Ontwerpplan
Project Gerard Doustraat 3-7 en Frans Halsstraat 88-90



Het complex Gerard Doustraat 3-7 en Frans Halsstraat 88-90 bestaat uit 18 woningen en 6 bedrijfsruimten. De panden zijn omstreeks 1878 gebouwd.

Onderzoeken en onderhoudsstaat

Fundering

Op basis van het in het verleden uitgevoerde funderingsonderzoek en de onlangs uitgevoerde visuele inspectie dient de fundering van de panden te worden beoordeeld als matig tot slecht. Er is scheurvorming in de voor- en achtergevel vastgesteld, wat duidt op zakkingsverschillen in de vloeren.

Balklagen

De balklagen van sommige verdiepingen voldoen niet aan de huidige eisen van het bouwbesluit en zullen versterkt moeten worden. In sommige woningen worden deze met hout versterkt en in enkele woningen zal er versterking met staal worden toegepast. Op sommige plekken in het dak zullen de dakspanten vervangen moeten worden.

Vocht en tochtproblemen/brandwerendheid

De woningen zijn niet geheel of matig geïsoleerd. De oude stuc- op rietplafonds zijn veelal nog aanwezig en hieronder zijn verlaagde plafonds aangebracht. De leidingdoorvoeren zijn niet brandwerend afgewerkt. De opbouw van de plafonds voldoet op verschillende plaatsen niet aan de vereiste brandwering. Daarnaast zal er een compleet nieuwe dakafwerking geplaatst worden.

Zwamaantasting en houtrot

Er is sprake van actieve aantasting door de gewone houtwormkever in spanten en aantasting door bruinrot-veroorzakende schimmels in diverse constructieve delen. De zoldervloerdelen zijn aan de bovenzijde geschilderd. Ook daar zijn er veel reparatie plekken zichtbaar. Verschillende delen van de kap vertonen constructieve aantasting. In verband met de vele aangebrachte aftimmeringen is dit nu niet volledig in kaart te brengen. Hiervoor volgt nog een nader onderzoek.

Lekkages

Er zijn oude daklekkages geconstateerd t.p.v. dakdoorvoeren en oude schoorstenen.

Asbest

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden en er zijn tijdens deze inventarisatie geen asbesthoudende materialen gevonden. Er zal nog een bodemonderzoek plaatsvinden waarbij een eventuele vervuiling van de bodem kan worden vastgesteld. Hieruit zal blijken of er gesaneerd dient te worden.

Om het pand weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is o.a. funderingsherstel, balklaagversterking en ingrijpende renovatie noodzakelijk.

Werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden

- Herstellen van de fundering van de panden;
- Het verstevigen en uitrichten van de balklagen van de betreffende verdiepingsvloeren.
- Het vervangen van de plafonds;
- Het verbeteren van de dakspanten en gordingen waar nodig;
- Het verbeteren van eventuele vocht en tochtproblemen en het herstellen van houtrot;
- Het verstevigen en isoleren van de zoldervloer en het verwijderen van de schoorsteen op het dak
- De aanbouwen bij 3c, 5 en 7a worden gesloopt. Bij 3c komt een aanbouw van 2,5-3m terug. De aanbouwen van nr. 5 en 7 worden opnieuw opgebouwd volgens de hedendaagse eisen.
- Het schilderen van het trappenhuis en aanbrengen van (nieuw) marmoleum;
- De woningen worden voorzien van zwevende estrichvloeren ten behoeve van een betere geluidsisolatie. Daarnaast zorgen we ook voor plafondisolatie, zodat het geluid van de onder en bovenburen minder te horen is;
- De voorgevel kozijnen worden vervangen door nieuwe houten kozijnen. De achtergevel kozijnen worden vervangen door kunststofkozijnen.
- De woningtoegangsdeuren worden vervangen behalve op de algemene toegangsdeur op de begane grond;
- Het aanbrengen van ventilatievoorzieningen in de voor- en achtergevel.
- Langs de voorgevel zullen we ten behoeve van een betere warmte isolatie, geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenzijde aanbrengen. De voorzetwanden zorgen ervoor dat er minder kieren zijn bij de kozijnen, zodat er veel minder tocht doorheen kan komen. Door deze isolatie wordt de woning ook energiezuiniger;
- Langs de achtergevel willen we ten behoeve van een betere warmte isolatie, ISPO aan de buitenzijde aanbrengen. Hierbij komen de houten rabatdelen te vervallen en wordt de gevel met stucwerk afgewerkt. Vergelijkbaar met de achtergevel van de Frans Halsstraat 84.
- Op de bouwmuren tussen de woningen aan de zijde van het buurpand willen we geluidswerende voorzetwanden plaatsen;
- Het voegwerk in de voorgevel zal vernieuwd worden.
- De lateien in de voorgevel worden hersteld en de lateien in de achtergevel worden vervangen.
- Het vervangen van alle water en standleidingen;
- Het vervangen van rioleringen. De bestaande leidingen en rioleringen zullen zover als mogelijk in schachten verwerkt worden;
- Het vernieuwen van de badkamer, keuken en het toilet;
- Het plaatsen van (nieuwe) rookmelders en vrijloopdrangers;
- Het vernieuwen van installaties en leidingen (elektrische en gasinstallaties, centrale verwarming en mechanische ventilatie);
- De mogelijkheden voor verduurzaming en verbetering van comfort zijn ook onderzocht. Het gemiddeld energielabel van de woningen is energielabel D/F. Daarom zullen er isolatiemaatregelen doorgevoerd worden om minimaal het energielabel B voor alle woningen te realiseren;
- Op de zolderverdiepingen worden de bergingen vernieuwd. Het trappenhuis wordt brandwerend gescheiden van de zolderbergingen;

Toevoegen extra woonruimte

In het kader van het woningtekort in Amsterdam, is de vraag c.q. opdracht vanuit de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken voor het toevoegen van extra woonruimte in alle bestaande panden en complexen. De Alliantie wil aan deze vraag tegemoet komen. Als er ruimte vrijkomt, zal ook in dit pand de mogelijkheid onderzocht worden om op de zolderverdieping extra woonruimte te realiseren

Materiaalkeuze

De materiaalkeuze voor het binnenpakket en de te vervangen onderdelen van de woningen zal geschieden conform standaard PVE van de Alliantie. Dit houdt in dat voor o.a. het type keuken, sanitair, tegels, schakelmateriaal, kranen, radiatoren, hang- en sluitwerk voordeur etc alleen producten worden toegepast uit het assortiment dat door de Alliantie wordt gebruikt. Dit geldt ook voor o.a. de binnendeur+kozijn en het materiaal van wanden/plafonds.

Keuze opties

Voor huurders die terugkeren in hun gerenoveerde woning, bestaat een mogelijkheid voor het kiezen van een kleur voor het aanrechtblad en keukendeurtjes. Er is ook een keuze voor de kleur en afmeting van de tegels in de keuken, badkamer en het toilet. De kleuren, type en afmetingen worden alleen geboden uit het assortiment van de Alliantie. Zodra het zover is, zal de uitvoerende aannemer u hiervoor benaderen.

Opleverniveau

De woningen worden na de werkzaamheden behangklaar opgeleverd met wit gesausde plafonds. Al het kale houtwerk binnen wordt voorzien van grondverf, denk aan kozijnen, deuren en diverse aftimmeringen. Het toilet en de badkamer worden van een tegelvloer en betegelde wanden voorzien. De rest van de vloeren en wanden moet u zelf voorzien van vloer- en wandafwerking. Een groot deel van het binnenpakket en installaties van uw woning is vernieuwd. Het is daarom mogelijk dat elektrapunten en radiatoren niet op dezelfde plek kunnen terugkomen. Daarnaast worden de huidige wanden van de woning dikker vanwege de aan te brengen isolatie.

Uitvoerend Aannemer

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door Bouwgroep Buitenhuis BV.

Situatie tijdens uitvoering werkzaamheden

De werkzaamheden vinden plaats op verschillende plekken in het pand en zijn ingrijpend. Deze kunnen zoals eerder aangegeven, niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. Daarom zullen er individuele gesprekken gevoerd worden met alle huurders om te komen tot individuele voorstellen.