

Succesvolle rehabilitatie Prinsenflats

Projectgegevens Naoorlogse wijken

19-12-2003 00:00 | Van onze medewerker Ine ter Borch

rijswijk - Sloopkamer of rehabilitatie is het dilemma bij de aanpak van de naoorlogse wijken. Architect Henk van Schagen houdt al jaren een vurig pleidooi voor rehabilitatie en renovatie van de naoorlogse woningbouw. De recente renovatie van de Prinsenflats in Rijswijk uit de jaren zeventig is slechts één van de succesvolle praktijkvoorbeelden.

Galerijflats uit de jaren zeventig kenmerken zich vooral door de grote woningkwaliteit. De woningen zijn vaak ruim en praktisch ingedeeld. Weliswaar voldoen de woningen niet aan de huidige isolatienormen en zijn de sanitaire voorzieningen verouderd, maar dat is relatief eenvoudig op te lossen. De grootste problemen bij deze flatgebouwen worden veroorzaakt door het ontbreken van een goede, sociaal veilige relatie met de omgeving.

Bij de vijf Prinsenflats aan de Aletta Jacobsstraat in Steenvoorde-Zuid te Rijswijk is met de omgeving op zich niet veel mis. De flats markeren de grens van een vriendelijke woonwijk met eengezinswoningen, terwijl de balkonzijde uitziet over sportvelden en groen. Oorspronkelijk hadden de flats zelfs een zekere chique uitstraling en waren de woningen geliefd bij de bewoners. Toch kregen ook deze flats de laatste jaren te maken met achteruitgang, sociale onveiligheid en beheersproblemen. Zozeer dat het gemeentebestuur dacht aan ingrijpende maatregelen om de kwaliteit en het imago van de wijk te verbeteren, waaronder splitsen en samenvoegen van appartementen ten behoeve van woningdifferentiatie.

Onvermijdelijk zou dit grote onrust onder de huidige bewoners veroorzaken omdat hun terugkeer na renovatie onzeker was. Beheerder Vidomes van de woongebouwen, overtuigd van de basiskwaliteit van de woningen, wist dat een groot deel van de bewoners achter de renovatieplannen zou staan, mits de huurverhoging beperkt zou blijven en de bewoners hun woning niet hoefden te verlaten.

Uiteindelijk hebben de flats door een grondig rehabilitatieproces een tweede kans gekregen. Door de gezamenlijke inspanning in bouwteam verband van Vidomes, bewoners, architectenbureau Van Schagen Architecten en Ballast Nedam als aannemer zijn de woningen aangepast aan de eisen van de moderne tijd en is de relatie van de woongebouwen met de omgeving opnieuw gedefinieerd.

Uitstraling

De belangrijkste ingrepen aan de woongebouwen betreffen de collectieve ruimten zoals entreehal, galerijen en bergingen. Zoals bij veel galerijflats uit deze periode is de begane grond grotendeels gereserveerd voor bergingen. Dichte gevels aan de straat creëren een onprettige sfeer op straatniveau, terwijl donkere, onveilige ontsluitingsgangen een bezoek aan de berging ontmoedigen.

Om dit te verbeteren is de indeling van de begane grond ingrijpend veranderd. De herindeling maakte ruimte voor een lichte, geheel glazen gang aan de gevel, van waaruit de bergingen overzichtelijk worden ontsloten. De entreehal is aanzienlijk verruimd, waarbij de hoofdentree is verlegd van de parkeerplaatszijde naar de andere kant, de toegangswegzijde.

Vanaf de toegangsweg gezien, is de hoofdentree van flatgebouwen nu prominent aanwezig. Was de toegangshal voorheen openbaar, nu is de entree slechts toegankelijk voor bewoners in verband met de veiligheid. Net als de gevel van de bergingen is ook de gevel van de entreehal geheel van glas. Hierdoor heeft de hal samen met de uitbreiding een ware metamorfose ondergaan van benauwd en donker naar ruim en overgoten met licht.

De balustrades van de galerijen en balkons zijn vernieuwd en voorzien van afwisselend doorzichtige en matte beglazing. Voor een aantal galerijen zijn de balustrades verhoogd met glazen windschermen om extra comfort te bieden aan seniorenwoningen. Om de galerijen en balkons van deze woningen geschikt te maken voor rollator en rolstoelgebruik zijn de vloeren opgehoogd.

Alle veranderingen zijn ontworpen vanuit respect voor de vormgeving en de uitstraling van oorspronkelijke ontwerp. Al zijn er dan eigentijdse materialen gebruikt, zoals het roestvast staal van de postbussen en de glazen u-profielen in de gevel, de sfeer van de jaren zeventig is onmiskenbaar aanwezig. Misschien nu zelfs wel meer dan ooit, want de oranje-keurige terracotta vloertegels, het paarsbruin van de staalconstructie in de entreehal en de kozijnen lijken dan wel oorspronkelijk, maar zijn dat verrassend genoeg niet. De vloeren waren belegd met grijs gespikkelde tegels en de gevels uitgevoerd in crème en groen.

Naast de ruimtelijke verbeteringen en de ingrepen om de enigszins chique uitstraling van weleer Ote herstellen, zijn de maatregelen om het energieverbruik drastisch terug te dringen, misschien wel het

allerbelangrijkst. Voor de bewoners betekent dat een verbetering van de kwaliteit van het wooncomfort en vooral lagere energiekosten.

In nauwe samenwerking met Ecofys is een plan opgesteld om het energieverbruik met minimaal 50 procent terug te dringen. Zo zijn in de bestaande kozijnen ramen van HR++-glas geplaatst. De kopgevels zijn zowel voorzien van spouwisolatie als van een dik isolatiepakket (120 millimeter) aan de buitenzijde. Een belangrijke maatregel was de overstap van individuele keukengeisers naar een collectief warmtapwatersysteem, waarbij de warmte in de mechanisch afgezogen ventilatielucht wordt teruggewonnen door een warmtepompboiler. De bestaande collectieve ruimteverwarming wordt voortaan individueel gemeten om bewoners meer bewust te maken van hun energiegebruik.

Hoewel de renovatie van de Prinsenflats is geslaagd en de galerijflats weer zeker 25 jaar mee kunnen, is succes niet bij voorbaat verzekerd. In dit geval is de renovatie totstandgekomen in nauwe samenwerking met de bewoners. De bewoners waren bereid aanzienlijke overlast te trotseren. Immers alle werkzaamheden zijn uitgevoerd tijdens hun aanwezigheid. Ook van de uitvoerder vraagt dat aanpassing en een zorgvuldige planning van de werkzaamheden. Voor een succesvolle renovatie is bovendien veel afhankelijk van de kwaliteit van de stedenbouwkundige context. Als de stedenbouwkundige opzet van een wijk achterhaald is en er grote sociale problemen zijn, zoals bijvoorbeeld rond de galerijflats in Amsterdam-Zuidoost, dan is er heel wat meer voor nodig om de op zichzelf goede woningen te behouden voor de toekomst.

Project: Renovatie Prinsenflats te Rijswijk, 506 appartementen, 90 vierkante meter

Opdrachtgever: Vidomes Delft

Architect: Van Schagen Architecten Rotterdam

Aannemer: Ballast Nedam Rotterdam

Bouwkundig Adviseur: Adviesburo Baas Rotterdam

Energie-advies: Ecofys Utrecht

Kosten: ongeveer 23 miljoen euro (aanneemsom exclusief btw)

Herontwikkeling van naoorlogse wijken is een actueel thema, waarmee de meeste gemeenten in ons land binnenkort te maken krijgen of al volop bezig zijn. De bestaande woningvoorraad van na de oorlog, met name de portiek- en galerijflats uit de jaren vijftig tot zeventig, voldoet niet meer aan de eisen van de moderne tijd. Vooral de portiekflats uit de jaren zestig schieten tekort. Te klein, gehorig, niet geïsoleerd en geen lift, zijn redenen voor ouderen en gezinnen om te verhuizen en de wijk noodgedwongen te verlaten.

Woningcorporaties, geconfronteerd met hoge exploitatie- en investeringskosten bij ingrijpende renovatie, kiezen al snel voor sloop en nieuwbouw.

Bovendien worden sociale problemen in de wijk vaak, al dan niet ten onrechte, toegeschreven aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Hierdoor zijn gemeentebesturen geneigd te kiezen voor stedenbouwkundige herontwikkeling, waarbij voor portiek- en galerijflats geen plaats meer is. Omdat het gaat om grote aantallen goedkope woningen die zo aan de woningvoorraad worden onttrokken, zijn de gevolgen voor de woningzoekenden desastreus. In het kader van de gedifferentieerde wijkopbouw komen er veel minder en voor velen onbereikbare, dure koopwoningen voor terug.

Dat het ook anders kan en dat renovatie wel degelijk een levensvatbaar alternatief voor nieuwbouw kan zijn, bewijst architectenbureau Van Schagen Architecten in tal van projecten, zoals de rehabilitatie van de Prinsenflats te Rijswijk.