VASTGOED JOURNAAL

Efficiënt appartementenconcept met alle ruimte voor ontwerpvrijheid

15-05-2025 15:24



TBI-bedrijven ERA Contour, Hazenberg en Koopmans Bouwgroep hebben met het TBI WOONlab stapelSTEK ontwikkeld, een nieuwe standaardoplossing voor gestapelde woningbouw. Het concept biedt, aldus directeur Rik Hulsman van het TBI WOONlab, meer dan alleen een aantrekkelijke woning met een slimme plattegrond. “StapelSTEK staat voor goed inpasbare gebouwen met een grote variëteit aan expressie. En door het gebruik van groen beton bieden we bovendien een duurzaam product.”

“Het TBI WOONlab bestaat al meer dan tien jaar, maar ons werk is nooit af. We zijn altijd op zoek naar verbeteringen en werken continu aan de ontwikkeling van nieuwe concepten”, zo zegt directeur Rik Hulsman. “Jaren geleden hebben wij met ERA Contour, Hazenberg en Koopmans Bouwgroep grondgebonden conceptwoningen ontwikkeld. Van die zogeheten labelwoningen zijn er inmiddels meer dan vijfduizend gebouwd. Op den duur ontstond ook vraag naar een appartementenconcept met ontwerpvrijheid. En dat is stapelSTEK geworden.”

VASTGOED JOURNAAL



Ontwerpvrijheid

Het concept wordt, zo benadrukt Hulsman, gekenmerkt door een zo groot mogelijke ontwerpvrijheid. “Die vrijheid is noodzakelijk om een goed antwoord te kunnen bieden op die steeds wisselende vraag. Elke locatie vraagt feitelijk om een andere oplossing; onze bouwbedrijven kunnen dus niet uit de voeten met een star product.” De basis van stapelSTEK wordt gevormd door vier goed uitgeschreven product-markt-combinaties: studio’s en appartementen met één, twee of drie slaapkamers. De ontwikkeling van slimme, breed inzetbare plattegronden vormde daarbij de grootste uitdaging, aldus Hulsman. “De kwaliteit van de plattegronden moet zodanig zijn, dat wij een aantrekkelijke leefomgeving bieden. En dat niet bij ieder volgend gebouw aanpassingen nodig zijn. Het is bovendien belangrijk dat onze standaardwoningen kunnen worden toegepast in verschillende bouwvormen: in portiekwoningen, maar evengoed in appartementengebouwen met een corridor of een galerij. Voor allerlei soorten gebouwen. Van simpele stroken tot gesloten bouwblokken of u-vormige complexen.”

VASTGOED JOURNAAL



Puzzelstukjes
Binnen het TBI WOONlab is gekozen voor een concept op basis van ‘puzzelstukjes’. Stekjes. “Ons concept is breed én goed inzetbaar. Wel hebben dat op een zodanige manier gedaan, dat het overzicht niet verloren gaat. En het concept is ‘niet ín beton gegoten’, als de markt daarom vraagt dan doen we toevoegingen. Balkons bevinden zich in principe buiten de gevel, maar kortgeleden hebben we besloten onze gereedschapskist uit te breiden met half verdiepte buitenruimte.” Voor wat betreft de uitstraling biedt het appartementenconcept een veelheid aan oplossingen. “Wij bieden een hoge mate van flexibiliteit. Bij stapelSTEK zitten we niet vast aan één gevelsysteem. Toepassing van verschillende systemen maakt het mogelijk een variëteit aan verschijningsvormen te bieden. In baksteen, in hout. Met steeds een mooie detaillering. Die variatie is ontzettend belangrijk, alleen op die manier kunnen we voldoen aan de (beeldkwaliteits-)eisen die binnen een gebiedsontwikkeling van toepassing zijn.”

Weinig installaties
"Maar dat niet alleen, het concept is zodanig ingericht dat de uitwerking van het bouwplan relatief weinig tijd neemt", ligt Dick van Ginkel, Technisch Innovatie Manager van het TBI Woonlab toe. En om de kosten te beheersen worden zo min mogelijk installaties toegevoegd. “We hebben bij woningontwikkeling te maken met een toenemende veelheid aan regels en vereisten. Moderne woningen kennen steeds meer (dure) installaties. Samen met onze adviseurs en installateurs hebben we geprobeerd zo’n slim ontwerp te maken, dat de installatiecomponent beperkt blijft, zonder overigens ook dan de ruimte voor de toepassing van verschillende

systemen te beperken. Ook hebben wij al nagedacht over de fysieke ruimte die straks misschien nodig is, als de overstap naar andere vormen van energieopwekking moet worden gemaakt.”



Duurzaam beton

De opbouw gebeurt op basis van prefab-betonelementen. Voor die elementen wordt een beroep gedaan op TBI-onderneming Voorbij, voorloper in de ontwikkeling van duurzaam beton. “Groen beton wordt gekenmerkt door een betrekkelijk lage milieubelasting. Niet alleen door recycling van oud beton, maar ook door het cementgehalte te verminderen. De ontwikkeling van nieuwe bindmiddelen heeft de afgelopen jaren een enorme vaart genomen. Daardoor is het mogelijk beton te maken met een heel lage CO2-footprint.” Volgens van Ginkel is er geen discussie tussen houtbouw of groen beton, deze kunnen namelijk perfect naast elkaar bestaan en gebruik maken van elkaars sterke punten. De beste presentaties rekening houdend met brand en geluid en andere aspecten in gestapelde woningbouw oftewel StapelSTEK bereiken we op dit moment door een combinatie van beton waar het moet en hout waar het kan te bouwen. Ook wel hybride bouwen in volksmond genoemd. De verlaging van de CO2-footprint van onze gebouwen is belangrijk, en wordt de komende tijd nog veel belangrijker met alle nieuwe regelgeving die de komende jaren op ons af zal komen in het achterhoofd.

Eerste proposities
Het nieuwe concept wordt omarmd, constateert Hulsman. “De directies van de bouwbedrijven hebben zich nadrukkelijk achter deze ontwikkeling geschaard, en ook op de werkvloer wordt het concept gedragen.” ERA Contour, Hazenberg en Koopmans Bouwgroep hebben inmiddels de eerste proposities op basis van stapelSTEK gedaan. Rik Hulsman verwacht dat volgend jaar de eerste daadwerkelijk in aanbouw worden genomen.

TBI WOONlab
TBI WOONlab is het innovatielab voor wonen van de samenwerkende TBI-bedrijven ERA Contour, Hazenberg en Koopmans Bouwgroep. Door het team onder leiding van directeur Rik Hulsman wordt onder meer nagedacht over de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, het implementeren van vernieuwende bouwmethodes en het terugdringen van de CO2-footprint in de bouw. Het WOONlab heeft daarbij een duidelijke boodschap: innoveren doe je samen.