

November 2024 • jaargang 36 • nummer 7

HET HOUT BLAD

www.hethoutblad.nl

BUURTGEVOEL IN NIJMEGEN
GROOTSTEDELIJKE HOUTBOUW IN SEATTLE
BEDRIJFSGEBOUW ALS UITSTALKAST
JONGE PROFESSIONALS BINDEN MET BUNDLE
ALTERNATIEF SAMENLEVEN OP EEN WEI
HOUTEN PASSERELLE IN ZWOLLE
VALCKENSTEYNS BETAALBARE HUURWONINGEN



De vier vleugels van Bundle sluiten in ontwerp goed aan bij de (semi) industriële omgeving in Enschede.

ANDERSOM BOUWEN, HOE DAN?

SOCIAAL CENTRAAL IN BUNDLE

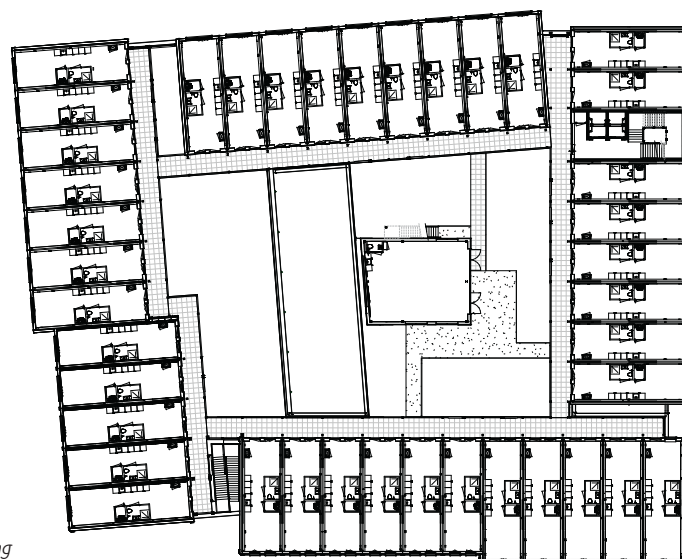
De eerste twee lagen moesten nog gebouwd worden, terwijl de zes verdiepingen erboven al helemaal klaar waren. Ruim 200 woningen bouwen in 24 weken, met decoratief metselwerk en al. In houtbouw kan dat. Op de parkeerplaats van de Polaroid-fabriek verrees een Twents icoon: Bundle.





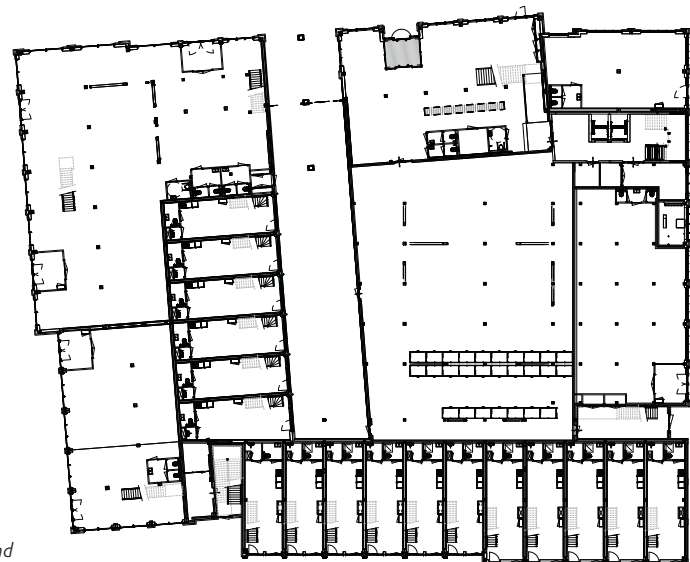
Voorbijgangers vroegen zich af hoe dat kan: de bovenverdiepingen bouwen terwijl de onderbouw nog openligt.

De modules van ruim 11 meter lang zijn kokers van CLT met een gevelvulling van kozijnen en HSB-elementen.



2e verdieping

Een binnenstraat leidt naar woonwerkunits en fietsenstalling.



begane grond

Op enkele tientallen meters van het centrum van Enschede staat Bundle. Het is even goed kijken wat er nu nieuw is aan het complex en wat niet. Maar het is allemaal nieuw. Het gaat om vier separate vleugels met woningen van hout, tot zeven verdiepingen hoog, op een 'tafel' van staal van twee bouwlagen. Bundle telt 202 woningen waarvan 179 studio's, modules van circa 40 m², 6 kleinere units van circa 20 m² voor beginnend kamerbewoners en 17 woon-werkunits op de begane grond: ateliers voor kunstenaars of maakbedrijfjes met op de verdieping een woning. Dit alles met een commerciële plint voor bedrijven, middenstand en horeca en een binnentuin met paviljoen op de tafel, een gezamenlijke woonkamer, fietsenstalling, wasserette en andere faciliteiten.

Modulebouw next level Het is, kortom, een fors complex, waarvan de afdeling houtbouwsystemen van De Groot Vroomshoop de hoofdaannemer was met bouwbedrijf Goossens Te Pas, zuster in de Volker Wessels Groep, als onderaannemer voor het niet-houtbouwwerk, voornamelijk de eerste twee lagen. 'We kunnen dit dus gewoon,' zegt Rogier Adriaansen, commercieel manager van de afdeling bouwsystemen van De Groot Vroomshoop. 'We worden als modulebouwers vaak nog gezien als bouwers van tijdelijke huisvesting, gebouwen van lage kwaliteit, maar inmiddels hebben we al op best veel plaatsen laten zien dat we ook complete en complexe bouwopdrachten aankunnen.'

De referenties M'DAM in Monnickendam, ooit categorieprijswinnaar in de Nationale Houtbouwprijs en de Koelmalaan in Alkmaar, nog altijd het grootste houten woongebouw van Nederland, gelden kennelijk voor de buitenwacht nog niet genoeg als referentie, al zijn ze onder de houtbouwkenners heel bekend.

Woonruimte voor jongeren 'We hebben ons eigen systeem ontwikkeld, met name de verbindingen tussen de modules en de bevestiging aan de stalen galerijen die voor de stabiliteit moeten zorgen zijn eigen vindingen,' vertelt Niek Sanders, die het grootste gedeelte van de bouwtijd projectleider vanuit De Groot Vroomshoop was bij Bundle. 'We hebben dit gebouw ontwikkeld in bouwteam na een uitvraag door woningcorporatie Domijn. Dat was een heel uitgebreide en uitdagende uitvraag.' Enschede kampt met het bijzondere verschijnsel dat studenten na afloop van hun studie tamelijk massaal de stad verlaten, terwijl er in de regio Twente meer dan genoeg werk is. Het gebrek aan huisvesting voor deze groep, jonge, nog niet samenwonende professionals is in de stad nijpend. Domijn is zelf gevestigd in een gerenoveerd complex dat de Performance Factory wordt genoemd, een agglomeraat van bedrijfsgebouwen net buiten het centrum van de stad, waar



Het paviljoen op de tweede verdieping heeft een dakterras met een pergola. De bewoners kunnen de ruimte huren de daktuin er omheen is gemeenschappelijk.

ook de nog altijd functionerende Polaroid-fabriek deel van uitmaakt. Bundle moest een landmark worden voor het achterliggende complex, het gebouw moest sociale cohesie bevorderen, de bewoners een fijne, luxe omgeving bieden. De hoop is dat ook de bewoners van de zes kleinere units, mensen 'met een rugzakje', door de medebewoners een beetje in de gaten gehouden worden en zich zo kunnen ontwikkelen.

Heldere opzet 'Nadat we de tender gewonnen hadden hebben we architectenbureau Pr8 in Almelo aangetrokken. Vooral in Twente zijn ze heel bekend om hun inventieve en degelijke ontwerpen.' De plattegrond ademt architectonisch inzicht. Naast de gezamenlijke huiskamer leidt een binnenstraat naar zes woonwerkunits en naar de gezamenlijke fietsparkeerplaats waar ook aansluitingen zijn voor elektrisch opladen. Er zijn geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien. De andere woonwerkunits liggen aan de straat.

Slimme koppelingen De studio's zijn gestapelde modules, 'kokers' van CLT met aan de korte kanten een invulling van HSB. Sanders: 'We geloven sterk in CLT. Je werkt met puur hout, dus heel natuurlijk. En voor de zeven lagen van de hoogste vleugel voldoet HSB niet, dan moet je dat weer anders gaan oplossen. Doordat de plafonds en de vloeren van CLT zijn, op afstand gehouden met koppelstukken met dempend materiaal, heb je meteen een goede trillings- en geluiddemping. En een bijkomend voordeel is dat je de modules ooit in zijn geheel zou kunnen ontkoppelen en dan naar believen in een andere samenstelling weer kan neerzetten.'

Alleen de in totaal negen verdiepingen hoge vleugel heeft een trappenhuis met een lift. Die is van beton, maar die



De bewoners delen verschillende ruimten, zoals deze gezamenlijke huiskamer direct aan de straat.

In de steenstrips is het verleden, het heden en de toekomst van Enschede als textiel- en industriestad verbeeld.





De studio's zijn met 40 vierkante meter niet ruim, maar wel van alle gemakken en domotica voorzien.



De woningen zijn bedoeld voor jonge professionals die hun leven en carrière in Twente beginnen op de bouwen.

schacht werkt niet als bij een hybride mee aan de constructieve stevigheid van het gebouw. Sanders: 'De stijfheid komt geheel voor rekening van de stalen galerijen. We hebben een speciaal verbindingsstuk in de modules ingebouwd, een zwaar element dat wel 90 kilo weegt. Dat is aan de galerij bevestigd, waarbij een zekere tolerantie is voor krimp en uitzetten maar geen enkele voor omwaaien.' Dat, en een slim koppelsysteem voor de modules onderling en van de modules aan de stalen tafel zorgt voor een degelijk stevig en robuust systeem.

Steenstrips Het afwerkingsniveau van Bundle is opmerkelijk. Dat is mede te danken aan de gevelbekleding met steenstrips op drie blinde gevels, waarin figuren zijn uitgebeeld die het verleden, het heden en de toekomst van de Twentse industriestad verbeelden. Deze beelden zijn ontworpen door het bedrijf New Imaging. Het bedrijf RC Panels in Lemelerveld, dat beschikt over een gerobotiseerde steenstriprobot heeft de houtskeletwanden aan de buitenkant gemaakt.

Sanders: 'We doen er veel aan om onze gebouwen niet op modulebouw te laten lijken. Door de verbindingstechniek tussen de modules die we toepassen houdt je slechts een smalle dilatatielijn over. In het metselwerk sluit dat mooi aan, op andere plaatsen hebben we aluminium zetwerk aangebracht. Het metselwerk is uitgevoerd in penanten, zo krijg je esthetisch een mooi geheel.'

Daktuin en domotica Op het dak van de tweede verdieping zal veel van de sociale interactie plaatsvinden, is de bedoeling. Er staat een paviljoen op met een dakterras en een stalen pergola, die inmiddels begroeid begint te raken. Er is een gezamenlijke tuin en er kunnen moestuinen worden aangelegd.

Adriaansen: 'De studio's zijn bijzonder comfortabel. Je schakelt, zoals bij een hotelkamer, al je elektriciteit als je wil in een keer aan of uit. Met een app kun je de ventilatie, de verwarming en de screens van je woning regelen. Het is echt ideaal wonen voor de doelgroep. Domijn organiseert een soort 'sollicitatiegesprekken' voor de woningen om ook echt mensen met een sociale inslag te verzamelen. Wel is heel bewust gekozen voor enkel studio's. Als mensen een relatie krijgen en zich nog meer gaan settelen in de regio, is het de bedoeling dat ze dan andere woning zoeken. Dat zijn heel bewuste keuzes die Domijn gemaakt heeft.'

Sanders: 'We hebben wel al uitgezocht en bepaald hoe we eventueel in de toekomst van twee studio's tweeka-merappartementen kunnen maken. Dat is ook weer zo'n voordeel van CLT: in principe zaag je er gewoon een aantal openingen en doorgangen uit.'

JAN MAURITS SCHOUTEN

Project: Bundle. **Locatie:** Oldenzaalsestraat, Enschede. **Programma:** 185 appartementen, 17 woon-werkstudio's en 3500 m² commerciële en maatschappelijke voorzieningen. **Opdrachtgever:** Domijn, Enschede. **Architect:** Pr8 Architecten, Almelo. **Adviseur constructie:** Aveco de Bondt, Holten. **Houtconstructeur:** De Groot Vroomshoop. **Hoofdaannemer:** De Groot Vroomshoop. **Onderaannemer bouw:** Goossens Te Pas, Enschede. **HSB buitenwanden met steenstrips:** RC Panels, Lemelerveld. **Ontwerp visuals in baksteen:** New Imaging, Enschede. **Leverancier CLT:** Pfeifer Group, Imst (AT). **Oplevering:** 2024.