

BOUW WERELD



DE WERELD ACHTER ARCHITECTUUR EN BOUWTECHNIEK

01/2023



SYMPHONIE VAN TWEE ARCHITECTEN

Rijke baksteendetaillering in
woningbouw Leidsche Rijn

CREATIEF CIRCULAIR BOUWEN

Hans Hammink peinst er niet over
om nieuwe materialen toe te passen

WILTONFLATS SCHIEDAM

Renovatie in het teken van
ontmoeting en gezond ouder worden



RENOVATIE WILTONFLATS IN HET TEKEN VAN ONTMOETING

WONINGCORPORATIE WOONPLUS SCHIEDAM KOOS ERVOOR OM DRIE IDENTIEKE FLATGEBOUWEN UIT 1959 GRONDIG TE RENOVEREN EN TEGELIJKERTIJD GESCHIKT TE MAKEN VOOR SENIOREN. ARCHITECTENBUREAU ZIJDEKWARTIER BEDACHT SAMEN MET OPDRACHTGEVER WILLEMS VASTGOEDONDERHOUD EEN PLAN WAARBIJ VOORAL HET SOCIALE ASPECT VAN GEZOND OUDER WORDEN CENTRAAL STAAT.

TEKST: DANIËL VAN CAPELLEVEEN **FOTO'S:** DANIËL VAN CAPELLEVEEN, ZOONTJENS EN WOONPLUS

TEKENWERK: ZIJDEKWARTIER, BEWERKT DOOR HENK HEUSINKVELD



De Wiltonflats in Schiedam worden grondig gerenoveerd en geschikt gemaakt voor senioren. De eerste van drie flats is september 2022 opgeleverd. De andere twee volgen in 2023 en 2024.

WILTONFLATS



De middelste flat aan de Parkweg verkeert nog in de oude situatie.



De galerijzijde van de middelste flat.



Vooran de gerenoveerde flat, met daarachter de twee nog niet gerenoveerde flatgebouwen.

De vergrijzing van de bevolking wordt de komende jaren een serieuze uitdaging voor Nederland. Het aantal 65-plussers gaat naar verwachting toenemen van 3,1 miljoen naar 4,8 miljoen in 2040, terwijl er nu al een tekort is aan zorgpersoneel en zorgtehuizen. Ouderen worden geacht langer thuis te blijven wonen, maar seniorenwoningen zijn nauwelijks te vinden. Als gevolg daarvan blijven ouderen wonen in huizen die daar eigenlijk niet geschikt voor zijn. Het kabinet ziet dit probleem inmiddels ook en heeft plannen bekend gemaakt om tot en met 2030 rond de 290.000 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen te bouwen.

Dat het ook heel goed mogelijk is om de bestaande bouw geschikt te maken voor senioren, bewijst woningcorporatie Woonplus Schiedam samen met architectenbureau Zijdekwartier en hoofdaannemer Willems Vastgoedonderhoud. Zij zijn verantwoordelijk voor de renovatie van de Wiltonflats in Schiedam, drie identieke flatgebouwen uit 1959 die in 1996 zijn opgetopt met een extra verdieping. De flats waren oorspronkelijk bedoeld voor gepensioneerde ingenieurs die op de scheepswerf Wilton gewerkt hebben. Veel rekening met de senioriteit van de bewoners werd er in 1959 nog niet gehouden; de woningen voldeden bij lange na niet aan de huidige eisen.

De flatgebouwen waren aan een grondige cascorenovatie toe en Woonplus koos ervoor de woningen meteen geschikt voor senioren te maken. Het plan is ontwikkeld door Willems en Zijdekwartier op basis van een Design & Build uitvraag. Eline Buser, manager Strategie en Portfolio bij Woonplus verklaart de keuze om de flats geschikt te maken voor ouderen: "De locatie is goed geschikt voor seniorenwoningen want het is midden in een wijk met veel voorzieningen dichtbij, zoals winkels, een metrostation, een seniorencentrum en een verzorgingstehuis."

MINIMALISERING AANTAL VERHUISBEWEGINGEN

De eerste van de drie flats is in september dit jaar opgeleverd. De andere twee worden respectievelijk in 2023 en 2024 opgeleverd. De bouwperiode had korter gekund door de gebouwen gelijktijdig te renoveren, maar Woonplus koos daar bewust niet voor. Corrie van den Berg, senior projectleider bij Woonplus: "In dat geval hadden we ruim 40 sociale huurwoningen elders moeten inrichten als wisselwoning. Gezien de schaarste op de woningmarkt is dat niet wenselijk. Daarnaast hadden veel senioren de voorkeur voor een wisselwoning in de buurt. Door de vernieuwbouw in fases uit te voeren, konden we wisselwoningen realiseren in de middelste flat. Zo kunnen de bewoners in hun vertrouwde omgeving blijven met hun burens. Een derde van de bewoners van de eerste gerenoveerde flat heeft gebruik



De galerijzijde van de gerenoveerde flat. De nieuwe entree is aan de achterzijde van het gebouw geplaatst, inclusief rolstoel-vriendelijke lift.

gemaakt van die optie en nog eens twaalf bewoners van de twee nog niet gerenoveerde flats verhuizen direct door naar de gerenoveerde flat. Het aantal verhuizingen blijft zo minimaal.”

NAORLOGSE PRINCIPES

Het flatgebouw is tot het casco gesloopt en vervolgens opnieuw bekleed met geïsoleerde prefab houtskeletbouw gevelelementen, inclusief nieuwe kunststof kozijnen met triple glas. Uitzondering is het metselwerk onder het raamkozijn van de keuken, dat is blijven staan. Aan de galerijzijde zijn de gevels bekleed met Platowood fraké delen. De voor- en zijkant van het gebouw zijn afgewerkt met harde isolatieplaten tegen de hsb-elementen met daaroverheen minerale steenstrips – een systeem van Al-secco. De gevels van de optopping zijn behouden gebleven aangezien deze relatief nieuw zijn (1996). Daar is alleen de oude gevelbekleding verwijderd en vervangen door isolatieplaten met minerale strips.

De minerale strips zijn in meerdere vormen en patronen toegepast en refereren in ontwerp naar de architectuur van de jaren vijftig. Patrick Colly, partner en architect bij Zijdekwartier licht toe: “We hebben dezelfde naoorlogse principes toegepast: de scheiding tussen drager en inbouw, dus metselwerk penanten met daartussen een ander materiaal – in dit geval dezelfde strip maar dan in een andere vorm. Het gebouw heeft ook een duidelijke plint, middenstuk en beëindiging. Bovendien is de kleur van de strips gebaseerd op de kleur van de in 1959 toegepaste baksteen. Het voordeel van minerale strips is dat je heel vrij bent in de vorm en het patroon, dus we konden er hier iets moois van maken.”

Voor de gemeente Schiedam was de toepassing van de minerale strips nieuw en spannend. “Ze waren er vooral bang voor dat de strips van de gevel zouden afvallen”, vertelt Hans Moors, uitvoerder bij Willems. “Als eis stelde de gemeente dat we op vastgestelde momenten een geveldeel van 1 bij 1 meter moesten testen door middel van trekproeven.”

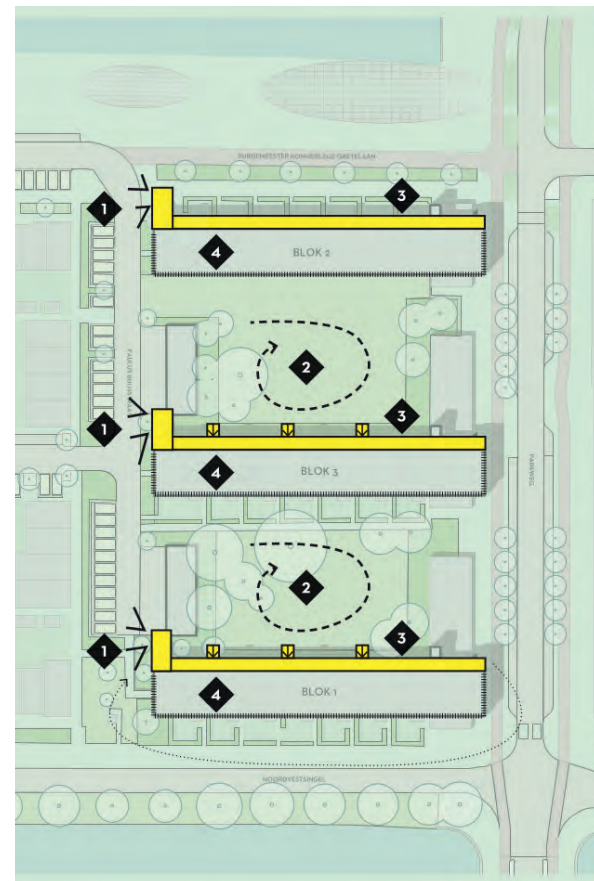
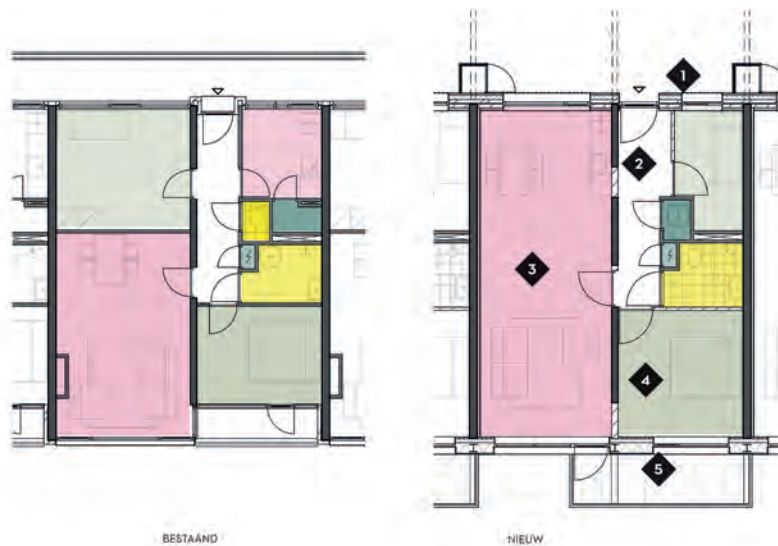
WILTONFLATS



Nieuwe plattegrond (onder) en bestaande plattegrond (boven).

3 STERREN (rolstoel toe- en doorgankelijk)

1. Hoofdontsluiting van de woning vanaf verbrede galerij.
2. Draaicirkel in hal achter de voordeur (woonkeur).
3. Ruime doorzon-woonkamer met open keuken.
4. Grotere hoofdslaapkamer.
5. Ruim uitpandig balkon.



Nieuwe situatie met vier maatregelen:

1. Verplaatsen hoofdentrees naar achterzijde flatgebouwen
2. Binnentuin wordt collectieve ruimte voor bewoners met directe toegang vanaf de begane grond
3. Verbreden galerij
4. Upgraden van de gevels

De gecombineerde woonkamer en keuken loopt van de voorgevel naar de achtergevel.



PLATTEGRONDEN

De plattegronden van de woningen zijn opnieuw ingedeeld met een open woonkamer en keuken die van de voor- naar achtergevel loopt. De inpandige balkons aan de straatzijde zijn bij de woning getrokken waardoor de hoofdslaapkamer ruimer gemaakt kon worden. De nieuwe prefab balkons zijn vervolgens op stalen consoles aan de gevel gehangen. Om geluidshinder te verminderen zijn de woningscheidende wanden voorzien van voorzetwanden en is een zwevende dekvloer aangebracht.

Voor de indeling van de plattegronden is een gebruikt gemaakt van een sterrensysteem op het gebied van toegankelijkheid en doorgankelijkheid dat is ontwikkeld door de gemeente Rotterdam en woningcorporaties. De plattegronden van de Wiltonflats voldoen aan drie sterren. Dat betekent onder andere dat de woning rolstoel- en rollator toegankelijk is zonder drempels (op een lage dorpel bij de badkamer na, ten behoeve van de waterkering) en dat de deuren breder zijn. Het hoogst haalbare is vier sterren, maar de maatregelen om daar aan te voldoen waren net iets te ingrijpend. Busser: "Vier sterren betekent dat de woning rolstoeltoegankelijk is, daarvoor moet de draaicirkel in de badkamer 1,50 meter zijn en die haalden we net niet. Het had wel gekund, maar dan hadden we een extra kamer moeten opofferen en die extra kamer is voor bewoners ook belangrijk. Maar in een driesterren woning kan 75% van onze bewoners tot het einde van hun leven blijven wonen, met een beetje hulp van de burens."

SOCIALE CONTACTEN

Dat laatste is vooral een belangrijk speerpunt van de renovatie: het faciliteren van sociale contacten en ontmoeting onder de bewoners. Colly: "Dat is misschien nog wel belangrijker dan de draaicirkel van een rolstoel. Als je lekker woont, voel je je ook beter. Mijn compagnon lanthe Manthing heeft zich verdiept in de relatie tussen gezondheid, eenzaamheid en sociale huur. Daaruit blijkt dat senioren met een laag inkomen en een lage opleiding 15 jaar minder lang in goede gezondheid leven. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door een kortere levensduur, maar ook doordat deze groep mensen gemiddeld eerder ziek wordt. De ervaren gezondheid wordt relatief laag beoordeeld en de eenzaamheidscijfers zijn relatief hoog."

Om die reden is er bijvoorbeeld bewust voor gekozen om de slaapkamer niet aan de galerijzijde te plaatsen, waar dat traditioneel vaak het geval is. "In een slaapkamer doen mensen logischerwijs al gauw hun gordijnen dicht, maar daarmee verlies je het contact met de overige bewoners. Als je als bewoner al-

leen al af en toe gezien wordt en je hand kan opsteken naar een ander, kan dat écht een verschil maken."

EEN PLEK VOOR ONTMOETING

Centraal in het nieuwe ontwerp staat de inrichting van het terrein. Verbrede galerijen, nieuwe entrees aan de achterzijde van de flats en verbinding met de bestaande binnentuinen moeten de leefbaarheid vergroten en de mogelijkheid bieden voor sociale contacten onder de bewoners.

Door de galerij te verbreden, ontstaat een extra buitenruimte voor bewoners. Tegelijkertijd zijn daar laadpunten voor scootmobielen gecreëerd. Voor de verbreding zijn op de verdiepingen de bestaande galerijplaten intact gelaten en uitgebreid met nieuwe prefab platen die opgelegd zijn op stalen portaalconstructies. De oude galerijvloer ligt ongeveer 13 cm lager dan het nieuwe vloerpeil en het hoogteverschil dat daardoor ontstond is weggewerkt met een ophoogstelsel inclusief tegels van Zootjens. De tegels geven meteen de grens aan tussen het privégedeelte van de woningen en het publieke deel. De ruimtes worden verder afgescheiden door houten kasten die uit de gevel steken en van buiten te openen zijn. Daar kunnen bewoners bijvoorbeeld tuinmeubels opslaan. Naast de kastdeuren zijn de stopcontacten voor het opladen van scootmobielen geplaatst. Vanwege de brandveiligheid moet het stopcontact binnenshuis met een getimedede schakelaar aangezet worden. Een timer zorgt ervoor dat de scooter maximaal twee uur kan opladen. Colly: "Het overladen van scootmobielen zorgt voor een brandrisico, dat willen we zo voorkomen. Bovendien kunnen andere mensen zo ook niet ongewenst van de stroom aftappen." De fraké geveldelen zijn brandwerend behandeld en voldoen aan brandklasse B. Het kozijn ter plaatse van het oplaadpunt is vanwege het brandrisico 60 minuten brandwerend uitgevoerd.

De woningen op de begane grond hadden oorspronkelijk ingangen aan de straatzijde en balkons aan de tuinzijde. Vanwege het hoogteverschil tussen de begane grond van de appartementen en het maaiveld had elke ingang een betonnen trap naar de voordeur. Niet ideaal voor een seniorenflat. Daarom zijn die trappen afgezaagd en is ook voor de begane grondverdieping een galerij aan de tuinzijde geplaatst, waar nu ook de woningingenagen zijn. Een drietal trappen leiden naar de binnentuin toe en zorgen voor aansluiting met de binnenhof.

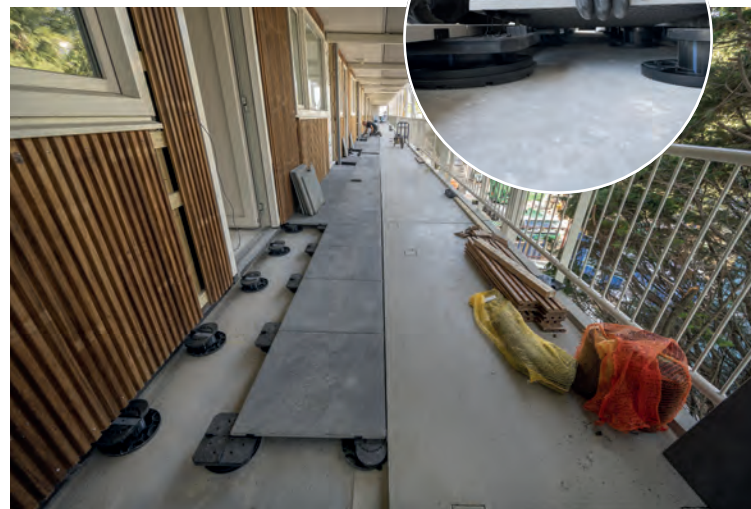
Busser: "Alles staat hier in het teken van ontmoeten. De gezamenlijke tuin is een plek voor ontmoeting en geeft de bewoner eigenaarschap. Het sociale contact dat daardoor ontstaat, zorgt ervoor dat burens elkaar kennen en op elkaar kunnen rekenen. Bijvoorbeeld door een keer een boodschap voor een ander te halen."

WILTONFLATS

Door de verbrede galerij ontstaat een extra buitenruimte voor de bewoners. De buitenkasten bieden privacy tussen de appartementen.



Voor de verbreding zijn de bestaande platen blijven liggen en zijn er nieuwe galerijplaten naast geplaatst. Deze worden gedragen door een stalen portaalconstructie.

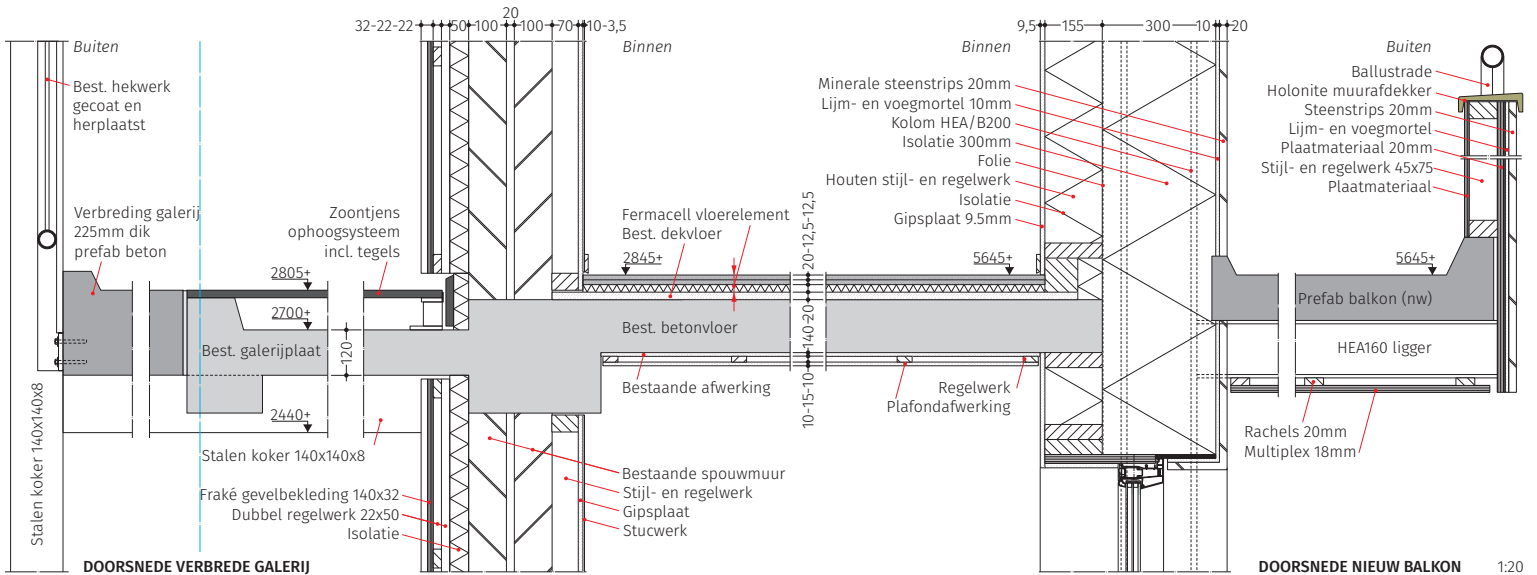


Het hoogteverschil tussen de bestaande en nieuwe galerij is overbruggd door een ophoogsysteem van Zootjens.

VERPLAATSEN GEBOUWENTREES

De nieuwe entree is geplaatst aan de achterzijde van het gebouw. Daarin is een lift opgenomen waar mensen makkelijk met een scootmobiel of rolstoel aan de ene kant kunnen inrijden en aan de andere kant er weer uit. "De keuze voor de verplaatsing

van de lift is gemaakt vanuit het oogpunt van leefbaarheid. De oorspronkelijke toegang grenst aan een drukke winkelstraat. Het geeft een heel ander gevoel als je daar naar binnen gaat in plaats van via een rustig woonstraatje aan de andere kant van het gebouw. Daarnaast was aan deze kant genoeg plek om de



entreehal groter te maken en zo op de hele route van straat naar huis ruimte te maken voor ontmoeting”, aldus Colly.

Het totaalpakket aan maatregelen om de Wiltonflats voor senioren geschikt te maken is niet bijzonder complex, maar daarom niet minder effectief. Volgens Busser zijn de positieve effecten nu al merkbaar, en daarin schuilt een belangrijke les: “Geef mensen de juiste voorzieningen en er ontstaat vanzelf een community die naar elkaar omkijkt.” Colly beaamt die bevinding: “Wij hebben er veel onderzoek naar gedaan en een publicatie

geschreven over ‘ontwerpen voor ontmoeten’. Daarin wordt uitgelegd wat de onderzochte methoden zijn die werken. Zo’n verbrede galerij, dat werkt. Leefruimtes die grenzen aan de galerijzijde, ook dat werkt. Het is simpel, maar niemand doet het. Vaak is dat vanwege de kosten. Van zo’n verbrede galerij zijn de kosten prima te benoemen, maar de waarde die het oplevert is moeilijk in geld uit te drukken. Goed van Woonplus dat ze er hier wel voor kiezen om het te doen.”



Van links naar rechts: Patrick Colly (Zijdekwartier architecten), Corry van den Berg, Eline Busser (beiden van Woonplus Schiedam) en Hans Moors (Willems Vastgoedonderhoud)

PROJECTGEGEVENS

Locatie: Parkweg Schiedam

Opdrachtgever: Woonplus Schiedam

Architect renovatie: Zijdekwartier architecten

Adviseur constructies: TWP Ingenieursbureau voor Bouwconstructies

Adviseur installatietechniek: Willems Vastgoedonderhoud

Hoofdaannemer: Willems Vastgoedonderhoud

Leverancier Platowood fraké: Van Drimmelen

Leverancier gevelsysteem minerale strippen: Alsecco

Leverancier prefab elementen gevel: BSK Bouw

Leverancier galerijplaten: Lammers Beton

Leverancier en installateur galerijophoogsysteem: Zootjens

Bouwperiode eerste flat: januari 2022 – september 2022

Verwachte oplevering flat 2 en 3: november 2023 en januari 2024