

ontwerp



**Stadhouderspark Vught**

# Buitengewoon buiten wonen op voormalig kazerneterrein

auteur **Christine van Eerd** beeld **Reinier Gerritsen** en anderen

**Wie via Google Earth kijkt naar de Frederik Hendrikkazerne in Vught, ziet een park vol kazernegebouwen met grijze daken. Maar inmiddels zijn de meeste panden gesloopt om plaats te maken voor een buitengewone woonwijk in een parkrijke omgeving. Bouwfonds MAB Ontwikkeling won de competitie voor het ontwerp en de realisatie van circa 240 koopwoningen. Een woningcorporatie voegt hier nog ongeveer vijftig huurappartementen aan toe.**



Het kazerneterrein wordt getransformeerd tot een hoogwaardig en karaktervol woongebied dat optimaal gebruik maakt van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

Duizenden dienstplichtigen passeerden sinds 1938 de poorten van de Frederik Hendrik-kazerne in Vught, maar sinds een paar jaar is deze kazerne niet meer in gebruik. Domeinen verkocht het terrein aan de gemeente Vught, die op haar beurt een plan liet ontwikkelen voor woningbouw. Deze bijzondere plek moest worden getransformeerd tot woonmilieu met onderscheidende kwaliteit: een hoogwaardig en karaktervol woongebied dat optimaal gebruik maakt van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het voormalige kazerneterrein.

#### Gedurfde aanpak

Supervisor Jos van Eldonk en landschaparchitect Peter Lubbers maakten een stedenbouwkundig plan en een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan voor het gebied dat is omgedoopt tot Stadhouderspark. Het meest opvallende daarin is de eis voor het middengebied, waar de woningen geen tuin mogen hebben om het landschappelijke karakter ten volle te benutten. Daarnaast zijn er eisen voor bijvoorbeeld materiaalgebruik, uitstraling en het woningprogramma. Vijf projectontwikkelaars werden uitgenodigd om een voorstel te maken voor verdere invulling van het plan. 'Het was een bijna onmogelijke opgave', vertelt José Pijnenburg, ontwikkelingsmanager bij

Bouwfonds MAB Ontwikkeling. 'We kregen de stukken pas in juni binnen en moesten in drie maanden tijd een zeer uitgebreid plan maken. Maar we vonden het zo'n interessant project, dat we alles op alles hebben gezet om een planvoorstel uit te werken. Mede gezien de bouwvak vroeg het extra inzet en creativiteit om alles op tijd rond te krijgen. De randvoorwaarden van de gemeente Vught maakten de invulling lastig maar uitdagend. In de natuurlijke en cultuurhistorische context was geen ruimte voor standaardoplossingen. Deze bijzondere plek vroeg om een meer gedurfde aanpak.' En die aanpak werd gewaardeerd: in november 2006 kreeg Pijnenburg een telefoontje van de wethouder dat het plan van Bouwfonds MAB Ontwikkeling was uitverkoren. De gemeente beoordeelde zowel het ontwerp als de bieding van Bouwfonds MAB als beste.

#### Wisselwerking

Het voorlopige ontwerp voor het Stadhouderspark in Vught kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid. Om de samenhang binnen het zeer gedifferentieerde woningprogramma te bewerkstelligen werden drie architectenbureaus geselecteerd die intensief hebben samengewerkt: Vera Yanovshchinsky (YA), Simone Drost (Drost + van Veen) en Haico Meyer (ONIX). Vanwege het grote belang van





## Industrieel erfgoed

Twee monumentale gebouwen van de Frederik Hendrikkazerne krijgen een nieuwe bestemming. In het voormalige wachtgebouw met bureel en cellencomplex komt een gezondheidscentrum. Er wordt gedacht aan fysiotherapie, huisartsen, een apotheek en bijvoorbeeld een fitnessruimte. Zelfs voor de vleermuizen die zich zeer thuis voelen in de Vughtse bossen blijft plaats; voor hen zijn speciale ruimtes bestemd in de toren van het gezondheidscentrum. En in een merkant koepelgebouw met koperen dak is een kleinschalig theehuis gepland. Dit wordt een werkproject voor mensen met een verstandelijke beperking. Het theehuis ligt aan de rand van het Stadhouderspark, langs de populaire wandelroute

op de dijk langs het kanaal. De herontwikkeling van dit industrieel erfgoed is een project van Bouwfonds MAB, in samenwerking met BOEi, (Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed). Industriële monumenten kunnen een belangrijke identiteit geven aan een woonomgeving. BOEi is gespecialiseerd in duurzame herbestemming van monumentale gebouwen met een krachtige economische en maatschappelijke meerwaarde. Aandeelhouders van BOEi zijn onder andere Bank Nederlandse Gemeenten, Triodos Bank en Bouwfonds MAB Ontwikkeling. (Zie ook [www.boei.nl](http://www.boei.nl))

## 'De grootste uitdaging ligt bij de verkoop van de woningen zonder privétuin'

de groene omgeving, werd het ontwerpteam versterkt met landschapsarchitect Martine van Vliet (B+B). Pijnenburg: 'We hebben architecten geselecteerd die ook in eerdere ontwerpen een duidelijke relatie hebben gelegd met een natuurlijke omgeving. Er was een opvallend goede wisselwerking binnen het ontwerpteam. De architecten hebben elkaar geïnspireerd, afspraken gemaakt over materiaalgebruik en een gezamenlijk product afgeleverd waarin de eigenheid van de verschillende ontwerpen toch herkenbaar blijft.'

### Bijzondere architectuur

Bladerend door het rijk geïllustreerde boek met het voorlopige ontwerp, wijst José

Pijnenburg op de specifieke onderdelen van het Stadhouderspark. Veel ontwerpen voegen zich harmonieus in het groen; verticaal gemetselde baksteen geeft bijvoorbeeld een boomschorseffect. Ruime glaspartijen brengen het buiten naar binnen en andersom. Hier en daar is juist bewust gekozen voor contrast met de omgeving. Het kazerneterrein is onderverdeeld in drie deelgebieden; Dorpsrand, Parkbos en Kazerne, maar deze deelgebieden werden niet verdeeld onder de drie architecten. Vanwege de gewenste differentiatie is bewust gekozen voor menging. In deelgebied Dorpsrand komen klassieke woningen met een eigentijdse vertaling. De rieten en leistenen kappen



José Pijnenburg, ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling

en gevelbekleding zorgen voor een natuurlijke uitstraling. Haico Meyer (ONIX) ontwierp hier bijvoorbeeld een vrijstaande woning met een opvallend grote dakoverstek, geïnspireerd op het werk van Frank Lloyd Wright.

De verhoogde woonkamer zorgt ervoor dat toekomstige bewoners vrij zicht hebben op het aangrenzende heidegebied. Parkbos is het meest bijzondere deelgebied omdat hier is gekozen voor het concept van 'wonen zonder tuin'. De woongebouwen staan verspreid door het bos en profiteren van het openbare groen. Bij elke woning komt wel een ruime buitenruimte in de vorm van een inpandige loggia of terras.

Opvallend zijn de ingenieus geschakelde woningen van Simone Drost binnen één woongebouw. Doordat niet directe herkenbaar is waar de grenzen tussen de woningen liggen, geeft dit een luxe uitstraling. De rieten gevel wordt gecombineerd met grote glasvlakken en uitsnijdingen van witte betonnen lijsten. Het derde deelgebied met de naam Kazerne, herbergt woningen in een enigszins hogere dichtheid. Een meer robuuste stijl was hier het vereiste als aansluiting bij een aantal historische kazernegebouwen dat behouden blijft. Vera Yanovshchinsky vertaalde dit in een modern vormgegeven appartementengebouw

met een rationele uitstraling. Door de gevelopbouw met staal, glas en metselwerk ontstaat een optimaal contact met buiten, hergeen nog wordt versterkt door de royale dubbelhoge inpandige buitenruimte.

#### Puzzel

Dit zijn nog maar enkele voorbeelden van de grote variatie in Stadhouderspark. Verspreid over de drie deelgebieden komen maar liefst twaalf verschillende woningontwerpen voor met een scala aan woningtypen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld, in een rij, appartementen en grondgebonden woningen met en zonder eigen tuin. 'Door die grote variatie hebben we het onszelf niet gemakkelijk gemaakt', aldus Pijnenburg. 'De grootste uitdaging was om voor de bewoners voldoende privacy, buitenruimte en veiligheid te realiseren en tegelijkertijd de sfeer van het park te bewaken. Verder moesten we rekening houden met de bezonning van de woningen, de bestaande bomen en de parkeerplaatsen die zouden opgaan in de groene omgeving. Dat is best een puzzel geweest. Het gaat bij zo'n complex project niet alleen om de individuele ontwerpen, maar ook om de relatie met de groene omgeving en uiteraard de onderlinge relatie van de ontwerpen.'

**'Het gaat om het zoeken naar evenwicht tussen kwaliteit en haalbaarheid'**



#### Marktvisie

Vanuit Bouwfonds MAB Ontwikkeling werd het project ondersteund door het conceptteam van de vestiging in Eindhoven. Dit team bundelt kennis van specialisten op het gebied van stedenbouwkundig ontwerp, marketing en financiële onderbouwing. Het gaat immers om het zoeken naar evenwicht tussen kwaliteit en haalbaarheid. Aan het ontwerpplan ligt dan ook een gedegen marktvisie ten grondslag. De bijzondere omgevingskwaliteit in combinatie met het onorthodoxe concept leidt tot een hoogwaardig woonmilieu.

Hier ziet Bouwfonds mogelijkheden voor één- en tweepersoonshuishoudens (ook starters) en een breed spectrum van doorstromers, variërend van gezinnen tot senioren. De ontwerpen sluiten naadloos aan bij de meest kansrijke product-marktcombinaties. De grootste uitdaging ligt bij de verkoop van de woningen zonder privétuin. Dit concept is in Nederland nog niet veel vertoond en sommigen zetten vraagtekens bij de verkoopbaarheid van het project. José Pijnenburg is optimistisch: 'Vught is een populair woongebied maar er is hier de laatste tijd weinig gebouwd.'



➤ Het kazerterrein is onderverdeeld in drie deelgebieden: Dorpsrand, Parkbos en Kazerne. In Parkbos is gekozen voor het concept van 'Wonen zonder tuin'. De woongebouwen staan verspreid door het bos en profiteren van het openbare groen. Bij elke woning komt wel een ruime buitenruimte, in de vorm van een inpandige loggia of terras.



## Stadhouderspark Vught

Het terrein van de voormalige Frederik Hendrikazerne in Vught wordt getransformeerd tot een woongebied. Bouwfonds MAB Ontwikkeling realiseert hier maar liefst 12 verschillende woningontwerpen over drie deelgebieden: Dorpsrand, Parkbos en Kazerne. In totaal 130 grondgebonden woningen en 112 appartementen, waarvan 120 koopwoningen in het duurdere segment (vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen), 90 in het middeldure segment (rijwoningen en

appartementen) en 32 appartementen in het goedkopere segment. Twee voormalige kazernegebouwen op het terrein worden door een woningcorporatie omgebouwd tot sociale huurwoningen. Ook zal één nieuw appartementengebouw worden gerealiseerd door een woningcorporatie. De transformatie van het kazerneterrein tot een buitengewone woonwijk wordt uitgevoerd onder leiding van supervisor Jos van Eldonk en landschapsarchitect Peter Lubbers.

Bouwfonds MAB Ontwikkeling heeft inmiddels ruime ervaring opgedaan met het project Haverleij in Den Bosch, waar een deel van de huizenbezitters ook geen privétuin heeft, maar wel profiteert van het prachtige landschap waarin de woningen liggen. De verkoop daarvan loopt voorspoedig. We hebben dan ook vertrouwen in de verkoop van de woningen in Stadhouderspark, waarbij communicatie uiteraard een belangrijke rol zal spelen.'

In juni zijn de laatste kazernegebouwen gesloopt en als het aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling ligt, gaat in augustus 2008 de eerste paal de grond in. Maar voor het zover is, moet nog wel een aantal procesmatige hobbels worden genomen. De gemeente heeft de benodigde bestemmingsplanwijzigingen

gebundeld in één procedure en dat betekent dat de bouw van de woningen samenhangt met een akkoord voor de toegangsweg door het nieuwe gebied. Dit zou volgens Pijnenburg nog wel eens wat vertraging kunnen opleveren. 'Voor het ontwerpproces had de samenvoeging van verschillende procedures ook gevolgen, want allerlei beslissingen over de woningen die nodig zijn voor de bouwvergunning moesten nu in een vroeger stadium worden genomen dan eigenlijk wenselijk was. Het bestemmingsplan zit als krimpfolie om het hele plan heen en dat maakt het complexer. We voeren momenteel intensief overleg met supervisor Jos van Eldonk en dat leidt tot een steeds betere uitwerking van het definitieve ontwerp. Stadhouderspark is in alle opzichten geen voor de hand liggende opgave, maar daarom juist heel bijzonder!'

© naw@bouwfonds.nl

**'Deze bijzondere plek vroeg om een meer gedurfde aanpak'**