

Project "Streekstate" te Tjalleberd

Wij zijn RE Projectontwikkeling B.V. uit de naburige gemeente Opsterland. RE staat voor Reitsma en Eppinga. Fokko Reitsma heeft een bouwbedrijf en Sjoerd Eppinga is projectontwikkelaar. Samen hebben wij een behoorlijke ervaring in de ontwikkeling en bouw van betaalbare woningen en sociale verhuur. De herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool SWS De Nijewier aan de Aengwirdeweg 284 in Tjalleberd past dan ook goed in onze portefeuille. Zowel qua grootte als invulling (realiseren van betaalbare en kwalitatief goede woningen).

1. Participatie en samenwerking

1.1 Participatie van Omwonenden

De bewoners van Tjalleberd en in het bijzonder de omwonenden van dit project zullen in een vroeger stadium dan (voor ons) normaal betrokken worden in het plan. We organiseren een bijeenkomst op een geschikte locatie in het dorp (in de oude school?) waarbij de (direct) omwonenden en een delegatie van de gemeente zullen worden uitgenodigd om het plan te bespreken.

Het plan zal minder ver uitgewerkt zijn dan wij normaal gesproken gewend zijn. We gaan alle input van de bewoners verzamelen en hiervan schriftelijk verslag uitbrengen aan alle betrokkenen via e-mail. Deze input willen wij daarna graag met de gemeente bespreken en bekijken of deze voor ons en de gemeente haalbaar is. Als het daarna nodig is, kunnen we nogmaals met de (direct) omwonenden vergaderen.

Als het plan haalbaar is, zullen wij dit verder uitwerken en presenteren aan het dorp. Deze keer plaatsen wij een bericht in de 'Aengwirden Aktief', waarbij iedere geïnteresseerde welkom is. Voor deze bijeenkomst is MFA Aengwirden (het dorps huis) misschien een geschikte locatie. Als de geluiden positief zijn, gaan we de omgevingsvergunning aanvragen.

1.2 Samenwerking met gemeente Heerenveen

Met inachtneming van het 'Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Heerenveen' zullen we de lijntjes met de projectleider van de gemeente kort houden. Bij belangrijke beslismomenten zullen we dit vooraf met de gemeente kortsluiten, zodat niemand voor verrassingen komt te staan. Wat betreft aanpassingen zijn wij flexibel en kunnen wij snel

schakelen, door korte lijntjes met de projectleider van de gemeente en onze architect, Adema Architecten uit Dokkum.

Wij hebben ervaring met het in een redelijk vroeg stadium overleggen met omwonenden en het betrekken van de gemeente hierbij. In Ureterp zijn wij met een plan van 28 grondgebonden woningen bezig, dat wij zelf bouw- en woonrijp maken. Hierbij was het prettig samenwerken met gemeente Opsterland en omwonenden. Deze woningen komen in december 2024 in de verkoop. In De Westereen hebben wij in 2021 een oud textielpakhuis aan de Foarstrjitte 23 verbouwd (in principe alles nieuw, op de muren na) tot 6 sociale huurwoningen, die nog steeds in ons bezit zijn. Hier hebben wij een constructieve inloopavond met de buurt gehad en was de samenwerking met gemeente Dantumadiel goed.

2. Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit

2.1 Stedenbouwkundig Concept

Tjalleberd kenmerkt zich door de ligging aan de Aengwirderweg als een lintdorp. Enkel bij locaties zoals de kerk en school van Tjalleberd wordt dichter op elkaar gebouwd en vormt zich het hart van het dorp. Hier willen wij gebruik maken van de ruimte om meer woningen te realiseren dan vereist werd, zonder dat het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

De bestaande school kan geen kwalitatieve woningen borgen en staat dicht op de straat. Nieuwe woningen zullen in een vergelijkbaar volume verder van de straat terugkomen, waarbij een nieuwe, groene zone bijdraagt aan de herkenning van het dorpshart. De woningtypologie zal vergelijkbaar en passend in het dorp zijn in schaal en volume. De woningen krijgen een eigentijdse uitstraling van baksteen en dakpan, maar eentje die met een weloverwogen keuze in het dorp past. De gymzaal leent zich goed voor hergebruik met 6 appartementen, zodat een stuk historie op praktische wijze onderdeel van Tjalleberd blijft.

Het grasveld met speelterrein is met haar openheid een belangrijk onderdeel van het hart en wordt dan ook behouden in de nieuwe indeling. Tussen de nieuwe rijwoningen en het grasveld ontstaat een ruimte die geschikt is voor 6 rug-aan-rug woningen. De aansluiting naar de nieuwe rijwoningen en de bestaande woningen aan De Kampen en De Mieden is belangrijk. Door de vormgeving van de rug-aan-rug woningen zal geen zijde als een dichte gevel voelen maar interactie aan gaan met de straat.

Rondom de nieuwe volumes zal groen toegevoegd worden in de vorm van hagen, bomen en een wadi. Bij de gedachte van vergroening en klimaatbestendigheid speelt het terrein ook

een belangrijke rol. Bestaande verharding gaat er uit terwijl het verharde deel voor het parkeren in halfverharding kan worden uitgevoerd. Het bestaande parkeren wordt licht uitgebreid en een parkeercoffer wordt tussen de bebouwing geborgen, aan het zicht ontnomen.

2.2 Programma

- 6 stuks sociale huurappartementen met een woonoppervlakte van 60m².
- 6 stuks starterswoningen met een prijs van maximaal € 250.000,- incl. Btw v.o.n..
- 6 stuks gezinswoningen met een prijs van tussen de € 280.000,- en € 320.000,- incl. Btw v.o.n. afhankelijk van de grootte.

Dit sluit aan bij de doelgroep van starters, in zowel koop- als huurwoningen in Tjalleberd. De oude gymzaal willen we behouden en transformeren tot 6 sociale huurwoningen. Er passen 6 appartementen in van 60m² en een trappenhuis, verdeeld over 2 bouwlagen. Wij hebben meerdere sociale huurwoningen in onze vastgoedportefeuille en dat bevalt ons prima. We zouden ook met WoonFriesland kunnen overleggen, mocht daar behoefte aan zijn. De school wordt in ons plan gesloopt om plaats te maken voor 6 nieuw te bouwen gezinswoningen / rijtjeshuizen van minimaal 70m² woonoppervlakte en 6 nieuw te bouwen starterswoningen van het type rug aan rug met een woonoppervlakte van minimaal 60m². Het zijn eigenlijk vereenvoudigde rijtjeshuizen zonder achtertuin. Deze zijn beide bedoelt voor verkoop.

Bij het toewijzen van de woningen kunnen we makelaar Pieter Ytsma uit Jubbega een heldere opdracht geven: Het voorrang verlenen van starters uit de regio, voorzover dat binnen de wet mogelijk is.

2.3 Beeldkwaliteit en Architectuur

De nieuwbouw wordt passend in de situatie geplaatst, zoals benoemd in punt 2.1. Groene zones worden toegevoegd in het hele plan, het hart van het dorp krijgt meer herkenbaarheid en de woningen krijgen een eigentijdse uitstraling.

Voor de nieuwbouw worden bakstenen en dakpannen toegepast. Hoewel een eigentijdse toepassing nog vorm zal moeten krijgen worden de kleuren afgestemd op de omgelegen bebouwing. De baksteen zal een zandkleurige tint krijgen, variëren van licht tot donker, met een donkere dakpan. Dergelijke kleuren zijn niet onbekend in Tjalleberd.

In het vervolgtraject van het ontwerp zal de eigen identiteit een prominentere rol krijgen waarbij de bewoners worden betrokken zoals in punt 1.1 wordt benoemd. De ruimtelijke beleving zal een sfeervolle samenhang worden met de groene omgeving en de aangelegen straten.

3. Duurzaamheid

3.1 Energieprestatie

Het is voor ons een goede en betaalbare manier gebleken om meer isolatiemateriaal dan het minimumvereiste toe te passen om de energieprestatie van woningen te verbeteren. Onze huizen worden standaard voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Ook bij transformatieprojecten, zoals de eerder beschreven sociale huurappartementen in De Westereen. Kortgeleden hebben we een prachtig rijksmonumentaal kantoorpand in Beetsterzwaag getransformeerd tot 7 appartementen. Deze hebben allemaal energielabel A++ gekregen.

3.2 Materialen en Circulariteit

Als isolatiemateriaal wordt glaswol toegepast, dat duurzaam en milieuvriendelijk is. Het wordt gemaakt van gerecycled glas. Uit een analyse van de data in de Nationale Milieu Database scoort glaswol op basis van de huidige rekenmethodiek beter op het gebied van duurzaamheid dan diverse bio-based isolatieproducten. Het product is niet te vergelijken met het oude type glaswol. Dit nieuwe product voelt zachter aan, is vervaardigd uit gerecycled materiaal en met een natuurlijke binder. Vergeleken met andere isolatieproducten is dit een van de meest milieuvriendelijke isolatiematerialen voor de spouw volgens onderzoek van NIBE. De technische levensduur van glaswol is net zo lang als de levensduur van een gebouw. Glaswol heeft een levensduur van tenminste 50 jaar zonder verlies van isolatiewaarde. Als een gebouw aan het einde van zijn levensduur rijp is voor sloop, dan kan glaswol probleemloos worden hergebruikt. Glaswol kan gerecycled worden of opnieuw als isolatiemateriaal gebruikt worden. Het grote voordeel van glaswol is namelijk dat het gewoon los te maken is en niet verlijmd is aan constructieonderdelen, een belangrijke voorwaarde voor circulair bouwen.

De prefab kapconstructie van de woningen wordt vervaardigd uit hout. Door prefab te produceren (in onze eigen timmerwerkplaats), wordt bespaard op verpakkingsmateriaal, transport en grondstofgebruik. Hout is van biologische oorsprong, wordt beheerd en/of geteeld en groeit na winning binnen een mensenleven terug zonder het betreffende

ecosysteem uit te putten. Circulair bouwen betekent grotendeels dat er tijdens het ontwerp rekening wordt gehouden met hergebruik. Dit kan gelden voor de grondstoffen, onderdelen, elementen of zelfs complete modules (zoals de complete kapconstructie).

Het dak willen wij bedekken met keramische dakpannen. Keramische dakpannen zijn een goed voorbeeld van duurzame bouwmaterialen. Keramische dakpannen gaan gemiddeld 75 jaar mee. Helaas komen gebruikte dakpannen nog erg vaak in de puincontainer terecht. Zonde, want deze dakpannen kunnen prima hergebruikt worden. We zouden ervoor kunnen kiezen om gebruikte dakpannen toe te passen.

De gevels trekken we op van EcoBrick. EcoBrick is een slimme metselsteen met minder volume. Met een dikte van 65 mm is hij 35% smaller dan traditionele Waalformaat gevelbakstenen. De productie vraagt minder energie en grondstoffen. Ook de verpakking en het transport zijn efficiënter; meer stenen per vracht en minder transportbewegingen, pallets en hoezen. En dus aanzienlijk minder CO₂-uitstoot.

3.3 Klimaatbestendigheid

Het waterbeheer en infiltratie willen we regelen door het aanleggen van een wadi. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond. Zo helpt de wadi tegen wateroverlast en droogte. Volgens ons past dit prima in het gebied.

Het is haalbaar om de ecologische footprint van dit plan op de lange termijn te verkleinen door het planten van zoveel mogelijk bomen. Bomen absorberen CO₂ uit de atmosfeer en ze voorkomen bodemerosie. Daarnaast zorgen bomen voor schaduw in de zomer en voorkomen "oververhitting". Het grasveld achter de school wordt betrokken bij het plan, maar wordt zoveel mogelijk als openbaar gebied ingericht. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het groen. De bestaande boomstructuur langs Aengwilderweg wordt (uiteraard) gehandhaafd. Het oude schoolplein wordt zoveel mogelijk vervangen door groen en er wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Er wordt een haag rondom het perceel aangelegd. Netto wordt het gebied groener en leefbaarder dan voorheen.

4. Grondwaarde

Wij hebben reeds een bod gedaan van € 185.000,00 excl. btw (zegge: éénhonderdvijfentachtigduizend euro). Dit is het beste bod dat wij willen doen. Als we een hoger bod zouden moeten doen, komt dit ten nadele van de uiteindelijke koper van de woningen en zou de sociale huurprijs ook in gevaar kunnen komen.

Bij een bod van € 185.000,00 excl. btw op de grond kunnen wij duurzame, leefbare en betaalbare woningen bouwen, waar wij volledig achter staan.