



## Eerste nieuwe ideeën vallen in de smaak.

Op 7 december 2020 presenteerden we de eerste schetsen aan 14 leden van de denktank. Het was erg leuk om met elkaar te praten over de eerste ideeën van de architect. Er is in deze fase met name gekeken naar de meest voorkomende woningen in het gebouw. En dat zijn de drie en vier kamer woningen. De andere type woningen gaan we nog bekijken. We zagen elkaar digitaal in twee sessies via beeldbellen. In deze nieuwsbrief lees je de belangrijkste ideeën, reacties en wat het vervolg wordt.

### Nieuwe ideeën

Jurgen Reichard van A3 Architect heeft goed gekeken naar de meest voorkomende woonwensen. Hij verwerkte dit in nieuwe ideeën voor beter wonen. "Het gebouw is architectonisch heel mooi en heeft duidelijke details. Wat ik nu presenteer zijn schetsen, ter inspiratie. Met de reacties uit de denksessies gaan we werken aan een voorlopig ontwerp. We zoeken naar wat haalbaar is, past binnen de wensen en



doelen; beter, veiliger en mooier wonen in woningen die minder energie kosten. Wonen op nieuwbouw niveau met behoud van de bijzondere kenmerken van het gebouw. Het resultaat bespreken we weer met de denktank en dan gaan we werken aan het definitief ontwerp."





### **De gemeenschappelijke tuin**

Weinig mensen maken gebruik van de tuin. Dit komt door de indeling, het achterstallig onderhoud en ongedierte. Een idee is om privé tuintjes te maken voor de bewoners van de eerste etage. Hierdoor ontstaat meer levendigheid en toezicht op het gebied. Dit idee valt in de smaak. De rest van de tuin blijft voor alle bewoners toegankelijk.

---

**“Ik word hier heel blij van,  
het geeft de woningen ook meer privacy”.**

---

---

**“Mooi, maar er is nu veel overlast van de straat, de foto ziet er  
erg open uit, hoe beheers je dan die overlast van buiten?”**

---



### De onveilige achteruitgang van de bergingen

Deze plek is donker en overdekt. Een hoekje wat niet als heel veilig aanvoelt. Wat zouden bewoners hiermee willen doen? Enkele bewoners zien kansen.

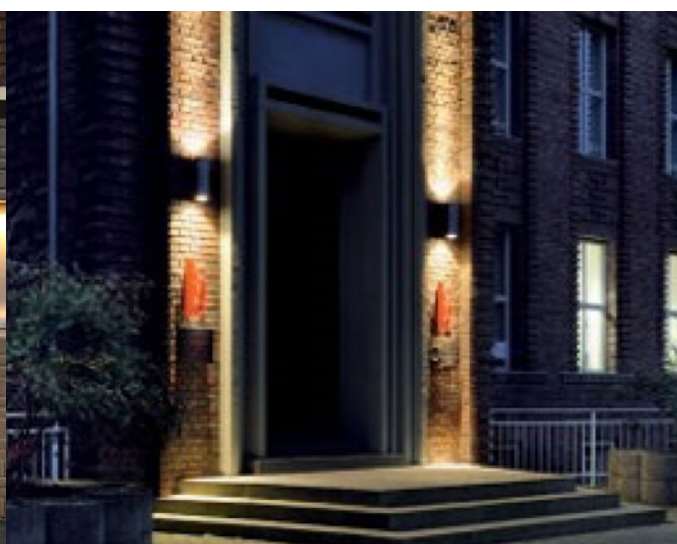
“Een opstelplaats voor fietsen en motoren bijvoorbeeld?”



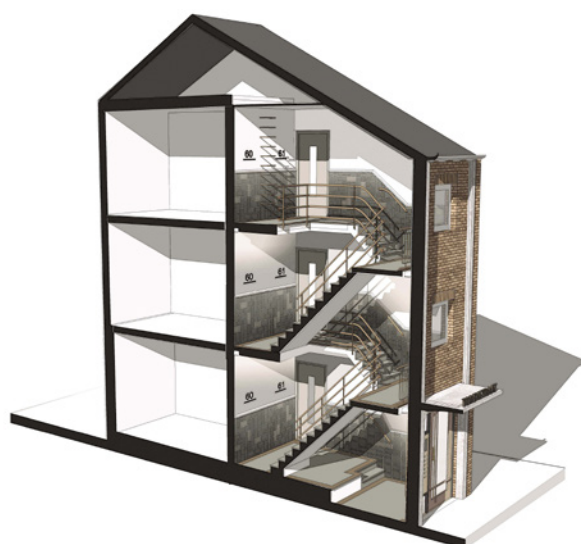
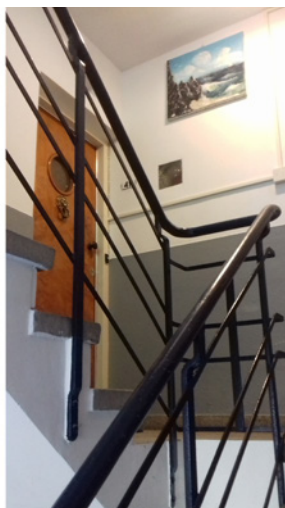
### Aantrekkelijk binnenkomen

Meer licht was een wens. We zien een voorbeeld van een ander project. Het idee is om meer glas te gebruiken en de entree op te knappen met een nieuw bellenpaneel, nieuwe postkasten en extra te verlichten.

“Goed idee meer licht, wel oogt dit net iets te modern”.







### Het trappenhuis

Op de foto uit de oude doos met de situatie van nu, zien we een mooi trappenhuis. "Misschien kunnen we het iets meer van nu maken, wel blijft het dicht bij wat het is. Ik denk aan tegels, een likje verf of een nieuwe passende kleur en betere zichtbaarheid van de huisnummers aan de muur," zegt de architect.



### De bergingen

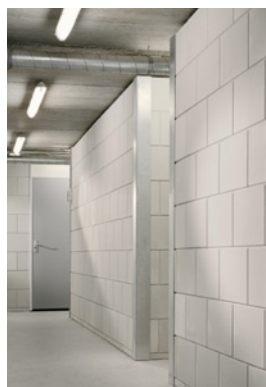
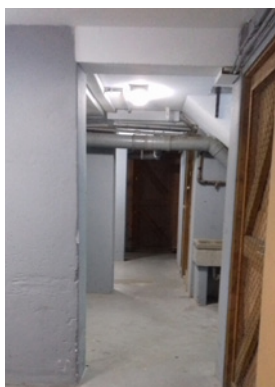
De ruimte van de bergingen kent veel onoverzichtelijke hoekjes, oude wasbakken en de bergingen zijn van elkaar gescheiden met houten elementen en gaas. Het geeft een somber en onveilig gevoel, en nodigt uit tot het plaatsen van rommel. Het idee is om het overzichtelijker te maken en de zichtbaarheid te verbeteren door de hoekjes weg te halen, ander sterk materiaal te gebruiken voor de scheidingen en de ruimte beter te verlichten eventueel met spiegels.

---

**"Ik schrok van de foto's van de bergingen. Die witte baksteen, zo'n jaren 80 uitstraling. Probeer ook de bergingsruimte zo authentiek mogelijk te houden."**

---

**Over de bergingen, de tuin en de ruimte bij de uitgang van de bergingen gaan we zeker nog in gesprek met elkaar.**





## Verbeteren indeling van de woningen

De meeste bewoners gaven aan de keuken het liefst aan de voorkant te willen hebben en deze te verbinden met de woonkamer. Bewoners die echt geen open keuken willen, daar gaan we een optie voor bedenken. Een glazen pui bijvoorbeeld of iets anders. Op de gang komen twee meterkasten; de eerste t.b.v. een afleverset voor toekomstige stadsverwarming, de tweede voor de huidige meterkast en installaties en eventueel voor de wasmachine en extra opbergruimte. Door het verplaatsen van de huidige meterkast ontstaat ruimte voor een grotere en praktisch ingedeelde badkamer.

“Kunnen we de schuifdeuren in de keuken gebruiken voor een deel laten staan?”



1e t/m 3e VERDIEPING BESTAANDE TOESTAND



1e t/m 3e VERDIEPING NIEUWE TOESTAND  
met isolatie gevels (binnenzijde) en bouwmuren



4e VERDIEPING BESTAANDE TOESTAND

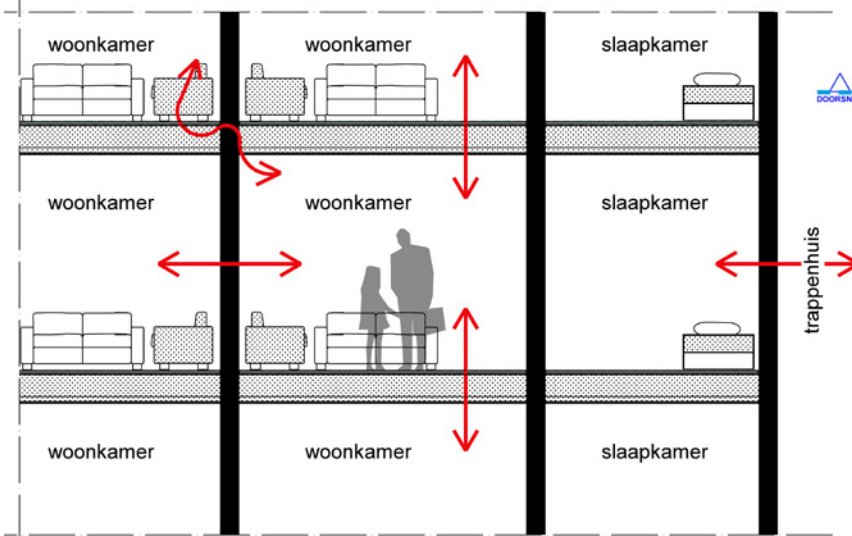


4e VERDIEPING NIEUWE TOESTAND  
variant open keuken

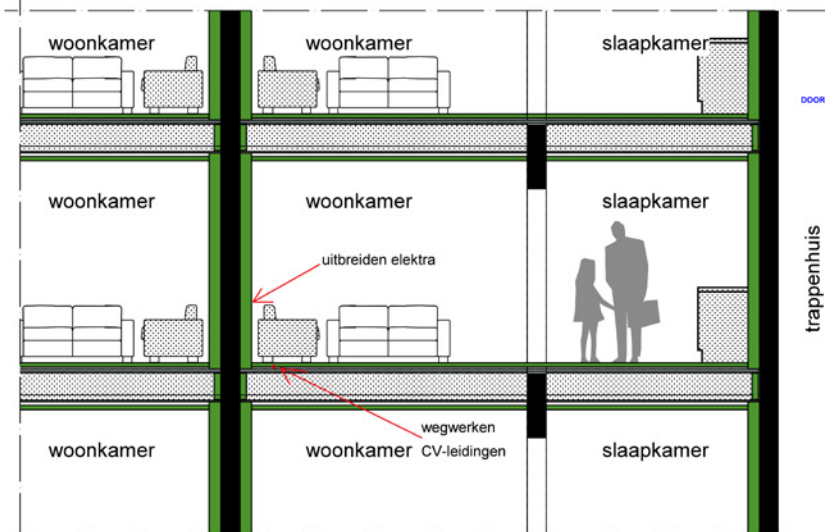


4e VERDIEPING NIEUWE TOESTAND  
variant dichte keuken

Rode lijnen: richting van geluid, tocht en geur in de bestaande situatie.



Groene lijnen: isolatie van wanden en muren.



### Beter isoleren van de woningen

De woningen zijn gehorig. De vloeren zijn van hout. Kou, geluid en geurtjes van burens dringen in de woningen. Door ze beter te isoleren, los je deze problemen op en verbruik je straks minder energie om de ruimtes te verwarmen. Goed voor het milieu en je portemonnee. Het (isolatie) materiaal kan op wanden, plafonds en vloeren geplaatst worden. De dikte op de wanden is ongeveer 8 -10 cm. Ook kunnen buizen erachter verwerkt worden. Een ander voordeel is dat het een brandvertragende werking heeft.

“Prima de ideeën van Woonstad”





# Vragen en antwoorden.

**“De woningen zijn voorzien van originele elementen, schuifdeuren, houten vloeren, gemetselde muren. Verdwijnt dat allemaal, ik ben er erg aan gehecht?”**

In principe wel. Hierdoor ontstaat meer ruimte. Wij willen de uitstraling van het gebouw ook behouden maar ook beter en prettig wonen verbeteren. De voorwaarden waaraan we hierbij moeten voldoen in het bouwbesluit zijn best streng. We spreken af, samen te kijken hoe we materialen een nieuwe plek kunnen geven en waar het kan de oude elementen te behouden.

**“De 3e slaapkamer en de keuken worden in de nieuwe situatie dus iets kleiner?”**

Ja wij hebben de grotere badkamer en de aparte ruimte voor de wasmachine als grote wens meegenomen.

**“Badkamer links, toilet rechts dan de kast met de wasmachine aansluiting. Ik ga er in de nieuwe situatie op achteruit”.**

We streven maatwerk na en zoeken ook een standaardindeling, de knelpunten die dan ontstaan zullen we inventariseren. Veel bewoners hebben aangegeven dat zij graag een grotere badkamer willen. Ze de ruimte van de vaste kasten anders willen gebruiken en de keuken naar de straatkant willen verplaatsen. We spreken af over de knelpunten in gesprek te blijven. Ook de tekeningen van enkele bewoners delen we met de architect.

**“De plannen klinken goed, ikzelf ben wel verliefd op de originele elementen in de woningen. Zou een en-suite tussen keuken en woonkamer mogelijk zijn?”**

We denken erover na. Meer bewoners willen die originele details graag behouden. De granieten vloer wordt heel lastig maar misschien is er iets met een tegel mogelijk.

**“Kan het balkon overdekt worden op de 4e etage? Aan de achterzijde, een soort overkapping.”**

We gaan kijken wat er mogelijk is met behoud van de uitstraling van het gebouw. We nemen het idee mee.

**“Zou het toilet en de badkamer ook andersom mogelijk zijn? Ik vind de indeling van nu fijn, ik heb al een washok in de meterkast, ik ga zo van badkamer naar slaapkamer en het toilet zit lekker uit de buurt op de gang.”**

De ruimere badkamer weegt voor de meeste bewoners zwaarder dan de locatie van de badkamer dichtbij de slaapkamer. Zeker voor een gezin. Wij mogen de wasmachine aansluiting niet in de meterkast plannen.

**“Wordt het zonder de schuifdeuren niet erg donker in huis?”**

Als we het geluid willen aanpakken dan moeten we de schuifdeuren verwijderen. We gaan wel nadenken over circulatie of hergebruik van de schuifdeuren.

**“De schouw in de woonkamer, gebeurt daar wat mee?”**

Ja, die wordt opgeofferd om meer ruimte te maken in de woning.

**“Ik heb een regenpijp vanaf het dak die voor overstromingen en troep op mijn balkon zorgt. Kan die tegenpijp naar de zijkant verplaatst worden?”**

Dit heeft onze aandacht, klachten over lekkages lopen we tijdens de ingreep na.”

**“Hoeveel keukenkastjes krijgen we?”**

Je krijgt zeer waarschijnlijk een standaardmaat keukenblok van 1.80 met drie kastjes boven en onder, waarbij we rekening houden met de koelkast. Het is nu nog niet helemaal uitgewerkt. We komen erop terug.

**“Ik zie de nieuwe indeling, wel zitten. Wij hebben op de derde verdieping overlast van duiven op het balkon, ze zijn niet te verjagen en het schoonmaken is ook een drama. Kan er een afdak komen?”**

Goed en herkenbaar punt. We gaan onderzoeken wat een oplossing kan zijn.

**“Prima de ideeën van Woonstad, neem alleen ook de luchtkwaliteit en overlast door rokers met de houten vloeren mee in de uitwerking. Het dichten van alle gaten en kieren zal zeker helpen.”**

Klopt, dat geldt ook voor de mechanische ventilatie in de keuken en andere kamers. Hierdoor verdwijnen nare luchtjes, is er gezondere lucht in huis en is een afzuigkap ook niet nodig. De installatie voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst in één van de meterkasten. Toevoer en afvoer van lucht vindt ten minste plaats in toilet, badkamer en keuken middels ventilatieventielen/-roosters. Nieuwe kozijnen worden tevens voorzien van ventilatieroosters.



### Hoe nu verder?

In 2021 gaan we keuzes maken en bespreken we de ideeën verder met elkaar. We kiezen dan ook een aannemer uit, die met ons mee kan denken en slimme oplossingen kan aandragen. We vragen iedereen eind maart 2021 de keuze te maken om te blijven of te verhuizen. Dan wordt ook duidelijk hoeveel woningen leeg komen te staan en hoeveel wisselwoningen we nodig hebben. Zodra we inzicht hebben in de bouwvolgorde zullen we dat vertellen. Maar dat zal pas tegen het einde van 2021 zijn. Dan is er nog voldoende tijd om alles te regelen en kunnen we in 2022 echt aan de slag.

### Tot slot

Namens het hele team wensen we je fijne feestdagen en een mooi 2021!

Hartelijke groet,  
Marielle Bleekrode (projecteider wijken), Deniz Boran (projectmanagement), Rachel van Dijk (bewonersbegeleiding projecten), Margot van der Velde (projectcommunicatie), Melanie van Loon (administratie) en architect Jurgan Reichard van A3 Architecten.

### Contact

Op onze website hebben we alle informatie staan die voor jou belangrijk is. Kijk op [www.woonstadrotterdam.nl/chris-en-robert](http://www.woonstadrotterdam.nl/chris-en-robert).  
Je kunt ons ook een mailen via [chrisenrobert@woonstadrotterdam.nl](mailto:chrisenrobert@woonstadrotterdam.nl)  
of bellen op: (010) 440 88 00.

p.s. Deze nieuwsbrief is niet digitaal verstuurd.