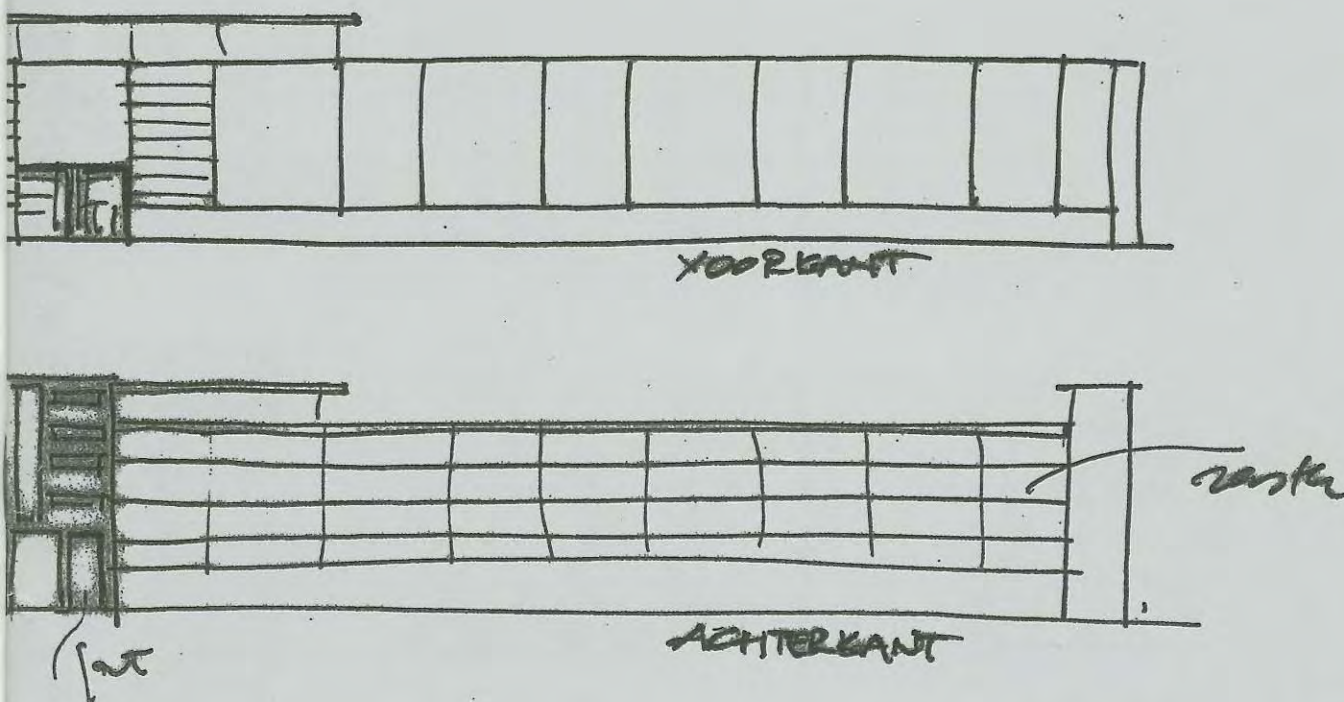


REFLECTIE

Basis voor veelzijdige vernieuwing

Vormgeven aan het imago van het wonen

oktober 2001



Bouwhulp
Groep



DENKEN EN DROMEN IN VARIANTEN

een studie van het complex 'Achter den Winkel' te Landgraaf,
in opdracht van Hestia groep (2000)

EEN CULTUURHISTORISCH RELICT MET HET OOG OP DE TOEKOMST

een beeldkwaliteitsplan voor de mijnwerker-
skolonie Laurentiusplein e.o. te Voerendaal,
in opdracht van Woningvereniging Voerendaal
(2000/2001)

VERLUXEN VAN EEN STEDELIJK WOONGE- BOUW

een studie uitgevoerd voor het complex
Rijzertlaan te Den Bosch,
in opdracht van Brabant Wonen (2001)

EEN STEMPEL MET EEN GEZICHT

een studie naar de verbetermogelijkheden van
72 eengezinswoningen, gelegen aan de
Hakfortlaan e.o. te Arnhem,
in opdracht van Portaal Woningstichting (2001)

EEN ORGANISATIESTRUCTUUR VOOR VERBETERING VAN LEEFBAARHEID

een evaluatieonderzoek uitgevoerd in opdracht
van SEV en Woningpartners (2000/2001)

EEN SPIEGEL VOOR HET OPTIMALE COM- FORT

een onderzoek uitgevoerd in opdracht van
NOVEM (2000/2001)

AFTOPPEN BIEDT OP MEERDERE FRON- TEN WINST

een evaluatieonderzoek naar de resultaten van
het aftopproject in de 'Componistenbuurt-
Noord' te Maassluis,
in opdracht van SEV en Panagro (2000/2001)

EEN PORTIEK MET EEN TRANSPARANTE UITSTRALING

een renovatieplan voor het woningcomplex
'Karmelietenstraat e.o.' te Tilburg,
ontwikkeld in opdracht van TBV (1999/2001)

SOBERHEID KRIJGT WEER KLEUR

een renovatieplan voor het woningcomplex
'Het Zwin' te Deurne,
ontwikkeld in opdracht van
Woningbouwvereniging Bergopwaarts
(1998/2001)

DE BEPERKINGEN EN MOGELIJKHEDEN VAN PORTIEKETAGEWONINGEN

een studie naar de verbetermogelijkheden van
het complex 'Van Hogendorp' te
Vlaardingen
in opdracht van Woningstichting
Samenwerking Vlaardingen (2000)

Reflectie 2001	INHOUD
een uitgave van de Bouwhulp Groep	

inleiding 2

denken en dromen in **varianten** 4

een **cultuurhistorisch** relict met het oog op de toekomst 6

verluxen van een stedelijk woongebouw 8

een **stempel** met een eigen gezicht 10

een organisatiestructuur voor verbetering van de **leeftbaarheid** 12

een **spiegel** voor het optimale comfort 14

aftoppen biedt op meerdere fronten winst 16

een portiek met een **transparante** uitstraling 18

soberheid krijgt weer **kleur** 20

de beperkingen en **mogelijkheden** van portieketagewoningen 22

het atelier in beeld 24

Een of twee keer per jaar verschijnt Reflectie, de periodiek van de Bouwhulp Groep BV, 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, Van wijk tot kast. Zo krijgt eenieder een beeld van de veranderingen en vernieuwingen waarmee de Bouwhulp Groep BV actief is. Uiteindelijk is adviseren een bijdrage leveren aan de gewenste veranderingen vanuit een gedegen expertise. In dit nummer komen 10 projecten aan bod, variërend van studies tot gerealiseerde projecten. Alle voorbeelden hebben betrekking op actuele thema's van het wonen. De titel 'Vormgeven aan het imago van het wonen' is hiervan de uitdrukking.

Teksten en illustraties: Bouwhulp Groep BV
Redactie: Sandra Arts, Martin Liebrechts, Audrey Staaks

Bouwhulp Groep BV
Postbus 2133
5600 CC Eindhoven

Kantooradres
Insulindelaan 124
5613 BT Eindhoven

Tel. 040 244 57 58
Fax 040 244 11 90

www.bouwhulp.nl
info@bouwhulp.nl

Op zoek naar de veranderende eigenheid van het wonen

Wonen is de afgelopen honderd jaar voortdurend op een andere wijze vormgegeven. Tuinstad, stempel of rijtjeshuis zijn een uitdrukking van een imago van het wonen: emancipatie, modern en burgerlijk. Met de locatie en de woning waar men woont, geeft eenieder zich een plaats in de voortdurend veranderende maatschappij. Of het nu de grachtengordel is of een vinex-locatie. Herstructurering moet nu ruimte bieden aan de behoefte aan identiteit en het bijbehorend imago. Elke opgave is dan ook een zoektocht naar de specifieke mogelijkheden voor de veranderende eigenheid van het wonen.

In deze Reflectie 'Imago van het wonen' staan aan de hand van de praktijk van de Bouwhulp Groep drie sleutelwoorden centraal: bemiddelen, waarden en verluxen.

- *Bemiddelen*. Bij herstructurering gaat het om het zoeken van een nieuw evenwicht tussen het bestaande en het nieuwe. Zowel bestaande sociale als fysieke waarden moeten hierbij niet uit het oog worden verloren. Juist het zoeken naar het evenwicht tussen de uiteenlopende waarden van alle betrokkenen biedt de meeste kans voor succes.
- *Waarden*. In de afgelopen decennia heeft de nadruk gelegen op de kwantitatieve vraag. Het resultaat is een grote uniformiteit in de kwaliteit en het uiterlijk van de (sociale) woningbouw. Waarden houdt in ruimte bieden aan eigenheid, individuele invulling en ambities van mensen.
- *Verluxe*. Hierbij gaat het erom op de soberheid van het verleden een passend antwoord te vinden, zowel op het vlak van de architectuur als van het wooncomfort.

Bemiddelen leidt tot draagvlak

Herstructurering van bestaande wijken en complexen is de belangrijkste opgave in de woningbouw voor de komende decennia. Het proces van aanpassen, wijzigen en herpositioneren vereist een goede samenwerking tussen alle betrokkenen (bewoners, beheerders, gemeente etc.). Om van idee tot werkelijkheid te komen is een goed draagvlak van essentiële betekenis en de voorwaarde voor succes.

In de afgelopen 10 jaar heeft ons bureau bewezen dat haar gekozen werkwijze tot succes leidt. Begin jaren negentig zijn we begonnen met de herstructurering in de 'Wippolder' te Delft. Vele wijken en complexen zijn vervolgens hierop gevolgd. Enkele worden hier voor het voetlicht gebracht (o.a. Achter den Winkel te Landgraaf).

Het sleutelwoord in deze adviespraktijk is 'bemiddelen'. In de praktijk houdt dit in, dat via een open proces stap voor stap in overleg de kwaliteitseisen voor de toekomst worden geformuleerd. Het resultaat is uiteindelijk een visie op de toekomst, waarbij de consequenties in kwalitatieve en financiële zin voor de afzonderlijke betrokkenen niet meer ter discussie staan.

Alles van waarde is weerloos

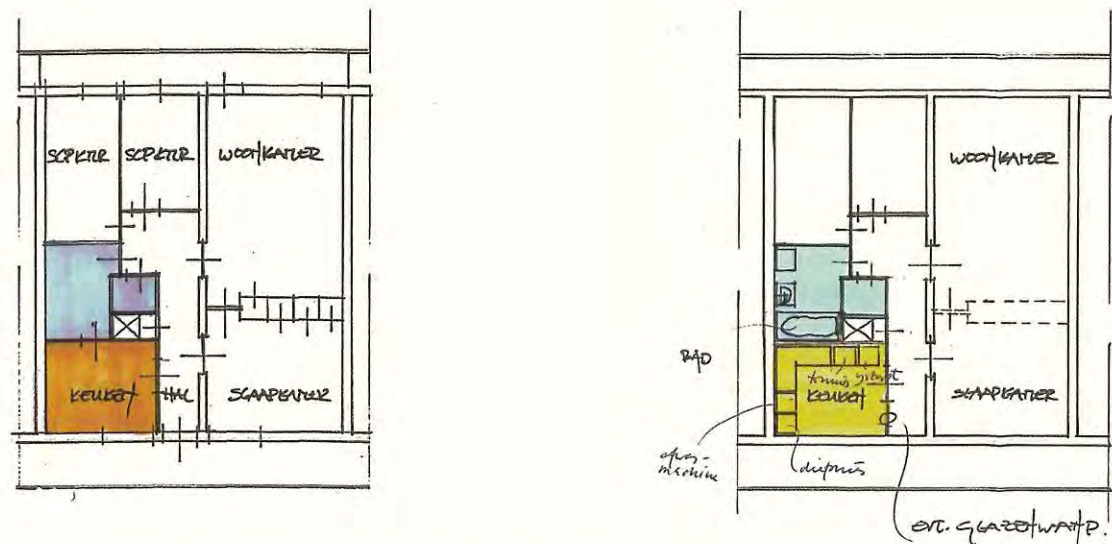
Alvorens iets gewijzigd wordt, is het niet voldoende te kijken naar wat niet goed is, maar vooral ook naar de sterke punten. Of het nu over herstructurering, renovatie of groot onderhoud gaat, in alle gevallen moet het startpunt liggen bij de waardering van de bestaande fysieke en sociale structuren. Bouwhulp start dan ook elk proces met een inventarisatie van de aanwezige waarden op stedenbouwkundig, architectonisch, woontechnisch en bouwtechnisch niveau. De samenhang tussen deze waarden geeft de speelruimte aan voor de gewenste en mogelijke veranderingen op de afzonderlijke niveaus. Ook de ambities van mensen spelen hierbij een rol.

Wonen verdient luxe

De bestaande wijken en woningen zijn grotendeels totstandgekomen in het spanningsveld van de grote vraag naar woonruimte en de beschikbaarheid van beperkte financiële middelen. Soberheid en een grote mate van uniformiteit zijn hiervan het resultaat en kenmerken in hoge mate de naoorlogse wijken. Het geven van meer uitstraling, identiteit en comfort zijn dan ook de belangrijkste maatregelen op gebouw- en woningniveau. De techniek is slechts een hulpmiddel om deze kwaliteit ook te waarborgen voor de gewenste levensduur.



dromen in **varianten** - een **cultuurhistorisch** relict met het oog op de toekomst - **verluxe** van een stedelijk woongebouw - een **stempel** met een eigen gezicht - een organisatiestructuur voor verbetering van de **leefbaarheid** - een **spiegel** voor het optimale comfort - **aftoppen** biedt op meerdere fronten winst - een portiek met een **transparante** uitstraling - soberheid krijgt weer **kleur** - de beperkingen en **mogelijkheden** van portieketagewoningen - denken en dromen in **varianten** - een **cultuurhistorisch** relict met het oog op de toekomst - **verluxe** van een stedelijk woongebouw

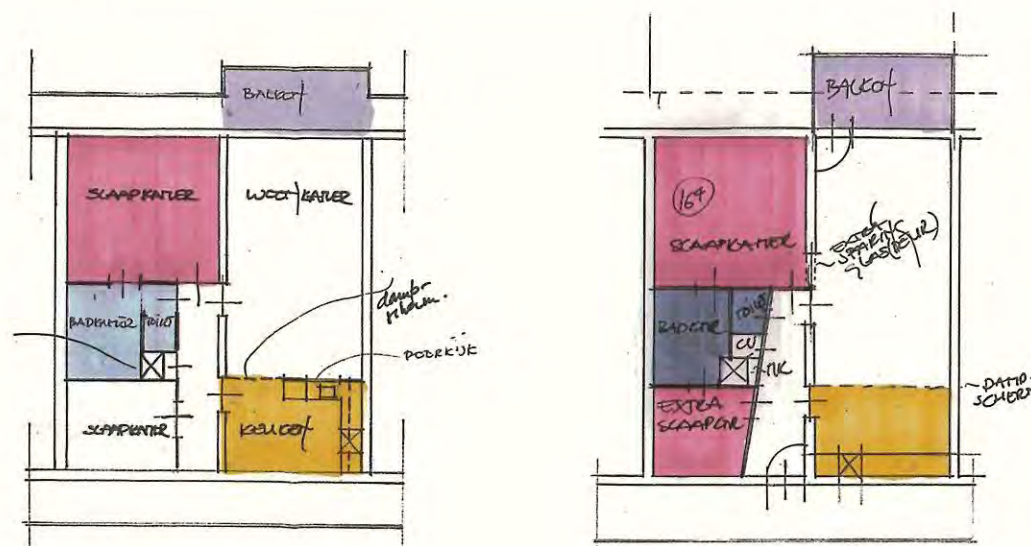


bestaande plattegrond

De technische geschiedenis van deze flats in Landgraaf is veelbewogen. In 1967 zijn de 4 flats opgeleverd. Per flat 10 woonlagen op een begane grondlaag van garages en een kelderlaag met bergingen. In totaal 100 woningen per flat. 10 jaar later worden noodgedwongen constructieve verbeteringen getroffen aan de onderste 2 lagen en wordt de vloerverwarming veranderd in een radiatorenverwarming. Verder worden verbeteringen in en aan de woningen aangebracht.

Nu - na 33 jaar - zijn het ruime flats met een relatief lage huur en hoge boekwaarde. Met nog 17 jaar te gaan is de architectonische kwaliteit van de flats armoedig, maar met een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. Besloten is inmiddels 2 van de 4 flats te slopen. Ons onderzoek dient de technische en financiële mogelijkheden van renovatie van de 2 overgebleven flats in kaart brengen.

impressie hoogniveaurenovatie



groot onderhoud (15-20 jaar)
hoogniveaurenovatie (25-40 jaar)
seniorenwoning (25-40 jaar)

DENKEN EN DROMEN IN VARIANTEN

In de inventarisatiefase zijn de door de bewoners en de corporatie (Hestia groep) gewenste kwaliteitsniveaus omschreven in een grootonderhouds-ingreep en een hoogniveaurenovatie-ingreep met levensduren van resp. 15-20 en 25-40 jaar.

In de analysefase is geanalyseerd welke maatregelen nodig zijn om beide kwaliteitsniveaus te bereiken. Om de bandbreedte te bepalen zijn voor beide ingrepen een minimale en een maximale variant onderzocht. De kosten van de maatregelen zijn geraamd en de bijbehorende huurniveaus (huurverhogingen) zijn vastgesteld.

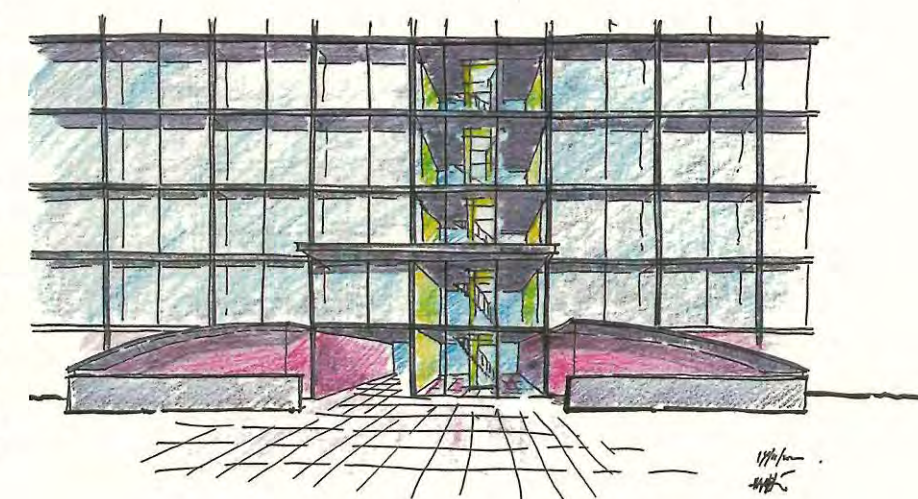
In de adviesfase gaat het erom samenhang te brengen in de oplossingen. Daartoe hebben we een onderscheid gemaakt tussen woning en woongebouw.

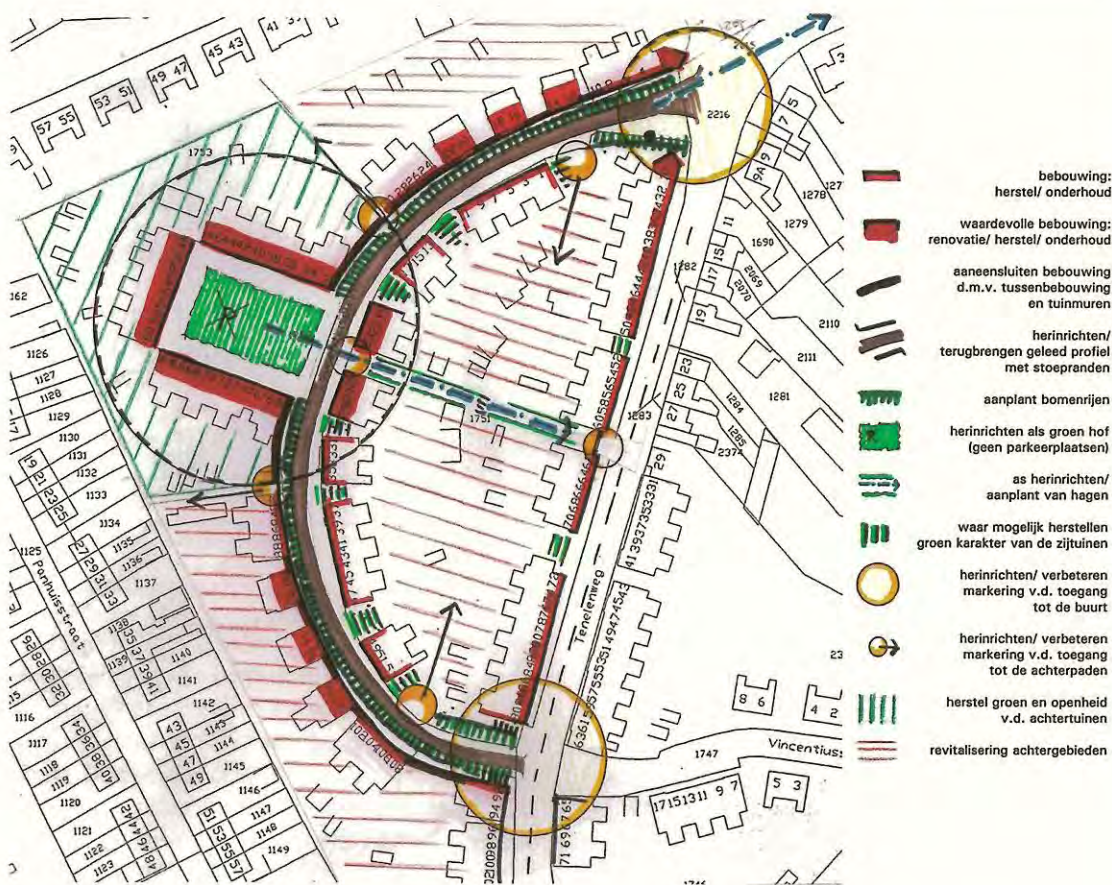
De consequenties van groot onderhoud bleken meer in evenwicht te zijn met het doel. De werkzaamheden liggen dicht bij de wensen van de bewoners, de huurverhoging is (voor de zittende bewoners) te overzien en de bedrijfswaarde is vergelijkbaar met die voor de andere flats (sloop). Aangezien het investeringsniveau veel lager ligt dan bij renovatie, zijn de technische en financiële risico's ook geringer.

In de rapportage zijn de onderzochte varianten samengevat en zijn de consequenties voor de kosten (investeringen), de opbrengsten (huren) en de exploitatie (bedrijfswaarde) berekend en beschouwd.

Naast deze 'harde' gevolgen, zijn er ook procesmatige verschillen tussen de ingrepen. Bij groot onderhoud kan iedereen in zijn of haar woning blijven wonen. Bij hoogniveaurenovatie moet de gehele flat sowieso leeggemaakt worden (wisselwoning of uitverhuizen) om de hele ontsluiting en entree van de flat aan te kunnen pakken.

impressie nieuwe entree





ambitiekaart

EEN CULTUURHISTORISCH RELICT MET HET OOG OP DE TOEKOMST

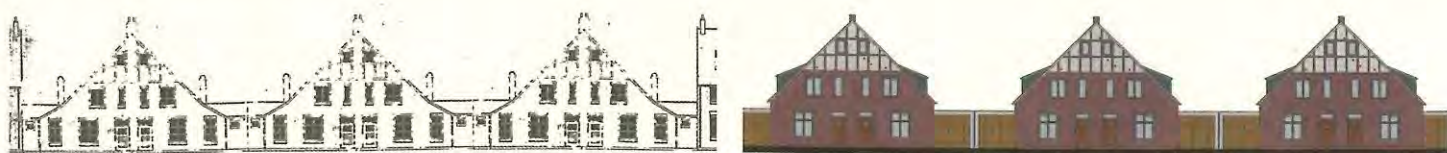
De mijnwerkerskolonie is gelegen in Voerendaal en staat bekend als het complex 'Laurentiusplein e.o.'. De bouw van de 143 woningen vond plaats in de periode 1915 en 1921. De tuindorp-/stadsgedachte vormde de basis van het stedenbouwkundig en architectonisch concept van architect Jan Stuyt.

Uitgangspunten bij de aanpak van het complex zijn het behoud van het historisch relict en het inspelen op de volkshuisvestingsvragen van de 21e eeuw (meer kwaliteit en differentiatie in het aanbod). Het resultaat is een zeer gedifferentieerde aanpak: sloop, groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Allereerst worden er 17 woningen gesloopt en in samenhang met een grotere locatie vervangen door seniorenwoningen. Een gedeelte van de woningen (58 stuks) wordt gerenoveerd, waarbij de schil zoveel mogelijk in z'n oorspronkelijke toestand teruggebracht wordt. Van deze woningen zullen er 35 te koop worden aangeboden. De overige 23 woningen blijven in de huur. De huurwoningen worden ook intern volledig gewijzigd. Aan de resterende 68 woningen van het complex zal vooral noodzakelijk onderhoud gepleegd worden voor een termijn van minimaal 15 jaar.

oorspronkelijke gesloten gevel

suggestie herstel 'gesloten' gevel



In het kader van het behoud van de cultuurhistorische waarde van het complex is de afspraak met de gemeente gemaakt een beeldkwaliteitsplan op te stellen, waarin staat beschreven wat het gewenste beeld is waaraan het complex dient te voldoen. Het beeldkwaliteitsplan richt zich zowel op het straatbeeld, de woningen als de achterterreinen. De te realiseren nieuwbouw valt er buiten.



± 1930



± 1930



2001



2001

De samenhang tussen stedenbouw en architectuur is een karakteristiek van het complex. Een belangrijke opgave voor het beeldkwaliteitsplan is het behoud of herstel van deze eenheid. Het verleden heeft in negatieve zin zijn sporen achtergelaten. Gesloten wanden zijn opengebroken, tuinen zijn dichtgegroeid en de auto is overal aanwezig. Bij het inhoud geven aan het herstel is gekozen voor verschillende benaderingen. Hierbij is onderscheid gemaakt in restauratief herstel, waarbij het voornamelijk gaat om het herstellen van historisch karakteristieke elementen, en functioneel herstel. Bij deze laatste ligt het accent op het leesbaar maken van oorspronkelijke ontwerputgangspunten en karakter. De in de huidige situatie aanwezige verminderingen uit het verleden, voorzover niet te herstellen, worden zoveel mogelijk verzacht.



suggestie straatbeeld



voor- en achtergevel bestaand

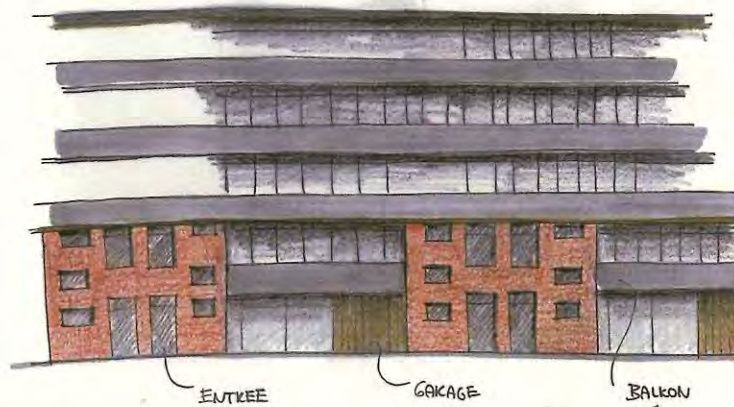


De huidige flat bestaat uit 4 lagen, in totaal 80 woningen en een begane grond met garages en kelders. Het flatblok is ongeveer 150 m¹ lang en heeft een sobere architectuur qua materiaal en kleur. De begane grond met de grote hoeveelheid aan bergingen en garages geeft een minder vriendelijk beeld aan het geheel.

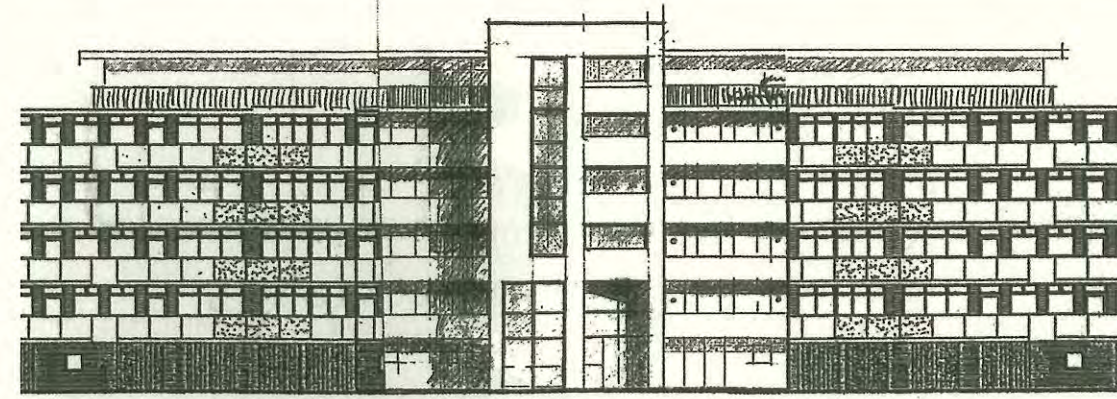
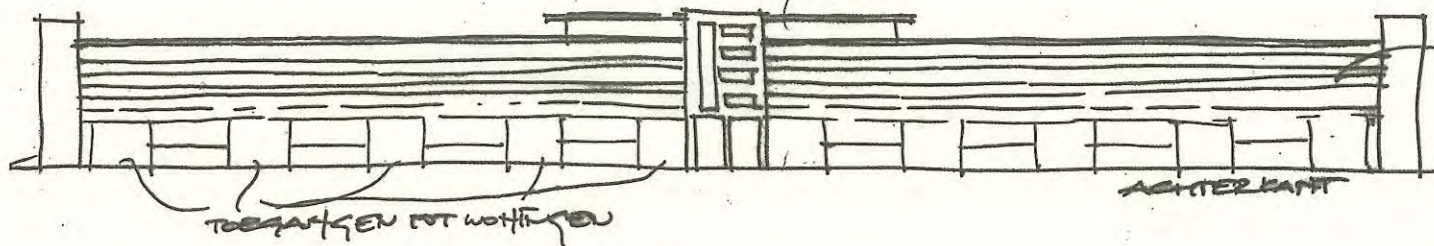
In de studie naar de verbetermogelijkheden zijn verschillende alternatieven naast elkaar gezet. In een variant wordt een midden-entree aangebracht, om de lengte van het blok te doorbreken en het gebouw te laten aansluiten bij de omgeving. De midden-entree wordt versterkt door het aanbrengen van penthouses. De garages worden samengevoegd met de eerste woonlaag. De toegangen tot de woningen komen op de begane grond te liggen, zodat in 2 lagen wordt gewoond.



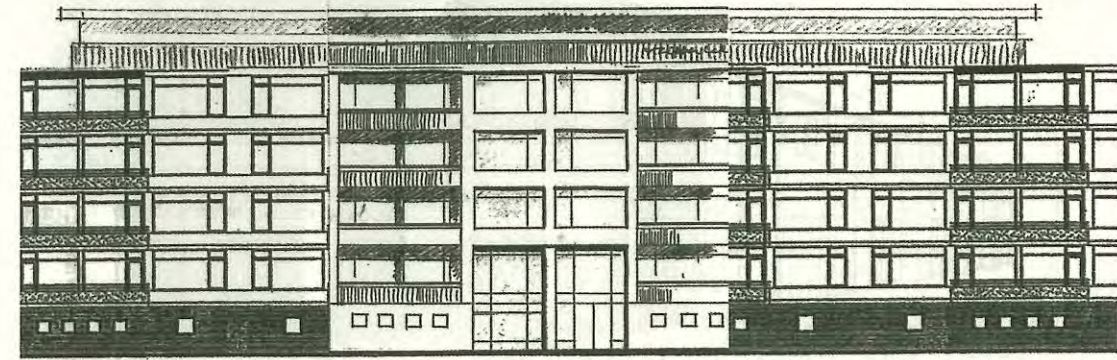
impessie nieuwe achtergevel
woningen op begane grond



principe-oplossing



nieuwe entree voorgevel



nieuwe entree achtergevel

VERLUXEN VAN EEN STEDELIJK WOONGEBOUW

De maatregelen moeten het gebouw verluxen door toepassing van nieuwe texturen met natuurlijke, hedendaagse materialen, zoals hout, staal en natuursteen. Deze natuurlijke materialen geven de flat meer cachet en kleur.

Naast de specifieke maatregelen wordt het uiterlijk van het gehele blok verbeterd door o.a. nieuwe galerij- en balkonhekken, keimen van de voorgevel en het opwaarderen van de bestaande entrees op de uiteinden.



fragment middenentree

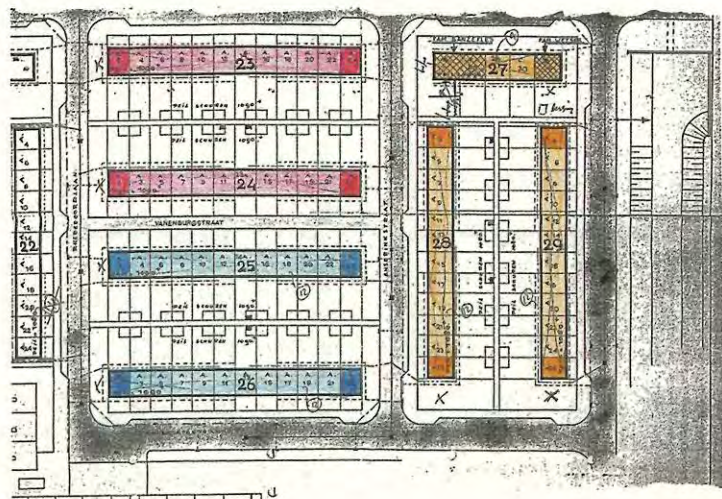


schets nieuwe kopgevels

Het complex bestaat uit 72 eengezinswoningen in stroken van 12 woningen en is verkaveld als een open bouwblok. Het is gebouwd in 1967 en vormt een onderdeel van een groter stedenbouwkundig plan. Dat bestaat uit zich herhalende stempels met gelijksoortige woningen.

Door de hoekwoningen te verbijzonderen zullen de lange blokken worden gedimensioneerd en krijgen ze maat. Het verbijzonderen vindt plaats door het ritme van puien en metselwerk te doorbreken en op de hoeken de puien te vervangen door metselwerk. De studie is gericht op het doorbreken van de uniformiteit en massaliteit met behoud van de eenheid.

differentiatiemogelijkheden per blok



EEN STEMPEL MET EEN EIGEN GEZICHT

pui bestaande situatie



schets nieuwe borstweringen

gevels bestaande situatie



Om de individualiteit van het wonen meer gezicht te geven, is het voorstel om bij de puivervanging de keuze van de textuur van de borstwering over te laten aan de bewoners, binnen vooraf gestelde mogelijkheden. De woning krijgt zo een meer eigen gezicht.

Voor- en achtergevel zijn in de huidige situatie gelijk. Door het aanbrengen van luifels ter plaatse van de voordeuren wordt onderscheid tussen beide gevels aangebracht en wordt de entree geaccentueerd.





Beste mensen
Uw aller wensen
Uw lasten en troep
Rommel en hondenpoep
Tuin en slecht onderhoud
Alles gaat soms fout
Allemaal onze schouders eronder
Nu verrichten wij het wonder
Dan wordt onze buurt en wijk
Even radicaal veranderd en kijk
Ens hoe je hier met plezier kunt wonen
Leeftbaar en het elkaar tonen
Hoe je met elkaar om kan gaan
Om voor elkaar klaar te staan
Uit volle overtuiging en met veel inzet
Doorzettingsvermogen en kinderpret
Eigenlijk voor maar f 0.00 per jaar
Rommel opruimen doen wij toch zeker met elkaar

EEN ORGANISATIESTRUCTUUR VOOR VERBETERING VAN DE LEEFBAARHEID

De Hoven, een naoorlogse buurt met 608 identieke portiekflats uit de zestiger jaren in Capelle aan den IJssel, is een buurt die volop in beweging is (herstructureringsplan). Dit vroeg om extra aandacht van de corporatie en leidde ertoe dat Stichting Woningpartners een door haar ontwikkeld experimenteel beheerconcept als eerste aan de bewoners van deze wijk aanbood. Het gaat om een nieuwe vorm van buurtorganisatie: BAS (BuurtAandeelhouderSchap). De begeleiding en evaluatie van het experiment is uitgevoerd door de Bouwhulp Groep.

Bij leefbaarheid en woonbeleving gaat het over de waardering van het wonen, bekeken door de bril van bewoners. De ervaring is subjectief. De bewoners zijn dus de maatstaf voor het gebied en zouden de zeggenschap over leefbaarheid (sgelden) moeten hebben.



Met het oog op de veranderende maatschappij is het de vraag wat een effectief organisatorisch verband is om de leefbaarheid te verbeteren. BAS is daar een antwoord op.

Inhoudelijk gezien zijn schoon, heel en veilig als thema's van leefbaarheid in een herstructureringsbuurt minder succesvol gebleken dan gezelligheid. Bewoners voelen zich meer thuis in de buurt omdat er uiteenlopende gezelligheidsactiviteiten plaatsvinden. En dat geldt voor zowel jong en oud, als blank en zwart.

Samenvattend zou je kunnen zeggen dat BAS hoort bij een buurt en dat de buurt aangeeft wat BAS inhoudt. Wil echter de BAS-formule op korte en langere termijn succes hebben, dan zal er een enthousiast kader moeten zijn bij zowel de bewoners als bij direct betrokken instanties als beheerder, gemeente en politie.

BAS (BuurtAandeelhouderSchap) is een organisatorisch verband, dat zich richt op een voor de bewoner herkenbaar samenhangend woonmilieu en tot doel heeft de leefbaarheid te verbeteren. Om dit te realiseren worden er financiën ter beschikking gesteld op basis van het lidmaatschap (aandeelhouderschap) van de individuele bewoner. De financiële middelen worden door de corporatie verstrekt en bestaan uit een vast maandelijks bedrag (van f 10,-) per aandeelhouder. De organisatievorm is een vereniging van aandeelhouders, die een bestuur kent, een jaarlijks activiteitenplan opstelt en jaarlijks aan de leden verantwoording aflegt.

Door BAS wordt een scala van activiteiten ontwikkeld, variërend van:

- Verbetering aankleding buurt en groen
- Activiteiten in samenspraak met jeugd
- Overige sociaal-culturele activiteiten.



sociaal-culturele activiteiten



aankleding buurt en groen activiteiten met jeugd



EEN SPIEGEL VOOR HET OPTIMALE COMFORT

voorbeeldproject

Hoogniveau renovatie:
Het accent ligt op schil en casco.
Overige bouwdeelen en bijbehorende prestaties komen op de tweede plaats.

LTV te combineren met maatregelen.
Mate van inspanning (meerprijs) zal bepalend zijn voortoepassing.

L1: Maatregelen combineren met LTV

VOORBEELD 1

spiegel

			VERNIEUWEN	
				OPWAARDEREN
				SPECIFIEK TOEVOEGEN

RENOVATIE

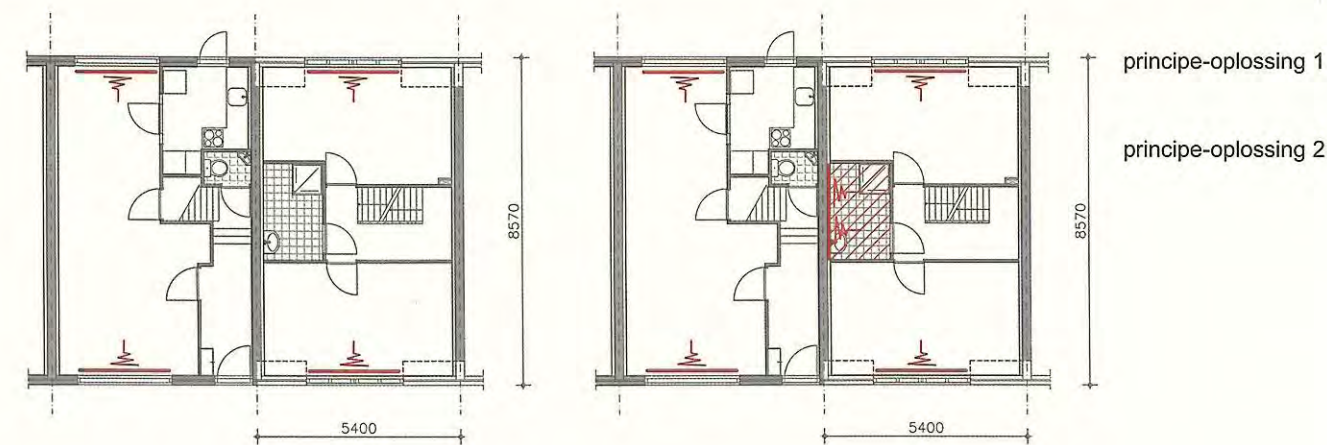
← VRAAG VERRUIJEN DOELGROEP CONTINUEREN DOELGROEP →

In opdracht van Novem is een onderzoek verricht naar renovatieconcepten, waarbij toepassing van Lage Temperatuur Verwarming kansrijk is.

Installaties met Lage Temperatuur Verwarming zijn niet alleen goed voor het milieu, maar bieden ook kansen om bij renovatie de gewenste comfortverbetering te realiseren. In de afgelopen decennia is de welvaart sterk gestegen. Vanuit het wonen worden er nu hogere eisen gesteld aan comfort, luxe en uitstraling dan in het verleden. Het toenemend aantal senioren geeft er een specifieke kleur aan, die varieert van seniorenslot tot domotica.

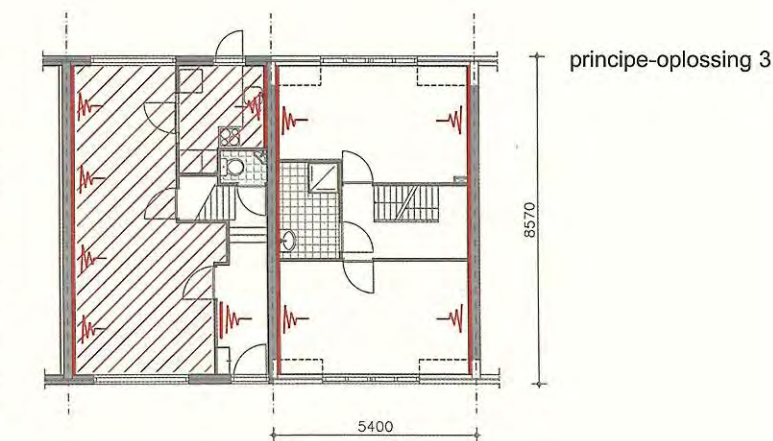
De kwaliteitsaanpassing bij renovatie kan sterk uiteenlopen: verbetering van specifieke bouwdeelen tot vernieuwing van bijna alle bouwdeelen. De aard en omvang van de ingreep worden bepaald door de bestaande kwaliteit en de te huisvesten doelgroep, met bijbehorende gewenste kwaliteit. Op het moment dat comfort een belangrijk item is, komen installaties met LTV in beeld.

Drie principeoplossingen of concepten bieden de mogelijkheid om afhankelijk van het karakter van de renovatie de juiste ruimte voor de toepassing van LTV te benutten. Comfort en de algemene prestatieverbetering gaan zo hand in hand. Om de kansen voor LTV bij renovaties in te schatten is de spiegel voor renovaties met LTV ontwikkeld.



Drie principeoplossingen zijn te onderscheiden:

- *LTV-installatie met radiatoren.* Dit biedt de mogelijkheid aanvullend comfort te bieden;
- *LTV-installatie met radiatoren en aanvullend wand- en vloerverwarming.* Door specifieke ruimten (woonkamer, keuken of douche) te voorzien van wand- en vloerverwarming wordt het wonen nog comfortabeler;
- *LTV-installatie met wand- en vloerverwarming.* In dit geval kan men spreken van luxe.





van bestaand naar nieuw

Casco's van naoorlogse flats, in het verleden massaal gebouwd als antwoord op de kwantitatieve woningvraag, worden in Maassluis hergebruikt voor nieuwe eengezinswoningen. Het resultaat van dit aftoppen is een volledige nieuwbouwwoning met specifieke en gewaardeerde kwaliteiten. Het evaluatieonderzoek is in opdracht van SEV en Panagro uitgevoerd.

AFTOPPEN BIEDT OP MEERDERE FRONTEN WINST

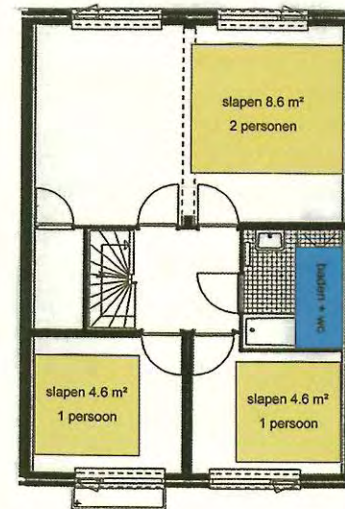
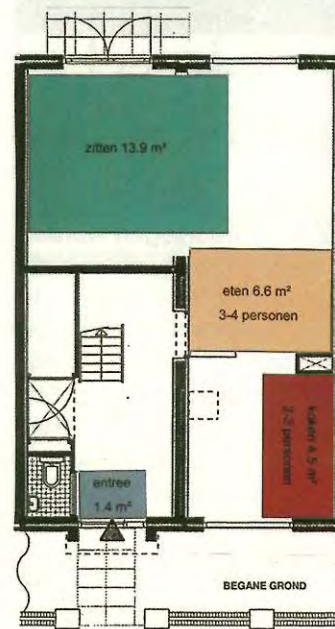
het casco tijdens de uitvoering



De bestaande verkaveling past binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De afgestopte woningen worden gerealiseerd door voormalige flatwoningen samen te voegen. Door opnieuw in te richten, stalen portalen toe te voegen of gebruik te maken van de bestaande draagstructuur krijgt men plattegronden die niet alledaags zijn. Specifieke ruimtelijkheid en overmaat geven de plattegronden een 'eigen' kwaliteit.



hergebruikt, zo goed als nieuw



De voordelen van aftoppen zijn legio. Hergebruik van bestaande gebouwdelen zorgt voor minder afval. Dat wat blijft staan hoeft ook niet opnieuw geproduceerd te worden. Dit bespaart in de grondstoffen. De kosten zijn zelfs iets lager dan volledige nieuwbouw. Een oud casco in een nieuw jasje, een evenwicht tussen bestaand en nieuw.



indelingsmogelijkheden met 2 beuken



uitbreiding portiek 2-hoog

nieuwe trap

EEN PORTIEK MET EEN TRANSPARANTE UITSTRALING

traphek

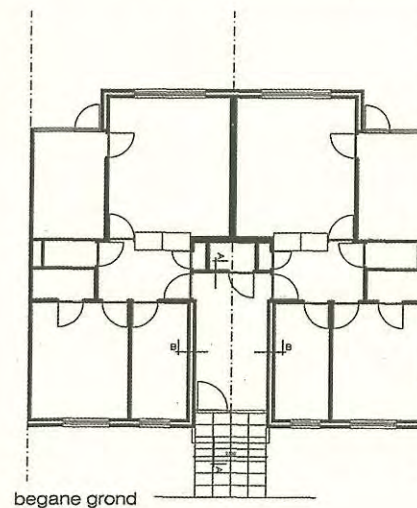


uitbreiding portiek

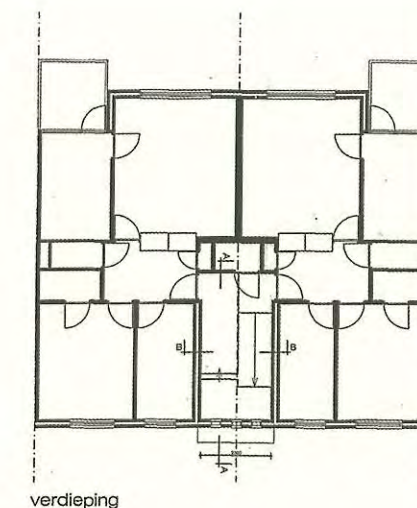


De portiekflats in 2 en 3 woonlagen worden bewoond door senioren. In verband met de toegankelijkheid is het noodzakelijk de portieken te voorzien van (plateau-)liften. De ruimte die hiervoor beschikbaar is, is beperkt. Bij de keuze voor de oplossing speelt naast functionaliteit het te realiseren beeld een essentiële rol. Uiteindelijk gaat het om de toegang tot de woning en het imago van het wonen. Grote zorgvuldigheid is hierbij het leitmotiv. Uiteindelijk is ervoor gekozen de lift in de portiek aan te brengen en de trap naar buiten te brengen.

Renovatie start met respect voor de bestaande architectonische kwaliteit. 'Nieuw' en 'oud' zijn bij deze oplossing van bijplaatsing van liften ook als zodanig leesbaar. Bij de keuze voor toevoeging is gezocht naar extra kwaliteit, die het bestaande niet in diskrediet brengt, maar versterkt. De transparante toevoeging zorgt er voor dat oud en nieuw meer wordt dan een optelsom.

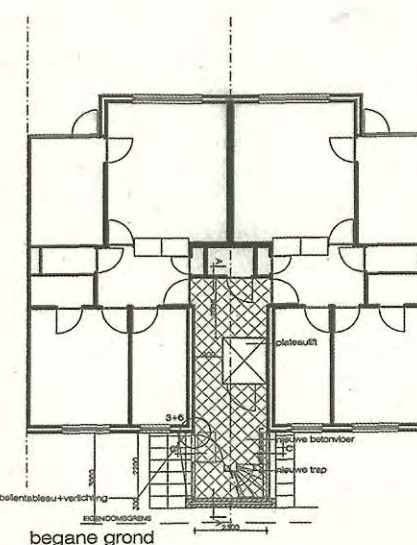


begane grond

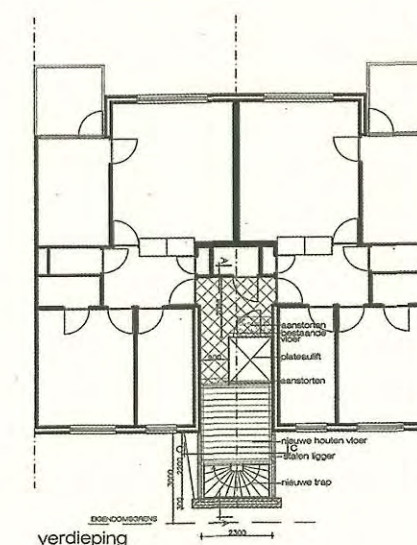


verdieping

plattegronden bestaande situatie



begane grond



verdieping

plattegronden nieuwe situatie

De toevoeging onderscheidt zich door z'n materialisatie. De nieuwe verdiepingvloeren bestaan uit een stalen constructie met houten vloerdelen tegenover de bestaande betegelde betonnen bordesvloeren. Deze houten vloer gaat door z'n materialisatie

vloeiend over in de trap. Aan de buitenzijde is het onderscheid zichtbaar door een autonome antraciet gemetselde schijf met verticale glazen puien. Het resultaat is een portiek met een transparante uitstraling.

gevels bestaande situatie

bestaande trap



SOBERHEID KRIJGT WEER KLEUR

Corrigeren van de soberheid uit het verleden is een belangrijke opgave bij schilrenovatie. Verbeteren van de textuur, de maatvoering en uiteindelijk de uitstraling binnen de oorspronkelijke architectonische eigenheid, met oog voor detail.



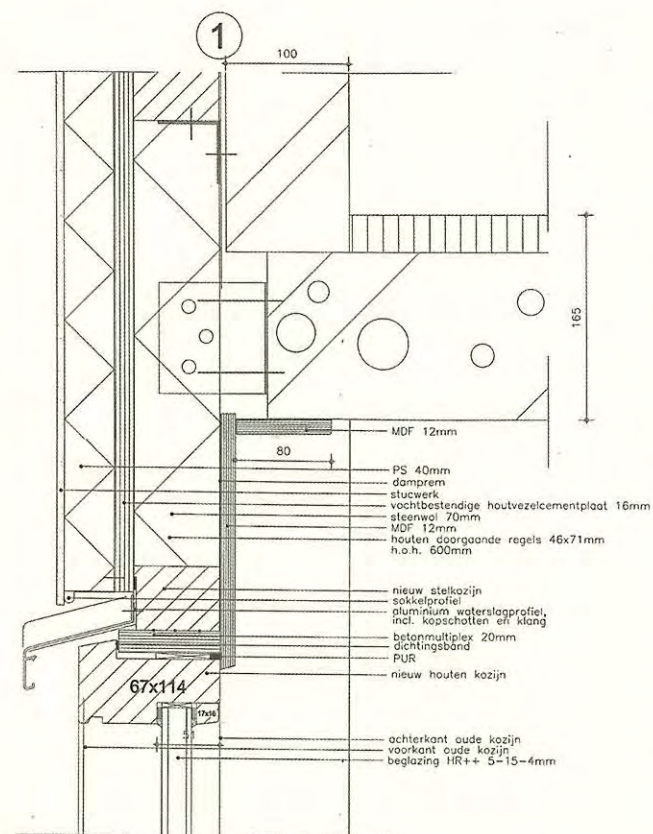
oude situatie



gevel nieuwe situatie



De woningen zijn gebouwd in 1975 en zijn te verdelen in 4 woningtypen, welke willekeurig zijn verdeeld over het complex. Elk woningtype heeft z'n eigen gevelstructuur. Tezamen vormen deze gevelstructuren een eenheid.



gevel nieuwe situatie



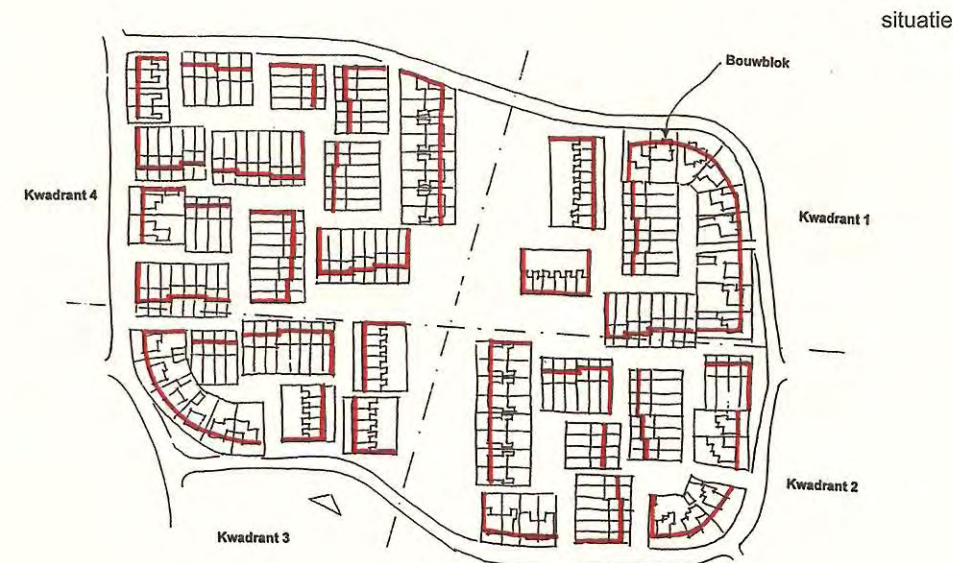
detail aangebracht profiel

gewijzigde entree

Het aanbrengen van herkenbaarheid in de wijk en het doorbreken van de massaliteit zijn uitgangspunten geweest voor de kleurkeuze van de schilrenovatie. Hiertoe is het gebied verdeeld in 4 kwadranten.

Op drie verschillende niveaus is onderscheid aangebracht:

- Het gebied ten oosten en het gebied ten westen van het groene gebied worden van elkaar onderscheiden door verschil in de kleur van de dakpannen.
- Elk kwadrant heeft zijn eigen kleurstelling van de gestucte gevelbekleding.
- Binnen elk kwadrant onderscheiden de bouwblokken zich van elkaar door een andere kleur voor- en achterdeur.



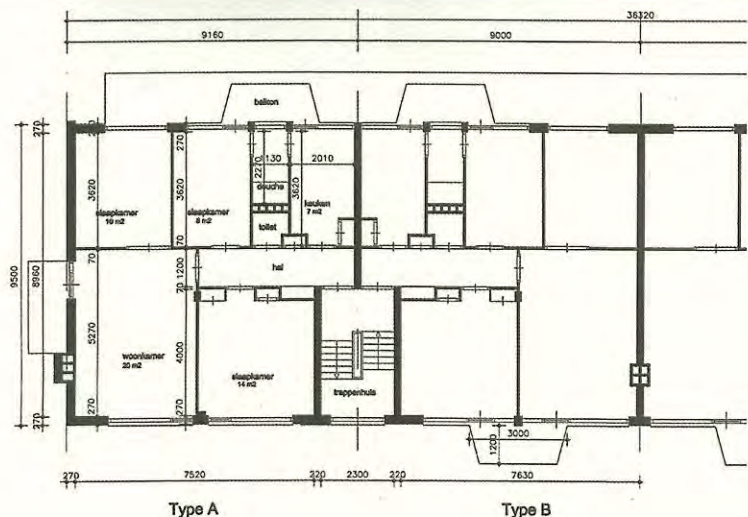
situatie



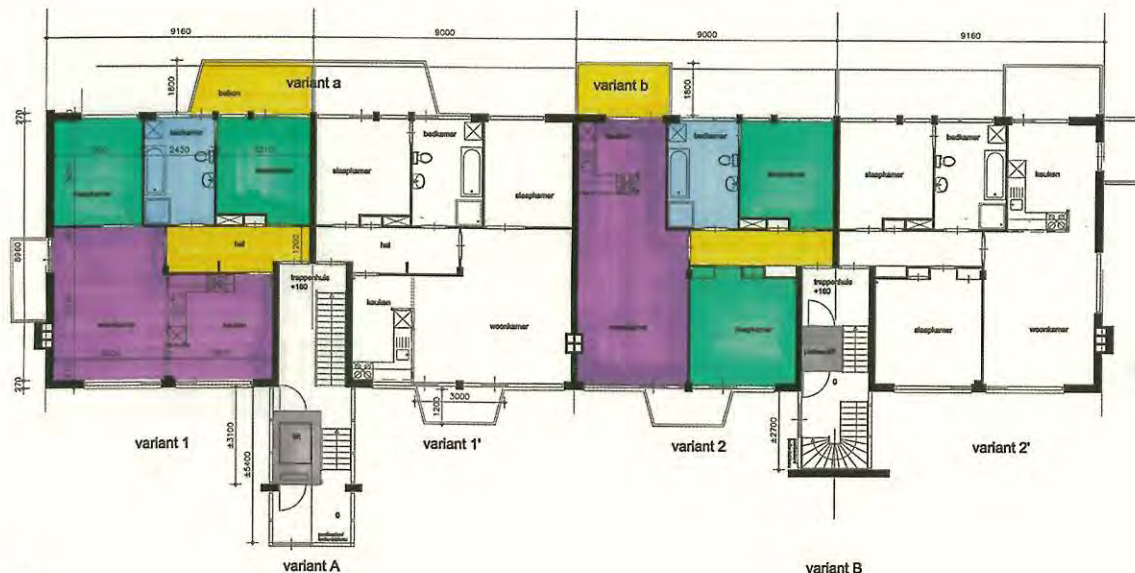
bestaande voorgevel



bestaande achtergevel



bestaande situatie



hoogniveaurenovatie

De 48 naoorlogse portiekflats zijn gelegen aan de Van Hogendorpstraat te Vlaardingen, in 4 woonlagen op een souterrain van garages en verdeeld over 3 blokken. De woningen zijn gebouwd in 1955 en hebben vervolgens in 1984 een grootonderhoudsplan ondergaan.

Voor het complex is een toekomstvisie ontwikkeld, waarbij onderzocht is of het complex voor 25 jaar voor de woningmarkt (senioren) weer geschikt te maken is. Verschillende varianten (instandhouding, hoogniveaurenovatie en nieuwbouw) zijn hierbij vergeleken.

De bestaande portieketagewoningen vormen voor de huisvesting van senioren op termijn een groot probleem.

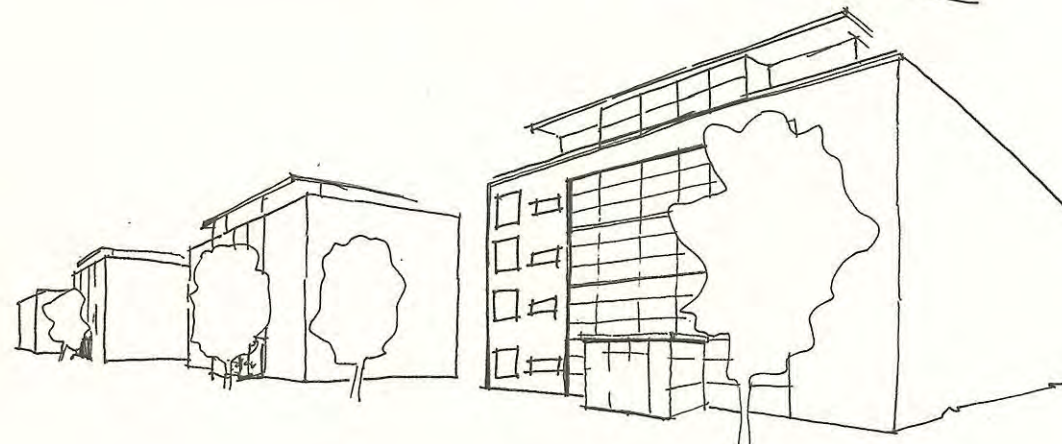
Voor instandhouding is uitgangspunt duurzaamheid, veiligheid en gezondheid voor levensduurverlenging van 15 jaar. De knelpunten met betrekking tot toegankelijkheid en de woontechnische kwaliteit worden hierbij niet opgelost.



instandhouding



hoogniveaurenovatie



nieuwbouw

DE BEPERKINGEN EN MOGELIJKHEDEN VAN PORTIEK-ETAGEWONINGEN

Het plaatsen van een lift bij een hoogniveaurenovatie betekent het volledig slopen van het bestaande trappenhuis, terwijl er dan slechts een beperkt aantal woningen ontsloten wordt.

En de portieketagewoningen worden gekenmerkt door overspanningen met beperkte afmetingen. De herindeelbaarheid van een dergelijke constructie is beperkt zonder ingrijpende constructieve wijzigingen.

Nieuwbouw is een mogelijke variant voor de aanpak van het complex, waarbij men de knelpunten kan opheffen, die bij een hoogniveaurenovatie niet of moeilijk op te lossen zijn. Als mogelijke oplossing voor de nieuwbouw is gekozen voor het zogenaamde 'verkorte galerij' type. Ondanks de keuze van een ander bouwtype kan de stedenbouwkundige structuur gehandhaafd blijven.

Bij de Bouwhulp Groep zijn 17 mensen werkzaam. Het bureau bestaat uit het Atelier - een groep van 6 adviseurs, ontwerpers en onderzoekers - dat verantwoordelijk is voor de inhoud, en het Technisch Bureau dat zorgdraagt voor de uitwerking en materialisatie.



dromen in **varianten** - een **cultuurhistorisch** relict met het oog op de toekomst - **verluxen** van een stedelijk woongebouw - een **stempel** met een eigen gezicht - een organisatiestructuur voor verbetering van de **leefbaarheid** - een **spiegel** voor het optimale comfort - **aftoppen** biedt op meerdere fronten winst - een portiek met een **transparante** uitstraling - soberheid krijgt weer **kleur** - de beperkingen en **mogelijkheden** van portieketagewoningen - denken en dromen in **varianten** - een **cultuurhistorisch** relict met het oog op de toekomst - **verluxen** van een stedelijk woongebouw

Kantooradres:
Insulindelaan 124
5613 BT Eindhoven

Postadres:
Postbus 2133
5600 CC Eindhoven

Tel. 040 244 57 58
Fax 040 244 11 90
reflectie@bouwhulp.nl
www.bouwhulp.nl

