

Steenhuis Bukman Architecten

0370 | Vidomes | 't Seghe Waert Vaartdreef, Zoetermeer



Factsheet optopping | Vidomes | 3 april 2024

't Seghe Waert Vaartdreef optopping met seniorenwoningen

Projectgegevens deelproject 1

Opgave: Renovatie en verduurzaming, verbouwen en optoppen
Start project: juli 2018
Start bouw: december 2022
Oplevering: december 2023
Plaats: Zoetermeer

Programma: Renovatie en verduurzaming van 50 appartementen en toevoegen 10 appartementen waarvan 5 middels verbouwen en 5 middels optoppen.
(55-79 m2 GBO)

Opdrachtgever: Vidomes
Architect: Steenhuis Bukman Architecten
Aannemer: Heijmans Woningbouw B.V.
Constructeur: Constructie-adviesbureau S3
Fotograaf: Jannes Linders / Steenhuis Bukman Architecten



Drie deelprojecten

't Seghe Waert aan de Vaartdreef in Zoetermeer is een post-65 zorglocatie, in 1978 ontworpen door architect G. Geluk. Vidomes heeft voor deze locatie het voornemen om drie deelprojecten te realiseren:

- Deelproject 1: de reeds uitgevoerde renovatie en verduurzaming van het appartementengebouw en het toevoegen van 10 appartementen, onder andere middels een optopping.
- Deelproject 2: de voorgenomen transformatie en het optoppen van het voormalige verzorgingshuis naar maximaal 129 woningen voor starters, gezinnen, ouderen en speciale doelgroepen met op begane grond ongeveer 500 m2 maatschappelijke ruimten. Er zal daarbij intensief worden samengewerkt met zorgpartijen en de gemeente aan een invulling van deze ruimten met maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Het idee is dat deze voorzieningen, voor zowel de cliënten, als de bewoners van de drie deelprojecten, als voor de wijkbewoners en andere Zoetermeeders, het wonen en leven op de locatie Vaartdreef en 't Seghe Waert tot een succes maken.
- Deelproject 3: de geplande nieuwbouw met 44 appartementen bij de vijver achter het verzorgingshuis.

Planning en procedure

Deelproject 1 is opgeleverd. De werkzaamheden van dit deelproject pasten binnen de contouren van het bestemmingsplan. Om ook Deelproject 2 en 3 te kunnen realiseren volgt Vidomes een zogenaamde wijzigingsplanprocedure, waarmee binnen de regels van het bestaande bestemmingsplan een aantal wijzigingen wordt doorgevoerd. Vidomes heeft het ontwerp wijzigingsplan in overleg met de gemeente opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zal het definitieve wijzigingsplan uiteindelijk vaststellen.

't Seghe Waert Vaartdreef optopping met seniorenwoningen



Participatie

In de afgelopen jaren zijn omwonenden, zittende bewoners en overige eigenaren van omliggend vastgoed meermaals en in alle openheid geïnformeerd en geconsulteerd middels nieuwsbrieven en inloopmomenten over de voorziene ontwikkelingen. Tevens is er online informatie gedeeld over de plannen. De wensen en ideeën die zijn gedeeld door de omgeving zijn daar waar mogelijk verwerkt in de plannen om het draagvlak voor de ontwikkelingen te vergroten.

Samenwerking met architect en aannemer

De uitvoering van Deelproject 1 is door Vidomes, haar architect en adviseurs vastgelegd in een bestek bij de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De architect heeft in voorbereiding van - en tijdens de uitvoering de werktekeningen gemaakt en overige advieswerkzaamheden uitgevoerd. Om optimaal gebruik te maken van de kennis en ervaring voor het optoppen, opgedaan in Deelproject 1, werken Vidomes, architect, adviseurs en de aannemer (de optopping voor) Deelproject 2 en de nieuwbouw uit in een bouwteam.

Renovatie en verduurzaming deelproject 1

Het appartementengebouw aan de Vaartdreef bestond uit een geknikt hoofdvolume van vier lagen met een lagere vleugel van twee lagen daar haaks op. Het gebouw, met 50 “aanleunwoningen” maakte oorspronkelijk onderdeel uit van verzorgingshuis 't Seghe Waert. Via een loopbrug waren deze woningen verbonden met het verzorgingshuis. Deze woningen worden al lange tijd zelfstandig verhuurd en nu het verzorgingshuis niet meer in gebruik is maakt Vidomes plannen voor het transformeren en optoppen ervan.

De woningen waren toe aan een grondige renovatie, en Vidomes wilde ambitieuze energetische verbeteringen doorvoeren. Daartoe waren grootschalige aanpassingen nodig in de gebouwinstallaties, de schil van het gebouw werd volledig ingepakt voor betere isolatie en er kwamen zonnepanelen op de daken.

Verbouwen en optoppen

Deze grootschalige aanpak gaf kansen om extra woningen toe te voegen, zowel in pandig, in algemene ruimtes die geen dienst meer deden (zoals voormalig hospice en huismeesterwoning), als ook door het optoppen van de lage vleugel van het gebouw. Dit was mogelijk binnen de contouren en regels van het bestemmingsplan. Het bestaande gebouw heeft een corridorontsluiting en er is gekozen deze bij het optoppen door te zetten. Over de volledige oppervlakte van het dak is een nieuwe verdieping gebouwd waarin vijf lichte en ruime levensloopbestendige woningen (WoonKeur nieuwbouw basiseisen) zijn gekomen, met comfortabele afsluitbare loggia's.

Vormgeving

De opbouw is opgenomen in de compositie van het totale gebouw, dat na de verbouwing een ensemble van blokken is. Het hoofdvolume en de lage vleugel zijn uitgevoerd in metselwerk (langgerekte paarsbruine minerale steenstrips op gevelisolatie) met lichte kaders rond de kozijnen. Opbouwen en aanbouwen hebben grijze beplating en witte luifels.

't Seghe Waert Vaartdreef optopping met seniorenwoningen



Lichtgewicht

Bij optoppen is de overcapaciteit van de bestaande hoofdconstructie en met name de fundering vaak bepalend voor de mogelijkheden op het dak. Ook hier bleek dat een optopping alleen mogelijk was als er lichtgewicht gebouwd zou worden. Daarom is gekozen voor een hybride dakopbouwconstructie van houtskeletbouw wanden en een stalen dak.

Geluid

Er is een hoge geluidbelasting op de gevels. De bestaande woningen hebben nieuw glas en draaiende delen met betere kierdichting. Gecombineerd met de extra gevelisolatie en het aanleggen van een WTW-ventilatie waarbij gevelroosters kwamen te vervallen, is de situatie in de bestaande woningen sterk verbeterd. In de optopping zijn de eisen van nieuwbouw als streefwaarde aangehouden, en vanwege de geluidbelasting betekende dat een eis voor een geluidluwe buitenruimte. Dit zijn afsluitbare loggia's geworden die zich binnen het bouwvolume maar buiten de thermische schil bevinden.

Hoogteverschil

Het bestaande betonnen dak waar de opbouw op moest komen bevatte afschot (in de betonlaag) dat veel hoger bleek dan op oude tekeningen te zien was. Hierdoor was er een flink hoogteverschil tussen de bestaande lifthal en de nieuwe corridor. Het hoogteverschil is opgelost met een hellingbaan in de lifthal. Ook tussen de vloer in de woning en de vloer van de loggia was een opstap onvermijdelijk. Om het hoogteverschil met een rollator of rolstoel te overbruggen kunnen bewoners een kleine helling aanbrengen ter plaatse van de onderdorpel van de deur.

Installaties

Om van de nieuwe verwarmingsinstallatie bij de woningen te komen zijn nieuwe distributiedingen aangelegd. De kruipruimte bleek te laag om veilig werkzaamheden in te verrichten, dus is een in pandig traject bedacht om bij alle woningen te komen. De leidingen komen op de 2e verdieping via de lifthal de optopping in, boven het verlaagde plafond, en voorzien op die manier ook de onderliggende woningen van warmte.

't Seghe Waert Vaartdreef

't Seghe Waert Vaartdreef



't Seghe Waert Vaartdreef



't Seghe Waert Vaartdreef

Steenhuis Bukman Architecten

't Seghe Waert Vaartdreef



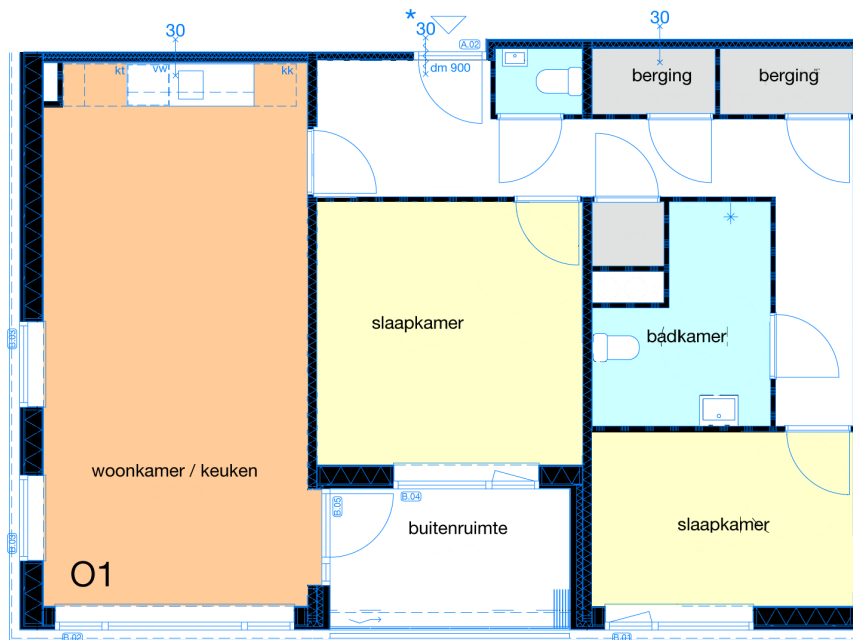
't Seghe Waert Vaartdreef



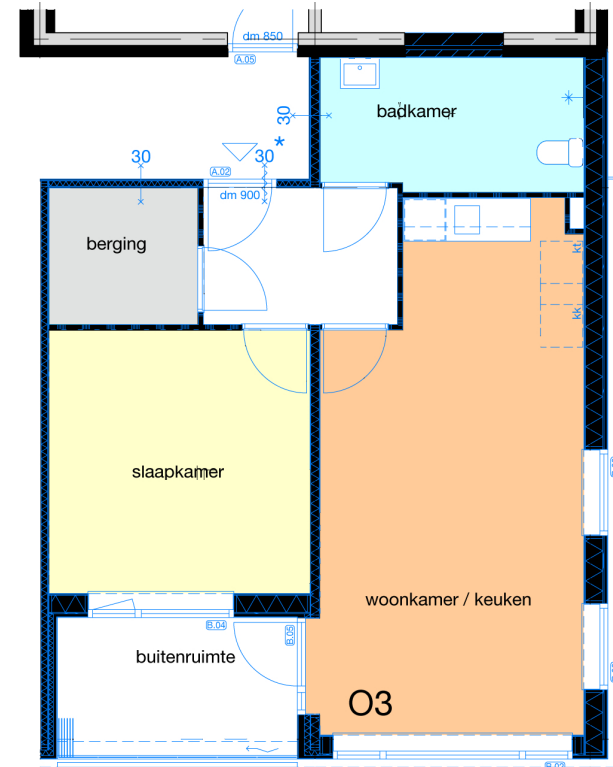
't Seghe Waert Vaartdreef



't Seghe Waert Vaartdreef



Woningplattegrond dakopbouw driekamerwoning



Woningplattegrond dakopbouw tweekamerwoning

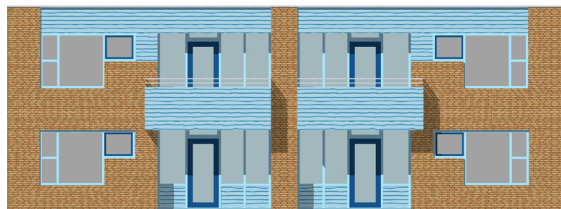
't Seghe Waert Vaartdreef



impressie originele gebouw



impressie vernieuwde gebouw met optopping



fragment originele gevel



fragment vernieuwde gevel met optopping

't Seghe Waert Vaartdreef



Steenhuis Bukman Architecten

Oude Delft 49 | 2611 BC Delft | 015 214 6668 | info@steenhuisbukman.nl | www.steenhuisbukman.nl