

Tekst | [Patricia van der Beek](#) Beeld | [A3 Architecten](#)

ERA-flats gemoderniseerd en in oude glorie hersteld

In Rotterdam renoveert woningcorporatie Woonstad acht ERA-flats: vier in de wijk Prins Alexander en vier in Ommoord. Na de werkzaamheden voldoen deze galerijflats weer aan de eisen van vandaag en morgen. Daarbij krijgen de flats hun krachtige en robuuste karakter terug.

De ERA-flats danken hun naam aan de wijze waarop ze gebouwd zijn, namelijk volgens de Van Eesteren Rationele Aanpak (ERA). Deze bouwmethode uit de jaren zestig maakte als eerste gebruik van tunnelbekistingen. Zo werden in korte tijd hoge en grote galerijflats met ruime woningen gerealiseerd.

RENOVEREN IN BEWOONDE STAAT

Van de acht ERA-flats renoveerde Woonstad eerst de Viervantflat in Prins Alexander. De uitvoering was in handen van Smits Vastgoedzorg en ERA Contour. A3 Architecten verzorgde het ontwerp. "De opgave bestond uit het groot onderhoud van de gebouwschil en de woningen, plus een labelsprong

van F naar A", vertelt architect Jurgen Reichard. "Bovendien wilde Woonstad in bewoonde staat renoveren. De flat bestaat uit 156 woningen. Voor zoveel mensen vind je niet snel een tijdelijk onderkomen."

GOED GEVOEL

Samen met Woonstad en de bewonerscommissie werkte A3 Architecten het Programma van Eisen uit. Daarbij stelden zij zich de vraag: hoe zorgen we ervoor dat de bewoners hier met een goed gevoel thuiskomen? "Dat begint bij de aanblik van de flat", zegt Reichard. "De flatgebouwen zijn ontworpen als robuuste, heldere gebouwen met een krachtige horizontale betonstruc-



Vernieuwde entree.

tuur. Door de jaren heen, na diverse renovaties, verloren deze industriële iconen aan kracht. De plint verrommelde, geveldelen waren in verschillende kleuren geschilderd en de entree oogde klein en onoverzichtelijk." Het architectenbureau bracht de heldere, industriële uitstraling terug in het gebouw. Dit combineerden zij zoveel mogelijk met de onderhoudswerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen. Ook bedachten zij een facilitaire strook in de openbare ruimte, voor ondergrondse containers en bezoekersfietsen.

BETONNEN STRUCTUUR

"We behaalden het hogere energielabel voornamelijk met HR++ glas en isolatie", aldus Reichard. "De geïsoleerde kopgevel voorzagen we van minerale steenstrips in beige-bruine tinten en lichte kunststeen gevelbanden. De plint is eveneens van deze steenstrips voorzien. Bij de bergingsdeuren bevinden zich lichtbeton elementen, die mooi aansluiten op de bestaande gevelstructuur. Grote openingen ter plaatse van de bergingsgangen bieden complete doorzichten in het gebouw. LED-verlichting boven de plint geeft een gevoel van veiligheid en laat het gebouw 's avonds optisch zweven." De nieuwe, transparante entree bestaat uit twee prefab betonnen Lelementen. Het hoogstegeplaatste element past bij de schaal van het gebouw. Het lagere element sluit meer aan bij de menselijke maat. Reichard: "Op de verdiepingen zijn de kozijnen bruin-beige geschilderd; de hekwerken en consoles zijn nu antraciet. Zo komt de horizontale betonnen structuur weer tot zijn recht."

GASLOOS

Reichard vervolgt: "In het gebouw is de entreeruimte een stuk overzichtelijker dankzij een heldere opzet, grote glazen puien en een vide in de eerste verdiepingvloer van de lifthal. De wanden van de lifthalen zijn geïsoleerd en voorzien van duurzame beplating. Verticale latten op de liftschaft zorgen voor warmte en een goede akoestiek." De woningen zelf zijn ook grondig aangepakt. Zo zijn de keukens, badkamer en het toilet vernieuwd. De blokverwarmingsinstallatie is vervangen door een aansluiting op het stadsverwarmingsnet. De woningen zijn dus compleet gasloos, en daardoor een stuk duurzamer en veiliger in gebruik.



Oude situatie.

ZELFDE RENOVATIECONCEPT IN OMMOORD

Na de Viervantflat startte de renovatie van de Hammar skjöldflat in Ommoord, uitgevoerd door Giesbers Rotterdam. Het renovatieconcept, dat al uitgedacht was voor de flats in Prins Alexander, werd zoveel mogelijk op dezelfde wijze doorgevoerd. Het kon echter niet één-op-één gekopieerd worden, zo stelt Reichard. "De flats in Ommoord zijn een halve meter breder en dieper en hebben elk 175 woningen. Hier was geen mogelijkheid om de entree naar voren en omhoog uit te breiden. In plaats daarvan verruimden we hem in de breedte." In zowel Prins Alexander als in Ommoord wordt nu hard gewerkt aan de tweede flat. ■

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER
ONTWERP
AANNEMER

ADVISEUR CONSTRUCTIES
ADVISEUR INSTALLATIES
GEVELISOLATIESYSTEEM
APPLICATIEBEDRIJF GEVEL
BOUWPERIODE

Woonstad Rotterdam, Rotterdam
A3 Architecten, Rotterdam
Prins Alexander: Team ERAflats (Smits Vastgoedzorg, Rotterdam en ERA Contour, Rotterdam).
Ommoord: Giesbers Rotterdam
IMd raadgevende Ingenieurs, Rotterdam
dPA, Rotterdam
Sto Isoned, Tiel
IJsselmonde, Rotterdam
2016 - 2018



Geïsoleerde kopgevel met steenstrips en gevelbanden.

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Giesbers Rotterdam

‘Renoveren vereist goede omgang met bewoners’

Als partner van Woonstad Rotterdam renoveert Giesbers Rotterdam vier ERA-flats in de Rotterdamse wijk Ommoord. De werkzaamheden bestaan uit groot onderhoud, verduurzaming en esthetische verbetering.

“We voeren het groot onderhoud uit in bewoonde staat”, vertelt Niels Akkermans, manager commercie en productie van Giesbers Rotterdam. “Voor veel bewoners is dit behoorlijk ingrijpend. Een goede omgang met de bewoners is op zo’n project dan ook een vereiste, net als een gedegen planning en logistiek. Het gaat hier om 175 woningen per flat.”

COMMUNICATIE

“Een goede omgang met bewoners valt of staat met heldere communicatie”, vervolgt Akkermans. “Al in een vroeg stadium laten we de bewoners weten wat ze kunnen verwachten. Ook houden we hen op de hoogte van belangrijke momenten, zoals het uitkiezen van tegels en de warme opname. Tijdens de werkzaamheden communiceren we voornamelijk digitaal. Hebben bewoners specifieke vragen of een helpende hand nodig, dan kunnen zij terecht bij onze uitvoerder of één van de twee sociaal begeleiders.” Giesbers Rotterdam stelt tevens Café Renové beschikbaar: een compleet ingerichte locatie buiten het gebouw, waar bewoners rustig kunnen zitten, werken, douchen, een was draaien, enzovoorts.

GROOT ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

Het groot onderhoud van de eerste flat, aan de Hammarskjöldplaats, startte

in januari 2017. Akkermans: “In zeven tot acht dagen per woning vernieuwden we badkamer, keuken en toilet. Ook vervingen we al het glas, schilderden de wanden en vernieuwden de balkondeuren. Bovendien zijn alle woningen nu gasloos. De gasleidingen maakten plaats voor een aansluiting op stadsverwarming.” De gasloze woningen, in combinatie met een uitgebreid isolatiepakket, leveren een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming van de flats.

ESTHETISCHE UPGRADE

Conform het ontwerp van A3 Architecten onderging de flat tevens een esthetische upgrade. De bergingen in de vernieuwde plint werden vervangen en de verruimde entree kreeg een frisse, transparante uitstraling. De geïsoleerde kopgevels werden voorzien van steenstrips en lichte betonbanden. Aan de voorzijde schilderde Giesbers de galerijhekken en kozijnen. Ook werden de vloeren gecoat.

Inmiddels is de Hammarskjöldflat gereed. De renovatie van de tweede flat, de Kelloggflat, startte in april. “De werkzaamheden verlopen uitstekend”, zegt Akkermans tevreden. “Complimenten aan Woonstad, die de projecten degelijk voorbereidt en zich zeer professioneel opstelt.” Vanaf januari 2018 voert Giesbers de renovatie van de derde en vierde flat uit. ■



De vernieuwde entree bestaat uit 2 L-vormige elementen.



De lichtbeton elementen in de plint.



Voorgevel.

‘Alle woningen zijn nu gasloos’

Projectinfo

ALTERNATIEF ISOLATIESYSTEEM IN ERA-FLATS

De verduurzaming van de Hammarskjöld- en Kelloggflat wordt deels gerealiseerd met vloer- en gevelisolatie. Brabant Totaal Afbouw isoleert de eerste verdiepingvloer door Sonotex Isolatie aan te brengen op de plafonds van de bergingen op de begane grond.

“Sonotex Isolatie is ons eigen product als alternatief voor traditionele isolerende plafondsysteem”, vertelt mede-eigenaar Jurgen Thijssens van Brabant Totaal Afbouw. “Ons systeem is opgebouwd uit een verlijmd thermische isolatielaag van hardschuim platen, met daaroverheen een spuitmortel op gipsbasis. Naast goede akoestische en brandveilige eigenschappen geeft het systeem een strak en naadloos resultaat, zonder koudebruggen.”

Mooie, strakke plafonds

Op het moment van schrijven is Brabant Totaal Afbouw halverwege de tweede flat. De werkzaamheden verlopen vlot. Thijssens: “We hebben alle ruimte omdat de houten bergingen verwijderd zijn. De nieuwe wanden worden pas na onze werkzaamheden geplaatst. Het uitgebreide leidingwerktracé vergt wat meer pas- en meetwerk, maar dat zijn we gewend. Ook hier leveren we mooie, strakke plafonds op.”

NIEUWE RAMEN, NIEUWE KLEUREN

Op de bouwplaatsen van de Hammarskjöld- en Kelloggflat is Dees Groep goed vertegenwoordigd. Het Dordtse bedrijf verzorgde zowel het glas als saus- en schilderwerk in de woningen. Het saus- en schilderwerk rondom de woningen is nog in uitvoering.

“Van alle woningen vervingen we het bestaande glas door HR++ glas”, vertelt projectleider Serge van den Hurk. “Per flatgebouw ging het om ongeveer drieduizend vierkante meter aan ruiten. Aandachtspunt hierbij was dat de kitnaden mogelijk asbesthoudend waren. Om dit veilig te verwijderen, lieten we een deel van het kozijn om het glas zitten. Dit betekent dus dat we de kozijnen eruit zaagden. Zoveel mogelijk stofvrij natuurlijk. Binnen één dag plaatsten we het nieuwe glas van twee woningen, inclusief nieuwe kitnaden. Het schuren, gronden en lakken van de kozijnen verzorgen we ook. Dit gebeurt in een op zichzelf staande routing.”

Saus- en schilderwerk

In de woningen sausde Dees Groep de plafonds van de nieuwe keukens, badkamers en toiletten. Eventueel nieuw geplaatste latten werden geschilderd. Van den Hurk: “In de lean planning sloten onze werkzaamheden aan op die van de tegelzetter en loodgieter. De onderlinge afstemming verliep prima: van het voor elkaar vrijhouden van de galerijen tot het delen van de bouwlift. Complimenten ook aan Giesbers voor de goede organisatie van de werkzaamheden.” Buiten de woningen saust en schildert Dees Groep de borstweringpanelen, betonranden, galerijplafonds en het hekwerk van de flatgebouwen.



SPIE NEDERLAND

De Business Unit 'Technisch Beheer' van SPIE richt zich op het beheer van gebouw-gebonden installaties.

SPIE, een gezamenlijk ambitie



De Brauwweg 74 - 82
NL-3125 AE Schiedam
Tel 010 - 409 04 00

www.spie-nl.com



van dommele



Kitwerk

Bernsteinstraat 110
2901 JH Caplle aan den IJssel

Postbus 219
2900 AE Capelle aan den IJssel

06 53 43 92 51

info@van-dommele.nl

www.van-dommele.nl

Projectinfo

NIEUW SANITAIR EN STADSVERWARMING

Binnen de renovatie van de Hammarskjöld- en Kelloggflat in Rotterdam Ommoord vernieuwt SPIE het leidingwerk en sanitair. Ook vervangt het bedrijf in alle 350 woningen de blokverwarming door een aansluiting op de stadsverwarming.

“Vrijwel alle woningen krijgen een nieuwe keuken, badkamer en toilet”, vertelt Dik Vermeer van SPIE. “In opdracht van Giesbers vervangen wij de waterleiding en riolering. Als onderdeel van de ‘renovatie-trein’ in de woningen volgen wij direct op de sloopwerkzaamheden. Met het sanitair volgen we de timerman en tegelzetter op de voet. We werken nauw samen met de andere partijen en helpen elkaar. Dat is cruciaal om de trein rijdend te houden.”

Van blokverwarming naar stadsverwarming

Op 1 oktober moesten alle woningen aangesloten zijn op stadsverwarming. SPIE had één maand om de oude boilers te verwijderen en de nieuwe drinkwaterleidingen op de afleversets van Eneco aan te sluiten. In een eerder stadium had SPIE de blokverwarming al afgekoppeld en de nieuwe verwarmingstechniek aangesloten. Vermeer: “Mede door de goede samenwerking behaalden we deze mijlpaal. Dat geeft veel vertrouwen voor de rest van het werk.”

BALKONDEUREN EN -RAMEN OP MAAT

Nieuwe balkondeuren en -ramen. Ook dat was onderdeel van het groot onderhoud van de Hammarskjöld- en Kelloggflat in Rotterdam Ommoord. Weekamp Deuren voerde dit onderdeel uit volgens hun Renotrack-concept: van het digitaal inmeten van de kozijnen tot de productie en montage van de deuren en ramen.

“Het gaat om zo’n 180 deuren en 170 ramen per flatgebouw”, zegt projectleider Tamme van der Ploeg. “Alles is uniek ingemeten en geproduceerd. In de lean planning hadden we twee dagen per week om te monteren. In goede samenwerking met de glaszetters namen we dan tien tot elf woningen mee.”

Kozijnen infrezen

De deuren zijn voorzien van isolatieglas en hebben een goede afdichting. Zij vallen, in tegenstelling tot de oude opdekdeuren, volledig in de sponningen. Van der Ploeg: “Voordat we de nieuwe deuren inhingen, moesten we de kozijnen infrezen. Hierbij zorgden we er vanzelfsprekend voor dat het stof niet door de hele woning ging.” Eind oktober monteerde Weekamp Deuren de laatste balkondeuren en -ramen.

TWAALF WORSTEN KIT PER WONING

De trein van werkzaamheden rijdende houden. Dat is de grootste uitdaging bij het groot onderhoud in de Hammarskjöld- en Kelloggflat in Rotterdam Ommoord. Het sluitstuk van die werkzaamheden bestaat uit kit- en schoonmaakwerk. Van Dommele Kitwerk neemt beide taken op zich.

“In opdracht van Giesbers kitten wij het nieuwe sanitair af”, vertelt directeur Martin van Dommele. “Per woning gaan er zo’n twaalf worsten kit doorheen voor keuken, badkamer en toilet. Na 24 uur is het kitwerk droog en maken we de woningen schoon voor oplevering. Laatst zijn in die trein van werkzaamheden is soms lastig, omdat je eventuele verloren tijd moet inhalen. Anderzijds zijn de meeste bewoners blij als wij in de woning aan de slag gaan. En nog blijer als we weer weggaan!”

Volgens planning

De Hammarskjöldflat is inmiddels gereed, de Kelloggflat wordt eind november opgeleverd. “Alles gaat volgens planning”, zegt Van Dommele tevreden. “De uitvoering verloopt probleemloos. Dat geldt zeker ook voor de prettige samenwerking met Giesbers en de andere onderaannemers.”

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER
ONTWERP
AANNEMER
LEVERING BETON
MONTAGE PREFAB BETON
GEVELISOLATIE
E-INSTALLATIES
SANITAIR EN VERWARMING
BOUWPERIODE
BOUWSOM

Woonstad Rotterdam, Rotterdam
A3 Architecten, Rotterdam
Giesbers, Rotterdam
Mebin, Rotterdam
Tillemans, Mill
IJsselmonde V.O.F., Rotterdam
Klatten Installaties BV, Barendrecht
Spie TB Delft BV, Delft
2017-2018
€ 6,8 miljoen (per flat)

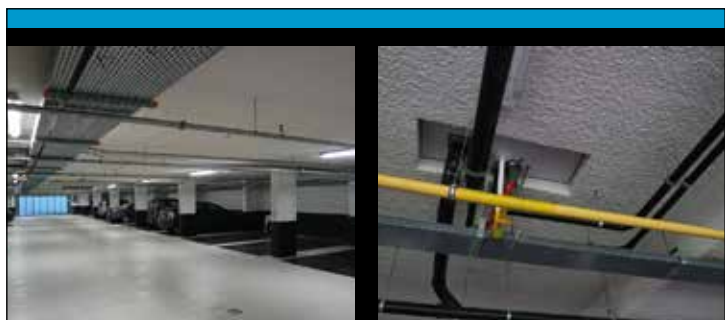


SCHILDERWERK, GLAS ZETTEN,
STUCWERK, ONDERHOUD & RENOVATIE

Wij willen trots zijn op het resultaat en niet alleen op onze bankrekening. Open gesprekken met onze opdrachtgevers waarin wij adviseren vanuit ons vakgebied en ervaring. Wij zoeken altijd naar een oplossing om op een transparante en eerlijke manier samen met de opdrachtgever tot zaken te komen. Zodoende komt u niet voor verassingen te staan.



Dees Groep B.V.
Galvanistraat 15, 3316 GH Dordrecht, tel 078-7878166,
info@dees-groep.nl, www.dees-groep.nl



Brabant Totaal Afbouw BV
Brandwerende, Thermische en Akoestische voorzieningen

Voor de realisatie van projecten op het gebied van isolatie, brandveiligheid en akoestiek, bent u bij ons aan het juiste adres. Onze opdrachtgevers zijn aannemers, projectontwikkelaars en gebouwbeheerders. Zowel bij nieuwbouw, onderhoud als renovatie bieden wij een passende oplossing voor elk project.



Nieuwstraat 114
6021HW BUDEL
T +31 495 78 52 06
www.brabanttotaalafbouw.nl



WeekampRDC
Raam en Deur Concept

Renovatie Hammarskjöldflat, wijk Ommoord, Rotterdam

Renotrack®
een 100% beheersbaar renovatietraject

- Projectadvies
- Bewonerskeuze trajecten
- Bewonerscommunicatie
- Inmeet- en montageservice
- Eigen raam- en deurproductie





weekamprdc.nl info@weekamprdc.nl t. 0523-625 475

De buitengevelisolatie van de kopgevels vormde een belangrijk onderdeel in de verduurzaming van de ERA-flats in Ommoord. Gekozen werd voor het compacte buitengevelisolatiesysteem van Sto Isoned, esthetisch afgewerkt met minerale Sto-Steenstrips. Gevelspecialist IJsselmonde, applicateur van Sto-systemen, voerde de kopgevelisolatie als totaalconcept uit.

Sto Isoned staat van oudsher bekend om zijn gestucte gevels, maar produceert en levert ook al tientallen jaren minerale steenstrips. Sinds een jaar of zeven wordt deze vorm van gevelafwerking in de bouw- en architectenwereld omarmd. Zo ook door A3 Architecten, die de renovatie van de ERA-flats vormgaf. "Samen met architect Jurgen Reichard vertaalden we het esthetische beeld naar de juiste gevelafwerking met onze steenstrips", vertelt projectmanager Niels Kempen van Sto Isoned. "Het voordeel van de steenstrips is dat ze licht en onderhoudsarm zijn. Bovendien worden ze met een lage CO₂-uitstoot, dus duurzaam geproduceerd."

VAN STEIGERWERK TOT STEENSTRIPS

De applicatie van de buitengevelisolatie en steenstrips was volledig in handen van gevelspecialist IJsselmonde. Commercieel directeur Jacco Oostenbrug van IJsselmonde licht toe: "We verzorgden het eigen steigerwerk, stabiliseerden het buiten-spouwblad met spouwmuurrenovatieankers en brachten het isolatiesysteem aan. We werkten het geheel af met Sto-Steenstrips en Sto-Deco vloerranden." Alle werkzaamheden van IJsselmonde vallen onder het KOMO-procescertificaat en VCA**. Ook biedt IJsselmonde honderd procent verzekerde

garantie op zowel het isoleren van de gevels als het stabiliseren van de ondergrond. Oostenbrug: "Als onderdeel van de garantie op de spouwmuur-renovatieankers verricht een onafhankelijk bureau onderzoek. Dit bureau bepaalt waar welke ankers moesten komen. Daar worden we tijdens de bouw op gecontroleerd."

KUNSTWERK

Met de renovatie van de kopgevel van de tweede flat, de Kelloggflat, verdween een kunstwerk dat voor veel bewoners een landmark in de wijk was. Het kunstwerk bestond uit elf kleurige 'strikjes' die in de jaren zeventig op de kopgevel geschilderd waren. In opdracht van Woonstad en bewonersstichting de Witte Bollen bracht kunstenaar Liesanne den Haan een alternatief kunstwerk in de gevel terug: een bloem met strikjes rond de stelen. Kempen: "De bloemvorm is uitgevoerd in een iets donkerdere gevelsteenkleur, waardoor deze op subtiële wijze uit de gevel tevoorschijn komt. De strikjes zijn uitgevoerd in een minerale steenstrip met een metallicachtige uitstraling. Bij een bepaalde lichtinval en vanuit bepaalde invalshoeken zijn deze zichtbaar." Oostenbrug: "Het was aan ons om de mozaïek van verschillende gevelstenen precies volgens het ontwerp op de gevel aan te brengen. Daarin zijn we goed geslaagd." ■

'Het voordeel van minerale steenstrips is dat ze licht en onderhoudsarm zijn'

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Arjan van Nieuwkoop / R’Jean

Minerale steenstrips op kopgevels ERA-flats

