

Eerste publicatie op 24 nov 2022

Hemelbestormende houten woontorens met een klein smetje

De Nijs bouwt graag iconische gebouwen. Voor een van Europa's grootste houtbouwprojecten legde het bedrijf uit Warmenhuizen haar oor te luister bij andere houtbouwers. "We vroegen ze: wat zou je nooit meer doen?"



Foto: Guido Benschop

Het zijn imposante getallen. 7.300 kubieke meter hout en 5.840 ton CO₂-opslag in het houten casco. Met 18.700 vierkante meter brutovloeroppervlakte, 204 appartementen, verdeeld over vijf torens wordt "Woodstone" een van Europa's grootste houtbouwprojecten. "Vette shit", tweette biobased-aanjager Jan Willem van de Groep. "Ik heb nog geen ander voorbeeld op deze schaal gezien", zegt Niek Schaap, projectontwikkelaar van De Nijs.

"We voelen het als onze verplichting hier iets opvallends achter te laten", zegt Winfred de Nijs, algemeen directeur bij [De Nijs](#) aan tafel in de aangeklede mock-up op het bouwterrein in Heerhugowaard. De hoogste toren wordt een "landmark" dat de buurt omhoog kan tillen. Het bouwbedrijf uit Warmenhuizen steekt regelmatig zijn nek uit om [iets imposants](#) neer te zetten. Entrepotdok, de Silodam, de Pontsteiger en het Eye Museum staan allemaal op het cv van de bouwer uit Noord-Holland.

Heel sprankelend zien de huidige stedenbouwkundige prestaties er tot nu toe niet uit rond het veldje in Heerhugowaard tussen het station en het centrum, waar de houten torens komen te staan. Het ligt op de hoek van twee brede wegen. "Breder dan de Champs Elysées. Er kan hier makkelijk een Boeing 747 op landen", wijst De Nijs naar buiten.

Er kan hier makkelijk een Boeing 747 op landen

Heerhugowaard wordt vaak genoemd als een van de lelijkste steden van Nederland. “Een architectuurbeleid was er eigenlijk niet in Heerhugowaard,” weet de bouwdirecteur. Tegenwoordig is dat beter. In de afgelopen decennia is veel werk gemaakt van een nieuw stadshart, met een theater, bioscoop, bibliotheek, winkels en restaurants.

Schaalsprong

Bouwplannen voor het terrein waar De Nijs nu aan de slag gaat, lagen er al een tijdje, bekend De Nijs. In 1998 won het bouwbedrijf samen met ING Vastgoedontwikkeling een prijsvraag bij de gemeente om de locatie te ontwikkelen. De eerste stedenbouwkundige plannen vanuit de gemeente bestonden uit voornamelijk grondgebonden woningen. Zo’n plek tussen het centrum en het station vullen met grondgebonden woningen leek het bouwbedrijf, dat de ontwikkelrechten heeft, geen goed plan. “Heerhugowaard had [een schaalsprong](#) nodig. In overleg met de gemeente is gekozen voor verticale woonblokken”, herinnert Winfred de Nijs zich.

Iets verderop, tegen het stadshart aan, vlotte de ontwikkeling wel. De Nijs bouwde twee grote appartementencomplexen. Vooral van “De Coraal”, van de Spaanse architect Josep Lluís Matéo, wordt Winfred de Nijs lyrisch. “Het gebouw is heel ingetogen, maar het heeft fabelachtig mooi Braziliaans metselwerk.” Er kwamen betaalbare studio’s en woningen voor tweepersoonshuishoudens in. De Nijs: “Wij waren de eersten die het hier aandurfdën kleinere woningen te bouwen. Dat was toen uniek. Maar het verkocht hartstikke goed.”

Toparchitecten

Ook voor de houten woontorens trok De Nijs toparchitecten aan: Mecanoo en Boparai. Mecanoo ontwierp de toren van twaalf verdiepingen, Boparai boog zich over de torens van zes verdiepingen. Het bureau van Rudy Uytenhaak, ontwerper van het opvallende gebouw voor het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat een kleine tien jaar aan de overkant van de weg staat, is verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige opzet. “We wilden iemand die weet hoe het hier in elkaar zit”, zegt De Nijs.

Wij waren de eersten die het hier aandurfdën kleinere woningen te bouwen

De houten woontorens, waar studio’s en twee- en driekamerappartementen in komen, krijgen zogeheten zaagtandgevels en worden zo opgesteld als de Moai’s van Paaseiland, de stenen beelden die schijnbaar willekeurig geplaatst en in verschillende hoogtes verspreid over het Chileense eiland staan. Paaseiland in de polder is ontsproten aan het brein van [Winfred de Nijs](#) zelf, wil hij wel toegeven. Hij bezocht het eiland nooit, maar kreeg een ingeving. “Er ging een laatje open”, wijst hij naar zijn hoofd.



Vijf houten woontorens van De Nijs in Heerhugowaard. Beeld: De Nijs

Voor de bouwvak van 2023 verwacht De Nijs dat kan worden begonnen met de bouw van de eerste van de vijf woontorens. “Het houten casco zal in razend tempo worden neergezet. In een zorgvuldige afstemming moet de afbouw en gevelsluiting mee in dit tempo. We willen voorkomen dat het houten casco onnodig lang in weer en wind komt te staan.”

Badkamers

De architecten kregen niet helemaal de vrije hand. Zo komen in alle appartementen dezelfde prefab-units: een badkamer, een toilet en een installatieruimte. De badkamer is er wel in twee maten: groot en klein. Voor de styling van de badkamer kunnen kopers kiezen uit twee varianten: luxe of deluxe. Het verschil zit in de panelen aan de wand.

[Het bouwbedrijf](#) laat kopers niet zelf sanitairwinkels afstruinen maar heeft zelf keuzes gemaakt. De Nijs vergelijkt het met een sterrenrestaurant met een beperkte kaart en de Chinees waar je kunt bladeren tot je een ons weegt. Zo’n twintig vrouwen, ook de vrouw van Winfred de Nijs, had het bouwbedrijf gevraagd de beste badkamers samen te stellen. Want vrouwen hebben daar een neusje voor, vinden ze in Warmenhuizen.

In de eigen timmerfabriek naast het hoofdkantoor werd eerst nog geprobeerd de prefab-badkamers zelf te maken. Dat bleek een zware dobber. Specialisten zijn er beter in, ontdekte de aannemer. Na een marktverkenning in Europa werd gekozen voor fabrikant Portisa uit Schelluinen. Het Zuid-Hollandse bedrijf doet niets anders.

Kunststukje

Het belangrijkste kunststukje van het Heerhugowaardse houtbouwproject is de houten constructie. Het casco van de torens is door houtbouwbedrijf Hamlet uit Haarlem ontworpen. De Nijs nam eerder dit jaar een klein belang in het bedrijf. In 28 weken staat het casco, belooft Hamlet. “Ontzettend snel”, zegt De Nijs. Volgens Hamlet is constructief, productiematig, logistiek én ten aanzien van bouwgemak en bouwtijd het meest efficiënte ontwerp gekozen. De uitgekiende voorbereiding van Woodstone zal de bouwtijd verkorten, legt De Nijs uit. “Niet de snelheid van de ruwbouw bepaalt de bouwtijd, maar het afbouwtempo.”



De

kern van de Woodstone-torens, inclusief de liftschacht, is van hout. Illustratie: Hamlet

Eerst werd de constructieve opzet, bestaande uit massieve kruislaags verlijmde panelen (CLT), voor de houten CLT-casco's ontworpen, daarna werden de woningplattegronden bepaald, legt projectontwikkelaar Niek Schaap uit. De basis voor de constructie vormde de ideale overspanningsmaten. In een Excell-sheet kleurde De Nijs hoeveel woningen er per laag komen: acht tot vier. De architecten konden daarna aan de slag.

Niet de snelheid van de ruwbouw bepaalt de bouwtijd, maar het afbouwtempo

De kern van de Woodstone-torens, inclusief de liftschacht, is van hout. De gevel is open. Alles onder de eerste verdiepingsvloer is van beton. "Constructief had het prima in hout gekund", zegt Hans Lormans, directeur-eigenaar van Hamlet. "Maar er is voor een betonnen tafel gekozen, omdat bij dit project meer indelingsvrijheid op de begane grond gewenst is, voor onder andere bergingen, traforuimte en fietsenstallingen. Dat is gemakkelijker te realiseren met een betonnen tafel."

Voor De Nijs wordt Woodstone het eerste grootschalige project met houten woningen. Onmisbaar daarbij zijn de ontmoetingen met conculega's en met kennisinstituut TNO. Het bouwbedrijf had veel aan de gesprekken met Heutink Bouw, dat een paar jaar geleden in Amsterdam-Noord het houten woongebouw Stories bouwde. "Hoe hebben jullie het gedaan en wat zou je nooit meer doen?", vroegen ze aan Heutink. Het bedrijf uit Genemuiden vertelde dat ze de vloer nu anders zouden doen. Niet meer met schuimbeton. Want een natte vloer moet lang drogen en dat vertraagt de bouwtijd.

Werkgroep

TNO helpt ondertussen ook een handje. Het kennisinstituut doet onderzoek naar verschillende houtbouwconstructies en heeft een werkgroep met aannemers, ingenieurbureaus waarin de leerervaringen rijkelijk wordt gedeeld, onder andere over hoe je de beste akoestische resultaten

krijgt bij houtbouw. In de mock up kon De Nijs met de laatste kennis de productie van de drie soorten vloeren uitproberen. Behalve vloeren op basis van schuimbeton werden ook Granab-vloeren en vloeren met lagen Fermacell uitgeprobeerd, vertelt Schaap. De ideale, droge vloer – op basis van gipsvezelbladen – lijkt nu gevonden. Een droge vloer scheelt bouwtijd, dus geld.

Winfred de Nijs is lovend over hoe ervaringen worden uitgewisseld over [houtbouw](#). Zo hoort het ook, vindt hij. “We zitten met een gigantische woningbouwopgave en hebben te maken met stikstof en het klimaat. Als je dan geen kennis met elkaar wilt delen en die problemen niet wilt oplossen, waar ben je dan mee bezig?” Bang zijn dat je de concurrent in het zadel helpt, is volgens hem onzin.

De Nederlandse zaadveredelingsindustrie, die vanuit Noord-Holland internationaal furore maakt, is wat hem betreft een lichtend voorbeeld. Kennis wordt uitgebreid gedeeld, maar ieder bedrijf beschermt zijn eigen ‘rassen’ met een ‘kweekrecht’. Waardoor je als industrie groeit terwijl je als bedrijf je eigen markt creëert.

Smetje

Toch is er één smetje aan het hemelbestormende houtbouwproject in Heerhugowaard: de gevel is straks geen lichtgewicht prefabgevel van hout, maar is opgetrokken uit bakstenen. Winfred de Nijs kijkt wat bedrukt bij de vraag of dat niet pijnlijk is. “Ja”, zegt hij. “Een compromis”, legt hij uit. “Wij hadden het wel gewild, maar het moest van welstand.” Het bouwbedrijf kwam het eigenlijk ook goed uit.

“Een prefabgevel zou 10 tot 15 procent duurder zijn dan traditioneel metselwerk. De Nijs ziet ook andere nadelen van hout. “Hout wordt door bewoners geassocieerd met onderhoud.” Ook rijdt hij in Noord-Holland regelmatig langs houten huizen met een groene aanslag.” “We zitten hier in de buurt van de zee.” Toch is het wel een project waar zijn bedrijf trots op is. Woodstone wordt een referentieproject voor De Nijs, maar ook een leerproject. Waar het bouwbedrijf de kneepjes van het vak gaat leren qua houtbouw en conceptueel bouwen. Wat Heerhugowaard een “iconisch project” gaat opleveren. En de bouw op het goede spoor zet.