

Tekst | Desiree Pennings Beeld | Lithos bouw & ontwikkeling

SLUITSTUK VOOR VIJVERBERG-ZUID

NIEUWE WONINGEN VAN

HERGEBRUIKTE MATERIALEN

Al elf jaar lang is woningcorporatie Stadlander bezig met het vernieuwen van de wijk Gageldonk-West in Bergen op Zoom. Sluitstuk van het deelgebied Vijverberg-Zuid zijn de 32 appartementen aan de Teunisbloemstraat, waar sterk is ingezet op circulair bouwen. Hoewel alles er splinternieuw en tiptop uitziet, zijn vele elementen hergebruikt, tot aan de wasbakken toe.



Aan de Teunisbloemstraat in Bergen op Zoom werd een appartementencomplex gebouwd als sluitstuk van de wijkvernieuwing.

Gageldonk-West was een wijk uit de jaren '50 en '60 met veel repe-terende laagbouw en gestapelde portiekflats. Ernaast ligt een park met een vijver, maar de oude structuur sloot daar niet op aan. In de vernieuwde wijk zijn de straatpatronen zo aangepast, dat de bewo-ners nu in een parkachtige omgeving wonen. Ook het type woningen werd veranderd, vertelt architect Tjerk van de Wetering van Spring Architecten. “We hebben de bestaande stedenbouwkundige struc-tuur zo aangepast dat er ruimte ontstond om iets hogere apparte-

mentengebouwen toe te voegen. Het plan is zo geoptimaliseerd dat er geen woonruimte verloren ging. Er is een mooie mix ontstaan van grondgebonden en gestapelde woningen.”

HET BESTE VOOR DE WIJK
“In samenwerking met onze partners hebben we al heel wat wonin-gen gesloopt en gebouwd. Er zijn zowel koop- als huurwoningen teruggekomen. Niet alleen de stenen zijn aangepakt, we hebben ook gewerkt aan de sociaaleconomische versterking van de wijk”, zegt Joke Franken, vastgoedontwikkelaar bij Stadlander. De laatste fase waren de 32 appartementen van het gebouw Op de Vijverberg in Vij-verberg-Zuid. Franken: “We hebben een businesscase geschreven over hoe we het project circulair konden ontwikkelen. We hebben bewust gekozen om in te zetten op hergebruik van bouwmaterialen of betere materialen binnen een traditioneel ontwerp.”

De bouw van het laatste appartementencomplex startte in januari 2024 en werd onlangs opgeleverd. De driekamerappartementen hebben allemaal dezelfde opzet met een oppervlakte van 70 en 75 vierkante meter. Het gaat hier om sociale huurwoningen. Het voortra-ject duurde even, omdat de omwonenden erbij betrokken moesten worden. “Het is altijd lastig om te ontwikkelen in een gebied waar al mensen wonen. Zij zijn gewend aan een bepaald beeld en een bepaalde hoogte. We hebben lang gesproken met omwonenden. In eerste instantie hadden we een hoger gebouw voorzien. Dat hebben we verlaagd met hetzelfde aantal woningen”, aldus Franken. Van de Wetering vult haar aan: “We willen steeds het beste voor de wijk. We



Oude balkonhekken werden ingezet als gevelement.



De nieuwbouw kwam tot stand in goed overleg met een klankbordgroep.

'Als je het niet weet, dan zie je niet dat de producten zijn hergebruikt'

hebben een klankbordgroep opgericht en bewoners meegenomen in alle afwegingen en uitdagingen die bij het ontwerp van het project aan bod kwamen. Daarnaast hebben we inzicht gegeven in het ef-fect van bepaalde ontwerpkeuzes op de omliggende woningen. Als je duidelijk maakt wat voor effect het wijzigen van de positie van het nieuwe appartementengebouw heeft op de woonbeleving van de burens, zorg je ervoor dat je samen het beste plan ontwikkelt.”

MATERIAAL MET EEN VERHAAL
Al op een vroeg moment werden de bouwpartners geselecteerd. Daar-mee kon samen opgetrokken worden bij het participatietraject en de sloop. Franken: “Samen hebben we gekeken wat we konden herge-bruiken vanuit de sloop. Daarin zijn we vooruitstrevend geweest.” Sjors van Gorp, operationeel directeur bij A. van Liempd Sloopbedrijven, beaamt dit. “Uit de sloop hebben we heel wat materiaal hergebruikt, ook voor de nieuwbouw. We hebben meer projecten in de wijk circu-lair gesloopt en de materialen opgeslagen binnen de materialenbank van Stadlander.” Hierdoor ontstonden kenmerkende elementen in de woningen, zoals houten gevelbekleding, balkonhekken en schuttingen die werden gemaakt van constructiehout afkomstig uit de oudbouw. Puin werd gebruikt voor de bestrating binnen de wijk en balkonhek-ken uit een ander project worden nu gebruikt als gevelementen waar planten tegenaan groeien. Zelfs wastafels en planchetten voor de bad-kamers kregen een nieuw leven. Van Gorp: “Ook de naam op de gevel bestaat uit hergebruikt materiaal. Het ziet eruit als nieuw, maar met het verhaal erbij heeft het wel een meerwaarde.”



Hoewel veel materiaal werd hergebruikt, kregen de bewoners een hoogwaardig gebouw dat er helemaal nieuw uitziet.

INSPIRATIEBRON VOOR ANDEREN
Nu wil dit niet zeggen dat huurders het maar moeten doen met ver-ouderde producten. Duurzaamheid is belangrijk, maar mensen moe-ten uiteraard wel comfortabel kunnen wonen. Veel is tweedehands, maar het ziet eruit als nieuw. “Huurders verwachten nieuwe spullen en we willen hen niet teleurstellen. Als je het niet weet, dan zie je niet dat de producten zijn hergebruikt”, aldus Bjorn Jongste, projectlei-der bij Lithos bouw & ontwikkeling. Alles werd grondig gereinigd en onderging een zware kwaliteitscheck. In de traditionele recyclingwe-reld zou een wasbak verwerkt worden tot puin, maar dat ging hier anders. Dit wil ook niet zeggen dat het goedkoper was, legt Franken uit: “Nieuw is vaak goedkoper en makkelijker, want je hebt geen kwa-liteitscontrole nodig. Hierin pakken wij onze verantwoordelijkheid. De bouwwereld is een grote vervuiler met veel nieuwe materialen en CO₂-uitstoot. Wij proberen hier een nieuwe vraag in te creëren, zodat de markt van gebruikte materialen groter wordt. We hebben het hier met gemak tien procent beter kunnen doen dan traditionele bouw, zonder dat het meer heeft gekost. Ook hebben we veel geleerd voor volgende projecten.”

Doordat Stadlander voorop loopt in het hergebruik van materialen, is ze een inspiratiebron voor andere woningcorporaties, vindt de ar-chitect. “Natuurlijk zijn er duurzamere projecten. Daarbij worden de ambities vaak torenhoog ingezet en zijn de kosten dusdanig hoog dat de ambities op een later moment bijgesteld moeten worden. Wij hebben tijdens het voorlopig ontwerp bedacht dat we het duurzamer wilden en hebben inspanningen geleverd om met een kleine impact tot een groot resultaat te komen. Met ogenschijnlijk kleine ingrepen hebben we toch een mooie prestatie neergezet.”

FEEST VOOR DE WIJK
In totaal zijn in heel Gageldonk-West zevenhonderd woningen ge-sloopt en opnieuw gebouwd. In het deelgebied Vijverberg-Zuid gaat het om 131 woningen. Vijftig jaren '60-woningen bleven behouden. Van de Wetering: “De mensen die hier wonen, hebben heel wat te verduren gehad. Ze hebben jarenlang in de bouw gezeten en zelfs een aantal straatnamen zijn gewijzigd. Door de kozijnen van de be-staande woningen in dezelfde kleuren te schilderen als die van de nieuwbouw, is het verschil tussen oud en nieuw minimaal. De oor-spronkelijke bewoners van Gageldonk-Zuid voelen zich onderdeel van de nieuwbouwontwikkeling in de wijk.”

Nu nog steeds gaan de wijkontwikkelingen verder. De gemeente is nog bezig met het bestraten en het voorzien van speelvoorzieningen. Franken: “Vorig jaar hebben we een Huis van de Wijk geopend. Sa-men met Stadlander, de gemeente en de maatschappelijke partners hebben we een groot feest georganiseerd voor en door de bewoners met een multicultureel festival. We vierden tien jaar Gageldonk-West. Nu ronden we de laatste delen van de wijk eindelijk af.” ■

Bouwinfo

- Opdrachtgever
- Stadlander
- Architect
- Spring Architecten
- Aannemer
- Lithos bouw & ontwikkeling
- Sloop
- A. van Liempd Sloopbedrijven