerste huizen vanaf het begin een goed woongevoel te realiseren. Ik kijk daar heel tevreden op terug. Sowieso vond ik dit een project volgens het boekje, van de ontwerpfase tot en met de oplevering heeft iedere partij zich positief ingespannen om er iets moois van te maken.’ Waaijer: ‘Per fase raak je beter op elkaar ingespeeld, tot je op het laatst aan een half woord genoeg hebt.’ Vogelzang: ‘Wat dat betreft is het jammer dat het klaar is, *ik had er nog wel tien jaar mee door willen gaan*. Maar deze ervaring gooien we natuurlijk niet weg, de kennis en kunde van de samenwerkingspartners nemen we mee naar volgende projecten.’

HOUCHEPOORT, SNEEK

Opdrachtgever : VolkerWessels Vastgoed

BOUWTEAMLEDEN

Architect : 4D architecten
Constructeur : Ingenieursgroep Romkes
Aannemer : Rottinghuis
Installateur E&W : Bowa Installaties Emmen (Van Losser Installatiegroep)

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Levering en montage stalen kozijnen, opdek- en stompe deuren, hang- en sluitwerk : BPZ
Scheidingswanden, cementdekvloeren, stuc- en spackwerk : Heigro
Metselwerk : Aannemer Metselwerk B. Th. Postma
Uitbloeiingsarme metsel- en voegmortel : Remix Droge Mortel
Afbouwwerkzaamheden : Unipé Afbouw
Kozijnen : Hebo Kozijnen