



Welstand en industrieel bouwen: 5 interviews met marktpartijen

Uitdagingen, kansen
en voorwaarden

Welstand en industrieel bouwen: 5 interviews met marktpartijen

Uitdagingen, kansen en voorwaarden

Het Lente-akkoord heeft als doel circulair industrieel bouwen bereikbaar te maken voor alle partijen in de bouwsector. Dat we daarbij niet vertragen is essentieel, want we staan midden in een grote woningbouwopgave. Goede afstemming tussen overheid en de markt op het vlak van wet- en regelgeving is daarvoor cruciaal.

We zijn daarom blij aangesloten te zijn bij het onderzoek van BZK, federatie ruimtelijke kwaliteit en het College van Rijksadviseurs (CRa) naar de borging van kwaliteitsaspecten bij fabrieksmatig bouwen. Dit project ontwikkelt handvatten en richtlijnen voor partijen uit de praktijk: bestuurders, opdrachtgevers, bouwers, ontwerpers, overheden, maar ook beoordelaars van ruimtelijke kwaliteit.

Het Lente-akkoord en het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) denken mee in dit project. Zodat de handvatten en richtlijnen aansluiten bij wat marktpartijen kunnen. Maar ook om het gesprek aan te gaan over ruimtelijke kwaliteit en wat daarvoor nodig is van marktpartijen.

Met deze publicatie willen Lente-akkoord en NCB het project van BZK en CRa voeden vanuit de praktijk. 5 marktpartijen vertellen over hun ervaringen met industrieel bouwen. Het is een eerste aanzet tot uitwisseling van kennis. Het Lente-akkoord heeft een betrokken netwerk van koplopers, die handvatten en richtlijnen waar mogelijk kunnen toetsen in de praktijk.

Ik hoop dat deze publicatie u inzicht biedt welke kansen marktpartijen zien op het vlak van welstand, beeldkwaliteit, stedenbouw en bouwplantoetsing. Zodat we samen aan de slag kunnen om versnelling, opschaling en betaalbaarheid in deze opgave te waarborgen.

Namens NCB en alle partners binnen het Lente-akkoord — Aedes, IVBN, WoningbouwersNL, Bouwend Nederland, NEPROM en BZK — wens ik u veel leesplezier.

Sander Woertman,
Programmaleider Lente-akkoord Circulair Industrieel Bouwen

Februari 2023 Copyright © Lente-akkoord en NCB. Alle rechten voorbehouden. Teksten uit deze uitgave mogen met bronvermelding verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, op voorwaarde van bronvermelding: Paul Diersen et al. (2023), Welstand en industrieel bouwen: 5 interviews met marktpartijen, Lente-akkoord en NCB.



Inhoudsopgave

Inleiding

04

Interview met Rosa Bos, vastgoedontwikkelaar bij Ballast Nedam

06

Interview met Maurice Hadderingh, Manager innovatie en productontwikkeling bij Dura Vermeer Bouw Hengelo

10

Interview met Tom van der Horst, ontwikkelmanager bij Janssen de Jong Projectontwikkeling en mede-oprichter van Revolve Development

15

Interview met Berend van der Meijden, commercieel manager en projectontwikkelaar bij Trebbe

19

Interview met Carl Dolmans, Directeur bouw bij Hendriks Coppelmans

23



Inleiding

Industriële woningbouw vraagt om nieuwe werk- verhoudingen

In het woningbouwnieuws horen we de laatste tijd veel over industriële woningbouw. Zowel de traditionele bouwbedrijven als nieuwkomers op de markt bieden woningconcepten aan. Dat zijn woningplannen die in meer of mindere mate industrieel zijn te produceren. In deze manier van werken bedenken opdrachtgevers niet steeds een prototype dat door bouwers wordt afgeprijsd, maar biedt de markt woningtypen. Producten die locatie-specifiek zijn te maken, die herhaalbaar en flexibel zijn, en waarin integrale en innovatieve oplossingen een plaats krijgen binnen de complexiteit van de hedendaagse bouw. En dat is maar goed ook, want er zijn te weinig handen om op de traditionele manier de gevraagde hoeveelheden woningen te ontwikkelen en bouwen.

Allemaal ook niks nieuws onder de zon: deze manier van woningbouw heeft een lange traditie. Met uiteraard geslaagde en minder geslaagde voorbeelden. Opvallend in het discours is de kritiek die deze industriële woningen krijgen. Ze zouden ‘lelijk’ zijn en niet in te passen in locatie- en gebiedsontwikkeling. “Gaat Nederland er dan niet overal hetzelfde uitzien?”, is veel gehoorde kritiek, met name vanuit de hoek van architecten en stedenbouwkundigen. Op sociale media spuien zij hun ongenoegen over deze ‘nieuwe’ manier van woningbouw.

Als wij deze zogenoemde woningconcepten nader bekijken, zoals Morgen Wonen, Optio, FijnWonen of het Huiskerk van Heijmans (ze komen overigens maar ten dele echt uit een fabriek) dan kunnen wij onmogelijk onderschrijven dat dit ‘lelijke’ woningen zouden zijn. En natuurlijk realiseren wij ons dat over smaak niet valt te twisten.



Nieuwe werkverhouding nodig

Met de opkomst van industriële woningbouw zijn er nieuwe werkverhoudingen nodig. Architecten, stedenbouwkundigen en welstandscommissies zullen in het ontwikkelproces eerder betrokken moeten worden. Komt hun advies of inbreng te laat in het proces, dan is dat funest voor de inzetbaarheid van industriële woningbouw. “Mag de voordeur ook aan de zijkant van de woning?” wil je als corporatie of bouwbedrijf liever niet horen aan het eind van het proces. Aan de voorkant van het proces kun je er nog wat mee.

Het is hoog tijd dat architecten en aanbieders van woonconcepten zich meer in elkaars belangen en werkwijzen gaan inleven om tot goede woonmilieus te komen.

Het Netwerk Conceptueel Bouwen en de partners van het Lente-Akkoord zijn wat dat betreft blij met de opvatting van de Rijksbouwmeester en het ministerie van Binnenlandse Zaken dat deze werelden elkaar meer moeten gaan ontmoeten om tot nieuwe werkwijzen te komen. Elkaars werelden begrijpen en doorleven is van groot belang om de ambities voor Mooi Nederland te waarborgen maar ook om de toch al trage procedures niet nog stroperiger te maken.

Olga Görts, Netwerk Conceptueel Bouwen &
Maarten Georgius, Aedes



Interview Rosa Bos

Ballast Nedam Development definieert het leven door middel van gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling waarin mensen in harmonie met de natuur kunnen samenleven in een samenhangend en uitnodigend ecosysteem. Op holistische wijze ontwerpen wij een gezonde en duurzame leefomgeving die klaar is voor de toekomst en integraal onderdeel uitmaakt van de circulaire economie.

Een opschaalbaar biobased rijtjeshuis. Dat is wat Ballast Nedam Development in 2022 introduceerde. Natuurhuis heet het. Gebouwd met een casco van geprefabriceerde hsb-stro-elementen en van buiten afgewerkt met hout, sedumdak en pv-panelen. De woning heeft een lage MPG-score (<0,25), slaat 90 ton CO2 op en is energiepositief. De eerste acht woningen volgens dit concept komen in het Brabantse dorp Heeze te staan. De ontwikkelaar heeft de ambitie om er nog véél meer te bouwen. Makkelijk is dat niet. Want: de principes van Natuurhuis botsen met eisen van lokale overheden, zo merkt ontwikkelaar Rosa Bos in de praktijk. “We willen graag met natuurlijke materialen bouwen en daarmee echt een sprong verder maken in onze duurzaamheidsambities. Alleen: de kans dat je een locatie vindt waar je direct mag bouwen, blijkt heel klein. Gemeenten zijn allemaal voor – er is eigenlijk niemand tegen. Onwelwillendheid is het dus niet, maar er gaat heel veel tijd overheen om goedkeuring te krijgen.”

Baksteen

Bottleneck bij uitstek: bestaande beeldkwaliteitsplannen, die in veel gevallen al jaren geleden zijn opgesteld. “Vaak geïnspireerd op het dorp of naastgelegen wijk die er al staat. In veel gevallen betekent dit metselwerk en rode of zwarte dakpannen. Woningen met sedumdak en een houten gevel passen daar niet bij. In mijn optiek is dat

zonde, want het is een reden dat sommige ontwikkelaars de stap naar deze manier van bouwen niet zullen zetten.” De bouw van de eerste acht Natuurhuizen is in die zin ook nog niet rond. “Momenteel zijn we al een jaar bezig met gesprekken en procedures. Onze start verkoop hangt af van wanneer we onze vergunning verleend krijgen.” Er zijn juridisch meerdere stappen of wegen te bewandelen om uiteindelijk een klimaatpositief huis of biobased gebouw neer te zetten, schetst Bos. Een welstandscommissie mag besluiten dat het gebouw dermate veel kwaliteit biedt en het toestaan onder de kruimelregeling. Een gemeente-bestuur kan een welstandsadvies ook naast zich neerleggen. En dan is er de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook kan er een herzien bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Dit gaat via de gemeenteraad en daarbij kan er bezwaar aangetekend worden. “Al die gesprekken en procedures kosten tijd. Daarom kan ik me goed voorstellen dat veel ontwikkelaars gewoon maar metselwerk toepassen als dat wordt gevraagd.”

Aanpassingen

Het punt dat Bos wil maken: “Gemeenten moeten zich er bewust van zijn dat bestaande beeldkwaliteitsplannen remmend werken voor duurzaam bouwen.” Het updaten en aanpassen van bestaande plannen zou daarom wat haar betreft gemakkelijker of zelfs meer



vanzelfsprekend moeten zijn. “Vergelijk het met het Bouwbesluit: ook dat vernieuwen we eens in de zoveel tijd. Daarin zien we steeds strengere eisen op het gebied van duurzaamheid. Beeldkwaliteit – hoe het eruit mag zien – verandert niet snel genoeg mee. Ook daarin is een update nodig.”

Relatief kleine aanpassingen kunnen veel mogelijk maken. Bos geeft een eenvoudig voorbeeld: in plaats van ‘roodbruin metselwerk’ te omschrijven zou dit ook een ‘roodbruine kleurtint’ kunnen zijn.

Nieuwe beeldkwaliteitsplannen kunnen hier op voorhand rekening mee houden. “Het is dus van belang dat we niet een nieuwe jarendertigwijk willen bouwen maar juist een wijk anno 2050.”

Klimaatpositief beeldkwaliteitsplan

Tot slot pleit ze voor een handreiking die het gemeenten makkelijk maakt om een klimaatpositief beeldkwaliteitsplan te hebben. In deze handreiking wordt omschreven hoe het beeldkwaliteitsplan kan worden gewijzigd of hoe je er gemotiveerd vanaf mag wijken. De handreiking kan ook inspiratie geven hoe een klimaatpositief beeldkwaliteitsplan eruit zou kunnen zien. Dat kunnen gemeentebesturen vervolgens bespreken in de gemeenteraad. Als gemeentes nu beginnen met een nieuw beeldkwaliteitsplan, ligt dat voor toekomstige bouwlocaties klaar.

“Als gemeentes nu beginnen met het opstellen van een nieuw klimaatpositief beeldkwaliteitsplan, ligt dat voor toekomstige bouwlocaties klaar.”



Foto: Ballast Nedam Development



“bestaande beeldkwaliteitsplannen zijn vaak geïnspireerd op wat er al staat. Meestal metselwerk en rode of zwarte dakpannen. Woningen met sedumdak en een houten gevel passen daar niet in. Dat werkt remmend voor duurzaam bouwen.”



Foto: Ballast Nedam Development



“Vergelijk het met het Bouwbesluit: ook dat vernieuwen we eens in de zoveel tijd. Met steeds strengere eisen op het gebied van duurzaamheid. Beeldkwaliteitsplannen veranderen niet snel genoeg mee. Ook daarin is een update nodig.”



Foto: Ballast Nedam Development



Interview

Maurice Hadderingh

Dura Vermeer is een Ontwikkellende bouwer met maar liefst 168 jaar kennis en innovatie op zak. De vestiging in Hengelo maakt deel uit van de divisie Bouw en Vastgoed van Dura Vermeer en heeft 400 medewerkers. In 2030 wil Dura Vermeer Bouw Hengelo minimaal 50% van haar CO₂-uitstoot reduceren, oplopend tot 90% reductie in 2050. .

Blokje Om, Blokje Omhoog, PCS. Dura Vermeer is met verschillende woningbouwconcepten en -producten actief op de markt. De eerste twee zijn houtbouwproducten voor respectievelijk vervangende nieuwbouw (op de bestaande fundering) en gestapelde woningbouw. PCS is een nieuwbouwconcept waarmee de bouwer veel wijkontwikkeling doet. “Dat systeem wordt de komende jaren sterk getransformeerd naar hout”, zegt Maurice Hadderingh, manager innovatie en productontwikkeling bij Dura Vermeer Bouw Hengelo.

De bouwer produceert niet zelf, maar werkt intensief samen met partners. “We zijn wel de regisseur en product-eigenaar. Op deze manier kunnen we snel acteren en innoveren op het gebied van flexibiliteit en duurzaamheid. Die twee begrippen vormen de basis van onze woon-producten. Wat we nú kunnen is nog lang niet voldoende voor de duurzame doelstellingen die we met elkaar hebben, maar door deze manier van werken kunnen we wel steeds die verschillende partijen motiveren om nog duurzamer te worden. Wat nu nog niet kan, kan over twee jaar wel.”

Die flexibiliteit is gericht op de woonfunctie, het woon-comfort en de vraag van opdrachtgevers. “Bij sociale woningbouw probeer je producten aan te bieden die zowel in Groningen als in Maastricht goed passen, waarbij je niet al te veel flexibiliteit wil bieden om juist die betaalbaarheid in stand te houden. Bij wijk-ontwikkelingen zetten we juist in op veel diversiteit.

Omdat we flexibel zijn met bouwsystemen kunnen we een hele wijk conceptueel inrichten.”

Vroegtijdig oplossingen vinden

Conceptueel bouwen botst soms met beeldkwaliteits-plannen en welstandsnota's, ziet Hadderingh. Hij heeft kleine voorbeelden en grote voorbeelden, die gemeen hebben dat ze de snelheid van ontwikkelen en bouwen niet ten goede komen. “Het komt voor dat je als bouwer heel laat in het proces met iets wordt geconfronteerd waardoor je vastloopt. Dat valt bij ons PCS-concept nog mee, maar bij de woonproducten is dat zeker zo. We moeten in elkaar investeren om die momenten te verminderen.”



Interview Maurice Haddingh



Foto: Dura Vermeer



Foto: Dura Vermeer



Vroegtijdig met de gemeente om tafel, zou helpen. Maar, zo vervolgt hij: “Als verduurzaming en energie belangrijk zijn en er alleen wordt gekeken naar stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand, dan halen we de doelen niet. Zo simpel is het. Als een corporatie een NOM-woning wil en we niet vooraf kunnen praten over de voorwaarden die daarvoor nodig zijn, dan kan het zomaar gebeuren dat er iets wordt bepaald waarin we als bouwers vastlopen. Terwijl er vaak helemaal geen problemen zijn als we iets vroegtijdig kunnen uitleggen. Dan kunnen we een oplossing vinden.”

Meer praktijkvoorbeelden? Een eis voor een verspringende gevel om het lange gevelbeeld te onderbreken, is er zo een. “Dit kan vaak in overleg ook creatief worden opgelost door het toepassen van andere materialen, kleuren of een ander (terugliggend) metselverband.”

Sterker nog: conceptueel bouwen biedt hier nieuwe mogelijkheden. Metselrobots kunnen met steenstrips vandaag de dag allerlei patronen maken. “Die kunnen we traditioneel helemaal niet meer vervaardigen op een betaalbare manier. Zo kun je dus óók een mooi gevelbeeld maken. Misschien kan dat sprongetje van 60 centimeter dan niet, maar 20 kan wel.”

Nog een voorbeeld: een kozijn in de kopgevel. Daarvoor heeft Dura Vermeer bijvoorbeeld standaard een aantal keuzes uitgewerkt. “Als er laat in het proces ineens een eis komt voor een gevelverfraaiing die niet standaard is, vliegen we qua kosten uit de bocht. Terwijl het in de praktijk een verschil is dat jij en ik niet zien.”

Mogelijkheden en onmogelijkheden hierin vroegtijdig bespreken, is volgens Hadderingh essentieel om snel en betaalbaar te kunnen bouwen. “We moeten duidelijk zijn over waar de flexibiliteit zit en waar niet. Zelf hebben we daar ook veel in te doen. In het traditionele bouwproces — ‘u vraagt, wij draaien’ — zijn wij gewend om net zo lang door te gaan totdat we het samen eens zijn. Dat is een eigenschap van de bouw. Van die eigenschap moeten we af, want dit maakt dat bouwers niet investeren in standaardisatie. Dat komt de snelheid en betaalbaarheid niet ten goede.”

Houtbouw

Dura Vermeer heeft een sterke ambitie op houtbouw. Blokje Om en Blokje Omhoog hebben houtskeletbouw als basis. “En in de afgelopen jaar hebben we steeds geïnnoveerd om onze footprint verder te reduceren. Niet uit luxe, maar vanuit een visie op duurzaamheid. We zijn aan het leren wat we moeten doen om in 2050 een circulaire economie te hebben en al in 2030 50% co2-uitstoot te reduceren.”

Een inbreidingswijk die volledig moet opgaan in een bestaande wijk, waarbij ‘baksteen’ in de welstandsnota wordt gezet, helpt daarbij niet. Nieuwe plannen zouden wat Hadderingh betreft meer moeten voorsorteren op hout en andere biobased materialen, óók aan de gevel. “Anders gaan we woningen bouwen in HSB of CLT, maar nog steeds met een CO2-intensieve schil er tegenaan. Dat is niet nodig. Het is een gemiste kans om houten woningen te bouwen waar je van buitenaf niets van ziet. Dat draagt ook niet bij aan het begrip – in de wijk, bij bestuurders – dat houtbouw heel erg mooi kan zijn.”

Andere bril

Betaalbaarheid, duurzaamheid, efficiency, prijsstabiliteit, afvalreductie, kwaliteit en logistiek: conceptueel bouwen biedt op dit vlak veel perspectieven. “Plannen anders wegen is denk ik ook essentieel”, zegt Hadderingh tot besluit. “Als we met elkaar naar die circulaire wereld willen, dan kunnen we niet doorgaan met wat we doen. We moeten door een andere bril kijken.”



“Als er laat in het proces ineens een eis komt voor een gevelverfraaiing die niet standaard is, vliegen we qua kosten uit de bocht. Terwijl het in de praktijk een verschil is dat jij en ik niet zien.”



Foto: Dura Vermeer



“Bij sociale woningbouw wil je niet al te veel flexibiliteit bieden vanwege de betaalbaarheid. Bij wijkontwikkelingen zetten we juist in op veel diversiteit. Omdat we flexibel zijn met bouwsystemen kunnen we een hele wijk conceptueel inrichten.”



Foto: Dura Vermeer



Interview

Tom van der Horst

Janssen de Jong Projectontwikkeling is een zelfstandige en risicodragende projectontwikkelaar die zich richt op het totale ontwikkelingstraject. Het bedrijf ontwikkelt duurzame woningen met aandacht voor circulariteit en natuurinclusiviteit, in wijken die uitnodigen tot bewegen, spelen en sporten.

Tom van der Horst is werkzaam bij Janssen de Jong Projectontwikkeling, dat onder meer woningbouwprojecten ontwikkelt op basis van het prefab concept ModuFair. Verder is hij betrokken bij startup Revolve, een creatieve conceptontwikkelaar van JAJO, die maximaal inzet op klimaatneutraal bouwen. “Vanuit Janssen de Jong Projectontwikkeling zitten we vaak ook boven de norm, maar bij Revolve willen we echt nog een stapje verdergaan.” Treffend voorbeeld is het project OAK in Eindhoven, dat voor 90% in de fabriek wordt gebouwd met houtskeletbouw modules. Daarnaast heeft de startup — actief sinds november 2022 – ook een tijdelijk fabrieksmatig woningbouwproject in ontwikkeling.

Modulair bouwen

Modulair bouwen. Tijdelijke woningbouw. Het is veelal nieuw voor lokale overheden, maar net zo goed voor ontwikkelaars, woningcorporaties en bouwers, benadrukt Van der Horst. Modulair bouwen betekent bouwen met 3d-modules uit de fabriek. Een of meerdere modules samen vormen een woning. “Dat levert veelal meer kubistische gebouwen op. Dat is soms een beperking qua uitstraling en ontwerprijheid. Welstand wil graag dat iets past in het straatbeeld. Kubistische vormen passen daar niet altijd in.”

Tijdelijke bouw

OAK is een uitzondering (want: koopwoningen), maar vaker wordt modulebouw ingezet voor de (sociale) huursector. En dan ook vaak met een tijdelijk karakter. “Dat tijdelijke aspect heeft invloed op het businessmodel. Het draait bij dergelijke projecten om betaalbaarheid en het laag houden van de kosten. Welstandscommissies snappen dat, maar willen vervolgens wel dat het er óók mooi uitziet. Daar zit spanning. Wanneer je woningen mag bouwen voor 15 jaar, heb je eigenlijk geen financieel haalbare businesscase, dus ga je minimalistischer en doelmatiger bouwen. Dat past goed bij standaardiseren vanuit de fabriek. Welstand eist in die gevallen eigenlijk te veel ten opzichte van het doel.” Iets vergelijkbaars ziet Van der Horst op het vlak van inrichting van het openbaar gebied. Neem bijvoorbeeld parkeren. Een parkeergarage bouwen onder een tijdelijk woningbouwproject, is niet haalbaar, stelt hij. “Dat kan bij een permanent woningbouwproject al nauwelijks uit, laat staan bij een tijdelijk woningbouwproject. Dit soort voorbeelden geeft aan dat gemeenten eigenlijk nog niet helemaal gewend zijn om met deze business cases te werken en er ook op die manier naar te kijken.” Hij snapt het standpunt van een lokale overheid overigens heel goed. “We hebben het over tijdelijk, maar mensen wonen er vervolgens wel 15 jaar en ook de omgeving kijkt er zolang tegenaan. Anderzijds kunnen de eisen niet zo hoog zijn dat het project er niet gaat komen.”



Interview Tom van der Horst

Zoals een samenwerkende partner van hem het eens zei: sommige gemeentes halen de tijdelijke projecten door de wasstraat van permanente projecten. “Er is eigenlijk een tweede wasstraat nodig voor dit type projecten, of een gemeente moet zorgen dat er andere borstels worden gebruikt.”

‘Ervaring opdoen’

De sleutel wat hem betreft: ‘gewoon’ samen ervaring opdoen. “Het zijn andersoortige projecten met andere bouwmethodieken. Wees bereid om daar andere keuzes in te maken, om uiteindelijk het doel – sneller bouwen, meer bouwen – te behalen.”

Twee kansen die Van der Horst ziet om de businesscase van tijdelijke projecten te verbeteren: (1) de grondprijs. “Stel dat je grond van de gemeente koopt, dan kun je daar afspraken over maken, eventueel in combinatie met afspraken over een vervolglocatie.”

(2) Niet tijdelijk bouwen voor 15 jaar, maar voor langer. “In bepaalde gemeentes — Eindhoven en Den Bosch bijvoorbeeld — geldt 30 jaar. Dan krijg je financieel een ander model en kun je andere keuzes maken in bijvoorbeeld materialisatie, ontwerp en uitstraling.”

Prefabconcept: flexibel genoeg

Bij ModuFair — het prefabconcept van Janssen de Jong Bouw — komt de ontwikkelaar weinig belemmeringen tegen. Dat komt omdat het elementenbouw is. De onderdelen – waaronder de casco’s inclusief kozijnen met beglazing, traptorens, binnenwanden en daken – worden geproduceerd in de fabriek en op de bouwplaats geassembleerd met een cyclus van één woning per dag. De elementen zijn weliswaar gestandaardiseerd in afmeting, maar de afwerking van de buitengevel gebeurt veelal op de bouwplaats. Dat geeft vrijheid in uitstraling en flexibiliteit per project. “We zijn wel de stap aan het zetten om nog meer in de fabriek te doen om zo de woningen woonklaar op te leveren, dus inclusief keuken, behang en vloerafwerking. En in de toekomst zelfs met meubilair. Ook zijn we aan het testen met de toepassing van circulaire grondstoffen in de casco’s.”

Houtbouw

Op het vlak van houtbouw merkt Van der Horst dat gemeenten het aspect brandveiligheid spannend vinden. “De gedachte is dat houtbouw brandgevaarlijk is, terwijl

dat in de praktijk erg meevalt en er juist ook voordelen zijn ten opzichte van staal en beton, bijvoorbeeld als het gaat om het behoud van sterkte tijdens brand.”

Ook gaan beeldkwaliteitsplannen vaak nog uit van baksteen omdat dit beter aansluit bij de vaak gemetselde bestaande omgeving. “Dat maakt houtbouw lastiger, tenzij je constructief bouwt met hout en dan afwerkt met baksteen of steenstrips.”

Het traditionele plaatje is hier veelal leidend, al speelt het onderhoudsaspect ook een rol. “Het behouden van de uitstraling is een punt. Dat is het bij OAK ook geweest. Hoe ziet het project er over tien jaar uit? Belangrijk is om de gemeente en ook de eindgebruikers hierin mee te nemen en hierover (onderhouds-)afspraken te maken.”

Milieuaspect

Van der Horst doet tot slot een oproep om meer te kijken naar de milieu-impact van een bouwproject. Snel en meer bouwen, duurzaam en gezond bouwen — fabrieksmatig bouwen is hier in het voordeel ten opzichte van traditioneel bouwen, stelt hij.

Want dit zorgt onder andere voor minder transport, minder stikstof en CO₂-uitstoot en minder overlast op de bouwlocatie. “Die afweging mag wel iets anders. In veel tenders van de grotere gemeentes komen we dit overigens al tegen. Daar moeten we bijvoorbeeld inzichtelijk maken wat onze CO₂-uitstoot is of wordt CO₂-uitstoot zelfs geprijsd. Dan kies je eerder voor fabrieksmatig bouwen dan traditioneel.”



“De gedachte is dat houtbouw brandgevaarlijk is, terwijl dat in de praktijk erg meevalt en er juist ook voordelen zijn ten opzichte van staal en beton, bijvoorbeeld als het gaat om het behoud van sterkte tijdens brand.”



Foto: Janssen de Jong



“In tenders voor grote gemeentes moeten we vaak inzichtelijk maken wat onze CO₂-uitstoot is, of wordt CO₂-uitstoot zelfs beprijsd. Dan kies je eerder voor fabrieksmatig bouwen dan traditioneel.”



Foto: Janssen de Jong



Interview

Berend van der Meijden

Trebbe is een familiebedrijf dat ruim 110 jaar woningen realiseert. Om goed op de verschillende omstandigheden mee te kunnen bewegen en aan te blijven sluiten op de vragen uit de markt, wordt geïnvesteerd in de (door) ontwikkeling van producten en diensten die bij de huidige en toekomstige tijdsgeest passen. Er is bijzondere aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid.

Een complete woning uit de fabriek? Die maakt ontwikkelende bouwer Trebbe niet. Wel heeft het bedrijf een conceptwoning genaamd BasisWonen. “In allerlei varianten”, zo licht commercieel manager en projectontwikkelaar Berend van der Meijden toe. Het kan worden uitgevoerd als traditionele grondgebonden woning, maar ook als rug-aan-rug, levensloopbestendige of portiekwoning.

Hierbij werkt de bouwer met “een serie aan fabrieken om ons heen die ons voorzien van componenten, die wij assembleren op de bouwplaats”. Deze manier van bouwen biedt de bouwer veel flexibiliteit, maar het concept kent wel randvoorwaarden. “Kom je daarbuiten, dan begint de teller te lopen. En betaalbaarheid is van wezenlijk belang. Altijd al, maar momenteel zeker.”

Beeldkwaliteitsplannen

Van der Meijden ziet dat nieuwe manieren van bouwen soms botsen met bestaande beeldkwaliteitsplannen. Concreet voorbeeld: diepe negges (de afstand van de buitenkant van het metselwerk tot aan de kozijn). “Dat zien stedenbouwkundigen graag, maar in het conceptueel bouwen zoals wij dat doen past dat niet echt. Onze gevelopbouw bestaat uit een betonnen binnenblad, een isolatiepakket en een steenstrip. Die diepe negge wil dan niet, omdat die steenstrip nu eenmaal niet groter is. Dat is inherent aan een nieuwe manier van produceren, ja.

Stedenbouwkundigen en beeldkwaliteitsplannen zijn op dat vlak redelijk conservatief.”

Ook ziet hij dat de plannen regelmatig nog gemetselde schoorstenen voorschrijven. “Op verschillende projecten maken wij schoorsteentjes die zo nep zijn als Sinterklaas. Ze hebben geen enkele functie meer, behalve een esthetische.”

Wat niet helpt, is dat stedenbouwkundige plannen soms al jaren actief zijn. “Sommige plannen zijn gewoonweg oud, en vaak ook in beton gegoten. Daar moeten wij rekening mee houden, maar ze leggen ons beperkingen op. Ze lopen wat dat betreft achter op de realiteit. De techniek gaat sneller.”

Overigens komt Trebbe ook in nieuwere plannen zaken tegen, zoals eisen aan pv-panelen en buitenunits van lucht-waterwarmtepompen. “Die ziet men liever niet. Dat geeft beperkingen in energiemogelijkheden. Daar zijn wel alternatieven voor, maar ze schakelen wel opties uit.” Het punt hierbij is: esthetische eisen zetten in dergelijke gevallen de financiële haalbaarheid van projecten onder druk. Van der Meijden noemt als voorbeelden verder een tweelaagse entree – kostbaar om te bouwen en met een appartement minder als resultaat — en loze kapconstructies op appartementencomplexen. “Daar kan dan een plat dak op, maar vanuit het beeldkwaliteitsplan moet er dan per se een pannendak op.” Voor de duidelijkheid, hij is een voorstander van kwalitatief hoogstaande plannen. Maar bespeurt soms willekeur.

“Dat een bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, is heel goed. Alleen: wie die redelijkheid bepaalt, is niet geheel objectief. We dienen soms plannen in die voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar dan komen er alsnog extra eisen. Dat snap ik niet. Het zorgt ook voor tragere besluitvorming, want je zit van elkaar af en moet zoeken naar oplossingen. Dat kost tijd.”

Gebrek aan capaciteit

Wat Van der Meijden daarnaast als een voorname bottleneck ziet momenteel, is het capaciteitstekort bij lokale overheden. “Ik heb een heel concreet voorbeeld: op 19 november 2021 heb ik een bestemmingsplan ter toetsing ingediend. Exact 11 maanden later kreeg ik de eerste reactie binnen.”

Zo zijn er ook Omgevingsvergunningen die normaliter een looptijd hebben van 14 weken en nu uitlopen naar 21 weken. “Daar is heel moeilijk op te plannen. Wij zijn eigenlijk al aan het produceren vóórdat we een definitieve vergunning hebben. Dat brengt risico’s met zich mee.”

Oplossingen: meer capaciteit

Waar zitten wat hem betreft de oplossingen? Hoe kunnen we sneller en meer bouwen? In de eigen bouwconcepten is Trebbe flexibel genoeg. “Ons probleem zit echt aan de voorkant, in de procedures om te komen tot een plan. Wat mij betreft heeft het dan niet zo veel zin om te praten over sneller bouwen. Dat kan vanuit de fabriek misschien nog sneller dan we nu doen, maar als de procedure drie jaar duurt, is dat een druppel op een gloeiende plaat.” Wat Van der Meijden betreft zou er ook gekeken moeten worden naar bezwaarmogelijkheden. “We gaan de komende jaren ook veel sloop-nieuwbouw doen. Dan kom je altijd gevoeligheden tegen. Daar willen we zo goed mogelijk mee omgaan, maar niet alles lukt. Als er huur en koop door elkaar staat en je haalt iets weg en bouwt er iets terug... Dat zit misschien in de mens, die angst voor het onbekende en het nieuwe. Je weet wat je hebt, je weet nooit wat je krijgt. Ik ken mensen die op vakantie gaan en dan eerst gaan kijken wáár ze op vakantie gaan.”



Foto: Trebbe



“We dienen soms plannen in die voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar dan komen er alsnog extra eisen. Dat snap ik niet. Het zorgt ook voor vertraging, want je zit van elkaar af en moet zoeken naar oplossingen.”



Foto: Trebbe



“We werken met een netwerk aan fabrieken die ons voorzien van componenten. Die assembleren we op de bouwplaats. Deze manier van bouwen biedt veel flexibiliteit, maar het concept kent wel randvoorwaarden. Kom je daarbuiten, dan begint de teller te lopen.”



Foto: Trebbe



Interview

Carl Dolmans

Hendriks Coppelmans is onderdeel van Hendriks Bouw en Ontwikkeling, dat werkmaatschappijen heeft gericht op ontwikkelen, bouwen, techniek, onderhoud en beheer. De ontwikkelende bouwgroep is vanuit Oss actief in Brabant en Zuid-Gelderland. Het bedrijf is gespecialiseerd in projecten met een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met zorg.

Vanuit de werkmaatschappij beheer levert het bedrijf ook duurzame energie aan bewoners. “Dit maakt dat we breed naar opgaves kunnen kijken”, zegt Carl Dolmans (Directeur Bouw

Hendriks Coppelmans). “En ook: wat minder haalbare opgaves eerder haalbaar kunnen krijgen.”

De ontwikkelende bouwer is momenteel aan de slag met een circulair zelfvoorzienend woningbouwconcept dat opschaalbaar is. De bouw van de eerste woningen volgens dit concept staat gepland voor het laatste kwartaal van 2023. “We passen daarbij alle technieken toe die nodig zijn om de woning zelfvoorzienend oftewel autarkisch te krijgen, waarbij een nutsaansluiting in feite niet nodig zou zijn.”

Verder is Hendriks Bouw en Ontwikkeling een bedrijf in circulaire en biobased bouwmaterialen gestart. “Daarmee zijn we leverancier van onder andere circulaire baksteen, circulair beton, biobased isolatiemateriaal en Europees bamboe. Enerzijds voor onze eigen projecten, maar ook voor de markt. Want met alleen aan onszelf leveren, komen we er niet; niet als je wilt dat de hele branche mee verandert.”

Voor Dolmans zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid cruciaal voor het toepassen van circulaire en biobased materialen. “Wij zien dat deze materialen niet duurder hoeven te zijn en de beschikbaarheid vele malen beter is te borgen, zeker door de eigen BV die we hebben opgezet. Voor ons is dat een win-winsituatie.

Op het moment dat je dit ziet als bedrijf, kun je dat vliegwieltje op gang krijgen. Dat is ook wat er moet gebeuren. Punt.”

Eis op eis

Waar hij op dit vlak tegenaan loopt bij lokale overheden is dat er vaak eis op eis wordt gestapeld. Daarbij speelt volgens Dolmans deels een gebrek aan kennis. “Het stapelen van eisen maakt dat dingen onmogelijk worden. Of dat iemand niet durft te kiezen, omdat we dan niet zouden voldoen. Dat is lastig als je materialen gebruikt die minder gangbaar zijn of zelfs nog helemaal nieuw. Dat is de moeilijkheid waar wij nu mee zitten. Ik wil dat niet negatief brengen, want volgens mij is het credo gewoon: praten. Het gesprek aangaan.”

Dat gesprek aangaan lukt bij de ene gemeente beter dan bij de andere. “In iedere gemeente heerst een andere mindset op het vlak van duurzaam bouwen. Daar hoort bij dat je als gemeente misschien bereid bent om een keer je hoofd te stoten. Te zeggen: dat had achteraf gezien beter gekund, maar we hebben ervan geleerd en weer een stap in de goede richting gezet.”

Hoort dat niet bij nieuwe dingen doen? “Dat denk ik ook, anders kom je niet verder. Maar dan moet je wel durven. Ambtenaren durven die beslissing niet altijd te nemen. Dat heeft met mandaat te maken, of een stukje kortzichtigheid misschien — niet buiten de kaders willen of kunnen kijken. Dan wordt het lastig.”



Interview Carl Dolmans

Concreet voorbeeld in het geval van Hendriks Coppelmans: isolatie gemaakt van myceliumcomposiet, ofwel schimmeldraden vermengd met natuurlijke vezels. Het materiaal geldt als een veelbelovende biobased vervanger van het veel in de bouw toegepaste glaswol. “We produceren dat niet zelf, maar halen het uit het buitenland. Je kunt je voorstellen dat het begrip ‘schimmel’ niet direct positieve associaties oproept. Maar nogmaals: praten helpt.” Het ontbreken van keurmerken en certificeringen staat bij veel biobased materialen bovendien nog in de weg. “Daar zou een brede beweging die dicht tegen de politiek zit wel in kunnen helpen.” Wat de mycelium-isolatie betreft: daar zitten wel certificaten op, maar die zijn opgesteld volgens andere regels en daarmee vooralsnog niet één-op-één over te nemen. “Binnen nu en drie maanden is het product EU-gecertificeerd.”

‘Eerder betrekken’

Wat een oplossing zou zijn? Hendriks Coppelmans probeert ambtenaren eerder te betrekken. “Hoe kunnen ervoor zorgen dat we de context goed krijgen? Hoe kunnen we uitleggen waarom we het doen en dat het goed is dat we het doen? Als bouwers werken we met projectteams.

Daarin zit een architect, constructeur — noem ze allemaal maar op. We maken samen een plan en vragen dan een vergunning aan of een bestemmingsplanwijziging. We uploaden gigabytes aan data naar het OLO en dan horen we het wel. Dat is eigenlijk heel raar.” Ambtenaren zouden meer onderdeel moeten zijn van het team, denkt Dolmans. “Als zij ook een foto op het prikbord hebben hangen van het project, krijgen ze daar ook gevoel bij. Ze hebben een belangrijke rol, kunnen iets promoten of afschieten. Daar zit een deel van de oplossing, denken wij.” Informatie over nieuwe materialen kan dan eerder worden gedeeld. “Dan kunnen we testen laten zien, de diepte zoeken en dingen op voorhand regelen en onderbouwen, zodat het geen discussie wordt. Want hoe later in het proces zo’n discussie komt, hoe groter het effect van die discussie op het project.”



Foto: Hendriks Bouw en Ontwikkeling



“Ambtenaren zouden meer onderdeel moeten zijn van het team. Ze hebben een belangrijke rol, kunnen iets promoten of afschieten. Daar zit een deel van de oplossing, denken wij.”



Foto: Hendriks Bouw en Ontwikkeling



“In iedere gemeente heerst een andere mindset op het vlak van duurzaam bouwen. Gemeentes zouden bereid moeten zijn om een keer het hoofd te stoten. Alleen zo krijgen we ervaring met biobased bouwen. Je moet durven zeggen: “dat had achteraf gezien beter gekund, maar we hebben ervan geleerd en weer een stap in de goede richting gezet.””



Foto: Hendriks Coppelmans

Deze publicatie is een samenwerking van Lente-
Akkoord Circulair Industrieel Bouwen en het Netwerk
Conceptueel Bouwen