

## Project in beeld

► En zó was het: kleine woningen met een minimale buitenruimte in de vorm van een loggia.

►► Nieuwe balkonzijde. Het lijkt complete nieuwbouw en dat is het eigenlijk ook, aan deze kant van het woonblok.



# Woningen uitgebreid met extra ruimte én balkons

Er mankeerde nogal wat aan de woningen in een woonblok aan de Mendelweg in Boskoop. Grootste probleem was dat de woningen met 57 m<sup>2</sup> wel erg klein waren. Woningen samenvoegen was echter geen optie. A3 Architecten maakte een ontwerp waarbij de woningen niet alleen behoorlijk werden uitgebreid, maar bovendien een woningbreed balkon kregen. Deze nieuwe elementen zorgen tevens voor een compleet nieuw aanzicht.

**Tekst:** Carla Debets Bouwtekst  
**Beeld:** A3 Architecten

**W**oningcorporatie Trifolium schreef voor de aanpak van het woonblok met 35 woningen in Boskoop een prijsvraag uit, waarbij zowel een plan werd gevraagd voor renovatie, als voor sloop en nieuwbouw. A3 Architecten won – samen met Van Wijnen Stolk – de prijsvraag in beide categorieën. Na afweging van de voor- en nadelen van beide mogelijkheden (én gebaseerd op de kosten van respectievelijk circa 2 miljoen euro voor de renovatie en 2,5 miljoen voor sloop/nieuwbouw) werd gekozen om de woningen grondig aan te pakken. Architect en projectleider Jeroen Bestman van A3 Architecten: 'Behalve dat het om kleine tweekamerwoningen met (in pandige) loggia's ging, was

ook het aanzicht van de zestiger jaren woningen sterk verouderd. Bovendien hadden de woningen lage energielabels, ook niet meer van deze tijd. En tenslotte was er nog een probleem met de brandveiligheid van de galerijen én waren de oude woningen voorzien van blokverwarming.'

### Grotere woningen

Ondanks dat grotere woningen de wens van de woningcorporatie was, wilde deze wél het aantal woningen behouden. Daarom was het samenvoegen van woningen geen optie. Om de bestaande woningen te vergroten, koos A3 Architecten voor de balkonzijde. Bestman: 'Daar zijn letterlijk de grenzen opgezocht; de erfrens lag op 2,87 meter van de bestaande gevel en

daarnaast mochten de balkons vanuit het bestemmingsplan maximaal 1 meter uitkragen. Bovendien was het mogelijk om meteen de kleine in pandige loggia's te vervangen door veel grotere balkons. De ingreep werd grondig aangepakt: ook de complete oude indeling van de woningen ging 'op de schop.'

De nieuwe gevellijn werd op circa 2,5 meter van de oude gevel geplaatst. De oude, deels bakstenen gevel is gesloopt. In het verlengde van de bestaande dragende wanden (respectievelijk h.o.h. 3110 en 3790 mm) werden nieuwe paalfunderingen en funderingsbalken aangebracht. Met prefab betonwanden van 200 mm dik en geïsoleerde kanaalplaatvloeren (begaane grond) en kanaalplaten (verdiepin-

gen) werd aan elke woning circa 23 m<sup>2</sup> vloeroppervlak toegevoegd, ofwel circa 40 procent.

Aan de nieuwe betonnen woning-scheidende wanden zijn bovendien uitkragende wandelementen bevestigd, waarmee de nieuwe balkons op eenvoudige wijze gerealiseerd konden worden: op elk stramien staan stalen kolommen onder de uitkragende balkons.

Ook de balkons zijn geprefabriceerd, van beton. Deze platen zijn 250 mm dik. Een verspringing in de balkonvloeren zorgt ervoor dat de maten van de balkons pasten binnen het bestemmingsplan. Met de balkons kregen de bewoners een nieuwe buitenruimte van circa 9,5 m<sup>2</sup>, ten opzichte van de oude loggia's van

► Tijdens de uitvoering: de sparing ter plaatse van de entreehal.

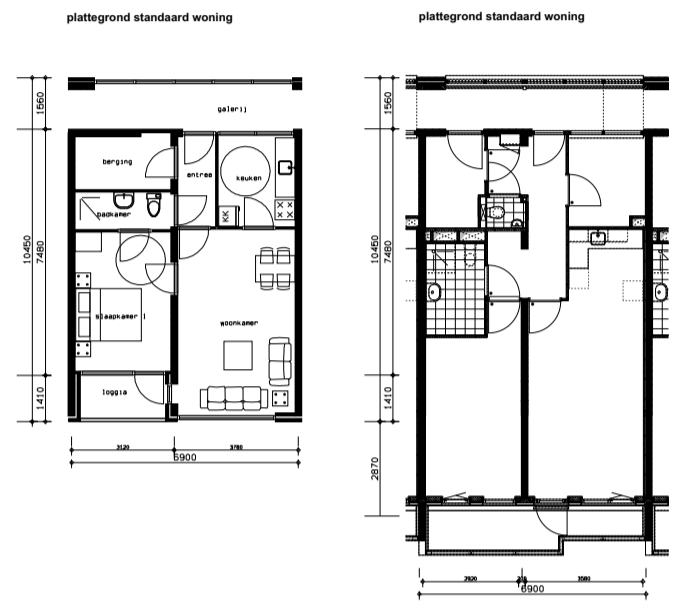
►► Zowel de uitbreiding als de balkons werden uitgevoerd met prefab betonelementen van respectievelijk 200 en 250 mm dik.





## Projectgegevens

**Opdrachtgever:** Woningcorporatie Trifolium, Boskoop  
**Ontwerp:** A3 Architecten, Rotterdam  
**Uitvoering:** Van Wijnen Stolwijk BV, Stolwijk  
**Adviseur bouwfysica:** Nieman raadgevende ingenieurs, Utrecht  
**Adviseur constructie:** Adviesburo Wijcon, Dordrecht  
**Start renovatie:** september 2013  
**Oplevering:** april 2014  
**Renovatiekosten:** circa 2 miljoen euro



BESTAAND  
**Plattegronden van de oude en nieuwe woningen. Ook de indeling ging 'op de schop'.**

slechts 3,5 m<sup>2</sup> een grote verbetering. Architect Jeroen Bestman licht de verschillende uitwerkingen van de balustrades als volgt toe: 'Bij de slaapkamers is het deel van het balkon het diepste en breedste. Voor de privacy van de achterliggende ruimte zijn hier spijlen toegepast die vooral van opzij voor minder inkijk zorgen. Bij het balkondeel bij de woonkamer zijn de balustrades uitgevoerd met glas, voor maximaal uitzicht. Ook de gevelpien in de woonkamer lopen door tot op vloerniveau.'

**Nieuwe woningindeling en gevels**  
 Doordat de woningen nagenoeg helemaal werden gestript – behalve de galerijgevels – kon een compleet nieuwe indeling worden gemaakt.

Daarbij wordt ook voldaan aan een belangrijke wens van de woningbouwcorporatie om driekamerwoningen te realiseren. Op de plaats van de voorheen gesloten keuken aan de galerijzijde is nu een extra slaapkamer gemaakt. Ook de gang is aanzienlijk vergroot (van circa 3 naar 10 m<sup>2</sup>), evenals de badkamer die nu bijna 5 m<sup>2</sup> groot is. Bij de nieuwe indeling is ook rekening gehouden met de wensen voor levensloopbestendige woningen, mét een maatvoering geschikt voor rolstoelgebruikers. Voor de nieuwe gevels zijn houtskelbouwelementen toegepast met kunststof kozijnen en isolatieglas. Aanvankelijk was gekozen voor hardhouten delen als gevelafwerking buiten. De woningbouwcorporatie vond

dit geen gelukkige keuze in verband met onderhoud en kosten. A3 Architecten bedacht vezelcementplaten als alternatief en deze uit te voeren in de kleur okergeel én te voorzien van verticale groeven. Die groeven waren goed mogelijk doordat de platen door en door gekleurd zijn. Deze afwerking kwam zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke idee.

Aan de galerijzijde is nauwelijks iets gewijzigd. Hier waren al – met glas – dichtgezette ruimtes aanwezig, waardoor geluidoverlast werd en wordt voorkomen. Als extra maatregel is het glas aan deze zijde vervangen door brandwerend HR++ glas, voor een betere brandveiligheid (voorkomen brandoverslag).



▲ Oude woonkamer en oude slaapkamer. In de smallere beuk lag vóór de slaapkamer de loggia.



◀◀ De uitbreiding van de woningen van binnenuit gezien, mét de nieuwe kunststof kozijnen.

◀ Galerijzijde; de galerijen waren al voorzien van glas. Op de begane grond is nu ook een inpandige galerij gemaakt.



▲ De balkons hebben verschillende breedtes en verschillende balustrades voor de woon- en slaapkamer.