

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Arnoud Kos

Toekomstbestendig eerherstel voor monumentale flats

Een groot onderhoudsproject met 208 woningen, een monumentale status en een flinke energetische opgave. De verbeteraanpak van de Lijnbaanflats aan de Jan Evertsenplaats in Rotterdam was even omvangrijk als complex. Woningcorporatie Vestia en ontwikkelende bouwer Van Wijnen sloegen de handen ineen om dit project in goede banen te leiden, met als uitgangspunt: een duurzame samenwerking.

De Lijnbaanflats bestaan uit een hoogbouw- en een laagbouwdeel, die samen een L-vormig ensemble vormen rondom een binnentuin. Vestia bracht het verbeteronderhoud hiervan als engineer & build-opdracht op de markt. Een pilot, om kennis te maken met deze manier van aanbesteden. Maar ook om de basis te leggen voor een ketensamenwerking met Van Wijnen, die geselecteerd werd als bouwpartner. Jeroen van Bochove, projectleider bij Van Wijnen: "In een bouwteam gaven we nadere invulling aan het Programma van Eisen. Hiervoor brachten we onze eigen expertise in en die van onze leveranciers en onderaannemers."

RESPECT VOOR CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Sinds 2011 hebben de flats de status 'rijksmonument'. De verbeterwerkzaamheden moesten uitgevoerd worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Architect Molenaar & Co voerde een onderzoek uit naar onder meer het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik. Ook stelde het architectenbureau een beeldkwaliteitsplan op voor de gevel. Dit resulteerde er onder meer in dat er twee geheel nieuwe entrees kwamen, die op de oorspronkelijke situatie gebaseerd zijn. De kunststof kozijnen aan de parkzijde zijn vervangen door aluminium, met het uiterlijk van het oorspronkelijke hout en staal. De houten kozijnen aan de galerijzijde en op het balkon zijn hersteld en van nieuwe beglazing voorzien. De oorspronkelijke 'stopverf-look' is geëvenaard met speciale glaslatten en een kitoplossing.

VAN DUBBELGLAS TOT NIEUWE LIFT

Energetisch gezien gingen de flats er flink op vooruit. Hiertoe nam het bouwteam de nodige



Een groot onderhoudsproject met 208 woningen.

maatregelen, zoals dubbele beglazing en hoogwaardige isolatie in zowel de woningen als de algemene ruimten. Van Bochove: "De installaties zijn volledig vernieuwd. We vervingen de riolering en het complete stadsverwarming-net. Ook brachten we nieuwe mechanische ventilatie aan. Andere werkzaamheden beston-

den uit asbestsanering, schilderwerk en toiletrenovatie. Waar nodig vernieuwden we ook badkamers en keukens. Verder is de lift van de laagbouw gerenoveerd. Van de twee liften in de hoogbouw maakten we één brancardlift en in het schalmgat van het trappenhuis realiseerden we een panoramalift."



Een L-vormig ensemble rondom een binnentuin.



De gevel is in oude glorie hersteld.



Vernieuwde entree, binnenzijde.

BEWONERS MEENEMEN IN HET TRAJECT

De bewoners bleven tijdens de werkzaamheden in hun woning. De impact was groot. Voor het vernieuwen van de installaties moesten bijvoorbeeld de schachten gesloopt worden. Dat bracht veel herrie en stof met zich mee. Van Bochove: "Het is altijd van groot belang om de bewoners vanaf het begin in het traject mee te nemen, met goede communicatie en persoonlijke begeleiding. Die expertise hebben we inmiddels in eigen huis, maar voor de Lijnbaanflats werkten we samen met bewonersbegeleiders van Steingooed." Om de bewoners zo kort mogelijk tot last te zijn, bereidde het bouwteam de werkzaamheden tot in detail voor. De werkzaamheden in de laagbouw duurden vijftien werkdagen per woning. Van Bochove: "In de hoogbouw voegden we daar twee dagen aan toe. Zo creëerden we meer rust in het proces en

konden we het beoogde kwaliteitsniveau beter waarborgen."

LEERMOMENTEN EN SUCCESSEN

Eind november 2020 waren de woningen en algemene ruimtes van de Lijnbaanflats gereed. Dit gold niet voor de samenwerking tussen Vestia en Van Wijnen. "De leermomenten en successen uit deze pilot nemen we mee in het volgende gezamenlijke project", aldus Van Bochove. "Een voorbeeld van zo'n leermoment is dat we in de voorbereidingsfase meer woningen willen onderzoeken, zodat we een representatiever beeld hebben van de benodigde werkzaamheden. Een succesfactor die we meenemen, is de manier waarop Vestia en Van Wijnen met elkaar voor het eindresultaat gingen. Het was soms best even spannend, maar we bleven naast elkaar staan. Als team hebben we een mooi eindproduct neergezet." ■

Projectinfo

Aluminium kozijnen in originele look

Van de Lijnbaanflats aan de Jan Evertsenplaats in Rotterdam zijn de kozijnen aan de parkzijde oorspronkelijk uitgevoerd in hout en staal. Dit gevelbeeld, dat door een renovatie in 1980 verdween, is in ere hersteld. Facédo engineerde en leverde hiervoor kant-en-klare kozijnen met aluminium profielen van Kawneer. De montage, uitgevoerd door RACH Montage, viel eveneens onder de verantwoordelijkheid van Facédo.

"Met het aluminium profiel creëren we de kenmerkende stompe vorm van een houten kozijn", vertelt projectleider Floris Buijs van Facédo. "Hierbij biedt de vleugel de esthetische look van het originele stalen raam. Daarnaast voldoet het profiel aan de huidige energetische eisen op dit project. Het moest slank zijn, maar ook sterk. We hadden hier te maken met grote overspanningen, tot wel vijf en een halve meter breed, en een hoge winddruk op de bovenste etages van de flats."

Eén dag per woning

Na het inmeten van de kozijnen en het uitvoeren van een proefwoning realiseerde Facédo de kozijnen in één formaat. De maattoleranties werden opgevangen door stelkozijnen en hoekprofielen. Buijs: "In minder dan anderhalf jaar vervingen we de kozijnen van alle 208 woningen. Per woning hadden we daar één dag voor, om de bewoners zo kort mogelijk tot last te zijn. We leverden de beglaasde kozijnen just-in-time op de bouwplaats aan. Daar werden ze met een speciale hijsconstructie in de woningen gehesen en direct geplaatst. Het eindresultaat mag er zijn. De flats hebben hun oude glorie terug."



Panoramalift in het schalmgat van het trappenhuis.

Bouwinfo

Opdrachtgever

Vestia, Rotterdam

Architect

Molenaar & Co architecten, Rotterdam

Aannemer

Van Wijnen, Stolkwijk

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Groenenboom

Schilderwerk met een HISTORISCH TINTJE

Tot het groot onderhoud van de Lijnbaanflats aan de Jan Evertsenplaats in Rotterdam behoorde ook het schilderwerk. Schildersbedrijf Groenenboom knapte de flats van binnen en buiten op met een nieuwe verflaag, in kleuren die oude tijden doen herleven.

“Op basis van de uitvraag van woningcorporatie Vestia dachten we met aannemer Van Wijnen mee over de uitvoering”, vertelt directeur Maarten Spreij van Groenenboom. “We voerden onder meer een technische inspectie uit, op basis waarvan we een verftechnisch advies opstelden. Ook droegen we bij aan de bemonstering van de juiste kleuren. Vanwege de monumentale status van de flats had Vestia een grootschalig historisch kleuronderzoek laten uitvoeren. De kleuren die daaruit voortkwamen, moesten zo precies mogelijk nageemaakt worden.”

LEAN PLANNING

Groenenboom dacht eveneens mee in de totstandkoming van de lean planning. Om tot een zo efficiënt mogelijke uitvoeringscyclus te komen, werden alle werkzaamheden naadloos op elkaar afgestemd. Spreij: “Onze werkzaamheden bestonden uit zowel buiten- als binnenschilderwerk.

Denk aan de houten gevelkozijnen en deuren, het staalwerk, de betonnen gevelbanden en de trapenhuisen. In de woningen voerden we voornamelijk sauswerk uit.”

GOEDE SAMENWERKING

Naast het schilderwerk herstelde Groenenboom houtrot in de gevelkozijnen aan de galerijzijde. Bij deze kozijnen werd ook de beglazing vervangen. Met speciale glaslatten, voorzien van een specifieke behandeling, werd de originele ‘stopverf look’ verkregen. Deze behandeling had een zeer lange droogtijd, waardoor de schilderwerkzaamheden later dan gepland uitgevoerd konden worden. “Op zulke onvoorziene momenten komt het aan op de samenwerking”, benadrukt Spreij. “Mede dankzij de goede communicatie met Van Wijnen en Vestia, en de flexibiliteit van alle partijen, zijn de werkzaamheden uiteindelijk allemaal goed uit de verf gekomen.” ■



Het buitenschilderwerk bestond o.a. uit de kozijnen en het staal- en betonwerk.



De flats zijn in oude glorie hersteld.



De nieuwe kleuren doen oude tijden herleven.

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Glas Van Veen

GLAS VERVANGEN MET BEHOUD VAN MONUMENTAAL KARAKTER

In de 208 appartementen van de Lijnbaanflats aan de Jan Evertsenplaats in Rotterdam zitten meer dan duizend houten kozijnen en zo'n driehonderd woningscheidende panelen. De ruiten hiervan zijn stuk voor stuk vervangen door Glas Van Veen.

“De houten kozijnen bevinden zich aan de galerij- en balkonzijde van de appartementen”, vertelt projectleider Robert Eikelboom van Glas Van Veen. “Vanwege de monumentale status van de flats moesten de bestaande kozijnen behouden blijven. Wij vervingen de enkelglazen ruiten voor modern HR++ isolatieglas. De nieuwe ruiten pasten echter niet in de oude kozijnen. Om dit op te lossen, hebben we van alle kozijnen de sponningen ingezaagd en uitgefreesd.”

STOPVERFLOEK MET GLASLAT

“Het monumentale karakter vormde ook een aandachtspunt bij de glasvervanging”, vervolgt Eikelboom. “Om het oorspronkelijke aanzicht te behou-

den, moest het lijken alsof het nieuwe glas was aangebracht met stopverf. In samenwerking met een glaslatleverancier creëerden we die stopverflook met een afgeschuinde houten glaslat.”

SPECIALE GLASKARREN

Eind 2018 verving Glas Van Veen de eerste ruiten. Conform de van tevoren afgestemde lean planning hadden de glaszetters per woning één dag nodig om de oude ruiten te demonteren en de nieuwe te plaatsen. Eikelboom: “Om de trein van werkzaamheden rijdend te houden, moest alles logistiek goed afgestemd worden. Niet alleen om de juiste spullen op het juiste moment op de bouwplaats te krijgen, maar ook om ze veilig en Arbotechnisch verantwoord in de woningen te krijgen. Met speciale glaskarren en stellingen kregen we de ruiten in de bouwlift en konden we ze via de steiger aanvoeren. De oude ruiten namen we op dezelfde manier mee terug.” ■



Van alle houten kozijnen zijn de ruiten vervangen.



Vanwege de monumentale status bleven de bestaande kozijnen behouden.



De glaszetters vervingen het glas in één dag.

GLAS VAN VEEN
Specialist in leveren en plaatsen van beglazing



- Glasmontage nieuwbouw
- Glas(de)montage renovatie, transformatie & restauratie
- Voorraadhoudende glasgroothandel
- Glasbewerking
- Brandwerend glas | Veiligheidsglas
- Monumentaal glas | Kitapplicaties
- Interieurglas | Constructief glas
- Praktisch kenniscentrum



Finse Golf 14 - Woerden - www.glasvanveen.com

Wij zijn Van Wijnen

En samen bouwen we aan ruimte voor een beter leven

In 1907 zijn we begonnen met timmerwerk en inmiddels zijn we uitgegroeid tot één van de grootste ontwikkelende bouwers van Nederland. Vanuit 24 locaties zijn we altijd dichtbij. We ontwikkelen, (ver-)bouwen, transformeren en onderhouden vastgoed. Dit doen we met oog voor de toekomst. Zo creëren we gebouwen en omgevingen die de tijd aankunnen en die de kwaliteit van het wonen, werken, zorgen, leren en recreëren verhogen.



 VAN WIJNEN

Meer dan bouwen

FACÉDO

VISIE OP GEVELTECHNIEK

Facédo is dé innovatieve partner op het gebied van geveltechniek en biedt een volledig pakket producten en een compleet scala aan diensten onder één dak.

Facédo doet meer dan het leveren en monteren van hoogwaardige gevelelementen. Facédo levert een totaalproduct.

www.facedo.nl

gROENENBOOM
ERVAAR HET VERSCHIL

Groenenboom, hét schilders- en afwerkingsbedrijf voor bouwend Nederland

Groenenboom staat voor maximale betrokkenheid. Bij ons staan duurzaamheid, welzijn, innovatie en veiligheid hoog in het vaandel. Dit maakt dat wij tijdens alle processen, van calculatie tot nazorg, maximale waarde toevoegen aan de realisatie van uw project. Ongeacht hoe groot, klein of complex, Groenenboom garandeert een vlekkeloos proces!

WWW.GROENENBOOM.NL