



Hof van Zuid



Kruising Goereese- en Bevelandsestraat >



Nieuw perspectief op de Walchersestraat

Hof van Zuid. Sociaal duurzaam wonen in Carnisse



Hart van Zuid 1:5000

Wonen en zorg, zelfredzaamheid
Door actuele ontwikkelingen het speelveld rond wonen en zorg de komende jaren drastisch veranderd. Op de verzorgingsstaat, opgebouwd in een periode van zo'n 60 jaar, wordt in korte tijd aanzienlijk bezuinigd. Tegelijkertijd vergrijst Nederland in hoog tempo. Het hoogtepunt van de vergrijzing ligt naar verwachting rond 2040. Op dat moment is het aantal werkenden per 65-plusser gedaald van 4 naar 2 (CBS). Deze trend legt toenemend beslag op het publiek bestel van woonzorgvoorzieningen. In de nabije toekomst moeten minder mensen voorzien in de behoefte van een grotere groep ouderen. De enige manier om die operatie in goede banen te leiden is de mensen meer en meer zelfredzaam te laten zijn om publieke voorzieningen zo goed mogelijk te ontlasten ten bate van een dunner sociaal vangnet. Een bijwerking van de verzorgingsstaat is het ontstaan van gescheiden werelden waarin jeugd en ouderdom worden beleefd. Ouderen, en later kwetsbare ouderen, moesten in verzorgingshuizen wonen en werden zeldzamer in het maatschappelijk verkeer. Zo lijkt ouderdom, in andere culturen vaak een fenomeen dat met respect bejegend wordt, in Nederland al gauw een synoniem voor kwetsbaarheid en onmacht. Om de maatschappelijke acceptatie en integratie van ouderen te bevorderen is eerst een fysieke integratie nodig. Ouderen en jongeren moeten gebruik maken van dezelfde winkels, dezelfde cafe's en collectieve gebieden. Dat betekent: bewoners worden oud in hun eigen wijk, zo dicht mogelijk bij hun huidige woning.

Carnisse
In Carnisse is dat nauwelijks mogelijk. De wijk kenmerkt zich door een bouwkundig monocultuur van portiekflats uit de wederbouwperiode. De doortromming in de wijk is behoorlijk hoog, omdat sociale stijgers niet in dezelfde wijk terecht kunnen – de benodigde woningen ontbreken hiervoor. Belangrijk voor de wijk is de herontwikkeling van het Hart van Zuid, het centrum van Rotterdam zuid. Met de integrale ontwikkeling van dit centrumgebied is bijna een miljard euro gemoeid.

Verbinding leggen met Hart van Zuid
De grootscheepse operatie van het vernieuwen van het winkelcentrum, busstation en metro-station met aandacht voor kwaliteit in de verblijfsruimte zal ongetwijfeld zijn weerslag hebben op de omliggende wijken. De plangrens van deze vernieuwing wordt getrokken tussen het centrum en de woningen. De gekozen locatie ligt in de zoom van het gebied, waar de verbinding tot stand komt. In gemeentelijke plannen komt de benodigde doorbraak in het bouwvlak tussen het centrum en de ontwerplaatse al voor – dit lijkt een kwestie van tijd. Er ontstaat een route voor langzaam verkeer – fietsers en voetgangers vanuit Oud-Charlois en Carnisse naar het centrumgebied, hart van Zuid – en omgekeerd.

CPO
Het ontwerp is gebaseerd op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een groep van bewoners die oud wil worden in hun eigen wijk steken de koppen bij elkaar. De huidige portiekflats zijn verouderd en vaak slecht onderhouden. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente vanuit strategische overwegingen medewerking zal verlenen aan het opwaarderen van de route tussen hart van Zuid en de wijken. Daarbij wordt de kop van het bouwvlak tussen de Bevelandse-, Walcherse- en Goereesestraat vervangen. Zes portieken worden gesloopt, waarop 16 woningen worden teruggebouwd.

Collectieve voorzieningen
De woningen zijn gerangschikt rond een collectieve tuin en gezamenlijke voorzieningen. Het samen laten bouwen van woningen is niet alleen goedkoper (de marktprijs ligt niet zelden 40 tot 50 procent hoger dan de kostprijs), maar leidt ook nog tot een hoger luxe-niveau haalbaar. Naast de gezamenlijke tuin zijn er fitnessruimte met sauna, parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's, een grote huiskamer met woonkeuken, hobbyruimte en een lagerappartement voorzien. Ook het gezamenlijk inlopen van thuiszorg behoort tot de mogelijkheden.

Op de kop van het blok bevindt zich een ruimte die verhuurd kan worden aan ZZP-ers, bijvoorbeeld met medische inslag, als uitvalsbasis voor de wijkverpleegkundige of juist voor ambulante zorg. De collectieve voorzieningen zijn deels bruikbaar voor andere bewoners uit de wijk. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat ouderen uit het nabijgelegen verzorgingshuis Nancy Zeelenberg tijdens hun wellevende eigenschappen als stoom bij de huiskamer van de Hof van Zuid. Zo krijgt het collectief ook een sociale betekenis voor de buurt.

Zorg en zelfregie
Het hebben van een eigen woning is een sleutelement in zelfstandig leven: de uitdrukking van de eigen identiteit in de woonomgeving. Niet onder de vleugels van een instituut, maar de eigen regie voerend. Als de omgeving er aanleiding toe geeft zullen eventuele verzorgenden zich eerder gedragen als gast en de bewoner met respect behandelen. De woningen worden zorg-klaar opgeleverd. Gekozen is om het merendeel van de woningen grondgebonden te houden voor de binding met buiten. De consequentie is dat de woningen twee lagen bevatten. Het grootste deel van de trappen is daarom als rechte steektrap uitgevoerd, waarbij gemakkelijk een traplift kan worden geïnstalleerd.

Installaties
Gedeelte voorzieningen betekent ook de mogelijkheid tot het delen van installaties. Rotterdam zuid wordt in de nabije toekomst aangesloten op een warmtenet, waarin restwarmte die vrijkomt bij industriële processen in de Rotterdamse haven naar de woningen wordt getransporteerd. De in het collectief geïnstalleerde ORC (Organic Rankine cycle)-turbine neemt de warmte daarvan door middel van een warmtewisselaar. Die wordt in contact gebracht met een koelmiddel in de turbine. De vloeistof gaat over in gas onder hoge druk, wat in de turbine geëxpandeerd wordt. Dit gas heeft bij expansie dezelfde eigenschappen als stoom bij een stoomturbine. Op zijn buurt drijft de turbine een generator aan die elektriciteit opwekt. Op het dak van de woningen staan zonnepanelen opgesteld als aanvullende stroomvoorziening.

Aangenaam woonklimaat
Tussen het beton en de zwerende dekvloer bevindt zich een lage-temperatuur vloerverwarming. Dit geeft een zeer aangename temperatuur, met weinig temperatuurgelagetheid – de warmte bestaat grotendeels uit radiatie. Bijkomend is het esthetisch voordeel – er zijn geen verwarmings nodig in de ruimte. De Lenotec-gevel maakt het mogelijk damp-open te bouwen. Deze methode maakt gebruik van natuurlijke isolatiematerialen met vochtregulerende eigenschappen. Dit heeft een ademend binnenklimaat met een natuurlijke vocht- en warmte regulering tot gevolg.





Gevelaanzicht Bevelandsestraat 1:100 >

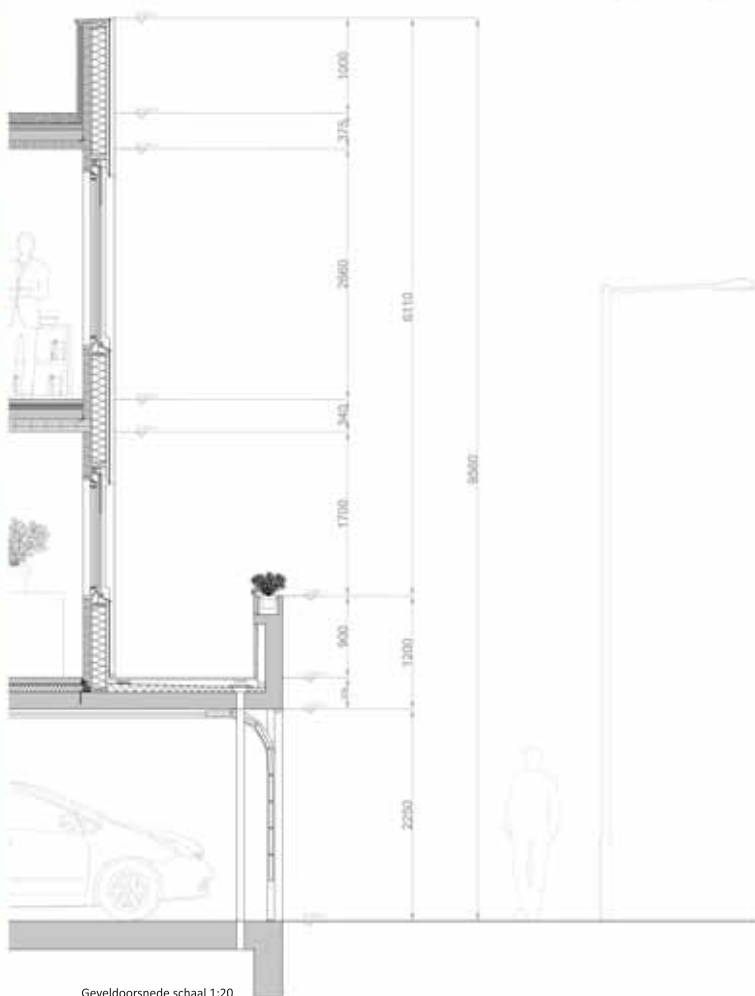


Gevelaanzicht Goereesestraat 1:100 >



Plattegrond begane grond 1:100



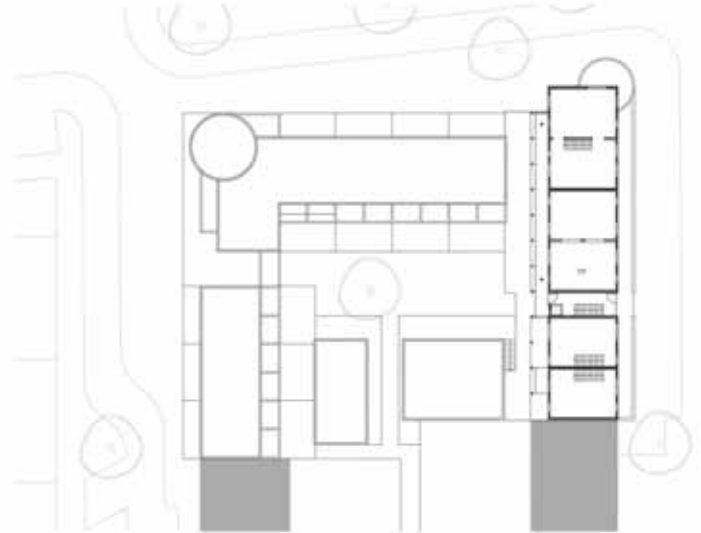


Geveldoorsnede schaal 1:20

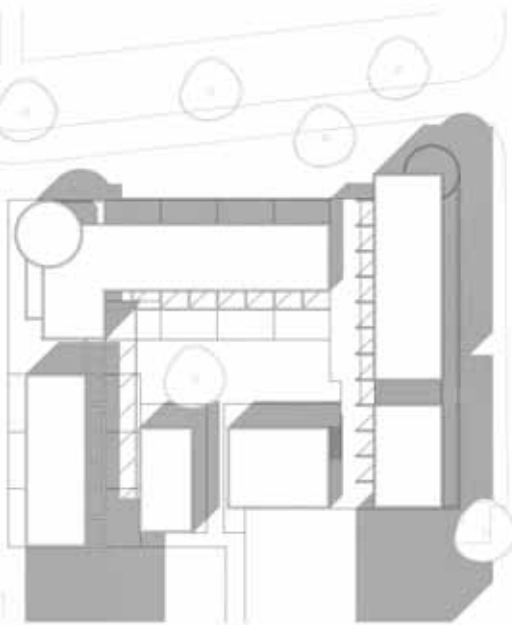




verdieping 1 schaal 1:200



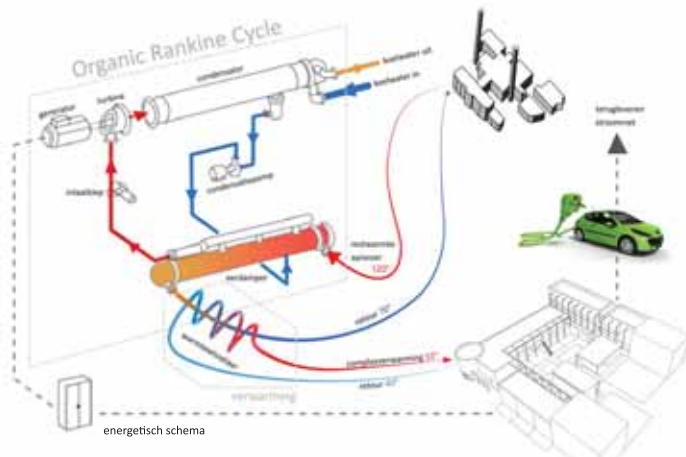
verdieping 2 schaal 1:200



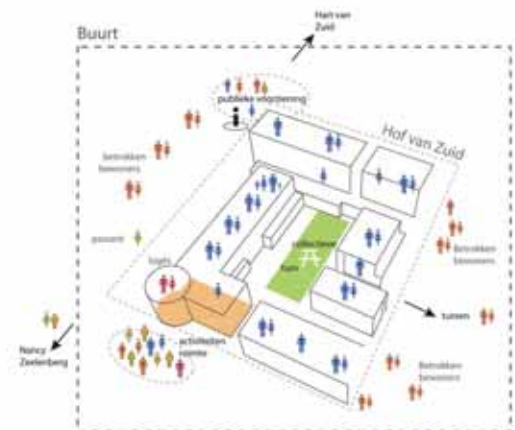
dakaanzicht schaal 1:200



constructieve elementen, overspanningsrichtingen



energetisch schema



betrokken Hof van Zuid