

Hoofdblok van project Tram 88 sluit gat in de singelwand af. Eigentijdse architectuur die zich op allerlei manieren aanpast bij de burens

Sociale huur in stijlvolle verpakking

'Als een opdrachtgever gaat voor de goedkoopste oplossing, dan is dat meestal niet de meest ideale oplossing.' Aan het woord is Cees Kwaaitaal van aannemersbedrijf Breda Bouw. In Gijs Dolmans van de Bredase woningcorporatie WonenBredburg trof hij gelukkig een gelijkgezinde partner.

Breda | Tram 88

Gijs Dolmans van de Bredase woningcorporatie WonenBredburg stond als projectmanager Stedelijke Herontwikkeling voor de opgave om een verpauperd bedrijfsterrein aan de Bredase Tramsingel om te toveren tot een locatie met 'vitale woningbouw' tegen een sociale achtergrond. Samen bereikten hij en Cees Kwaaitaal van aannemersbedrijf Breda Bouw overeenstemming over een projectaanpak. Hierbij streefden de bouwer/ontwikkelaar én de corporatie in open communicatie en op basis van relevante argumenten de beste oplossing na.

Statige gevels

Project 'Tram 88' (Tramsingel 88) is nog niet afgerond maar de contouren laten glashelder zien dat het resultaat baandoorbekend zal zijn. Het project bestaat uit twee separate in baksteen opgetrokken woongebouwen. Een blok van drie lagen en een blok van vier lagen waarbij het achterste woonblok op een halfondergrondse parkeergarage rust. De prominente aanwezigheid van zink in daken, dakopbouw en omlijstingen, verraadt dat bij de detaillering nergens is gekozen voor de laagste prijs. Zowel de locatie als de woonblokken wekken de indruk dat het gaat over appartementen voor de hogere prijsklasse, in werkelijkheid gaan achter de statige gevels 38 gelijkvloerse wooneenheden voor starters in de sociale huur schuil. Elke eenheid heeft een oppervlak van ongeveer 75 m² BVO.

Omschakeling naar kleine getallen

In het ontwerpproces en de keuze van materialisering is het aspect 'prijs' naar de achtergrond verdreven om 'kwaliteit' op de voorgrond te krijgen. Dolmans vertelt waarom: 'Dat hangt nauw samen met de herstructurering van de Bredase binnenstad die al een aantal jaren loopt. Als corporatie spelen we daarop in en ondergaan we een 'reset'. We schakelen over van de realisering van grote bouwvolumes buiten de stad, het zogeheten 'bouwen in de wei', naar nieuwbouw van kleinere bouwvolumes op binnenstedelijke locaties. Dit voeren we uit in com-

Tekst | Bart Kin

Beeld | arjan stadhouders fotografie,
Harry Battes Design

WONENBREBURG IS ALS WONING-CORPORATIE ACTIEF IN DE STEDEN BREDA EN TILBURG, EN OOK IN DE OMLIGGENDE REGIO.

Maatwerk en tevreden klanten, daar gaat het ons om. Een sterke vastgoedportefeuille met een hoogwaardige energetische kwaliteit vormt de basis van ons bestaan. We besteden bijzondere aandacht aan het huisvesten van mensen die dat moeilijker op eigen kracht redden. Deze betrokkenheid zet WonenBreburch niet alleen in voor de steden Breda en Tilburg, maar ook voor de omliggende regio. We investeren in ontwikkeling, bouw en exploitatie van (sociale) huur- en koopwoningen en realiseren vastgoed voor o.a. zorg- en welzijnsinstellingen. U vindt in WonenBreburch een deskundige en betrouwbare partner, die open en transparant communiceert en met een vlotte besluitvorming tot nieuwe projecten wil komen.

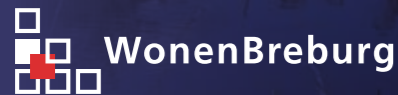


Breda



Gilze-Rijen

Kijk voor meer informatie op www.wonenbreburch.nl of bel Alex Jansen (013) 539 99 11



- utiliteitsbouw
- verbouwing
- woningbouw
- restauratie
- nieuwbouw
- bouwservice

Oosterhoutseweg 131a
4847 DB Teteringen
Postbus 59
4847 ZH Teteringen
tel 076 - 581 03 54
fax 076 - 571 29 85
email info@bredabouw.nl
www.bredabouw.nl



binatie met een herwaardering van de bestaande bebouwing. Wanneer we de stad willen revitaliseren, dan moeten we niet steeds maar buiten de stad bouwen, maar gewoon er middenin. Het gaat erom dat we met binnenstedelijke nieuwbouw een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de bestaande buurten. Specifiek ook voor deze locatie.'

Partnership

De locatie van Tram 88 leende zich uitstekend als pilot project voor het nieuwe beleid van WonenBreburch. Dolmans stelt: 'We geven hiermee een geweldige kwaliteitsimpuls aan het binnenstedelijke gebied. De vraag is dan hoe we binnen het gegeven budget iets moois kunnen realiseren waarbij we op voorhand rekening houden met de totale lifecycle kosten. Met andere woorden, hoe relevant is de keuze voor een A-kwaliteit dakbedekking voor onze totale portefeuille als dat honderdduizend euro meer kost dan een oplossing in B-kwaliteit.' Deze opmerking is koren op de molen van Kwaaitaal: 'Daarom zoeken wij naar een vorm van partnership met de opdrachtgever. Tram 88 geeft een goed voorbeeld van wat daaruit voortkomt. Door het zoeken naar de beste oplossing op basis van wederzijds vertrouwen kunnen we elkaar ook na de eindstreep recht in de ogen blijven kijken. Hiermee creëren we wederzijds draagvlak om een volgend project op dezelfde voortvarende wijze aan te pakken.' En WonenBreburch heeft nog de nodige projecten in de portefeuille. Dolmans: 'Van onze 10.000 woningen in Breda komt twintig procent in aanmerking voor sloop en aansluitende nieuwbouw. Een groot deel van de rest gaan we renoveren.'

Reflectie

Het project Tram 88 laat zien dat zelfs starters kunnen genieten van hoogwaardig materiaalgebruik en pluspunten als zwevende dekvloeren, een half ondergrondse parkeergarage en een fraaie woonoriëntatie op het zuiden voor alle eenheden. Bovendien haalt complex Tram 88 met 0,7 een EPC die de energielasten voor de huurders laag houdt. De architect heeft bij het ontwerp gekozen voor een eigen identiteit, maar putte evenzeer uit kenmerkende architectonische elementen langs de magnifieke Bredase singelstraten. Zoals de smalle hoge raamkozijnen, donkere gevelbanden en zinken daken. Kwaaitaal verwoordt het aldus: 'een fraaie interpretatie van de traditionele architectuur, waardoor je de ritmiek van de bestaande omgeving in een modern jasje in de nieuwbouw terugziet.' De hele omgeving profiteert mee en leeft op van dit goedgelukke inbreidingsproject. ■

BouwInfo

BOUWPROGRAMMA 38 wooneenheden op half-ondergrondse parkeergarage
BOUWPERIODE november 2009 - februari 2011
OPDRACHT WonenBreburch, Breda
ONTWERP Oosteveen Architectuur, Breda
UITVOERING Breda Bouw, Teteringen (hoofdaannemer)
INSTALLATIES Gebroeders Van Dijk, Made (E- + W-installaties)



Nieuwbouw bestaat uit twee parallelle stroken. Bouw in het binnengebied sluit aan op straatruimte van Kastanjeplein



Binnenblok is half opgetild boven verdiepte parkeergarage



Hoekbebouwing van binnenblok loopt met goothoogte af naar buurbouw