



Projectcasus BEFU

Utrecht-Hoograven

Op het gemeentelijke terrein van de voormalige Betonmortel Fabriek Utrecht (BEFU) in de Utrechtse wijk Hoograven-Zuid bouwden we een bijzonder gemengd-wonencomplex. Het project bestaat uit 135 zelfstandige woningen waarvan het merendeel is voorzien van speciale geluidsisolatie. De woningen zijn van permanente kwaliteit, duurzaam en circulair en hebben een levensduur van minimaal 100 jaar, maar zijn gebouwd op een tijdelijke woonlocatie.

Het BEFU-terrein was en is bestemd voor woningbouw, maar lag al jaren braak. Oorzaken: geluidsoverlast voor toekomstige bewoners door de nabij gelegen A12. Het is nog onzeker wanneer de rijksoverheid een besluit neemt over de snelweg en de definitieve bestemming van het BEFU-terrein.



Uitdaging/eis

De gemeente Utrecht en woningcorporatie Woonin wilden het enorme tekort aan betaalbare woningen in de stad Utrecht zo snel mogelijk aanpakken. Daarnaast was het een eis dat de woningen modern, duurzaam en aantrekkelijk werden uitgevoerd met onder andere een eigen keuken met apparatuur en een complete badkamer. Een belangrijke randvoorwaarde was bovendien dat de woningen over 10 tot 15 jaar eventueel een bestemming op een andere locatie kunnen krijgen en dus circulair zijn maar door hun uitvoering en hoge kwaliteit ook geschikt zijn voor langdurig permanent gebruik. Het project mocht geen tot weinig overlast bezorgen aan omwonenden. Met onze modulaire bouwoplossing werd aan alle eisen voldaan.

Voor wie?

In het BEFU-complex, bestaande uit 3 stijlvolle woonblokken, leven bewoners met verschillende culturele achtergronden op een plezierige en harmonieuze manier met elkaar samen. Er zijn volop mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en activiteiten te ondernemen. Er is een grote gezamenlijke wasruimte, ontmoetingsruimte en binnentuin. Daarnaast is er een inpandige fietsenstalling en een prachtig gezamenlijk dakterras met uitzicht over het nabij gelegen Merwedekanaal en - verder weg - de stad Utrecht.

Een taal cursus volgen in de gezamenlijke woonkamer, met elkaar koken en eten, spelletjesavonden organiseren, samen voetbal kijken, het kan allemaal. Een dagelijks aanwezige beheerder zorgt voor laagdrempelig contact en geeft op allerlei manieren begeleiding en ondersteuning aan de bewoners.

Onderscheidend

Het meest onderscheidend aan dit project is de sterke sociale insteek. Vanaf de allereerste schets was alles gericht op ontmoeten en een snelle gezamenlijke realisatie van de bouw. Een doorslaggevende succesfactor bij het BEFU-project was de intensieve en vroegtijdige samenwerking van de gemeente Utrecht en de woningcorporatie met echt alle stakeholders waaronder de nutsbedrijven. Drie speciale 'snelkookpansessies' van de gemeente Utrecht zorgden voor een uiterst effectieve interne afstemming tussen alle betrokken gemeentelijke disciplines. In onze visie is een dergelijke aanpak ook heel vruchtbaar bij andere nieuwbouwprojecten.



Permanente huisvesting

De woningen op deze tijdelijke locatie zijn geschikt voor definitieve woningbouw. Enerzijds dankzij de hoge kwaliteit van de materialen, de geluidwerende voorzieningen, het formaat van de woningen en hun hoge energielabel, anderzijds door het duurzame installatieconcept voor koelen en verwarmen. Als de locatie een definitieve woonbestemming krijgt, kunnen de woningen gewoon blijven staan. Komt die definitieve woonbestemming er niet, dan worden de woningen niet gesloopt maar gedemonteerd en verplaatst en kunnen componenten voor 80% opnieuw worden gebruikt.

Kerngegevens



Locatie

Tijdelijke woningbouwlocatie, in het zuiden van de Utrechtse wijk Hoograven. Het bouwterrein lag al jaren braak door de op enige afstand gelegen snelweg A12 en de mogelijke verbreding daarvan in de toekomst.



Doelgroep

Huurders van 27 tot 40 jaar die een betaalbare woning willen: o.a. starters en statushouders.



PMC/grootte

135 woningen:

- PMC 11 (studio):
28 woningen, BVO: 27 m2, GO: 23 m2.
- PMC 12 (2-kamerapp.):
103 woningen, BVO: 55 m2, GO: 48 m2.
- PMC 13 (3 kamerapp.):
4 woningen, BVO: 83 m2, GO: 73 m2.



Snelheid

Bouwtijd: 7 maanden



Bouwkwaliteit

Hoogwaardige kwaliteit, geschikt voor permanente huisvesting (min. 50 jaar), woningen zijn volledig losmakelijk en geschikt voor ecologisch hergebruik.



Duurzaamheid/circulariteit

- 50% lagere CO₂-uitstoot dan bij traditionele bouw: o.a. dankzij minder transportbewegingen en gebruik van duurzame, herbruikbare componenten.
- 80% van de materialen bij dit project is geschikt voor hergebruik.
- Volledige verplaatsbaarheid (incl. terrein).



Opdrachtgever

Woningcorporatie Woonin, Utrecht



Verhuurder

DAK Regio Utrecht, Utrecht



Architect

RoosRos Architecten, Oud-Beijerland



Energieprestaties

- A++ (BENG)
- Conform BBL nieuwbouw
- NOM

Quotes

"Het BEFU-project is voor ons een schoolvoorbeeld van een doelgerichte gezamenlijke aanpak."

Maarten de Kruif, projectleider Woonin

"Zonder het uitstekende teamwork in het belang van een gezamenlijk doel was het BEFU-project nooit zo snel en goed gerealiseerd."

Marjan Hendriks, Projectmanager bij Woonin

woonin

"In heel korte tijd is hier een appartementen-complex gerealiseerd van hoogwaardige en permanente kwaliteit."

Dennis de Vries, Wethouder Wonen bij Gemeente Utrecht



"Bij het BEFU-project laat Daiwa House zien hoe goede architectuur bijdraagt aan een prettige en duurzame leefomgeving."

Mark Boschman, eig./dir. RoosRos Architecten

ROOSROS

ARCHITECTEN



Daiwa House

Modular Europe

"Samen maakten we bij dit project het onmogelijke toch mogelijk!"

Kia Hosseini, adviseur woningbouw Daiwa House Modular Europe

"Een prachtig modulair, circulair en toekomstgericht project."

Robert Bootsma, projectleider Daiwa House Modular Europe



Daiwa House

Modular Europe

"Deze woning betekent enorm veel voor me. Mijn omgeving zegt dat het me 100% veranderd heeft. Zonder vaste plek waar ik me thuis voelde had ik veel onzekerheid en was het heel lastig om een toekomst uit te zetten."

Joris, bewoner BEFU

"Ik ben heel blij met mijn ruime woning én met het regelmatig ontmoeten van andere bewoners."

Derar Amirdach, bewoner BEFU

Bezoek ons Experience Center of een project

Meer weten over onze unieke modulaire woonoplossingen op maat en aansluitend wellicht een kijkje nemen in onze gerobotiseerde fabriek? Je bent, eventueel met collega's, van harte welkom in Montfoort. Ben je benieuwd hoe onze modulaire woningbouwoplossingen er in de praktijk uitzien? We nodigen je dan graag uit om het BEFU-project of een ander project van ons te bezoeken. Bel of mail voor een vrijblijvende afspraak.



Telefoon +31 (0)34 847 90 90

E-mail housing@dhme.eu

Website www.daiwahousemodular.eu