

stedebouw & architectuur

12 DRONES HOUDEN GEBOUWEN IN DE GATEN **22** BOUW VAN JOU
PROJECT WINT GULDEN FENIKS **28** TRANSFORMATIE GROOT LAB
IN AMSTERDAM-NOORD **36** EERSTE NUL-OP-DE-METERPROJECT
GESTAPELDE BOUW IN TILBURG


acquire publishing
AANGENAAM KENNIS MAKEN

HOT TOPIC

12

THEMA RENOVATIE & HERSTRUCTURERING

28

36

DE OMGEVINGSWET: DÉ SNOEPWINKEL VOOR ARCHITECTEN

IN ZIJN GASTBLOG BIJ DE BNA VAN 29 JUNI 2016 TRIGGERT REIMAR VON MEDING (KAW ARCHITECTEN) MIJ ENORM MET ZIJN STELLINGEN OVER ARCHITECTEN¹⁾: ‘WAT IS ONZE TOEGEVOEGDE WAARDE EN WAAROM IN VREDESNAAM ZOU IEMAND GEBRUIK WILLEN MAKEN VAN WAT WIJ KUNNEN?’ EN: ‘DE HUIDIGE VORM KENT TWEE SMAKEN – AUTONOM KUNSTENAAR OF ADVISEUR. AAN BEIDEN HEB JE NIETS.’



ARNO KLEINE STAARMAN,
projectmanager ruimtelijke
ontwikkeling Aranto.



BRON: JPSTOCK/SHUTTERSTOCK.COM

Ik ben ook bijzonder benieuwd naar zijn discussie met architecten op het BNA FLITSDEBAT op vrijdag 15 juli 2016 in Amsterdam, over hoe architecten werken aan betaalbaar wonen²⁾. Een resultaat of conclusie van dit flitsdebat heb ik helaas nog niet gezien, maar ik voorzie voor ondernemende architecten juist grote kansen met de invoering van de Omgevingswet.

DE OMGEVINGSWET³⁾

De nieuwe Omgevingswet treedt begin 2019 in werking, omdat:

1. De balans in het huidige omgevingsrecht te veel ligt op rechtszekerheid en te weinig op groei gericht op duurzame ontwikkeling, regionale verschillen met groei en krimp, maatwerk bij projecten en participatie.
2. Er behoefte is aan één wet met procedures, planvormen en regels en één instantie als bevoegd gezag om samenhang en integraal beleid te borgen.

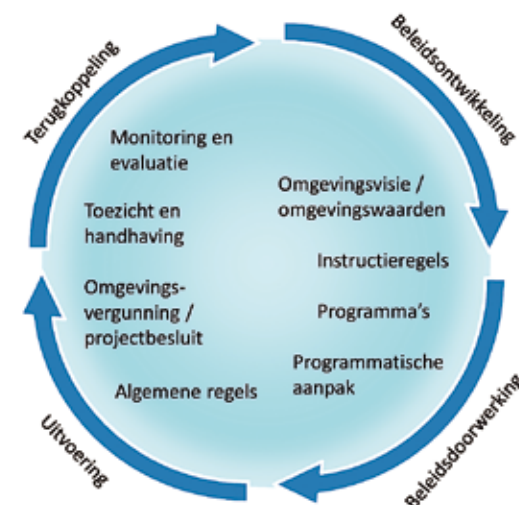
Het voordeel van de nieuwe Omgevingswet is dat deze uitgaat van een paradigmawisseling en mentaliteitsverandering in de bescherming van de fysieke leefomgeving naar continue zorg voor de kwaliteit en ruimte voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving⁴⁾. Hieruit vloeien de twee volgende grote marktkansen voor architecten:

1. Voor realisatie van kwaliteit en ruimte voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zijn creativiteit, innovatie en respect voor de omgeving (*genius loci*)⁵⁾ vereisten. Dit zijn competenties waar ondernemende architecten (maar ook stedenbouwkundigen) zonder meer over beschikken. Een snelle blik op de gerealiseerde Vinexwijken in Nederland met een zeer dominante rol voor (project)ontwikkelaars leert ons dat (project)ontwikkelaars daar juist een gebrek aan hebben.

2. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving door de opkomst van de participatiemaatschappij en bezuinigingen bij de overheid zal in toenemende mate worden bepaald door initiatieven uit de samenleving en vanuit ondernemers. In de omgevingsvisie van een gemeente zal de toekomstige ontwikkelingsrichting van de fysieke ruimte zijn aangegeven. Het grote voordeel van deze omgevingsvisie voor u als architect is dat:

- u inzicht heeft in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (dus kansen) van een gemeente, én;
- dat een gemeente bij ruimtelijke plannen met een toegevoegde waarde voor de fysieke kwaliteit ook van deze omgevingsvisie af kan wijken, want deze visie bindt alleen de gemeente zelf.

In de onderstaande beleidscyclus van de Omgevingswet⁶⁾ zijn de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet overzichtelijk weergegeven.



DENKBEELDIG PRAKTIJKVOORBEELD

Als architect heeft u een belegger, projectontwikkelaar of ontwikkelende aannemer als klant. Deze heeft zijn oog laten vallen op leegstaande kantoorgebouwen⁷⁾ gelegen bij stations in de Randstad⁸⁾, met name in de buurt van Amsterdam en Utrecht, om te transformeren naar minimaal vijftig woningen en appartementen. Uiteraard past woningbouw in deze gebouwen niet binnen de geldende bestemmingsplannen, maar ‘uitdagingen’ zullen er onder andere ook zijn door slechte luchtkwaliteit⁹⁾, te hoge geluidsbelasting en een tekort aan parkeerplaatsen.

Nu is het aan u als architect om in de geest van de Omgevingswet een ontwerp te maken, dat voldoet aan:

- de wensen van uw klant en dus rendement oplevert;
- de wensen van de toekomstige bewoners, en;
- de gemeentelijke eisen vanuit stedenbouw, duurzaamheid, milieuaspecten, beperking planschade en maatschappelijk draagvlak in de omgeving.

Als architect zult in de geest van de Omgevingswet kunnen gaan ‘spelen met normen en vormen’ om tot een optimaal ontwerp te komen. Het geldende bestemmingsplan is dan enkel een beperkend denkkader. Oplossingsrichtingen voor het denkbeeldig praktijkvoorbeeld zijn: een groene gevel die vieze buitenlucht zuivert en 30% NOx en CO2 uit de lucht haalt¹⁰⁾ of dove gevels en deelgebruik van hybride auto’s voor een lagere parkeernorm.

Als architect daagt de Omgevingswet u uit om uw maximale toegevoegde waarde te leveren. Pakt u als architect deze handschoen op?

NOTEN

¹⁾ bna.nl/volg-orde

²⁾ bna.nl/agenda-item/bna-flitsdebat-over-hoe-architecten-werken-aan-betaalbaar-wonen

³⁾ stedbouwarchitectuur.nl/ontwerpt-u-als-architect-al-omgevingswet-proof

⁴⁾ duurzaamgebouwd.nl/expertposts/20160705-beleidscyclus-omgevingswet-kroonjuweel-voor-duurzaamheid

⁵⁾ architectenweb.nl/aweb/archipedia/archipedia.asp?id=14400

⁶⁾ zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33962-3.html

⁷⁾ fd.nl/ondernemen/1162666/minder-lege-kantoren-verhuurd

⁸⁾ dbr.verdus.nl/leegstand-en-ov-knooppunt-ontwikkeling

⁹⁾ binnenland.eenvandaag.nl/tv-items/68563/_milieudefensie_kan_rechtszaak_luchtkwaliteit_winnen

¹⁰⁾ duurzaamgebouwd.nl/gebouwschil/20160620-groene-gevel-toont-duurzaam-karakter-nieuw-stadskantoor-venlo

¹¹⁾ aranto.nl

Arno Kleine Staarman is projectmanager ruimtelijke ontwikkeling bij Aranto¹¹⁾. Hij is lid van het expert-team Omgevingswet Tweede Kamerfractie CDA, docent Schulinc, Twitteraar, blogger, opiniemaker en expert bij DuurzaamGebouwd.nl en Stedebouw & Architectuur.

BOUW VAN JOU, DEVENTER

HERSTRUCTEREN MET PINCET

EEN WONDER OP MICROSCHAAL, ZO TYPEERDE DE JURY VAN DE GULDEN FENIKS 2016 HET WINNENDE HERSTRUCTURERINGS-PROJECT BOUW VAN JOU IN DE CATEGORIE RENOVATIE. **JOHAN BLOKLAND** WAS ALS ARCHITECT BETROKKEN BIJ HET CO-CREATIE-PROJECT VAN ZIJN **BUREAU OPZOOM**, **WOONBEDRIJF IEDER1** EN **AAN-NEMER HAAFKES VELDWACHTER**. BLOKLAND: "HERSTRUCTUREREN IS MAATWERK. IK GELOOF NIET IN TRANSFORMATIECONCEPTEN DIE ERGENS OVERHEEN GELEGD WORDEN. HET GAAT ALTIJD OM DE FOCUS OP DE CONTEXT, HET GEBOUW EN DE WOONKWALITEIT VOOR DE FEITELIJKE DOELGROEP."

WAT WAS DE INSTEK BIJ BOUW VAN JOU IN DEVENTER?

"Het doel was om starters een duurzame bestaande woning aan te bieden voor minder dan een ton, met een duurzame schil, een casco interieur waar de kopers naar eigen inzicht konden klussen om hun woning af te maken. Gevel en dak werden aangepakt en de woningen sprongen gemiddeld van label D naar label A. Voor de rest was het aan de bewoners."



INSTALLATIES BLEVEN ACHTERWEGE BIJ DE AANPAK VAN DE WONINGEN. WAAROM?

"Dat zou een enorme investering vergen en zo de woningen voor de doelgroep onbereikbaar maken. Bovendien leveren extra investeringen in installaties relatief weinig op. Het is het eerste dat verouderd, het vraagt het meeste onderhoud en de bewoner ziet er niet veel van terug. Je stapt als opdrachtgever of ontwerper bovendien in een valkuil als je een herstructurering of renovatie >

'JE STAPT IN EEN VALKUIL ALS JE EEN HERSTRUCTURERING OF RENOVATIE VOLLEDIG OPHANGT AAN TECHNISCHE DOELSTELLINGEN ALS LABEL A++, NOM OF LEVENSLLOOPBESTENDIGHEID.'

WATER
IN DE OPENBARE
RUIMTE
8 NOV EXPO
2016 HOUTEN

Eendaagse vakbeurs met lezingen.
Over groene, water- en klimaatbestendige openbare ruimte.

"De beurs geeft een prachtig overzicht met creatieve oplossingen van hoe je met regenwater in het stedelijke gebied om kunt gaan zodat je er geen last, maar vooral plezier van hebt; als al deze innovaties worden toegepast is de klimaatactieve stad een stuk dichterbij gekomen."

Unie van Waterschappen

Gratis toegang, registreer via:
www.waterindeopenbareruimte.nl

EEN DUIDELIJK CONTRAST TUSSEN
DE NIEUWE WONINGEN (LINKS)
EN DE OUDE WONINGEN.



‘EEN OVER-ALL TRANSFORMATIE- CONCEPT UITROLLEN IS AANTREKKELIJK, MAAR BLIJKT VAAK NIET TE WERKEN.’

volledig ophangt aan technische doelstellingen als label A++ , NOM of levensloopbestendigheid. In principe eindig je met dergelijke doelstellingen met middelmaatproducten, omdat de kwaliteiten van het specifieke gebouw en de leefbaarheid voor de specifieke bewonersgroep op de achtergrond raakt. Veel belangrijker dan al die labels is het om bij een herstructurering te focussen op de woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners. Voor wie is het gebouw geschikt, hoe gaat het gebruikt worden? Herstructureren is maatwerk. Het moet altijd draaien om de doelgroep en de mogelijkheden van het object. Labels en certificaten leggen in het slechtste geval een manier van leven op die niet lijkt op die van bewoners,

kijk bijvoorbeeld naar NOM-woningen met hun balansventilatie en deels gesloten ramen. Het doet denken aan het *sick building syndrome* uit de kantoren. Begin gewoon met het goed opzetten van de basis, waarbij de toegevoegde techniek ten dienste moet staan aan de bewoner en niet aan labelsprongen en normeringen.”

WELKE STEDENBOUWKUNDIGE INGREPEN WAREN BIJ BOUW VAN JOU NODIG?

“Als vertrekpunt hadden we 42 te slopen woningen uit 1966, tezamen een stempel met een aantal eigenaardigheden. De oude stempel bezat een combinatie van tuinen aan de straat en voordeuren aan het achterpad van de burens.

Tuinen aan de straat werkte vroeger prima, maar in het wonen van nu functioneert het niet. Bewoners bouwden schuttingen aan de straat om hun tuinen af te schermen, en er lag rommel. We hebben de oude stempel getransformeerd tot een open blok door acht woningen te slopen en één blokje 'om te draaien' zodat alle voordeuren nu aan de straat liggen. Uit sloop en omdraaiing ontstond in het hart van de stempel ruimte voor tuinen en parkeren aan de achterkant van de woning. Met relatief kleine ingrepen gaven we de openbare ruimte weer een heldere structuur en kregen bewoners duidelijkheid over privé en collectief.”

DUS OOK VOOR STEDENBOUW EN OPENBARE RUIMTE GELDT: MAATWERK?

“Ik geloof niet in transformatieconcepten die ergens overheen gelegd worden. Herstructureren verlangt dat je steeds kijkt naar de context, het object en de gebruikers. Die bepalen welke ingrepen nodig zijn, daaruit rolt de passende stedenbouwkundige ingreep en een openbare ruimte die functioneert. Een over-all transformatieconcept uitrollen is aantrekkelijk, maar blijkt vaak niet te werken. Als opZoom focussen wij liever op goed samenwerken en het optimaliseren van processen. Een sterk interactieve werkwijze genereert veel resultaat en zorgt dat sterke en duurzame woonmilieus worden gerealiseerd. Het zijn ook juist de partijen als ontwikkelaars, aannemers, corporaties, adviseurs en gemeenten die zich focussen op interactieve en inventieve processen waarmee echt stappen vooruit kunnen worden gezet.”

WAT IS DE BESTE STRATEGIE BIJ HERSTRUCTUREREN?

“Anders dan bij nieuwbouw is bij herstructureren niet direct helder wat het woonproduct moet zijn. Een gebouw moet zich lenen voor een bepaalde nieuwe functie. Dat helder in beeld krijgen, vergt een goede analyse en veel samenwerking met alle betrokken partijen. Na het goed ‘lezen’ van het gebouw met zijn karakter, beperkingen en kansen kun je gericht verder. Het Bouwbesluit geeft daarnaast bij herstructureringen bouwtechnisch ook veel ruimte om dat maatwerk te leveren. Het hoeft niet allemaal op nieuwbouwniveau. Bij Bouw van Jou hebben we bijvoorbeeld niet vastgehouden aan de 0 dB-eis. Dat was niet nodig; je weet als bewoner van zo'n bestaande woning dat je je burens soms hoort – en men kon er met het klussen zelf iets aan doen. Bij een herstructurering naar royale appartementen zou je aan die 0 dB-eis misschien wel vasthouden.

Herstructureren is altijd een kwestie van kiezen voor investeringen. Bij Bouw van Jou is de schil en de stedenbouwkundige structuur aangepakt, in een ander project draait het misschien meer om het inbouwpakket, geluid of het opwekken van alternatieve energie. Dat kiezen kun je alleen dan goed doen, als helder is wat het eindproduct moet worden.”



BOUW VAN JOU

In het Landsherenkwartier van Deventer transformeerden architectenbureau opZoom, Woonbedrijf Ieder1 en aannemer Haafkes Veldwachter in een co-creatieproject een stempel uit 1966 met 42 te slopen rijtjeshuizen in 34 duurzame starterswoningen met een koopprijs onder een ton. De schil werd verduurzaamd, in het casco interieur konden bewoners naar eigen inzicht klussen. De openbare ruimte rondom werd verbeterd, en de stempel aangepast aan de hedendaagse woonwensen. De bewoners konden bij het aanpakken van het woninginterieur kiezen uit drie opties: alles zelf doen, samenwerken met de aannemer of alles uit handen geven aan de aannemer. De laatste bewoners ronden momenteel het kluswerk in het interieur van hun starterswoning af. Bouw van Jou ontstond als alternatief voor sloop/nieuwbouwplannen, waarin de wederopbouwopzet van het Landsherenkwartier volledig werd losgelaten. Een studie van architectenbureau opZoom resulteerde in de herstructurering volgens het Bouw van Jou-scenario.

EERSTE NUL-OP-DE-METERPROJECT GESTAPELDE BOUW IN TILBURG



ZURINGHOF GEEFT GROENE IMPULS AAN JAREN '70 WIJK

ZURINGHOF IN TILBURG IS ONLANGS FEESTELIJK GEOPEND. HET APPARTEMENTENCOMPLEX WAS EEN TYPISCH GEBOUW VAN ZIJN GENERATIE: ZOWEL ENERGETISCH ALS QUA UITERLIJK NIET MEER VAN DEZE TIJD. NA EEN INGRIJPENDE RENOVATIE IS HET COMPLEX NU HET EERSTE GESTAPELDE GEBOUW VOLGENS HET NUL-OP-DE-METER (NOM) PRINCIPE IN BRABANT. NOG EEN PRIMEUR: DRIEDIMENSIONALE, GROENE PREFAB STUCELEMENTEN ZIJN GEMONTEERD WAARDOOR ZURINGHOF ZOWEL LETTERLIJK ALS FIGUURLIJK EEN GROENE BLIKVANGER IN DE WIJK IS GEWORDEN.

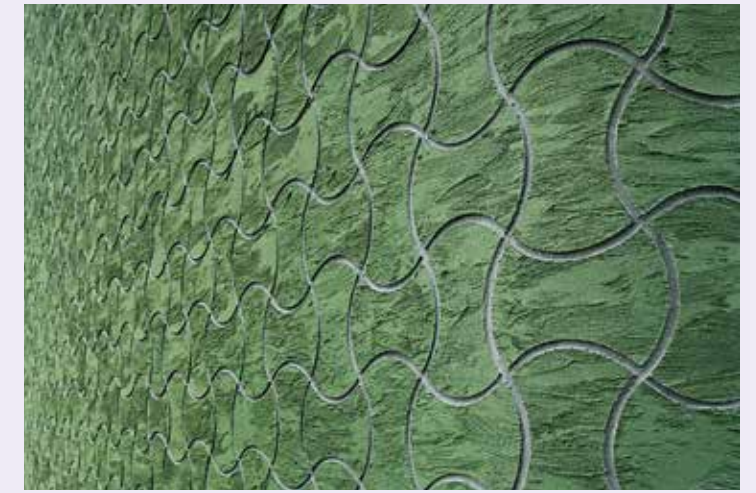
Ruim vier jaar geleden is de Tilburgse bouwketen GreenCore opgericht, bestaande uit de aannemers Remmers Bouwbedrijf en Alphons Coolen Bouw, installatietechnisch adviseur SunBurst en De Vierde Toren (samenwerkingsverband van architectenbureaus).

PILOT

Samen met opdrachtgever TBV Wonen startte GreenCore in 2014 een pilot die aansluit bij het landelijke project Nul-op-de-Meter. Vier woningen werden energieneutraal gemaakt door ze te voorzien van een warmtepomp, pv-panelen, een luchtventilatiesysteem met warmteterugwinning, kunststof raamkozijnen met drievoudig glas én een hoogwaardig gevelisolatiesysteem dat met een maximale dikte van 30 cm aan de buitenzijde van de gevel is aangebracht.

ZICHTBARE VERANDERING

Door Zuringhof aan de buitenzijde te isoleren werd het tevens mogelijk het gebouw een heel andere uitstraling te geven. Ook omdat het geen prefab NoM-project was en architect Arno Kolen niet gehinderd werd door modulematen. "Als een gebouw zo drastisch verandert, mag dat ook aan de buitenkant zichtbaar zijn," vertelt hij. "Daarnaast wilden we niet alleen Zuringhof van een nieuwe uitstraling voorzien, maar - nog belangrijker - de hele wijk een extra impuls geven."



DRIEDIMENSIONALE GEVEL

Kolen legt uit dat eenzijdige jaren '70 wijken ankerpunten nodig hebben voor de oriëntatie. Maar ook dat bewoners zo extra waardering krijgen voor hun omgeving. "We wilden een statement maken door een andere, herkenbare én mooie woonomgeving te realiseren. In eerste instantie keken we naar stucwerk, maar de keuze viel uiteindelijk op driedimensionale, groene prefab stucelementen (Sto-Ecoshapes) omdat we daarmee een hele nieuwe huid konden creëren." De architect legt uit dat de groene kleur refereert aan het kruid zuring, waaraan het gebouw zijn naam ontleent. "Daarnaast boden de prefab stucvormen de mogelijkheid om de gevel driedimensionaal te omkleden. Door het kleurgebruik én de combinatie van een specifiek patroon, ronde vormen en diepe neggen krijgt de gevel meer uitstraling en het complex een 'aaibaar' karakter."

i
green-core.nl
sto.nl
devierdetoren.nl

'ALS EEN GEBOUW ZO DRASTISCH VERANDERT,
MAG DAT OOK AAN DE BUITENKANT ZICHTBAAR ZIJN.'

