

KENNISBANK 2012

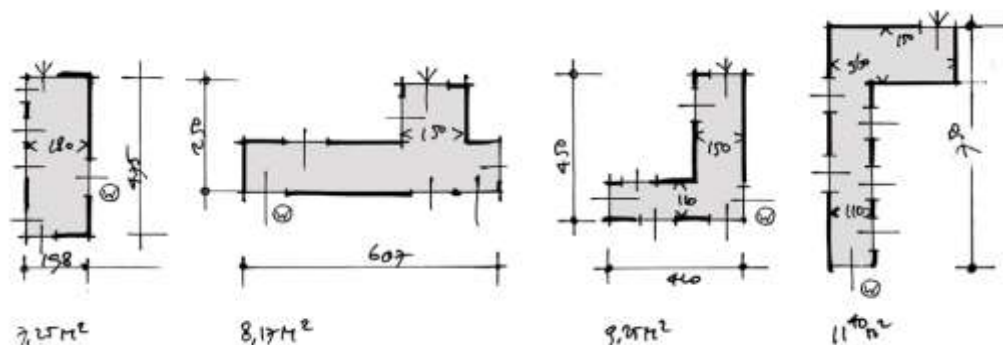
DE STRUCTUUR VAN EEN DRIEKAMERAPPARTEMENT

Serie over nieuwe plattegronden - 1 -

Auteur: Martin Liebrechts, 2 oktober 2012

De wooneenheid in opkomst

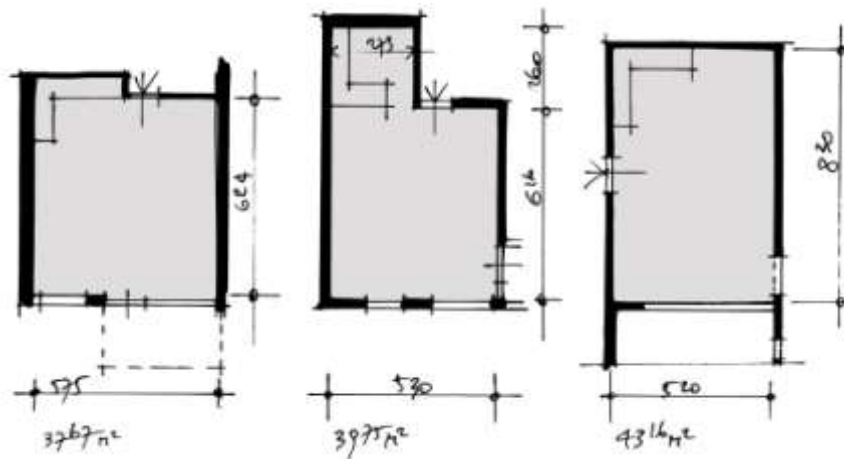
Sinds een jaar of veertig staat het begrip appartement op de agenda van de woningmarkt. Het is het synoniem voor wooneenheid van een groter geheel. De woorden portieketagewoning en galerijflat zijn geleidelijk aan het verdwijnen. Maar er is meer gebeurd. Ook de schaal van de ontsluiting is in de loop der tijd gewijzigd. De stadsvilla's uit de jaren zeventig en tachtig waren de eerste fenomenen waarbij slechts drie of vier woningen per etage werden ontsloten via een lift (1). En nu, in de eenentwintigste eeuw, domineert steeds meer het driekamerappartement als de ideale wooneenheid voor de een- en tweepersoonshuishoudens, ontsloten via een portiek en lift.



De woningontsluiting als sluitstuk

Bij een uitgebreide analyse van de woningplattegronden, die gerealiseerd zijn in de periode 2000-2011 (2), is te constateren dat de vorm en grootte van de hal het resultaat van veel toevalligheden is. De hal vormt bijna het sluitstuk van de plattegrond. Zowel ten aanzien van de vorm als de grootte is geen wetmatigheid te benoemen die verband houdt met gebouwworm of woninggrootte. De oppervlakte van de hal varieert van circa 6,50 m² tot ruim 12 m². En slechts incidenteel is er sprake van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de woning. Bijna in alle situaties moet de bezoeker eerst de badkamer en slaapkamer passeren, alvorens het openbare gedeelte van de woning bereikt wordt. De afstand kan oplopen tot 10 m¹ van voordeur tot woonkamerdeur.

In die zin is er in de patronen van de plattegronden nog veel te verbeteren, waarbij het uitgangspunt moet vormen dat de hal ook kan bijdragen tot verbetering van de ruimtelijke belevingskwaliteit van de hele woning. Een evenwichtige verhouding tussen lengte en breedte van de hal is dan essentieel. Het moet dus meer een ‘hal’ zijn en minder een ‘gang’. Als hiermee rekening wordt gehouden, dan is de hal geen sluitstuk maar het begin van een ruimtelijke plattegrond.



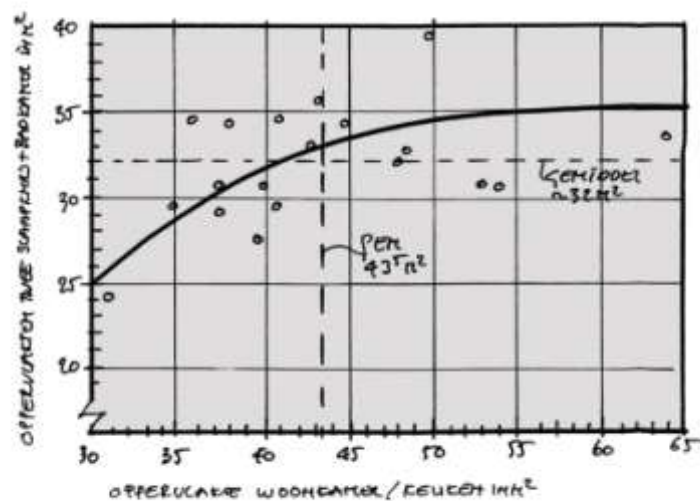
De woonkamer en de inpandige keuken

En als je dan de woonkamer bereikt hebt, kom je bijna in de helft van de gevallen binnen in de keuken. Zo niet, dan vormt de keuken toch een dominant onderdeel van het woonvertrek. Woonkamer en keuken vormen een geheel. Ontsnappen is niet mogelijk.

De plattegronden uit de periode 1965-1975, waarbij veelal een 'ruime' woonkamer gecombineerd werd met een eetkeuken, verbonden of gescheiden door een glazen pui met kasten, is volledig verdwenen. Het nadeel van de huidige plattegronden is dat het wonen gericht is op een gevel en de oriëntatie dus beperkt is.

De oppervlakte van de woonkamer plus keuken is afhankelijk van de prijsklasse, en het begint bij ruim 30 m² en loopt op tot ruim 60 m² (bij een prijs beneden de 300 duizend euro). De oppervlakte van de twee slaapkamers plus badkamer kennen een begrenzing. De totale oppervlakte hiervan begint bij 25 m² en komt niet of nauwelijks uit boven de 35 m².

VERHOUDING OPPERVLAKTE VAN WOONKAMER/KEUKEN
TOV TWEË SLAAPKAMER/BADKAMER 3D 3KAMERAPPARTEMENT
(BOUWJAAR 2000-2012)



© BouwhulpGroep, 2012

De opkomst van de machinekamer

De inpandige berging is steeds meer de machinekamer van de woning geworden, waar cv-installatie, mechanische ventilatie-unit, wasmachine en wasdroger hun plek hebben gekregen. De gemiddelde grootte is op dit moment circa 4 m^2 (ca. $2 \text{ m}^1 \times 2 \text{ m}^1$) en varieert van $2,50 \text{ m}^2$ tot $6,50 \text{ m}^2$. In die zin vormen ze een essentieel deel van de woning. Niet de keuken en niet de badkamer worden belast met allerlei apparaten, maar een afgesloten inpandige ruimte. In die zin is er de afgelopen decennia een structurele verandering opgetreden ten opzichte van de plaats van de apparaten.

De grootte en de vorm van de slaapkamers

De hoofdslaapkamer is gemiddeld 15 m^2 groot, variërend van $12,50 \text{ m}^2$ tot 19 m^2 . De grootte van de hoofdslaapkamer heeft geen directe relatie met de totale woninggrootte. Alhoewel de gemiddelde breedte van dit vertrek $3,50 \text{ m}^1$ is, komt een breedte van $2,80$ of $2,85 \text{ m}^1$ nog steeds voor, waardoor een smal vertrek ontstaat en de verhouding tussen breedte en lengte circa 1:2 bedraagt. Bij de tweede slaapkamer is deze ongunstige verhouding bijna regel.

De structuur opnieuw uitvinden

Nu dit appartement zo dominant gaat worden in de gestapelde woningbouw, is het verstandig opnieuw een breed onderzoek op te zetten om tot een structuur te komen die meer kwaliteit bevat. In die zin zullen we de traditie van onderzoek naar 'goede' plattegronden nieuw leven in moeten blazen. Dit onderzoek begint met een uitgebreide evaluatie van de gerealiseerde kwaliteit in de periode 1980-2010. Alleen als we dit gezamenlijk doen, kan de kwaliteit van onze woningplattegronden weer structureel verbeterd worden.

Bronnen

- (1) In de systeembouw kende o.a. de Intervamflats ook al een dergelijke ontsluiting
- (2) Op basis van de analyse van ruim twintig projecten uit de periode 2000-2011 zijn de conclusies getrokken. Het onderzoek is uitgevoerd door de BouwhulpGroep
- (3) De grenzen van de oppervlakten van een driekamerappartement (prijsklasse 180 duizend tot 270 duizend euro, exclusief parkeergarage, peil 2012):

- Woonkamer/keuken	: $\sim 42,00 \text{ m}^2$ ($32,00 \text{ m}^2$ - $48,00 \text{ m}^2$)
- Hoofdslaapkamer	: $\sim 15,00 \text{ m}^2$ ($12,50 \text{ m}^2$ - $19,00 \text{ m}^2$)
- Tweede slaapkamer	: $\sim 10,00 \text{ m}^2$ ($6,50 \text{ m}^2$ - $14,00 \text{ m}^2$)
- Badkamer	: $\sim 6,00 \text{ m}^2$ ($5,00 \text{ m}^2$ - $8,80 \text{ m}^2$)
- Toilet	: $\sim 1,30 \text{ m}^2$ ($1,10 \text{ m}^2$ - $1,60 \text{ m}^2$)
- Berging	: $\sim 4,00 \text{ m}^2$ ($1,10 \text{ m}^2$ - $6,60 \text{ m}^2$)
- Hal	: $\sim 9,00 \text{ m}^2$ ($6,50 \text{ m}^2$ - $12,00 \text{ m}^2$)
- Schacht (+ meterkast)	: $\sim 1,00 \text{ m}^2$ ($1,00 \text{ m}^2$ -)
- Wanden (10%)	: $\sim 9,70 \text{ m}^2$ ($7,40 \text{ m}^2$ - $11,60 \text{ m}^2$)
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE	: $\sim 98,00 \text{ m}^2$ ($76,00 \text{ m}^2$ - $119,00 \text{ m}^2$)
- (4) Het gemiddelde energiegebruik voor een driekamerappartement bedraagt (Funda):

- Gas	: 650 m^3
- Elektra	: 2.200 kWh
- (5) De woningen beschikken op de begane grond over een berging van circa 4 tot 6 m^2
 Bijna alle appartementen uit de periode 2000-2011 beschikken over een parkeerplaats in een parkeergarage