

Tekst | Willem Ruyters Beeld | Jef Klaasen, van aken architecten

Eindelijk carrière maken in de eigen buurt

Twee doorgewone portiekflats in een wederopbouwwijk in Boxtel zijn omgetoverd tot state-of-the-art woongebouwen, een fraai architectonisch slotakkoord van de jarenlange herstructurering van de wijk Selissenwal. De renovatie van de twee flats is zo goed gelukt dat het project is ingezonden voor de Gulden Feniks 2011, de jaarlijkse prijs voor de mooiste nationale renovatie. Hugo Geerlings, projectleider van Woonstichting St. Joseph, architect Branka Vucsanovic van van aken architecten en Cas Stuu, directeur van hoofdaannemer Hendriks Coppelmans Bouwgroep werkten in bouwteamverband integraal en intensief samen.

Tuingevel (achtergevel) na de renovatie



Na de Tweede Wereldoorlog stond het lenigen van de woningnood voorop. Overal in Nederland schoten de flats uit de grond. Maar snel, veel en goedkoop bouwen kwam vaak neer op eentonig bouwen. Tegenwoordig beschouwt men het woningaanbod in de wederopbouwwijken als te veel van hetzelfde. De woningen zijn klein en vaak schraal aan voorzieningen. Bovendien schiet de gebouwschil bouwfysisch zwaar tekort naar huidige normen. Dit alles ging ook op voor een vijftal portiekflats langs de Baanderherenweg in Selissenwal te Boxtel. Met het oog op een grotere mix aan woningtypen besloot eigenaar St. Joseph drie van de vijf flats te vervangen door grondgebonden eengezinswoningen en twee flats volledig renoveren en opnieuw in te delen.

KETENINTEGRATIE

Hugo Geerlings was als projectleider van St. Joseph bij het project betrokken. 'Waarom niet alle vijf flats afbreken? Toevalig maakte een LPG-station aan de overkant van de straat het terugbouwen van dezelfde hoeveelheid woningen onmogelijk. Maar vooral leefde bij St. Joseph de wens om duurzamer met het eigen woningbestand om te gaan. Het casco van de flats was constructief nog goed en bood mogelijkheden voor een creatieve aanpak.' In 2007 won van aken architecten uit Eindhoven de architectenselectie, mede vanwege hun ruime ervaring met renovaties. Architect Branka Vucsanovic kreeg veel vrijheid om de 2 portiekflats naar een hoger plan te tillen. Bouwfysisch, ruimtelijk en architectonisch. Vucsanovic: 'Wij noemen het resultaat dan ook niet een renovatie, eerder een revitalisatie.' Initiator/ontwikkelaar St. Joseph ontwikkelde het project vanaf het Voorlopig Ontwerp in bouwteamverband samen met de architect en de Udense/Eindhovense bouwonderneming Hendriks Coppelmans Bouwgroep. Dit leverde een prima kruisbestuiving op met duidelijke voordelen op gebied van financiële haalbaarheid en bouwtechnische uitvoering. Er ontstond een prototypische vorm van ketensamenwerking met vanaf het begin veel aandacht voor de exploitatiefase.

NEHOBO-SYSTEEM

Komende vanuit het centrum van Boxtel leiden de twee gerevitaliseerde flats de wijk Selissenwal in. Architectonisch gezien lijken de gebouwen volkomen nieuw. Uitkragende galerijen op de etages maken de massaopbouw interessanter dan de eenvoudige doosvormen van vroeger. Fris stucwerk contrasteert met gevelvlakken van onbehandeld hout. Warm en huiselijk. De houten gevelbeplating bestaat uit FSC Plato®-hout dat onderhoudsvrijheid paart aan een lage milieubelasting. De plintlaag is deels bekleed met antracietgrijze Thermosteek®. Cas Stuu, directeur van Hendriks Coppelmans Bouwgroep: 'een erg licht bekledingspakket van steenstrips tegen PUR-beplating. Zo licht van gewicht dat de fundering niet verstevigd hoeft te worden. Je hangt het Thermosteek®-pakket gewoon aan de bestaande baksteenmuur.' Ook de rest van de gevels en vloeren zijn ruim voorzien van thermische isolatie, evenals het dakvlak. Verder zijn alle installaties vernieuwd. Geerlings: 'St. Joseph heeft als beleid dat alle (ver)nieuwe huurwoningen minimaal gemiddeld een Energielabel B moeten halen. Daarvoor volstond het aanbrengen van extra isolatie. We hebben nog duurzame en zeer energievriendelijke installaties waaronder WKO overwogen. Maar het casco (Nehobo-systeem) met vloeren van baksteenbroodjes liet het leggen van vloerverwarming niet toe. De CV-verdeelleidingen zijn daarom in de appartementen in een verlaagd plafond gelegd.'



Beginsituatie



Tijdens de sloop



Gerenevoerde flats

BouwInfo

BOUWPROGRAMMA revitalisatie van 2 flatgebouwen 35 appartementen van allerlei type
BOUWPERIODE juni 2010 tot februari 2011
OPDRACHT woningstichting St. Joseph, Boxtel
ONTWERP van aken architecten, Eindhoven
UITVOERING Hendriks Coppelmans Bouwgroep, Uden/Eindhoven



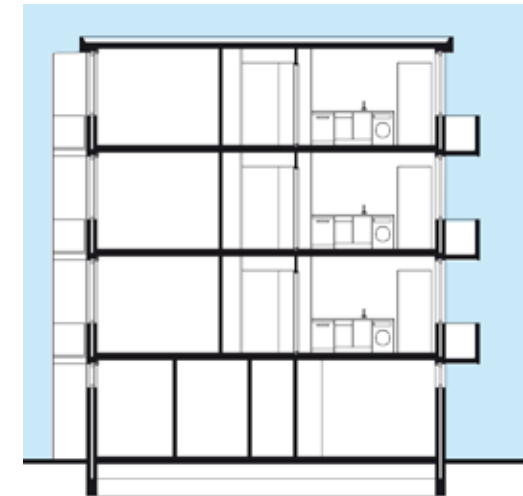
Detail tuingevel (achtergevel)

OPINIEWISSELING

De gebouwen zijn zorgvuldig en duurzaam gestript tot op het casco. Alle demontabele onderdelen kregen daarbij een nieuwe bestemming. Het ruwe materiaal is voor 80% gerecycled. Een breker vermaalde ter plekke het puin tot granulaat. Slechts 20% werd gestort. Veel hout ging richting shredder voor verwerking tot plaatmateriaal. Ook het bitumen van de dakbedekking is gerecycled terwijl St. Joseph de wc-potten en ander sanitair, deuren tot en met de deurklinken naar Afrika verscheept voor hergebruik. Stuu: 'De oude bouwtekeningen waren niet meer aanwezig. Daarom leek de sloop wel een ontdekkingstocht waar in voortdurend overleg tussen Hendriks Coppelmans en de constructeur veel geïmproviseerd moest worden om de stabiliteit van de gebouwen te waarborgen. Met veel nieuwe doorbraken door de bakstenen bouwmuren heen is het een beetje een gatenkaas. Daarom is redelijk wat nieuw constructiestaal toegepast. Tijdens de sloop riepen de buurtbewoners nog dat we het helemaal plat moesten gooien, maar later veranderden ze van opinie. Later zagen ze pas in, hoe mooi het werd en kregen we waardering voor de duurzame aanpak.'

KWALITATIEVE BUITENRUIMTE

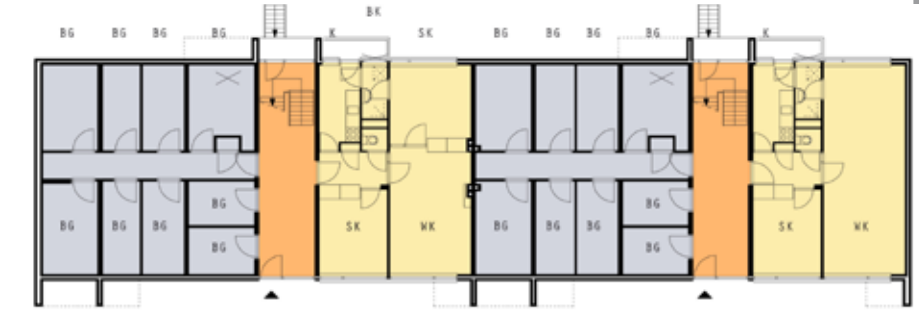
Tegenwoordig kan elk flatgebouw bogen op een ruime hoofdentree compleet met hydraulische platformlift. De ontsluiting veranderde van zuivere portiekflats naar een mengvorm met korte verbindingsgalerijen op de etages. Vucsanovic legt uit: 'In de plint kwam op elke kop een woning als ogen gericht op de straat. Tussen de beganegrondwoningen liggen de bergingen achter een transparante wand van glasplanken.' Bestaande betontrappen in de trappenhuisen zijn gehandhaafd met nieuwe traphekken en balustraden die voldoen aan moderne regelgeving. Veel gevelopeningen zijn vergroot voor meer daglicht binnen. Tevens verdween het hokkerige van de woningindeling. Zo is het balkon aan de achtergevel dichtgezet en bij de keuken getrokken. Vucsanovic vervolgt: 'De oude keuken was eigenlijk niet meer dan een gang. Nu is de keuken een aangename verblijfsruimte. En mijn complimenten aan de aannemer die de keuken-uitbouwen van buiten uiterst strak heeft bekleed met houten delen. Een monnikenwerk gezien de onregelmatigheid van het oude casco.' In de woonkamer kwam een brede driedelige pui die als breed Frans balkon voor tweederde opengezet kan worden. Geerlings:



Doorsnede bestaand



Doorsnede nieuwe situatie



Begane Grond bestaand



Begane Grond nieuwe situatie



'Op warme dagen speelt de zon volop door de woning. Kwantitatief nam de buitenruimte af, kwalitatief nam die onmiskenbaar toe.'

WOONCARRIÈRE

Ook de directe woonomgeving ging grondig op de schop. De overvloed aan openbare ruimte rond de blokken is teruggebracht tot beter beheerbare brokken. Het meeste groen kwam in privé of collectief beheer. Samen bevatten de twee renovatieflats 21 gloednieuwe en betaalbare huurwoningen en 14 goedkope Koopgarant®-appartementen (met prijzen van €140.000 tot en met €180.000). Bijna alle appartementen verschillen van elkaar. Precies zoals de bedoeling was. De woningen vlogen weg. Vooral starters stonden in de rij. Daarmee zorgt het project voor meer draagkracht in de wijk. Alleen maar blij gezichten op dat front. De sociale structuur in Selissenwal is nog steeds hecht. Veel huishoudens wonen er al sinds de jaren vijftig en zestig, het moment dat de eerste portiekflats verschenen. De meeste nieuwe bewoners van de flats blijken al iets met Selissenwal te hebben, bijvoorbeeld omdat hun ouders er nog woonden. Geerlings: 'Dankzij deze twee vernieuwde gebouwen kunnen ze uiteindelijk weer wooncarrière maken binnen hun eigen Selissenwal.'



Verdieping bestaand



Verdieping nieuwe situatie