

Rapport vakjury

**Besloten ontwikkelcompetitie
Mooi Goedkoop Wonen
Jabikswoude, De Zuidlanden**

Rapport vakjury

Besloten ontwikkelcompetitie Mooi Goedkoop Wonen Jabikswoude, De Zuidlanden

Gemeente Leeuwarden, 2011

De gemeente Leeuwarden heeft een woningbouwtaakstelling van ongeveer 300 woningen per jaar en er zijn stevige ambities op het gebied van duurzaamheid: de gemeente wil in 2020 onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Er zijn verschillende stimuleringsmaatregelen genomen om ook de marktpartijen tot duurzaamheid aan te zetten. Zo is er voor de particuliere sector de subsidieregeling *Duurzaam bouwen nieuwbouwwoningen*, en ook voor goedkopere woningen wordt architectonische en bouwtechnische kwaliteit gevraagd waarbij duurzaam bouwen een grote rol speelt. In dat kader heeft het College van B&W, op initiatief van de gemeenteraad, de ontwikkelcompetitie *Mooi Goedkoop Wonen Jabikswoude* uitgeschreven.

Jabikswoude is een nieuw te ontwikkelen buurtschap in De Zuidlanden. In Jabikswoude wordt gebouwd in meerdere fasen van elk circa 75 woningen om oververzadiging van de markt te voorkomen. Hiernaast zullen er nog enkele bijzondere ontwikkelingen komen, zoals zorgwoningen en een appartementengebouw op de centrale stins.

Het stedenbouwkundig plan voor Jabikswoude werd ontworpen door Franz Ziegler. Het gebied waarvoor de ontwikkelcompetitie geldt bevat onder meer 14 woningbouwblokken van elk ongeveer 10 woningen in een gemengd woonprogramma qua prijsklasse en typologie: er worden rijwoningen, 2[^]1 kap, patio- en vrijstaande woningen gebouwd. Van de 10 woningen moet er tenminste één worden gerealiseerd van maximaal € 160.000 VON. Maar wanneer een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager kan worden gerealiseerd, mag de prijs van de woning in het kader van de gelijkblijvende woonlasten worden verhoogd tot maximaal € 180.000 VON. Omdat De Zuidlanden werkt met stadsverwarming op Biogas moeten de woningen daarop verplicht aansluiten. De bouwblokken zijn uitgegeven aan 14 regionale en lokale aannemers. Daarbij was deelname aan de competitie een bijzondere voorwaarde.

Met de prijsvraag wil de gemeente de ontwikkeling en realisatie van kwalitatief hoogwaardige en duurzame goedkope woningen stimuleren en de aannemers uitdagen om de woningen, die met beperkt budget gebouwd worden, een eigen herkenbaar gezicht te geven. Aan de aannemers is gevraagd om een geregistreerd architect in te schakelen voor het woningontwerp.

De gemeente stelt enkele vakprijzen ter beschikking.

Aan de aannemer van het project dat volgens de jury het beste aan de opgave voldoet, wordt de rente over de koopprijs van de grond van het gehele bouwblok voor maximaal een jaar niet in rekening gebracht.

De architect van dit project ontvangt een 1^e prijs van € 6.000.

Voor de architecten is er ook een 2^e prijs, en er kan een nominatie worden toegekend. Het prijzengeld voor de 2^e prijs bedraagt € 3.000; aan de nominatie is een bedrag van € 1.000 verbonden.

Toetsing

De aannemers van de 14 bouwblokken hebben hun inzendingen volgens het wedstrijdreglement ingediend. Tijdens de toetsing trok één projectontwikkelaar zijn inzending terug. De overige 13 inzendingen zijn getoetst door het Prijs Voorwaarden Team, dat bestond uit deskundigen op het gebied van de ruimtelijke ordening, welstand en duurzaamheid. De voorzitter van deze toetsingscommissie was Tjeerd Brouwer, gemeente Leeuwarden. Het rapport van de commissie is aan de jury voorgelegd. Alle 13 inzendingen zijn toegelaten tot de beoordeling. De jury heeft opgemerkt dat bij de waardering van de woningen die een EPC van 0,4 of minder realiseren in feite sprake is geweest van een dubbele waardering. Deze woningen mogen in het kader van gelijkblijvende woonlasten tot € 180.000 VON gebouwd worden, er zijn immers minder energiekosten. Dit betekent dat extra bouwsom geïnvesteerd wordt in de investeringen in duurzaamheid. In de puntentelling bij de toetsing zijn deze woningen vervolgens ook extra gewaardeerd. De jury heeft in haar beoordeling deze extra waardering daarom geneutraliseerd.

Inzendingen

De jury heeft de volgende 13 inzendingen beoordeeld.

<i>Blok</i>	<i>Aannemer</i>	<i>Architect</i>	<i>Bureau</i>
1	SHP Planontwikkeling	Lútsen Wijma	Architectenbureau Lútsen Wijma
2	Bijland Bouw	Grietzen Bergsma	Grietzen A. Bergsma
6	Bemog Projectontwikkeling	Bart Zantman	Achterbosch Architectuur
7	Van Wijnen Projectontwikkeling	Romke Lemstra	BA 32
8	VDM Woningen	Dennis Heins	Inbo
13	Geveke Bouw	Hylko Zwart	Van Manen en Zwart Architecten
15	Moes Projectontwikkeling	Hans Been	Hans Been Architecten
16	Van der Werf's Bouwbedrijf	Eugène Wijffels	Wijffels Architecten
17	Bouwbedrijf Kimsma	Johan Sijtsma	Johan Sijtsma Architectenteam
18	Groothuis Woningbouw	Gerwin Tornij en Ron Hoogsteder (architect in opleiding)	MAS architectuur
19	Bouwbedrijf Lont	Auke de Vries	Auke J. de Vries Architecten
21	Bouwgroep Dijkstra Draisma	Bauke Tuinstra	TWA Architecten
22	Burggraaff Bouw	Silvester Adema	Adema Architecten

Jury

De gemeente vroeg drie onafhankelijke juryleden de projecten te beoordelen. Deze jury bestond uit:

- Stefan Witteman, senior architect bij OMA Rotterdam;
- Bouke Kapteijn, directeur Bespoke stedelijke ontwikkeling;
- Cilly Jansen, architectuurhistoricus en directeur van Architectuur Lokaal (voorzitter zonder stemrecht).

Bij de beoordeling werd de jury bijgestaan door Niek Verdonk, stedenbouwkundig supervisor voor de gemeente Leeuwarden en stadsbouwmeester van Groningen.

Aan de jury werd gevraagd om de wijze waarop de inzendingen reageren op de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de hand van vier criteria:

- De wijze waarop de goedkope woningen stedenbouwkundig zijn ingepast in het bouwblok, met in achtname van de richtlijnen van het Inrichtingsplan, het Stedenbouwkundig plan en het Bestemmingsplan Jabikswoude;
- De architectonische verschijningsvorm en uitstraling van de goedkope woningen, met in achtname van de welstandsrichtlijnen, stedenbouwkundig plan, en het bestemmingsplan;
- De voorbeeldfunctie van de goedkope woningen in architectonisch opzicht;
- De interpretatie van duurzaamheidsaspecten zowel bouwtechnisch, qua wooncomfort, energieverbruik en levensloopbestendigheid van de woningen in relatie tot hergebruik en veranderende functionele eisen.

Voorafgaand aan de beoordeling heeft de jury kennisgenomen van de onderliggende ruimtelijke plannen en de welstandsrichtlijnen. Bij de beoordeling van de projecten heeft de jury zich gebaseerd op de informatie die door de aannemers zelf is verstrekt op grond van het wedstrijdprogramma. Ook is de tentoonstelling met de maquettes in het Stadskantoor bezocht. De jury heeft de projecten op zichzelf en in vergelijking tot elkaar besproken. Daarbij is uitgegaan van de thematiek die in de beoordelingscriteria is vervat en zijn de aandachtspunten uit het toetsingsrapport meegenomen. De plannen zijn in twee ronden beoordeeld.

Algemene indrukken

Voorafgaand aan de beoordeling van de ingezonden plannen heeft de jury zijn algemene indrukken besproken.

Twee van de drie juryleden namen vorig jaar deel aan de jury van de eerste Architectuur- en Duurzaamheidsprijs van de gemeente, de Gouden Oldenhove. Zij merkten toen op dat de gemeente wellicht een stimulerende rol zou kunnen spelen om vooral de marktpartijen te bewegen tot de noodzakelijke versterking van duurzame ambities en toepassing daarvan in de praktijk. Dat de gemeente precies een jaar na de Architectuurprijs nu deze bijzondere ontwikkelingscompetitie afsluit juicht de jury dan ook van harte toe.

De vorm die voor deze ontwikkelingscompetitie is gekozen is met recht bijzonder te noemen. Interessant is dat de prijsvraag met de schaal van de ontwikkelingen en het *slow urbanism* inspeelt op de huidige crisis, die om een andere aanpak vraagt en waarbij anders met de risico's moet worden omgegaan.

Bovendien is een competitie-element toegevoegd aan de realisatie van woningen die sowieso gebouwd zullen worden. Dit komt de kwaliteit van de woningbouw ten goede en er is sprake van een premie op extra inzet.

Tenslotte kan de opzet van de prijsvraag op zichzelf duurzaam genoemd worden: bij reguliere prijsvragen wordt er een enkel ontwerp geselecteerd voor uitvoering, maar in dit geval worden alle woningen gerealiseerd. Of, zoals een van de juryleden zei, er gaat niet één plan de prullenbak in; niemand heeft zijn werk voor niets gedaan.

Het inrichtingsplan, de stedenbouwkundige en welstandsrichtlijnen voor Jabikswoude gaan uit van een eigentijdse vertaling van de informele sfeer van een Fries dorp. Hieraan moeten de bouwblokken en de woningen voldoen. De wijk is zorgvuldig samengesteld uit kleinschalige ensembles. In het algemeen vindt de jury dat deze wat sobere en informele Friese architectonische uitstraling, plus het feit dat de bewegingsruimte binnen de geschetste kaders beperkt is, enigszins op gespannen voet staat met de ambitie om ook 'sprakmakende woningbouw' te stimuleren. In deze competitie ligt het accent in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht op kwalitatief hoogwaardige en duurzame goedkope woningen. De uitdaging zit erin om juist goedkopere woningbouw, met een beperkt bouwbudget, architectonische en bouwtechnische kwaliteit mee te geven waarbij uitgangspunten van duurzame woningbouw een rol spelen. Dat moet tot uiting komen in de belevingswaarde, de materialisering en het wooncomfort.

De jury heeft veel bewondering voor het stedenbouwkundig plan. Het valt haar op dat, daar waar het stedenbouwkundig plan vraagt om een 'inventieve interpretatie', de mogelijkheden beperkt zijn benut. In de projecten is weinig gezocht naar een ander soort vormtaal. De verplichte aansluiting op Biogas leidt er overigens wel toe dat het ontwikkelen van energieneutrale woningen of passieve woningen niet wordt gestimuleerd. Ondanks het feit dat deze woningen geen energie afnemen moeten zij wel aansluitkosten maken.

De aannemers kozen veelal voor lokale en regionale architecten. Zij zijn in staat gebleken meer marktgericht te bouwen. Dit uit zich in de reeds verkochte woningen in de 1^e fase, maar ook in het feit dat een organisatie voor collectief particulier opdrachtgeverschap zich terugtrok uit het project vanwege de grote variatie die reeds werd geboden. De kleinschalige uitgifte van de bouwblokken, in combinatie met deze competitie, heeft inderdaad geleid tot een grote verscheidenheid aan woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. De diversiteit aan woningen is karakteristiek voor dorpen. De vraag is wel of met de opdeling van de uitgifte in kleinschalige bouwblokken aan diverse aannemers en de grote diversiteit die daardoor ontstaat, de beoogde kwaliteit voor de buurtschap als geheel wordt bereikt wanneer alle bouwblokken in samenhang worden gezien. Het totaalbeeld kan ook doorslaan en te fragmentarisch worden. Ontstaat hier een buurtschap zoals de gemeente dat voor ogen heeft? De presentatie van de opgeknipte bouwblokken levert een vrij fragmentarisch beeld op. Wellicht kunnen bij een eventuele herhaling van een dergelijke aanpak, de maquettes bijeen worden gevoegd zodat er een beeld ontstaat van de bouwblokken ten opzichte van elkaar en van de wijk als geheel.

De gemeente heeft de competitie tevens aangegrepen om een tentoonstelling te maken, en daarmee het publiek bij de nieuwe wijkontwikkeling te betrekken. De jury kan zich voorstellen dat het voor aannemers niet gebruikelijk is maquettes aan te leveren. Zij hoopt dat de aannemers en hun architecten hier met plezier hebben gewerkt en dat zij de meerwaarde ervan hebben ingezien voor dit project. De tentoonstelling en de publiciteit komen bovendien de marketing van de woningen ten goede.

Tenslotte prijst de jury de moed van de aannemers om aan de prijsvraag deel te nemen. Zij stellen zich immers bloot aan kritiek voordat de woningen zijn verkocht.

Beoordeling van de projecten

Eerste ronde

1. Blok 6, Bemog Projectontwikkeling & Achterbosch Architectuur: Bart Zantman

Dit project bevat een duidelijk beschreven visie op de moderne Friese uitstraling van dorpswoningen en enkele referentiebeelden. In het ontwerp is deze visie minder overtuigend vertaald.

Het project bestaat uit drie blokken die ten opzichte van elkaar verspringen. Eén van de kopgevels is gedraaid. In het geheel is de variatie vooral gezocht in kleurschakeringen kap en gevels. De jury vindt deze kleurschakering minder passend bij het gebied. Deze schakering lijkt tevens te zijn ingezet om een de individualiteit van de woning te benadrukken. Dit doorkruist echter het ensemble van de drie ten opzichte van elkaar verschoven, blokjes en zwakt dit af.

De uitdetaillering van de kopgevels en de verspringing in goothoogten is niet optimaal benut. De bijgebouwen kunnen door een ontheffing mogelijk worden gemaakt. In het kader van de welstandsrichtlijnen ontbreekt de gewenste kap op de bijgebouwen.

De prijsvraagwoning betreft een degelijk woningbouwproject in typologie en uitstraling en een standaard plattegrond. Aan duurzaamheidsaspecten is beperkt aandacht besteed. Er zijn wel kunststof kozijnen toegepast.

2. Blok 13, Geveke Bouw & Van Manen en Zwart Architecten: Hylko Zwart

Ook bij dit project is in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht sprake van drie vrijwel identieke woningbouwblokken die qua verspringing en kleur variëren. De jury twijfelt aan de regiospecifieke uitstraling van het geheel. Er is weinig relatie met de weg voorlangs, er is sprake van reguliere voortuinen. De mogelijkheden van uitdetaillering van de kopgevels worden benut. Ook is er aandacht voor de beëindiging van de dakvlakken. In het achtergebied worden garages en schuttingen slechts in optie aangeboden, waardoor er onzekerheid is over de kwaliteit die daar gerealiseerd wordt.

De situering van de dakkapel en de minimale verticale geleiding vormen een aandachtspunt in relatie tot welstandsrichtlijnen. Er wordt een inpandige berging voorgesteld die veel invloed heeft op de woonplattegrond. Omdat de relatie met buiten daardoor minder optimaal is, wordt een belangrijke inpassingskans gemist. Een voordeel is het dakraam dat op zolder is gerealiseerd.

De jury noemt het project degelijk maar standaard. De inzet van duurzaamheidsmaatregelen is minimaal; wel is sprake van vloerverwarming en geïsoleerde buitendeuren. Het gebruik van zink wordt negatief beoordeeld.

3. Blok 7, Van Wijnen Projectontwikkeling & BA 32: Romke Lemstra

Deze beide blokken vallen op door de combinatie van materialisering en detaillering. Veel aandacht gaat uit naar het metselwerk. Het is zorgvuldig gedetailleerd, boven deur en ramen is staand metselwerk toegepast. De verbanden maken een ambachtelijke indruk. Er zijn schoorstenen en stoepjes, maar deze hebben geen functie. De jury merkt op dat wit keimwerk er goedkoop uit kan zien en dat een nette overgang tussen schoonmetselwerk en keimwerk veel aandacht vraagt.

Het geheel refereert aan de beelddsfeer van de jaren dertig. Het kan daarbij echter in elk ander dorp staan, en wijkt daarmee af van de Friese beelddsfeer die in Jabikswoude wordt beoogd.

De jury heeft veel waardering voor de bergingen; met kleine middelen is hier iets moois van gemaakt. Het achterom van de woningen is goed bedoeld er ontstaat een strook langs het water waarvan onduidelijk is van wie deze straks is. De jury adviseert te onderzoeken of hiervoor een betere oplossing mogelijk is.

De woningbouwplattegronden zijn standaard 2 lagen met 1 kap. De plattegronden zijn weinig flexibel en beschikken niet over specifieke eigenschappen. Opvallend is de kleine beukmaat.

Ook bij dit project is de inzet van duurzaamheidsaspecten vrij standaard. Wel is er sprake van een diversiteit aan materialen. Het materiaalgebruik wordt vanuit duurzaamheidsoogpunt positief beoordeeld. Er wordt gebruik gemaakt van gebakken materialen en aluminium goten, en er worden (recyclebare) kunststof kozijnen voorgesteld.

4. Blok 15, Moes Projectontwikkeling & Hans Been Architecten: Hans Been

In dit project worden twee bouwblokken voorgesteld. Er wordt per blok een specifieke architectuur voorgesteld passend bij de korrel (schaal) van het stedenbouwkundig ontwerp. Hierover de spreekt jury haar waardering uit. Maar de tekening is te schetsmatig om goed te kunnen beoordelen hoe het er geheel er uiteindelijk uit komt te zien.

De prijsvraagwoning betreft een standaard woningbouwplan, waarbij de uitgangspunten een vrij letterlijke vertaling zijn van het programma. De jury vindt dat jammer, omdat het plan meer mogelijkheden lijkt te bieden. Deze zijn helaas niet uitgewerkt. De presentatie van het plan is helaas wat mager uitgewerkt.

In breedte van de plattegrond van de prijsvraagwoning en de relatie van woonkamer en tuin ziet de jury een grote meerwaarde. Apart is de badkamer onder de dakkapel. Wel vraagt de jury zich af hoe de noodzakelijke lichttoetreding in de slaapkamers wordt geregeld. De mooie grote dakkapel wordt gewaardeerd, maar de materialisering ervan komt wat rommelig over. Ook had hier had meer aandacht voor lichttoetreding kunnen zijn en voor de gevraagde verticale geleiding. De kopgevels worden niet benut.

Er is sprake van een redelijke inzet van duurzaamheidsmaatregelen, maar daarin is het project weinig bijzonder.

5. Blok 2, Bijland Bouw & Grietzen A. Bergsma: Grietzen Bergsma

De stedenbouwkundige verkaveling van dit project is interessant. Er is geprobeerd om de ruimte gevarieerd te benutten door het blok met 2[^]1 kap woningen aan de zijde van de binnenruimte te plaatsen. De bergingen krijgen daarbij noodgedwongen een grote rol en zullen zorgvuldig behandeld moeten worden. De entrees van de 3[^]1 kap woningen zijn aan de kopgevels gesitueerd.

De verhouding tussen kap en gevel lijken wat uit balans. Dat resulteert in een enigszins vakantiewoningachtige uitstraling, maar mogelijk ligt dit ook aan de manier van presenteren. De woningen komen wat gedrongen over.

Aandachtspunt voor de welstand vormt de situering van de dakkapel, die niet tot aan de goot reikt. Ook dit project is weinig specifiek in het beschrijven van een duurzaam ontwerp. Het voorziet in zonwering op de dakramen aan de achterzijde.

6. Blok 17, Bouwbedrijf Kimsma & Johan Sijtsma Architectenteam: Johan Sijtsma

De initiatiefnemer van dit project is in staat geweest om ondanks het kleine formaat bouwblok, de korrel groot te houden. In stedenbouwkundig opzicht moeten het metselwerk en de pannen differentiatie in het plan aanbrenge-
gen. Dit komt enerzijds kunstmatig over maar heeft bij deze korrelgrootte toch een gunstig effect heeft ten aanzien van de schaalbeleving. Door één bouwblok te maken heeft het plan geen toegang tot het achtererf. Door de parkeergelegenheid op eigen terrein wordt het straatprofiel 'ondorps' breed. Dit kan alleen als er bij de uitwerking de parkeerplaatsen landschappelijke worden ingepast-

De vormgeving van de voorgevel en dakkapellen geven niet de gewenste Friese uitstraling. De dakkapel is vormgegeven als onderdeel van de gevel. Door deze grafische benadering wordt de gewenste informaliteit niet bereikt. Dat geldt wel voor de uitbouw aan de kopgevels, die in zekere zin aan het blok zijn geplakt.

De jury vindt de woningopzet interessant. Door de brede beukmaat is veel variatie in de plattegronden mogelijk, en daar is dan ook veel aandacht aan besteed. Ook is er een uitbreidingsoptie en wordt levensloopbestendigheid als optie uitgewerkt. Wanneer de erfafscheiding in steen kan worden vormgegeven biedt dit kansen. Verder is er sprake van een zelfafbouwoptie. De jury gaat er vanuit dat dit tot een lagere prijs leidt dan de aangehouden € 160.000 VON.

Er is sprake van een redelijke inzet van duurzaamheidsmaatregelen. In optie wordt een warmtepomp aangeboden.

De jury neemt dit plan voor nadere bestudering mee in de tweede ronde van de beoordeling.

7. Blok 18, Groothuis Woningbouw & MAS architectuur: Gerwin Tornij & Ron Hoogsteder (architect in opleiding)

Dit plan is goed gepresenteerd. Het is een buitenbeentje, als enige project met een daklandschap. Het plan is een plastisch, samenhangend geheel, maar wel met korrelgrootte 1. Daardoor is er sprake van individuele parcellering. Elke gevel is versprongen, individueel en subtiel verschillend. De samenhang is gevonden in het doorlopende dak waarbij de plaatsing van de garages, die meedoen in het geheel, zorgvuldig is gekozen. De garages en dakoplossing daarvan zijn origineel en bieden meer woninginhoud. Daarbij wordt opgemerkt dat de beukmaat opvallend klein is. De differentiatie in woninggrootte verwijst in vorm en taal naar andere tijden. De poort naar de tuin onder de doorlopende kop is leuk gevonden.

De jury vindt het jammer dat gekozen is voor de jaren 30 tuindorp oplossing van de kielgoten. Getwijfeld wordt aan de uitstraling van de kanteldeuren in de garages. In tegenstelling tot de geveltekeningen staan op de plattegronden echter openslaande deuren. De kleurstelling van de bakstenen behoeft aandacht vanwege de grootte van de gevelvlakken en dakvlakken. Niet duidelijk is of er sprake is van gebakken pannen. De dakkapel vormt een aandachtspunt ten opzichte van welstandsrichtlijnen.

De prijsvraagwoning heeft een standaard plattegrond. De setting van de deuren en de situering van de twee slaapkamers behoeft aandacht.

Wat betreft de duurzaamheidsaspecten is veel in optie aangegeven. Onduidelijk is of de opties in de prijsstelling zijn meegenomen. Gebruik van zink wordt negatief beoordeeld; positief is het gebruik van driedubbel glas. De EPC ligt tussen de 0,4 en 0,5.

De jury neemt ook dit plan voor nadere bestudering mee in de tweede ronde van de beoordeling.

8. Blok 8, VDM Woningen & Inbo: Dennis Heins

De presentatie van dit plan roept de vraag op naar de specifieke relatie met een dorp in Friesland. Het zou ook elders in Nederland gerealiseerd kunnen worden.

Stedenbouwkundig is het plan interessant van opzet door de eigentijdse organisatie en vormgeving van de ruimte en door de verdraaiingen van de woningen. Het plan biedt mooie zichtlijnen. Er is waardering voor de entree in de zijgevel van de hoekwoning. De vorm van het bouwblok wordt goed benut, er wordt een soort hofje gecreëerd. De realisatie van tuin aan de zijkant van de woning is zeer dorps. Uit de gekozen oplossingen spreekt vakmanschap. De mee ontworpen erfafscheidingen worden positief beoordeeld.

Er is goed gedetailleerd, onder meer met staand metselwerk. De verschillende dakkapellen worden bewust in ander materiaal vormgegeven. Het is de vraag of dit het ontwerp ten goede komt. De witte kleur van het woningblok detoneert niet. De beschreven ambitie komt overeen met de uitgangspunten.

De prijsvraagwoning valt in kwalitatieve zin niet echt op en is weinig specifiek. In de plattegrond van deze woning wordt gepuzzeld met de slaapkamers; één daarvan is erg klein. Op de zolder is er geen daglichttoetreding. De

jury waardeert de openslaande deuren naar de tuin en de grootte van de ramen op de verdieping. De goothoogte van de woning voldoet met een ontheffing aan het bestemmingsplan.

De jury is positief over de aandacht voor duurzaamheidsaspecten, de benoeming van het *cradle to cradle* principe en de trias energetica. Niet aangegeven is, of dit leidt tot een lagere EPC.

9. Blok 1, SHP Planontwikkeling & Architectenbureau Lútsen Wijma: Lútsen Wijma

Dit plan gaat uit van verspringende blokken en ruim opgezette woningen met alzijdige kappen. Deze stedenbouwkundige opzet wordt gewaardeerd. De wijze waarop dit uitgangspunt is uitgewerkt roept echter vragen op. Zo is één van de blokken als het ware opgeknipt door er een afwijkende woning tussen te voegen om differentiatie te bereiken. Ook het paadje achterom om bij parkeeroplossingen te komen maakt een geforceerde indruk. Het neemt openheid en ruimte weg. De parkeeroplossing is niet geheel duidelijk.

De jury twijfelt over de dakkapellen die de daklijst doorbreken en daarmee het geheel uit balans lijken te brengen. Aan detaillering is veel aandacht gegeven, maar er zijn ingewikkelde details ingezet om iets eenvoudigs te bereiken, namelijk het losmaken van één woning in het rijtje. Het was wellicht beter geweest om het rijtje een gezicht te geven, zodat het goed past in de korrel van de andere rijtjes en de rest van het gebied. Hiernaast zijn de vrij ingewikkelde constructieve en vormgevende details duur. De vrees is dat hierop bezuinigd gaat worden, waardoor de vormgeving er goedkoper uitzal zien dan wanneer voor eenvoudiger oplossingen was gekozen. De jury had zich kunnen voorstellen dat meer aandacht was uitgegaan naar het ontwerp van de kopgevels.

Ten aanzien van de plattegrond merkt de jury op dat de inpandige berging door de brede beukmaat geen belemmering is voor de flexibiliteit.

Er is goed nagedacht over duurzaamheidsmaatregelen bij een prijs van € 160.000 VON. De EPC van de woning ligt tussen de 0,4 en 0,5. Er wordt driedubbel glas, extra isolatie en lage temperatuurverwarming voorgesteld, hetgeen comfort verhogend werkt. Deze maatregelen zijn netjes vormgegeven.

Dit plan wordt meegenomen naar de tweede beoordelingsronde.

10. Blok 22, Burggraaff Bouw & Adema Architecten: Silvester Adema

De architect is in zijn stedenbouwkundige opzet aanzienlijk beperkt door de begrenzing van het bouwoppervlak in het bestemmingsplan voor dit perceel. De beschikbare ruimte is stedenbouwkundig knap opgelost. De jury heeft bewondering voor de kleine korrelgrootte; zelfs de goedkope woning is een 2¹ kap woning. Tegelijkertijd ontstaat er door de repetitie van de kleine blokjes een minder dorps beeld. Bij wisselende blokken van 1, 2 en 3 woningen was dit voorkomen. De gekozen oplossing is echter goed leesbaar en komt de kwaliteit van de woningen zeer ten goede.

Er zijn zeer ruime 2¹ kapwoningen gemaakt. De mogelijkheid voor een basis woningprogramma op de begane grond wordt helaas niet uitgewerkt. De jury gaat er vanuit dat de goedkope woning kan gelden voor alle 2¹ kap woningen. De variatie van entrees van de woningen komt de variatie in woonplattegrond en het straatbeeld ten goede. De zijentrees worden ruimtelijk uitgenut in zowel de openbare ruimte als in de woonplattegrond. Voor de prijsstelling worden grote woonoppervlakten aangeboden. De garage wordt waarschijnlijk in optie aangeboden. Gezien de grootte van de woning en de prijsstelling is hiervoor alle begrip. De dakkapel zit traditioneel boven de ingang maar is eigentijds vormgegeven en doorgemetseld met de gevel. Dit verleent de woningen een formele statigheid terwijl losse dakkapellen een meer informele dorps sfeer bieden. Het dak is afgeknot maar dat levert bij deze woningen geen gedrongen beeld op.

Er zijn veel duurzaamheidsmaatregelen toegepast. De ambitie om een lagere EPC dan 0,4 te halen is hoog gezien de grootte van de buitenoppervlakte. De jury mist helaas inzichtelijke informatie over het materiaalgebruik.

Gezien de voorgestane systeembouw vormen het gebruik van steenstrips en de aanhechting tussen de zij- en voorgevels aandachtspunten.

Het plan wordt meegenomen naar de tweede ronde.

11. Blok 19, Bouwbedrijf Lont & Auke J. de Vries Architecten: Auke de Vries

De stedenbouwkundige setting van dit project wordt simpel en netjes opgelost door de open hoek en losse woningblokken. De vormgeving van de schuur is vrij simpel en sympathiek. De mogelijkheid om een informeel karakter aan de straatzijde te creëren is achtergebleven. Er is sprake van gewone voortuinen. Positief is dat de erfafscheiding is mee ontworpen. De jury vindt dat de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie onvoldoende worden benut; er is meer gedacht in standaard concepten.

De jury vindt dat geprobeerd is iets moois te maken. Maar zij heeft ook het gevoel dat het geld in cosmetische zaken wordt geïnvesteerd die enigszins overkomen als accessoires. Zij doelt daarmee op de decoratieve schoorstenen, de doorstekende muren en de kleine dakkapellen aan de straatzijde. De situering van deze dakkapellen is een aandachtspunt bij de welstandsrichtlijnen. De doorlopende dakkapellen aan de achterzijde leveren geen

speciale meerwaarde op in de plattegrond. Uitbreiding van Het basisontwerp tot levensloopbestendige woning is optioneel.

De woningbouwtypen worden niet als Fries ervaren; de doorlopende zijmuren door het dak geven meer een zuid Nederlandse sfeer. In verband met koudebruggen kunnen deze ook slechts cosmetisch zijn.

De ambitie om een bijna een passief huis te maken wordt zeer gewaardeerd. Met name in de isolatie is sprake van een grote ambitie. Door de hoge isolatiewaarde van de gevels, driedubbel glas en de warmtepomp zal de energiebehoefte gering zijn, waardoor aansluiting op het energienet niet noodzakelijk is. De woning heeft een EPC van minder dan 0,4. Om dit te bereiken wordt, volgens de toelichting op het plan, een isolatiepakket van 38 cm dik voorgesteld. Dit is echter niet in de tekeningen doorgevoerd.

12. Blok 16, Van der Werf's Bouwbedrijf & Wijffels Architecten: Eugène Wijffels

De jury heeft grote waardering voor de stedenbouwkundige opzet van dit plan en de grote differentiatie aan woningen die het bevat. De afwisseling van de formele gevels aan de voorzijde en informele achterzijde aan de hof levert een goede stedenbouwkundige invulling op zonder dat dit geforceerd overkomt. Er is gekozen voor een interessante oplossing door de bergingen op de hoeken te situeren. De zijtuinen aan de woningen geven het plan een informele dorps sfeer.

Het bouwblok met de prijsvraagwoning leest als één woning, maar het zijn er drie. De toegang van de goedkope woning is opmerkelijk. De dubbele deur in het midden van de gevel en de centrale kern zijn zeer bepalend voor de plattegrond van de woning. Deze toegang en de plattegrond maken de woning weliswaar bijzonder, maar niet direct in positieve zin. De indruk ontstaat dat de plattegrond van de hoekwoning is gekopieerd, maar in de tussenwoning eigenlijk niet goed uitkomt. De woonkamer is eenzijdig georiënteerd en heeft ondanks de dubbele buitendeur geen relatie met de straat. De open keuken staat vol in het zicht van de woonkamer en krijgt weinig licht. Dit had beter doordacht kunnen worden, bijvoorbeeld door de kern te splitsen en de keuken een kwartslag of een halve slag te draaien. Dubbele opslaande deuren zouden wellicht eerder aan de achterzijde dan aan de straat gemaakt kunnen worden.

Het plan stelt veel duurzaamheidsmaatregelen in optie voor, De vraag is of dit past binnen de door de aannemer vastgestelde range van € 160.000 tot € 175.000 VON . Er is sprake van driedubbel glas en een individueel regenwatergebruikstelsel. De EPC is lager dan 0,4.

Het plan wordt meegenomen naar de tweede beoordelingsronde.

13. Blok 21, Bouwgroep Dijkstra Draisma & TWA Architecten: Bauke Tuinstra

Stedenbouwkundig is sprake van drie stevige gebouwen die alzijdig kloppen en waarvan maat en schaal in balans is. Elk van de drie gebouwen heeft een eigen identiteit en kent een eigentijdse vertaling van de karakteristieken van de Friese dorpsbouw. Het geheel is terughoudend gedetailleerd, bijvoorbeeld in het metselwerk en de terugspringende kozijnen, wat de informaliteit ten goede komt. De zijgevels zijn netjes uitgevoerd, de stoepen en voortuintjes zijn gedifferentieerd vormgegeven en ook de bergingen zijn goed ontworpen. De kopgevels zijn door de zijingangen van de hoekwoningen goed benut. Dit levert een grotere diversiteit aan woningtypes. Dat de schuurtjes als garages kunnen dienen komt sympathiek over.

Het geheel heeft, met de kloeke kappen, royale dakkapellen en grote ramen, een aantrekkelijke en rijke uitstraling. Daarin zit de differentiatie, meer dan in de volumes. Twijfel is of de ramen wel tot aan de straat moeten worden doorgetrokken omdat daarmee de functionaliteit van de stoepjes wordt verminderd. Dit is bij de prijsvraagwoning niet het geval.

De flexibele plattegrond biedt de mogelijkheid om berging aan de achtergevel te bouwen.

Over de diverse duurzaamheidsmaatregelen is goed nagedacht. Het materiaalgebruik wordt positief beoordeeld; er wordt geen lood en zink gebruikt. Het *cradle to cradle* principe is toegepast en de EPC ligt onder de 0,4. Dit plan is het enige dat zonnepanelen bevat.

Tenslotte wordt ook dit plan meegenomen naar de tweede ronde van de beoordeling.

Tweede ronde

In de tweede ronde worden de volgende zes plannen nader bestudeerd en met elkaar vergeleken:

1	SHP Planontwikkeling	Lútsen Wijma	Architectenbureau Lútsen Wijma
16	Van der Werf's Bouwbedrijf	Eugène Wijffels	Wijffels Architecten
17	Bouwbedrijf Kimsma	Johan Sijtsma	Johan Sijtsma Architectenteam
18	Groothuis Woningbouw	Gerwin Tornij en Ron Hoogsteder (architect in opleiding)	MAS architectuur
21	Bouwgroep Dijkstra Draisma	Bauke Tuinstra	TWA Architecten
22	Burggraaff Bouw	Silvester Adema	Adema Architecten

Na zorgvuldige overweging besluit de jury dat de plannen van SHP Planontwikkeling, Bouwbedrijf Kimsma en Groothuis Woningbouw afvallen omdat de stedenbouwkundige invulling in de andere plannen sterker overtuigt.

Nominatie

Bij het plan dat de jury nomineert is echt geprobeerd iets bijzonders te maken. Op grond van de goede stedenbouwkundige invulling van de formele straatzijde en informele hofzijde met verschillende bijzondere woningtypes en een gedifferentieerde architectonische uitstraling kent de jury de nominatie toe aan het plan van **Van der Werf's Bouwbedrijf & Wijffels Architecten, met architect Eugène Wijffels.**

Tweede prijs

De tweede prijs is voor het plan dat ondanks de opgelegde ruimtelijke beperking, knappe stedenbouwkundige oplossingen heeft gevonden. Daarbij zijn architectonische vormgeving en systeembouw goed gecombineerd, met als resultaat een zeer goede prijs / kwaliteit verhouding. De tweede prijs is voor het plan van **Burggraaff Bouw & Adema Architecten met architect Silvester Adema.**

Eerste prijs

Met in achtneming van de uitgangspunten is het winnende plan zorgvuldig en compleet vormgegeven. Het maakt ook de indruk dat dit met plezier is gedaan. Het is het meest optimistische plan, zo merkte de jury op. De indieners hebben zich echt verdiept in alle aspecten van de opgave en zijn daarin zowel stedenbouwkundig, als architectonisch en wat betreft duurzaamheid geslaagd. Zij hebben laten zien dat het mogelijk is om met een beperkt budget mooi én duurzaam te bouwen. De jury kent de eerste prijs van harte toe aan het plan van **Bouwgroep Dijkstra Draisma & TWA Architecten met architect Bauke Tuinstra.**

De jury,

*Cilly Jansen (voorzitter), Stefan Witteman, Bouke Kapteijn
Leeuwarden, 13 mei 2011*