

KENNISBANK 2012

OPTIMALE BASISMATEN VAN DRIEKAMERAPPARTEMENTEN

Een serie over nieuwe plattegronden - 4 -

Auteurs: Martin Liebrechts en Sandra Arts, 17 oktober 2012

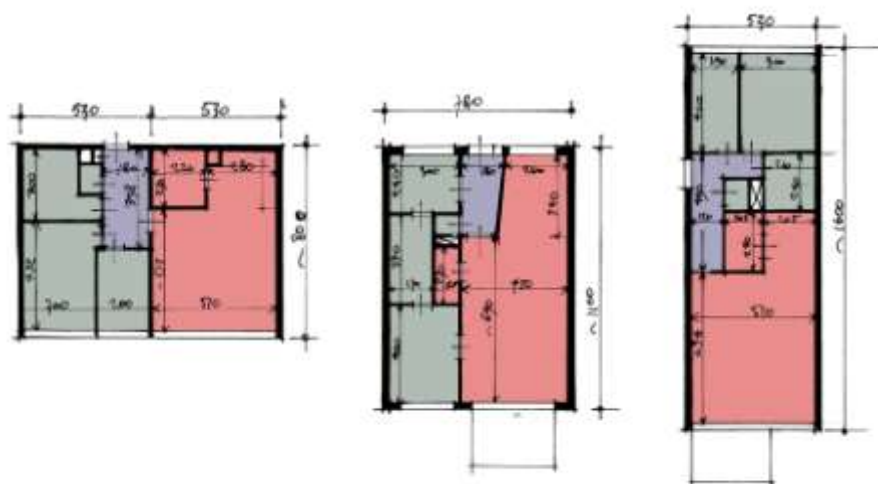
Ontsluiting en nieuwe plattegrondstructuur

De optimale maten en structuur van een driekamerappartement bestaan niet, omdat de cascostructuur en de gebouwontsluiting van meerdere variabelen afhankelijk zijn. De gevellocatie en het totale huisvestingsprogramma leggen vaak de kaders vast van wat mogelijk is. Toch is het zinvol om optimale referenties voor ogen te houden om de specifiek ontwikkelde oplossing te spiegelen. In principe zijn drie hoofdvormen voor de plattegrond te onderscheiden:

- A. Een dubbele beuk, h.o.h. 5,4 m¹ en diep circa 9 m¹ (corridor/portiek/galerij), aan één gevel alle woonactiviteiten.
- B. Een brede beuk, h.o.h. 7,8 m¹ en diep circa 13 m¹ (portiek/galerij), aan twee gevels een combinatie van wonen en slapen.
- C. Een lange beuk, h.o.h. 6 m¹ en diep ruim 16 m¹ (portiek), wonen en slapen aan twee tegenovergestelde aparte gevels.

Voor alle drie de referenties geldt een bvo (bruto vloeroppervlak) van circa 97 m² en een netto vloeroppervlak van 86 m² (± 1 m²).

Met deze referenties als uitgangspunt is het vervolgens de opgave om de woningen te optimaliseren voor sociale woningbouw en passend te maken in een cascostructuur, waarbij ook parkeerplaatsen in het gebouw ondergebracht kunnen worden.



Ruimte voor differentiatie

De cascostructuur bepaalt in hoge mate de mogelijkheden van de te realiseren oplossing voor de plattegrond. Het zal duidelijk zijn dat hoe groter de overspanning, des te gemakkelijker een variatie in de plattegrond te realiseren is. De mogelijkheden worden ook nog versterkt door de situering van de woonunit aan twee gevels.

De ruimte voor differentiatie in het woonprogramma wordt dus bepaald door de breedtemaat en het aanwezige gevelvlak. En wat levert dit nu op voor de vraag naar meer flexibiliteit en differentiatie binnen en de cascostructuur? Beide begrippen richten zich op hetzelfde aspect. Bij differentiatie gaat het erom meerdere woonprogramma's bij de

bouw te realiseren. Bij flexibiliteit gaat het om het realiseren van meerdere woonprogramma's in de tijd. Want niet elk gebruik in de tijd is met 100 procent zekerheid te voorspellen. De vraag is dan ook, in hoeverre een cascostructuur te bedenken is die het hele palet van huisvestingsmogelijkheden, variërend van groepswonen naar eenkamer-, tweekamer- en driekamerwoning, in zich kan herbergen.

Samenstellende delen

Elke woning is opgebouwd uit een samenstel van ruimten/vertrekken met ieder een eigen afmeting en vorm. De hoofdelementen bestaan uit drie delen:

- *Het specifieke woongedeelte*, dat samen met de hal tot het meer openbare gedeelte van de woning behoort, bestaat uit woonkamer, keuken en berging intern, ofwel machinekamer. Ze vormen tezamen ruim de helft van de totale oppervlakte (50 à 55 procent).
- *De hal als centrale ruimte*. De hal vormt de spil van de woning. Zij verbindt en scheidt tegelijkertijd. Zij vormt de ruimtelijke verbinding tussen alle ruimten van een woning en scheidt de privéruimte van het meer openbare gedeelte van de woning (circa 10 procent van de ruimte).
- *De privézone*, bestaande uit slaapkamers, badkamer en soms ook het toilet (35 tot 40 procent van het totaal).

Deze samenstellende delen maken van de afzonderlijke ruimte een woning. De balans bij een driekamerappartement voldoet globaal aan de bovenstaande regels. Maar uiteindelijk zijn de matjes voor de hele woning het structurerend element bij de ontwikkeling van een programma voor een gebouw. In de (sociale) woningbouw ligt de gebruiksoppervlakte voor een dergelijk matje tussen de 85 en 100 vierkante meter voor een 3-kamerappartement (bruto oppervlakte). In de bijgevoegde noten (1 en 2) zijn de diverse oppervlakten voor een drietal situaties, die verbeeld zijn, in cijfers weergegeven.

Van ideaal naar passend

De vertaling naar parkeercasco

Het is niet zo dat elke plattegrond op zichzelf staat. Uiteindelijk worden meerdere plattegronden of wooneenheden tezamen een woongebouw. De ontsluiting en cascostructuur, in verband met bijvoorbeeld parkeren en de diversiteit aan woonprogramma's dat gerealiseerd moet worden, bepalen de uiteindelijke maatstructuur. Als bijvoorbeeld de parkeergarage een noodzakelijk gegeven is, dan zullen de drie referenties tot een cascostructuur van bijvoorbeeld 5,30 (2 parkeerplaatsen) en 7,80 (3 parkeerplaatsen) teruggebracht moeten worden, met eventueel een wisselbeuk voor een deel van de ontsluiting.

Maken we de drie principevoorbeelden passend voor sociale woningbouw en brengen we ze terug tot één structuur dan bedragen de minimale matjes voor de wooneenheden (bruto) 85 vierkante meter (3). De maten worden dan: 2 x 5,30 bij 8,00, 7,80 x circa 11,00 en 5,30 bij 16 meter (3).

Voorgaande artikelen van de serie over nieuwe plattegronden:

deel 1 De structuur van een driekamerappartement, Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 2 oktober 2012

deel 2 Driekamerappartement en de verhouding tussen de overige vertrekken, Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 9 oktober 2012

deel 3 Studenteenheden, een replica van de bejaardenhuisvesting, Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 10 oktober 2012

Bronnen/noten

- (1) De verdeling van de oppervlakte over de ruimten (oorspronkelijk)

		Type A	Type B	Type C	Gemiddeld
Woonkamer/keuken	m ²	38,16	47,59	43,54	43,10
Slaapkamer 1	m ²	16,08	15,30	14,40	15,26
Slaapkamer 2	m ²	7,35	7,20	8,40	7,65
Badkamer	m ²	8,40	6,97	6,84	7,40
Berging intern	m ²	5,06	2,52	4,34	3,97
Toilet	m ²	1,20	1,20	1,20	1,20
Hal	m ²	8,64	5,28	8,62	7,51
Totaal netto vloeroppervlakte in m ²		84,89 (100)	86,06 (103)	87,34 (102)	86,09
Bruto vloeroppervlakte in m ²		97,20	97,20	97,20	97,20
Wanden/kanalen/mk in m ²		13%	11%	10%	11%

- (2) De verdeling van de oppervlakte over de ruimten (aangepaste marges)

		Type A	Type B	Type C	Gemiddeld
Woonkamer/keuken	m ²	41,28	46,15	44,54	44,00
Slaapkamer 1	m ²	15,87	15,30	14,40	15,19
Slaapkamer 2	m ²	8,82	7,20	8,40	8,14
Badkamer	m ²	8,40	6,97	6,84	7,40
Berging intern	m ²	5,06	2,52	4,34	3,97
Toilet	m ²	1,20	1,20	1,20	1,20
Hal	m ²	4,14	6,66	7,78	6,19
Totaal netto vloeroppervlakte in m ²		84,77 (100)	86,00 (103)	87,50 (102)	86,09
Bruto vloeroppervlakte in m ²		97,20	97,20	97,20	97,20
Wanden/kanalen/mk in m ²		13%	11%	10%	11%

- (3) De optimale woningmatjes, afgestemd op een cascomaat van 5,30 of 7,80

Breedte x diepte eenheid		2x5,30x8,02	7,80x10,90	5,30x16,04	
		Type A	Type B	Type C	Gemiddeld
Woonkamer/keuken	m ²	32,83	40,57	37,46	37,00
Slaapkamer 1	m ²	12,96	12,00	12,00	12,30
Slaapkamer 2	m ²	8,82	7,20	7,60	7,90
Badkamer	m ²	7,80	6,29	5,04	6,40
Berging intern	m ²	5,06	2,76	3,96	3,90
Toilet	m ²	1,20	1,20	1,20	1,20
Hal	m ²	7,16	5,28	7,78	6,70
Totaal netto	m ²	75,83 (101)	75,30 (100)	75,04 (100)	75,40 (100)
Bruto		85,00	85,00	85,00	85,00

- (4) 'Het gebouw en zijn duizend vaders', Martin Liebrechts en Sandra Arts, Bostel, 2012
- (5) 'Onderzoek naar gebruikskwaliteit van vier woningbouwprojecten', Martin Liebrechts, Eindhoven, juli 1988