



Architectural floor plan of a house. The plan includes a kitchen (KEUKEN) with dimensions 2.41 x 2.73, a living area (PORTAAL), a bathroom (W.C.), and two bedrooms (SLAAPKR.) with dimensions 3.16 x 2.90 and 3.10 x 3.40. There are also several closets (K.) and a staircase. The plan is drawn in a technical style with lines and dots indicating walls, doors, and furniture placement.

REFLECTIE

Van tuinstad tot IFD

September 2002

Bouw hulp
Groep



RUIMTE VOOR AANPASSINGEN
BEPERKT
een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor de tuinstad 'De Oude Kakert' te Landgraaf, in opdracht van Hestia groep (2001/2002)

BEHOUD VAN ONDERDELEN
een toekomstvisie voor de tuinstad 'Bavowijk' te Nuth, in opdracht van Woningstichting Nuth (2001/2002)

EEN WIJK OP ZICH
een toekomstvisie voor de tuinstad 'Soesterkwartier' te Amersfoort, in opdracht van Portaal Eemland (2001)

VAN GEZINSWONEN NAAR
COMFORT EN DIFFERENTIATIE
een onderzoek naar de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van 1865 woningen 'Holy-Zuidoost' te Vlaardingen, in opdracht van Waterweg Wonen (2002)

MEER BEHOEFTE AAN
EIGENTIJDS WONEN
een renovatie van 114 woningen 'Japiksestraat e.o.' te Eindhoven, in opdracht van Woningstichting Hertog Hendrik van Lotharingen (2000/2001)

NIEUWBOUW
STEDENBOUWKUNDIG
INPASSEN
een studie naar de mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie aan de 'Van Hogendorp' te Vlaardingen, in opdracht van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen (2002)

EEN DIVERSITEIT AAN
WOONKWALITEITEN
nieuwbouw van seniorencomplex 'Peppelhof' te Veghel, in opdracht van Woonbelang Veghel (1996/1999)

AANGEPAST CASCO BIEDT NIEUWE
MOGELIJKHEDEN
een onderzoek naar de mogelijkheden van het vrij indeelbaar maken van bestaande flats, in opdracht van SBR, mede namens Het Oosten Woningcorporatie, FarWest en Woningstichting Haag Wonen (2001/2002)

RUIMTE VOOR MEERDERE WOON-
PROGRAMMA'S
een evaluatieonderzoek naar de IFD aspecten van de woningen uit het demonstratieprogramma, in opdracht van SEV (2001-2003)

Reflectie 2002 een uitgave van de Bouwhulp Groep	INHOUD	
Inleiding		2
De beschutting van een tuinstad		
ruimte voor aanpassingen beperkt behoud van onderdelen een wijk op zich		4 6 8
Leefruimte met licht, lucht en groen		
van gezinswonen naar comfort en differentiatie		10
9 aspecten – 9 beelden		12
meer behoefte aan eigentijds wonen nieuwbouw stedenbouwkundig inpassen		14 16
Ruimte om te wonen als individu		
een diversiteit aan woonkwaliteiten aangepast casco biedt nieuwe mogelijkheden ruimte voor meerdere woonprogramma's		18 20 22
Fantasie in nuchterheid		24
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, Van wijk tot kast. 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 belichten we negen projecten van de Bouwhulp Groep, waarbij de waardering van het bestaande in het licht van de toekomstige vraag centraal staat.		Bouwhulp Groep Postbus 2133 5600 CC Eindhoven
Teksten en illustraties Bouwhulp Groep Redactie Martin Liebregts en Sandra Arts		Kantooradres Insulindelaan 124 5613 BT Eindhoven
De tekst van 'Nieuwbouw stedenbouwkundig inpassen' is deels ontleend aan de uitgave 'Voorzet stedenbouwkundig plan Babberspolder-Oost', BGSV Bureau voor Stedenbouw		Tel. 040 244 57 58 Fax 040 244 11 90
		www.bouwhulp.nl info@bouwhulp.nl
		1

In de afgelopen honderd jaar heeft het bouwen en wonen voortdurend in het teken gestaan van wisselende idealen. De titel geeft de bandbreedte aan van de vertaling van idealen in woonconcepten. Voor de bestaande problemen zijn er voortdurend nieuwe concepten geformuleerd.

In die zin is er nu met de zoektocht naar het vergroten van de individuele vrijheid en keuze van de bewoners niets nieuws onder de zon. Het hoort bij de dynamiek van het bouwen en wonen, dat ingebed is in de maatschappelijke context.

In deze Reflectie 'Van Tuinstad tot IFD' belichten we negen projecten van de Bouwhulp Groep, waarbij de waardering van het bestaande in het licht van de toekomstige vraag centraal staat.

De beschutting van een tuinstad

Bij de tuinsteden, ontstaan als reactie op de slechte stedelijke huisvestingssituatie, ligt in het ontwerp besloten een evenwicht tussen individualiteit (huisje, tuintje, boompje) en de gemeenschappelijkheid in de vorm van het stedenbouwkundige geheel en de vormgegeven openbare ruimte. De kwaliteit van de afzonderlijke woningen is beperkt, maar het totaal wordt hogelijk gewaardeerd.

De afgelopen decennia zijn door ingrepen en veranderend gebruik een aantal oorspronkelijke kwaliteiten teniet gedaan of onder druk komen staan. De architectuur is soms deels verminkt door renovaties eind zeventiger begin tachtiger jaren. De auto zorgt ervoor dat het straatbeeld totaal verandert. Door aan- en bijbouwen vervalt het oorspronkelijke groene karakter van de achterterreinen tot een troosteloze aanblik.

Als stedenbouwkundig en architectonisch concept vindt het op dit moment navolging in de herstructurerings- en uitbreidingswijken. Naast nostalgische overwegingen speelt de duidelijk vormgegeven openbare ruimte bij de keuze een belangrijke rol. De duidelijke scheiding tussen openbaar en privé biedt juist ruimte aan de individualiteit.

De aanpak van tuinsteden richt zich op het herstellen van een aantal oorspronkelijke kwaliteiten, met inachtneming van het huidige gebruik.

Leefruimte met licht, lucht en groen

De wijken uit de vijftiger en zestiger jaren zijn in eerste instantie het antwoord geweest op de grote kwantitatieve woningnood. Massaliteit en uniformiteit overheersen veelal. Door de toename van de kwaliteitseisen en een gewijzigde gebruikersgroep (van gezinswonen naar een grote diversiteit in de bevolkingssamenstelling) ontstaan er conflicten over de uiteenlopende gemeenschappelijke voorzieningen (van galerij tot gemeenschappelijke tuin). Het groene karakter, dat mede bepaald wordt door de ruimtelijke opzet en de aanwezige bouw, geeft de wijken soms meerwaarde. Het is van belang om bij de aanpak ervan deze kwaliteiten te handhaven en die aspecten te corrigeren die niet passen bij het huidige maatschappelijk kader (verkleinen van de schaal van gemeenschappelijkheid en aanbrengen van meer comfort).

Ruimte om te wonen als individu

In de negentiger jaren van de vorige eeuw zijn er nieuwe vragen en eisen op de woningmarkt verschenen. Termen als individualiteit, eigen identiteit en imago geven aan dat bewoners steeds meer behoefte hebben om zelf het wonen vorm te geven. Een van de antwoorden hierop is flexibel en demontabel bouwen. Het industriële karakter moet ervoor zorgen dat de nieuwe wensen en eisen ook betaalbaar zijn of worden.

Tussen waarde en waarden

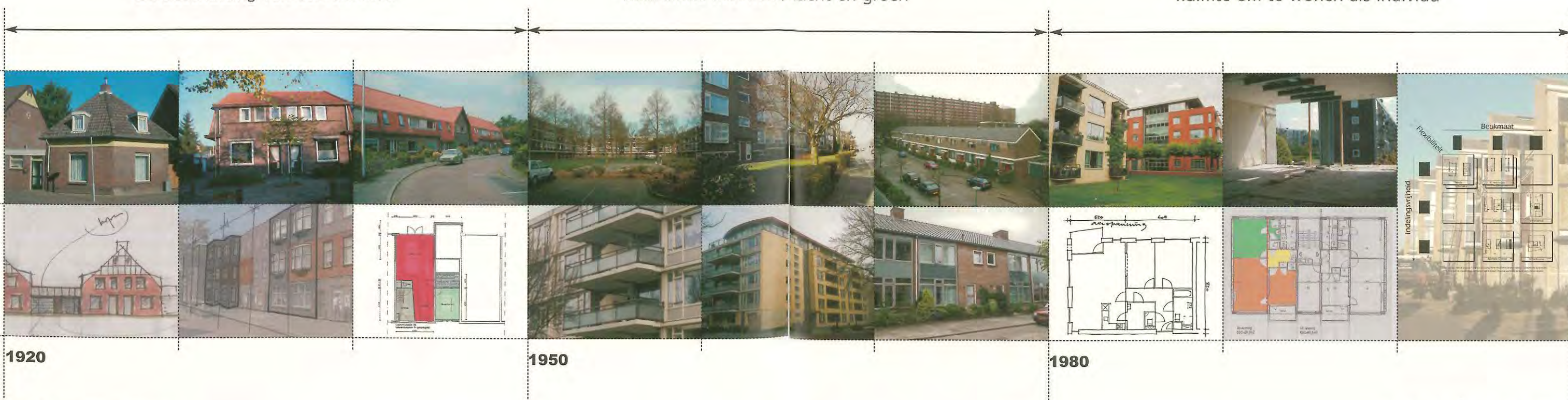
Als het om vaststelling van de toekomstmogelijkheden van bestaande en nieuwe woningen en wijken gaat, spelen twee aspecten een cruciale rol:

- De intrinsieke waarde van de fysieke kwaliteit (woning en wijk). De oorspronkelijke visie zal daarbij in de beschouwing betrokken moeten worden om dit te onderkennen;
- Het verband waarin het zich voordoet (de context). De stad, de woningmarkt en bevolking bepalen mede hoe het gewaardeerd wordt en kan worden.

De beschutting van een tuinstad

Leefruimte met licht, lucht en groen

Ruimte om te wonen als individu



1920

1950

1980



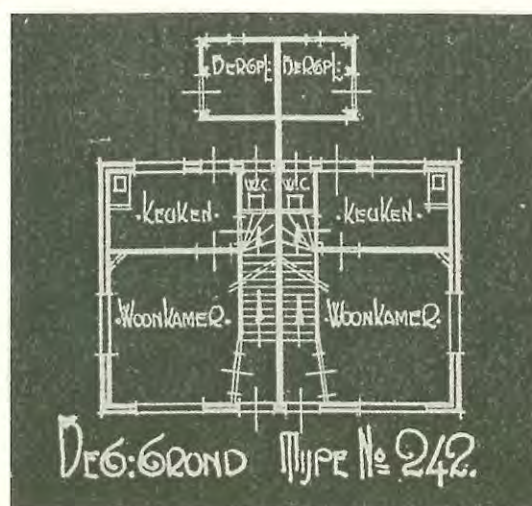
DE BESCHUTTING VAN EEN TUINSTAD

ruimte voor aanpassingen beperkt

De 178 eengezinswoningen in de Oude Kakert zijn in twee fasen gebouwd. De relatief hoge dichtheid werd gecompenseerd door de open ruimte in de directe omgeving. De tijd heeft echter enkele grote veranderingen teweeggebracht. De omgeving is geleidelijk volgebouwd. De auto heeft zich van de straat meester gemaakt en de binnenterreinen zijn met garages en met aan- en bijbouwen dichtgeslibd. Van het oorspronkelijk concept - een kolonie in een open terrein - is niets meer over.



oorspronkelijke plattegrond

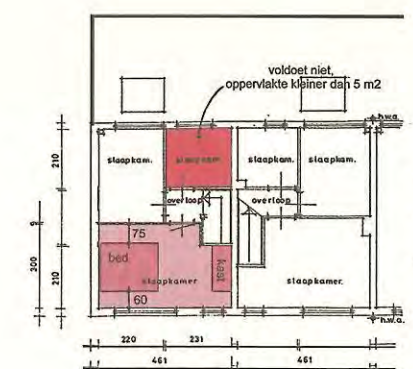
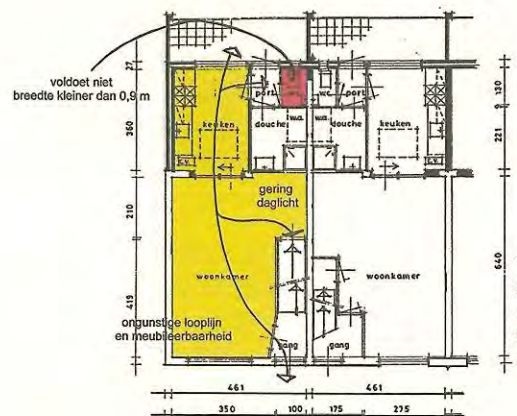


Vanuit de techniek gezien bezitten de woningen een geringe kwaliteit. Met name constructief, bouwkundig en qua binnenmilieu. Alleen de installaties zijn van een hedendaagse kwaliteit.

Qua architectuur en cultuurhistorische waarde zijn de woningen van geringe en geen bijzondere betekenis. Slechts 20 woningen zijn van de bekende architect J. Stuyt en die worden als de mindere producten van zijn hand beschouwd. De overige woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee standaardtypen, die eigenlijk alleen in blokgruotte en in het gebruik van lateien verschillen.

Deze sobere architectuur is aangetast door de uitbouwen, het gebruik van kunststofkozijnen en -ramen en de vele reparaties in het metselwerk. Wat overblijft is de historische waarde als eerste complex van de voormalige Woningstichting Schaesberg.

De woonruimte in de woningen is door de uitbouwen aanzienlijk vergroot. De indeling die daaruit voortvloeide heeft 25 jaar later geen bijzondere kwaliteit. De begane



huidige plattegrond beoordeeld

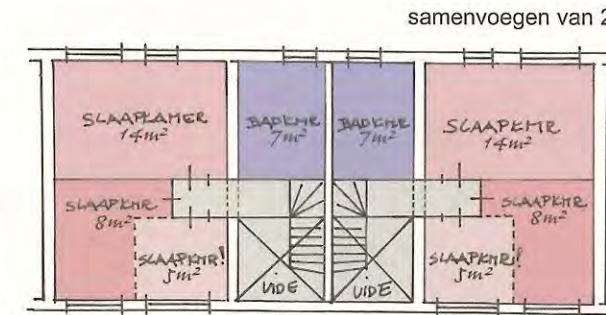
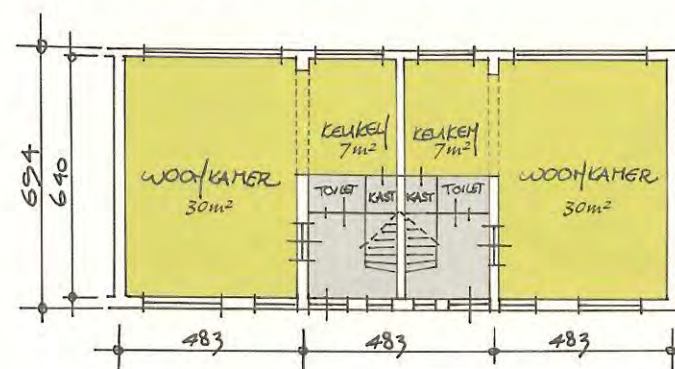
grondverdieping is moeilijk indeelbaar. De slaapverdieping is klein en mist een badkamer. Renovatie binnen het huidige casco levert een driekamer-eengezinswoning op. Te klein voor een gezin met (meerdere) kinderen. Door de uitbouw te verdubbelen (twee lagen) is dit probleem te verhelpen. Ook kan het dak opgetild worden of woningen samengevoegd. Maar afgezien van de kosten zijn dit geen oplossingen die de architectonische kwaliteit (aانبlick) zullen verbeteren. Integendeel.

Op de plaatselijke woningmarkt heeft de (oude) Kakert een negatief imago. Ook zijn er onvoldoende geschikte woningen voor gezinnen en senioren uit de wijk. Alleen met ingrijpende renovatie en nieuwbouw is het woningaanbod te veranderen. Om daarmee de instroom in de wijk te verbreden en de uitstroom van gezinnen en senioren in te

dammen, is ook een minimaal niveau aan niet-commerciële voorzieningen nodig.

In feite geldt bovenstaand beeld voor alle 178 woningen. De kwaliteitsverschillen tussen de woningen zijn te gering om een belangrijke rol in de afweging: behoud of vernieuwing, te spelen. En dus volgen hieruit ook geen aanwijzingen of randvoorwaarden voor stedenbouwkundige voorstellen. Prijs/kwaliteitsafwegingen voor huurder en verhuurder zullen derhalve bepalend zijn voor de beslissing behoud of vernieuwing. In tweede instantie spelen planning, herhuisvesting en fasering een rol.

Mede gezien de matige stedenbouwkundige kwaliteit is besloten de woningen te slopen en een gevarieerder woningaanbod terug te bouwen.



samenvoegen van 2 woningen

DE BESCHUTTING VAN EEN TUINSTAD

behoud van onderdelen



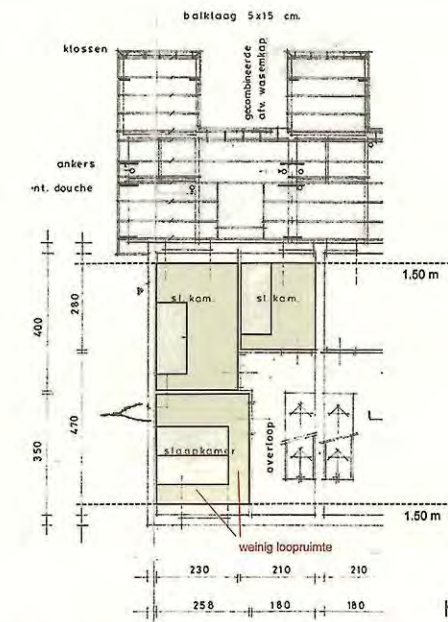
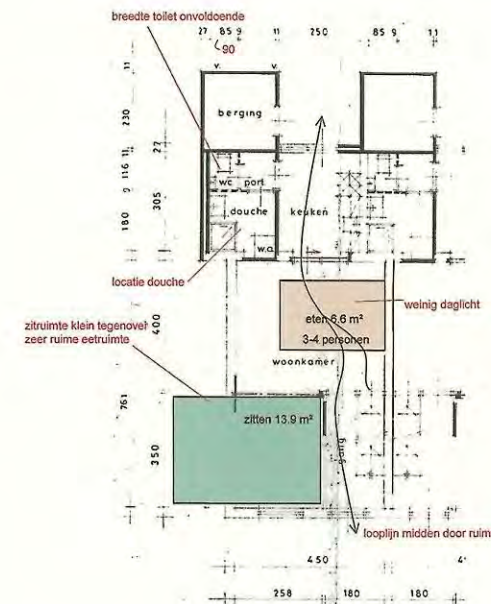
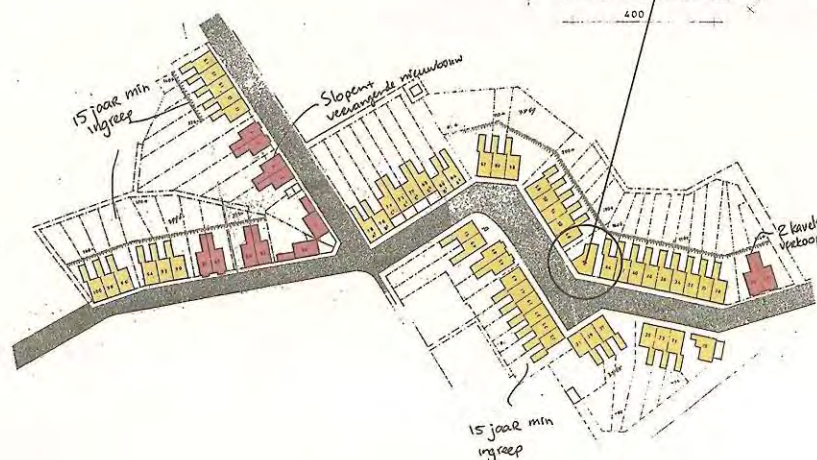
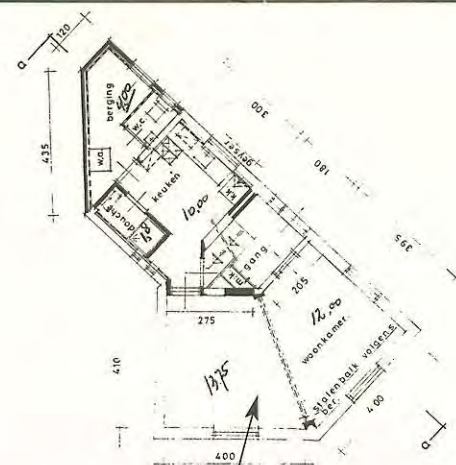
De oorspronkelijke opzet: de tuinstad als lint, heeft zich gemakkelijk gevoegd in de uitbreidingen van het dorp Nuth. Er is nu eerder sprake van een straat dan van een buurt. De grote diversiteit aan woningtypen en de historische betekenis (schakel in tijd en ruimte tussen verleden en heden) geven het complex voor een deel zijn betekenis.

Technische kwaliteit en problemen

De technische kwaliteit in vergelijking tot andere complexen van dezelfde leeftijd valt niet tegen. Kwaliteitsverschillen binnen het complex zijn niet aan te geven.

De belangrijkste minpunten aan de woningen zijn: gebrekkige isolatie en ventilatie, tochtproblemen, verouderd hang- en sluitwerk, voegwerk, asbest (dakbeschot en panelen in kozijnen en dakkapellen),

verouderde afwerking en uitrusting van de natte ruimten en het slechte stucwerk in de woning.



huidige plattegrond beoordeeld

Woontechnische kwaliteit

De renovatie in de jaren tachtig is te beperkt geweest. De aanbouw is aan de kleine kant (kleine badkamer, toilet en keuken). De lichtinval in de woonkamer is door de aanbouw en berging afgenomen. De kleine woningen, al dan niet met een dwarstrap, hebben de minste woontechnische kwaliteit. De slaapkamers in de woningen met een mansardekap zijn kleiner en moeilijker indeelbaar.

Stedenbouwkundige kwaliteit

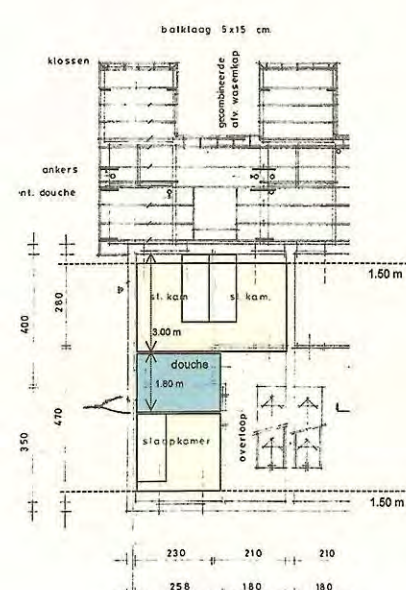
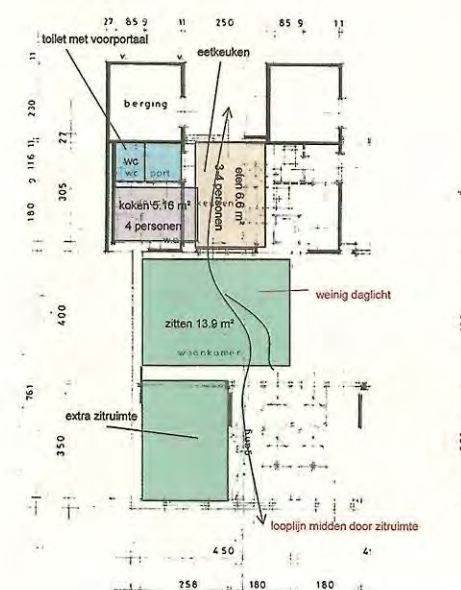
In het noordelijke gedeelte van het complex aan de Bavostraat zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten het best bewaard gebleven. Dit gedeelte komt uit cultuurhistorisch oogmerk het meest voor handhaving in aanmerking.

Woningmarkt

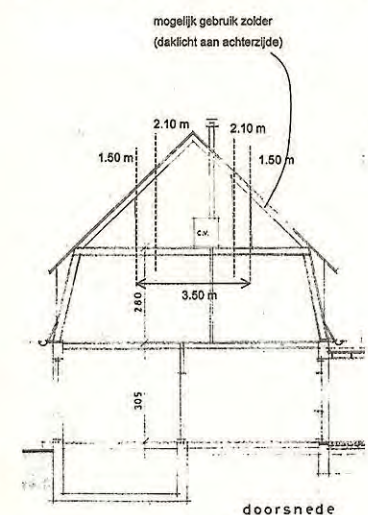
Door de scheefheid in bewoning (grote gezinnen in kleine woningen en kleine gezinnen in grote woningen) raakt de Bavowijk steeds minder in trek bij gezinnen. De leegkomende kleine woningen worden moeilijker verhuurbaar. De nieuwkomers passen sociaal gezien minder goed in de wijk. De sociale cohesie, die nu nog als positief wordt ervaren, kan daardoor omslaan in een beperking en komt onder druk te staan.

Aanbeveling

Behoud van de grote woningen, met name in het noordelijke gedeelte (Bavostraat). Nieuwe seniorenwoningen realiseren op stedenbouwkundig en architectonisch geschikte plek in de wijk, waar nu kwalitatief mindere woningen staan.



mogelijke wijziging van plattegrond

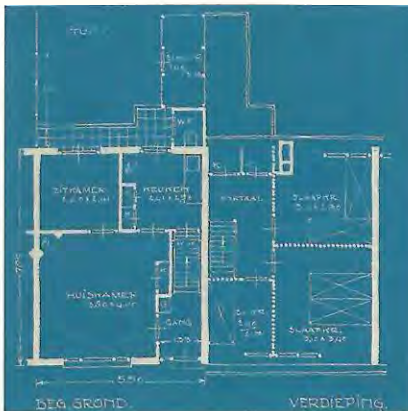


DE BESCHUTTING VAN EEN TUINSTAD

een wijk op zich



oorspronkelijke plattegrond



De tuinstad Bloemenbuurt-West, met 432 woningen, omvat een grote diversiteit aan woningtypen, straten en pleintjes. Vele architecten hebben in de loop van een tiental jaren vormgegeven aan het woonconcept binnen de tuinstadgedachte. Het totaal biedt een specifiek woonmilieu waar ruimte is voor verschillen, zowel in kwaliteit als eigendom. Bloemenbuurt-West vormt een onderdeel van een groter geheel.

Kwaliteit behouden

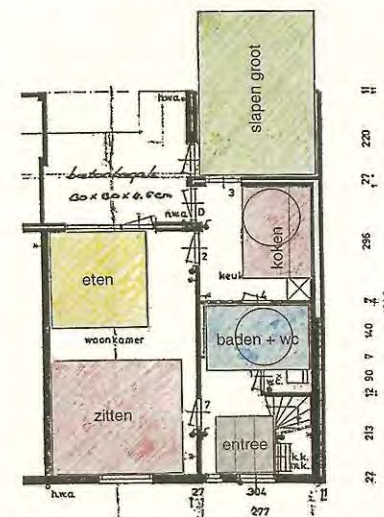
Zowel stedenbouwkundig als architectonisch heeft de buurt zijn tuinstadkarakter behouden. Het onderhoud van de woonomgeving en de huidige parkeerdruk verdient extra aandacht in de nabije toekomst.

Meerdere complexen, specifieke kwaliteiten

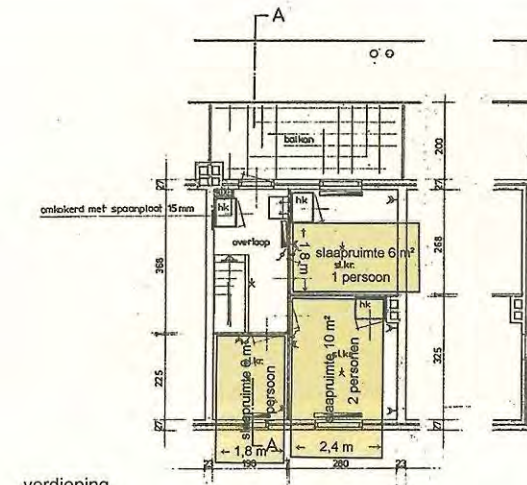
Bloemenbuurt-West omvat vijf complexen, waarvan de uiteenlopende kwaliteiten (stedenbouwkundig, architectonisch, woontechnisch, bouwtechnisch en onderhoudstechnisch) verschillend zijn. Juist de samenhang van deze kwaliteitsaspecten in relatie tot de marktpositie (verhuurbaarheid) hebben uiteindelijk de toekomst van de woningen bepaald. Het resultaat is een grote diversiteit van ingrepen met de bijbehorende levensduurverlengingen (10 tot 25 jaar).

Niet alleen stenen

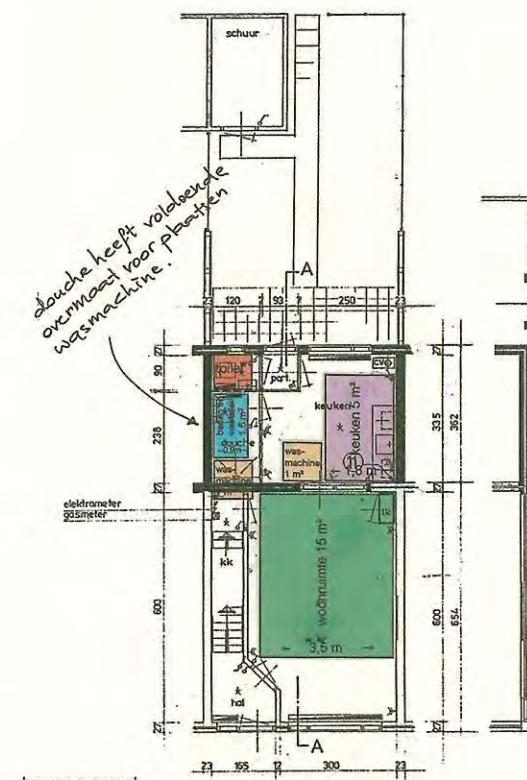
Om de fysieke kwaliteit vast te stellen, bestaan er uiteenlopende technieken en methoden. Het behoud of versterking van de sociale samenhang is voor de leefbaarheid vaak nog belangrijker. De intensieve bemoeienis van de bewoners met de toekomst van een buurt is een aardige indicatie, die op zijn waarde beoordeeld moet worden.



begane grond

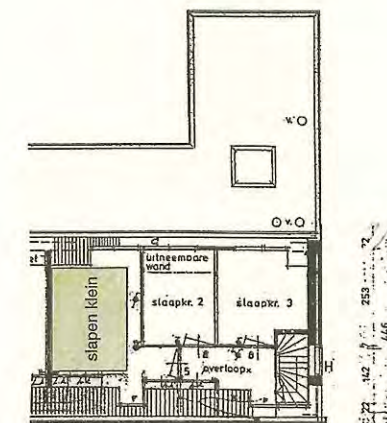


verdieping



begane grond

toetsing van huidige plattegrond



mogelijke aanpassing bestaande plattegrond

verdieping (zolder en eventueel tweede slaapkamer)



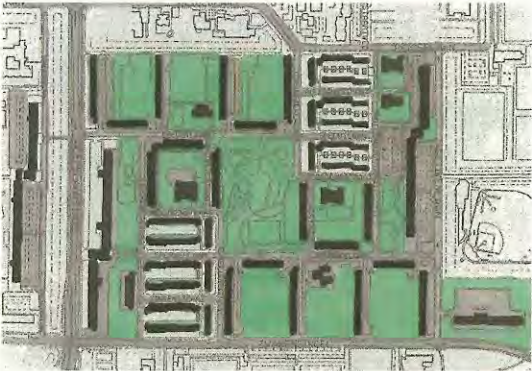
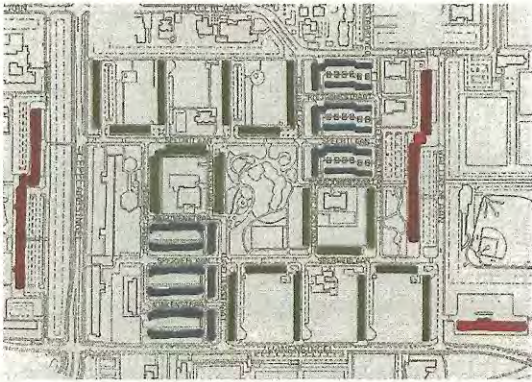
LEEFRUIMTE MET LICHT, LUCHT EN GROEN

van gezinswonen naar comfort en differentiatie

De wijk Holy-Zuidoost, met ca. 2000 sociale huurwoningen, is gebouwd in de zestiger jaren, met overwegend galerijwoningen in 5 en meer bouwlagen. De veelal oorspronkelijke drie- en vierkamerwoningen waren bestemd voor gezinnen. Een ruime opzet en een groen karakter kenmerken de wijk.

Een onderdeel van de vernieuwingsaanpak vormt de inventarisatie van de bouwtechnische kwaliteit van de woningen. Bij de beoordeling van de bestaande kwaliteit staat de ontwikkeling van draagvlak hoog in het vaandel. De participanten moeten het in grote lijnen eens zijn over de huidige uitgangssituatie.

Algemene beschouwing
Alhoewel de verschillen per complex op onderdelen aanzienlijk kunnen zijn, zijn er natuurlijk ook overeenkomsten bij woningen van gelijke leeftijd (en bouwsysteem). Ten eerste is de technische kwaliteit van de nieuwbouw uit de jaren zestig lager dan de kwaliteit die we heden ten dage normaal vinden. Met name geldt dit voor de bouwfysische eigenschappen en de installaties. Vrijwel alle complexen hebben bijvoorbeeld problemen met het binnenklimaat. En dat is logisch als we weten dat de comfort-eisen zijn toegenomen, het waterverbruik is verveelvoudigd en de woningen beschikken over open verbrandingstoestellen. Ten tweede is het normaal dat sommige onderdelen na 25-30 jaar versleten zijn en dus vervangen moeten worden, bijvoorbeeld draaiende delen en hang- en sluitwerk, wand- en vloerafwerking e.d. Sommige onderdelen (cv-ketels, dakbedekking) worden dan zelfs al voor de tweede keer vervangen.



Ten derde is het gebruik van de woningen veranderd. Mensen leven anders dan vroeger. We gaan vaker onder de douche, hebben zwaardere geluidsinstallaties, veel meer elektrische apparaten e.d. Ook de houding ten opzichte van het gebruik van gemeenschappelijke ruimten is veranderd.

Gebouwtype:	Galerijwoningen
Bouwsysteem:	Elementum
Bouwlagen:	4+ begane grondlaag
Lift:	gedoeltelijk

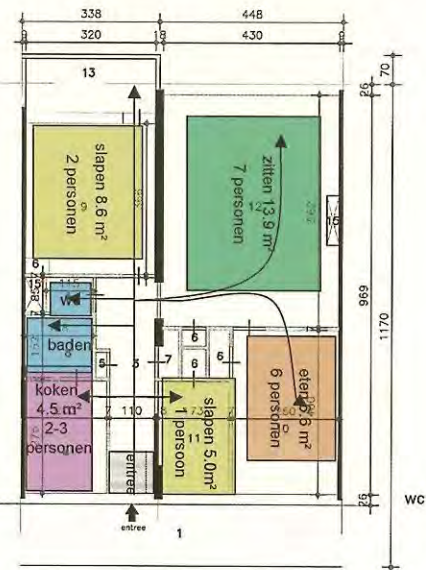
Toets op bouwtech. kwaliteit		
BOUWTECHNISCHE INSPECTIE		
Schil	Technische kwaliteit	opname
Dak	3	4
Beton gevels	3	3
Buitenwandopeningen	3	5
Schilderwerk	3	in uitv.
Goten en hwa (zink)	2	4
Balkon	3	3
Galerij	3	3
Gemeenschappelijke ruimten		
Technische kwaliteit		
Entree	3	5
Trappenhuis	3	5
Inpandige bergingen	3	3
Liften (indien aanwezig)	2	2
Installaties		
Technische kwaliteit		
Verwarming	3	5
Warmwater	3	5
Ventilatie	3	4
Elektra	2	5
Riolering	2	4
Wonen intern		
Technische kwaliteit		
Afwerking en uitrusting	3	3
Geluidsisolatie	Geen warmte-isolatie	
Warmte-isolatie	Geen warmte-isolatie	
Vocht	Veel vochtproblemen	
Specifieke gebreken		
Vochtproblemen door gebrekkige ventilatie, lokale verwarming & enkele beglazing		
Uitpandige kozijnen veel houtrot		

Klachten top 3	Geconstateerd	Oplossing
Verwarming	ja	Aanpassen/ vernieuwen
Gebrekkige isolatie	ja	Dubbelglas 100% tochtwering
Uiterlijk/afwerking entree, lift, trappenhuis	ja	Vernieuwen/ opfrissen

Verklaring codes:
1= uitstekend, nieuwbouwkwaliteit
2= goed, bouwdeel is 'ingelopen'
3= redelijk, verouderingsproces is op gang gekomen
4= matig, beste tijd is voorbij
5= slecht, de functievervulling is niet meer gewaarborgd
6= zeer slecht, voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel

Woontechnische kwaliteit

De toetsing richt zich vooral op de beschikbare ruimte voor de uiteenlopende woonactiviteiten met behulp van matjes, gebaseerd op de verschillende benaderingen van de normen. In relatie tot de constructieve opbouw van de woning geeft deze toetsing een beeld van de noodzakelijke aanpassing. Indien de woning niet voldoet, kan de plattegrond aangepast worden of niet. Bij de analyse van de plattegrond spelen vijf aanvullende aspecten een rol:



Woningtype 4 kamerwoning

meubileerbaarheid, looplijnen, daglicht, comfort/afwerking en ruimtelijkheid. Bij de woontechnische kwaliteit gaat het er primair om of aanpassingen veel of weinig om handen hebben.

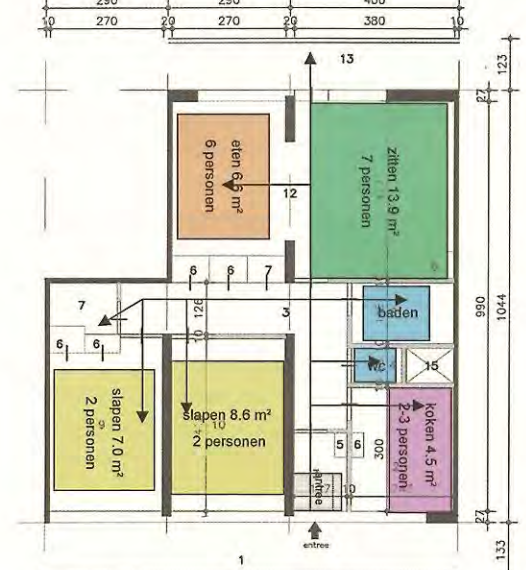
Bouwtechnische kwaliteit

Elke kwaliteit is relatief. Het is dus van belang duidelijke maatstaven en criteria te hanteren om gezamenlijk (huurder en verhuurder) tot een beoordeling te komen. Hiervoor is een conditiescore gebruikt, variërend van goed tot zeer slecht. De huidige onderhoudsstaat is vergeleken met de theoretische score van de basisonderhoudsstrategie van de Bouwhulp Groep. Specifieke problemen zijn expliciet vermeld, zo ook de top 3 van de bewonersklachten.

Complex	Woningtype		scores				
	Oud	Nieuw	Aantal kamers	Basis activiteiten	Functionele deelaspecten	Referentie afmetingen	Senioren label
1124	4	3	136	0	0	0	-
1131-1134	4	3	240	0	0	0	+
1135	4	3	96	-	0	-	-
1136	2	2	48	-	-	-	-
1137	4	3	72	0	+	0	-
1138	2	2	36	-	0	-	-
1139	3	2	99	0	0	+	-
1140	3	2	84	+	0	0	-
1141	3	3	234	+	+	0	-
1142	4	4	168	0	0	-	+

Alle deelaspecten overzied kunnen de onderzochte woningtypes ingedeeld worden in 4 categorieën:
A betekent dat aan de plattegrond niets gedaan hoeft te worden.
B betekent dat ruimten qua functie gewijzigd of uitgewisseld worden, ingrepen zijn niet nodig.
C betekent dat de plattegrond gewijzigd (ingreep) moet worden.
D betekent dat de plattegrond niet aan te passen is.

Complex	Woningtype		eindbeoordeling			
	Bestaande plattegrond	Aantal kamers	A	B	C	D
		Oud	Plattegrond oke	Functionele visioenen	Plattegrond wijzigen	Is niet te wijzigen
1124	4	3		X		
1131-1134	4	3		X		
1135	4	3			X (senioren)	
1136	4	4				X
1137	4	3	X	X		
1138	2	2			X	
1139	3	2		X		
1140	3	2		X		
1141	3	3	X			
1142	4	4	X			
1142 A	4	3			X (senioren)	



Woningtype 3 kamerwoning

De ideeën over wonen en over de inrichting van woonmilieus wijzigen in de tijd. Voortdurend worden er nieuwe accenten gelegd en worden nieuwe inzichten ontwikkeld. Maar het wonen kijkt niet achterom maar vooruit. Terugblik is gericht op de waardering van bestaande wijken en woningen voor de toekomst. Bij de waardering van de huidige voorraad worden er door Bouwhulp negen aspecten in de beschouwing betrokken:

De scheiding tussen openbaar en privé

Het traditioneel gesloten bouwblok had hier een duidelijk antwoord op. De stedenbouw gaf de begrenzingen aan van het openbare en privé-leven. Hetzelfde geldt voor de variant hierop: de tuinstad. Allerlei verstoringen zijn ontstaan door de toename van het autogebruik en de parkeerbehoefte. De eigen auto heeft zich meester gemaakt van de openbare ruimte.

De latere strokenverkavelingen hebben dit aspect ondergeschikt gemaakt aan bezonning en uitzicht. Dit in combinatie met grote gemeenschappelijke woongebouwen, hebben deze duidelijkheid, over wat openbaar en privé is, volledig tenietgedaan.

Hiërarchie en leesbaarheid

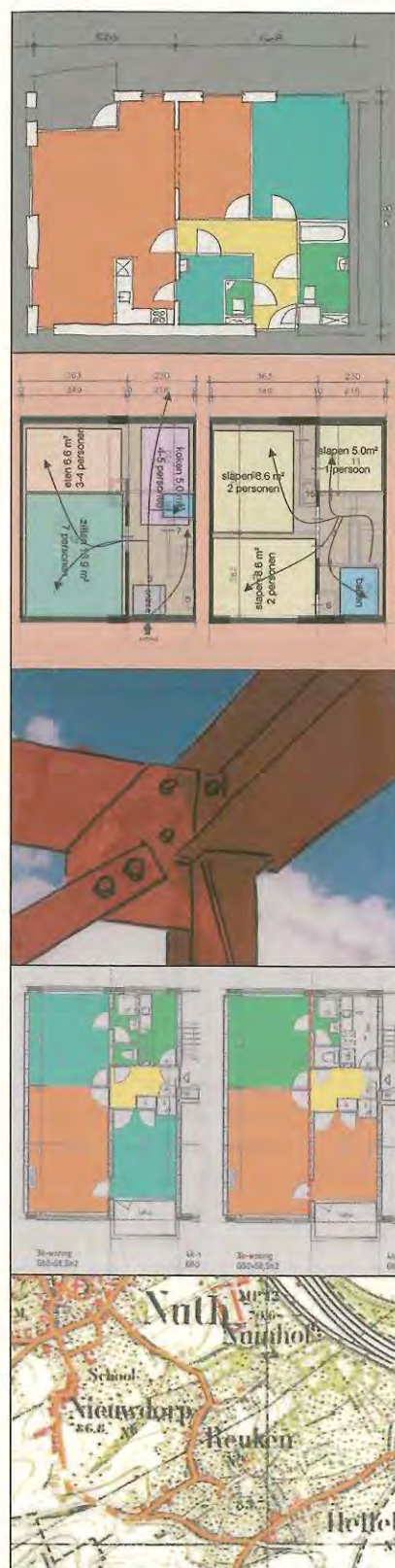
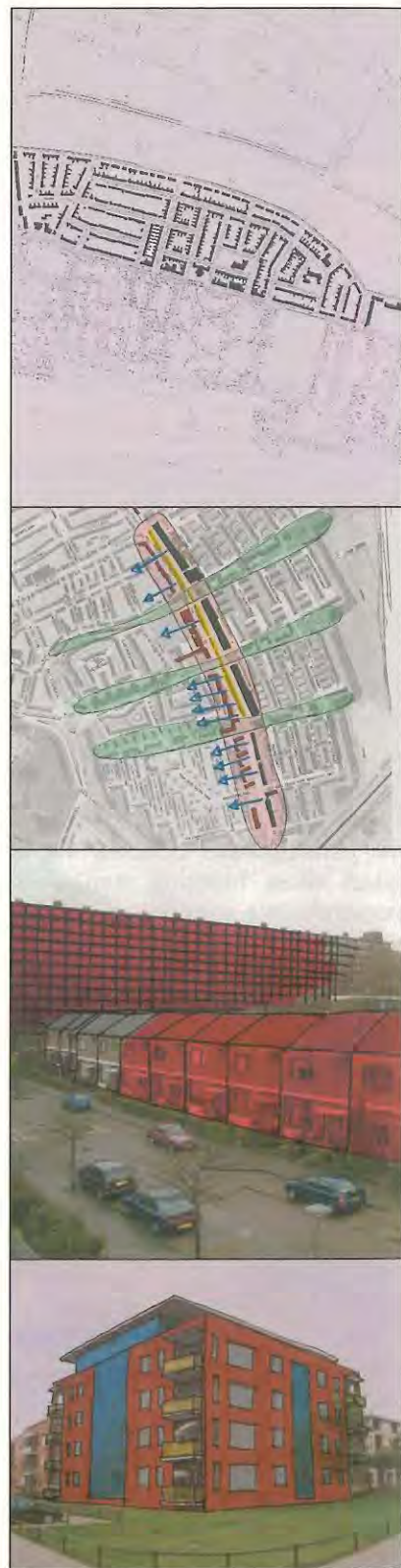
Een wijk of buurt heeft ordening, die zowel voor de bewoner als bezoeker duidelijk en leesbaar moet zijn. De ordening geeft mede het wonen en de plek van de bewoner een plaats. Vooral de stedenbouw uit de zeventiger jaren heeft - vanuit nostalgische overwegingen - deze regel met voeten getreden.

Identiteit en imago

De eigenheid van woning en wijk en de uitstraling ervan moeten op elkaar afgestemd zijn. Identiteit en imago moeten bij elkaar passen. Een 'mooie' woning in een dissonante omgeving verstoort dit beeld. Zo zijn uniformiteit en massaliteit in strijd met de toenemende behoefte aan individualiteit. Dit geldt zeker voor de massale naoorlogse wijken die in het kader van de volkshuisvesting zijn neergezet. Het zoeken is nu naar een vorm van onvolkshuisvesting, waarbij eigen identiteit en imago meer ruimte krijgen.

Voorkant en achterkant

Tot begin vorige eeuw had een woning in de stad een duidelijke representatieve voorkant en een informele achterkant. Wijzigingen in de stedenbouw hebben ertoe geleid dat ook de informele achterkant zich aan het publiek laat zien. Dat heeft tot gevolg dat ook de achterkant vormgegeven moet worden.



Ruimtelijkheid

Op woningniveau gaat het niet om de totale oppervlakte of die van de afzonderlijke vertrekken, maar om de ruimtelijke samenhang. Een goed voorbeeld is een deur. Zij is er niet alleen om te scheiden, maar ook om te verbinden. Een openstaande deur kan de ruimtelijke ervaring versterken. Een 'hokkerige' plattegrond heeft maar een beperkte waarde.

Overmaat en marges

Woningen die qua afmetingen precies voldoen aan de huidige minimeisen hebben een beperkte toekomstwaarde, of het nu over de oppervlakte of hoogte gaat. Bij toename van de ruimtebehoefte vallen ze direct buiten de boot. Vooral kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens zijn risicovol. Enige overmaat is gewenst, zeg maar in de orde van vijftien procent (ofwel een extra kamer).

Demontabel

Onderhoud en hergebruik worden steeds belangrijkere grootheden als het gaat om de duurzaamheid van de bestaande woningen. De gewijzigde kwaliteitseisen van het afgelopen decennium ten aanzien van energie, comfort en ruimte hebben laten zien dat de aanpasbaarheid om een demontabele bouwtechniek vraagt.

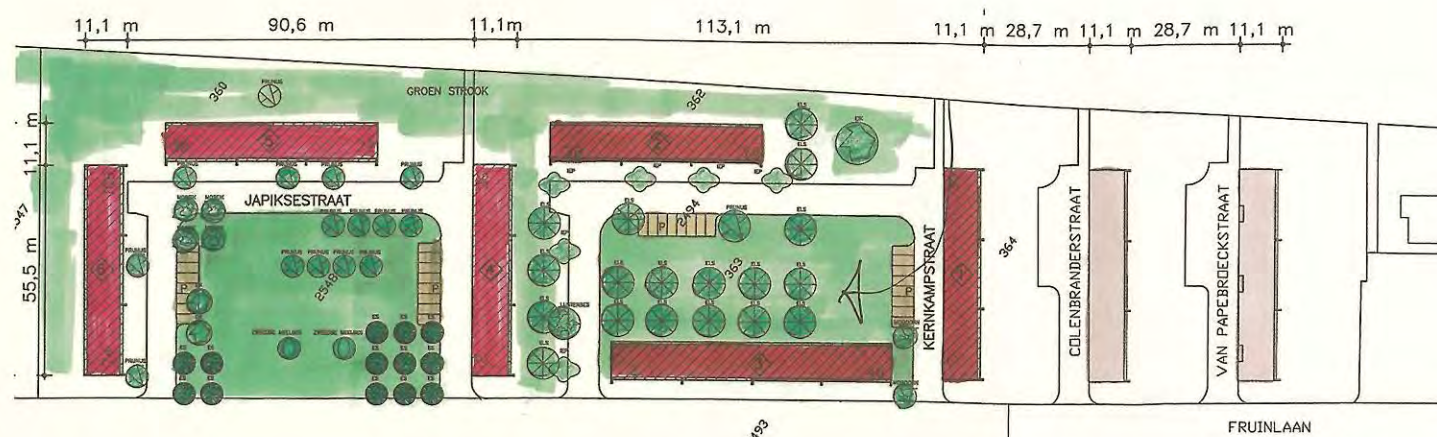
Flexibiliteit

Bij flexibiliteit gaat het om meerdere gebruiksmogelijkheden in de tijd. Een eenvoudige aanpassing van de plattegrond vormt hierbij de basis. De aanpassing wordt in eerste instantie bepaald door de constructie: overspanning, sparringen e.d.

Verleden

Een stad, een wijk, een buurt krijgt mede door zijn verleden betekenis. Woningen en woongebouwen - al of niet aangepast - spelen daarbij een rol. Een beschouwing van de cultuurhistorische bijdrage aan de waardering van een wijk of buurt zal in de afweging altijd aan bod moeten komen.

Het wonen in een droomwereld betekent niet voor iedereen hetzelfde en staat los van oud- of nieuwbouw. Juist de bestaande bouw biedt, gezien de gunstige kosten-kwaliteitverhouding, extra mogelijkheden. Niet iedereen wil een nieuwe Seat, sommigen rijden voor dat geld liever een tweedehands Saab.



LEEFRUIMTE MET LICHT, LUCHT EN GROEN

meer behoefte aan eigentijds wonen

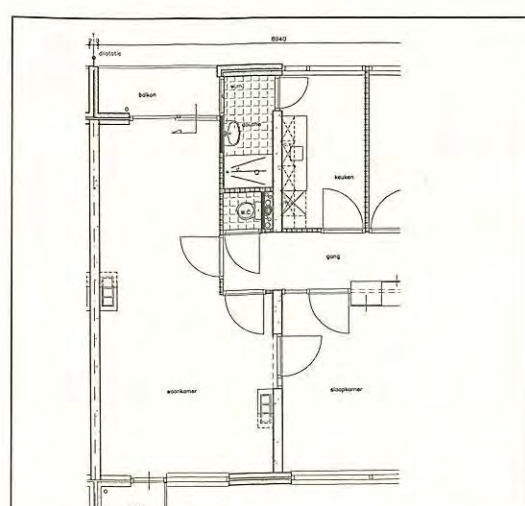
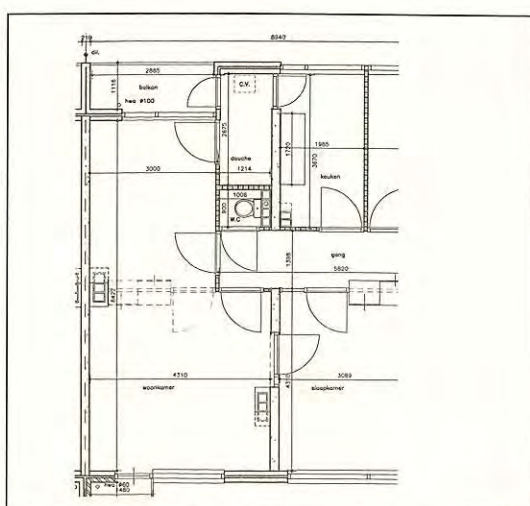


De stedenbouwkundige eenheid bestaat uit 8 flatblokken, gelegen tussen doorgaande wegen en aan twee zijden begrensd door een groenstrook. Het complex is gelegen in de wijk Prinsejagt, gebouwd in de zestiger jaren, met een grote diversiteit van woonmilieus.



De 6 flatblokken, die een onderdeel vormde van het plan, zijn gegroepeerd rond twee ruim opgezette hoven. Het ene hof heeft een open karakter en het andere een meer besloten. Wonen in het groen overheerst. Parkeervoorzieningen zijn in kleine eenheden in het groen opgenomen. De verschillende typen bouw geven elk hofje een eigen karakter.

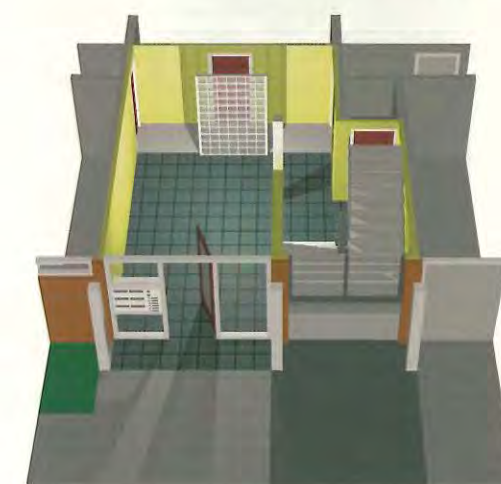
verbeteren van het gebruik van de doucheruimte



De flatblokken zijn gebouwd volgens het systeem Pronto. Elk blok bestaat uit 3 of 4 portieken. De geleding wordt ondersteund door de gemetselde balkonafdeling en de verticale trappenhallen.

Op de begane grond bevinden zich bergingen en garages. Het resultaat is een sobere plint met weinig uitstraling. De huidige puivullingen zijn dominant in hun kleurstelling en versterken zo het massale karakter.

Zowel qua architectuur als uitrusting (douche, keuken) bezitten de woningen een sober karakter.



verbeteren van de uitstraling van entree trappenhuis

De aanpak van de woningen richt zich op het vergroten van het comfort van douche en keuken, met individuele keuzen ten aanzien van de afwerking. De verbeterde keuken is toegepast, waarbij de cv-ketel en unit voor de mechanische ventilatie geïntegreerd is in de keukenkastjes.

Verder is de afwerking van entree en trappenhallen vernieuwd en is het flatblok opgefrist door toepassing van voegwerk in kleur en nieuwe balkonhekken.

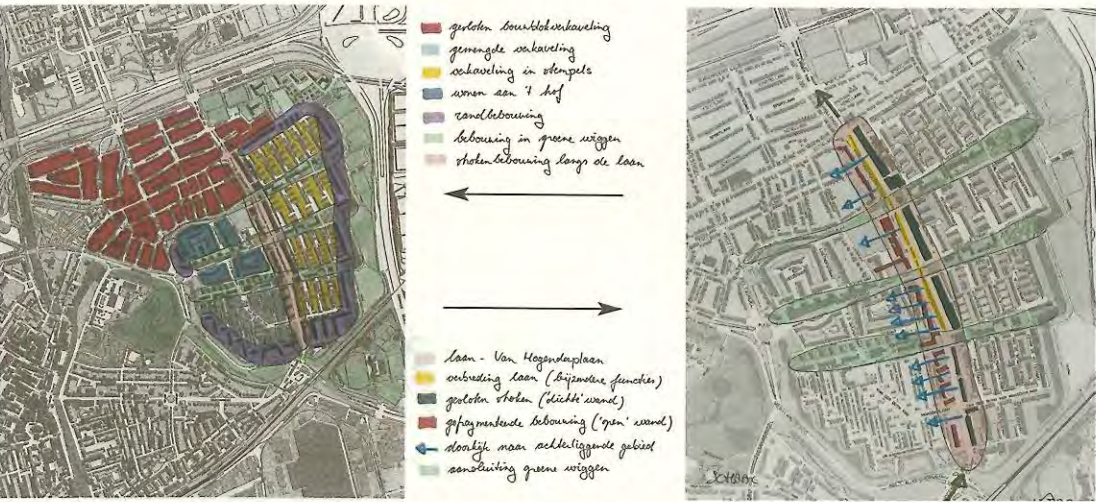


opfrissen van de gevel



LEEFRUIMTE MET LICHT, LUCHT EN GROEN

nieuwbouw stedenbouwkundig inpassen



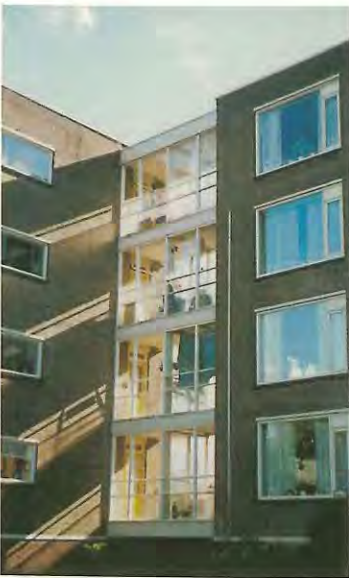
analyse Babberspolder

analyse laan

De toekomst van woongebouwen is niet afhankelijk van de bestaande kwaliteit, maar van de gewenste kwaliteit, in relatie tot de locatie. Wil een wijk toekomst hebben, dan zal een substantieel deel van de voorraad moeten bestaan uit levensloopbestendige woningen. Vooral ook de huisvesting van een- en tweepersoonshuishoudens, waarvan senioren een toenemend deel gaan vormen, verdient extra aandacht. Om die reden is besloten de 48 portiekflats aan de Van Hogendorpstraat te slopen en te vervangen door 'seniorenwoningen', met de erbij behorende ondersteunende wijkvoorzieningen.

De wijk

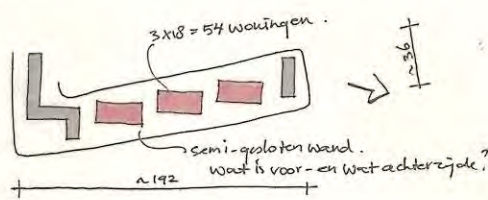
De flatblokken aan de Van Hogendorpstraat zijn gelegen in de wijk Babberspolder-Oost, die door de stedenbouwkundige Van Tijen ontworpen zijn in de vijftiger jaren. De buurt heeft een heldere opzet van woonvelden met daartussen groene kamers. De invulling van de woonvelden wilde van Tijen zoveel mogelijk aan de architecten overlaten. Het ontwerp van de wijk was een samenspel tussen zichtlijnen naar het park, die werden begeleid door een precieze plaatsing van gebouwen en bomen. Het was dus een samenhangend ontwerp waarin de groenstructuur, de zichtlijnen en de bebouwing elkaar versterkten. Bij de realisering van het plan zijn veel van de oorspronkelijke uitgangspunten verloren gegaan. Doel van de huidige ontwerpogave is om deze samenhang weer terug te brengen.



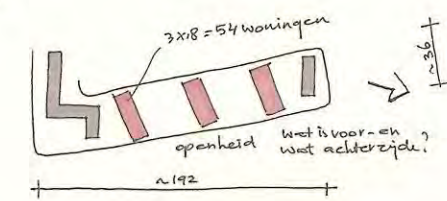
De laan

De Van Hogendorpstraat vormt een belangrijke laan in de hoofdstructuur van Vlaardingen en is de ruggengraat van de wijk. Ook is de laan het verbindend element tussen de buurten Babberspolder-Oost en -West. Hieraan liggen de belangrijkste voorzieningen zoals de winkelstrip en de Aquamarijn. In de toekomstige plannen wordt de Van Hogendorpstraat zowel functioneel als ruimtelijk versterkt. Ruimtelijk wordt de laan versterkt door een echt laanprofiel te ontwerpen met tenminste twee rijen bomen. Hierdoor wordt de laan over de volle lengte een herkenbaar element in het stedelijk weefsel.

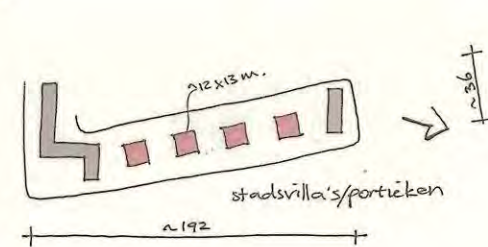
1



2

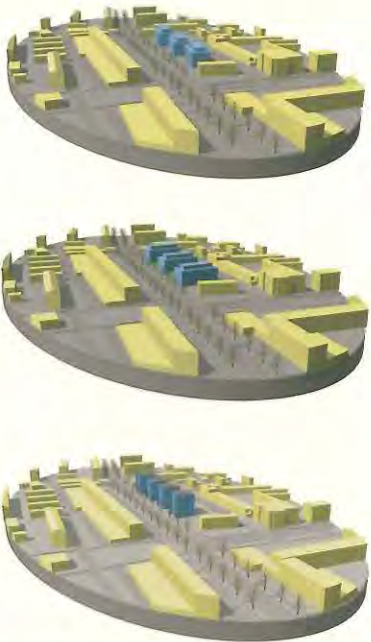


3



De opgave

De huidige flatblokken vormen een strook, die door een afwijkende bebouwing aan de noordzijde (aanzet tot de oorspronkelijke strokenverkaveling) en de zuidzijde (een schoolgebouw als continu m van de groene wig) begrensd wordt. De huidige begrenzingen doen afbreuk aan de stedenbouwkundige leesbaarheid. De ruimte rond het schoolgebouwtje is dichtgeslibd (en rommelig). Hetzelfde geldt voor de achterkant van het rijtje eengezinswoningen. Verder hebben de huidige flatblokken een duidelijke (statige) voorkant en een weinig vormgegeven achterkant (Goudsestraat), met een steenachtige inrichting. Bij de nieuwe invulling pogen we het open karakter te versterken en vermijden van een achterkant. Via massastudies, behorende bij verschillende verkavelingstypologieën is onderzocht hoe functioneel programma en stedenbouw op elkaar afgestemd kunnen worden.



resultaat van studie naar verschillende verkavelingstypologieën





RUIMTE OM TE WONEN ALS INDIVIDU

een diversiteit aan woonkwaliteiten



Peppelhof, 80 seniorenwoningen en dienstencentrum, in Veghel is drie jaar geleden opgeleverd. Als project verdient het extra aandacht omdat het complex een grote diversiteit aan woonkwaliteiten bezit, zowel qua gebouwtipe, woninggrootte als uitrusting.

Gebouwtipe en uitstraling

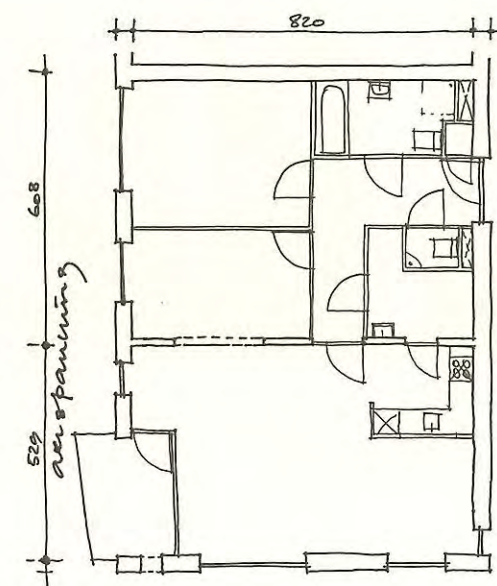
Er zijn drie gebouwtypen gerealiseerd: atriumgebouw, verkorte galerij en stadsvilla met ieder een eigen identiteit en uitstraling. De drie gebouwen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijk plein. Hierdoor ontstaat eigenheid en diversiteit in gemeenschappelijkheid. Verder is er in het atriumgebouw een groot scala aan gemeenschappelijke ruimten: het atrium, diverse dakterrassen, zorgsteunpunt en dienstencentrum.

Woninggrootte en flexibiliteit

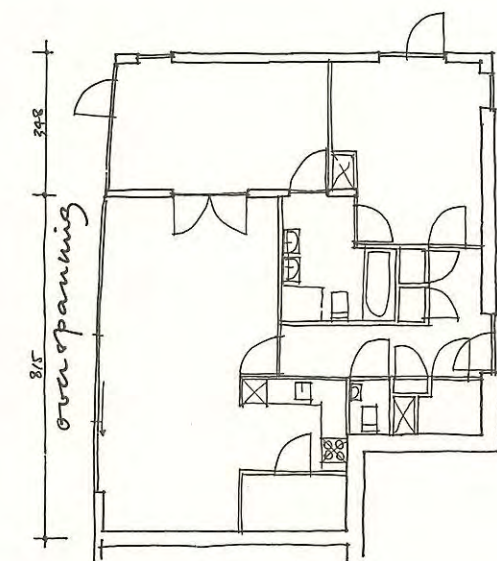
Er zijn niet alleen drie woongebouwtypen gerealiseerd, maar ook een grote diversiteit aan woninggrootten en plattegrondtypen. Alle plattegronden kennen een of meer vormen van flexibiliteit. De kleinere woningen hebben een vrije overspanning van 7,2 m1. De grote woningen beschikken over sparringen in de constructiewanden, waardoor vertrekken samengevoegd kunnen worden. Op termijn zijn er meerdere plattegrondvarianten met erbij behorende gebruiksmogelijkheden aan te brengen.

Individueel uitrustingsniveau

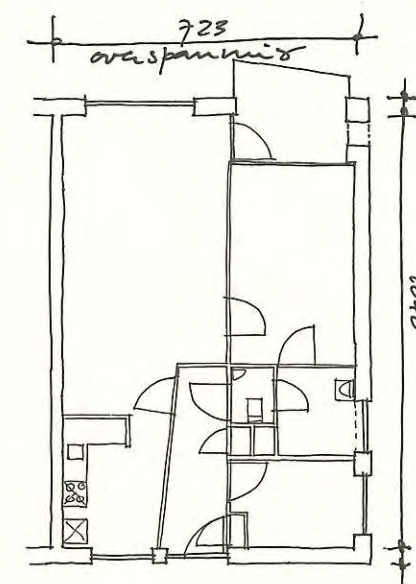
Voor keuken, douche en toilet was voor de huurder de keuze voor een individuele afwerking en uitrusting geboden. Per woning kon er uit een breed spectrum van afwerkingsmaterialen en inbouwapparatuur gekozen worden. Zo zijn de eerste huurders in staat gesteld hun eigen woning te maken, die op geen enkele wijze onderdoet voor een koopwoning. Door de extra aandacht voor de begeleiding en de inspanning in de uitvoering is er zelfs een meerwaarde geboden.



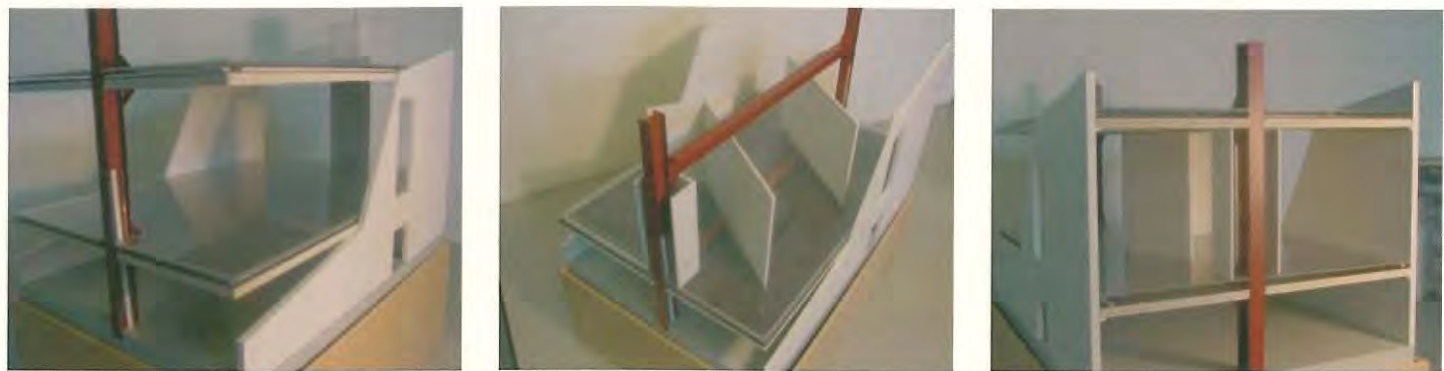
plattegrond stadsvilla



plattegrond verkorte galerij



plattegrond atrium



RUIMTE OM TE WONEN ALS INDIVIDU

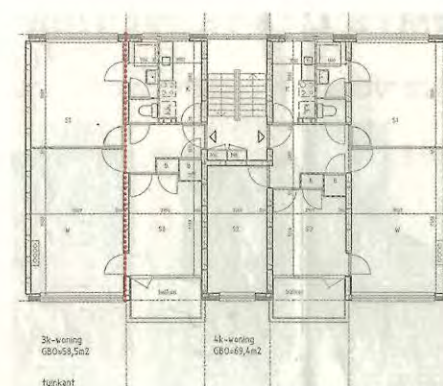
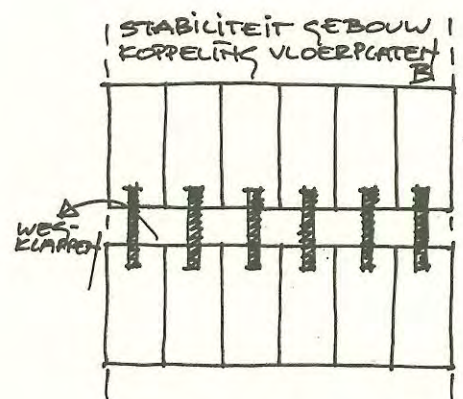
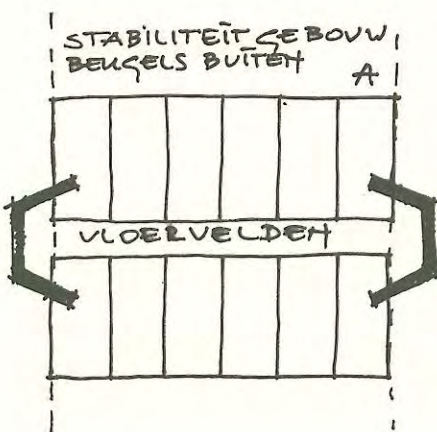
aangepast casco biedt nieuwe mogelijkheden

De Flexibele Doorbraak is ontstaan uit de vraag van woningcorporaties om hun bestaande naoorlogse woningvoorraad aan te passen, om de indelingsmogelijkheden te vergroten. Eerst met als doel om voor een periode van 15 jaar een flexibele oplossing te bieden, later uitgebreid naar een totaalconcept, om voor langere tijd woningen met hoge kwaliteit aan te kunnen bieden binnen een bestaand casco. Het project is in opdracht van een drietal woningcorporaties (Het Oosten, HaagWonen en FarWest) en Stichting Bouw Research uitgevoerd, in samenwerking met meerdere partijen.



Het project heeft zich met name gericht op de systeembouwwoningen uit de periode tot 1965, waarbij een uitgekiende slooptechniek toegepast is. Elementen worden als geheel uit het gebouw verwijderd, dat resulteert in een tijdsbesparing gedurende de sloop. De dragende wand binnen de woning wordt verwijderd en in de plaats daarvan komt een stalen portaal. In dit portaal is tevens de leidingkoker verwerkt, zodat de Flexibele

tijdelijk loskoppelen van
vloeren



wijziging constructie

Doorbraak niet alleen een constructieve oplossing biedt, maar tevens een geïntegreerde oplossing voor installatie-leidingen.

Door de constructieve opbouw van de portieketagewoningen bestaat de woning uit vele kleine ruimten. De aanpassingsmogelijkheden zijn beperkt. Met de Flexibele Doorbraak wordt één grote ruimte gemaakt, die naar inzicht van de woningcorporatie of de huurder ingedeeld kan worden met lichte wanden. Hiermee zijn de woningen snel aanpasbaar en bieden nu en op langere termijn verhuurmogelijkheden.

Het uitstellen van de sloop van het gebouw heeft een positieve uitwerking op het milieu, hergebruik van het casco en daarmee vermijden van afval zorgt voor een grote reductie in de milieubelasting. Dergelijke initiatieven zullen steeds vaker een belangrijke plaats innemen binnen het beslissingstraject van de herstructurering.



RUIMTE OM TE WONEN ALS INDIVIDU

ruimte voor meerdere woonprogramma's



In opdracht van de SEV worden negentien woningbouwprojecten geëvalueerd. Deze projecten vormen voorbeelden van Industrieel Flexibel en Demontabel bouwen (IFD). Motieven vanuit duurzaam bouwen spelen hierbij een rol. Door flexibel en demontabel bouwen wordt de levensduur van een gebouw verlengd. Het kan langer voldoen aan veranderende gebruikseisen. Wordt het gebouw gesloopt, dan kan het gedemonteerd worden en de onderdelen hergebruikt.

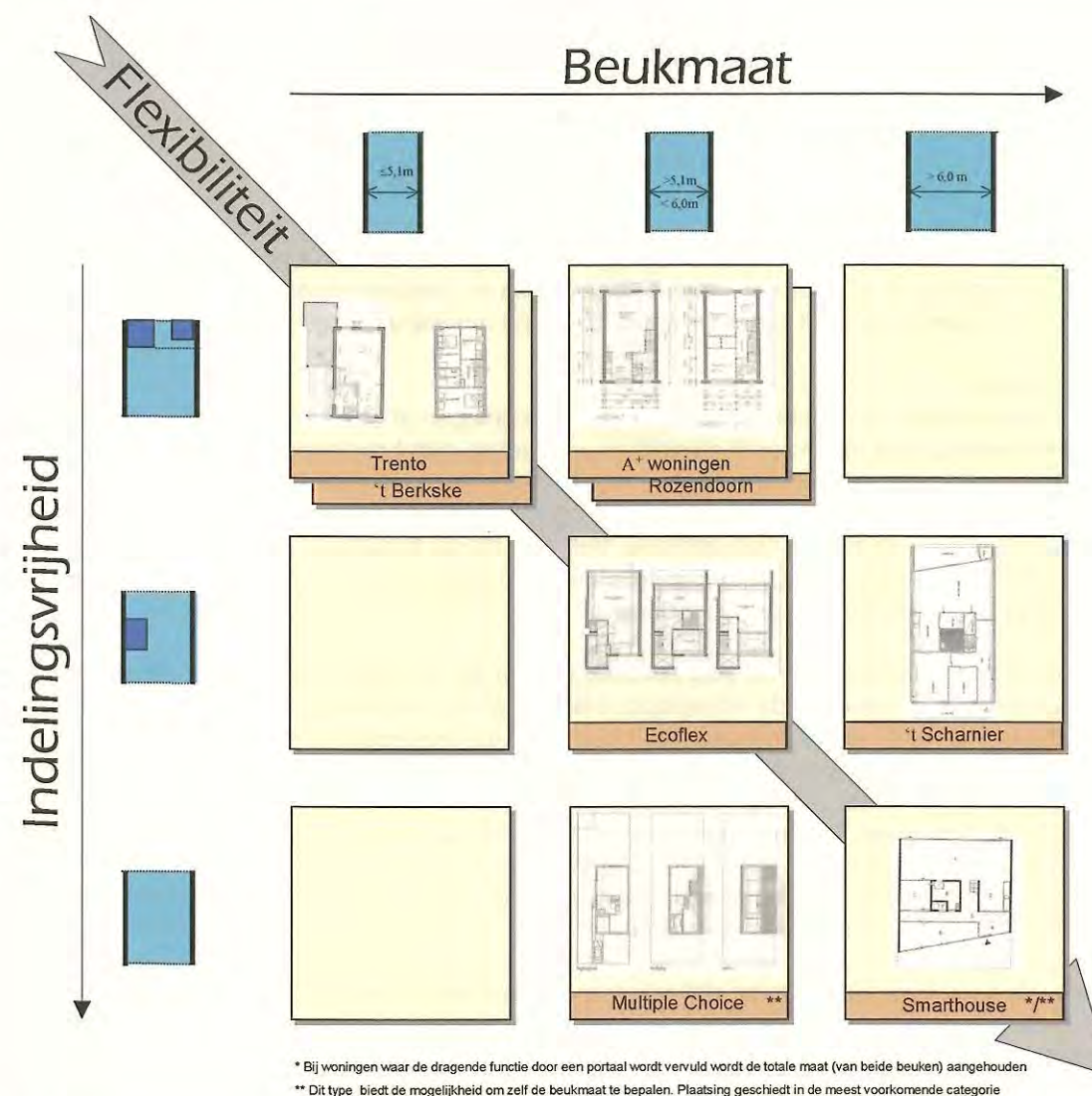
Maar ook motieven om consumenten een grotere keuzemogelijkheid te geven spelen mee. Door de gecreëerde flexibiliteit kunnen, tot in een laat stadium van de bouw, de woningen aan de wensen aangepast worden. De motieven voor industrieel bouwen liggen op het vlak van kwaliteits- en kostenbeheersing. In het geval van IFD is het betaalbaar maken van flexibiliteit een belangrijk motief.

Al die motieven spelen bij de projecten een verschillende rol, en IFD kent dus veel gezichten.

Flexibiliteit: tussen keuzevrijheid en kwaliteit

In de projecten wordt op diverse wijzen vormgegeven aan keuzemogelijkheden in de bouw: of er worden varianten gemaakt waaruit men kan kiezen, of alleen bepaalde vertrekken liggen vast, zoals keukens en douche, en de rest is vrij indeelbaar, of de totale plattegrond is vrij indeelbaar binnen een aantal spelregels.

Het is duidelijk dat de keuzevrijheid hierbij toeneemt. Echter de voorwaarde is wel dat er voldoende maat is om op veel manieren tot een goede plattegrond te komen. Een van de factoren daarbij is de beukmaat. Hoe je het ook wendt of keert, bij een beukmaat van 5,40 m of zelfs 5,10 m zijn maar weinig indelingen mogelijk.



Techniek: tussen industrieel en flexibel

Industrieel bouwen houdt in dat men arbeid van de bouwplaats vershuift naar de fabriek. De montage op de bouwplaats verloopt sneller en men is onafhankelijk van het weer. Kosten en kwaliteit zijn bij industrieel bouwen beter beheersbaar. Flexibel bouwen betekent dat men bouwdelen onafhankelijk van elkaar kan monteren en demonteren en dat leidingen makkelijk bereikbaar zijn.

Industrieel en flexibel bouwen kunnen in elkaars verlengde liggen, maar het hoeft niet. Zo worden in een project grote gevelementen kant-en-klaar aangeleverd: industrieel, maar minder flexibel. Installatievloeren van prefab beton blijken niet zo flexibel te zijn. Stalen casco's zijn industrieel en flexibel. Echter het resultaat is sterk afhankelijk van de verdere invulling van bouwdelen. Met stalen casco's kan ook niet flexibel gebouwd worden. Het gaat om het samenspel van technieken.

Flexibel bouwen: een actuele traditie

In 1988 is door Bouwhulp al onderzoek verricht naar de gebruikskwaliteit van vier Rotterdamse projecten, waarbij flexibiliteit van het ontwerp bijzondere aandacht had. Met 'flexibiliteit' wilde men toen naast keuzevrijheid bij het ontwerpen vrije indeelbaarheid tijdens het gebruik bieden. De conclusie van dat onderzoek was, dat bij flexibiliteit niet het bieden van zoveel mogelijk varianten van belang was, maar het bieden van ruimte voor veel verschillende gebruiksmogelijkheden met gebruikskwaliteit. Bij die gebruikskwaliteit gaat het om begrippen als: aanwezigheid van meerdere werkplekken, ruimtelijkheid van de woning, verschillende gebieden in de woning, differentiatie in vertreksgrootte, gelijkwaardigheid van plekken binnen de vertrekken, identificatie en overzichtelijkheid.

In ieder geval is 'overmaat' een belangrijk middel, waarbij die gebruikskwaliteit gerealiseerd kan worden. Dit is nog steeds actueel.

Elk decennium kent zijn dromen over de toekomstige waarden van het wonen. Het palet aan projecten laat een beeld van de woonconcepten zien. Voortdurend zijn de woonconcepten aan veranderingen onderhevig als reactie op het verleden.

Deze periode kenmerkt zich door herinterpretatie van de oplossingen, die in de afgelopen honderd jaar gerealiseerd zijn: de nieuwe tuinstad, het nieuwe moderne bouwen, in combinatie met een grote diversiteit aan architectuurstijlen.

In de praktijk van de Bouwhulp Groep spelen op dit moment drie items een belangrijke rol, die de droom op projectniveau moet vormgeven en een reactie zijn op ontwikkelingen uit het verleden en heden: ontvinexen, ontvolkshuisvesten en verduurzamen. In alle gevallen gaat het om de waarde van het bestaande een zo breed mogelijke plaats te geven.

Ontvinexen

De grote waarden van bestaande woonwijken zijn gelegen in de diversiteit aan woonmilieus; de beproeving in de tijd, waarbij duidelijk is wat wel en niet functioneert, en veelal de ruimte en het groen. Ingeval van herstructurering is het van belang de bestaande diversiteit te handhaven en zorgvuldig om te gaan met de bestaande waarden.

Ontvinexen duidt erop dat niet opnieuw met een nieuw totaalconcept gepoogd wordt het bestaande te wijzigen. Juist in de bestaande wijken wordt reeds decennia lang gewoond en dat moet benut worden.

Ontvolkshuisvesten

De woningbouw heeft zeker tot eind zeventiger jaren een grootschalig karakter gehad. Sober en doelmatigheid voerden de boventoon. Herhaling van hetzelfde, veelal zonder oog voor detail en onderscheiding, bepalen het beeld van de woningbouw. Soms lijkt het wel het resultaat van een strengpers. Ruimte voor een eigen identiteit en imago is er nauwelijks.

De oplossing ligt zeker niet op het niveau van een grote diversiteit aan kleurtjes. Daarmee wordt het negatieve woningbouw karakter alleen maar geaccentueerd. De kunst is de soberheid te corrigeren en daar waar mogelijk een nieuwe eigenheid aan te brengen. Dit laatste houdt in dat natuurlijke bijzonderheden of eigenheden worden uitgenut zoals hoeken, luifels en variatie in materialen en textuur.

Verduurzamen

De beide bovengenoemde items zijn erop gericht het bestaande zo goed mogelijk te benutten en de levensduurverlenging in overeenstemming te brengen met de huidige en toekomstige vraag. In wezen vormen ze de basis voor een duurzame aanpak van de bestaande bouw. Echter verduurzamen richt zich niet alleen op de wijk en het woongebouw, maar heeft ook betrekking op de constructie en de bouwdelen. Deze aspecten bepalen in sterke mate de gebruiksmogelijkheden en het comfort. De twee basisingrediënten van het wonen op woningniveau.

Het bedenken van woonconcepten binnen de context van de bestaande woningvoorraad zal gepaard moeten gaan met enige nuchterheid. De kwaliteit van het bestaande zal zorgvuldig gewogen moeten worden. Hopelijk laat het overzichten van de projecten zien, hoe de Bouwhulp Groep hier in de 'taaie' dagelijkse praktijk mee omgaat.



