

VOORDEURTROTS TIERT WELIG LANGS DE NIEUWE MAAS

TEKST & FOTOGRAFIE JAAP VAN RIJN

*V.l.n.r.: Patrick Baert, Rick Wessels en George van Scheijndel.
Zij maakten het mede mogelijk dat de bewoners weer 'groos'
op hun voordeur kunnen zijn.*

DE AMBITIES VAN ROTTERDAM SPEELDEN HET AFTAKELENDE SCHIEMOND IN DE KAART. MET HET OPTUIGEN VAN HET PRESTIGEPROJECT BIGSHOPS DAKPARK EN DE HERINRICHTING VAN DE BELANGRIJKE INVALSWEG VIERHAVENSTRAAT KON DE GEÏSOLEERDE WIJK NIET ACHTERBLIJVEN. ARCHITECT RICK WESSELS, WOONBRON-MANAGER PATRICK BAERT EN PROJECTLEIDER GEORGE VAN SCHEIJNDEL VAN VAN OMME & DE GROOT LICHTEN DE METAMORFOSE TOE IN DE ALS BOUWKEET DIENSTDOENDE WONING AAN DE PELGRIMSSTRAAT NR. 182.

Schiemond trok bij de oplevering in de jaren 80 van de vorige eeuw veel bekijks. Op een oude zandplaat van de Nieuwe Maas was een buitendijkse flatwijk met 1.400 sociale woningen opgetrokken. Ooit stonden hier 'Hollands glorie'-bedrijven als scheepswerf Wilton en handelaar Stokvis, onder meer bekend van merken als Erres en Solex. Het pand van distilleerderij Hoboken & De Bie overleefde de kaalslag. Inmiddels wordt daar nu uit andere vaatjes getapt. De bestuurlijke elite gunde de mens met een smalle beurs een plek op de eretribune. Die tribune was volgens het patroon van kamverkaveling ingedeeld, naar een idee van de Italiaanse architect Aldo Rossi. Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan was van

de hand van Carel Weeber, de architect van onder meer de Peperklip. Opvallend was de langgerekte woningwand aan de Pelgrimsstraat, die de wijk visueel gezien afsloot van de stad. Schiemonnd vormde een onoverzichtelijk gebied dat naadloos aansloot op het bedrijfseconomisch schuilmodel van nachtvlinders als dealers, die hun nering konden uitbreiden vanuit de nabijgelegen prostitutieboulevard Keileweg. Sluiting van de Keileweg verzachtte het leed van de bewoners. Maar toen vervolgens jeugdbendes de voordelen van de kruip-door-sluip-door-wijk ontdekten, was de maat vol. Schiemonnd moest op de schop.

Project: Schiemonnd in de Steigers

Locatie: Rotterdam-Schiemonnd

Opdracht: verbouw en onderhoud
643 appartementen

Opdrachtgever: Woonbron
Ontwikkelbedrijf, Rotterdam

Architect: biq stadsontwerp, Rotterdam

Oplevering: 2014

Rick Wessels (biq stadsontwerp): 'De woningen zijn bouwtechnisch gezien nog steeds prima op orde. Dat overlast kon ontstaan, had niet met de kwaliteit maar vooral met de organisatie van dit complex te maken. Alles liep door elkaar heen, letterlijk. Dat kwam mede door het uitgangspunt: bouwen op differentiatie. Het complex bevat vele woningtypen, die al puzzelend zijn samengevoegd. De appartementen en bergingen zijn zonder logica aan elkaar gebouwd. Vele oplossingen zijn waarschijnlijk al werkend bedacht. We zijn met twee man drie dagen lang bezig geweest om uit te zoeken bij welke woning welke berging hoorde. Het was een bord spaghetti die we moesten ontwarren. De opzet van de wijk garandeerde een grote mate van anonimiteit, dus ook voor mensen met slechte plannen. Wat veiligheid en leefkwaliteit betreft viel met een herindeling een flinke slag te maken. De vraag was: wie houdt zich waar en met welk doel in het complex op? Belangrijk, want bij beheersproblemen was het vaak niet duidelijk wie je waarom moest aanspreken. Als de verhuurder bij overlast bewoners van een bepaald portiek aanschreef, kreeg hij te horen dat de bewoners niet de enigen waren die het portiek en de bergingen bezochten. Veel meer mensen dan je zou mogen verwachten, bezaten sleutels van portiekdeuren. Meer veiligheid en sociale controle stimuleren met een sleutelplan en de aanpak van schuilplaatsen en sluip-door-kruip-door-routes stond hoog op de agenda.'

Patrick Baert (Woonbron Ontwikkelbedrijf): 'Ook het fysieke aspect bleef niet onbesproken. Bij de bouw zijn destijds materialen met een sobere uitstraling verwerkt. Dat werkte niet uitnodigend. Mensen moesten weer trots kunnen zijn op hun woning en met plezier bezoekers op de koffie vragen. We besloten de uitstraling van de gebouwen te verbeteren door onder meer de portieken en een deel van de gevels met betere materialen te renoveren. Heeft de entree een goede uitstraling, dan ben je er als bewoner ook zuiniger op, zo is onze ervaring. Door het gebruik van veel glas is ook beter zichtbaar wat er in de entrees en portieken plaatsvindt.'

Rick Wessels: 'De uitstraling is belangrijk, noem het voordeurtrots. Maar het sleutelplan maakt de wijk echt veiliger. Voordat we met zware ingrepen als de sloop van de oude gevels begonnen, voerden we eerst het sleutelplan uit. De toegangs- en de vluchtwegen combineren was heel lastig. Met moderne slotensystemen kun je het sleutelbeheer veel beter organiseren. Na plaatsing nam de overlast direct af.'

Patrick Baert: 'Veel bergingen zaten niet vlak bij de woning, dus zijn die opnieuw ingedeeld en aan de woningen toegewezen. Dat was een

uitgebreide exercitie. Na de renovatie kunnen veel bewoners hun berging uitsluitend vanuit het portiek bereiken. De buitentoegangen met kooien zijn verdwenen. De woningen met privétuinen hebben een eigen berging gekregen. Bewoners konden in de ontwerpfasen de plannen beoordelen en ook gaandeweg de bouw hebben we – samen met Van Omme & De Groot – de huurders uitgebreid geïnformeerd over de planning en asbestsanering, dat was echt nodig.'

Rick Wessels: 'Niet alleen de indeling van de wijk stikte van de inconsequentie. We kwamen er al doende ook achter dat de complexen weinig consequent waren gebouwd. De meeste gebouwen zijn zo maatvast als een middeleeuws kasteel. En wat er op bouwtekeningen stond, was vaak niet gebouwd. Zo staan de kolommen in de portieken nergens op dezelfde plaats, het gaat om gigaverschillen. We besloten de gebouwen compleet in kaart te brengen en alle gevels te fotograferen. Maar zelfs die aanpak voorkwam niet dat elke keer weer verrassingen opdoken. De bouwer Van Omme & De Groot moest dan ook over een groot incasseringsvermogen beschikken.'

George van Scheijndel (projectleider Van Omme & De Groot): 'De toren was nog het ergste, daar zit geen kozijn recht boven het andere. Omdat de kozijnen niet werden vervangen, moesten we het oude metselpatroon volgen. We hebben één man verantwoordelijk gemaakt voor het metselwerk. Hij controleerde de vakmensen dag in, dag uit. Die metselaars hebben prima werk geleverd, want van een beetje afstand zie je niets meer van de onregelmatigheden.'

Patrick Baert: 'We hadden vertrouwen dat de bouwer deze klus tot een goed einde kon brengen. Ik kende ze al van de grootscheepse renovatie van De Machinist, ook geen makkelijk gebouw. Schiemonnd ziet er mede dankzij hun inzet weer een stuk frisser uit.'

Wie jaren geleden voor het laatst Rotterdam via de Vierhavenstraat binnenreed, zal zich verbazen over de veranderingen die het gebied heeft ondergaan. Ooit een rommelig stuk stad met een in onbruik geraakt spoorwegemplacement, vele verlaten bedrijfs- en havengebouwen en met als passend sluitstuk het verloederde Schiemonnd. Nu zoekt de bezoeker langs het 2 kilometer lange Dakpark, in zijn soort het grootste van Europa. Daaronder huizen de Bigshops, een waar consumentenparadijs. Als kers op de taart vormt het nieuwe Schiemonnd een mooier slotakkoord dan het ooit is geweest. Logisch dat de bewoners weer 'groos' zijn op hun voordeur, om het in goed Rotterdams uit te drukken.



DE WONINGWAND

- De strook appartementen die de woningwand en de toren verbond, is gesloopt.
- Ook de andere woningpoort is afgebroken, de wijk opent zich voor de stad. De aansluiting op maaiveld is opnieuw ingericht.



DE PELGRIMSTOREN

- De Pelgrimstoren is gelegen tegenover het monumentale kantoor en magazijn Diepeveen.

DE PORTIEKEN

- De portieken zijn alleen toegankelijk vanaf de straatzijde. Van de dubbele gang is een enkele gang gemaakt. De bergingstoe-gangen zijn verplaatst naar de portieken.
- De entrees van de portieken zijn groter doordat de voordeur naar voren is geplaatst.
- De houten puin zijn vervangen door puin met veel glas, zodat er meer licht binnen kan vallen.

DE GEVELS

- Het metselwerk van de naar voren stekende geveldelen (T-portieken) aan de Pelgrimsstraat is gesloopt, asbest in de spouw werd gesaneerd.
- De gevels zijn in een andere kleur steen weer opgemetseld. Er zijn nieuwe hek-werken met spijlen en glasplaten op de balkons geplaatst.

Bimmen is het nieuwe bouwen



Beeldmateriaal door IOB

TEKST HENK DE KLEINE & JAAP VAN RIJN

FOTOGRAFIE VAN OMME & DE GROOT



ZO ZIET HET NIEUWE BOUWEN ER DUS UIT. GEEN MANNEN MEER DIE IN EEN BOUWKEET OP EEN NOG KALE BOUWPLAATS WERKOVERLEG PLEGEN: 'ALS JIJ DIT NOU DOET, DAN DOET HIJ DAARNA DAT.' GEEN KOLOSSALE PAPIEREN BOUWTEKENINGEN MEER. MAAR VOORAF SAMENKOMEN IN EEN BEHAAGLIJKE VERGADERZAAL VAN VAN OMME & DE GROOT. EN ALLES VASTLEGGEN IN EEN GEAVANCEERD COMPUTERBESTAND. DIT IS DE TOEKOMST VAN HET BOUWEN.

De sfeer is meestal een beetje jongensachtig, in de vergaderzaal van Van Omme & De Groot. Hier komen we tezamen. Met de mannen van het installatiebedrijf en de timmerfabriek. De specialisten in fundering, casco en elektra. Sommigen kennen elkaar al jaren; dan heeft zo'n bijeenkomst de sfeer van 'oude jongens krentenbrood'. Soms schuiven nieuwelingen aan. Hoe dan ook, we weten allemaal wat er speelt, waarom we hier zijn. Met z'n allen willen we komen tot een meer gestandaardiseerde en vooral ook strakker georganiseerde manier van werken. De mannen in de zaal – soms zit er overigens ook een dame bij – zijn gepokt en gemazeld in het bouwen. Maar dit is voor ons allemaal toch weer nieuw. Het bouwproces is van oudsher een aaneenschakeling van heel veel verschillende partijen en specialismen. In een nog vrij recent verleden werkten al die verschillende partijen min of meer onafhankelijk van elkaar. De aannemer fungeerde als spin in het web en had de taak om iedereen zo goed mogelijk aan te sturen en alles te regisseren. Deze aannemer was een soort alwetende organisator, terwijl de uitvoerende vakmensen ieder maar een deel van het geheel zagen. Dat is verleden tijd. We willen nu al aan de voorkant van het bouwproces iedere betrokken partij opgelijnd hebben. We leggen veel meer beslissingen uit de beginfase bij alle betrokken partijen neer; iedereen wordt in een zo vroeg mogelijk stadium intensief betrokken bij het ontwerpproces. Met sommigen heeft Van Omme & De Groot al projecten gerealiseerd. Zo hebben we bij het project Akeleituin gezien dat je heel veel voordeel kunt behalen als je in het voortraject al beter afstemt. Het bouwproces gaat sneller, we beperken de faalkosten, we fungeren als één geheel.