



De passief gerenoveerde Binnengasthuizen worden monumentaal

De historische ouderenhuisen aan de Binnengasthuisstraat in Zwolle zijn passief gerenoveerd. De voorgevels zijn daarbij in historische staat teruggebracht. Na de oplevering wordt het complex een gemeentelijk monument.

De Gasthuizen werden in 1923 gebouwd door de gelijknamige stichting als huisjes voor ouderen en armen in Zwolle. Het complex van de hand van het voor Zwolle belangrijke architectenbureau Meijerink ligt verscholen achter het monumentale pand 'Molenzicht' aan een idyllisch park aan de Nieuwe Vecht op loopafstand van het oude centrum van Zwolle. Woningcorporatie Openbaar Belang nam de woningen in 2008 over van de stichting met de afspraak ze ook in de toekomst geschikt te houden voor deze doelgroep en de technische staat waarin ze verkeerden aan te pakken. De reeds gedane onderhoudsingenrepen waren gedateerd, rigoureuze ingrepen waren noodzakelijk.

De woningcorporatie schreef innovatief een aanbesteding uit voor Ontwerp, Realisatie en Onderhoud met een vast budget. Speerpunten daarbij waren: het behoud van de uitstraling, duurzaam, comfortabel en geschikt voor senioren. Het team van Dura Vermeer Bouw Hengelo verwierf de opdracht met het aanbod om de woningen op passief niveau te renoveren.

Een passief renovatiepand mag niet meer dan 25kWh per m² per jaar voor verwarming verbruiken. Dat is $\frac{1}{4}$ van het gebruik van een label A woning. Dat wordt vooral bereikt door een zeer goede isolatie en kierdichting van de schil met driedubbel glas in de kozijnen. Balansventilatie met warmteterugwinning zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

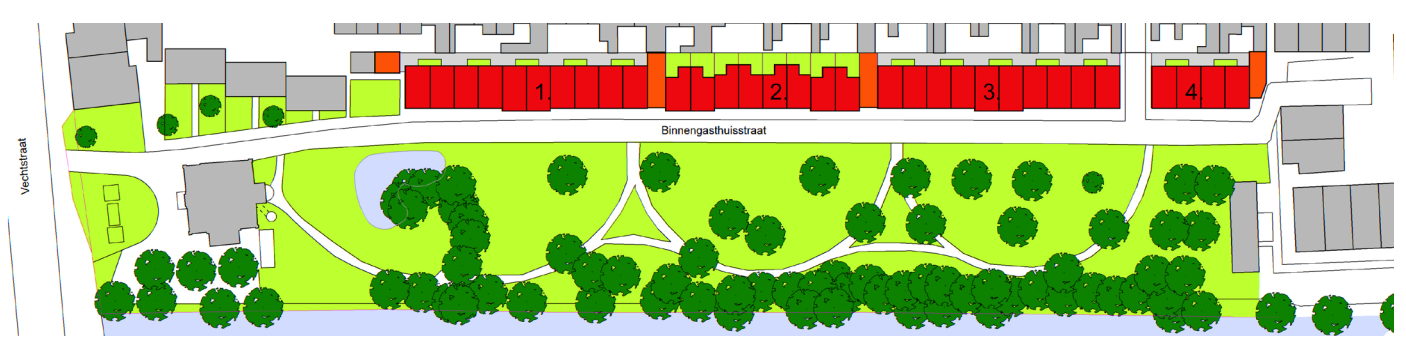
Villanova architecten ontwierp levensloopbestendige plattegronden voor ouderen in de 24 laagbouwoningen. Om voldoende ruimte te creëren is de achtergevel helemaal vervangen door een prefab hout-skeletbouw uitbouw met 400mm isolatie. Nu past op de begane grond van 40,5m² bvo net een rolstoelwoning voor één oudere. Op zolder is een hoofdslaapkamer mogelijk voor bewoning als stel.

In het portiekblokje, centraal in het complex, worden 16 appartementen samengetrokken tot 8 eengezinswoningen voor de vrije verkoop.

Alle voorgevels zijn gerenoveerd volgens het recept dat Villanova ook toepaste op de Sleephelling. Het dak krijgt weer keramische pannen op een zwaar isolatiepakket. De luiken en de ramen met enkel glas in roedes worden opnieuw aangebracht. De voordeur is vervangen door een passief exemplaar naar oud model. Binnen de bestaande voorgevel komen hoog geïsoleerde voorzetwanden met kozijnen met

het eerste blokje omstreeks 1923 (archief Historisch Centrum Overijssel)



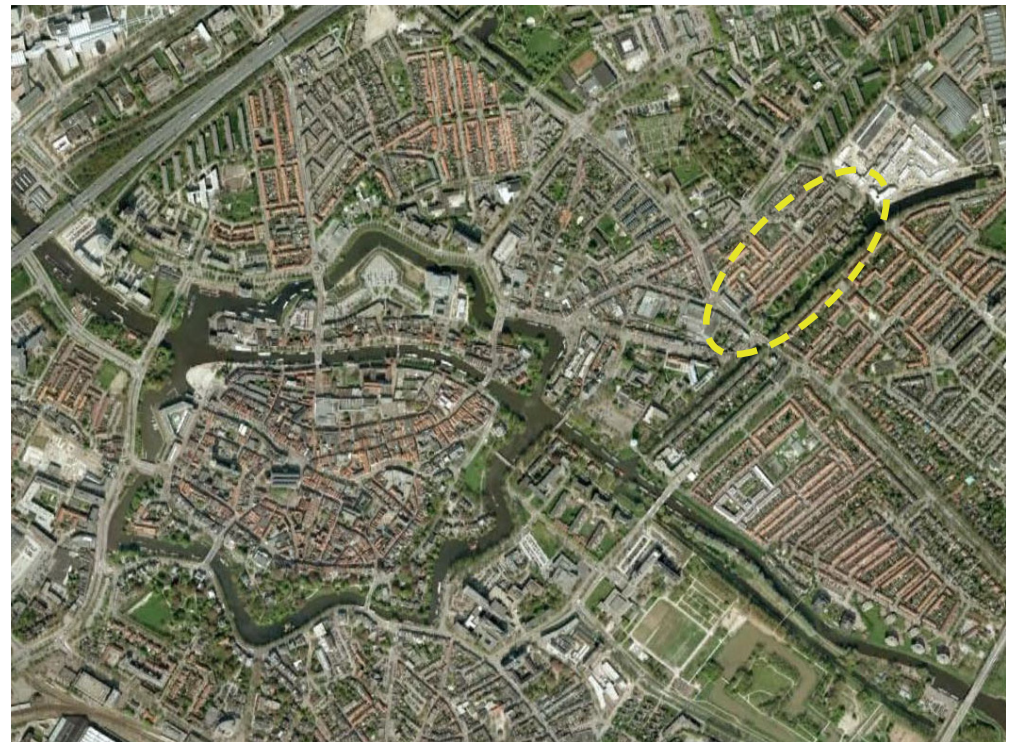


drievoudig glas. In de luchtspouw tussen de historische ramen en de nieuwe kozijnen komt de voor passiehuizen noodzakelijke automatische “buiten”zonwering.

Begin mei 2012 is de eerste paal geslagen voor de proefwoning. Na-jaar 2012 worden de laatste huurwoningen opgeleverd. Dat is minder dan een jaar na de inzending voor de prijsvraag.

Bij zo'n zuinige woning, bouwfysisch al op niveau voor het jaar 2050, hoort ook een groot wooncomfort op andere gebieden. Deze revitalisatie blinkt uit in gebruikskwaliteit: een levensloopbestendige rolstoelplaattegrond, hoge plafonds, maximaal daglicht, ultieme geluidsisolatie tussen de woningen (bijna allemaal 12dB beter dan nieuwbouwniveau, wat neerkomt op een 4x zo goede geluidswering), zeer laag installiegeluid en oneindig warm water. En alle ramen kunnen gewoon open.

Met deze ingreep worden de populaire Binnengasthuizen voor de lange toekomst zeker gesteld als sociale huurwoningen voor zelfstandig wonende senioren.

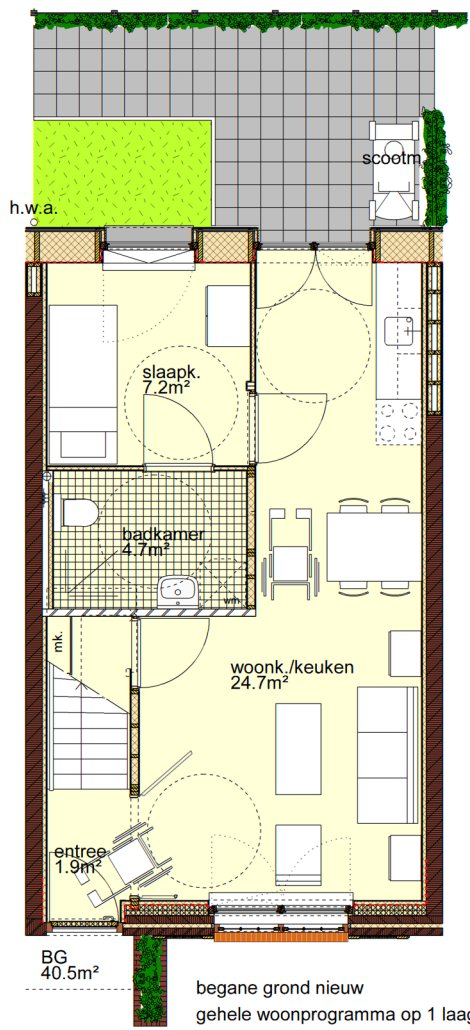


het centrum van Zwolle met ten noord-oosten het plangebied

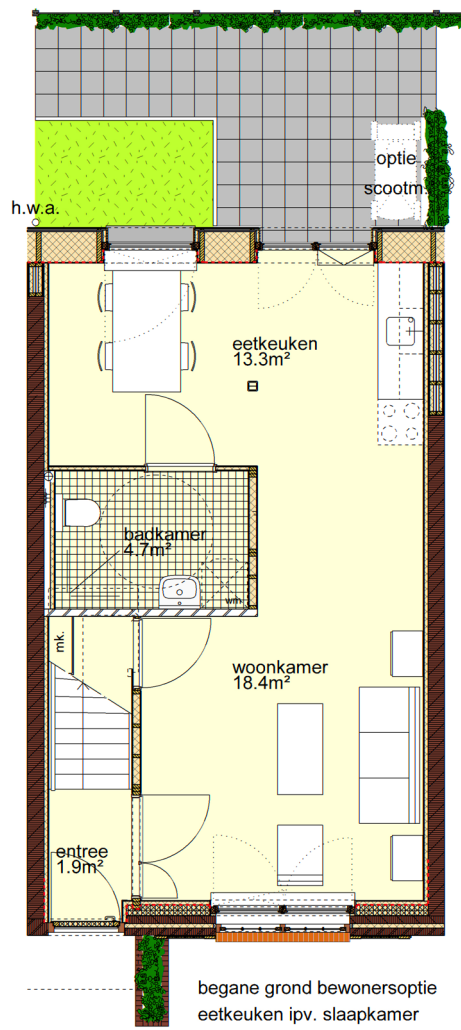
foto kft; Ruilof images, 3D impressie achterzijde; de Renderfabriek

het eerste blokje gerenoveerd

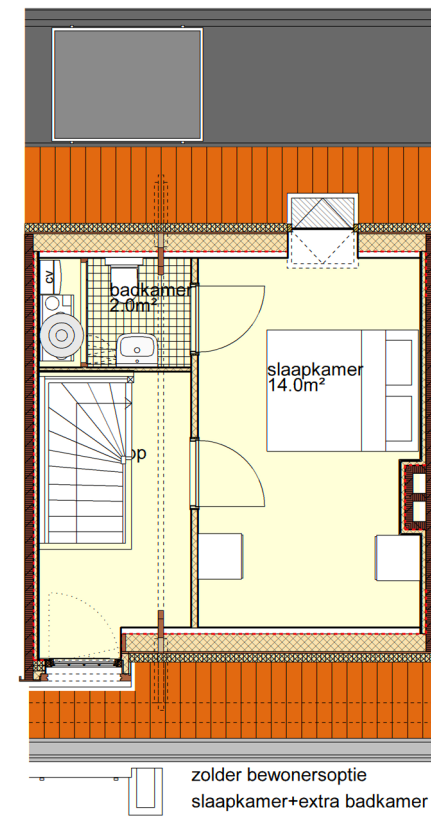




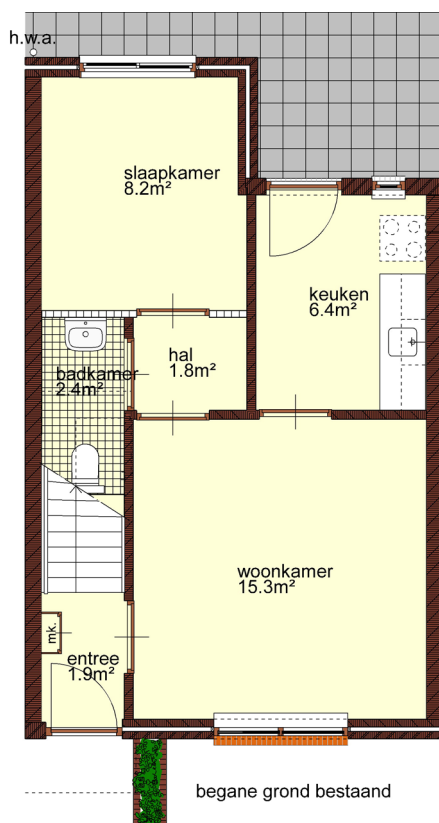
begane grond - nieuw



begane grond - optie eetkeuken



zolder - optie op zolder slapen



begane grond - oud

gemodificeerd beuken kozijn
dubbele kierdichting
3-voudige beglazing

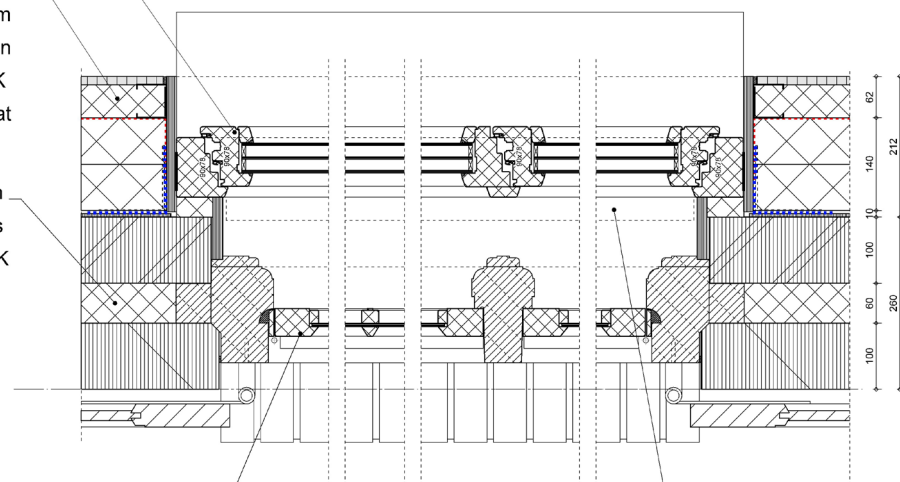
-2x 70mm PIR Utherm
lambda 0,023W/mK
-damprem

-50mm minerale wol met stijlen
lambda 0,035W/mK
-12,5mm gipsplaat

spouw isoleren
60mm zilverparels
lambda 0,035 W/mK

nieuw raam, enkel glas,
profielering als voormalig,

binnen



automatische zonwering
handmatig te overrulen

buiten

voorgevel met voorzetwand aan de binnenzijde. Historisch kozijn, met daarachter een passief kozijn



recht door getrokken HSB achtergevel - nieuw



voorgevel - oud

voorgevel - nieuw



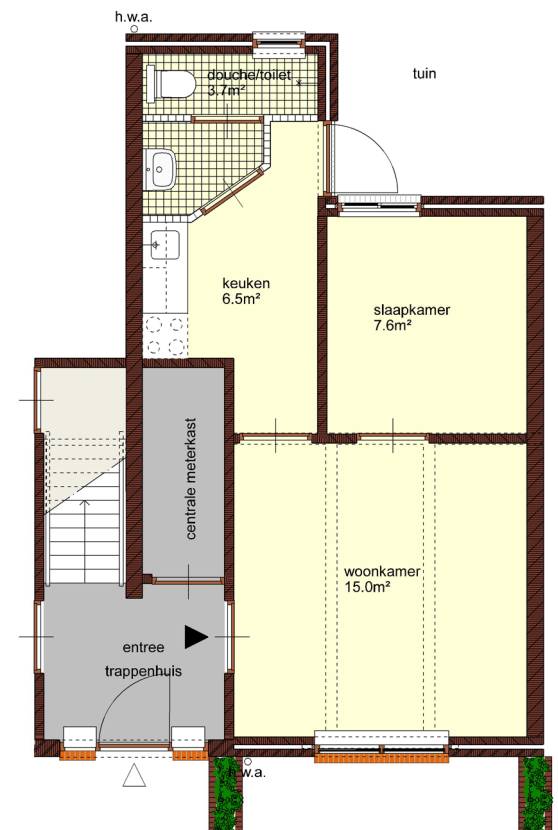


voorgevels nieuw

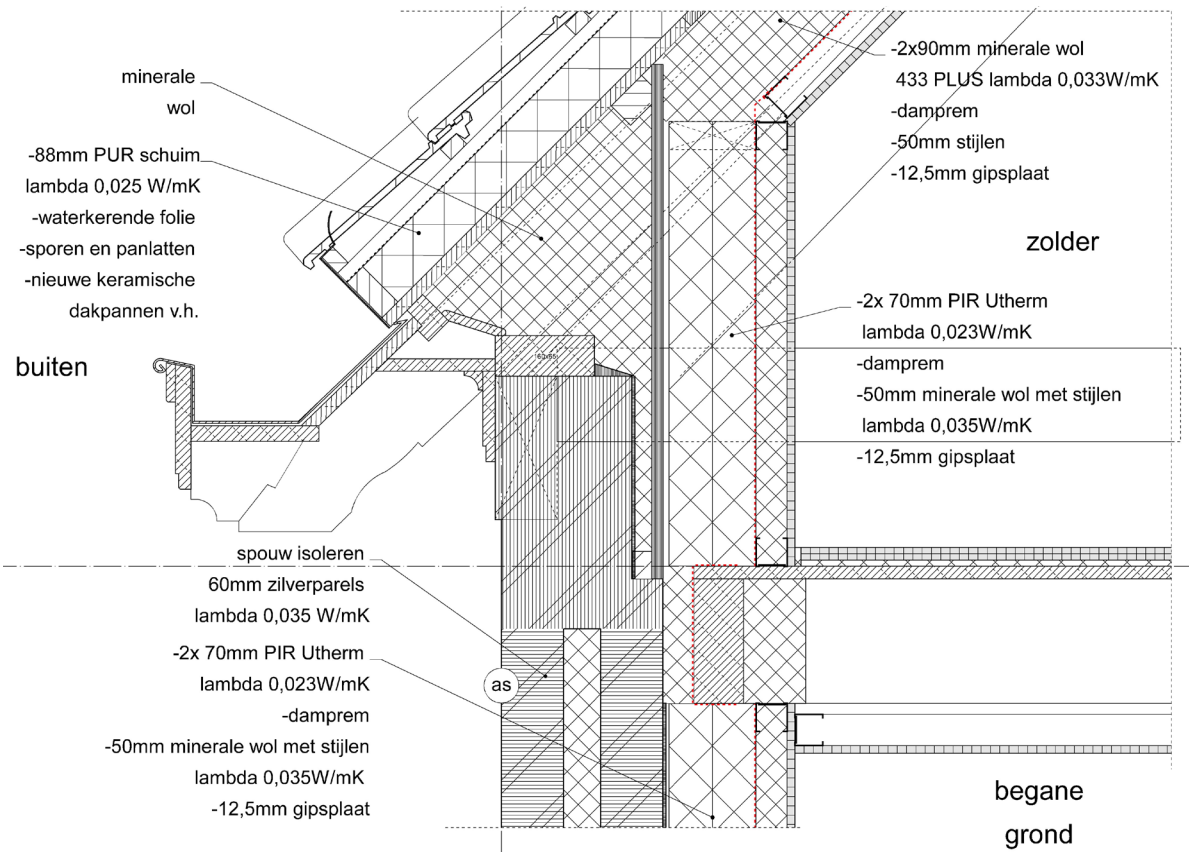
24

26

28

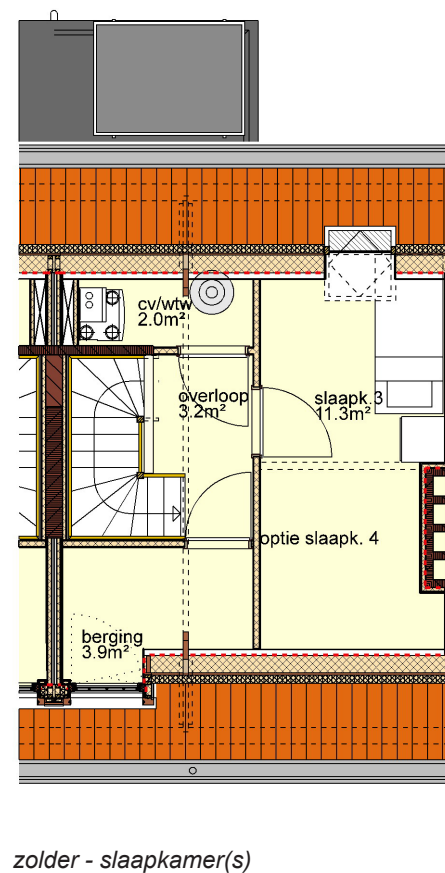
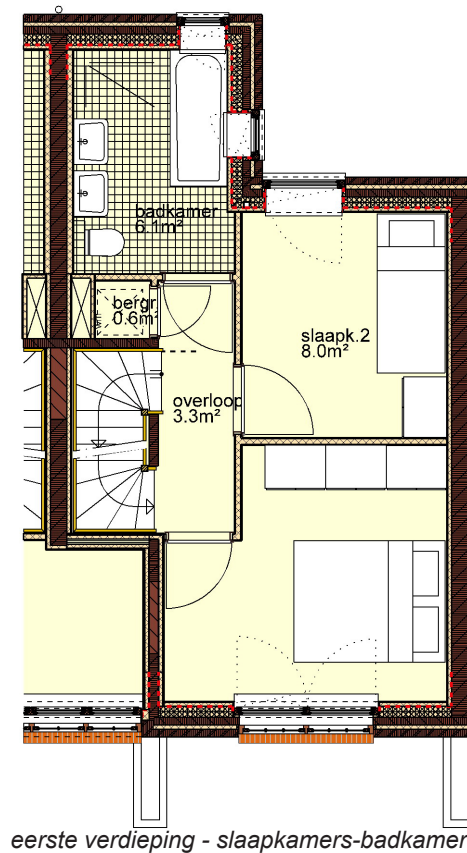
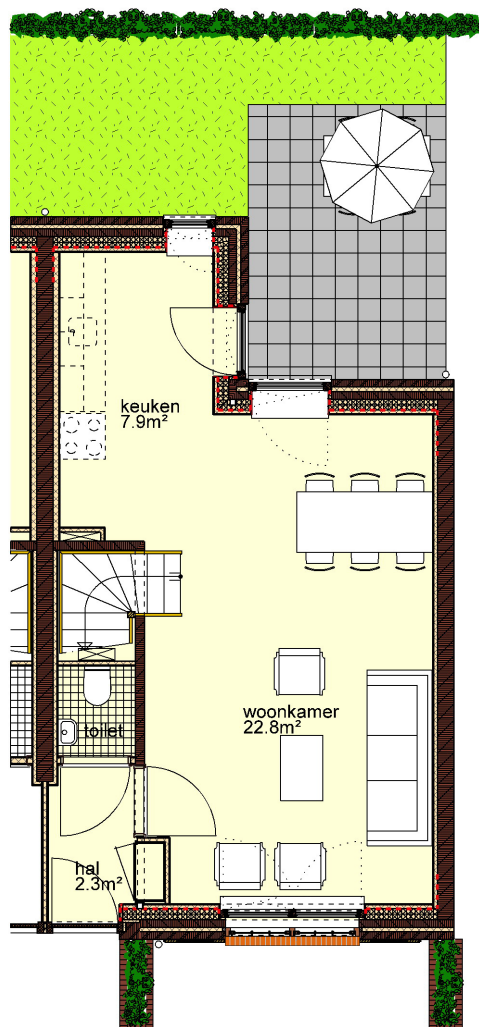


appartementen - oud



detail over de voorgevel en de kap





PROJECTGEGEVENS

adres
Binnengasthuisstraat 13 t/m 53,
Zwolle
oorspronkelijke bouw
1923, architect M. Meijerink
oorspronkelijk programma
40 woningen voor ouderen

ontwerp renovatie
september 2011-juni 2012
uitvoering
juni – oktober 2012

opdrachtgever
Openbaar Belang Zwolle

nieuw programma
24 ouderen woningen,
8 eengezinswoningen
bouwkosten
€ 2.600.000 excl. btw

projectteam
Marcel van Keulen, Henk
Marsman, Andries Laane
bouwfysica
Nieman Raadgevende Ingenieurs,
Zwolle.
constructie
Constructieadvies.nl, Arnhem
aannemer
Dura Vermeer Bouw Hengelo

gevel aan het park - oud



