

project 1 laurentius- plein voerendaal ontwikke- ling door de tijd

Het Laurentiusplein in het Limburgse Voerendaal is een voorbeeld van 'ontvixen': het zorgen voor meer gedifferentieerde woonmilieus. De aanpak van deze woningen onderscheidt zich door verschillende niveaus. Dit sluit aan bij de dagelijkse praktijk van woningcorporaties die niet meer naar één oplossing streven. Er zijn verschillende mensen en ook het toekomstperspectief van de woningen is verschillend. Dus zijn verschillende oplossingen nodig. De aanpak van de 143 woningen is daarom onderverdeeld in groot onderhoud, een deel hoogniveaurenovatie en een deel cascorenovatie. Een aantal woningen wordt vervangen door nieuwbouw.

tekst ir. sandra arts en
ir. haico van nunen
beeld **bouwhulp**groep



PROJECTGEGEVENS

NAAM EN PLAATS hoogniveau
renovatie Laurentiusplein

Voerendaal

AANTAL WONINGEN EN TYPEN

15 eengezinswoningen en

8 seniorenwoningen

BOUWJAAR 1915-1921

EIGENAAR Woningstichting

Voerendaal

ARCHITECT BouwhulpGroep BV

AANNEMER Smeets Bouw BV

UITVOERING 2004-2005

UITVOERINGSWIJZE

seriematig/complexgewijs

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN¹

I SCHIL

- 1 DAK vernieuwen
- 2 DICHTTE GEVEL vernieuwen/uitbreiden
- 3 GEVELOPENINGEN vernieuwen
- 4 BALKON -

II WONING INTERN²

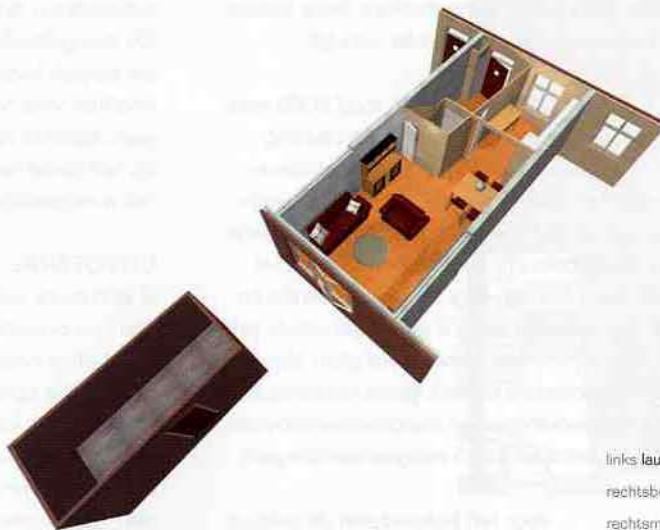
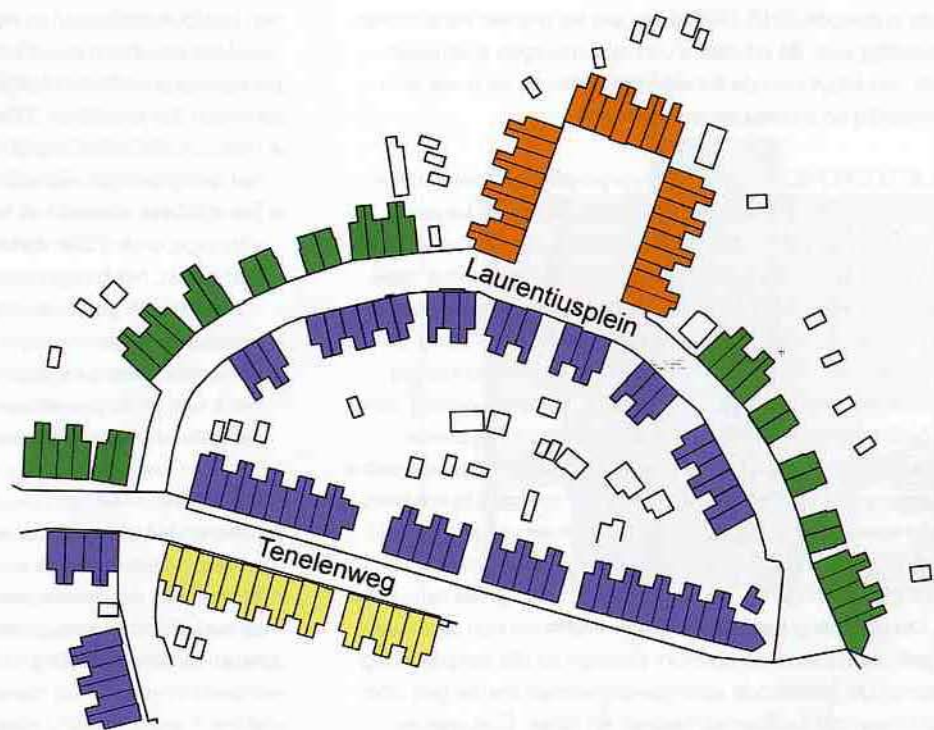
- 5 KEUKEN vernieuwen
- 6 DOUCHE vernieuwen
- 7 TOILET vernieuwen
- 8 INDELINGSWIJZIGING (BINNEN CASCO) volledig gewijzigd
- 9 VERGROTING CASCO (UITBOUW/OPBOUW) uitbouw

III INSTALLATIES²

- 10 CV-/MV-UNITS vernieuwen
- 11 REST WONINGINSTALLATIE vernieuwen

IV GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN

- 12 ENTREE vernieuwen
- 13 TRAPPENHAL, GALLERIJ E.D. -



links laurentiusplein (origineel)

rechtsboven laurentiusplein (gerenoveerd)

rechtsmidden overzicht laurentiusplein

rechtsonder nieuwe situatie gemeubileerd

vervolg

De woningen zijn in periode 1915-1921 gebouwd als mijnwerkerskolonie, de sociale huisvesting voor de arbeiders van de Limburgse steenkolenmijnen. Architect Jan Stuyt nam de tuindorpgedachte als de basis voor het stedenbouwkundig en architectonisch concept.

DEZELFDE PLATTEGROND Oorspronkelijk hadden de verschillende woningtypen vrijwel dezelfde plattegrond: op de begane grond de woonkeuken en een voorkamer, in de bijbouw het washok en een kleine bergplaats en op de verdieping de slaapkamers waar vaak velen tegelijk sliepen. Het klinkt nu krap, voor die periode was het ruim. Tot circa 1930 hadden de woningen geen eigen wateraansluiting. De pomp op het pleintje was de gemeenschappelijke watervoorziening. De bestrating bestond aanvankelijk uit steenslag, maar de aanleg van riolering direct na de oorlog heeft ook dit beeld gewijzigd. De straten kregen toen klinkers. Begin jaren 50 werd de eerste provisorische douche in de berging aangebracht, om aan de eisen van dat moment te voldoen. Zestig jaar na de bouw bleken de woningen niet meer volledig te voldoen aan de eisen van die tijd. Er was behoefte aan meer ruimte en betere voorzieningen. In de jaren 70 stond daarom een grote renovatie op de agenda. De uitrusting van de woningen kwam op een algemeen aanvaardbaar peil, onderhoud en comfort stonden bij die aanpak hoog op het programma. De bestaande aanbouwen werden vervangen door een grotere aanbouw met badkamer, keuken en toilet. Ook werden nieuwe grotere bergingen geplaatst. De karakteristieke rode keramische pannen maakten plaats voor grijze betonpannen en de gesloten wand aan de buitenbocht van het plein werd opengebroken. Deze laatste twee maatregelen gaven de woningen een totaal ander uiterlijk.

RUIMTE EN FLEXIBILITEIT Dertig jaar later, rond 2000 was opnieuw de tijd rijp voor een woon- en bouwtechnische aanpassing. Uitgangspunten waren onder meer handhaving van het stedenbouwkundig beeld (het historisch relict) en differentiatie naar kwaliteit, prijs en eigendom. Het bieden van ruimte en flexibiliteit maakte het mogelijk om ook op de langere termijn het gebouw te kunnen gebruiken. Het realiseren van draagvlak bij alle betrokkenen (o.a. nieuwe, zittende en terugkerende bewoners) was een vereiste bij zo'n gecompliceerde projectaanpak. Resultaat van de aanpak was een gevarieerd plan: sloop (17 woningen), nieuwbouw (24 seniorenwoningen), groot onderhoud (68 woningen), casco-renovatie (35 woningen) en hoogniveaurenovatie (23 woningen, waarvan 8 seniorenwoningen en 15 eengezinswoningen).

BEELDKWALITEITSPAN Voor het behoud van de cultuurhistorische waarde van het complex werd met de gemeente afgesproken

een beeldkwaliteitsplan te maken (ook voor de toekomst) voor het straatbeeld, de woningen en de achtertuinen. Het plan formuleerde uitgangspunten om de oorspronkelijke kwaliteit terug te brengen en, voorzover nog aanwezig, te versterken. Drie soorten maatregelen werden vastgesteld:

- **Restauratief herstel:** van historisch karakteristieke elementen, zoals het terugbrengen van schoorstenen en rode dakpannen.
- **Functioneel herstel:** het leesbaar maken van oorspronkelijke ontwerp-uitgangspunten. Bijvoorbeeld het opnieuw inrichten van het pleintje met groen, het terugbrengen van de pomp en het herstellen van de oorspronkelijk gesloten straatwand door het verbinden van de woningen.
- **Verzachtend herstel:** opheffen van knelpunten, zoals het bevorderen van het parkeren op eigen terrein, het terugbrengen van het tegelwerk van de kopgevels en het dichtzetten met onderscheidend metselwerk van oorspronkelijke gevelopeningen in de kopgevels.

AANDACHT Aandacht voor de manier van realiseren is belangrijk om een woning te krijgen met kwaliteit. Het uiterlijk van een gebouw is een kwaliteit die mensen direct opvalt. Niet iedereen kan aangeven waarin die kwaliteit zit, maar een mening heeft men wel. Zo is bij een eerdere renovatie (1970) gekozen voor kozijnen zonder verdere geleiding. Het oorspronkelijke ontwerp kent kozijnen verdeeld in vele kleine raampjes omdat het maken van grote glasoppervlakken toen nog lastig was. Dat gaf de woningen een kenmerkende gevelverdeling. Bij het latere groot onderhoud is dit hersteld. Het herkennen van ontwerpuitgangspunten en het zoeken naar passende oplossingen is essentieel voor een goed resultaat. De deelgebieden binnen het plan zijn geen losse delen. Differentiatie in de aanpak levert voor de corporatie woningen op met verschillende kwaliteit voor verschillende marktsegmenten. Bij elk niveau horen verschillende maatregelen en technieken. De juiste technieken moeten op het juiste niveau worden ingezet. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor het noodzakelijke totaalbeeld om tot een goed eindresultaat te komen.

UITVOERING De aanpak bij het Laurentiusplein is een mooi voorbeeld van wat met bouwen allemaal kan. Het maken van een ontwerp is één, het uitvoeren zodat ook het beoogde effect ontstaat is twee. Dat staat of valt met de keuze en uitvoering van de technische oplossingen. Daarbij maakt het niet uit of het gaat om het plaatsen van kozijnen, het vernieuwen van metselwerk of casco-aanpassingen. Bij alles geldt dat de toegepaste werkwijze recht moet doen aan het ontwerp. Producten en onderdelen moeten leiden tot een resultaat waarin mensen met plezier wonen. Of het voor 15, 30 of 40 jaar is, er moet kwaliteit worden geleverd.

- 14 LIFT -
- 15 BERGINGEN E.D. vernieuwen

V WOONOMGEVING

- 16 ERFASCHIEDINGEN/BUITENBERGINGEN E.D. vernieuwen
- 17 INRICHTING OMGEVING/ ACHTERPADEN E.D. vernieuwen

KOSTEN PER WONING (PEIL 2004)

- I SCHIL EN CASCO € 67.000,-
- II WONING INTERN € 22.400,-
- III WONINGINSTALLATIES € 20.100,-
- IV GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN -
- V WOONOMGEVING € 10.500,-
- VI TOTAAL HOOGNIVEAU RENOVATIE PER WONING (23 WONINGEN) €122.000,-
- VII TOTAAL CASCOONDERHOUD (35 WONINGEN) € 42.000,-
- VIII GEMIDDELDE KOSTEN PER WONING (126 WONINGEN) € 45.400,- (aanneem som inclusief BTW)
- IX WWS VOOR RENOVATIE 125,3 punten
- X NETTO HUUR VOOR RENOVATIE € 303- (streefhuur 65% max. redelijk € 366,-)
- XI WWS NA HOOGNIVEAU-RENOVATIE, GEMIDDELD 160,7 punten
- XII NETTO HUUR NA HOOGNIVEAURENOVATIE, GEMIDDELD € 375- (streefhuur 65% max. redelijk € 467,-)

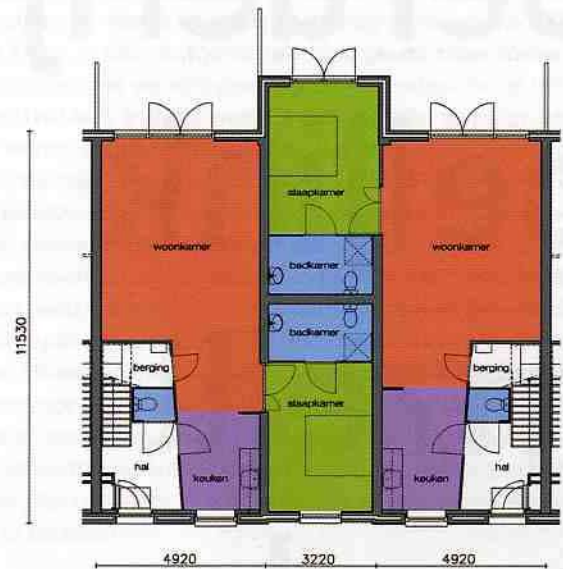
XIII WWS NA HOOGNIVEAU-RENOVATIE, 8 SENIORENWONINGEN 179,5 punten

XIV NETTO HUUR NA HOOGNIVEAURENOVATIE, 8 SENIORENWONINGEN € 417,- (streefhuur 65% max. redelijk € 522,-)

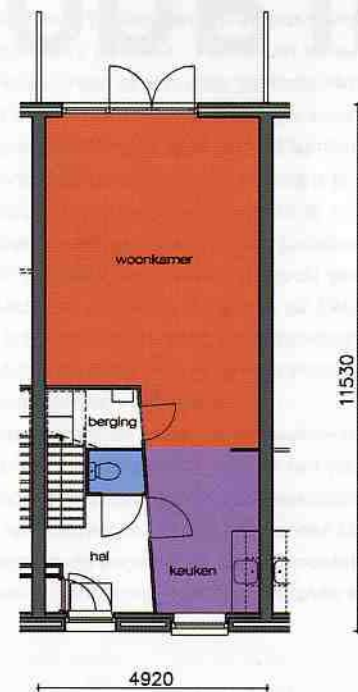
- 1 Algemene toelichting
 - Onderhoud resp. repareren. Het gaat hier om kleine reparaties of verzorgende maatregelen zoals schilderwerk.
 - Vervangen resp. vernieuwen. Het hele bouwdeel of component wordt aangepakt.
 - Uitbreiden: substantieel extra kwaliteit toevoegen. Bijvoorbeeld buitengevelisolatie of nieuw metselwerk wordt aangebracht. Nieuwe lift wordt bijgeplaatst.
- 2 Het percentage achter de maatregel geeft dat deel van de woningen aan waar de maatregel is toegepast.



seniorwoning 1



seniorwoning 2



eengezinswoning