

PRODUCT BOUW

KAW Magazine #1 2025

KAW | Groningen | Rotterdam | Eindhoven





LEEF DE RUIMTE!

Wij willen leefomgevingen maken die meer teruggeven dan ze gebruiken. Waarin bewoners onderling en met de natuur samenleven. Die regeneratief zijn voor natuur, klimaat, mens en samenleving.

Onze ontwerpen, adviezen en strategieën bevorderen een gezonde, leefbare en vooral inclusieve leefomgeving. Wij schenken extra aandacht aan ruimtelijke en financiële bereikbaarheid voor iedereen en hebben vooral oog voor kwetsbare groepen. Gezondheid, bewegen en sociaal contact zijn deel van ons afwegingskader.

Groningen, Rotterdam en Eindhoven

Bij KAW werkt een groep gemotiveerde (en een tikje eigenzinnige) professionals. Van twintiger tot zestiger. Van Argentinië tot Polen. Wat ons bindt is de drive om met ons werk de leefomgeving van de bewoner beter te maken. KAW heeft drie vestigingen met elk haar eigen kracht. De onderlinge lijntjes zijn kort. We reizen geregeld met de trein naar elkaar toe en spreken elkaar dagelijks. Samen werken en vooral van elkaar leren, staat daarbij centraal. Als we aan een project beginnen, zoeken we daarom organisatie breed naar de juiste mix van vaardigheden en persoonlijkheden voor een zo goed mogelijk resultaat.





INHOUD

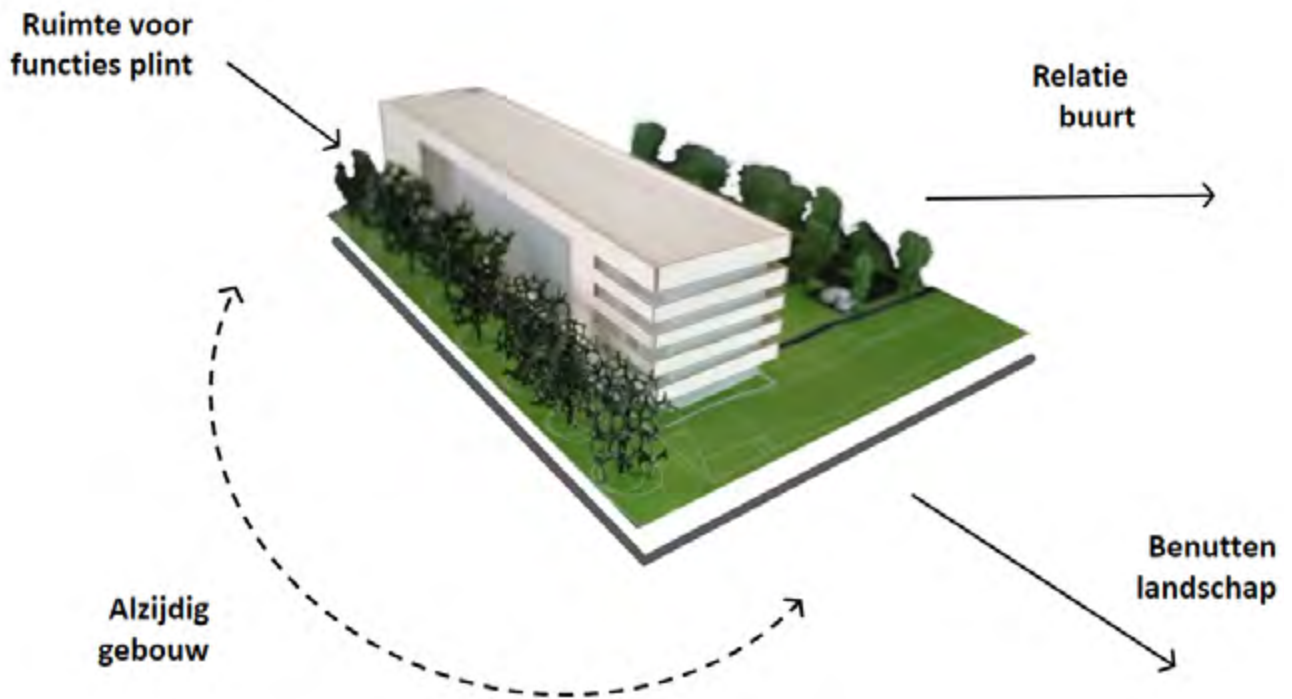
Inhoud	03
Overzicht projecten	05
Van den Kloosterstraat Dordrecht	09
Isaïc Sweersstraat Dordrecht	13
Zeebuurt Harderwijk	17
Wielewaal Rotterdam	21
De Kern Driemond	25
Hoorneslaan Katwijk	29
Gestelse buurt Den Bosch	33
Van Kinsbergenstraat Dordrecht	39
Kern houtbouwconcept	43

VAN PROJECT NAAR PRODUCT

Binnen de naoorlogse stedenbouwkundige structuren zit een projectmatige aanpak ingesloten. Er zijn kansen om te vervangen en verbeteren binnen het huidige bestemmingsplan.



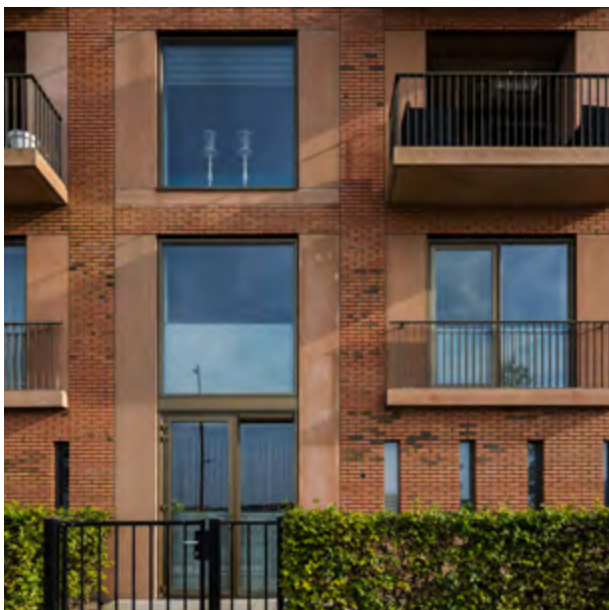
OVERZICHT



1 38 SENIORENAPPARTEMENTEN
Van den Kloosterstraat Dordrecht
2011



2 40 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN
Isaäk Sweersstraat Dordrecht
2015



3 SENIORENAPPARTEMENTEN
Zeebuurt Harderwijk
2014



4 109 SENIORENWONINGEN
Wielewaal Rotterdam
2016



5 25 LEVENSLLOOPBESTENDIGE APP.
De Kern Driemond
2017



6 87 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN
Hoorneslaan Katwijk
2018

OVERZICHT



7 122 DUURZAME APPARTEMENTEN
Gestelse Buurt Den Bosch
2021



8 80 WONINGEN
Van Kinsbergenstraat Dordrecht
2023



9 MODULAIR BOUWSYSTEEM
KERN by KAW
In ontwikkeling



SLIM EN SNEL BOUWEN MET MAATCONFECTIE

KLOOSTERSTRAAT DORDRECHT APPARTEMENTENCOMPLEX VOOR SENIOREN

Aan de Van den Kloosterstraat in Dordrecht is een nieuw senioren appartementencomplex op de plek van een verouderde portiekflat gerealiseerd. Door duurzame energieopwekking en een lage temperatuur verwarmingssysteem toont het complex haar respect voor het milieu.

Het gebouw is rationeel, heeft een zeer gunstige bruto-netto verhouding en is zeer efficiënt te bouwen. Hierdoor is een prijs per m² BVO onder de € 800,- gerealiseerd. In de Isaïc Sweersstraat in Dordrecht wordt met hetzelfde product al een tweede gebouw gerealiseerd.

Vooraf voor woningbouwcorporaties is het product zeer aantrekkelijk, omdat het voldoet aan alle huidige en toekomstige eisen van sociale huur, alle 'kinderziektes' eruit zijn gehaald en het proces van ontwerp tot uitvoering extreem slank gehouden kan worden door grote zekerheid over de technische uitvoerbaarheid. Toch is het geen eenheidsworst, omdat het product zich per locatie aan de omgeving kan aanpassen als maatconfectie.

Stedenbouwkundige inbedding

Het gebouw markeert de ingang van de wijk en heeft daarmee een belangrijke plek in de stad. Bij het ontwerp is bewerkstelligd dat de nieuwbouw niet schril afsteekt bij de rest van de wijk, maar de leefomgeving juist nieuw aanzien geeft. Zo is het gelukt om een betrekkelijk groot gebouw toch harmonieus te doen passen bij de laagbouw in de directe omgeving. Vlak bij

het gebouw loopt een oude dijk. De kopwoningen zijn met de balkons hierop georiënteerd. Door op de begane grond een groot deel van het gebouw te openen, sluit het de wijk niet af, maar laat vanaf de doorgaande weg doorkijken toe op de achterliggende bebouwing.

Duurzaam in techniek en tijd

Het gebouw scoort met alle 'groene' techniek goed op het gebied van energiebesparing. Per project voeren wij de mogelijkheden hiervoor steeds verder op. Met de steeds scherpere bouwprijzen kunnen wij zo ook de woonlasten van de bewoners flink omlaag brengen. Maar hoe weinig energie een gebouw ook gebruikt, de effecten van sloop en nieuwbouw op het milieu zijn veel groter. Daarom biedt het gebouw senioren nu de mogelijkheid om in de wijk te blijven wonen, maar is het op lange termijn flexibel genoeg om ook andere doelgroepen te huisvesten. Flexibel voor de toekomst, dát is pas echt duurzaam.

Betrokken bewoners

Bij de Van den Kloosterstraat nodigt de ruime entreehal de wijkbewoners uit om binnen te komen. Door de toegang tot het gebouw zowel binnen als buiten bewust vorm te geven, maken we meer interactie tussen de senioren en de wijkbewoners mogelijk. De nieuwbouw is in nauw overleg met de buurt ontstaan, waardoor de bewoners tevreden zijn en het proces geen inspraak kende. KAW levert bij dit product desgewenst de volledige verzorging van communicatie en participatie met de omgeving, inclusief garantie op haalbaarheid.



Transparante kopgevel



Het project aan de Van den Kloosterstraat scoort hoog op duurzaamheid

PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever Woonbron

Locatie Wielwijk Dordrecht, NL

Programma 38 woningen

Duurzaamheid GPR score 7.38, warmtepompen, lage temperatuur verwarmingssysteem, grasdak voor waterabsorbtie en koeling, hoge isolatiewaarde van de gevel

Jaar van oplevering 2011

Fotograaf Gerard van Beek

Projectteam Reimar von Meding, Daniel Rucki, Iskandar Pané, Anke Ciszkowski, Richard Lelieveld en Frans Bakx





MAXIMALE KWALITEIT TEGEN SOCIAAL BUDGET

SWEERSSTRAAT DORDRECHT APPARTEMENTEN

Vlak na de realisatie van het project aan de Van den Kloosterstraat is aan de Isaïc Sweersstraat in Dordrecht een tweede appartementencomplex volgens productbouw KAW ontwikkeld. Weer is gestuurd op maximale kwaliteit en optimale inbedding in de omgeving.

Zekerheid bij de vervangingsopgave

Woonbron staat in de wijk Wielwijk voor een belangrijke vervangingsopgave. De verouderde portiekwoningen voldoen niet meer aan een toekomstige woonvraag en renovatie-ingrepen worden duurder dan verantwoord is. Door de maatconfectie van KAW was het mogelijk om bij start van het haalbaarheidsonderzoek 100% zekerheid te hebben over prijs en kwaliteit.

Hoogwaardige architectuur

Het lijkt vreemd om bij sociale woningbouw kwaliteit te realiseren, die je normaliter alleen bij dure woningen aantreft: balkons van 15 m², gevelstenen uit een ambachtelijke baksteenfabriek, royale glaspuien. Deze hoogwaardige woningen kunnen tegen tegen sociale budgetten gebouwd worden, omdat het geld niet in het casco en dure installaties is gaan zitten. Daar is namelijk van tevoren goed over nagedacht, zodat overbodige kosten zijn uitgesloten.

Duurzame ambitie

Het appartementengebouw wordt duurzaam verwarmd. Als een van de eerste woongebouwen in Dordrecht zal het worden aangesloten op een nieuw warmtenet dat gebruik maakt van restwarmte van HVC vuilverbranding. De gebouwinstallaties zijn voorbereid op dit nieuwe warmtenet en kunnen direct worden aangesloten op het netwerk, dat momenteel wordt aangelegd. Deze duurzame manier van warmteopwekking komt overeen met een EPC verlaging van 0,15 punten.

Presteren onder moeilijke omstandigheden

De locatie is volgens de huidige wetgeving driezijdig geluidsbelast. Met een uitgekiend ontwerp en toepassing van hoogwaardige bouwelementen zijn geluidwerende voorzieningen in het gebouw geïntegreerd, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor het dagelijks gebruiksgemak, de verschijningsvorm of de prijs. Ook is aan de Sweersstraat gelukt wat vaak moeilijk haalbaar is: er zijn evenveel woningen teruggebouwd als er gesloopt zijn. Hiermee voldoet de corporatie aan haar sociale verplichtingen en kan tegelijkertijd haar voorraad substantieel vernieuwen. De stad profiteert van een wijk die in aantallen woningen op peil wordt gehouden.





PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever Woonbron

Locatie Wielwijk Dordrecht, NL

Programma 40 sociale huurwoningen

Duurzaamheid GPR score 7.5, aangesloten op HVC warmtenet (EPC reductie 0,15)

Jaar van oplevering 2015

Fotograaf Gerard van Beek

Projectteam Reimar von Meding, Daniel Rucki, Theo Goemaat, Iskandar Pané en Jelmer de Boer





INSPIRATIE UIT OUDE INDUSTRIE

De Zeebuurt in Harderwijk vergrijst en daardoor is er een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen. De opzet van de plattegronden en de extra brede verkeersruimten maken de gelijkvloerse appartementen geschikt voor senioren.

ZEEBUURT HARDERWIJK

APPARTEMENTEN

Meer auto's in de wijk betekent dat het parkeren grotendeels op eigen terrein moet plaatsvinden. Door de beperkte ruimte van de percelen plaatsen we het parkeren deels onder het gebouw. Dit was de aanleiding om een bijzonder woningtype op de 1e twee bouwlagen te ontwikkelen met een tuinkamer op de begane grond. Dit zorgt er meteen voor dat het straatniveau levendig wordt.

Het seniorenprogramma maakt dat de appartementen iets groter zijn dan de oude portieketageflats. Omdat de nieuwe bebouwing dicht op de bestaande woningen staat, hebben we de omwonenden betrokken bij het ontwerp van de galerijzijde.

Inrichting openbare ruimte

De twee gebouwen zijn gespiegeld ten opzichte van elkaar, waardoor de entrees recht tegen over elkaar liggen. Het gebied tussen de twee hoofdentrees wordt ingevuld als een pleintje. De terrassen aan de straatzijde worden afgeschermd door een beukenhaag. Het pleintje richten we in met bomen en bankjes.

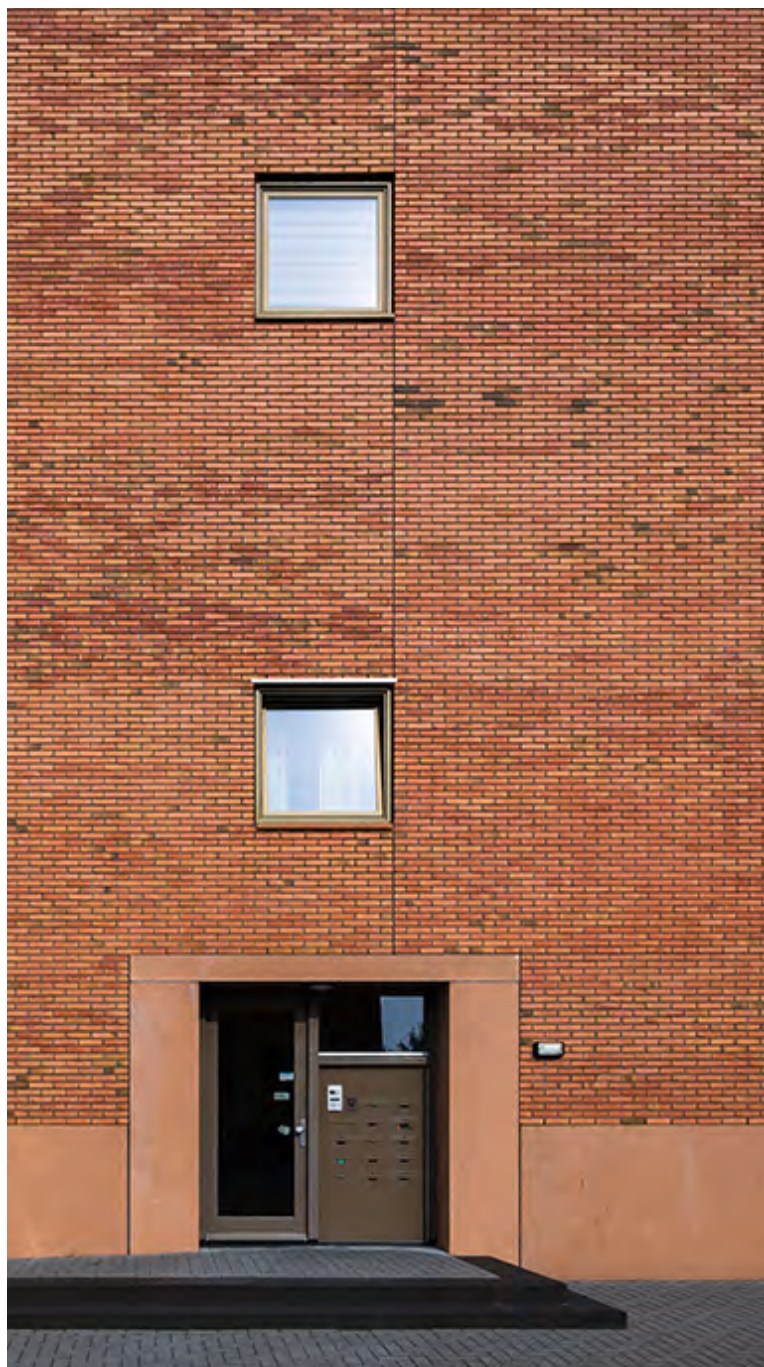
**Genomineerd voor de
Fritz-Höger-Preis 2017**

Inspiratie uit oude industrie

De rationele opzet van de straatgevel maakt dat het gebouw een industrieel karakter krijgt. De grote openingen zorgen enerzijds voor veel daglicht in de woningen en anderzijds voor een prachtig uitzicht over de haven.

Architectuur als een warme jas

De gebouwen voelen door het ton-sur-ton kleurgebruik van aardetinten warm aan. Het gekleurde en geëstete beton in combinatie met de oranje-bruine bakstenen geeft de gebouwen een solide uitstraling. Het industriële karakter van de plek benadrukken we met de ranke bronskleurige kozijnen. Met blank gelakte houten plinten en deurkozijnen en grijze lambrisering kleden we het interieur van de algemene ruimten aan.





De buitenruimtes hebben een prachtig uitzicht over de haven.



PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever UWoon

Locatie Zeebuurt Harderwijk, NL

Programma Seniorenappartementen

Bijzonderheid Genomineerd voor de Fritz-Höger-Preis 2017, categorie woningbouw

Jaar van oplevering 2014

Fotograaf Sebastian van Damme

Projectteam Mark Koopman, Mathieu Kastelijn
en Theo Goemaat





GROEN, ZONDER TUINONDERHOUD

WIELEWAAL ROTTERDAM

APPARTEMENTEN

De 109 nieuwe appartementen in de naoorlogse wijk Wielewaal in Rotterdam zijn ontworpen voor senioren die graag in hun vertrouwde omgeving oud willen worden. De bewoners zijn enthousiast. Ze hebben zelf de architect kunnen kiezen.

Herstructureringsaanpak: eerst bouwen, dan slopen

De beroemde wijk Wielewaal is na de oorlog opgezet met kleine noodwoningen, op zand gefundeerd. Oorspronkelijk bedacht om 25 jaar te blijven staan, houden ze het inmiddels bijna 70 jaar vol. De woonbehoefte is echter wel veranderd. Daarom heeft Woonstad nieuwe, levensloopbestendige appartementen aan de rand van de wijk ontwikkeld. Mensen kunnen zo eerst naar geschikte woningen verhuizen, voordat de herstructurering van de buurt start.

Een volmondig Ja!

Woonstad heeft geschikte architecten geselecteerd, maar de definitieve keuze aan de bewoners overgelaten. Met 80% van de stemmen kozen zij overtuigend voor ontwerp en aanpak van KAW. De bewoners waardeerden de vriendelijke uitstraling en de mooie woonkwaliteit. Zij waren vervolgens ook nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Woonstad manifesteert in dit proces op geloofwaardige manier dat samenwerking met een buurt geen probleem is, maar tot meerwaarde leidt.

Duurzaamheid en woonlasten

Voor de sociale woningen was het principe van

maximale woonkwaliteit voor een zo laag mogelijke prijs leidend. Het casco is helder en rationeel van opzet. Beide hoven zijn in structuur identiek. Door de vormgeving en verdraaiing op de locatie valt dit in de beleving niet op, en ontstaan rondom unieke ruimten. Door deze aanpak kunnen de middelen daar naartoe waar we ze willen hebben: de woonkwaliteit en waarde voor bewoners en omgeving. Alle woningen zijn optimaal gericht op de zon, hebben grote buitenruimtes met veel privacy. Toch ervaar je het gebouw als een klein buurtje. De architectuur is een afgeleide en opwaardering van een aantal principes uit de naoorlogse periode: een gevel met horizontale en vlakke delen, uitgevoerd in hoogwaardige materialen die mooi verouderen. En een prachtig gevelkunstwerk, dat in analogie met oude keramische kunstwerken de kopgevels van een van de gebouwen versiert.

Zorgeloze toekomst

Woonstad anticipeert met de nieuwbouw op de sterke vergrijzing van de buurt. In plaats van een zwaar zorgprogramma komen volledig rolstoelgeschikte woningen, waarin mensen zelf de keuze kunnen maken voor het niveau van zorg. Vergelijkbaar met Jean Sibelius in Eindhoven door Wooninc. of de herstructurering van de Vogeltjesbuurt in Tilburg voor Tiwos, tekenen wij voor de ruimtelijke optimalisatie van een wijk om voorbereid te zijn op de toenemende zorgvraag. Door deze ruimtelijke ingrepen kunnen zorgkosten in de toekomst aantoonbaar gereduceerd worden.



PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever Woonstad Rotterdam

Locatie Wielewaal Rotterdam, NL

Programma 109 sociale huurwoningen

Bijzonderheid Nominatie Fritz-Höger-Preis 2020

Jaar van oplevering 2016

Fotograaf Jannes Linders

Projectteam Candice de Rooij, Theo Goemaat,
Mark Koopman en Iskandar Pané





DORPS WONEN VLAKBIJ AMSTERDAM

Een levendig dorp in de buurt van Amsterdam werkt al enkele jaren aan de eigen vernieuwing. De 25 levensloopbestendige woningen passen goed in deze dorpse structuur vlakbij de stad.

DE KERN DRIEMOND

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Driemond is een echte verrassing, als kleinschalig dorp zo dicht bij Amsterdam. Het drielaags appartementencomplex past zich in maat en schaal aan aan de bebouwing van de dorpskern. Door een alzijdig gebouw te maken, te werken met twee gebouwvolumes en de galerijen minder dominant uit te werken, voegt de nieuwbouw zich mooi in de buurt. Dit wordt versterkt door de materialen en details. Die zijn weliswaar nieuw, maar hebben verwantschap met de bestaande architectuur in de directe omgeving.

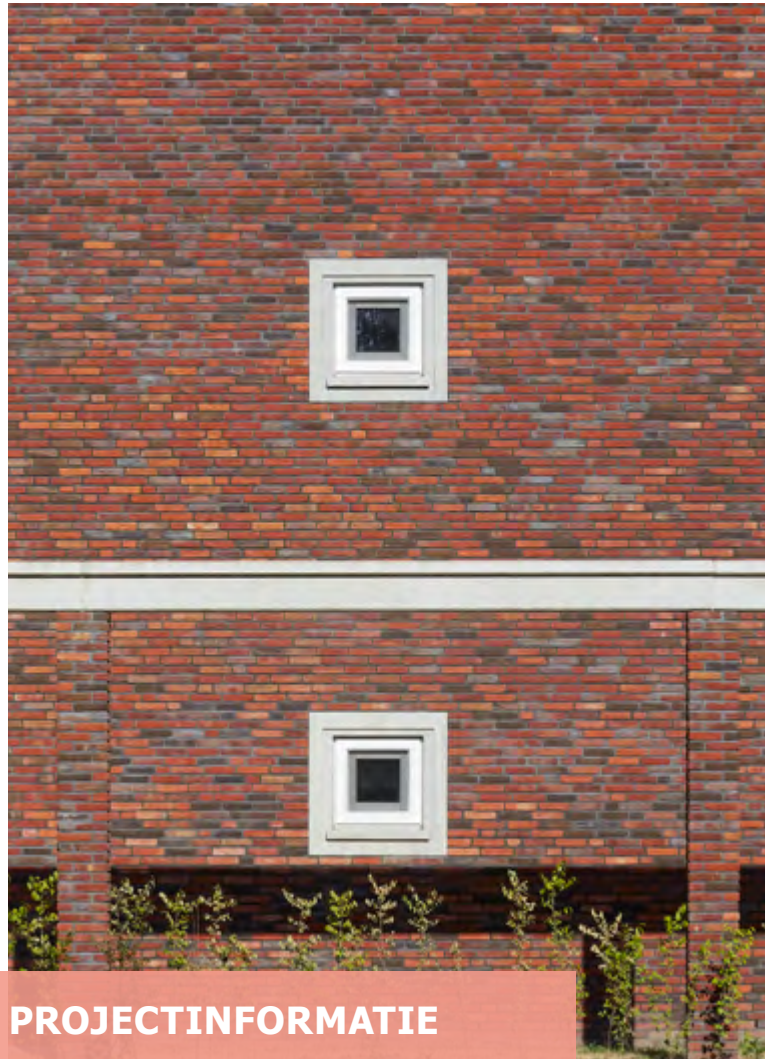
Driedimensionaal model voor bewoners

De locatie in het centrum van Driemond lag er lang leeg bij. Een passende ontwikkeling wilde maar niet van de grond komen. Om tot overeenstemming te komen over de maximale bebouwing heeft Stadsdeel Zuidoost eerst een zorgvuldig proces met de dorpsbewoners doorlopen.

Het stadsdeel Zuidoost heeft iets bijzonders gedaan: voor de officiële aftrap is het BIM-model in een augmented reality omgeving gezet. Hierdoor konden bewoners en omwonenden het gebouw met tablet of smartphone op locatie in realtime driedimensionaal bekijken. Deze aanpak is in het dorp met veel enthousiasme ontvangen!

Ervaring met betaalbaar en levensloopbestendig bouwen

Het maatwerk dat we konden leveren voor deze locatie sprak Eigen Haard aan. In Driemond maken wij gebruik van de expertise die we hebben opgedaan bij de realisatie van de appartementen aan de Kloosterstraat en de Sweersstraat in Dordrecht. De doelstelling is ook in deze dorpscontext: betaalbaar, mooi en hoogwaardig wonen mogelijk maken in een bestaande wijk. Door deze aanpak konden we in minder dan twee maanden de programmatische afstemming en aanpassing op alle randvoorwaarden realiseren en toewerken naar een vergunningsaanvraag.



PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever UWoon

Locatie Driemond, NL

Programma 25 levensloopbestendige woningen

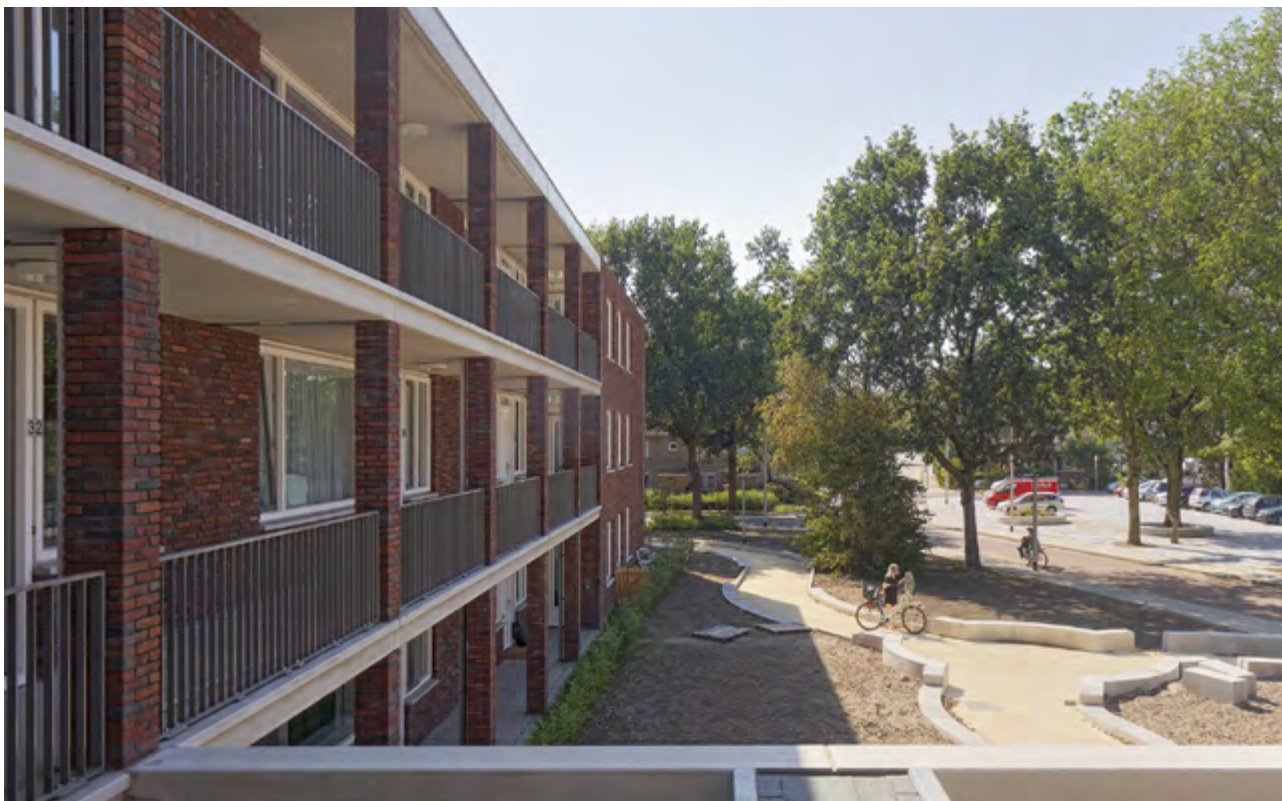
Jaar van oplevering 2017

Fotograaf Gerard van Beek

Projectteam Pieter Soetaert, Reimar von Meding,
Daniel Rucki en Iskander Pané



Mooi en hoogwaardig wonen in een bestaande wijk



De herinrichting van het openbaar gebied hoorde ook bij onze opdracht



HOGE KWALITEIT BIJ SOCIALE HUUR

HOORNESLAAN KATWIJK

87 SOCIALE HUURWONINGEN

Waar goed wordt samengewerkt worden mooie resultaten geboekt. En dat is bij de nieuwbouw aan de Hoorneslaan zeker het geval. Door betaalbaarheid op een slimme manier in te zetten hebben wij kwalitatief hoogwaardige woningen ontwikkeld.

Toekomstproof

Een steeds grotere groep bewoners in de wijk Hoornes Noordoost is aan het vergrijzen, maar geen enkele van de 500 woningen is geschikt voor deze groep. De bewoners moeten gedwongen de wijk verlaten als ze ouder worden. Dat is niet alleen vervelend, maar dit heeft ook een negatief effect op de sociale structuur binnen de wijk.

Het is daarom van belang dat meer geschikte en betaalbare woningen in deze buurt ontstaan. Met de komst van de 87 levensloopbestendig sociale huurwoningen dragen we bij aan een gezondere woningportefeuille. Daarnaast zijn er drie appartementen ingericht voor mindervalide bewoners.

Een ontwerp zonder fratsen

In het voortraject schreven we een visie die we uiteraard goed konden inzetten bij het ontwerp: "Visie voor een flexibele transformatie-aanpak van de hele wijk". De nieuwbouw van de drie appartementengebouwen aan de Hoorneslaan is de eerste stap in de transformatie van Hoornes Noordoost, een jaren '60 wijk op een steenworp afstand van zee. Een mooie plek waar de woningen nu kwaliteit en diversiteit in de wijk brengen.

We hebben een nieuw type geïntroduceerd voor één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook grotere appartementen voor drie tot vierpersoonshuishoudens, met bijzondere, ruime balkons en buitenruimtes.

Stempelstructuur wijk

De wijk is verkaveld volgens een typische stempelstructuur. Het streven is altijd geweest om de stempelstructuur te versterken, door aanwezige kwaliteiten als groen, licht en lucht beter in te zetten bij de kwaliteit van het wonen.

De gebouwen zijn omzoomd door lage tuinmuurtjes en afwijkende bestratingen. Gedraaide kopwoningen worden de maken de gebouwen van alle kanten vriendelijk.

Achter de woningen vind je rustige en groene hoven. Bewoners hebben daar een tweede balkon over de volle breedte en kunnen zo heerlijk genieten van het groen en de rust.

Aan de voorzijde zijn de gevels vanwege de knikkende vorm kenmerkend en breken de lengte van de gebouwen op. Daarnaast brengen ze veel daglicht in de woning. De robuuste bakstenen met rijke detailleringen geeft het een luxe uitstraling.

Recyclebaar systeem

Sinds 2010 werken wij aan het systematiseren van betaalbaar wonen voor de vervangingsopgave van naoorlogse portiekwoningen. Door een succesvol prototype te ontleden en opnieuw toe te passen, ontstaat een systeem dat we door verschillende bouwpartijen kunnen laten uitvoeren.



PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever Dunavie

Locatie Katwijk, NL

Programma 87 sociale huurwoningen

Jaar van oplevering 2018

Fotograaf Sebastian van Damme

Projectteam Mathieu Kastelijn, Wout Smits
en Manora van Wijck







GENOMINEERD
**BNA Beste
gebouw van
het jaar 2023**



THE NATURAL STEP

In de Gestelse buurt staat het meest duurzame gebouw van Den Bosch. Met een retentiedak dat voor tweederde wordt ingericht als pluk- of voedseltuin en de huurders betalen een vast bedrag voor verwarming per m².

DUURZAME NIEUWBOUW

4 GEBOUWEN, MET IN TOTAAL 122 APPARTEMENTEN

Woningcorporatie BrabantWonen vervangt de komende jaren zes woongebouwen in Den Bosch. Ze liggen in de Gestelse buurt, een zogenaamde aandachtsbuurt die qua leefbaarheid vergeleken met het stedelijk gemiddelde onder het landelijk gemiddelde scoort. Wij bouwen mee aan vier energiezuinige flats. Er is de afgelopen jaren al flink geïnvesteerd in de aanpak van problematiek en dat heeft de leefbaarheid in de buurt positief verbeterd. De centrale doelstelling van BrabantWonen is dat hun bezit uiterlijk 2050 volledig CO2-neutraal is en onafhankelijk van fossiele brandstoffen.

The Natural Step: Oog voor samenhang

Een integrale duurzame woning is een woning die de potentie heeft om lang mee te gaan. Daarbij is onder andere comfort, onderhoud, gezondheid, betaalbaarheid, energieverbruik, eindwaarde, architectuur en ruimtelijke inrichting belangrijk. Deze onderdelen komen allemaal terug in het ontwerp van de woongebouwen en maakt dat één van de flats misschien wel het meest duurzame gebouw is van Den Bosch.

Het ontwerp is gemaakt in overeenstemming met de uitgangspunten van de The Natural Step. Een stap voor stap aanpak van vier spelregels voor duurzame ontwikkeling en een integrale ontwerpaanpak. De aanpak is op iedere schaalgrootte te gebruiken en werkt nog steeds over 30 jaar. Het gaat hierbij om de kwaliteit van leven die past bij de grenzen van onze planeet.

Uitgesproken architectuur

De architectuur van de eerste twee woongebouwen (de Albrecht en de Guido) is ingetogen maar uitgesproken: de gevels met grote glasvlakken geven openheid en transparantie en laten zonlicht maximaal binnen. Over vier lagen zijn vijf verschillende woningtypes gerealiseerd met een hoog comfort, alle voorzien van een niet geïsoleerde serre die de warmtevraag vermindert. Het retentiedak met royale luifels is afgedekt met vegetatie. De collectieve ruimte op de begane grond is gekoppeld aan het centrale trappenhuis. Dit komt uit op het dakterras met pluktuin, een pergola met pv-panelen. Er is gekozen voor terughoudend kleurgebruik door zoveel mogelijk materialen in hun oorspronkelijke kleur toe te passen. De woongebouwen zijn klimaatadaptief en duurzaam.

De woongebouwen zijn industrieel, flexibel en demontabel gebouwd. Het bouwsysteem is een volledig prefab, zowel qua constructie als gevelelementen.





Het retentiedak met royale luifels is afgedekt met vegetatie.



De Gestelse buurt is een zogenaamde aandachtsbuurt die qua leefbaarheid vergeleken met het stedelijk gemiddelde onder het landelijk gemiddelde scoort.

Nieuwbouw geeft buurt een boost

De nieuwbouw van deze woongebouwen is een mooie kans om samen met inwoners en lokale partners de Gestelse buurt een flinke boost te geven. Deze aanpak is beschreven in de buurtvisie 'De Gestelse buurt werkt'. Deze buurtvisie is gericht op het bieden van perspectief voor de bewoners van de Gestelse buurt, met aandacht voor veiligheid en openbare orde. Vanuit de kracht van de inwoners en professionals van de Gestelse buurt wordt gewerkt aan een schone, veilige buurt waar bewoners prettig samenwonen.

Studio M10 en KAW hebben de afgelopen jaren gezamenlijk aan deze integrale buurtverbetering gewerkt. De buurtvisie die tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente, BrabantWonen, welzijnsorganisatie Farent en de politie, ademt toekomstperspectief.

Aansluiten op de bestaande omgeving

De eerste twee flats worden bewoond en gelden als succesvol voorbeeld van betaalbare duurzaamheid voor bewoner en verhuurder. De derde en vierde flat (de Frans en de Albert) hebben qua uitstraling een duidelijke knipoog naar de eerste twee flats. Bij het ontwerp is gekeken hoe er aansluiting gevonden kon worden bij de al bestaande rijwoningen in de omgeving. Op de begane grond bevinden zich maisonnettes en boven de plint de appartementen. Ook deze gebouwen zijn energiezuinig met o.a. tripple glas, goede luchtdichting en waterberging op het dak.

Concrete duurzaamheidsafspraken voor bewoners

Met een goede bouwkundige schil en eenvoudige, collectieve installaties wordt het zelfs zeer comfortabel wonen met een laag energieverbruik. Met name de verwarming en koeling heeft een extreem laag energieverbruik, waardoor de energieprestatie voor een langere periode te garanderen is.

Flat rate afrekenen dat we toepassen bij de eerste twee flats houdt in dit geval in dat de huurder een vast bedrag voor verwarming per m² betaalt, eigenlijk het bedrag dat hoort bij het verbruik in kWh. Dit is aantrekkelijk, want de kosten zijn zeer laag en erg voorspelbaar (€0,15 per maand/m²), voor beide partijen. Voor de levering van warmte door een verhuurder (corporatie) zijn geen aparte leveringsovereenkomsten meer nodig met huurders. In plaats daarvan spreekt de verhuurder met huurders af dat de levering van warmte onderdeel wordt van de servicekosten.





PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever BrabantWonen

Locatie Den Bosch, NL

Partners Studio M10, Bouwnext en Goudstikker-De Vries

Bijzonderheid Retentiedak

Programma 4 gebouwen, met in totaal 122 woningen

Jaar van oplevering 2021 en 2024

Fotograaf Sebastian van Damme

Projectteam Douwe Boonstra, Danny van Persie, Stijn Heesbeen en Terence Lee



ARCHITECTONISCHE INPASSING IN DE WIJK

VAN KINSBERGENSTRAAT

APPARTEMENTEN DORDRECHT

De nieuwbouw in Wielwijk bestaat uit 80 woningen. Door differentiatie in het plan wordt de doorstroming in de wijk bevorderd. De mix van huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen die aansluiten bij de typische stempelstructuur geeft de wijk een impuls.

Doorstroming bevorderen

Samen met woningcorporatie Woonbron en Gemeente Dordrecht hebben we een passende stedenbouwkundige inpassing gemaakt in Wielwijk en zorgden we voor het ontwerp. De wijk, die sociale uitdagingen kent, was namelijk aan vernieuwing toe. Verouderde portiekflats met te kleine woningen maken nu plaats voor eengezinswoningen, appartementen en pianowoningen. Voor mensen uit Wielwijk geeft dit project de mogelijkheid door te stromen binnen de wijk in een centrale, groene en vertrouwde omgeving.

Vernieuwen met respect voor stempelstructuur

We sluiten aan bij de typische stedenbouwkundige stempelstructuur in de wijk. Dit doen we door repetitie in gebouwen te zoeken en aan te sluiten op bestaande plannen in de omgeving. De nieuwbouw is opgezet als samenhangende ontwikkeling, bestaande uit drie grote ruimtelijke eenheden rond gedeelde binnenhoven. Er komen twee appartementencomplexen, zes pianowoningen en een rijtje van negen eengezinswoningen met tuin. De gebouwvolumes ontwikkelen zich van groot

naar klein. Het geheel reageert hiermee subtiel op de verschillende ruimtelijke condities in de directe omgeving.

Horizontaal en verticaal spel in architectuur

Het ontwerp sluit in materialisatie en kleur aan op de gele baksteentinten in de omgeving. Met verschillende metselverbanden en betonelementen wordt een spel van horizontaal en verticaal ingezet. De koppen worden tot iets bijzonders gemaakt, door daar de leefruimte en buitenruimte van de woningen neer te leggen. Hiermee ontstaat een alzijdigheid die bij de originele gebouwen miste.

Bij het ontwerp moest er rekening gehouden worden met de geluidbelasting op de locatie, dat veroorzaakt wordt door verkeerslawaaï en het geluid uit de nabijgelegen Zeehaven. Door middel van hogere balkonschermen en een geluidsrooster is het mogelijk om het geluid te weren.

Meer woningen op dezelfde locatie

Door de hoge balkonschermen konden er ook woningen op de koppen van het appartementengebouw gemaakt worden. Een oplossing die nodig is om daar toch zes woningen toe te kunnen voegen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Met verschillende typen woningen in mooie gebouwen bouwen we mee aan de vernieuwing van Wielwijk. Door grotere en meer woningen te bouwen op dezelfde locatie helpen we de stedelijke omgeving van Dordrecht een stukje te verdichten.





PROJECTINFORMATIE

Opdrachtgever Woonbron

Locatie Wielwijk Dordrecht, NL

Programma 80 woningen

Jaar van oplevering 2023

Projectteam Candice de Rooij, Anne Ebbenhorst,
Gjalt van Koten, Theo Goemaat, Terence Lee, Stef
Dingen en Mahsa Khoram





KERN

KAW bundelt alle installaties, natte ruimten en faciliteiten in 1 3D-module: de KERN. Deze KERN staat haaks in het midden van de woning. Alle overige bouwelementen worden 2D, plat uitgevoerd en de binnenwanden zijn niet dragend. Dit is een unicum in de modulaire bouw en creëert grote flexibiliteit bij de invulling van de woningplattegronden. Het maakt een open, loftachtige inrichting ook mogelijk. De appartementen kunnen daardoor worden aangepast tot wel 3 appartement typologieën en doorzonwoningen van 50 tot 80m² met één en dezelfde technische oplossing.

MODULAIRE BOUW

MAAKBAAR HOUTBOUWCONCEPT

Modulaire bouw kent beperkingen doordat een module zich moet houden aan de maximale transportmaten. Dit resulteert in "smalle" woningen met onderbrekingen op plekken waar je ze niet wilt hebben. De woning blijft zo een resultante van een technische oplossing. En creëert beperkingen voor toekomstige bewoners om ook kwalitatief te kunnen leven. Daarom is de KERN ontwikkeld om dit probleem radicaal anders op te lossen.

Om de CO₂ uitstoot te minimaliseren zullen de kernmodules gecombineerd worden met geprefabriceerde wanden, vloeren en gevelelementen die als flat pack vervoerd kunnen worden. Hierdoor wordt er geen overbodige lucht getransporteerd en blijven onnodige transportbewegingen uit. Doordat alle faciliteiten vooraf geïnstalleerd zijn blijft montage en bouwtime op locatie beperkt. Hierdoor kan KAW 100% modulaire houtbouw realiseren, wat het bouwproces eenvoudig en transportabel maakt.

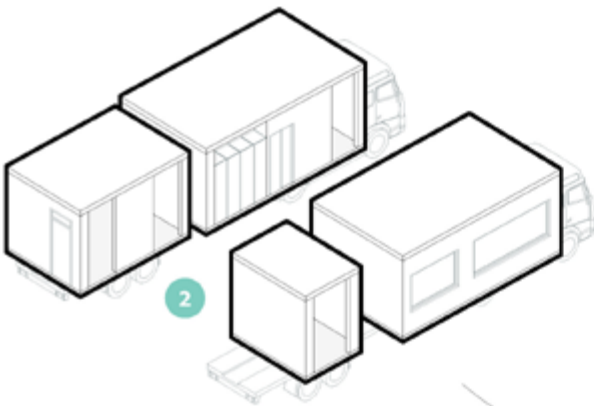
In het gebouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen. Dit maakt het gebouw zeer toekomstbestendig. Behalve een bamboe gevel zijn er ook andere materiaal afwerkingen mogelijk, afhankelijk van de aansluiting op de omliggende omgeving en de wens van de opdrachtgever.



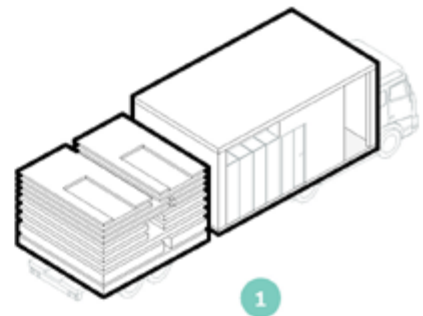
Door het dakoppervlakte met een overstek te maximaliseren is een overschot aan ruimte die gevuld kan worden met zonnepanelen.



” Ruimtelijke oplossingen die bijdragen aan een gelukkig leven.



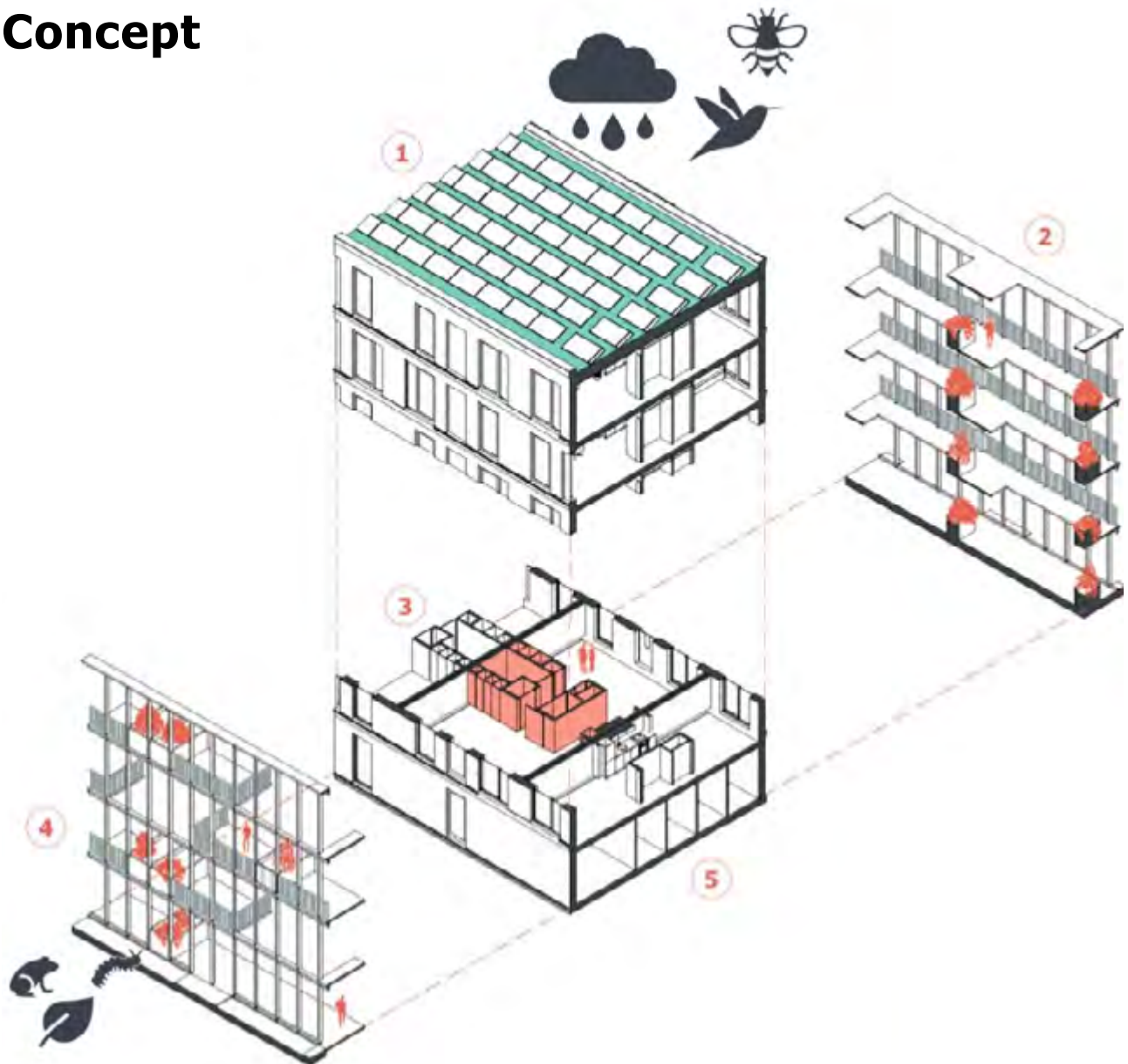
2 vrachtwagens: Traditionele modules



1 vrachtwagen: KERN module
+ prefab vloer en wanden

TRANSPORT

Concept

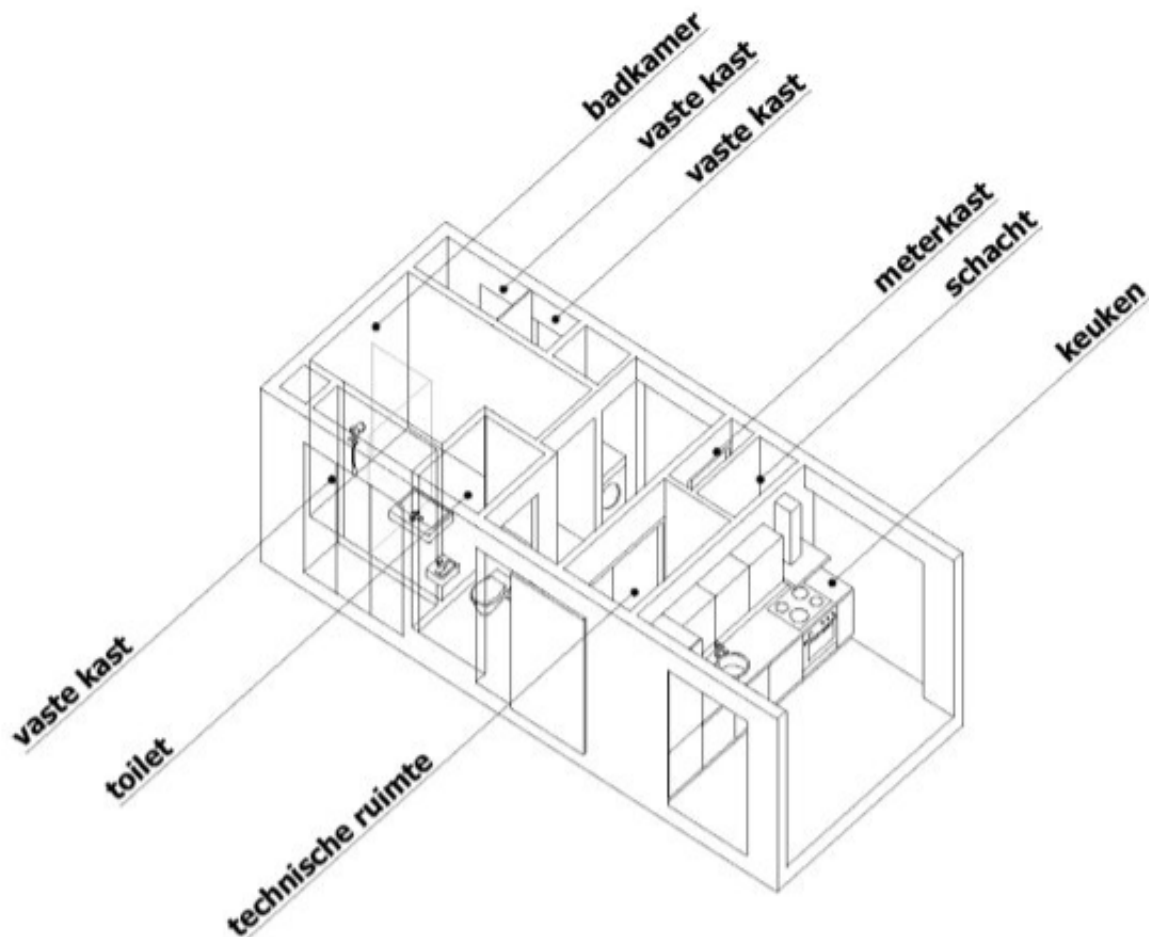


Om de CO₂ uitstoot te minimaliseren zullen de kernmodules gecombineerd worden met geprefabriceerde wanden, vloeren en gevelelementen die als flat pack vervoerd kunnen worden. Hierdoor wordt er geen overbodige lucht getransporteerd en blijven onnodige transportbewegingen uit. Doordat alle faciliteiten vooraf geïnstalleerd zijn blijft montage en bouwtijd op locatie beperkt. Hierdoor kan KAW 100% modulaire houtbouw realiseren, wat het bouwproces eenvoudig en transportabel maakt.

Hybride bouwvormen

Het is mogelijk om de KERN in te zetten bij hybride bouwvormen, van traditioneel tot prefab en modulair. Hierdoor is de kans op toepassing van de KERN groter en daarmee ook de kans op opschaling en verdergaande industrialisatie. KERN is ook uitermate geschikt voor sloop- en nieuwbouwprojecten, aangezien de lichte houten constructie het mogelijk maakt om de al bestaande fundering te gebruiken.

KERN MODULE



In het gebouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen. Dit maakt het gebouw zeer toekomstbestendig. Behalve een bamboe gevel zijn er ook andere materiaal afwerkingen mogelijk, afhankelijk van de aansluiting op de omliggende omgeving en de wens van de opdrachtgever. Door vaste plantenbakken en een sedumdak toe te passen wordt hittestress gereduceerd en waterretentie bevorderd. Het gebruik van gevarieerde inheemse beplanting zorgt ervoor dat insecten, vogels en zoogdieren worden aangetrokken.

PROJECTINFORMATIE

Locatie Nederland

Programma Modulair bouwsysteem

Projectteam Reimar von Meding, Denise Stoeller
en Meryl Mangnoesing

KAW

Groningen
Rotterdam
Eindhoven

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

