



Waardebehoud

Duurzaam energetisch renoveren van geliefde wijken

03 in perspectief

"Een onverwacht mooie oplossing." Architecten Marco Romano en Loes van Hooff (op ten noort blijdenstein), de architect van het renovatieproject Schildersbuurt in Maarssen aan het woord

04 Schildersbuurt - Maarssen

Nieuw aanzicht wederopbouwwijk. Totale schilrenovatie vernieuwt en behoudt geliefd karakter



Architecten Loes van Hooff en Marco Romano van op ten noort blijdenstein architecten en adviseurs

“Renovatie: de kwaliteit van toen, versterken met de middelen en materialen van nu”

Schildersbuurt Maarssen-dorp blijft prettig om te wonen

“Een onverwacht mooie oplossing”

Geplande sloop van 125 sociale huurwoningen in de Schildersbuurt in Maarssen-dorp stuitte in 2000 op veel weerstand bij de bewoners. Daarom gooide woningcorporatie Portaal het roer volledig om: uit een selectie van drie architectenbureaus werd op ten noort blijdenstein gekozen om een groot veranderingstraject te begeleiden, zowel technisch als inhoudelijk. Nieuwbouw werd het niet, wel een metamorfose van de bestaande woningen, een mega energielabelsprong door sterk verbeterde isolatie en gevelelementen van toen in de duurzame materialen van nu.

Rijtjeshuizen, baksteen gevels, een vertrouwd beeld in ons land. Ook in Maarssen-dorp, waar niet alleen Portaal haar woningvoorraad koestert, maar de bewoners hun thuis ook. Geen wonder dat de geplande sloop veel emoties opriep. Met nieuwbouw, renovatie of de combinatie als scenario’s, ging op ten noort blijdenstein aan de slag. Dergelijke opgaven zijn het bureau vertrouwd, vertelt architect Loes van Hooff, “wij hebben veel ervaring met het duurzaam verbeteren van woningen én de processen die daaraan voorafgaan. Het kweken van vertrouwen en verkrijgen van draagvlak lukt alleen met een open en transparante communicatie.” Mede door een wettelijke draagvlakmeting viel de keuze op deels sloop, deels renovatie.

Meer wooncomfort, lager energieverbruik

Een van de doelen was het wooncomfort te verbeteren en het energieverbruik te verlagen. Lagere energiekosten konden een belangrijk deel van de geplande huurverhoging gaan compenseren. “De vraag of een bestaande woning beter kan scoren op isolatie, wordt veel gesteld”, aldus architect Marco Romano. “Dat begint bij het passief maken van een gebouw, zodat het minder energie vraagt.” In Maarssen is de gevel met keramische steenstrips een grote verandering van de gerenoveerde woningen. Zo’n dunne laag is een prachtig product voor gevelrenovatie, stelt Loes van Hooff. Een kant-en-klare oplossing in combinatie met een isolatiepakket van Sto bleek op twee uitdagingen het antwoord: die van energie en duurzaamheid en die van de uitstraling van de gevel.

Gevelisolatie met steenstrips

Sto levert een gevelisolatiesysteem dat met steenstrips van Wienerberger is afgewerkt, vertelt Van Hooff. “Sto ligt met deze oplossing voor op andere producenten. Want er is nagedacht over de detaillering; hoe ga je de hoek om, hoe zit het met metselwerkdammetjes en de aansluiting op het dak?” De keuze werd mede ingegeven doordat ze zelf de menging van de stenen kon bepalen en de kleur en de dikte van de voeg. Maar ook het gewicht telde: hoe lichter, hoe beter. Bovendien kon de verzakking van enkele woonblokken met dit systeem geheel aan het oog worden onttrokken. Ook accenten op de gevel leverde Sto, zoals de omlijsting van portalen.

Waarde versterken

Het project is inmiddels bijna gereed. De woningen zijn nu zo goed geïsoleerd dat ze van label G naar B zijn gegaan. Hoewel energierekeningen vergelijken nog niet kan, merkte een bewoner die niet stookt dat het in huis nu 3 graden warmer is. Romano: “Renovatie betekent de waarde versterken van de kwaliteit van toen, met nieuwe middelen en materialen. Het is een veel verfijnder proces dan nieuwbouw. Detaillering en producten moeten naadloos op elkaar aansluiten. Wat wij realiseerden met Sto bleek een onverwacht mooie oplossing, die volledig in de omgeving past.”

*1949



De Schildersbuurt in Maarssen-dorp is een typisch voorbeeld van de verantwoordelijkheid die Portaal draagt: goede woningen voor haar huurders. Als één van de grotere corporaties van Nederland zorgt Portaal voor de huisvesting van ruim 56.000 huishoudens in vijf regio's. Ruim zeshonderd medewerkers zorgen er niet alleen voor goede en betaalbare woningen. Zij voelen zich ook verantwoordelijk voor de veiligheid en orde in de wijk, openbaar groen en sociale samenhang. In overleg met de bewonerscommissie voerde Portaal in Maarssen een omvangrijke renovatie uit.

In de Schildersbuurt bezit Portaal 76 ééngezinswoningen, die stammen uit de jaren '50. Ze voldeden niet meer aan de wensen van deze tijd. "Portaal is afhankelijk van draagvlak voor het uitvoeren van sloop of nieuwbouw," vertelt projectleider Johan Damsteeg. "De huizen vertoonden natuurlijk gebreken, vooral in de afwerking van keuken, badkamer, toilet, maar ook isolatietechnisch. Waardering was er vooral voor de opzet van de wijk: ruim, veel tuin, dichtbij een mooi centrum en alle voorzieningen in de buurt". In overleg met de bewonerscommissie stelde Portaal een omvangrijk renovatieplan op, want de bewoners waren tegen de sloop van de woningen. In één jaar tijd zijn de woningen opgewaardeerd van energielabel G naar B. "De gebruikswaarde en technische waarde zijn door de renovatie weer op peil. Voor 44 woningen konden we inzichtelijk maken dat dit niet te realiseren was", aldus Damsteeg. Deze woningen zijn vervangen door levensloopbestendige galerijflats in drie woonlagen.

Openheid en transparantie

Een renovatie van een dergelijke omvang vereist een goede begeleiding. Speciaal hiervoor werd een bouwteam samengesteld, dat expertise bundelt van de verschillende bouwpartners. Centraal in de begeleiding stond openheid en transparantie in de voorbereiding én tijdens het renovatieproces, richting zowel Portaal als de bewoners.

Innovatieve renovatie

Niet alleen vond een totale schilrenovatie plaats, ook zijn kozijnen met dubbelglas aangebracht, nieuw sanitair en een nieuwe HR-ketel. Ook zijn de daken vernieuwd en nieuwe schuren geplaatst. De wijk verkreeg een fris aanzicht dankzij een innovatieve manier van renoveren. Aanvankelijk werd een prefabsysteem voor de verouderde gevels overwogen. De aannemer en corporatie voorzagen echter problemen, vanwege scheef gezakte woningblokken. Door verzakking van de huizen - links meer dan ➔

(Foto: op ten noort blijdenstein architecten en adviseurs)



De oude situatie in de Schildersbuurt. Een jaren ‘50 wijk, waarin de huizen niet meer voldoen aan de wensen van de huidige tijd.

rechts - is in de loop der jaren een hoogteverschil van circa 9 centimeter ontstaan. Dat is met een prefabsysteem lastig op te lossen. En het goedkopere alternatief van spouwmuurisolatie bleek niet in staat de vervuilde spouw en de problematiek omtrent koudebruggen op te lossen. Het buitengevelisolatie systeem StoTherm Vario, afgewerkt met keramische steenstrips, vormde het antwoord.

Bewoonbaar tijdens uitvoering

Hoewel de renovatie behoorlijk ingrijpend is geweest, hebben de bewoners er weinig hinder van ondervonden. Over het algemeen geeft tijdelijk elders wonen de meeste weerstand. In Maarssen is dit als volgt opgelost: de bewoners konden als ze dat wilden tijdens de interne renovatie van badkamer, keuken en toilet gebruiken van een douchewoning. Lukte dat vanwege fysieke redenen niet, bood een wisselwoning de oplossing. Gebruikmaken van de wisselwoning bleek uiteindelijk niet nodig.

Karakter blijft behouden

De karakteristieke uitstraling van de wijk is behouden met het gevelisolatiesysteem StoTherm Vario. Na zekering van de buitenmuur

met Helifix-ankers aan de binnenmuur, is het isolatiemateriaal aangebracht. Daarop werd een mortel-weefsellaag aangebracht. De steenstrips zijn één voor één met een lijm-mortel op de mortel-weefsellaag gelijmd. Er is gebruik gemaakt van de voordelen van gevelisolatie en ook het aanzicht van de gevel is aanzienlijk verbeterd. Een decoratief profiel bij de kozijnen maakte de transformatie visueel af, terwijl het isolatiesysteem niet onderbroken hoefde te worden. De combinatie van keramische steenstrips met de StoDeco-afwerking verfraaide het gevelbeeld, dat zo weer de uitstraling van de jaren vijftig kreeg. ■



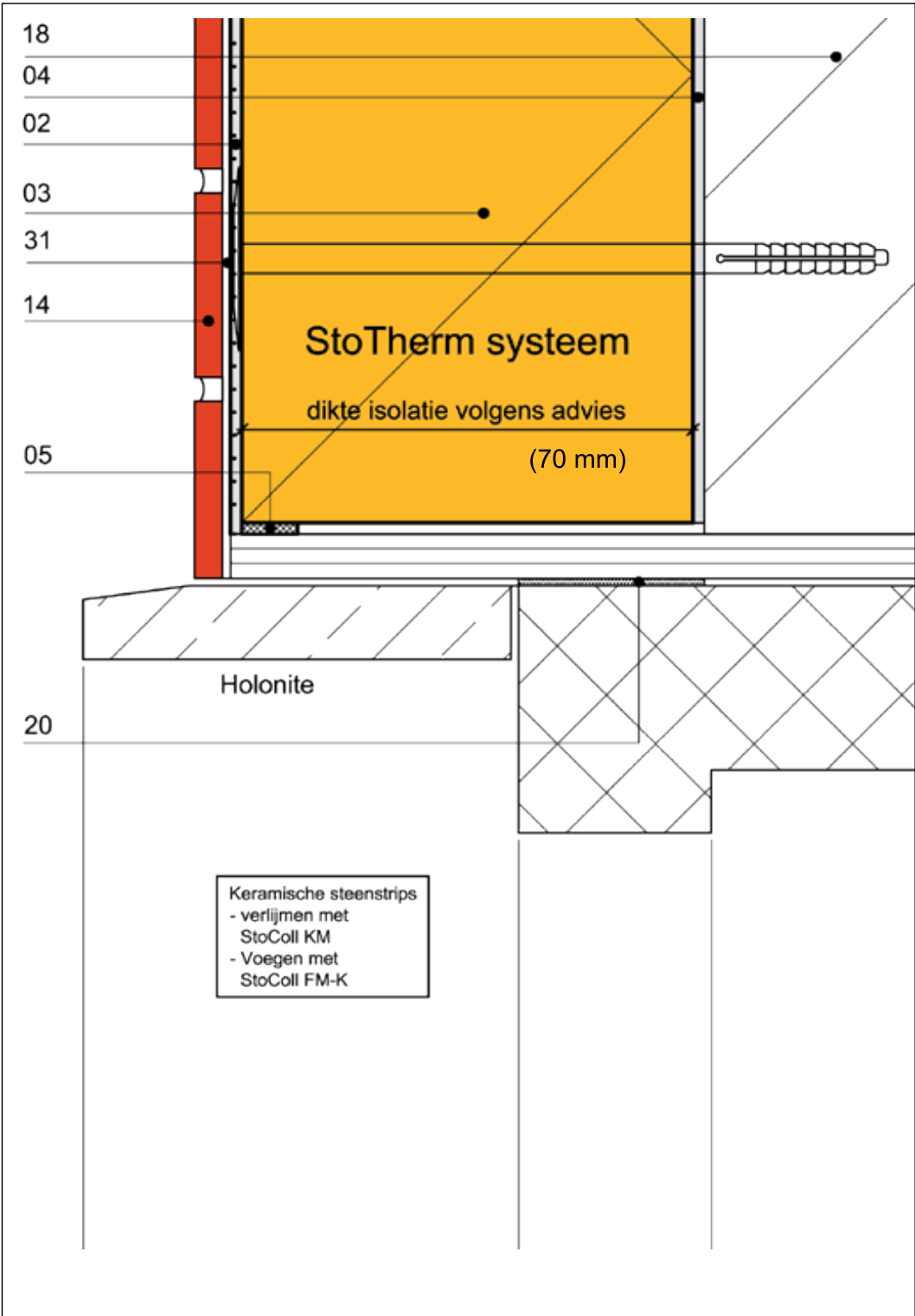
Met de totale schilrenovatie hebben de woningen een upgrade gekregen van een G-label naar een B-label zonder verlies van de originele uitstraling. (foto's: op ten noort blijdenstein architecten en adviseurs)



De wijk heeft een fris aanzicht gekregen door innovatieve renovatie met keramische steenstrips. Decoratieve profielen rond de kozijnen maken de transformatie visueel af.

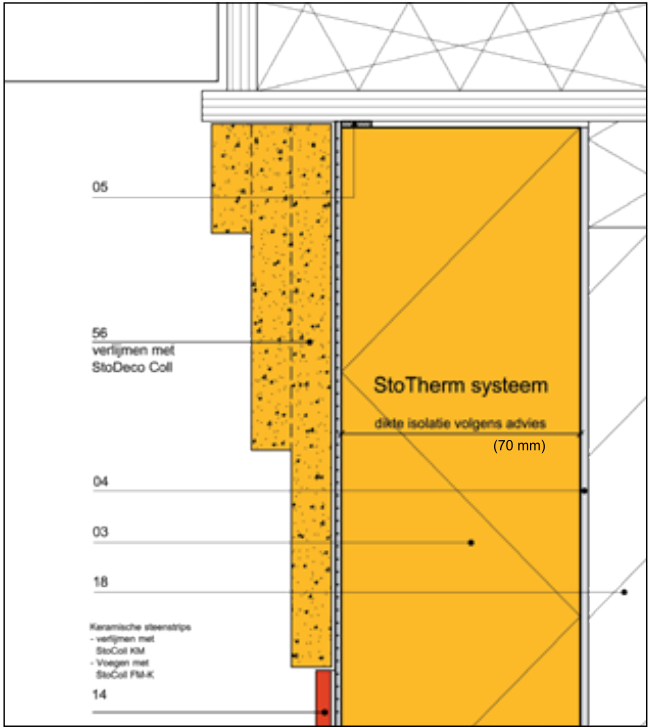
Opdrachtgever: Programma Manager: Projectleider: Architect:	Portaal, Utrecht Henk van Ogten Johan Damsteeg op ten noort blijdenstein architecten en adviseurs, Utrecht
Aannemer:	C. van Dillen & Zn., Culemborg
Verwerker: Bouwjaar:	IJsselmonde VOF, Rotterdam Nassaulaan: 1949 Overige straten: 1950
Huurprijs voor renovatie: Huurprijs na renovatie: Renovatiekosten:	Gemiddeld € 438,- Gemiddeld € 470,- Om en nabij € 80.000 per woning met KBT en voor een levensduur verlening van 35 jaar. Van G-label naar B-label
Labelling: Toegepaste producten:	StoTherm Vario met keramische steenstrips en StoDeco profielen
	

Projectspecifieke detailtekeningen



Aansluiting tegen houten kozijn / bovendorpel

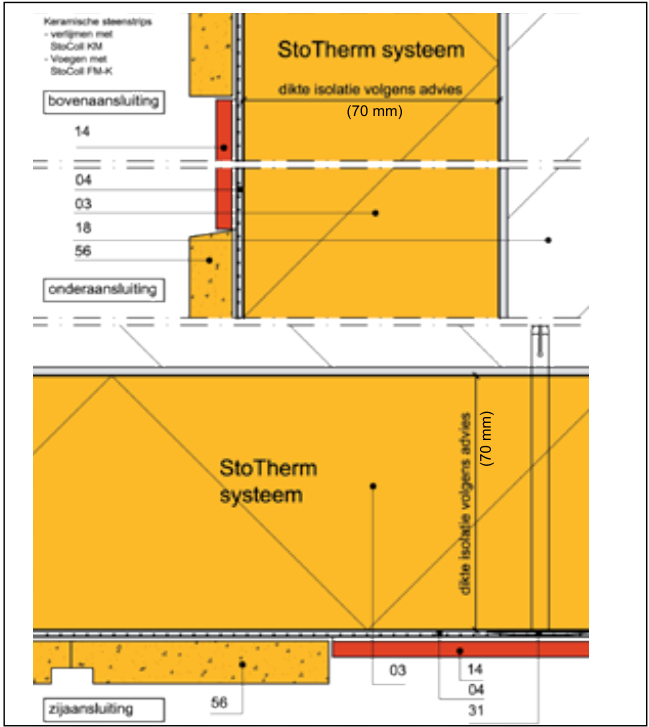
- 18 Steenachtige ondergrond
- 04 Sto-Verlijming
- 02 Sto-Mortel weefsellaag
- 03 Sto-Isolatieplaat
- 31 Sto-Isolatieplaat pluggen
- 14 Sto-Steenstrips
- 05 Sto-Afdichtband 15/3
- 20 Kit (op rugvulling) door derden



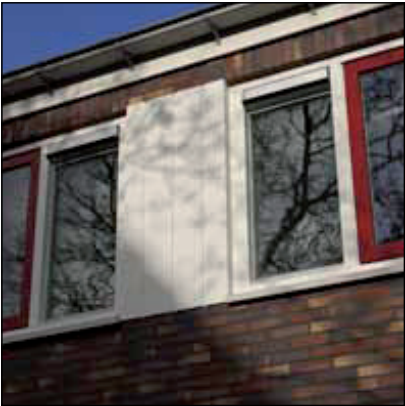
Aansluiting tegen dakrand



- 05 Sto-Afdichtband 15/3
- 56 StoDeco profiel/plaat uitvoeren conform Alg. Uitv. bep. StoDeco
- 04 Sto-Verlijming
- 03 Sto-Isolatieplaat
- 18 Steenachtige ondergrond
- 14 Sto-Steenstrips



Aansluiting t.p.v. StoDeco profielen



- 14 Sto-Steenstrips
- 04 Sto-Verlijming
- 03 Sto-Isolatieplaat
- 18 Steenachtige ondergrond
- 56 StoDeco profiel/plaat uitvoeren conform Alg. Uitv. bep. StoDeco
- 03 Sto-Isolatieplaat
- 14 Sto-Steenstrips
- 04 Sto-Verlijming
- 31 Sto-Isolatieplaat pluggen