

Tekst | Bart Kin Beeld | Sturm Architecten

BouwInfo

PERIODE start maart 2006, einde november 2007

OPDRACHT Castria, Halsteren; Wonen West-Brabant, Bergen op Zoom; Marsaki, Goes

ONTWERP Sturm architecten, Roosendaal

ADVIES ABR, Roosendaal (*constructeur*)

UITVOERING Goldewijk, Steenberg (hoofdaannemer)

INSTALLATIES Van Vliet Installaties, Bergen op Zoom (*G/W/E-installaties*)

Woningbouwproject Kop van Vijf in het Brabantse Halsteren is vrucht van de bijzondere verbondenheid tussen zes partijen. Uit de intensieve samenwerking tussen twee bevriende corporaties en projectontwikkelaar, architect, constructeur en aannemer zijn 24 koop- en 47 huurappartementen met een duidelijke meerwaarde voortgekomen. Een groot atrium is daarbij de bindende factor.

Halsteren | Woningbouw Kop van Vijf

De zes samenwerkende partijen hebben sinds de initiatie van de plannen in 2003 de nodige hobbels moeten overwinnen. De corporaties kregen de beschikking over twee aanpalende stukken grond met een programma van appartementen voor de sociale huur. De grond ligt in de nieuwe woonwijk de Schans aan de noordelijke rand van Halsteren. Twee aparte gebouwen met parkeergarage neerzetten was uit kostenoogpunt niet optimaal. Architect Tjitse Schaap van Sturm Architecten zag binnen het beeldkwaliteitplan mogelijkheden tot een geheel andere opzet die optimaal beantwoordde aan het programma.

Heilige huisjes beslecht

Projectontwikkelaar Marsaki, de projectontwikkelaar van en voor woningcorporaties in Zuidwest

Nederland, werd ingeschakeld om de verschillende belangen namens de corporaties te behartigen en te stroomlijnen. Marsaki voegde koopwoningen toe aan het plan waardoor het budget voor het complete project op vereist niveau kwam. Constructeur ABR bedacht en berekende de optimale draagstructuur voor de repeterende woningen en de sterk afwijkende (vrij dragende) constructie voor het atrium tussen de koop- en huurappartementen. Aannemer Goldewijk werd ingeschakeld voor de gecompliceerde bouwkundige uitvoering met prefab en gietwerk ter plaatse en het realiseren van de individuele wensen van de kopers. In de eerste week na de laatste oplevering (eind oktober) verloopt de samenwerking nog immer volgens het boekje. De partijen zitten nog steeds als bevriende relaties met elkaar aan tafel en zoeken samen de publiciteit. Er heerst trots over een wooncomplex waarvoor, in de woorden van projectleider Leo Burger van hoofdaan-

Kop van Vijf bindt zes partijen

Koopwoningen in urban villa's, daarachter een gebogen blok met huurappartementen

Een plus één was drie



Begane grond

mer Goldewijk, 'het onderste uit de kan is gehaald' om de bewoners een prettig woon- en leefklimaat te bieden. 'Dit bewijst volgens mij dat door het beslechten van heilige huisjes in de bouwsector een maximaal eindresultaat te behalen valt.'

Urban villa's

Groot obstakel voor een gemeenschappelijke aanpak was een fietspad dat dwars door de locatie was voorzien en de aanvankelijke weerstand tegen de aanleg van een halfondergrondse parkeergarage. Dit vooral vanuit kosten oogpunt. Marsaki en architect Tjitse Schaap wisten de partijen te overtuigen dat een parkeerplaats op het maaiveld onvoldoende kwaliteit zou opleveren. Het fietspad wordt nu met een kleine omweg om het gebouw heen geleid. De gemeente ging akkoord met de voorgestelde wijzigingen. 'Eén plus één was drie', stelt Schaap. 'We hebben samen een ontwerp gemaakt dat echt meerwaarde heeft. Dat komt onder andere door de toevoeging van 24 urban villa's aan het plan. Het hoofgebouw met de huurappartementen volgt de ronding van de straat. Dit bouwdeel bestaat uit twee blokken met in het midden de entree in de vorm van een groot glazen atrium als verbindende

schakel. Het gevelvlak van het atrium loopt van het maaiveld tot aan het plafond van de vierde bouwlaag. De achterkant, ook in glas, sluit aan op de koopwoningen, die in drie blokken van acht eenheden over vier woonlagen een rechte lijn volgen. De ontsluiting van de eenheden op de verdiepingvloeren gebeurt via zwevende galerijen. Dit geldt ook voor de urban villa's.'

Rendement lange termijn

Volgens Remco Brand typeert de aanpak van de architect de filosofie van Marsaki. 'Als projectontwikkelaar redeneren wij niet vanuit het maximaliseren van het rendement op projecten. Ik sluit me graag aan bij de woorden van de Tjitse Schaap om tastbare meerwaarde te creëren in een project als dit. Het atrium is daarvan het beste voorbeeld. Dit stimuleert de sociale interactie tussen de bewoners en zorgt voor levendigheid. Dat is een kwaliteitsaspect dat zich direct vertaalt in een betere sfeer.' Het atrium is voorzien van een pantry, toiletten en een terras van houten vlonders. De corporaties mogen zich in de handen wrijven, denkt Brand. 'De grandeur van het complex komt in de toekomst ook de restwaarde ten goede, daar hoeft je niet aan te twij-

Vrij dragende constructie: het atrium tussen de koop- en huurappartementen



**Doordacht
bouwen
begint
met...**

ABR
Adviesburo voor Bouwconstructies Roosendaal
Bergrand 220
Postbus 1659, 4700 BR Roosendaal
Tel. 0165 - 56 54 77
Fax 0165 - 52 93 55
E-mail info@abr-roosendaal.nl
Internet www.abr-roosendaal.nl




Goldewijk bouwt aan zakelijk succes.

Samenwerking kent veel gezichten in de bouwsector. Wat de invalshoek ook is: reken gerust op Goldewijk. Goldewijk is actief binnen alle disciplines van de bouw en realiseert projecten van elke soort en omvang. Van bedrijfsgebouwen tot kantoren, scholen en zorgvoorzieningen, maar vanzelfsprekend ook particuliere woningbouw. Ook beschikt Goldewijk over professionele onderhouds- en verbouwteams.

U vindt Goldewijk in:

- Doetinchem
- Almere
- Breda
- Steenbergen (NB)
- Alphen aan den Rijn

Bel nu voor het gratis magazine "Ondernemend Karakter"
(0314) 75 11 11
of kijk op www.goldewijk.nl

Goldewijk

sturm architecten roosendaal

bergrand 232
4707 at roosendaal
tel. 0165-536352
fax. 0165-535449
www.sturmarchitekten.nl
buro@sturmarchitekten.nl

**ontwerp
technisch tekenwerk
bestek
calculatie
bouwmanagement
onderhoudsbeheer**



felen. Zo is duidelijk dat de extra investering niet alleen de duurzaamheid verbetert, maar ook het rendement op de lange termijn. Bij die zienswijze hoort ook de plaatsing van een buitenterras aan beide zijden van het atrium.'

Ruimtelijk effect

Constructeur ABR is de aannemer van dienst geweest door de keuze voor een uitgekende bouwmethodiek en -systematiek. Enerzijds zijn de repeterende elementen optimaal benut, anderzijds is de sterk afwijkende constructie van het atrium elegant ingepast. De huurwoningen in twee uitvoeringen met vloeroppervlakken van 95 tot 100 vierkante meter staan op een halfondergrondse parkeergarage en

zijn in gietbouw opgetrokken. De urban villa's, in drie uitvoeringen met een gemiddeld vloeroppervlak van 100 vierkante meter, zijn gestapeld. Hierdoor heeft aannemer Goldewijk met twee onafhankelijke bouwstromen kunnen werken wat een korte bouwtijd mogelijk maakte. Het atrium kent een staalconstructie die een opvallend ruimtelijk effect teweeg brengt. De hangende loopbruggen versterken dit beeld.

De zes samenwerkende partijen vinden eensgezind dat geen enkele moeite gespaard is om iets fraais te maken van de Kop van Vijf. 'Je merkt aan alle kanten dat er ondanks de sociale woningbouwopgave niet bezuinigd is op techniek en esthetica', rondt Schaap af. ■

**Marsaki, Castria Wonen en Wonen West Brabant ontwikkelen:
'De Kop van Vijf', Halsteren**

71 appartementen
24 koop en 47 huur



ontwikkeling:
marsaki
www.marsaki.nl

verhuurinformatie:
WONEN WEST BRABANT
0164 - 283300
www.wonenwestbrabant.nl

CASTRIA
WONEN
0164 - 636300
www.castria.nl

verkoopinformatie:
helmig
LNV
0164 - 685925
www.helmigmakeiaardij.nl