

door haico van nunen
beelden bouwhelpgroep

cascover- betering verandert toekomst- beeld



Renovatie zorgt ervoor dat woningen weer kunnen voldoen aan de wensen voor de langere termijn. De omvang van de ingreep hangt mede samen met de levensduurverlenging in combinatie met de aanwezige kwaliteit. Bij vijftien jaar gaat het meer om een onderhouds-ingreep, terwijl bij een 40-jarige ingreep daadwerkelijk kwaliteit wordt toege-

voegd, die in de buurt van nieuwbouw komt. Toch wordt vaak minderwaardig naar renovatie gekeken: men zit toch vast aan de oude structuur van de woning en de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw kan nooit worden bereikt. Maar, aanpassingen van het casco behoren wel zeker tot de mogelijkheden.

Aanpassingen aan een casco worden niet een-twee-drie genomen. Er wordt al snel geroepen dat men op 'slopershoogte' is of dat 'afbreken goedkoper is dan renoveren'. Dit hoeft echter helemaal niet zo te zijn. De aanpassingen met een cascoverbetering kunnen op verschillende niveaus plaatsvinden. Van het verwijderen van een niet dragende scheidingswand tot het maken van een (kleine) sparing in een dragende wand, maar ook het rigoureuus veranderen van de draagconstructie, alles is mogelijk. Het is aan de consument om te bepalen wat hij wel en niet wil.

BEWONERSWENSEN

De wensen die bewoners stellen aan een woning zijn door de jaren heen drastisch gewijzigd. De woningen uit de jaren 60 waren geschikt voor wel zes personen, terwijl men nu dezelfde woningen geschikt acht voor tweepersoonshuishoudens, men wil een bepaalde overmaat (zie ook het artikel 'De uitdaging van een ander gebruik' in deze editie). Door deze verandering in gedrag zijn er veranderingen in de indeling mogelijk. Er is geen verschil meer nodig tussen een voorkamer en een achterkamer. Bovendien kunnen slaapkamers worden samengevoegd om meer ruimte te krijgen of zijn er mogelijkheden om de woonkamer uit te breiden. Het grote voordeel van een cascoverbetering is dat veel hetzelfde blijft: de buurt, de straat, de mensen, maar wel met meer ruimte of een aangepaste indeling. Cascoverbetering kan op verschillende niveaus plaatsvinden. De aard en omvang van de werkzaamheden is daarin maatgevend. Dit hangt natuurlijk samen met de investeringsmogelijkheden. De maatregelen kunnen binnen het oorspronkelijke casco worden toegepast, maar ook bestaat de mogelijkheid om buiten het oorspronkelijke casco verbeteringen toe te passen (samenvoegen). Als laatste kan men denken aan specifieke en ingrijpende plannen zoals het compleet wijzigen van een gebouw(type). Deze ingrepen zullen nader worden toegelicht aan de hand van een voorbeeld.

BINNEN HET BESTAANDE CASCO

1 Beperkte ingreep Het maken van een doorbraak in een wand is een bekende toepassing om bijvoorbeeld twee vertrekken samen te voegen of een open keuken te maken. De standaardoplossing hierbij is een stalen balk voor het opvangen van de bovenliggende constructie. Deze beproefde methode heeft één groot nadeel: hoe groter de overspanning, des te hoger wordt de balk die de constructie moet opvangen en des te minder verdiepingshoogte blijft over. Hierdoor is deze methode niet altijd toepasbaar.

Een andere, op zich beperkte ingreep, ligt in de stedenbouwkundige verbeteringen van een wijk. Soms is het verwijderen van één woning een hele verbetering voor het straatbeeld en de wijk. Er moet dan wel



gezorgd worden dat wat vroeger een tussenmuur was, nu de krachten van een eindgevel opvangt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk met carbonstrips (zie foto's links en kopje 'Techniek van verbeteren').

2 Ingrijpende ingreep Er zijn ook meer ingrijpende cascoverbeteringen mogelijk. Als voorbeeld een portiekwoning. Kenmerkend is dat ze bestaan uit twee beuken, waarbij de individuele beuk te klein is, maar de twee beuken samen goede indelmogelijkheden bieden. Daarvoor moet de dragende wand verdwijnen, het liefst volledig. In het project 'De Flexibele Doorbraak' is dit nader uitgewerkt, samen met onder meer een woningcorporatie en onderzoeksinstituten is gekeken of de hokkerige indeling van de portiekwoningen kan veranderen in een plattegrond met meer indelmogelijkheden. De oplossing die hiervoor gevonden is ligt verscholen in een combinatie van uitvoering



Bronnen

- De flexibele doorbraak; Nieuwe lente voor portieketageflats, de flexibele doorbraak. SBR, 2003.
- De Eerste winst, met de praktijk als leerschool, eindrapportage evaluatie-onderzoek aftoppen Elementum-flats Maassluis. BouwhulpGroep, 2001.
- Haalbaarheidsstudie Klaproosplein 'Wonen in traditie met comfort'. BouwhulpGroep, 2004.
- www.geco-composietbedrijf.nl

en techniek. Er wordt een tijdelijke draagconstructie aangebracht, vervolgens wordt van bovenaf begonnen om de dragende wanden via een sleuf in het dak te verwijderen. Daarna, als op alle verdiepingen de dragende wand verdwenen is, wordt een stalen portaal geplaatst dat de dragende functie gaat overnemen. De vloeren worden opnieuw aange-stort en het resultaat is een volledig vrij indeelbare woonruimte. In de vloer is ruimte voor leidingen en bovendien vormen de kolommen van het portaal de ruimte om installaties aan te brengen. Het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot de uitvoering van een prototype in Amsterdam (foto's boven). Hierin zijn de voorgestelde technieken getest om te kijken of een dergelijke cascoverbetering fysiek haalbaar is. De resultaten waren positief en dat met een kosten-raming die 5 tot 10 procent lager uit kwam dan vergelijkbare renovaties.

BUITEN HET BESTAANDE CASCO

3 Horizontaal samenvoegen Deze cascoverbetering is vooral geschikt voor woningen die te klein worden geacht (50-60 m²). Door twee woningen naast elkaar samen te voegen wordt in een keer een andere doelgroep, met ruimere woonwensen, aangesproken. De benodigde aanpassingen in het casco kunnen dan redelijk beperkt blijven, er moet een verbinding gemaakt worden naar de andere woning. Of, zoals hier gedaan is, het vergroten van de buitenruimte.

4 Verticaal samenvoegen Een andere optie om woningen samen te voegen is verticaal. Het kan dan gaan om twee woningen, maar het is ook mogelijk om van drie woningen twee woningen te maken. Met een dergelijke aanpak kan in een wijk meer differentiatie in woningen en doelgroepen komen. Hierbij moet constructief iets meer gebeuren dan bij het horizontaal samenvoegen. Er moet een extra verbinding worden gemaakt tussen de twee verdiepingen. Een trapgat kan niet overal gemaakt worden, maar er zijn technieken om dit te realiseren (zie kopje 'Techniek van verbeteren').

SPECIFIEK PLANNEN: AFTOPPEN Sommige toepassingen zijn te specifiek om in te delen, zoals het aftopproject in Maassluis (foto's pagina 39), waarbij een galerijflat in een eengezinswoning is veranderd. In Maassluis is dit gedaan door Panagro. De flats van vier verdiepingen zouden eigenlijk gesloopt worden. Toen bleek dat de oude fundering van de flat op nagenoeg dezelfde plek lag als de nieuwe fundering van de eengezinswoningen, is bekeken of de fundering gehandhaafd kon blijven. Dat kon en er is zelfs bekeken of er naast de fundering nog meer kon worden behouden. Dit heeft er toe geleid dat de bestaande flat is afgetopt totdat er nog twee verdiepingen over bleven. Sommige wanden zijn vervangen door een portaal, om meer ruimte te krijgen, maar al met al is toch een groot deel van het casco hergebruikt. De

woningen kregen een hele nieuwe schil en een hellend dak. Zo is het bestaande casco omgetoverd in een eengezinswoning voor minder kosten dan reguliere nieuwbouw. Het is wellicht geen alledaagse oplossing, maar geeft wel perspectief naar de toekomst: minder sloopwerk, minder afval, minder materiaalgebruik en toch woningen die aansluiten bij de wensen van vandaag.

TECHNIEK VAN VERBETEREN

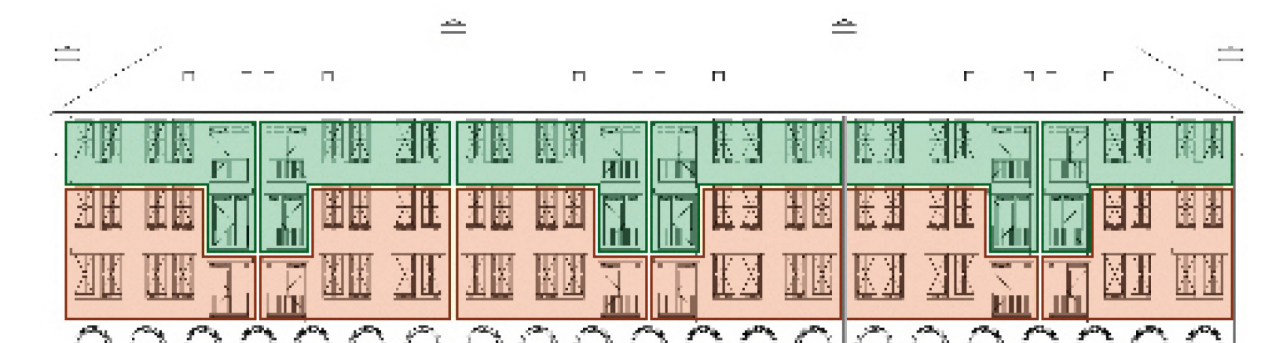
Er zijn verschillende toepassingen voor cascoverbetering genoemd, die op verschillende manieren kunnen worden uitgevoerd. Cascoaanpassing is natuurlijk niet nieuw, maar de technieken die worden toegepast veranderen wel. Werden vroeger draagconstructie met hout opgevangen, nu is het toepassen van stalen balken de meest gangbare methode. Dit is echter niet altijd de meest fraaie oplossing, en soms ook niet haalbaar. Denk hierbij aan verlies van verdiepingshoogte of moeilijk te bereiken locaties. Maar er zijn technieken die ook dan cascoverbetering mogelijk maken. Een andere oplossing is het toepassen van een carbonstrip. Deze strips zijn slechts enkele millimeters dik en er kan een onderdeel van een gebouw mee versterkt worden, bijvoorbeeld het verhogen van de draagkracht. Dit hoeft niet alleen bij een vloer, het kan ook in een (monumentaal) kappant of een brug. Een ander toepassing is het maken van een sparing in een vloer, zonder hoge en lastige opvangconstructies te maken (zie foto's pagina 38). Vanwege de geringe dikte van de strip kan die in de afwerklaag worden weggewerkt, zodat er geen visuele ondersteuning zijn. Deze geringe hoogte is een van de grote voordelen van carbonstrips. Hierdoor wordt bijvoorbeeld verticaal samenvoegen makkelijker uitvoerbaar. De strips zijn heel licht en kunnen zelfs op moeilijke plekken (bijvoorbeeld achter installaties) zonder veel moeite worden aangebracht, wat resulteert in een beperking van de overlast bij uitvoering.

VERANDEREN VOOR DE TOEKOMST

Sommige woningen zijn in hun huidige staat niet meer geschikt voor de huidige vraag. Cascoverbetering voorkomt sloop en biedt mensen een woning naar wens. Bovendien voorkomt woningaanpassing veel bouwafval. Er heerst echter de gedachte dat renovatie per definitie een lagere kwaliteit oplevert dan nieuwbouw. Ook denkt men dat renovatie duurder is. Veel discussie over verbeteringen van woningen concentreren zich dan ook op nieuwbouw, het is de makkelijkste oplossing (uitweg?). Kijken we naar de mogelijkheden die cascoverbetering biedt dan zien we dat ook in de bestaande bouw tal van mooie, goede en betaalbare oplossingen mogelijk zijn. Het zijn soms kleine ingrepen met een grote potentie.



vooraanzicht



achteraanzicht



vooraanzicht



achteraanzicht

schaal 1:300