

Heerlijk Helder Zuidkaap

De kreet “Heerlijk Helder” uit de Heineken slogan verbeeldt voor ons optimaal de transformatie van de flat tot “Heerlijk Helder Zuidkaap”. Waar de flat in het verleden de drager was van de Heineken reclame, maakt de flat in de toekomst reclame voor zichzelf en zijn eigenaar, mede door zijn nieuwe hoogwaardige uitstraling.

De beoogde gebruikers c.q. doelgroep van het product Zuidkaap vormen in de meerderheid senioren. Het functionele accent in het renovatieplan voor de Zuidkaap ligt bij toegankelijkheid en levensbestendigheid. Ons voorstel kenmerkt zich door een verschijningsvorm met een eigen identiteit, gerealiseerd met kwalitatief hoogwaardige producten.

Het aspect duurzaamheid is hierbij een belangrijk verbindend uitgangspunt. De nieuwe exploitatieperiode gaat uit van 50 jaar.

Heerlijk

Uit onderzoek blijkt dat bewoners de directe omgeving van de Zuidkaap als sociaal onveilig ervaart. Met name voor ouderen is dit item bepalend voor het woongenot. Door ingrepen op complex- en woningniveau hebben we er voor gezorgd dat het *Heerlijk* wonen wordt in de Zuidkaap.

Door het slopen van de bestaande fietsenberging aan de zuidzijde ontstaat een meer open karakter rondom de flat waarmee wij een nieuwe (zicht)relatie leggen met de Ringbaan Zuid. Met het slopen van de hellingbaan nemen wij een duistere plek weg en ontstaat ruimte voor het realiseren van een nieuwe transparante entreepartij met een verbeterde toegang tot het souterrain. De ruimte tussen deze nieuwe entree en het vrijstaande garageblok wordt fysiek met elkaar verbonden op de eerste verdieping door een brugelement met hierop een gezamenlijk terras. Deze overkapping voorziet in een droogloop van de flat naar de verplaatste nieuwe fietsenberging, centraal in het garageblok.

Onze voorkeur heeft het om het binnengebied af te sluiten van het omliggende terrein. Bewoners kunnen in dat geval middels een individuele toegangspas voor de poort aan de Generaal Smutslaan toegang krijgen tot het middengebied en de westelijke entree. De realisatie van dit hekwerk met poort en loopdeur hebben wij opgenomen in het kansendossier. Eveneens is er een loopdeur gecreëerd in het nieuwe hekwerk tussen garages en flat aan de ringbaan Zuid.

In het plan is niet meer sprake van een voor- en achterkant van de flat. Beide zijden beschikken over een gelijkwaardige entree met een open en heldere uitstraling. De nieuwe entree aan de westzijde verschaft met een nieuwe, ruime lift en een trappenhuis toegang tot de bergingen in het souterrain. Het souterrain krijgt hierdoor een visuele verbinding met het maaiveld en er valt licht in de bergingsgang.

De entreehal aan de oostzijde wordt verruimd. De postkasten worden in de voorgevel geplaatst op een voor iedereen toegankelijke manier en voldoen nu aan woonkeur. In de entreehal creëren we een uitnodigende en verwarmde wacht- en ontmoetingsruimte.

De nieuwe bestrating die een basement rond het gebouw vormt, neemt alle hoogteverschillen in het terrein weg. De beide entrees zijn hierdoor goed toegankelijk voor de doelgroep. Er zijn geen hinderlijke hoogteverschillen meer.

De parkachtige setting aan de oostzijde van de Zuidkaap wordt doorgetrokken in het complex. Op het basement zijn lavendelvelden en buxusvakken. Aan de westzijde worden

de garages en fietsenberging voorzien van een sedum dak evenals de entree aan de oostzijde. De kopgevels van de garages worden bekleed met verticaal groen. Hierdoor krijgt ook deze zijde, waarop de galerijen zijn georiënteerd, een groene uitstraling.

Op het brucelement tussen galerij en de fietsenberging is een groot gemeenschappelijk terras gesitueerd. Dit terras vormt bij goed weer een plek van samenkomst en ontmoeting voor de bewoners en is natuurlijk toegankelijk voor scootmobielen.

Helder

De transformatie van het gebouw is zodanig vormgegeven dat bewoners het ervaren als een nieuwe woonomgeving. Ons belangrijkste doel bij de beschouwing van het complex in zijn omgeving is het toevoegen van materialiteit waar de bewoners affiniteit mee hebben en een hoge waarde aan toekennen. Een kwalitatief hoogwaardig nieuw landmark met een heldere structuur qua opzet en uitstraling.

De huidige gemetselde kopgevels zijn beeldbepalend. Zij worden in het nieuwe plan opnieuw gematerialiseerd op een hoogwaardige manier. De kopgevels van het gebouw bekleden wij met keramische Mosa tegels (cradle 2 cradle) in een helder patroon. De tegels hebben een natuursteenachtige uitstraling en zijn elk uniek. Door toepassing van warme aardetinten krijgt de flat een chique uitstraling met een eigen identiteit. De geïntegreerde led-verlichting accentueert de bestaande contouren en de toegevoegde noodtrappenhuizen aan de kopgevels.

Uit ervaringen opgedaan bij vergelijkbare renovatieopgaven, blijkt dat *verlichting* in relatie tot *toegankelijkheid* bij oudere bewoners als belangrijkste verbeterpunt wordt aangemerkt. Goede verlichting van de openbare ruimte en de algemene verkeersruimten naar de eigen woning wordt gezien als speerpunt in relatie tot *veilig* wonen. Bij de doelgroep ouderen neemt het zicht met de jaren sterk af. Een persoon van 66 jaar ziet slechts 55% van dat wat iemand van 24 jaar waarneemt. Vanuit deze functionele randvoorwaarde is het ontwerp mede opgebouwd.

De directe omgeving van de Zuidkaap wordt gedomineerd door grote bomen. Door de schaduwwerking is de omgeving van met name de westelijke entree en het vrij toegankelijke binnengebied overdag relatief donker. 's Avonds is het openbaar gebied slecht verlicht.

De directe omgeving van het nieuwe binnengebied wordt indirect verlicht door de transparante fietsenberging en de LED-lichtstrook onder de wit geschilderde galerijplaten op de eerste woonlaag. Het lichtplan wordt gecompliceerd met de noodzakelijke armaturen. Dit geeft het binnengebied 's avonds een veilige uitstraling.

De entree aan de oostzijde vormt in het nieuwe ontwerp als het ware een groot lichtbaken dat in de avond uitstraalt op zijn omgeving. De niet toereikende openbare verlichting wordt aangevuld door de subtiele integratie van verlichtingsarmaturen die op de directe omgeving van de Zuidkaap zijn gericht.

Op de begane grond komt onder de galerij en de balkons van de eerste laag een led-strook. Daarnaast worden de donkere plekken ter plaatse van de kopgevels middels een in de gevel geïntegreerde verticale ledlijn aangelicht. De plaatsing van de voorgestelde verlichtingsarmaturen is dusdanig dat zij vanuit de woning geen hinder oplevert voor de bewoner. Hierdoor wordt niet alleen qua verlichtingssterkte de flat beter gemarkeerd, maar krijgt de flat 's avonds een eigen identiteit.

De centrale hallen op de verdiepingen worden door hun aankleding helder en krijgen nieuwe led-verlichting die dat beeld versterkt. Dit geldt tevens voor de galerijen. In het kansendossier bieden we de mogelijkheid om aanvullend oriëntatieverlichting op te nemen in het hekwerk.

Door toepassing van heldere tegels met een zekere reflectiewaarde is de vloer goed aangelicht voor de minder ziende oudere. De opwekking van de benodigde energie voor de centrale verlichting en centrale voorzieningen vindt plaats middels PV-panelen die op het dak zijn gesitueerd.

Duurzaam materiaalgebruik:

De kopgevels zijn uitgevoerd met een Cradle 2 Cradle gevelsysteem met keramische tegels. De tegels zijn vandalisme en graffiti bestendig. Tussen de twee kopgevels worden de gevelpuien, metselwerkpenanten, betonbanden en consoles wit gekleurd. Dit geeft een heldere strakke uitstraling aan de flat. Voor het verfwerk van houten kozijnen een onderhoudsvriendelijke kleur.

Door de vervanging van de spijlenhekwerken door aluminium hekwerken kleur Ral 9007 met beglazing op de galerijen en balkons wordt het gevoel van veiligheid vergroot. Weersinvloeden als wind en regen worden minder voelbaar.

Woonkeur op woningniveau:

Bij mutatie kunnen we de woning aanpassen naar een woning met een plattegrond die voldoet aan woonkeur. Hiermee wordt de woning beter toegerust voor de doelgroep ouderen. Andere leeftijdsgroepen krijgen hiermee een levensloopbestendige woning. Dit vergroot in de toekomst voor de verhuurder de courantheid van de woning en voor de bewoner geldt daarmee eens te meer het motto **“Heerlijk Helder Zuidkaap”**.