

An aerial photograph of a city, likely Weert, showing a dense residential area with a prominent church in the center. A road with a roundabout is visible in the foreground. The image is overlaid with a dark, semi-transparent layer containing text.

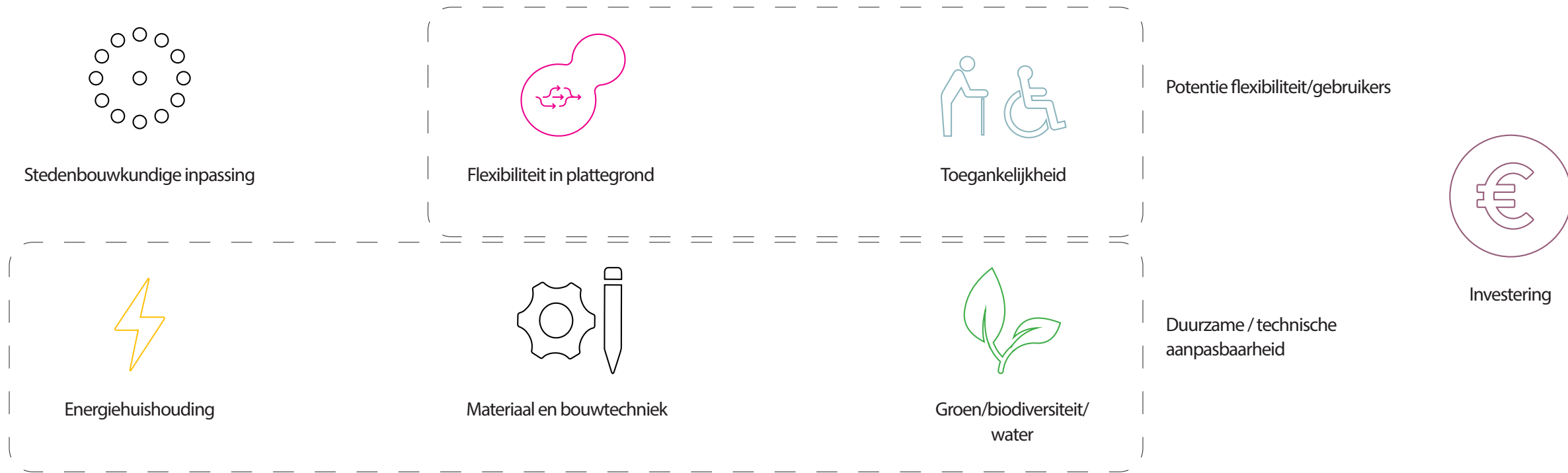
# B4

Onderzoek portieketagewoningen

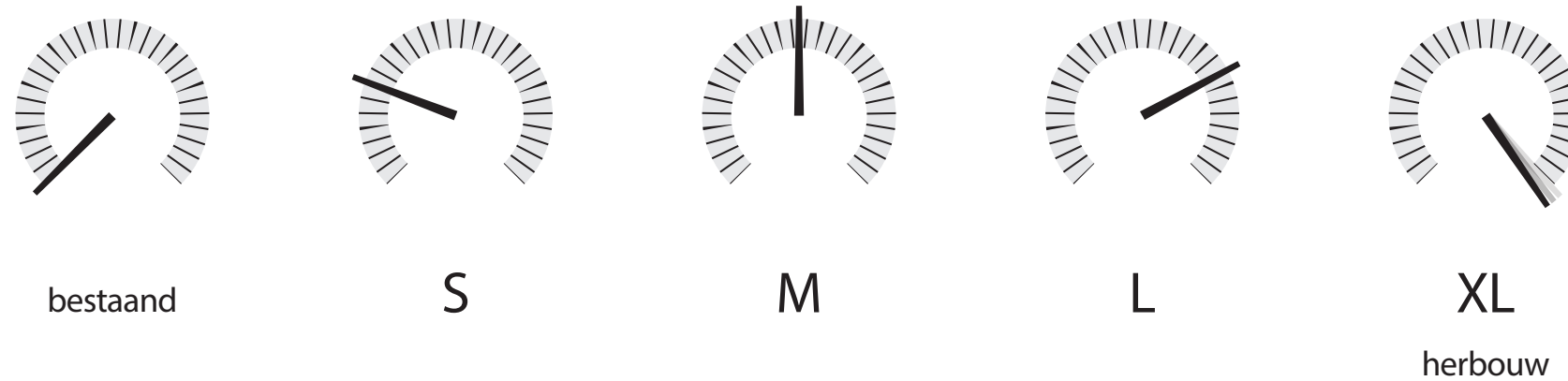


# Proces

## Onderzoeksthema's



## Interventieniveau's

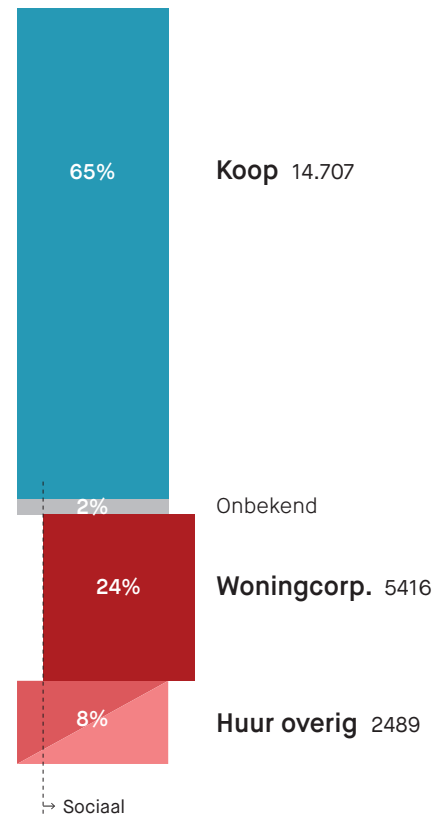


De interventiegebieden worden aan de hand van genoemde thema's getoetst op huidige kwaliteiten en potentie. Aan de hand hiervan kan een advies worden gegeven hoe met de huidige bebouwing om te gaan.

# Analyse woningen

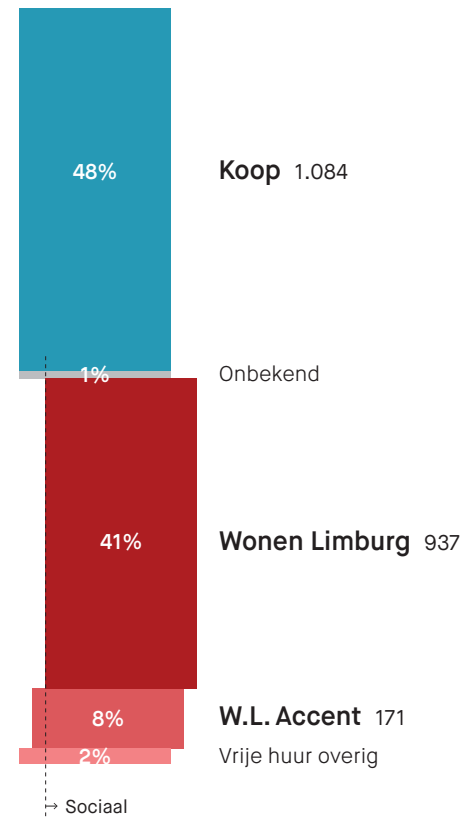
**Weert**  
22.626

bron:  
Kerncijfers wijken en  
buurten 2018 (CBS)



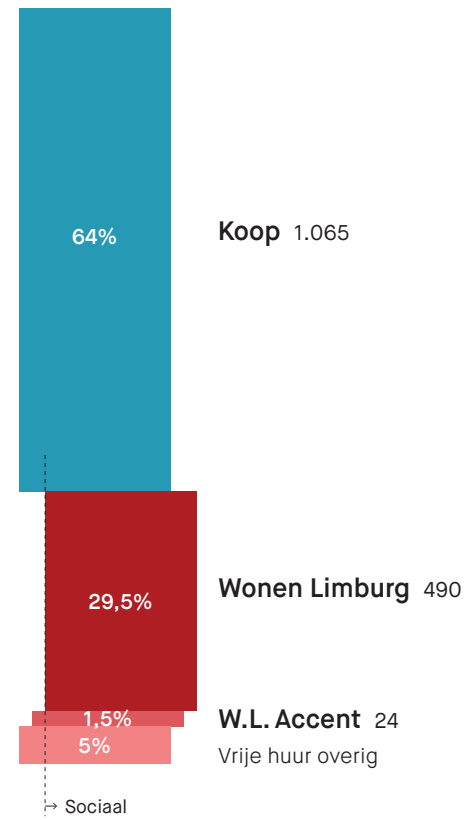
**Keent**  
2.258

bron:  
Kerncijfers wijken en  
buurten 2018 (CBS)

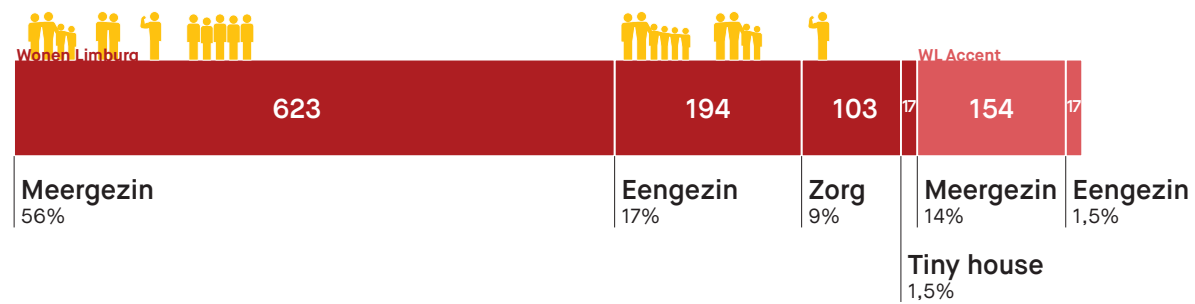


**Moesel**  
1.664

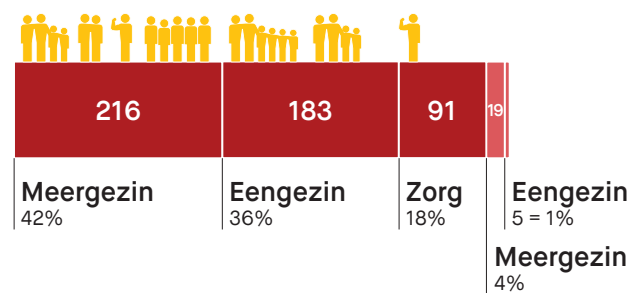
bron:  
Kerncijfers wijken en  
buurten 2018 (CBS)



## Wonen Limburg in Keent 1.108



## Wonen Limburg in Moesel 514

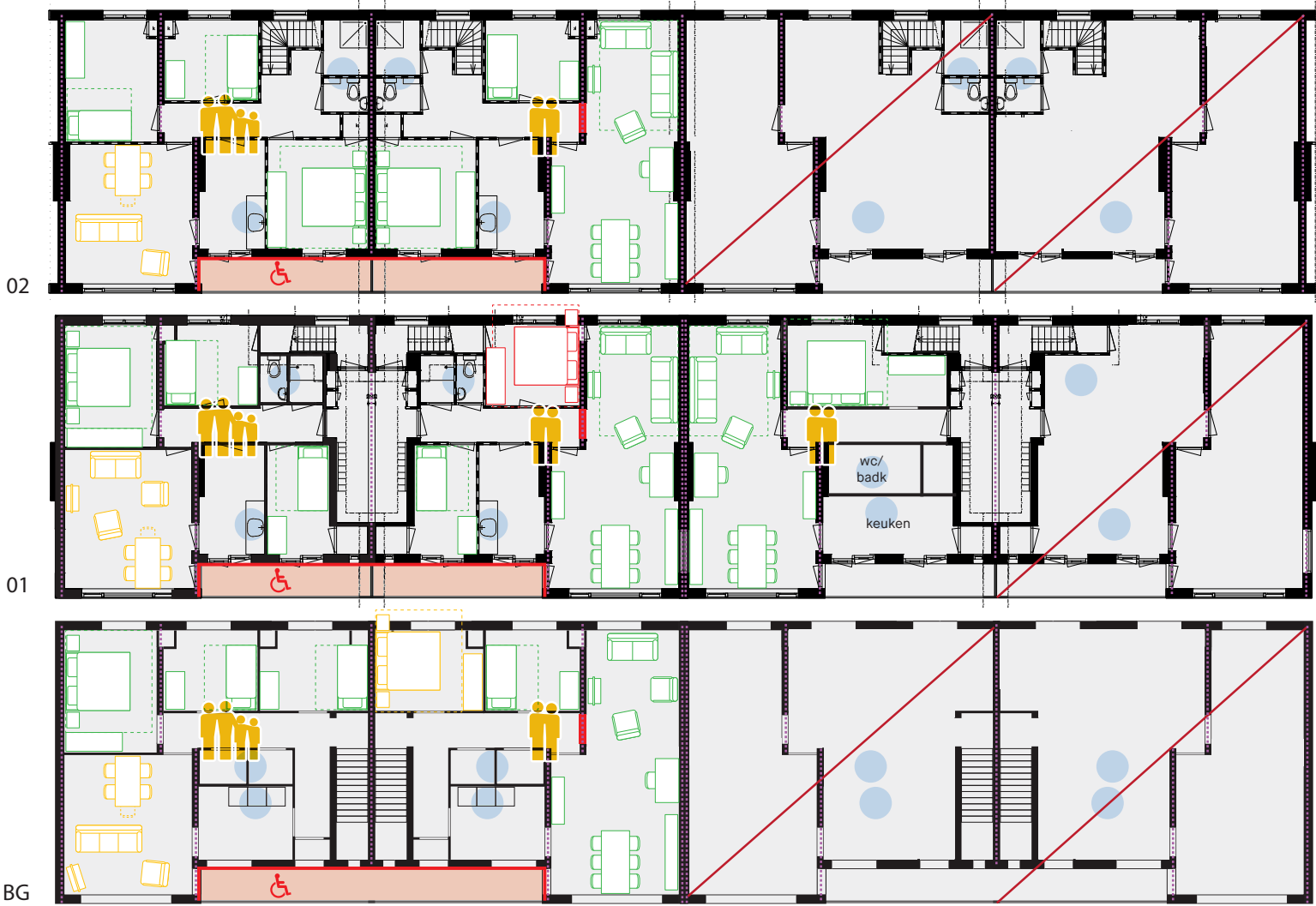


bron:  
adressen Kadaster (feb 2020) en  
Eigendommenkaart Keent & Moesel (okt 2019)

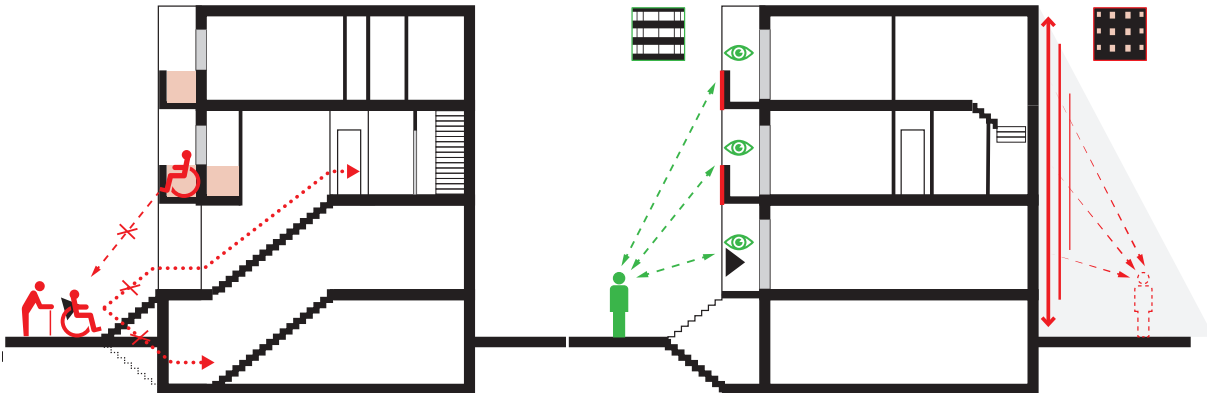


# Sint Jozefslaan

Potentie flexibiliteit/gebruikers



Plattegronden



Doorsnede



# Sint Jozefslaan

## Conclusies

Interessante plattegronden, maar niet flexibel in te delen/te veranderen.

2e : compact voor klein gezin / ruim voor stel

1e : compact voor klein gezin

BG : compact voor klein gezin / ruim voor stel

De plattegronden zijn niet bijzonder flexibel om er verschillende woonvormen in te passen. De eerste verdieping zou met enige bouwkundige aanpassingen om te bouwen zijn tot een ruime woning voor een stel.

De toegankelijkheid laat sterk te wensen over. De woningen zijn alleen per trap te bereiken (ook de begane grond). Door de per verdieping veranderende plek van woningtoegang is het lastig om externe voorzieningen te treffen om de toegankelijkheid te vergroten.

De woningen met de balkons richting de straat zijn kenmerkend voor het straatbeeld en geven tevens sociale controle. De achterzijdes doen dit juist niet en werken mee aan het gevoel van onbestemde achtergebieden.

## Beoordeling potentie flexibiliteit/gebruikers



De woningen zijn weinig aanpasbaar, maar hebben wel een interessante plattegrond en kwaliteit in relatie tot de buitenruimte voor.



# Sint Jozefslaan

Duurzame / technische aanpasbaarheid



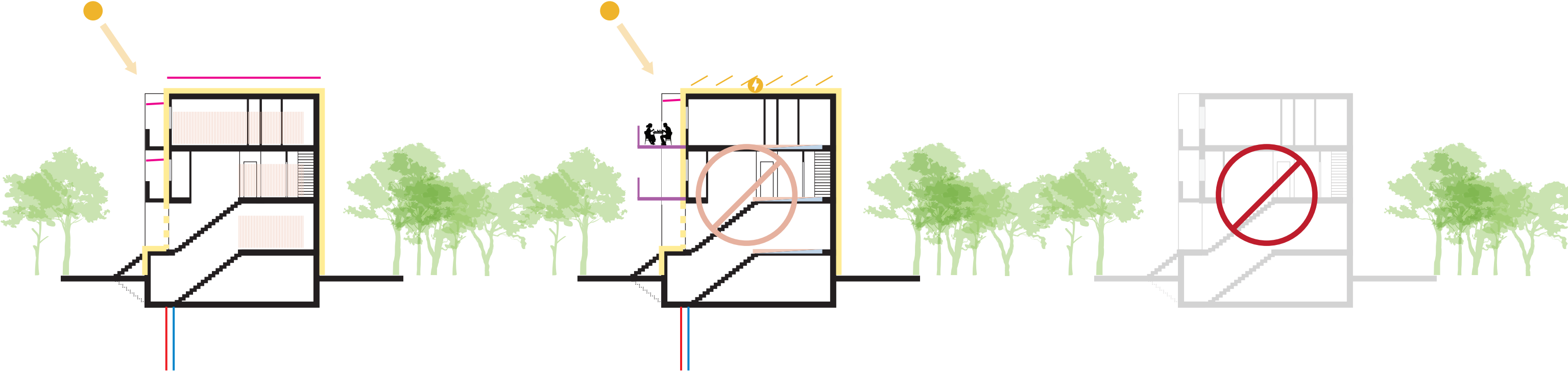
S



M



L



- na-isolatie
- zonwering
- || warmtepomp
- lage-temperatuurverwarming
- groenstrategie

- energiewinst
- lift
- nieuwe ontsluiting, planten voor privacy
- nieuw trappenhuis
- vloerverwarming/-koeling

- waterstrategie
- flexibiliteit in plattegrond
- tweede huid



# Sint Jozefslaam

## Conclusies

De woningen zouden eventueel aanpasbaar kunnen zijn qua isolatiewaarde. Dit zou echter gevel esthetisch behoorlijk veranderen, wat het herkenbare karakter van de Sint Jozefslaam aan zal tasten. Bovendien zou het toevoegen van een extra isolerende schil het toegankelijke karakter van de trappen verminderen.

Het toevoegen van een lage temperatuursverwarming lijkt lastig voor te stellen, gezien dit een behoorlijk grote ingreep zal zijn, en daarmee hoge kosten met zich

mee zal brengen in relatie tot de variatie aan doelgroepen die je er in zou kunnen huisvesten. De statistieken van de huidige en beoogde bewoners in de wijk zal hier doorslaggevend moeten zijn.

## Beoordeling duurzame / technische aanpasbaarheid

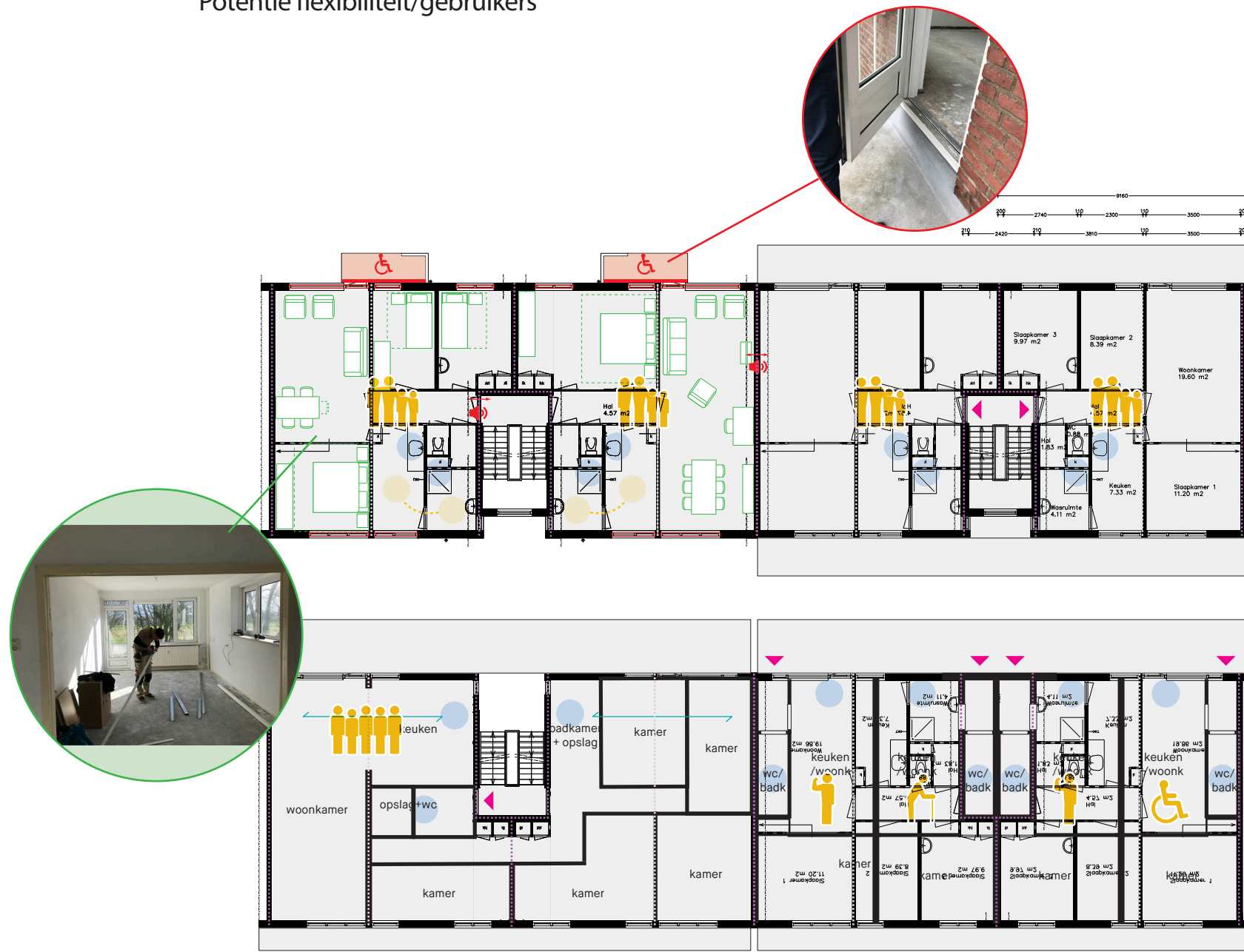


De woningen hebben een niet heel hoge technische aanpasbaarheid. Om het interessant te maken om ze energetisch te verbeteren moet eerst worden gekeken naar of de beoogde doelgroepen passen in de niet flexibele plattegrond.

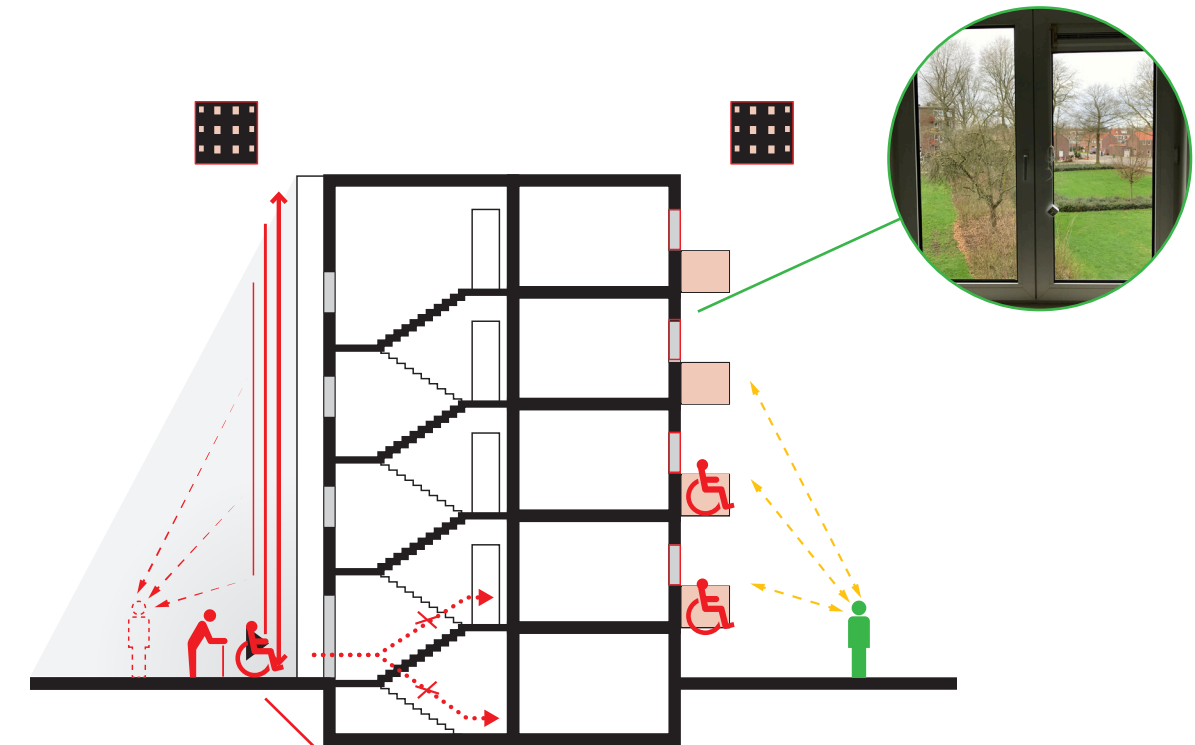


# Dillenburg, Willem de Zwijgerstraat, Louise de Colignystraat, Laurenburg

Potentie flexibiliteit/gebruikers



Plattegronden



Doorsnede



# Dillenburg, Willem de Zwijgerstraat, Louise de Colignystraat, Laurenburg

## Conclusies

Huidige plattegronden zijn compact maar voldoende voor een klein gezin, riant voor een stel. Een groot probleem is echter de gehorige trappenhuizen die niet toegankelijk zijn voor ouderen/rolstoelgebruikers. Het toevoegen van externe doorlopende balkons zou zowel de woonkwaliteit, toegankelijkheid, en flexibiliteit van de plattegrond sterk bevorderen. Daarnaast zullen intern enkele aanpassingen nodig zijn om de toegankelijkheid te verbeteren.

De relatie tot de context zal met deze stapelbouw zeer belangrijk zijn. De woningen aan de Dillenburg hebben zeer veel potentie in het openen van de gevel en de aanwezigheid van het groen en de openbare ruimte te laten zien. Hierdoor kan de sociale controle en het gevoel van veiligheid sterk worden vergroot.

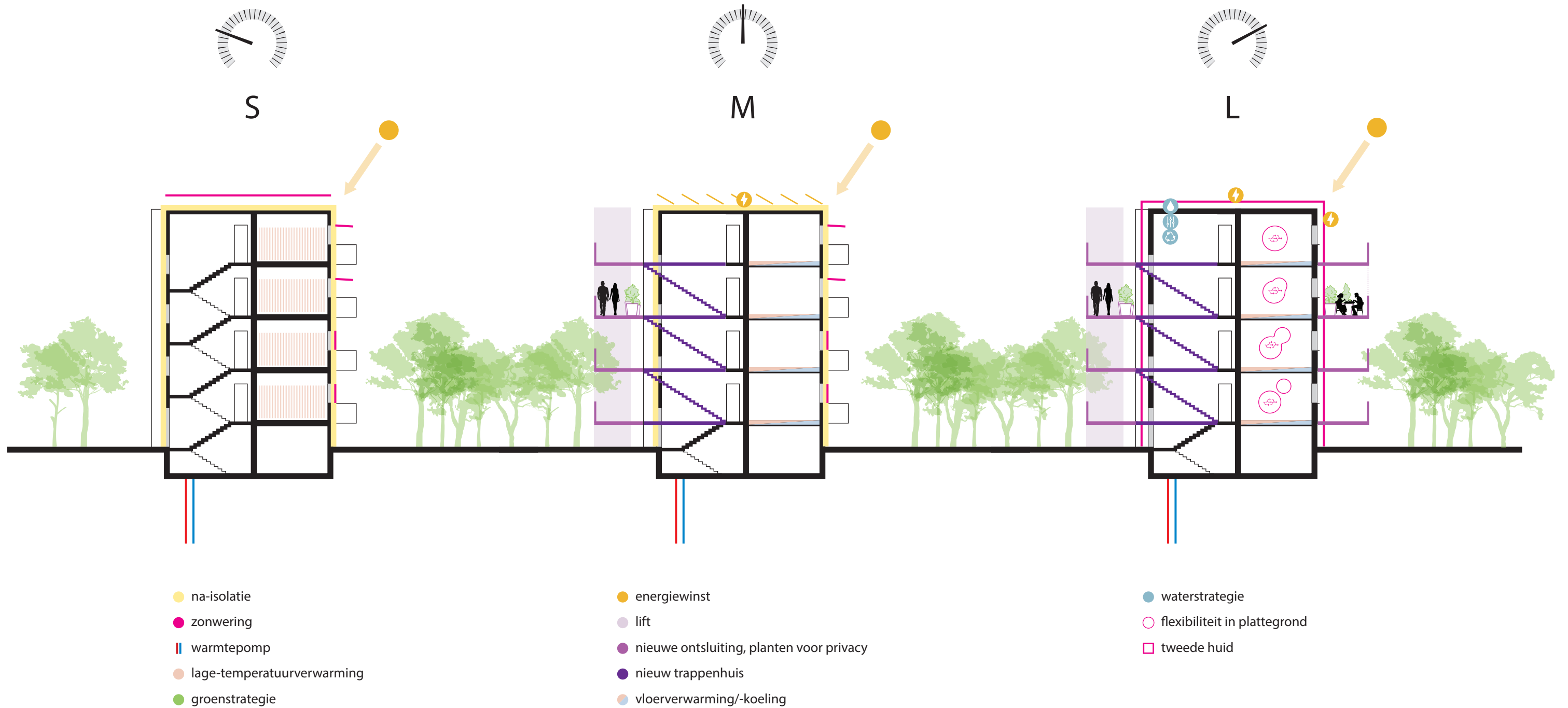
## Beoordeling potentie flexibiliteit/gebruikers



De plattegronden hebben, mits toevoegingen van externe balkons, veel potentie om meerdere type woningen in kwijt te kunnen.

# Dillenburg, Willem de Zwijgerstraat, Louise de Colignystraat, Laurenburg

Duurzame / technische aanpasbaarheid





# Dillenburg, Willem de Zwijgerstraat, Louise de Colignystraat, Laurenburg



## Conclusies

Door de eenvoudige manier van bouwen zijn meerdere interventieniveaus goed voor te stellen. Het integreren van een nieuw installatieconcept zal wel aardig wat voeten in de aarde hebben. Een snelle oplossing hiervoor zou lage temperatuurverwarming in de wanden zijn (risicovol als iemand schilderijen wil ophangen), maar beter nog is vloerverwarming. Hiermee kan ook de akoestiek worden aangepakt.

Door het ongebruikte dak nuttig in te zetten kan energie worden opgewekt dat gebruikt

kan worden voor een aardgasvrij verwarmingssysteem. Door de rechtlijnige bouw is het toevoegen van na-isolatie / tweede huid relatief eenvoudig te verwezenlijken. Hetzelfde geldt voor het toevoegen van externe balkons om toegankelijkheid en/of de relatie tot het park en/of de woonkwaliteit te verbeteren.

## Beoordeling duurzame / technische aanpasbaarheid



De gebouwen lijken een hoge mate van aanpasbaarheid te hebben op bovengenoemde onderwerpen:

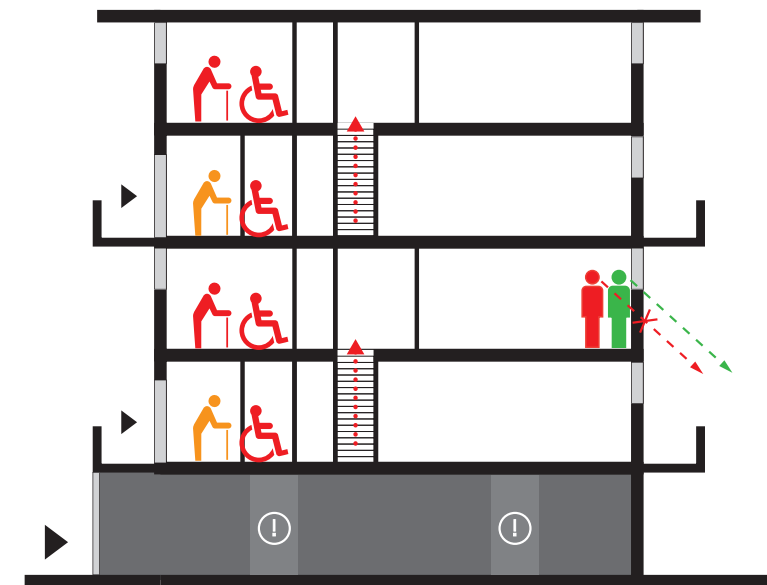
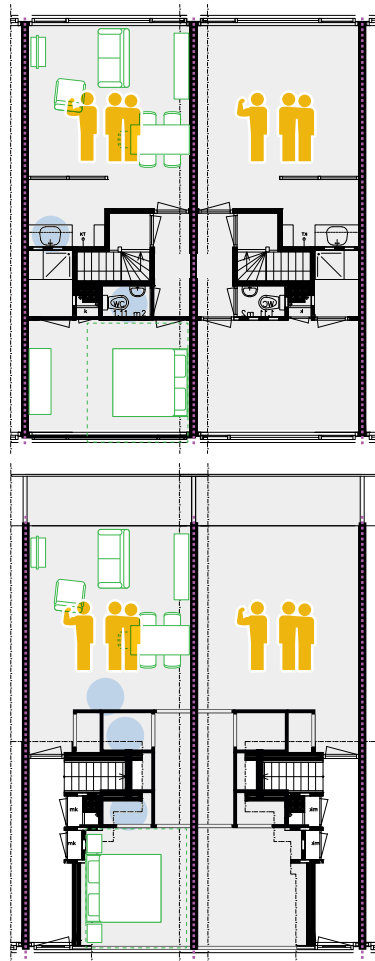
verwarming

akoestiek

toevoegingen isolatie en balkons/gallerijen

# Serviliusstraat

Potentie flexibiliteit/gebruikers



Plattegronden

Doorsnede



## Conclusies

De huidige plattegronden hebben al een zekere mate van flexibiliteit: als huidig uitgevoerd kunnen de units relatief eenvoudig worden veranderd tussen 2x enkellaags appartement of 1x dubbellaags. Echter, brandveiligheid is een issue.

Daarnaast is toegankelijkheid een probleem. De trappenhuizen kennen geen liften, de balkons hebben veel hoogteverschillen en zijn smal. Bovendien is slechts 50% van de verdiepingen toegankelijk via een balkon.

## Beoordeling potentie flexibiliteit/gebruikers



Zie bovenstaande conclusies.

# Serviliusstraat

Duurzame / technische aanpasbaarheid



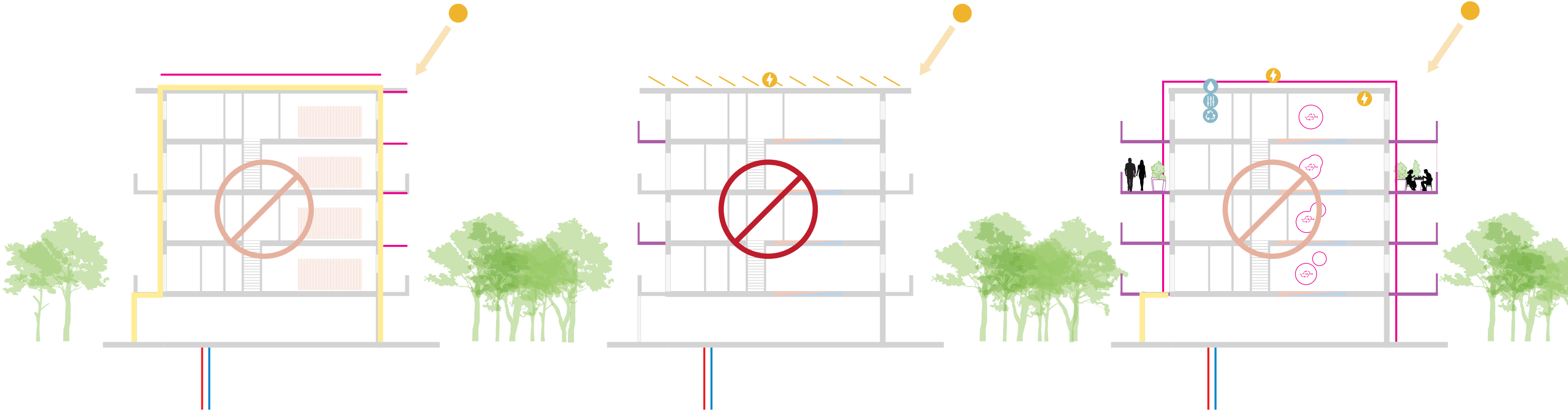
S



M



L



- na-isolatie
- zonwering
- || warmtepomp
- lage-temperatuurverwarming
- groenstrategie

- energiewinst
- lift
- nieuwe ontsluiting, planten voor privacy
- nieuw trappenhuis
- vloerverwarming/-koeling

- waterstrategie
- flexibiliteit in plattegrond
- tweede huid



# Serviliusstraat

## Bouwkundige onderdelen



### Conclusies

De huidige bebouwing kampt met enige technische mankementen die nu voor korte termijn verholpen worden.

Echter, de ontwerpprincipes, uitvoering en huidige staat van verschillende elementen (met name de schil) zijn niet toekomstbestendig, waardoor renovatie zonde van de moeite is. Erg grootschalige renovatie (hoge kosten) lijkt vanwege de leefbaarheid geen optie, zie vorig hoofdstuk.

### Beoordeling duurzame / technische aanpasbaarheid



### Toekomstperspectief bouwkundige elementen:

- 1 De huidige gevel heeft weinig toekomstperspectief door basisproblemen: gevelindeling werkt imago tegen: niet open, licht, transparant, en/of laagdrempelig.
- 2 Terugkerende vochtproblemen door koudebruggen.
- 3 Terugkerende afwateringsproblemen.

# Duurzaamheid woningen

Bezien vanuit de omvangrijke opgave in de projecten in Keent-Moesel is het van belang om in de haalbaarheidsonderzoeken die voorafgaande aan de uiteindelijke besluitvorming van een project ten grondslag liggen om kritisch te blijven op de (on)mogelijkheden met betrekking tot hergebruik van de bestaande gebouwen.

Op basis van uitgangspunten wat we willen bereiken met een mogelijk renovatie, transformatie of herontwikkeling is het per definitie duurzaam als het casco met fundering en vaak ook delen van gevels en/of trappenhuisen opnieuw kunnen worden gebruikt of ingezet kunnen worden zelfs als onderdeel van een herontwikkeling.

De financiële besparing die het hergebruik van onderdelen van een pand opleveren kan ingezet worden in extra duurzame energievoorzieningen voor nog een comfortabele woningen met een nog lager energieverbruik.

Voor uitkomende materialen die in eerste instantie geen onderdeel meer uit kunnen maken van het "nieuwe" gebouw zal worden onderzocht in hoeverre het haalbaar is om deze een herbestemming te geven.

Hierbij valt te denken aan keermuren of klimwanden van uitkomende steenachtige materialen op speelplaatsen voor de jeugd in de naaste omgeving. Maar ook als ondergrond voor de infra die uiteindelijk aangelegd dient te worden.

Uitkomend balkhout kan prima hergebruikt worden om samen met de bewoners speelvoorzieningen van te maken.

Alles met het uiteindelijke doel circulariteit te bevorderen en minimale verkeerbeweging creëren om materialen af of aan te voeren.

Duurzaamheid kan daarmee een middel zijn om ingezet te worden om een project haalbaar te maken.

Om te komen tot een duurzame ontwikkeling is het van belang de meerwaarde van duurzaamheid voor alle betrokkenen te bepalen,

heldere uitgangspunten te formuleren en de eindgebruiker in beeld te hebben.

Ondanks dat de algemene uitgangspunten voor elke ontwikkeling begint met "basisuitgangspunten" heeft iedere doelgroep vaak afwijkende uitgangspunten.

Bij woningen in het hogere huursegment wordt duurzaamheid vaak geassocieerd met gezondheid en moderne techniek en kwaliteit om deze woningen een betere marktpositie geven.

Bij de realisatie van woningen in het sociale huursegment spelen de energieprestatie een belangrijke rol om de betaalbaarheid te borgen waardoor de woonlasten voor de eindgebruiker per saldo beperkt blijven.

Bij maatschappelijke instellingen zoals bv zorginstelling is duurzame huisvesting vaak een onderdeel van het beleid om de cliënt optimaal te kunnen verzorgen. In de praktijk zijn de kansen voor een duurzaam project het grootst als de eindgebruiker vooraf in beeld is.

Voor de gemeente Weert is het voeren van een beleid gericht op klimaatneutraliteit over enkele decennia een belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling van Keent-Moesel. De "nieuwe kwaliteit" van Keent-Moesel zal hierin een grote rol gaan spelen bij alle ontwikkelingen die de komende jaren gaan plaatsvinden.

Er is voor de gemeente Weert veel aan gelegen om een duurzame transformatie van het gebied te bevorderen. De meerwaarde van een duurzaam getransformeerde wijk heeft direct maar ook indirect veel invloed op de leefomgeving en de marktwaarde van het omliggend vastgoed in de buurt.