



Tekst | Patricia van der Beek Beeld | IJsselmonde

Terug naar de oorsprong, klaar voor de toekomst

Een toekomstbestendig gebouw met een historische look en een kwaliteitsimpuls voor de wijk. Vanuit die integrale visie worden in totaal acht portiekflats in Rotterdam-Overschie getransformeerd. Zo wordt met het buitengevelisolatiesysteem van Sto Isoned, aangebracht door IJsselmonde, een karakteristiek en aantrekkelijk gevelbeeld gecreëerd en tegelijkertijd een hoge isolatiewaarde bereikt.

De portiekflats zijn eigendom van woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Samen vormen zij het project Welschen 2. In vier fasen worden 320 flatwoningen opgewaarderd en gemoderniseerd tot 305 energiezuinige, gasloze woningen voor verschillende typen huishoudens. Ook heeft Pameijer een woonvoorziening en is er een buurtpunt gerealiseerd dat functioneert als ontmoetingsplek.

POSITIEVE IMPULS

Woonstad vindt het belangrijk dat de bewoners zich thuis voelen in hun woning en wijk. Daarom besteedt de Rotterdamse woningcorporatie veel aandacht aan duurzame, kwalitatief goede woningen die er ook nog eens goed uitzien. Maar ook aan een prettige daglichtbeleving, een optimale interactie tussen binnen en buiten, en het vergroten van de sociale cohesie tussen bewoners en gebruikers van de openbare ruimte. Met Welschen 2 krijgen de flats én de buurt een positieve impuls. De bewoners moeten vanwege de ingrijpende verbouwing verhuizen, maar een deel van hen keert graag weer terug. Woonstad ondersteunt de zoektocht naar een passende woning.

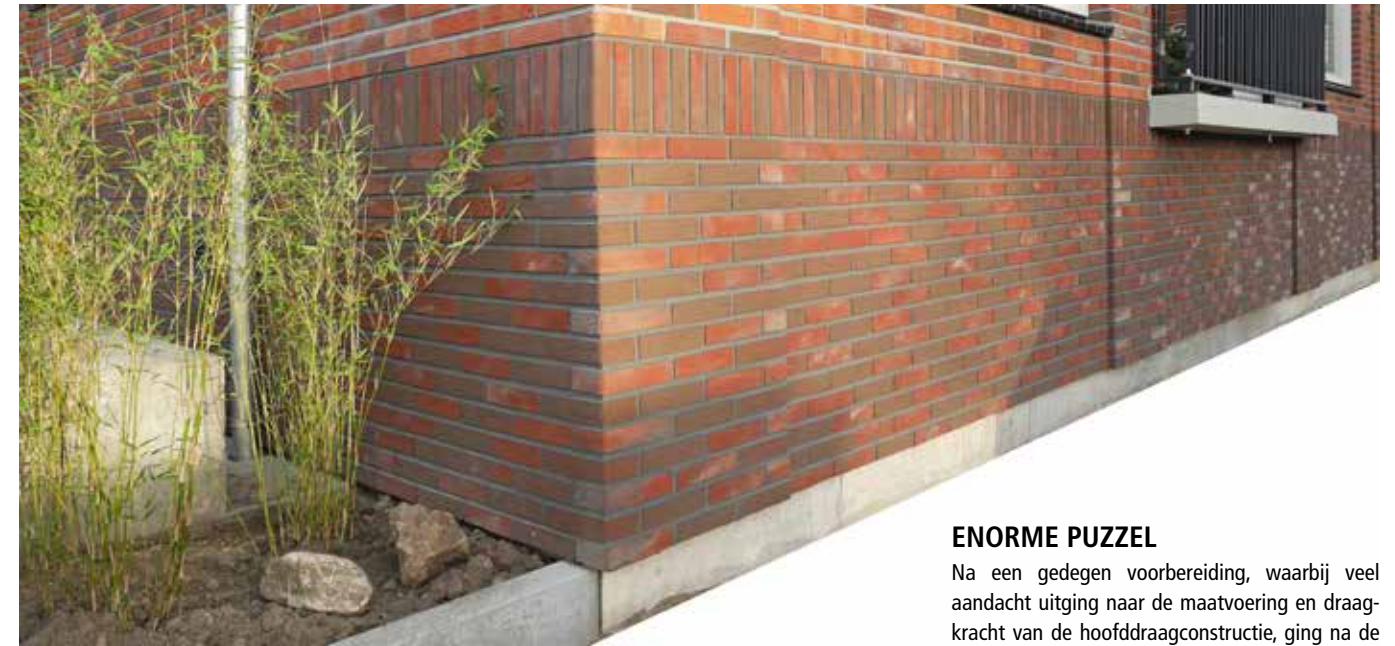
Welschen 2 is een mooi voorbeeld van de aandacht die Woonstad besteedt aan haar sociale huurwoningen en aan de sociale verbinding in de wijk. Het project behaalde de tweede plaats van de Rotterdam Architectuurprijs, vlak achter het nieuwe Depot Boijmans Van Beuningen.

MEER GELEDING EN ORNAMENTIEK

Woonstad nam in 2017 het besluit om de flats te renoveren vanwege de slechte technische staat, het lage energielabel en het gedateerde woonproduct. Vanschagen Architecten werd geselecteerd voor het ontwerp. Projectarchitect Arjan Gooijer is hier vanaf het begin bij betrokken. Hij

vertelt: "Bij stedelijke vernieuwing zien wij het bestaande als opstap en inspiratiebron. Voor de flats van Welschen 2, die in de jaren tachtig waren gerenoveerd met isolatie en staalplaat, betekende dit: terug naar het oorspronkelijke. Mede op basis van oude tekeningen hebben we de gevel van de naoorlogse flat weer meer geleiding en ornamentiek gegeven. We kozen hierbij voor een gevelafwerking met metselwerk. Verder voegden we grote balkons en galerijen aan de flats toe." Achter deze gevels bevindt zich een gevarieerd woningaanbod voor een mix van bewoners. Zo zijn er woningen voor kleine huishoudens, woningen voor gezinnen en woningen met een lift.

'De minerale gevelstrips zorgen voor een geheel nieuw, aantrekkelijk gevelbeeld'



De plint.



Nieuwe, grote balkons.

BUITENGEVELISOLATIE EN GEVELSTRIPS

Op advies van Vanschagen Architecten worden de flats voorzien van een buitengevelisolatiesysteem van Sto Isoned, met als gevelafwerking minerale gevelstrips. Rond de entrees worden gestucte kaders aangebracht. "Buitengevelisolatie biedt de mogelijkheid om een flinke isolatielaag aan te brengen, zonder grote constructieve gevolgen en zonder aan woonruimte in te leveren", aldus Gooijer. "En de minerale gevelstrips zorgen voor een geheel nieuw, aantrekkelijk gevelbeeld." Projectmanager Niels

Kempen van Sto Isoned bevestigt: "Dankzij een gevelsysteem zoals is toegepast op dit project, zitten de bewoners er weer comfortabel bij. In samenspraak met de architect kozen we voor ons buitengevelisolatiesysteem StoTherm Classic. Dit systeem bestaat uit een lijmlaag, een isolatiepakket, een spanningsverdelende laag en de gevelbekleding. Met behulp van de Sto-Cladding Creator, een online selector met een grote collectie gevelstrips, kwamen we tot de juiste materialisatie. Een mix van bruine en roodbruine gevelstrips voor de bovenbouw en overwegend bruine strips voor de plint."

ENORME PUZZEL

Na een gedegen voorbereiding, waarbij veel aandacht uitging naar de maatvoering en draagkracht van de hoofdconstructie, ging na de bouwvak van 2020 de eerste fase van Welschen 2 in uitvoering. Hoofdaannemer Slokker Bouwgroep vestiging Breda betrok IJsselmonde, vaste partner van Sto Isoned, bij het project voor het aanbrengen van het buitengevelisolatiesysteem. "We sloopten de flats tot aan het casco", licht projectleider Ruben Kant van Slokker Bouwgroep toe. "Daarna herstelden we de trappenhuisen en voorzagen we de flats van nieuwe dakbedekking, dekvloeren, binnenpakketten, gasloze installaties en de nieuwe buitenschil." Jacco Oostenbrug van IJsselmonde vult aan: "Wij brachten het buitengevelisolatiesysteem direct op het casco aan. Onze grootste uitdaging was om de beoogde geleiding in de gevel te krijgen, die ook nog eens afweek van de oorspronkelijke kolomstructuur. Dit deden we door de isolatielaag in verschillende dikten op het casco aan te brengen. Een enorme puzzel die veel voorbereiding vergde."

ÉÉN TEAM

Ook in de uitvoering had het creëren van het beoogde gevelbeeld de nodige voeten in de aarde. Bas Boere van IJsselmonde: "We moesten continu goed kijken waar we wat moesten aanbrengen. Bovendien zaten er allerlei hoeken in het ontwerp, waardoor we veel gevelstrips in lengte moesten aanpassen. In de eerste fase hebben we, mede met het oog op de nog volgende fasen, samen met de aannemer veel aandacht besteed aan een slimme aanpak en efficiënte uitvoeringsvolgorde. Dit heeft in de tweede fase al zijn vruchten afgeworpen. Deze fase is nagenoeg gereed en verloopt zeer soepel." Kant: "Wat je ook merkt, is dat de saamhorigheid onder alle betrokken partijen al maar groter wordt, er wordt echt als één team gewerkt. De sfeer is goed en dat zie je terug in de voortgang en het eindresultaat. Met elkaar kunnen we trots zijn op wat we hier realiseren." ■