

tekst toska vissers
beeld redactie

project 3 bergen op zoom de functie van tra- ditionele waarden

'Vooral laten staan wat er staat' is het motto geweest dat woningcorporatie Wonen West Brabant ter harte nam bij de renovatieplannen van de Ligusterstraat en Kamperfoeliestraat, in een naoorlogse stadswijk in Bergen op Zoom. Vooral de

stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van destijds, zoals de brede opzet van de woningwijk, met veel groen en ruimte, omlijst met royale, degelijke en comfortabele panden, zijn tijdens de renovatie overeind blijven staan.





Het renovatieplan betreft circa 81 tussenwoningen met 10 kopwoningen, eigendom van Wonen West Brabant in Bergen op Zoom. Destijds waren deze woningen de eerste typen brede doorzonwoningen in de sociale woningbouw. Gebouwd in 1949, een periode die sterk in het teken stond van ruimte en wederopbouw, hebben de woningen alle kenmerken van de Delftse School. Deze stroming in de architectuur is gebaseerd op universele normen en waarden, waarbij de traditie van de Nederlandse plattelandsbouw in ere is gehouden. 'Schoonheid ligt in de eenvoud en een goede harmonie tussen massa, ruimte en lichtval is essentieel,' stelden de architecten van de Delftse School. De functionaliteit van het gebouw komt tot uitdrukking in de vorm. Vandaar dat een aantal huizen in de wijk verschillend werd vormgegeven. Dit blijkt uit de tien monumentale kopwoningen in de Ligusterstraat en Kamperfoelie-straat, die als torens aan weerszijden van een rijtje geschakelde woningen prijken. Deze kopwoningen huisvestten oorspronkelijk twee gezinnen. Nu wordt het ingericht als een groot herenhuis voor één gezin. Ook kenmerkend voor de Delftse School zijn de materialen die in beide straten zijn terug te vinden: het gebruik van baksteen, brede kozijnen en dakkapellen in lichte kleuren, hoge gootlijnen en hoge pannendaken.

HOGER PLAN

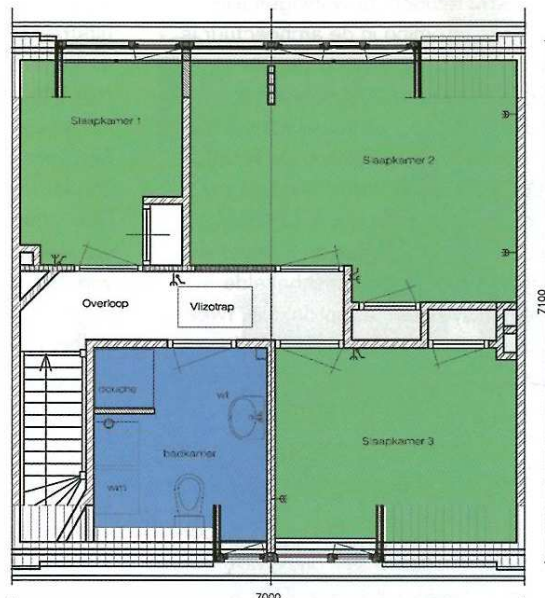
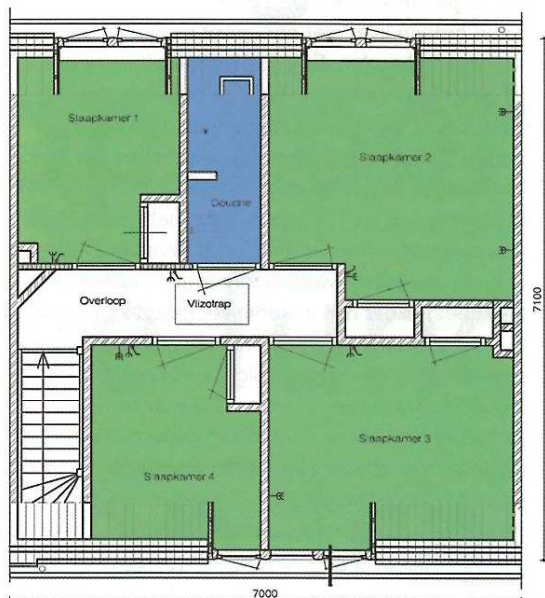
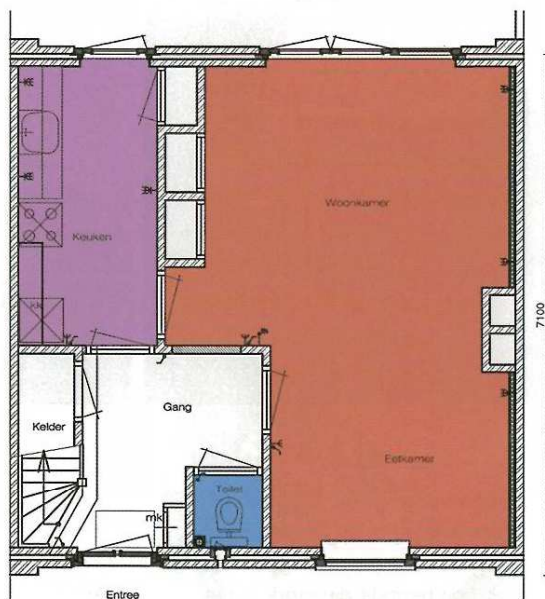
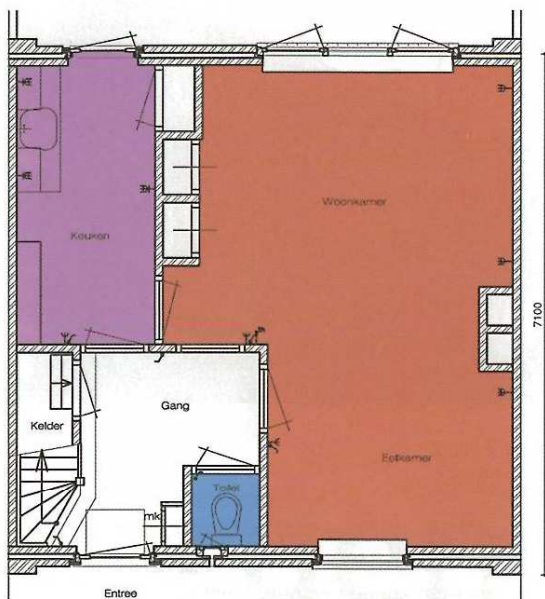
Henk van de Leest, projectcoördinator bij Wonen West Brabant, is de projectleider van dit renovatieproject. Hij legt uit dat dit project deel uitmaakt van een grotere wijkrenovatie. 'Als deze twee straten klaar zijn, gaan we verder de wijk in. Daar wordt wel gesloopt en vervangende nieuwbouw gerealiseerd,' zegt hij. De Ligusterstraat en de Kamperfoeliestraat maken geen deel uit van een Vogelaarwijk. 'Deze wijk heeft een tamelijk gemêleerde samenstelling van bewoners. Oudere en jongere mensen, starters en mensen die hier al decennia lang wonen.' Van der Leest geeft aan dat deze wijk ook haar eigen problematiek kent. 'Dat heeft soms een behoorlijke invloed op de fysieke consistentie van de wijk. De ene bewoner gaat zorgvuldiger om met zijn woning dan de ander vanwege een andere levensstandaard,' noemt hij als voorbeeld. Wonen West Brabant wil als corporatie de aandacht vestigen op de wijken en niet alleen op de woningen die ze verhuurt. 'Dat betekent dus aandacht voor de totale wijk, inclusief speeltoestellen, groenvoorziening en parken en vuilnis- en groot vuilophaalbeleid. Dat zien wij als onze taak. Onze missie is: het creëren van leefbare wijken. Wij willen dat de wijken meegroeien met de tijd zodat we onze woningen over een aantal jaren nog steeds kunnen verhuren.' Van der Leest heeft ondervonden dat bewoners steeds vaker individuele woonbehoeften hebben. 'Dat kun je alleen realiseren als je als corporatie dicht bij de bewoners staat, waarmee we een relatie kunnen opbouwen.'

TOEKOMSTGERICHT

De woningen van de Ligusterstraat en Kamperfoeliestraat hebben een bepaalde uitstraling die de corporatie graag wilde behouden. 'Voor ons staat voorop dat mensen in een prettige omgeving moeten kunnen wonen,' zegt Van der Leest. In deze wijk speelt de nostalgie sterk mee. 'De straten hebben de fraaie uitstraling van een mooie groene laan met een groot plein. Deze ruimte met veel bomen moeten we behouden. Een oud huis hoeft niet per definitie slecht te zijn. Het heeft juist veel meer karakter dan een nieuwbouwhuis,' vindt Van der Leest. Het behouden van de oude woningen heeft wel zijn beperkingen. De tendens bij woningcorporaties om niet zonder meer oude woningen te slopen geeft wel reden tot nadenken. 'We vinden dat we het goede wat we hebben moeten behouden, maar we realiseren ons dat we niet alles kunnen behouden. Wanneer een wijk een slecht imago heeft, moet een woningcorporatie daar iets aan doen.' Volgens Van der Leest is dat dan in sommige gevallen afbreken en opnieuw beginnen. 'Het voordeel van met een schone lei te beginnen is dat je er iets moois voor terug krijgt.' Volgens Van der Leest zitten in deze afweging altijd plussen en minnen. Wat in deze wijk sterk naar voren kwam was, dat er een mix is gevonden tussen oud en nieuw, waarbij oude, authentieke elementen worden behouden, verduurzaamd en aangepast aan moderne bouwweisen. 'Het gebied moet hiervoor groter aangepakt worden dan alleen op straatniveau. Het opknappen betreft niet alleen deze straten, maar ook alle achterliggende straten in de hele wijk worden aangepakt, zodat de problemen in deze straten zich niet naar elders verplaatsen. Een rommelige straat trekt rommel aan. Het is belangrijk dat de straten regelmatig worden opgeruimd. Dan is men minder geneigd om afval achter te laten. We zijn sterk voorstander van een gemêleerde bevolkingssamenstelling in de wijk. Dat bevordert de sociale controle op elkaar. Als een wijk netjes blijft, zal deze ook op langere termijn opgeruimd blijven.' Deze ervaring heeft Van der Leest opgedaan in Borgvliet, een andere wijk van de corporatie. Daar werd een honderdtal oude woningen opgeknapt en zijn in samenspraak met de gemeente Bergen op Zoom de parken en het wegennet en de omgeving fors verbeterd. 'Het idee achter het VROM-herstructureringsprogramma heeft hieraan absoluut bijgedragen.'

AUTHENTIEKE UITSTRALING

Ook in de Ligusterstraat en Kamperfoeliestraat heeft de corporatie veel geld gestoken om de wijk leefbaarder te maken. Bijna alle 91 woningen in de wijk zijn volledig gerenoveerd. De bouwkwaliteit van toen was nog duidelijk zichtbaar. De meeste ramen hadden nog enkel glas en er was nergens isolatie aangebracht. Wel zijn enkele jaren geleden nieuwe cv-installaties aangelegd die nu een upgrade krijgen naar HR. In alle woningen wordt HR++ glas aangebracht. Een huurverhoging wordt berekend als de bewoners



schaal 1:100

PROJECTGEGEVENS

naam en plaats kamperfoeliestraat,
bergen op zoom
aantal woningen en typen
90 woningen in 5 typen
bouwjaar 1949
eigenaar wonen west brabant
originele architect bedaux
renovatiearchitect bouwhelpgroep
aannemer bergh bouw
bouwmanagement wonen west
brabant
uitvoeringswijze bouwteamverband
projectfase uitvoering
start initiatief oktober 2005
start uitvoering oktober 2007
(verwachte) oplevering april 2009
aanleiding bouwtechn./woontech.

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN

SCHIL
dak repareren
dichte gevel repareren
gevelopeningen vervangen
balkons n.v.t.

WONING INTERN

keuken vervangen
douche vervangen
toilet vervangen
indelingswijziging (binnen
casco) wijzigen (25%)
vergroting casco (uitbouw/
opbouw) dakkapellen

INSTALLATIES

cv-installaties vervangen
mv-installaties n.v.t.
overige installaties aanpassen
(100%)

WOONOMGEVING

bergingen repareren
erfafscheidingen vervangen (5%)

KOSTEN PER WONING

(PEIL 2008)
schil 39.550 euro
woning intern 48.350 euro
woninginstallaties 20.650 euro
aanneemsom inclusief btw totaal
per woning 108.550 euro

PRIJS / KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie
319 euro
kale huurprijs na renovatie 491 en
524 euro
aantal wws-punten voor
renovatie 117
aantal wws-punten na
renovatie 148 en 204
woz-waarde voor ingreep
111.000 euro
woz-waarde na ingreep
159.000 euro
energie-index voor/na wordt
onderzocht



kiezen voor een woningverbetering zoals nieuwe doucheruimte, keuken en toilet. Het is gelukt om de authentieke uitstraling zoveel mogelijk te behouden.' De brede grenen kozijnen zijn allemaal vervangen door meranti kozijnen. De voordeuren zijn vervangen voor nieuwe. De bakstenen gevels zijn schoongemaakt en waar nodig is voeg- en metselwerk hersteld. Binnen zijn de woningen ingrijpend veranderd. Alle houten trappen in de kopwoningen zijn vervangen. Omdat de indeling van de slaapkamers en badkamer op de bovenverdieping is veranderd, zijn de dakkapellen vervangen en breder gemaakt. 'Vrijwel alle bewoners hebben meegedaan met deze renovatieslag en ze komen bijna allemaal weer terug in hun oude woning. Zelfs degenen die aanvankelijk niet mee wilden doen, zagen hoe prachtig de woningen werden opgeknapt en zijn uiteindelijk overstag gegaan.' De laatste gerenoveerde woningen zullen begin 2009 worden opgeleverd. Van der Leest is zeer tevreden over het goede verloop van dit renovatieproject. 'Dat lag voor een groot deel ook aan de flexibiliteit van de coördinerend aannemer Bergh Bouw. Om de bewoners die nog twijfelen zoveel mogelijk tegemoet te komen, wordt een allerlaatste ronde georganiseerd om woningen te laten renoveren. Dat houdt in dat de inmiddels afgebroken steigers weer zullen worden opgebouwd, dan kan het circus van voren af aan beginnen.'

