

Jaargang
2000

nummer:

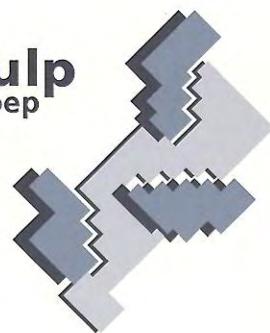
September

Van wijk tot kast

REFLECTIE

Basis voor veelzijdige vernieuwing

Bouwhulp
Groep



VOORWOORD

Een of twee keer per jaar verschijnt Reflectie, de periodiek van de Bouwhulp Groep, om de klanten en contacten een beeld te geven van onze activiteiten. Onze bespiegelingen pogen elke keer een lijfspreuk mee te geven. De afgelopen jaren zijn er uiteenlopende nummers verschenen, o.a. Architecten in zeven beelden, Bouwen en wonen à la carte, Strategisch voorraadbeheer. Zo krijgt eenieder een beeld van de veranderingen en vernieuwingen, waarmee de Bouwhulp Groep actief is. Uiteindelijk is adviseren een bijdrage leveren aan de gewenste veranderingen vanuit een gedegen expertise. In dit nummer komen zes praktijken aan bod, om te illustreren op welk schaalniveau de Bouwhulp Groep werkzaam is. De titel 'Van wijk tot kast' is een weerspiegeling van de breedheid.

Pagina 2	INLEIDING
Pagina 4	VLAARDINGEN - NIEUWBOUW VERSTERKT BOUWBLOK
Pagina 6	EINDHOVEN - DE 'EIGEN' KWALITEIT
Pagina 8	BRUNSSUM - LANGE VERSUS KORTE TERMIJN
Pagina 10	BERGEN OP ZOOM - HELDERHEID EN RUIMTELIJKHEID
Pagina 12	DE KEUKEN - INDIVIDUALISERING
Pagina 14	HEERLEN - COMFORT
Pagina 16	ACHTERGRONDINFORMATIE

Uitgave BOUWHULP GROEP BV
POSTBUS 2133
5600 CC EINDHOVEN
TEL: 040 - 244 57 58
FAX: 040 - 244 11 90
E-MAIL REFLECTIE@BOUWHULP.NL

Teksten en
illustraties BOUWHULP GROEP BV

Redactie MARTIN LIEBREGTS
SANDRA ARTS

Van wijk tot kast

De Bouwhulp Groep is als architecten- en adviseursbureau actief op alle schaalniveaus van wijk tot kast. Bouwen en wonen staan centraal, met het accent op de bestaande wijken. De drie adviesterranen - toekomstvisie voor wijken en complexen (wijkontwikkelingsplannen, respectievelijk haalbaarheidsstudies); woningbouwarchitectuur (van renovatie tot nieuwbouw) en tot slot productontwikkeling en expertise - zorgen ervoor dat in de adviespraktijk de opgave bepaalt op welk schaalniveau maatregelen worden voorgesteld om de kwaliteit van het wonen te verbeteren. De breedheid biedt de mogelijkheid een oplossing op de juiste schaal en maat te ontwikkelen, in samenspraak met de betrokkenen. De achtergrond van de stadsvernieuwing van 70-er en 80-er jaren, in combinatie met de actuele vragen in de naoorlogse wijken, heeft ertoe geleid dat in de adviespraktijk een procesmatige aanpak een belangrijk kenmerk van de Bouwhulp Groep is.

Toekomstvisie of wijkontwikkelingsplannen

Bestaande wijken staan het afgelopen decennium volop in de belangstelling. Niet het complex, maar in eerste instantie de buurt of wijk bepaalt de kwaliteit van het wonen. Niet alleen fysieke grootheden, maar ook sociale en culturele aspecten spelen een belangrijke rol. Mede in het kader van ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) zijn er de afgelopen jaren op de schaal van een wijk vele wijkontwikkelingsplannen opgesteld. Een tweetal voorbeelden van Bouwhulp-praktijk worden in deze Reflectie geïllustreerd.

In de benadering van Bouwhulp staan een aantal elementen centraal:

- Aandacht voor het verkrijgen van draagvlak via een op de situatie afgestemde communicatie
- Zorgvuldige waardering van de kwaliteiten
- Vanuit fysiek oogpunt begint het bij een goede stedenbouwkundige structuur (leesbaarheid, scheiding openbaar-privé).

Woningbouwarchitectuur

In Nederland bestaat een lange traditie in de woningbouwarchitectuur. In de eerste naoorlogse decennia is met beperkte middelen gepoogd op veelal zorgvuldige wijze vorm te geven aan het wonen. Op sobere en doelmatige wijze is een antwoord gegeven op de toenmalige kwantitatieve woningnood. Nu de leefomstandigheden zowel economisch als sociaal wijzigen, vraagt de bestaande woningvoorraad om aanpassingen. Of het nu om groot onderhoud of hoog-niveau-renovatie gaat, het startpunt moet liggen bij de waardebeoordeling van de bestaande (deels oorspronkelijke) kwaliteit. Dan pas komt de stap van de correctie van de soberheid uit het verleden of de aanpassing aan de gewijzigde vraag. Twee projecten (Eindhoven en Vlaardingen) geven een beeld van deze benadering.

Van expertise tot productontwikkeling

Op woningniveau staat comfortverhoging centraal. Uitrusting, afwerking en binnenmilieu zijn daarbij belangrijke grootheden. Deze specifieke kennis is een belangrijk onderdeel van de adviespraktijk van Bouwhulp. Via onderzoek en advies poogt Bouwhulp de kwaliteit en de erbij behorende techniek te verbeteren. Door veroudering, veranderend gebruik en eisen is het noodzakelijk nieuwe oplossingen voor de bestaande woningvoorraad te ontwikkelen, zodat er ook voor de bestaande woningvoorraad een goede kosten-kwaliteitsverhouding blijft bestaan.



De laatste decennia wordt ook van mannen verwacht dat zij aandacht aan hun uiterlijk besteden: parfum gebruiken is niet langer 'verwijld'. (Aank in Gemeentemuseum)

Veranderende vraag: de ouderen van de toekomst



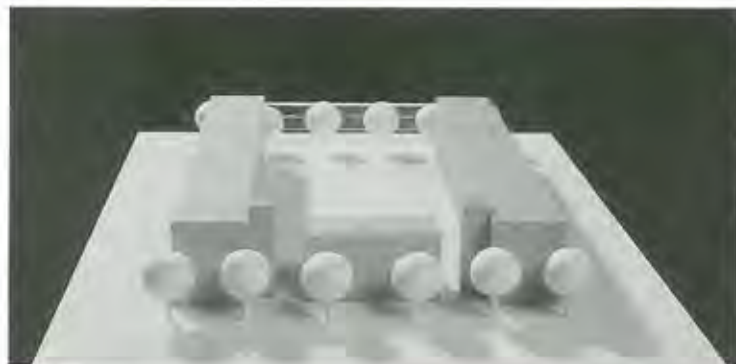
Stedenbouw met een verleden en een specifieke kwaliteit



Niet alles is te behouden



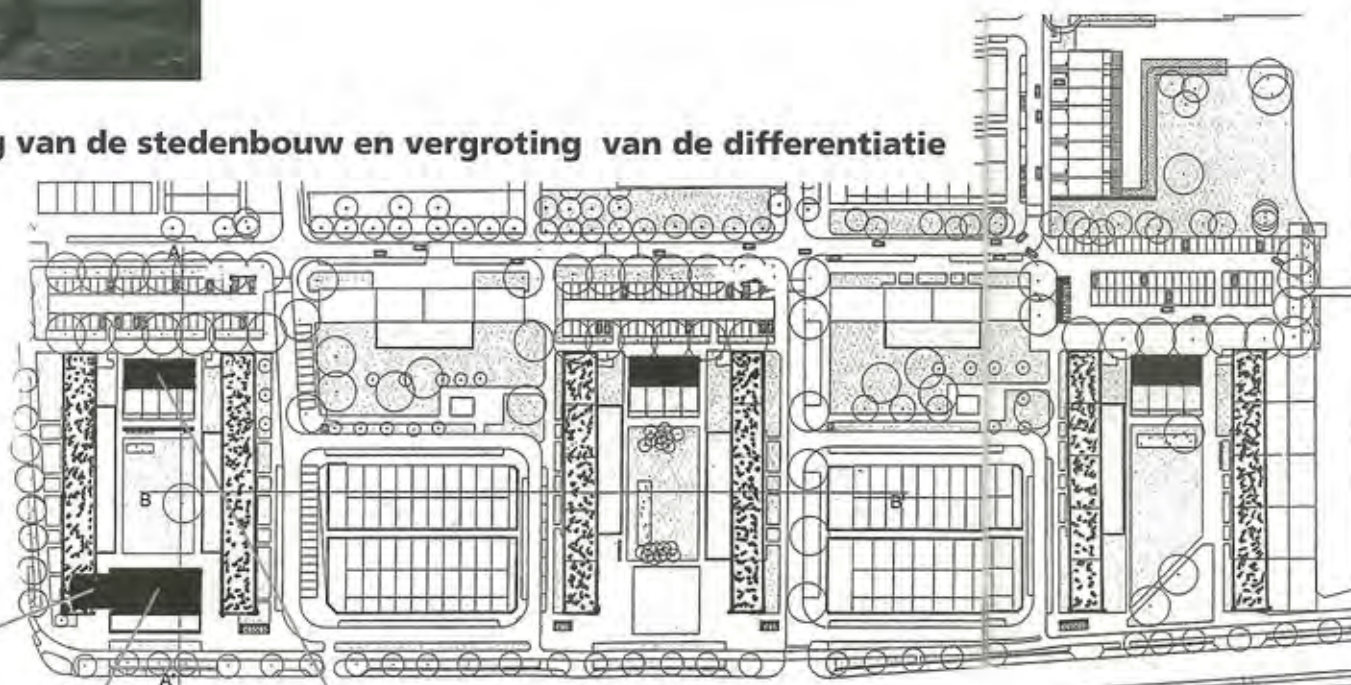
Nieuwe technieken bieden ruimte voor nieuwe oplossingen



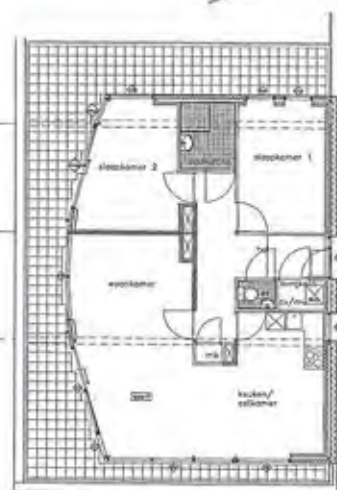
Nieuwbouw als aanvulling op renovatie biedt de mogelijkheid om extra woonkwaliteit aan te brengen.

Gestapelde woningen, die met een zijde aan het openbare gedeelte liggen en met de andere zijde aan een gemeenschappelijk binnenterrein, hebben twee voorkanten. Beide zijden geven mede vorm aan de identiteit van het wonen.

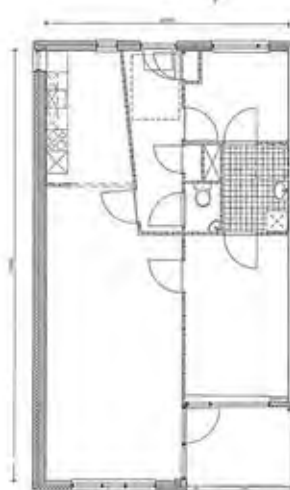
PLN nieuwbouw, ter versterking van de stedenbouw en vergroting van de differentiatie



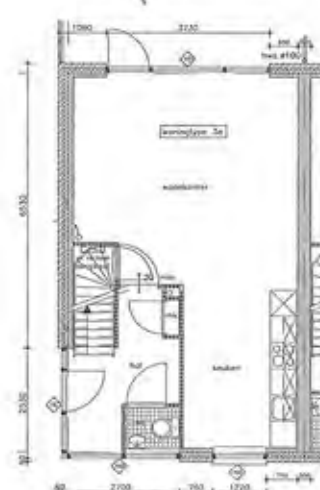
Door nieuwbouw aan te brengen binnen de bestaande open bouwblokken, ontstaat er een gemeenschappelijk binnenterrein en wordt de aanwezige stedenbouwkundige verkaveling versterkt.



penthouse



galerijwoning



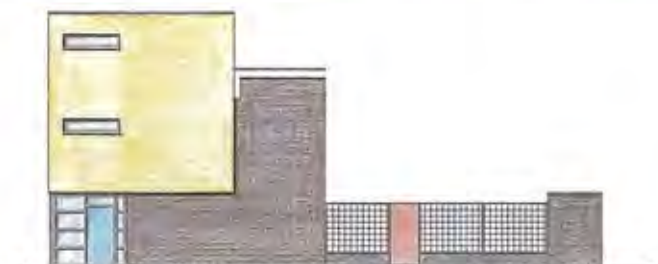
eengezinswoning



voorgevel



achtergevel



zijgevel



voorgevel

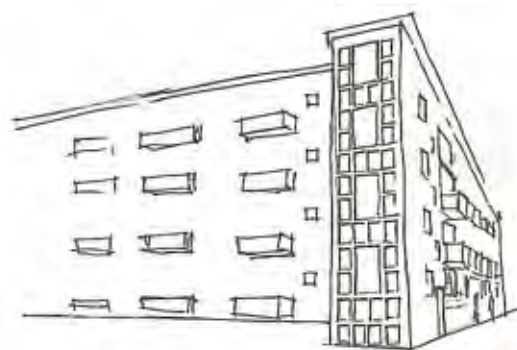


achtergevel

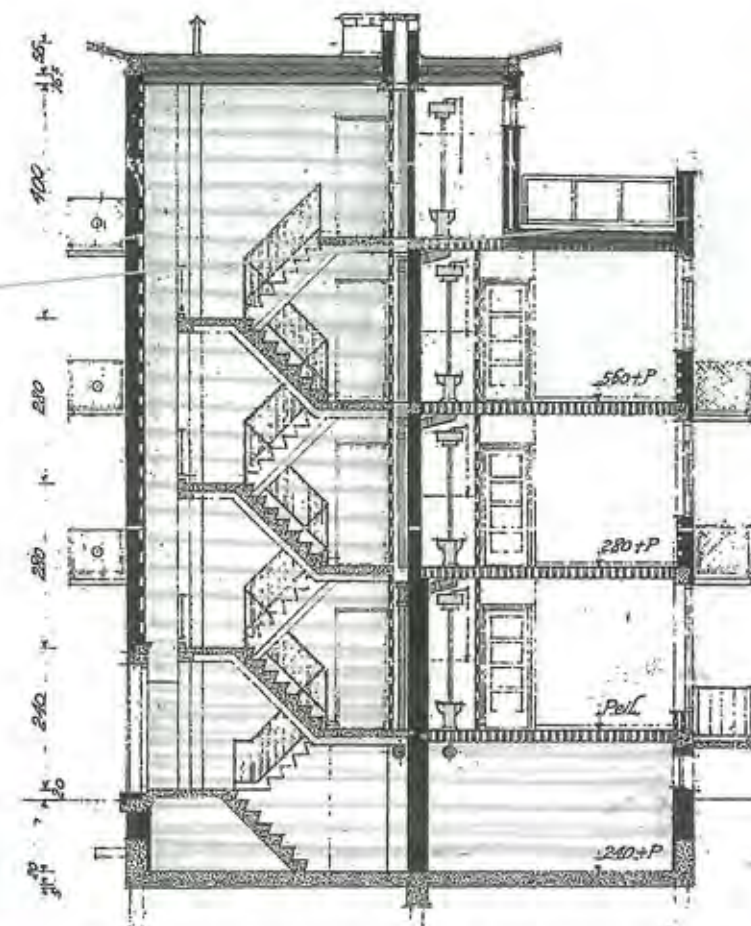
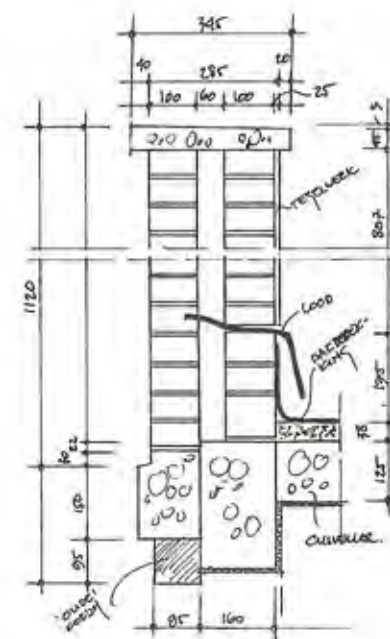


Het accent lag bij het instandhoudingsplan op de aanpak van uiterlijk en uitstraling, het beperken van de onderhoudsgebreken gedurende de resterende levensduur van 10 jaar en het opheffen van tekortkomingen in het binnenklimaat

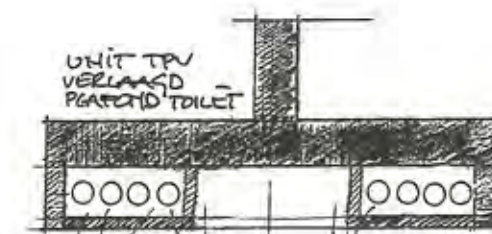
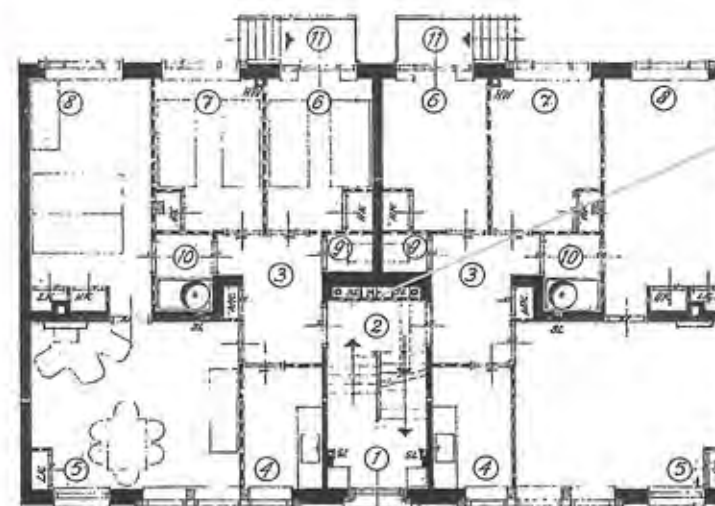
Het complex vormt een onderdeel van een groter geheel. Het is gebouwd in 1954 en bestaat uit 168 portiekwoningen. De samenhang van dit terrein wordt gevormd door het feit dat het totaal destijds is ontworpen door dezelfde architecten. Bij het oorspronkelijke ontwerp stond niet de afzonderlijk woning centraal, maar het gebouw. Bij het instandhoudingsplan zal dan ook het gebouw als totaal en zijn ligging in de wijk versterkt worden.



Door de weinig transparante balkonhekken zijn de dozen dominant geworden. Om het accent weer op de gevel te leggen zullen de balkonhekken doorschijnend moeten worden.



Enkele van de aangepakte bouwtechnische knelpunten is geweest de aanpak van het dakterras. Om het beeld van de achtergevel niet aan te tasten wordt de bestaande borstwering behouden. Isolatie wordt aangebracht ten behoeve van de koudebruggen en om de lekkages op te heffen wordt het lood doorgezet.



VENTILATIE KANALEN voor kookingen 1e t/m 3e verdieping. t.b.v. ventilatie trappenhuis (nat mur lijf)

De ventilatie van de woningen wordt verbeterd door het aanbrengen van een mechanisch ventilatiesysteem, waarbij de benodigde kanalen in de bestaande schacht worden aangebracht.



Beheer maatregelen

Zonder aandacht voor een korte termijn kun je de lange termijn wel vergeten. Beheermaatregelen die de veiligheid en het aanzicht van de wijk vergroten zijn de eerste stappen op weg naar het realiseren van een visie.

Leesbare wijk

In een wijk met een diversiteit aan bebouwingstypen en mooie landschappelijke overgangen dringt de wezensvreemde hoogbouw zich naar voren.

- Hoogbouw 15 lagen plus
- Hoogbouw 10 lagen plus
- Wijkbebouwing 4-6 lagen met lift
- Wijkbebouwing 4-6 lagen zonder lift
- Wijkbebouwing 3-4 lagen met profielbouw
- Wijkbebouwing 2-3 lagen
- Hoogbouw met groenbouw
- Hoogbouw met groenbouw
- Hoogbouw met in aanbouw



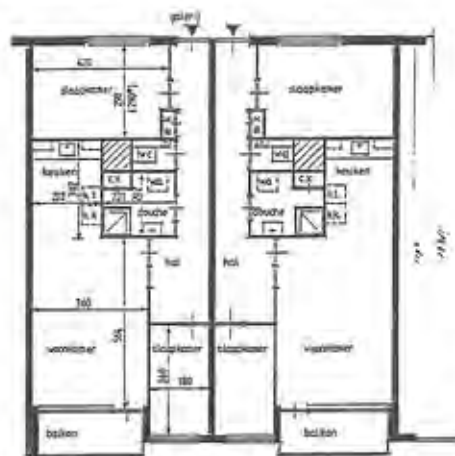
Draagvlak creëren

Draagvlak creëren op zo'n groot schaalniveau dient ook gedifferentieerd benaderd te worden. Elke doelgroep en elke fase kent een specifieke communicatiewijze en -vorm.

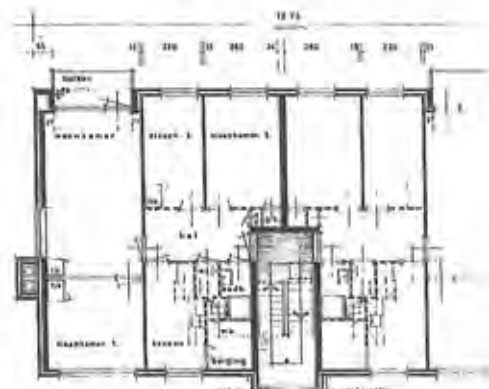


Gedifferentieerde woningvoorraad

Relatief veel huurwoningen met weinig toekomstwaarde vragen om een nadere differentiatie naar type, eigendom en kwaliteit.



galerijwoningen



portiekwoningen



eengezinswoningen

Gedifferentieerde bevolking

Sociaal verval tegengaan door de rijkere en senioren te binden en de overlast te bestrijden.



Twee (dool)hoven zijn tot een leesbaar geheel getransformeerd.



Door voor openheid zowel naar binnen als naar buiten te zorgen, wordt het naar binnen gekeerd karakter van de (dool)hoven getransformeerd tot een leesbaar geheel.



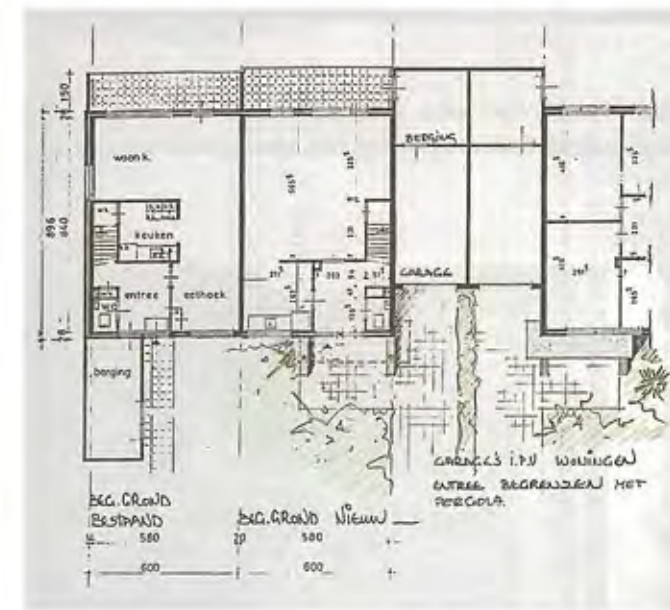
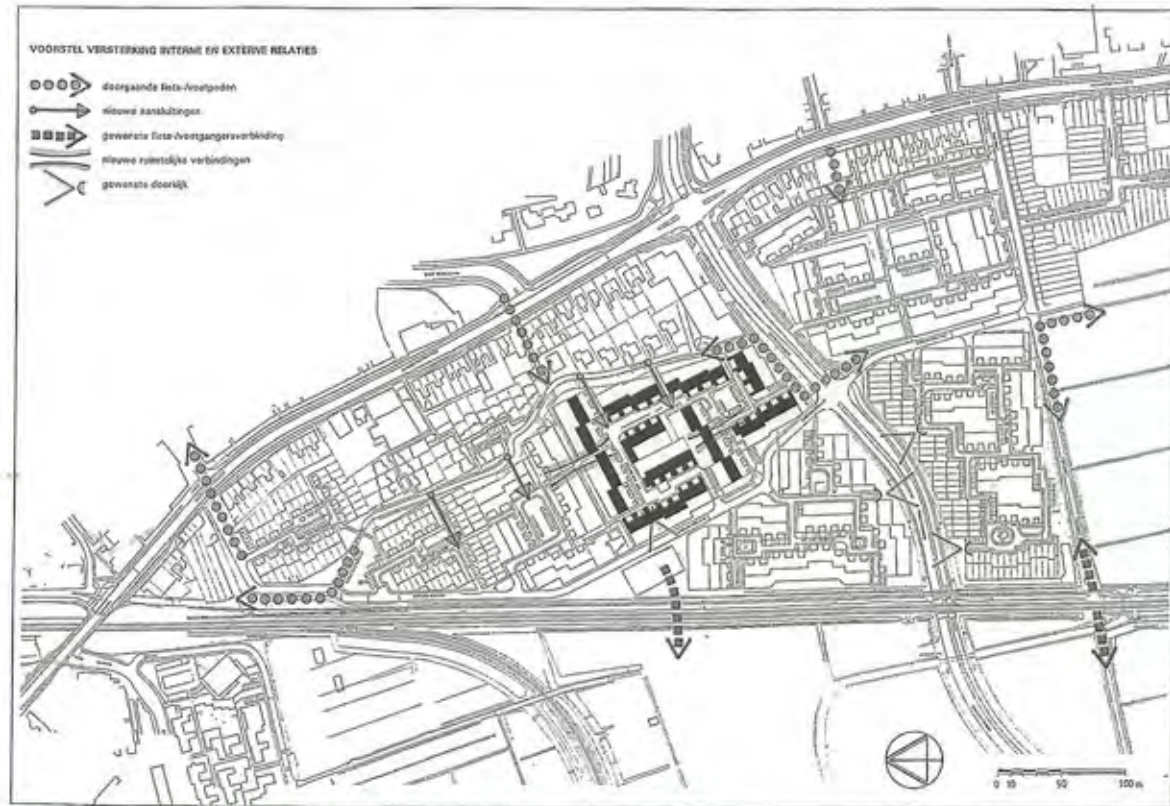
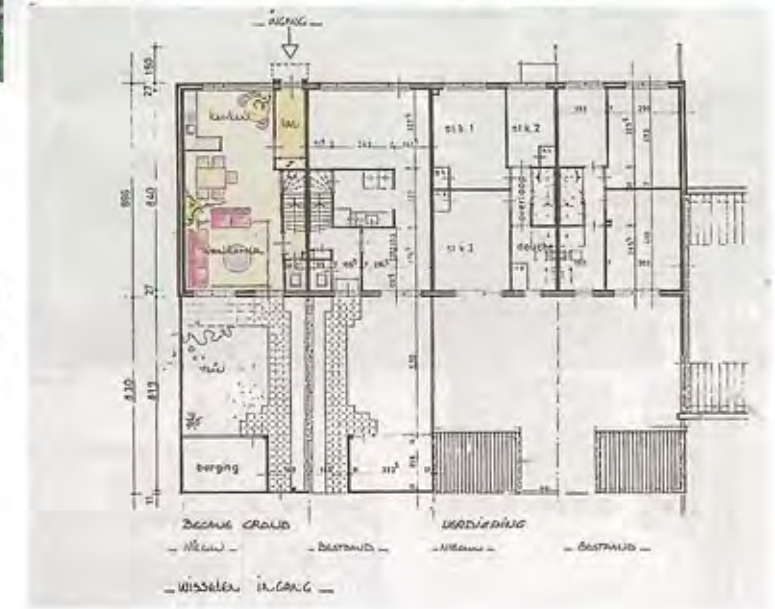
voorzijde oud



achterzijde oud



Op blokniveau zijn voorzijden veranderd in achterzijden en omgekeerd. De plattegronden op de begane grond zijn daartoe omgekeerd.



Differentiatie in woningtypen is ondermeer bereikt door rijtjeshuizen te veranderen in twee-onder-één-kap woningen.

Een sociaal plan en een communicatieplan zijn essentieel voor het verkrijgen van draagvlak en worden al naar gelang de situatie ingekleurd.



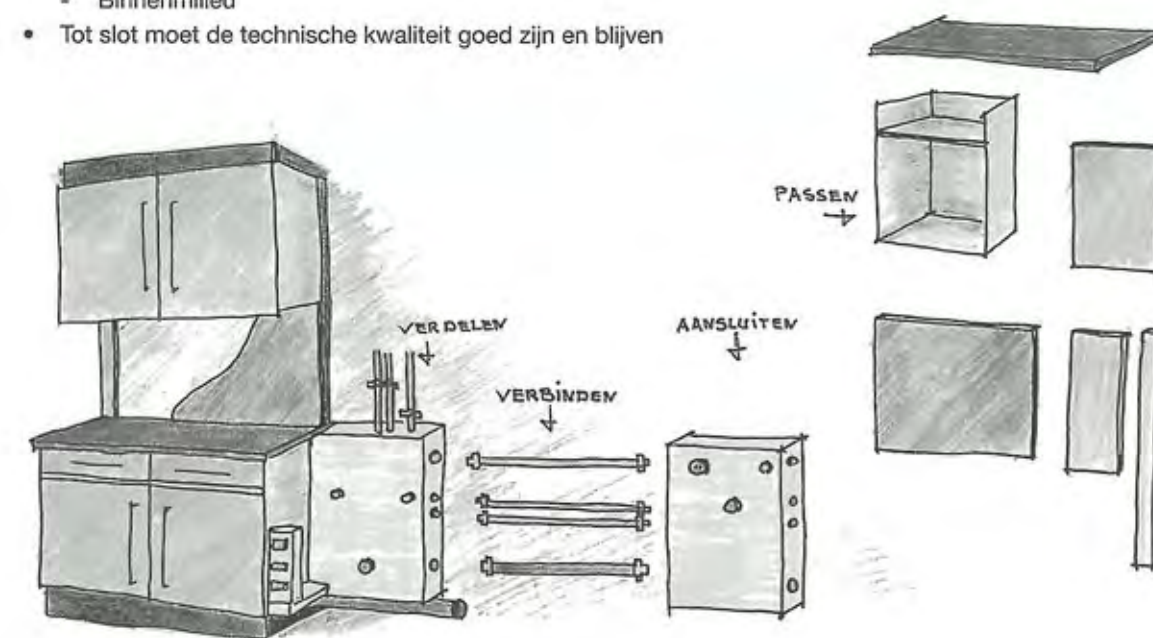
Wonen à la carte : afwerking en uitrusting naar eigen smaak.



Wat mogen wij voor u maken?

De keukens in de toekomst zullen moeten gaan voldoen aan de algemene eisen voor afwerking en uitrusting:

- Comfort en luxe staan voorop
- Grote keuzemogelijkheden voor de consument in afwerkingsniveau en het moment van uitvoering
- Afwerking en uitrusting moeten aanpasbaar blijven
- Efficiënt gebruik van de aanwezige ruimte
- Overlast voor bewoners tot minimum beperken
- Aandacht voor het milieu:
 - Bouw- en sloopafval
 - Energiegebruik
 - Waterverbruik
 - Binnenmilieu
- Tot slot moet de technische kwaliteit goed zijn en blijven



De door Bouwhulp Groep B.V. ontwikkelde 'verbeterde keuken' met motor onder de kap. Een nieuwe generatie keukens, waarin niet alleen huishoudelijke apparaten maar ook woninginstallaties geïntegreerd kunnen worden.



Het monteren begint met een ophangrail waaraan zowel kastjes als installaties (cv-ketel) opgehangen worden. De maatvoering van de keuken staat nu vast.



Er zijn spelregels voor de ligging van leidingen en kanalen, prefabricage is mogelijk.



Apparaten worden netjes weggewerkt.

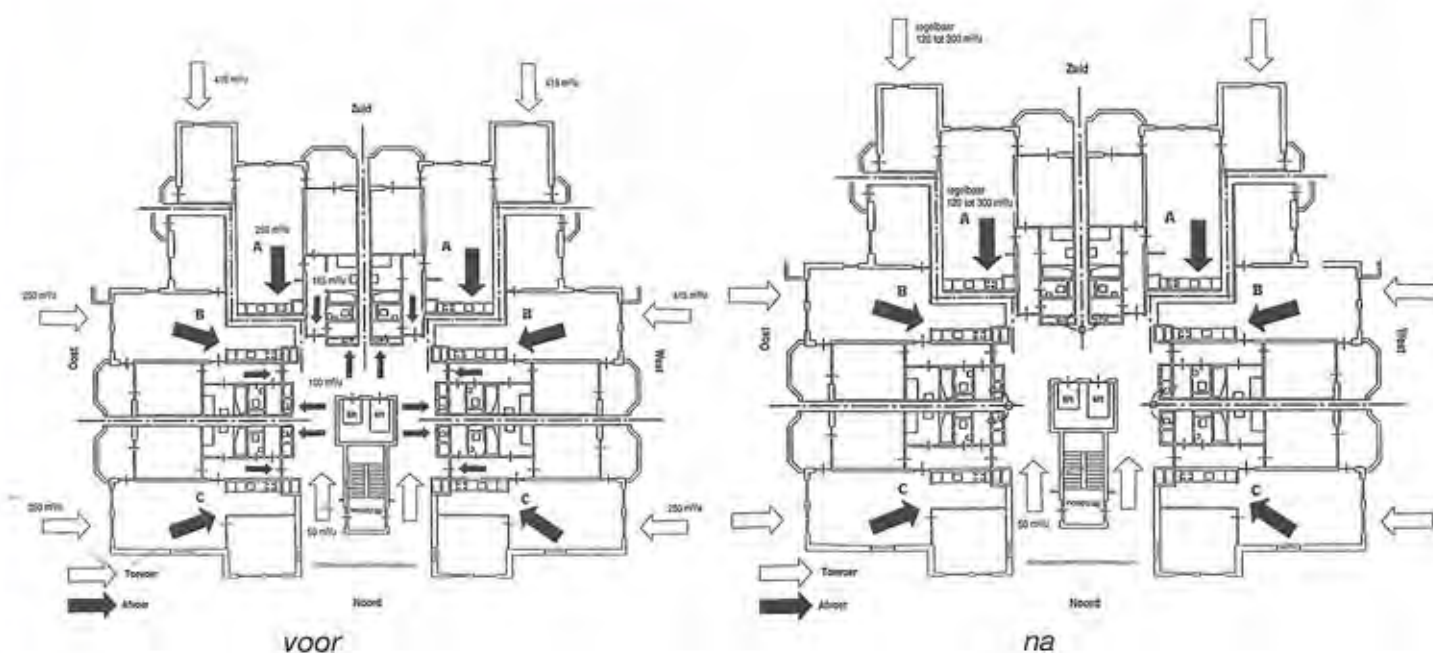


Nu nog het wegneembare paneel voor kanalen.



Met simpele spelregels is eenvoudig en snel een keuken te monteren, met maximale keuzevrijheid in afwerking en een optimale bereikbaarheid van de installaties.

Silhofflat



Ventilatie is privé

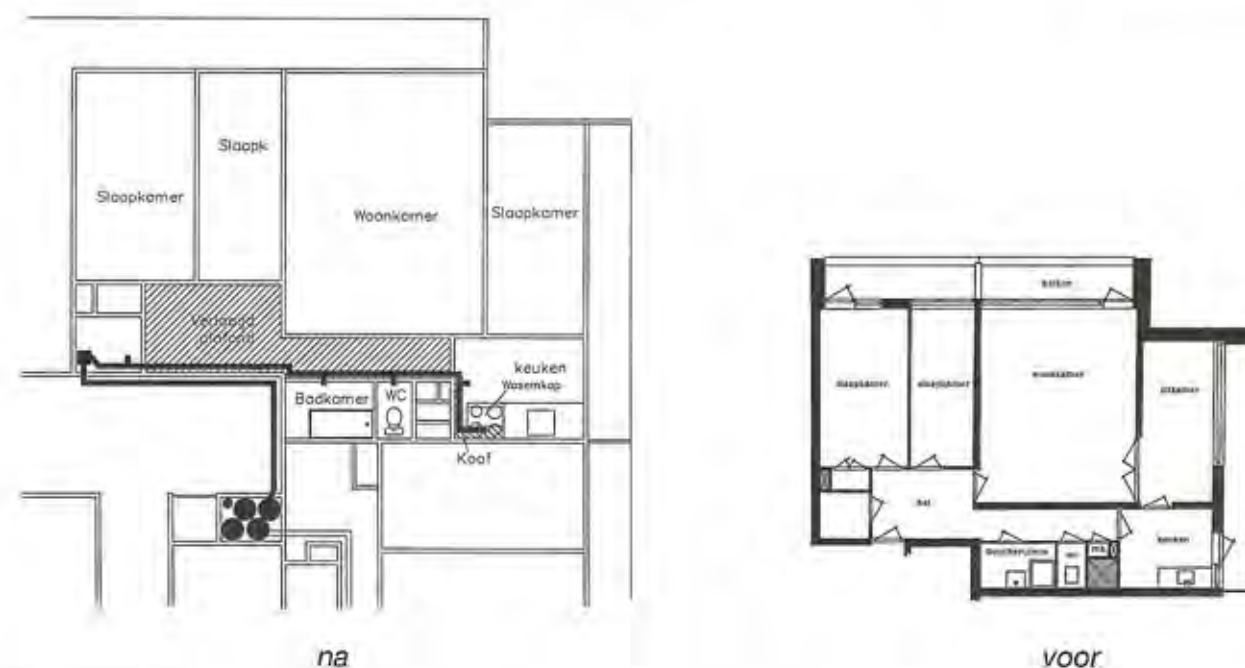
Deze flats uit 1980 zijn uitgevoerd met collectieve mechanische ventilatie. De ventilatie was niet regelbaar. De woningen waren uitgevoerd met grote draai/kiepramen waarmee men moest ventileren. De cv-ketels op de algemene gang zijn aangesloten op de mechanische ventilatie. De luchttoevoer wordt uit de gemeenschappelijke hal betrokken.

Dit alles levert het volgende comfort op:

- Fluiten en tocht t.p.v. ramen en woningtoegangsdeuren;
- Waterdoorslag door de ramen;
- Woningdeur naar de algemene hal niet open te krijgen;
- Hoge energierekening.

De collectieve mechanische ventilatie is individueel regelbaar gemaakt. De cv-ketels hebben een aparte mechanische luchttoevoer gekregen. In alle vertrekken zijn ventilatieschuiven aangebracht. Het comfort voor de bewoners is verbeterd doordat men de ventilatie kan aanpassen aan de eigen behoefte. Niet meer, maar ook niet minder dan nodig is.

Euterpeflat



Herkansing voor vuilstortkoker

In deze 16 hoge flat zijn ca. 10 jaar geleden op de bestaande shuntkanalen ventilatoren geplaatst. Door een combinatie van vervuiling, lekkage van de shuntkanalen en de te lage capaciteit van de ventilatoren worden de bedoelde hoeveelheden afgezogen lucht nergens gehaald. Geplaatste wasemkappen hadden geen zin, omdat er onvoldoende afzuigcapaciteit aanwezig was. De comfortklachten zijn navenant: kookluchtjes en een vochtig binnenklimaat.

De shuntkanalen bleken onbruikbaar. Er zijn nieuwe kanalen aangebracht in een niet-gebruikte vuilstortkoker. Iedere woning kreeg een eigen afzuigunit in de berging. De overlast voor de bewoners is beperkt gebleven doordat de shuntkanalen niet zijn verwijderd. Resultaat is een installatie met ruime capaciteit. De klachten zijn verdwenen en de installatie is individueel regelbaar.

Achtergrondinformatie

- Vlaardingen - nieuwbouw versterkt bouwblok**
De nieuwbouw van 24 gestapelde woningen en 12 eengezinswoningen ter afronding van de aanpak van 520 PLN-galerijflats (groot onderhoud, renovatie en hoog-niveau-renovatie). De aanpak van de bestaande flats is gestart in 1995

Opdrachtgever : Waterweg Wonen te Vlaardingen
Uitvoering : 1998-2001
- Eindhoven - de eigen kwaliteit**
Het Instandhoudingsplan betreft 168 portiekflats, gebouwd begin jaren vijftig. Terughoudendheid is het kenmerk van de aanpak, mede in het licht van de bestaande kwaliteit en de exploitatietermijn

Opdrachtgever : Woningstichting Hertog Hendrik van Lotharingen te Eindhoven
Uitvoering : 1999-2000
- Brunssum Noord - lange versus korte termijn**
Het gaat om een wijkontwikkelingsplan voor Brunssum Noord met ca. 4000 woningen, dat de toekomst en gewenste veranderingen voor 5 à 10 jaar aangeeft.

Opdrachtgever : Het Adres en gemeente Brunssum
Uitvoering : 1999-2000
- Bergen op Zoom - helderheid en ruimtelijkheid**
Voor de wijk de Langeweg is een toekomstvisie ontwikkeld om de positie op de woningmarkt te verbeteren. De uitvoering van de eerste fase is bijna afgerond. De ca. 90 woningen zijn teruggebracht tot 60 en het eigendom is gewijzigd van huur naar koop

Opdrachtgever : Woningstichting Spectrum
Uitvoering : 1997-2000
- De keuken - individualisering**
De keukenuitrusting speelt ook in de huursector een steeds belangrijkere rol. De keuze voor een individuele afwerking wordt steeds belangrijker. Via samenwerking met derden zijn hiervoor uiteenlopende producten ontwikkeld

Opdrachtgever (diversen) : SBR, Bruynzeel, Itho, Agpo
Uitvoering : 1995-2000
- Heerlen - comfort**
Voor een tweetal flatgebouwen, waar zich specifieke problemen met het binnenmilieu voordeden (ventilatie), zijn maatregelen ter verbetering van het comfort uitgevoerd

Opdrachtgever (diversen) : Vesteda Management en Grouwels Daelmans Groep
Uitvoering : 1997-2000

OPNIEUW DRIE GEZICHTEN

De medewerk(st)ers van de Bouwhulp Groep bepalen in hoge mate de kwaliteit van het advies. De benadering van het vak kleurt hun advies.

In dit nummer presenteren zich drie medewerk(st)ers, die in het afgelopen jaar de organisatie versterkt hebben.

Ontwerpen in harmonie



Tijdens een renovatie of herontwikkeling worden bestaande woningen vernieuwd om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit betekent niet alleen het technisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad, maar zeker ook het opwaarderen van de woning in beeld en gebruiksmogelijkheden.

Een nauwgezette analyse omtrent de sterke en zwakke punten vormt voor mij de basis van het ontwerpproces. Ieder project heeft zijn eigen identiteit in beeld en gebruik door bewoners. Door als het ware in de huid te kruipen van bewoners en dit inlevingsvermogen te vertalen in creativiteit, behoudt ieder project haar eigen specifieke karakter. De analyse is voor mij een zoektocht naar de essentie van de ontwerpogave en wordt zodanig vertaald in een ontwerp dat de sterke punten worden geaccentueerd en de zwakke punten worden verbeterd met elementen uit deze tijd.

In het eindresultaat streef ik naar een harmonieus geheel tussen het verleden en het heden. De woning krijgt een nieuw leven in evenwicht met het historische karakter.

Audrey Staaks: ontwerper/projectleider

Flexibiliteit als middel



Bouwen is complex, van een grootschalig niveau tot op het kleinste detail. Daartussen zijn verschillende niveaus te onderscheiden waarop men veranderingen in de bestaande bouw aan kan brengen. De insteek die ik hierbij hanteer kan zowel praktisch als theoretisch van aard zijn, maar altijd een oplossing die bruikbaar is. De ingreep die gedaan wordt doe je voor de toekomst, alleen hoe die toekomst er exact uit zal gaan zien weet nog niemand. Flexibiliteit is voor mij een middel om ook op langere termijn in te kunnen springen op de vraag.

Flexibiliteit in de woning is in grote mate bepalend voor de wijze waarop mensen in een huis kunnen leven. Mensen willen hun eigen onderdelen in huis toe kunnen passen, zodat ze een eigen identiteit aan de inrichting kunnen geven. Ik ben van mening dat meer flexibiliteit in de woning het mogelijk maakt om zonder veel moeite componenten te

vervangen, waardoor de woning meer naar de bewoner gevormd wordt.

Flexibiliteit bij projecten maakt het mogelijk om met verschillende aspecten van het vakgebied bezig te zijn. Zij biedt de mogelijkheid om de juiste combinatie tussen de diverse onderdelen te zoeken, zodat ik daar de optimale oplossing uit kan halen. Ook dat is voor mij flexibiliteit.

Haico van Nunen: projectleider onderzoek en advies

Informatie moet controleerbaar zijn

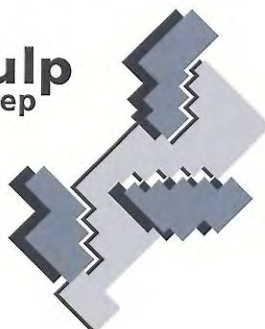


Na tijdelijke omzwingingen elders (o.a. woningcorporatie) ben ik opnieuw werkzaam bij de Bouwhulp Groep. In mijn werk staat de klant centraal en dat begint voor mij bij een procesmatige aanpak.

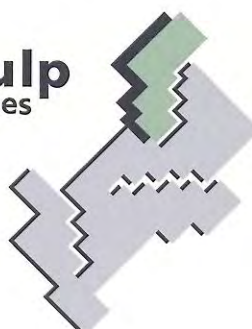
In de adviespraktijk komt een groot deel van de informatie van de opdrachtgever. Het is de kunst de informatiestromen inzichtelijk te houden, zodat voor alle betrokkenen helder is op welke gegevens het advies gebaseerd is.

Wendy van Heesewijk-Pas: technisch assistent projectleider

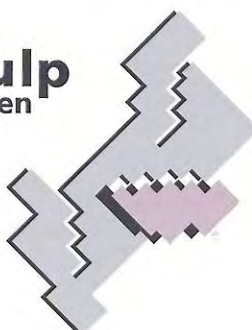
Bouwhulp
Groep



Bouwhulp
Beheeradvies



Bouwhulp
Architecten



Kantooradres:
Insulindelaan 124
Eindhoven

Postadres:
Postbus 2133
5600 CC Eindhoven

Telefoon 040 - 244 57 58
Fax 040 - 244 11 90
E-mail Reflectie@bouwhulp.nl