

Tekst | Tamara Brouwers Beeld | Jurriens

Allure voor Kop van Noord

KRACHT in SAMENWERKING

Aannemer Jurriens werkt samen met wooncorporatie Woonstad Rotterdam aan een groot project in Rotterdam. In de wijk het Oude Noorden vindt de renovatie van winkels en woningen plaats. De renovatie van de gebouwschil is gecombineerd met funderingsherstel en onderhoud.

De wijk kampt, net als zo veel wijken uit dit tijdperk, met funderingsproblemen. Projectmanager Deniz Boran van Woonstad: “We herstellen de fundering door het aanbrengen van een nieuwe fundering en combineren dit met het uitvoeren van achterstallig onderhoud. Vooraf zijn door ons APK’s uitgevoerd en is gekeken naar de staat van de keukens, badkamers en toi-

letten. Op basis daarvan is een lijst gemaakt van de dingen die vervangen moeten worden. Bewoners die een nieuwe keuken of badkamer kregen, zijn er een flinke stap op vooruit gegaan. Bovendien is voor iedereen de (geluids) isolatie verbeterd.”

Inmiddels is Jurriens toe aan het 3e funderingsproject in het Oude Noorden. In de Benthuiserstraat, Lauwerslootstraat en Zoomstraat worden 16 wooneenheden en 9 bedrijfsruimtes aangepakt. De woningen zijn oorspronkelijk portieketagewoningen met een voor die tijd kenmerkende aandacht voor geveldecoratie en een rijkelijk gebruik van erkers en balkons.

'We zoeken altijd naar een evenwicht tussen de intensiteit van de bouw en de bewoners'



Een kwaliteitsslag in de plint.



Benthuiserstraat in detail.



De Benthuiserstraat.

VROEGERE STIJL TERUGGEBRACHT

Bedrijfsleider Henny van Snek van Jurriens: “Bij aanvang van ieder project beginnen we met een onderzoekstraject, op basis van het door Woonstad aangeleverde funderingsonderzoek. Funderingsherstel waarbij bewoners in de bovengelige woningen blijven, is altijd een uitdaging. In dit geval was de begane grond op de Benthuiserstraat een winkellaag. De wanden zijn weggebroken en de indelingen veranderd. Bij de voorgevel zijn alle kozijnen vervangen en er is meer verfraaiing bedacht door de architect. Door de natuurstenen gevelbekleding is de straat meer teruggebracht in de oude stijl. Er staat nu weer een robuust gebouw.” Boran: “Ondanks het feit dat het niet om beschermd stadsgezicht ging, willen wij zoveel mogelijk de oude stijl terugbrengen. We hebben een kwaliteitsslag gemaakt in de plint. Die is rustiger geworden met meer karakter en wordt in de avond mooi verlicht. Het is echt een pareltje van de straat.” Vanwege de locatie bij een tramlijn had Jurriens te maken met een aantal uitdagingen, bijvoorbeeld bij de bouw van de steiger. De geluidsisolatie is hier eveneens op aangepast, onder meer door het gebruik van een suskast bij de ventilatieroosters.

WOONCOMFORT EN OVERLAST

“Ik denk dat het wooncomfort enorm verbeterd is”, zegt Sociaal Projectleider Debby Smit van Woonstad. “Op de begane grond verbouwen terwijl daarboven mensen blijven wonen, is een uitdaging. Bewoners goed en tijdig blijven informeren is een belangrijk aspect bij aanpak in bewoonde staat. De bewoners willen weten waar ze aan toe zijn: wat is het werk, wanneer vindt het plaats, wat is de impact en hoe lang duurt het?” Boran: “We zoeken altijd naar een evenwicht tussen de intensiteit van de bouw en de bewoners. Samenwerking is een maatwerk product, dat gaat niet altijd meteen goed. We werken nu al drie jaar samen en hebben hierin veel lessen geleerd, het gaat erg goed. We willen daarom het kernteam zoveel mogelijk in stand en de lijnen kort houden. Van Snek: “Doordat we elkaar inmiddels goed kennen, is er steeds meer basis van vertrouwen. Dat werkt prettig samen. Je bent twee partijen, maar maakt het werk samen. Waar je elkaar kunt ondersteunen, ondersteun je elkaar. Dat is een optimale manier van werken.” ■



Door de natuurstenen gevelbekleding is de straat meer teruggebracht in de oude stijl.

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Verweij Houttechniek

Renovatie met aandacht voor details én bewoners

Verweij Houttechniek ontwerpt, produceert en monteert duurzame ramen, deuren, kozijnen en prefab producten, zoals dakkapellen, bergingen en houtskeletbouwwanden. “We zijn gespecialiseerd in renovatieprojecten en werken veelal voor vastgoedonderhoudsbedrijven en renoverende aannemers, die we van A tot Z ontzorgen”, vertelt accountmanager Martin Kamphuis. “Bovendien zijn we sterk in renovatie in bewoonde staat. De renovatie van Kop van Noord in Rotterdam is een uitstekend visitekaartje voor onze dienstverlening.”

Kop van Noord is onderdeel van de Rotterdamse wijk het Oude Noorden, dat aan het begin van de vorige eeuw is ontstaan. De woningen zijn oorspronkelijk portieketagewoningen, met veel aandacht voor geveldecoratie en een rijkelijke toepassing van erkers en balkons. Eind jaren zeventig was een groot deel van deze woningen zodanig in verval geraakt, dat grootschalig onderhoud noodzakelijk was. Hoewel de woningen praktisch aan kwaliteit wonnen, werd de karakteristieke uitstraling van de panden geweld aangedaan. Nu de technische levensduur van de gebruikte materialen is bereikt, wordt de gebouwschil opnieuw

gerenoveerd waarbij het oorspronkelijke karakter in ere wordt hersteld.

WOONCOMFORT VERHOOGD

“We realiseren in Kop van Noord de vierde opdracht voor aannemer Jurriëns”, vertelt Kamphuis. “De samenwerking is in 2018 ontstaan na een aanbesteding van woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Jurriëns kwam hierbij als aannemer naar voren en sinds die tijd trekken we gezamenlijk op om de werken te maken.” In samenwerking met Jurriëns vervangt Verweij Houttechniek op dit moment de kozijnen, ramen en deuren van 40 woningen aan

de Soetendaalseweg, waarbij de kozijnen vervuit het grootste deel van de opdracht vormen. “In alle woningen worden de bestaande kunststof kozijnen zorgvuldig verwijderd. Waar nodig passen we de stelkozijnen aan, waarna we een nieuw houten intrekkozijn monteren. Het geheel wordt afgewerkt met Woodstone afdekprofielen, waardoor weer een hoogwaardig gevelbeeld ontstaat. Ook worden het woongenot én wooncomfort van bewoners flink verhoogd. Hout oogt vriendelijk en warm, de gevelelementen zijn voorzien van HR++ beglazing en met de perfect passende draaidelen zijn tocht en lekkages niet meer aan de orde.”



De fraai gerenoveerde gevels van de portieketagewoningen aan de Hoeksestraat.



Hoogwaardig gerenoveerde winkelpuizen aan de Benthuiserstraat.

Doordat Verweij Houttechniek de bestaande stelkozijnen hergebruikt, wordt de overlast voor bewoners bovendien tot een minimum beperkt, benadrukt projectleider Michiel Vis. “In de meeste woningen kunnen we in één dag de kozijnen, ramen en deuren vervangen. Hak-, breek-, zaag- en freeswerk is niet of nauwelijks aan de orde.”

AANDACHT VOOR DETAILS

“In de voorbereidende fase hebben we alle door ons te vervangen kozijnen, ramen en deuren ingeme-

ten”, vertelt Vis. Na deze warme opname is Verweij Houttechniek gaan tekenen. “Aan de hand van onze detailtekeningen en schetsen hebben we samen met Jurriëns alle details besproken. Ook hebben we samen gekeken naar hoe we met de hoogste efficiency alle houten gevelelementen konden leveren en monteren; vanaf het gebruik van de mobiele torenkraan tot en met het aandraaien van de laatste schroef.”

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden is een modelwoning gemaakt. Vis: “Hierdoor



De portieketagewoningen aan de Soetendaalseweg staan nog in de steigers.

'In de meeste woningen kunnen we in één dag de kozijnen, ramen en deuren vervangen'

konden wij de (technische) details optimaliseren en kunnen bewoners van de wijk de kozijnen, ramen en deuren zien en voelen. Ook bieden we een luisterend oor voor de bewoners. Zij hebben vragen als: ‘Hoe lang duren de werkzaamheden? Is er veel overlast? Wordt de werkplek opgeruimd achtergelaten? En kan de vitrage teruggehangen worden?’ Door met deze bewoners in gesprek te gaan, nemen we veel ongerustheid weg.”

COMPLEET BEGLAASD EN AFGELAKT

Voor de montage werkt Verweij Houttechniek nauw samen met projectleider Robin van Leeuwen en uitvoerder Emiel Lems van Jurriëns. “Een uitdaging aan de Soetendaalseweg zijn vooral de kraanmomenten”, vertelt Vis. “We hebben te maken met nauwe straten en moeilijk bereikbare gevels. Bovendien willen we het aantal kraanmomenten en de overlast zo beperkt mogelijk houden. Daarom komen de kozijnen, ramen en deuren compleet beglaasd en afgelakt uit de fabriek en wordt er op het juiste moment op het project aangeleverd. Hier worden de producten binnen afzienbare tijd voor het juiste geveldeel op de steigers gezet en gemonteerd.”

In een eerdere fase van het project monteerde Verweij Houttechniek onder andere houten kozijnen in de portieketagewoningen aan de Hoeksestraat en in de winkelpuizen aan de Benthuiserstraat. Ook hier was veel aandacht voor het herstellen van de uitstraling van weleer en het resultaat mag er zijn. In het tweede kwartaal van 2022 worden de laatste werkzaamheden in de wijk opgeleverd. ■