

breda

allure op a-locatie

project 2

Het appartementencomplex van Singelveste AlleeWonen aan het Van Coothplein in Breda staat in de steigers. In een jaar tijd krijgt het gebouw weer de allure die het verdient. Naast alle

uitdagingen die grootonderhoud normaal gesproken al met zich meebrengt, is er hier een extra complicerende factor: het gebouw ligt middenin het centrum aan een druk verkeersplein.

tekst dorine van gorp

foto's singelveste alleewonen

Het in slechte staat verkerende stucwerk van het complex aan het Van Coothplein in Breda is aan het oog onttrokken door een geheel nieuwe gemetselde voorgevel.





Een klankbordgroep van vijf bewoners inventariseerde de wensen van de bewoners en beoordeelde de plannen.



De ligging van het complex aan een druk verkeersplein zorgde voor heel wat logistiek geuzzel.

“Ons complex aan het Van Coothplein/Markendaalseweg was behoorlijk verouderd”, zegt Michel Kerpel, hoofd vastgoedbeheer van Singelveste AlleeWonen uit Breda. “Er waren problemen met de installatie en het gevelstucwerk liet los. Ook kregen we van de bewoners vragen over de veiligheid.”

Het dertig jaar oude gebouw, dat op een prachtige locatie in het centrum ligt en omringd wordt door statige panden, viel nogal uit de toon. “De laatste jaren zijn veel panden in de omgeving gerenoveerd en is er nieuwbouw gerezen. Daarnaast werkt de gemeente Breda aan het project ‘Water terug in de binnenstad’, wat het aanzien van het gebied enorm verbetert. Zo is de in 1964 gedempte haven opnieuw uitgegraven en komt de oorspronkelijke ‘Mark’ – het water dat door de binnenstad liep – terug tot aan de Markendaalseweg. De hele buurt wordt zo’n beetje opnieuw ontwikkeld. Ons pand sprong er in negatieve zin uit.” Ondanks het feit dat er de voorgaande jaren regelmatig onderhoud was gepleegd, was snel duidelijk dat er veel aan het complex met 186 twee- en driekamerwoningen moest gebeuren. Met de omvangrijke kosten die dat met zich mee zou gaan brengen, was een gedegen vooronderzoek op zijn plaats. Daarvoor schakelde Singelveste Alleewonen Cofier Projectontwikkeling en Bouwmanagement in. “Als je grote investeringen gaat doen, moet je alle opties bekijken”, zegt Kerpel. “Cofier heeft in haar haalbaarheidstudie uiteindelijk drie varianten doorgerekend: verkoop van het pand, sloop en nieuwbouw en grootonderhoud. Die eerste twee opties vonden wij eigenlijk niet gewenst.” Uiteindelijk viel de keuze op grootonderhoud, niet in de laatste plaats omdat de woningen zeer gewild zijn. “De verhuur loopt heel goed, ondanks de technische problemen. Dat komt vooral door de toplocatie.”

KLANKBORDGROEP

De woningcorporatie en Cofier besteedden veel aandacht aan de ontwikkeling en planning. Zo vond Kerpel het belangrijk eerst de interne projectorganisatie goed op poten te zetten. Daarin namen naast projectmedewerkers van Singelveste Alleewonen, de huismeester van het Van Coothplein, de wijkconsulent en de wijkopzichter plaats. Samen brachten ze de technische en sociale problemen in kaart. “Het appartementencomplex had nog geen bewonerscommissie”, blikt Kerpel terug. “Er wonen voornamelijk studenten en startenden in het pand. Door deze doelgroepen is er veel doorstroom, niemand woont er langer dan tien jaar. Onze wijkconsulent heeft oneindig veel energie gestoken in het bij elkaar brengen van een bewonersvertegenwoordiging. Het was voor ons namelijk zeer belangrijk dat de huurders zich door hun inbreng betrokken zouden voelen. Het zou immers een groot project worden met de nodige impact en bouwoverlast.” Na veel praten en een buurtbarbecue vormde zich een klankbordgroep van vijf bewoners. Volgens Kerpel een enthousiaste groep jonge mensen, die

een goede afspiegeling is van het bewonersbestand en de oren en ogen vormen van de overige bewoners. “Onze grote vraag aan de bewoners was natuurlijk: sluiten onze plannen aan bij jullie wensen?”, vervolgt hij. “De klankbordgroep verzamelde veel nuttige informatie en kwam met heel praktische dingen. Een uitstekende manier om alles op tafel te krijgen.” Ook maakten de leden van de interne projectgroep een lijstje. Daarbij bracht de wijkopzichter veel technische problemen in en maakte de wijkconsulent en complexbeheerder zich vooral zorgen over de leefbaarheid en veiligheid. “De parkeergarage en binnentuin van het complex hadden veel toegangen en waren slecht verlicht”, licht Kerpel toe. “Dat gaf de bewoners een groot gevoel van onveiligheid.”

GOEDE ARCHITECT

Terwijl de verschillende belanghebbenden wensen en problemen op papier zette, schakelde Kerpel Cofier weer in om samen een projectplan te maken. “Wij waren het al snel eens dat wij voor zo’n superlocatie als het Van Coothplein een goede architect nodig hadden”, zegt Kerpel. “Een architect die iets stijlvol kon ontwerpen dat in overeenstemming is met de prominente positie van het gebouw in de stad, maar die ook de beperkingen van ons budget zou respecteren. Daarom nodigden wij drie architectenbureaus uit om een plan te maken en dit aan onze projectgroep te presenteren.”

Het meest aansprekende voorstel kwam van Rijnvos Voorwinde Architecten uit Rotterdam. Het plan voorzag in een mooie oplossing die het gebouw weer allure zou geven, maar had tegelijk een praktische en kostenbewuste aanpak. Voorstel was onder meer een geheel nieuwe gemetselde voorgevel voor het in slechte staat verkerende stucwerk te plaatsen en het gevelvlak door te trekken tot de begane grond. Hierdoor oogt het geheel rustiger en krijgt het gebouw een betere uitstraling. “Naast de technische problemen van onder meer een haperende installatie, hadden we ook een bouwfysisch probleem”, legt Kerpel uit. “Behalve het probleem van koudebruggen kon ook regenwater insijpelen in de scheuren van de gestucte gevel. Bij bevroering hiervan trad schade op aan het stucwerk. Bij eerder onderhoud was al geprobeerd een stuk van het stucwerk te herstellen, maar dat bleek slechts een lapmiddel. Het metselen van een geheel nieuwe, bruinrood bakstenen muur voor het stucwerk was een mooie en duurzame oplossing. Door dat het geheel voorzien wordt van isolatiemateriaal, zijn we bovendien van deze bouwfysische problemen af.”

ACHTER DE GEVEL

Deze drastische facelift van de gevel is voor voorbijgangers de meest zichtbare ingreep aan het gebouw. Maar achter de gevel gebeurt er nog veel meer. “De woningen hebben aan de voorkant een winterbalkon of

loggia. Uit gesprekken met bewoners bleek dat niet iedereen hier even blij mee was. De ruimte is met een glaspui afgescheiden van de woonkamer. Voor bewoners is het winterbalkon 's winters te koud en 's zomers te warm. Ze vinden het dus niks. Maar wij ook niet. Omdat het er zelden aangenaam is, wordt ruimte nauwelijks gebruikt zoals hij bedoeld is, namelijk om lekker te zitten. In plaats daarvan gebruiken veel bewoners de loggia als opslagplaats voor dozen en bierkragen of om de was te laten drogen. Dat ziet er vanaf de glazen buitenkant niet fraai uit. Het was ons als corporatie daarom al jaren een doorn in het oog. Met het ontwerp van de nieuwe gevel is het winterbalkon dan ook verdwenen. De pui in de woningen gaat eruit en de schil wordt naar buiten geplaatst. Zo wordt de ruimte bij de woonkamer betrokken. Over de gehele breedte van de woning komt nu een schuifpui met een hekwerk, een Frans balkon, ervoor. Het oude enkelglas wordt vervangen door HR++.

Voor een deel van de bewoners op de eerste verdieping is het grootonderhoudsproject nog het meest ingrijpend. Hun woningen zijn in de oorspronkelijke situatie een soort galerijwoningen. Hun appartementen zijn toegankelijk via verschillende ingangen en trappen. Die ingangen zijn nauwelijks herkenbaar en dus zijn hun voordeuren moeilijk te vinden. Bovendien is de galerij een open gebied waar iedereen vrij in en uit kan lopen. Dit zorgt voor overlast, variërend van spelende buurkinderen tot bivakerende zwervers. Rijnvos Voorwinde Architecten tekende een rigoureuze oplossing: de galerij wordt bij de woonkamer betrokken en de bewoners krijgen per blok een nieuwe ingang aan de voorkant, die duidelijk herkenbaar is. Door de galerij bij de woonkamer te trekken, worden de aan de voorkant gelegen hal en slaapkamer groter. Het betekent wel dat de hele voorgevel van de woningen wordt weggehaald, wat veel hinder geeft voor de bewoners. Toch kunnen de huurders tijdens de verbouwing blijven zitten, omdat de muur wordt vervangen door een tijdelijk schot.

VEEL OVERLEG

"Natuurlijk hebben we vanaf het begin goed overlegd met de bewoners", verklaart Kerpel. "Met een project van deze omvang is het belangrijk dat iedereen erachter staat. Wij hadden natuurlijk al door veel gesprekken te voeren en via de hiervoor opgerichte bewonersklankbordgroep alle problemen en wensen in kaart gebracht. Toen duidelijk werd wat er allemaal in het grootonderhoud zou worden meegenomen, hebben we samen met de bewoners een sociaal plan opgesteld. We hebben alles goed doorgesproken en een overlastvergoeding per woning afgesproken. De bewoners moeten immers kosten gaan maken voor bijvoorbeeld het bijleggen van vloerbedekking, waar het winterbal-



De oude situatie met winterbalkon (boven) en de nieuwe waarbij die ruimte bij de woonkamer is betrokken.

kon bij de woonkamer is getrokken."

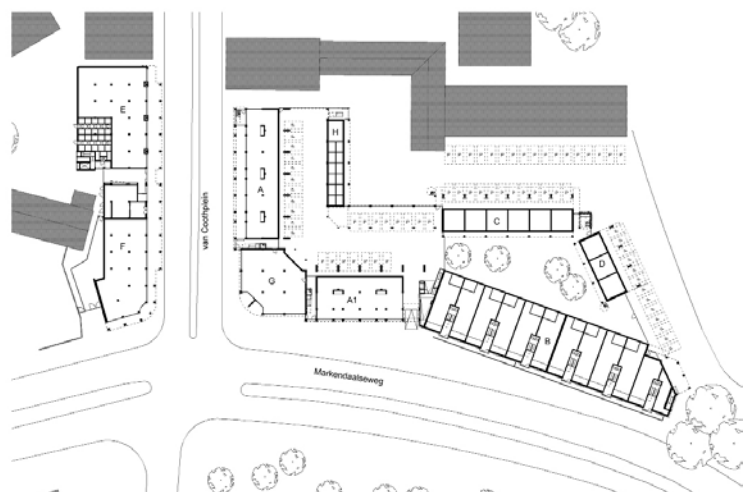
Ondanks alle hinder die de verbouwing met zich mee brengt, was het overgrote deel van de huurders enthousiast. Kerpel: "Zeventig procent van de bewoners moet het sociaal en technisch plan natuurlijk goedkeuren. Daar gingen wij uiteindelijk ver overheen, zeker dankzij onze inspanningen. Brieven sturen of een bewonersavond organiseren werkt voor deze doelgroep niet. De klankbordgroep heeft hier veel goed werk verricht en daarnaast hebben onze mensen zelf huisbezoeken afgelegd om de formulieren op te halen."

Een struikelblok in dit proces kan natuurlijk de bijna onvermijdelijke huurverhoging zijn. Singelveste Alleewonen koos er – ondanks de hoge kosten van het project – bewust voor de huur niet te verhogen voor de zittende huurders. "Wij hebben besloten de huur van de appartementen pas na mutatie te gaan verhogen", zegt Kerpel. "Dat is een investering, maar er móest wat aan het pand gebeuren."

VEILIGHEID

Goed contact met de bewoners is niet alleen belangrijk om een grootschalig project als dit te laten slagen, beaamt Kerpel. Ook na de bouwactiviteiten zijn goede contacten volgens hem waardevol. "We hadden een lelijk gebouw, dat nu allure krijgt. Dan wil je de omgeving ook netjes houden. Het probleem van de bierkragen en wasrekjes in de loggia's is opgelost met een bouwtechnische oplossing. Maar rondom het pand liggen ook altijd fietsen en fietswrakken. Als je goede contacten hebt en bewoners betreft bij je plannen, stimuleer je hen de leefbaarheid te verbeteren en hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Wij wilden nadrukkelijk geen leefregels opleggen, maar wel zorgen dat het netjes blijft."

Die gedachte sloot naadloos aan bij het veiligheidsprobleem dat veel bewoners ervoeren. "Een grote wens van de bewoners was afsluiting van het binnenterrein en de onder het gebouw liggende parkeergarage. Omdat deze plekken vrij toegankelijk waren, voelden veel bewoners zich onveilig als ze hun fiets of auto wilden pakken. In de nieuwe situatie kunnen alleen mensen die er iets te zoeken hebben, nog op het binnen- en onderterrein. We bouwen een algemene fietsstalling en de bergingen worden afgesloten. We gaan de verlichting aanpassen en er worden camera's geplaatst.



Situatieschets Van Coothplein

PROJECTGEGEVENS

Naam en Plaats Van Coothplein, Breda

Aantal woningen en typen 186 type 1 en 2

Bouwjaar 1974 en 1978

Eigenaar Singelveste Alleewonen

Architect Rijnvos Voorwinde Architecten

Aannemer De Combi Brabocon

Uitvoering tot en met maart 2011

Uitvoeringswijze traditionele bouw

icm prefab onderdelen

Projectfase uitvoering

MAATREGELLEN IN HOOFDLIJNEN**I SCHIL**

- Dak** geen wijziging (beton met isolatie en grond)
- Dichte gevel** voorgevel opnieuw opgemetseld
- Gevelopeningen** HR++-glas geplaatst
- Balkon** Frans balkon ipv loggia en winterbalkon

II WONING INTERN

- Keuken** geen wijzigingen
- Douche** geen wijzigingen
- Toilet** geen wijzigingen
- Indelingswijziging (binnen casco)** galerij bij woonkamer betrokken (type 1), schil naar buitengeplaatst (type 2)
- Vergroting casco (uitbouw/opbouw)** zie bovenstaand (verder geen wijzigingen)

III INSTALLATIES

- Cv-/mv-units** wtw-unit geplaatst + onderhoud ventilatiekanalen

- Rest woninginstallatie** plaatsen brandmelders in elke woning

IV GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

- Entree** 1 ingang per blok
- Trappenhof en/of galerij** e.d. algemeen onderhoud aan overige galerijen behoudens 8 (type 1)
- Lift** 1 stuks: geen wijzigingen, enkel onderhoud
- Bergingen** e.d. aanpak bergingen in kelder (veiligheidsmaatregelen/ toegankelijkheid)

V WOONOMGEVING

- Erfafscheidingen/buitenbergingen** e.d. veiligheid van totale complex verbeteren door plaatsen hekwerken en nieuwe entree's (bewaken toegankelijkheid en voorkomen van overlast)
- Inrichting omgeving/achterpaden** e.d. binnenterrein afgesloten

KOSTEN PER WONING (PEIL 2010)

- Schil € 3.300.000,-
 - Woning intern € 35.000,-
 - Woninginstallaties € 400.000,-
 - Gemeenschappelijke ruimten € 271.000,-
 - Woonomgeving € 390.000,-
- Aanneemsom inclusief BTW totaal per woning € 4.396.000,-

PRIJS / KWALITEIT

De huurprijs van de woning wordt niet aangepast

Zo hopen we het onveilige gevoel bij de bewoners weg te nemen en tegelijk gezamenlijk de boel een beetje op orde te houden."

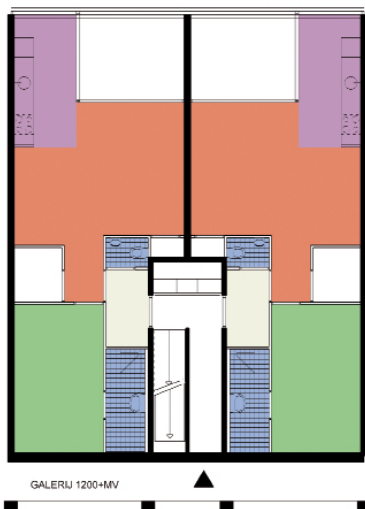
DRUK VERKEERSPLEIN

Cruciaal voor het slagen van de plannen was het vinden van een goede aannemer. "Het is een moeilijke opdracht", zegt Kerpel. "We hebben naast de technische opgave te maken met een druk verkeersplein en winkels op de begane grond van het pand. Voor ons was het belangrijk dat we de overlast voor parkeren, bewoners, winkelhuurders én winkelend publiek zoveel mogelijk zouden beperken. Daarvoor heb je veel knowhow van een aannemer nodig. In dit project spelen meer belangen mee dan alleen steentjes metselen." Singelveste Alleewonen koos dan ook niet voor de traditionele aanpak van een bestek schrijven en de markt opgaan. "Wij hebben drie aannemers uitgenodigd die qua techniek en volume de klus zouden aankunnen. Hen hebben we gevraagd een plan van aanpak te maken. Voor ons sprong De Combi Brabocon eruit. Zij konden niet alleen de klus technisch aan, maar redeneerden vooral vanuit de huurder, en dat was precies wat wij wilden horen. Zij stelden voor zoveel mogelijk prefab klaar te maken, zodat de overlastperiode zo kort mogelijk zou zijn." Volgens Kerpel vereiste de ligging van het complex een goede planning van de werkzaamheden. "Het complex ligt aan een druk verkeersplein. Tijdelijke verkeersafsluitingen bleken onvermijdelijk. Dan moet je met de gemeente om tafel, met de busmaatschappij wier lijn langs ons pand loopt, et cetera. Samen overleg je over de beste manier en de beste tijdstippen om af te sluiten. Dat zijn spannende momenten. De gemeente denkt heel goed met ons mee. Wij hebben onder meer toestemming gekregen om de bouwmaterialen vanaf zes uur 's morgens aan te voeren om het drukke kruispunt te ontlasten." Ook de wensen van de winkeliers werden in de planning meegenomen. Hun winkels onder het pand zijn niet het eigendom van Singelveste Alleewonen maar van Van Opstal Bedrijfsobjecten. Van Opstal zag wel iets in het project en wilde graag meedoen. "We hebben vanaf het begin intensief met hen overlegd en ook nu tijdens de bouwactiviteiten is er bijna dagelijks contact", zegt Kerpel tevreden over de samenwerking.

INLOGGEN

Door een gedegen voorbereiding en realistische planning ligt de renovatie nog steeds op schema. Eind vorig jaar is de technische installatie op het dak al vervangen door een warmteterugwinunit. Op 6 april zijn de werkzaamheden echt gestart. In het tweede kwartaal van 2011 vindt de oplevering plaats. "We zijn heel positief begonnen met draagkracht van alle belanghebbenden. Nu zorgen we dat we die draagkracht behouden", zegt Kerpel met overtuiging. "Er is bijna dagelijks contact met de bewoners en winkeliers, zowel vanuit Singelveste Alleewonen en Cofier als vanuit de aannemer. Daarnaast kunnen onze huurders inloggen op een speciaal deel van onze website. Hier kunnen ze het sociaal plan nalezen, de planning inzien en plattegronden bekijken. Ook hebben we na een mutatie één van de appartementen leeg gehouden en ingericht tot rustwoning. Hier kunnen bewoners die tijdens de werkzaamheden overdag thuis zijn om bijvoorbeeld te studeren, zich terugtrekken. In deze modelwoning houden we ook spreekuur en kunnen bewoners de tekeningen en plannen bestuderen."

Tot nu toe zijn de reacties heel positief, zegt Kerpel. "Voor de bouwvakvakantie is de nieuwe gevel onthuld. Huurders, winkeliers, omwonenden en welstandscommissie zijn het erover eens dat het een geslaagde make-over is. Hiermee bewijzen we dat ons pand bestaansrecht heeft op deze A-locatie in Breda."



oude situatie begane grond type 2



nieuwe situatie begane grond type 2