

wonen wateringen



Duurzame oplossingen voor de Oranjewijk

Inzending WoonAward 2010 Wonen Wateringen



De Oranjewijk
krijgt weer **kleur** 



Inleiding

De Oranjewijk in Wateringen dateert uit de jaren vijftig. De wijk omvat in totaal circa 850 woningen, waarvan 418 huurwoningen. Wonen Wateringen is verhuurder van de woningen. Fasegewijs wordt de wijk gerenoveerd. De woningen voldoen niet meer aan de huidige energiemaatstaven (energielabel E - G). Bovendien kent de wijk een eenzijdige bevolkingsopbouw. Uit onderzoek weet Wonen Wateringen dat de bewoners trots zijn op de Oranjewijk en tevreden zijn met hun woningen. Om die reden is er niet voor sloop met vervangende nieuwbouw gekozen, die van invloed zou zijn op de woonbeleving en sociale cohesie van de wijk. In plaats daarvan heeft Wonen Wateringen gekozen voor een project waarbij economische duurzaamheid en sociale duurzaamheid op unieke wijze met elkaar zijn verenigd.



Vóór de renovatie



Planbeschrijving

Planlocatie

In de Oranjewijk in Wateringen zijn in 2009 zestig eengezins-huurwoningen gerenoveerd, gebouwd in de jaren vijftig. Het plangebied bestaat uit de Dr. Kuypersstraat (gedeeltelijk), de Dr. Ariënsstraat, de Dr. Poelstraat en de Irenestraat.

Opdrachtgever

De initiatiefnemer en tevens opdrachtgever is woningcorporatie Wonen Wateringen, eigenaar van de huurwoningen in de Oranjewijk.

Architect

Drie architectenbureaus hebben eind 2008 een visie gepresenteerd voor de renovatie van de Oranjewijk. Van der Leur Vermeer Architecten opteerde voor het handhaven van het bestaande karakter van de wijk en de woningen. Het ontwerp voor de renovatie is gebaseerd op het beeld van de bestaande woningen, gebruikmakend van de bestaande gevelopeningen, met de focus op de verbetering van de buitenschil, zoals dak en het metselwerk van de gevels.

De nieuwe gevels bestaan uit geïsoleerde geprefabriceerde gevelelementen, voorzien van metselwerk stripstenen die in verband worden gemonteerd en afgevoegd. De daken werden gerenoveerd met geïsoleerde dakplaten en daarna gedekt met gebakken pannen.

Het concept sluit daarmee goed aan bij een duurzame aanpak van de renovatie van de woningen.

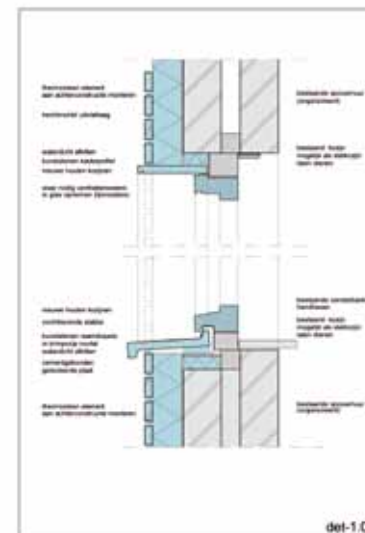
Stedenbouw

Het renovatievoorstel respecteert het bestaande stedenbouwkundige patroon. De Oranjewijk ademt de sfeer van een tuindorp, met bijbehorende natuurlijke afscheidingen.

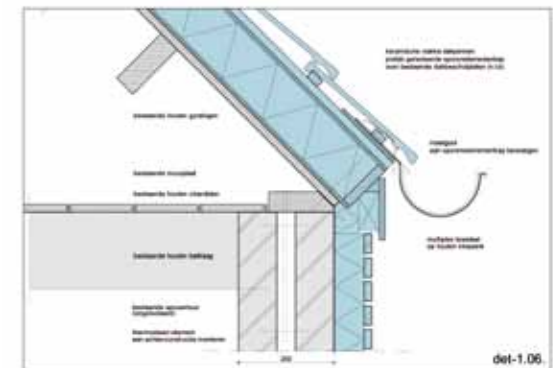
De straatprofielen kunnen de huidige parkeerdruk aan. In de toekomst zal in overleg met de gemeente Westland een verbetering van de inrichting van het openbaar gebied worden gezien. In een aantal straten is sprake van eenrichtingsverkeer, wat de doorstroming bevordert.

Uitvoering

De uitvoering van de renovatie was in handen van Van Mierlo Bouwmaatschappij BV. De aannemer werd geselecteerd op basis van een voorselectie op kengetallen, die een snel inzicht gaf op de benadering van de opgave in relatie tot de bouwkosten. Het te realiseren plan is uiteindelijk in bouwteam ontwikkeld, waarbij de aannemer zijn expertise over de uitvoering heeft ingebracht tijdens de bouwvoorbereiding. Na definitieve prijsvorming is het werk gegund en uitgevoerd in 120 dagen.



Geveldetail



Dakdetail

Toelichting

Duurzaamheid

Om de kwaliteit van de woningen te verhogen is gezocht naar duurzame oplossingen, die passen in het karakter van de woningen en de wijk. De bestaande woningen hadden veelal energielabel E - G. Door de renovatie is dit bijgesteld naar B. De belangrijkste ingrepen voor de buitenschil waren het isoleren en het opnieuw dekken met dakpannen van de bestaande daken. Verder zijn de gemetselde gevels, die het beeld van de wijk bepalen, vertaald naar nieuwe 'prefab gemetselde' gevels, voorzien van isolatie. De prefabricage heeft het voordeel dat de kwaliteit van de gevels kan worden gegarandeerd, terwijl de montage zonder al te veel ingrepen aan de bestaande gevel kan worden uitgevoerd zonder extra voorzieningen aan de fundering te hoeven uitvoeren.

Het beeld van de wijk bleef hierdoor intact. Door een ingetogen gevelontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande gevelopeningen en zorgvuldige detaillering in de aansluitingen binnen-buiten, krijgt de Oranjewijk een helder en herkenbaar gezicht.



Trots

De bijzondere aanpak van de renovatie is alom (h)erkend. SenterNovem heeft de renovatie uitgeroepen tot een voorbeeldproject voor andere woningcorporaties, door de uiterst zorgvuldige aanpak van Wonen Wateringen om bewoners bij de renovatie te betrekken. Veel collega-corporaties hebben zich ter plekke laten informeren over de aanpak. De renovatie bood ook de mogelijkheid om het bestaande, uniforme straatbeeld van jarenvijftigwoningen te doorbreken en om ook verscheidenheid en individualiteit in de Oranjewijk te brengen.

Consumentgerichtheid

Het project is van meet af aan heel consumentgericht opgezet. In nauwe samenspraak hebben de aannemer en overige uitvoerende partijen de bouw en montage volledig op elkaar afgestemd tijdens de realisatie. Ook hebben de bewoners keuzemogelijkheden gehad bij het plan ontwerp en in het laten uitvoeren van bijvoorbeeld kleine aanbouwen achter de woning en vervanging van de cv- en warmwater installatie in de woning.

Impact

De impact van het project is duidelijk af te lezen in de Oranjewijk. Vanaf het moment dat de plannen voor de Oranjewijk bekend waren, heeft Wonen Wateringen weten te anticiperen op de toekomst van de wijk. Er wordt veel aandacht geschonken aan starters en jonge huishoudens. Zowel vanaf de start van de plannen met de verhuur, als nu na de renovatie met de verkoop, krijgen deze doelgroepen een kans op de woningmarkt. Daardoor komt de wijk vitaal over en heeft de leefbaarheid een verdere impuls gekregen, met behoud van de sociale cohesie.

Wat is het onderscheidende en unieke aan de renovatie van de Oranjewijk?

In samenspraak met de bewoners

Het project is in samenspraak met de bewoners uitgevoerd. Wonen Wateringen heeft met alle bewoners individueel overleg gevoerd, via huis-aan-huisgesprekken. Uiteindelijk heeft deze aanpak geleid tot een grote betrokkenheid van bewonerszijde en een ongekend hoge participatiegraad: 58 van de 60 bewoners stemden in met de plannen. Via een eigen krant, de Oranjewijkkrant, en een dvd zijn bewoners continu geïnformeerd over de plannen.

Kansen van starters vergroten

De uitvoering van het project heeft Wonen Wateringen aangegrepen om de kansen van starters op de Westlandse woningmarkt te vergroten. Er is een grote vraag naar betaalbare woningen in het Westland. Als de huurovereenkomst in de toekomst wordt beëindigd, worden de woningen te koop aangeboden aan jonge starters, onder de condities van Koop-Goedkoop. Dat resulteert in een duurzaam woonconcept voor jong en oud.

Tot volle tevredenheid

De renovatie van de complete buitenschil is zeer ingrijpend geweest, maar is in volledig bewoonde staat uitgevoerd - tot volle tevredenheid van alle bewoners!

Tijdens uitvoering



Wat maakt de renovatie van de Oranjewijk tot een integraal duurzaam project?

Het project vat het begrip 'duurzaamheid' integraal op.

- De Oranjewijk is een voorbeeld van economische duurzaamheid, doordat Wonen Wateringen heeft gekozen voor het behoud van de woningen en niet voor kapitaalvernietiging bij sloop.
- De milieutechnische duurzaamheid komt tot uitdrukking door het fors terugdringen van het energieverbruik.
- Bovendien is het project ook van belang met het oog op de sociale duurzaamheid. De Oranjewijk staat vanuit het oogpunt van leefbaarheid goed aangeschreven. Door de woningen te behouden en de condities te creëren voor een meer evenwichtige opbouw van de bevolking, blijven het karakter en de positieve woonbeleving van de bewoners in tact.

Woningverbetering gekoppeld aan een geleidelijke integratie van jonge bewoners in een verouderde wijk met een sterke sociale samenhang heeft al een duurzaam karakter.

Verder heeft de technische vertaling van het renovatieplan, waarin tijdens de voorbereiding en uitvoering gewerkt is vanuit duurzame oplossingen, uiteindelijk geleid tot een integraal resultaat.

De woningverbetering, gekoppeld aan de mogelijkheid tot woningkoop en verjonging van de wijk, heeft geleid tot een duurzaam concept, waarin de bewoners van de Oranjewijk centraal staan, nu en in de toekomst.

Na oplevering





Gegevens

Opdrachtgever

Wonen Wateringen
Dorpskade 25-27
2291 HN Wateringen

Architect

Van der Leur Vermeer Architecten
Prins Bernhardstraat 4
2670 AC Naaldwijk

Aannemer / Uitvoering

Van Mierlo Bouwmaatschappij BV.
Aartsdijkweg 1
3140 AE Maassluis

