Bijlage 4b: Voorbeeldinvulling Transformatiekader

Inleiding

De inventarisatie van historische en ruimtelijke aspecten van het Afrikahuis (zie bijlagen [..]) zijn deels uit de geschiedenis, deels uit observaties van het bestaande en deels uit de beleving te herleiden. Het is geenszins bedoeld compleet te zijn. Wellicht zijn niet alle historische feiten over ontwerpuitgangspunten genoteerd, bovendien kan elk individu een andere beleving hebben bij de kwaliteiten.

Het Transformatiekader is opgesteld om aan te geven hoe ontwerpers een nieuwe functie aan het gebouw kunnen geven en daarmee het gebouw voor de toekomst te behouden. Als de ontwerpers meer of verdiepende inzichten in deze aspecten vinden, hopen wij dat zij deze laten inwerken op het ontwerp. Het onderstaande is tevens bedoeld om tot legitimatie te komen om interventies in het Afrikahuis toe te staan. Bij de beoogde transformatie van de Afrikahuis, waarbij het wonen dominant aanwezig is verlangt dit technische interventie op gebouwniveau. Deze zijn beschreven in de oorspronkelijke bestektekeningen van gevels en plattegronden uit het bouwarchief. Die tekeningen zijn als onderlegger gebruikt voor de verbeelding van de transformatieruimte voor interventies (bijvoorbeeld 'verwijdering' en 'toevoeging').

Op de verbeeldingen hieronder zijn interventies als volgt weergegeven

____ Toevoeging

____ Verwijdering

Van belang is dat bij de herontwikkeling van het Afrikahuis bijvoorbeeld volgens dit document getoetst zal worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl.) In zoverre aantasting van monumentale waarden noodzakelijk is om aan deze eisen te voldoen, zal de gemeente hiervoor dus toestemming moeten verlenen dan wel een oplossing in de context van het Bbl moeten vinden.

Een schetsboek

Ter controle en voorbeeldinvulling zijn schetsen gemaakt waarin mogelijke oplossingen worden getoetst op het Transformatiekader. Deze zijn gebruikt om een globale aansturing te geven en gestructureerd naar aspecten van een binnenplanse of buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor in elk geval bouwen, gebruiken en monument zoals gedefinieerd onder de Omgevingswet toe te werken. Dit Schetsboek is als bijlage A bij dit document gevoegd.

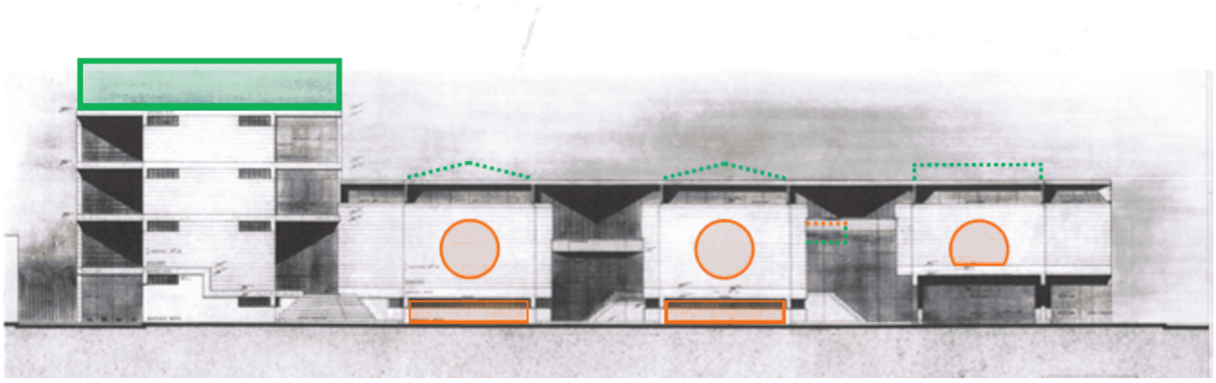
Geveltekeningen

De achthoekige volumes zijn hoger gelegen dan het trottoir. Er doet zich een kans voor om de plint een minder gesloten karakter te geven: de invulling onder de betonnen vloer en balkconstructie is vrij voor bewerking voor zover dit de vergroting van de transparantie dient. De **sculpturale werking van de gevelvlakken** zal niet worden verzwakt. Obligate woningbouwraampjes per woonfunctie passen niet in de gevels. Daar waar aangegeven staat in de verbeelding dat daarom openingen zullen worden toegevoegd waar een heldere enkele ingreep is toegestaan. Het natuursteen moet zorgvuldig worden gedemonteerd en hergebruikt bij de toevoeging of reparaties. Aan de binnenzijde zal een isolerende binnenwand worden geplaatst. De montage mag niet tot aantasting van de binnenspouwblad leiden. De natuursteen binnenwand wordt als het ware "**in situ opgeslagen**" en daarmee behouden.

Het toevoegen van extra bouwlagen is bij de buitenste modules waar nu al woningen zijn mogelijk. De hoogte daarvan voegt zich in de ruimtelijke omgeving.

Daklichten in het dak worden zodanig ontworpen dat deze vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn (aangegeven door groene stippellijn). Bij de Hendrik de Keijserstraat doet zich de mogelijkheid voor om op eigen terrein een verlaging van het maaiveld te realiseren. Daarmee wordt de gevel van het souterrain net zo transparant als de straatzijde als aan de binnengevelzijde.

Noordgevel / van Ostadestraat

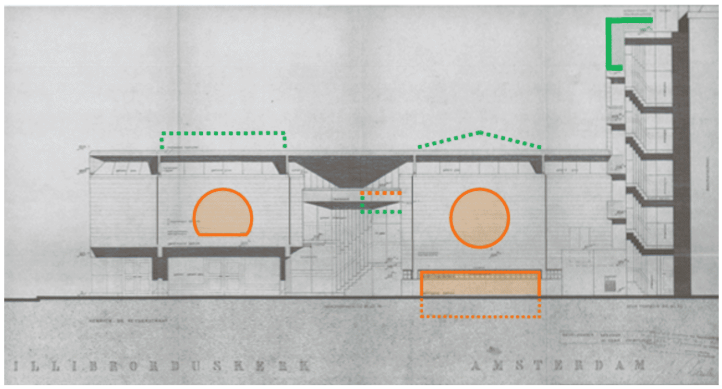






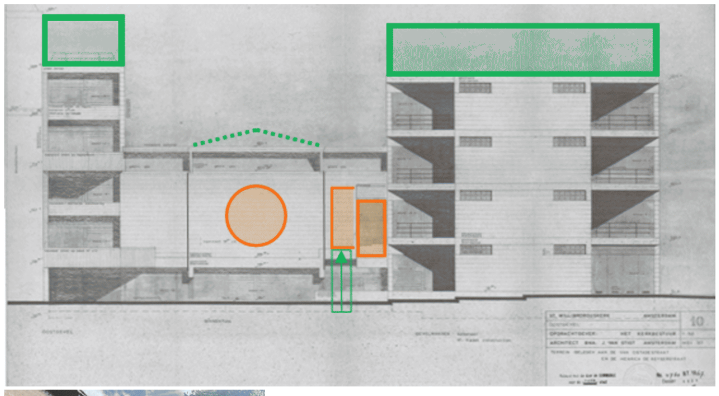


Westgevel / Hendrick de Keijzerstraat





Oostgevel



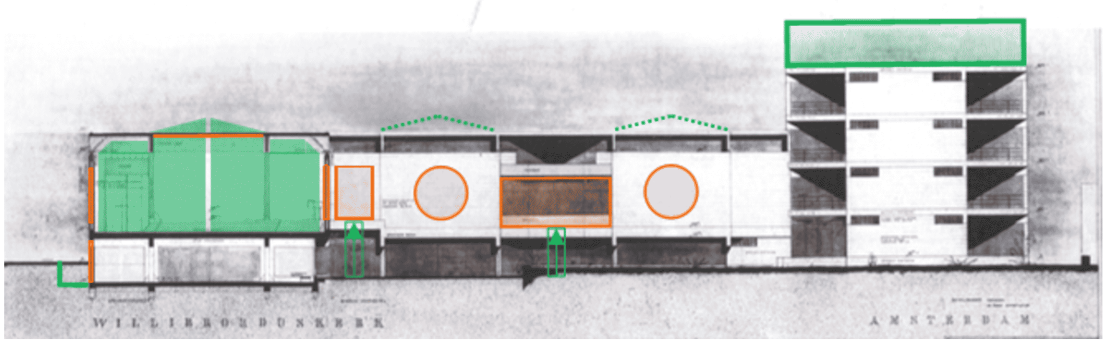


Zuidgevel / doorsnede

Op de betonnen vloer van de voormalige kerkzalen is een verhoogde vloer aangebracht waarop parket is aangebracht. Onderzocht moet worden of de ruimte onder het parket voldoende is om verloop van installaties en isolatie te kunnen bergen. Behoud van parket snijdt aan twee kanten: behoud en commerciële waarde.

Vanuit de bevindingen van de constructeur (bijlage B) is de mogelijkheid om vloeren te belasten beperkt. Wel hebben de palen een geringe marge om extra belasting te dragen, een horizontale opbouw met zware woningscheidende vloeren zou de maximale belastbaarheid overschrijden. Daarom ligt het voor de hand maisonnettes te ontwerpen waarbij lichte woningscheidende wanden kunnen worden toegepast en waar een lichte tussenvloer die afdraagt naar de hoofdkolommen, om zo het woonprogramma te realiseren.

Voor de ontsluiting van de woningen vanaf het binnenterrein worden extra trappen geplaatst, welke hieronder met een groene pijl in kader zijn aangegeven.



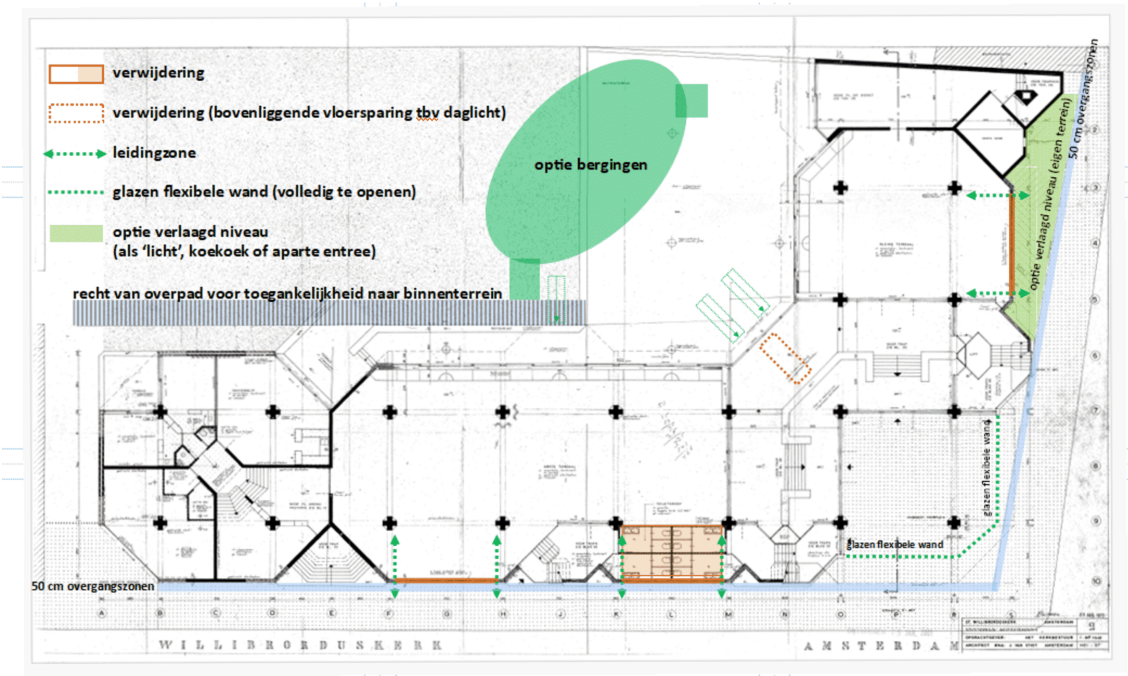
Verbeelding op plattegrond tekeningen

Laag 0

De betonconstructie betreft in het werk gestort beton die als afwerking gestraald is waardoor de structuur van het grind zichtbaar en voelbaar is. Deze kunnen voor zover het zichtwerk betreft niet aangetast of geschilderd worden. Ook in de als maatschappelijke ruimte te verhuren tuinzalen blijven deze in het zicht.

Een strook van maximaal een halve meter in de openbare ruimte kan worden ingezet om het souterrain beter te laten aansluiten. Deze overgangszone kan worden gebruikt om de beloopbaarheid van de huidige trap te verbeteren, bijvoorbeeld door toepassing van een groenvoorziening, geveltuin, zitobject, zeer transparant hekwerk, of t.b.v. een trap die als ‘een loper’ over de betontrap loopt en een stukje in het openbaar gebied steekt. Daarnaast kan een traptrede toegevoegd bij enkele trappenhuizen.

Op het binnenterrein is een vlek aangegeven als optionele positie voor een extra volume voor stallingsruimte van fietsen en bergingen. Het dak van dit volume zou beloopbaar gemaakt kunnen worden waarmee dubbel functioneel grondgebruik kan ontstaan. Het is ook mogelijk om het fietsparkeren op eigen terrein in een collectieve fietsenstalling te organiseren indien herinrichting van het buitenterrein mogelijk is in overleg met de naastgelegen school.



souterrain / laag 0 / buitenruimte / openbare ruimte





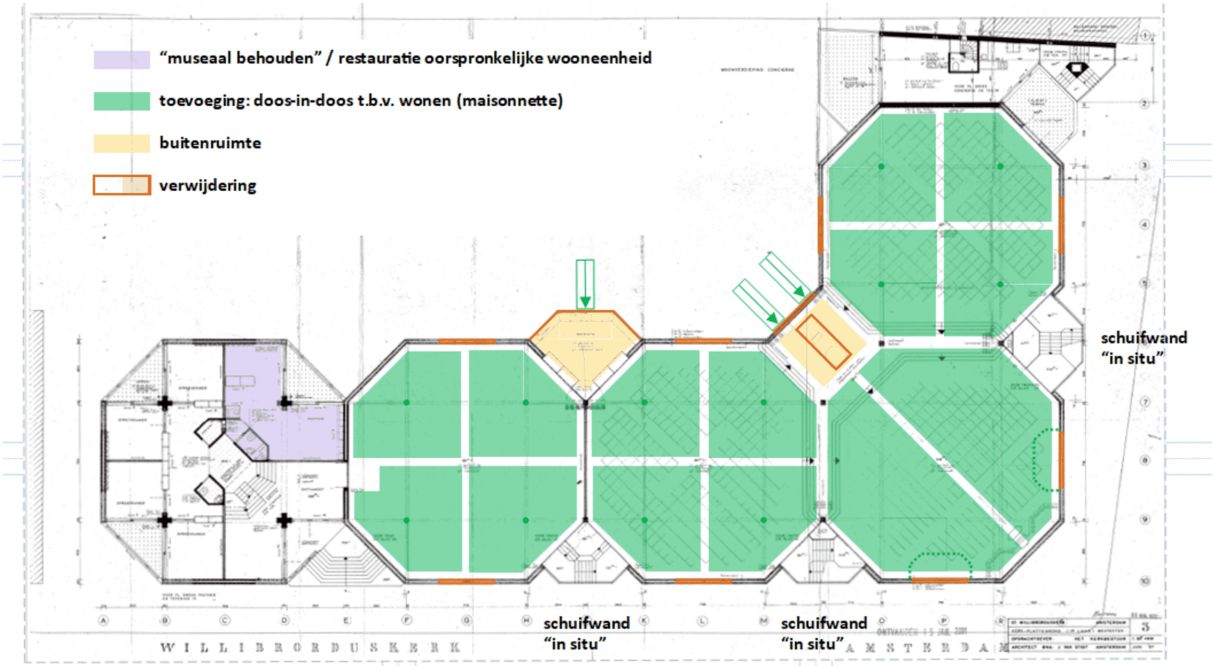
Foto's binnenterrein, bestaand hekwerk op erfgrens

Laag 1

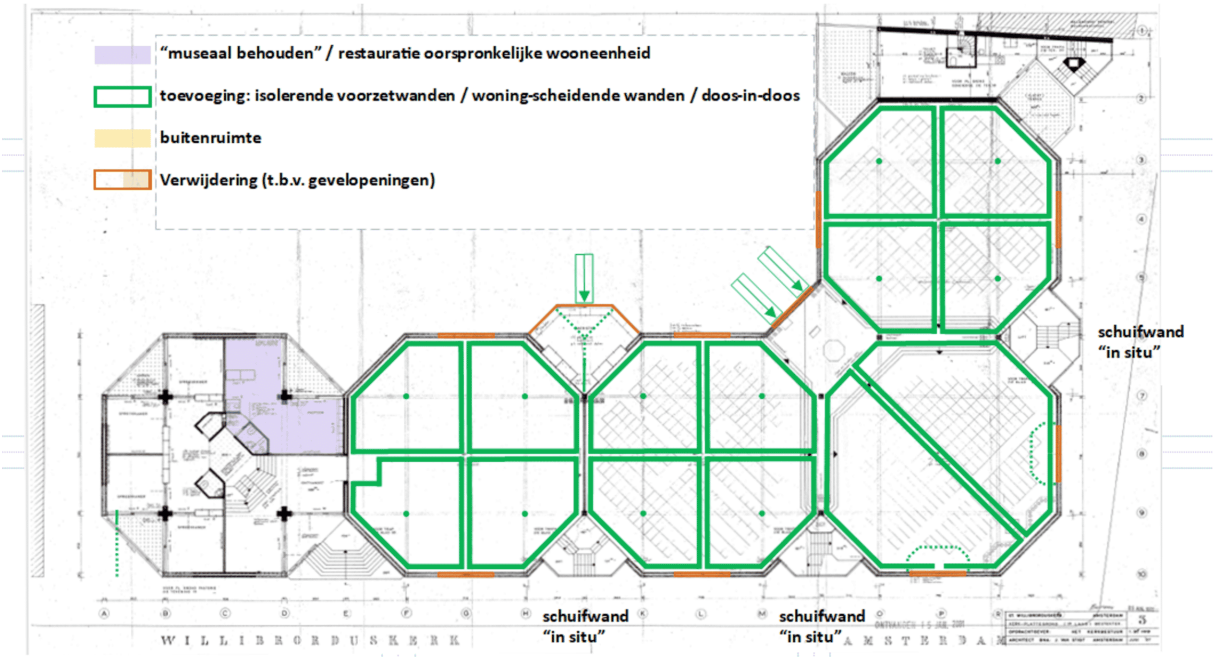
De woningen worden gemaakt volgens het "**doos in doos**" principe. De houten segmentdeuren zullen daarbij in de spouw worden opgenomen. De montage van de woningscheidende binnendoos constructie mag door montage of anderszins de houten deuren en kolommen niet beschadigen. Zij worden als het ware "in situ opgeslagen in de spouw" voor behoud van monumentale waarde. Een suggestie hierbij is om vensters op te nemen in de binnendoos (let op brandeis) om mooie details als het vlinderscharnier te tonen. Bij mogelijke samenvoeging van appartement mogen de deuren en hun werking niet worden vernietigd

De huidige trappen voldoen niet aan de huidige eisen van het Bbl; daarvoor zal ontheffing worden verleend overeenkomstig rechtens verkregen niveau. Een uitzondering daarop vormen de nieuwe trappen die toegevoegd worden en met roostertreden (of gelijkwaardig) worden uitgevoerd zodat deze door regen en sneeuw veilig beloopbaar blijven.

Verder knelt op een aantal posities in het gebouw de maatvoering (zoals de vrije doorloophoogte) waardoor niet met zekerheid te zeggen is of aan alle functionele maten van het Bbl kan worden voldaan. Ontheffingsmogelijkheden in dit kader moeten in overleg met de gemeente nader worden onderzocht.



belle etage / laag 1



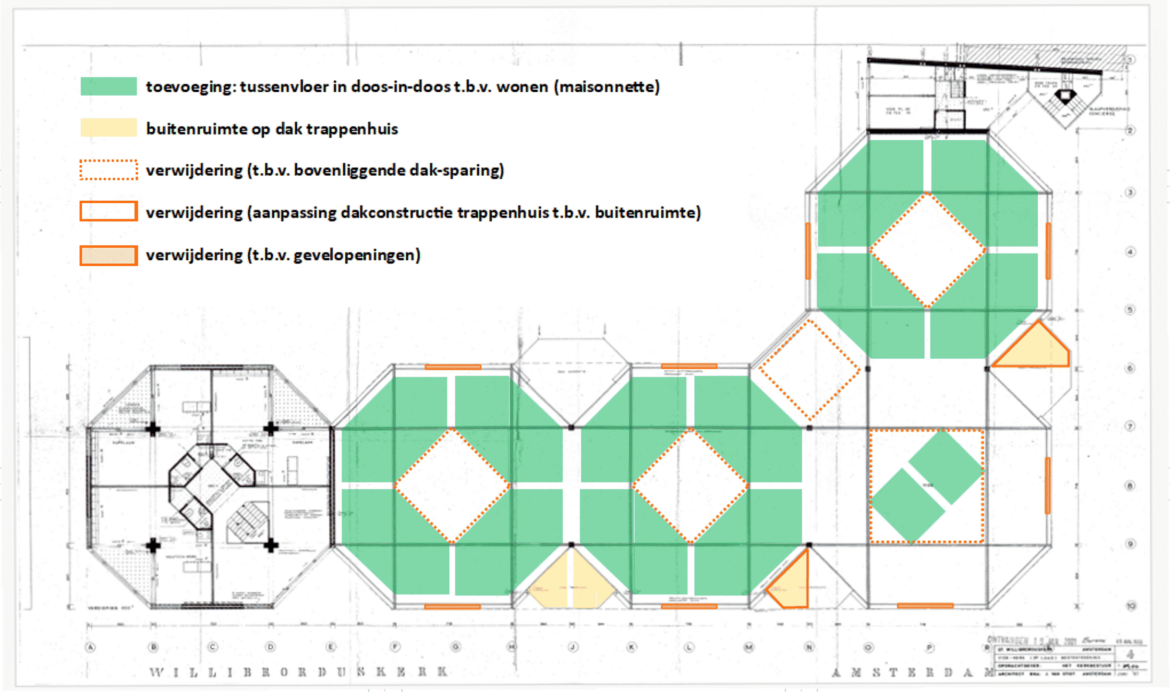
Belle etage / laag 1: doos-in-doos

Laag 2 (zie volgende pagina)

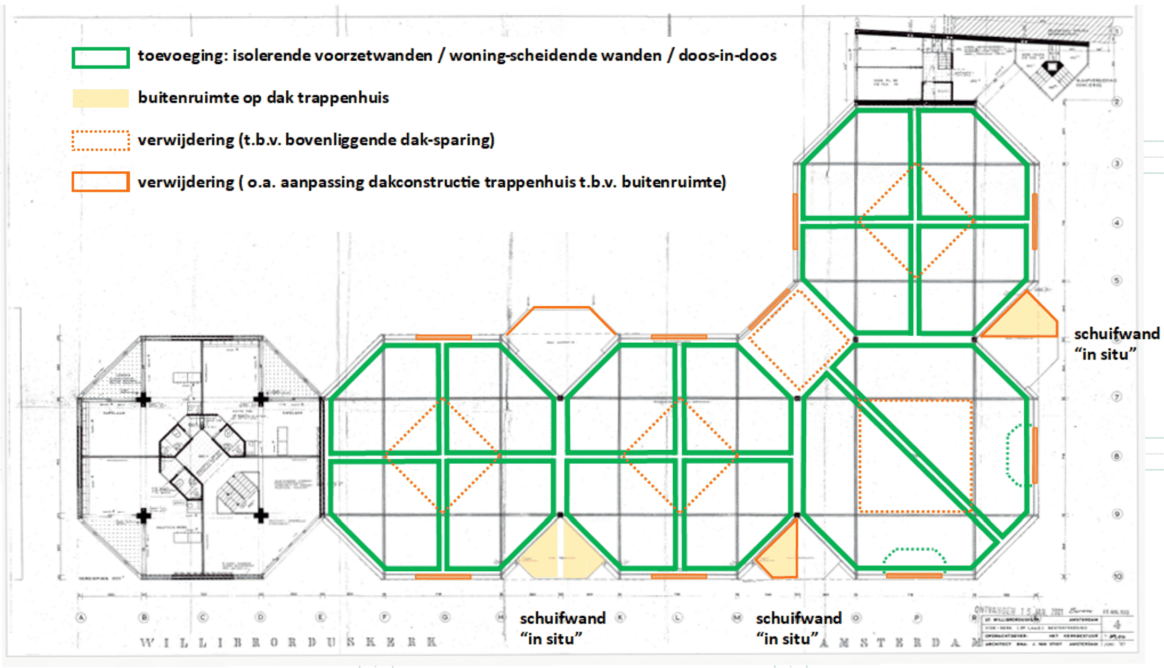
De dubbele hoogte van de zalen kan benut worden voor het maken van een lichte tussenvloer. Deze tussenvloer moet licht van gewicht zijn in verband met de beperkingen in het licht van het fundament en de onderliggende vloer. De grote vensteropeningen in de gevel biedt mogelijk onvoldoende daglicht. Deze kan worden gecorrigeerd door een daklicht in combinatiemet een vide die het licht de woning brengt. De balkons kunnen worden gesitueerd op de trappenhuizen. Ter

plaatse van de oranje vlakken zal een aanpassing van het trappenhuis noodzakelijk zijn. Dit kan zonder het gevelaanzicht aan te tasten.

De bestaande houten dakliggers in de woningen worden zichtbaar gehouden. De horizontale lichtstrook onder het dak tussen de houten liggers wordt aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde pui aansluitend aan de binnendoos en dakisolatie aan de binnenzijde. De dakliggers rusten op een speciaal voor deze opzet ontworpen bonzen schoen. De ontwerper spant zich in om dat indien mogelijk zichtbaar te laten zijn in de woning.



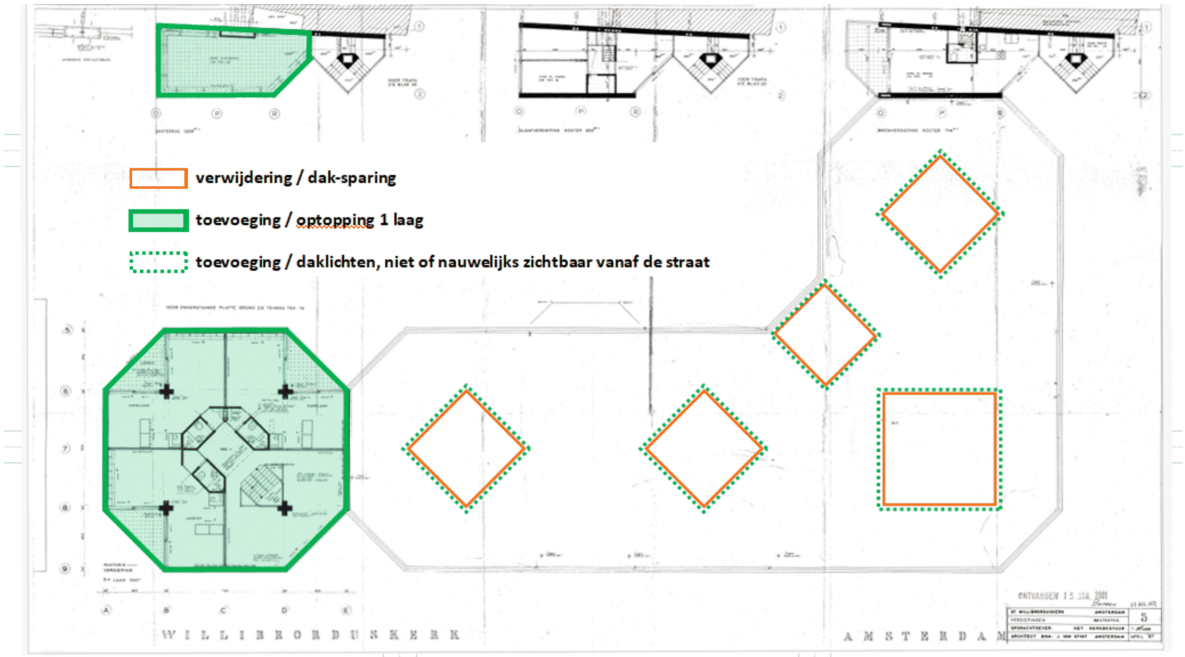
“vide” / tussenvloer laag 2



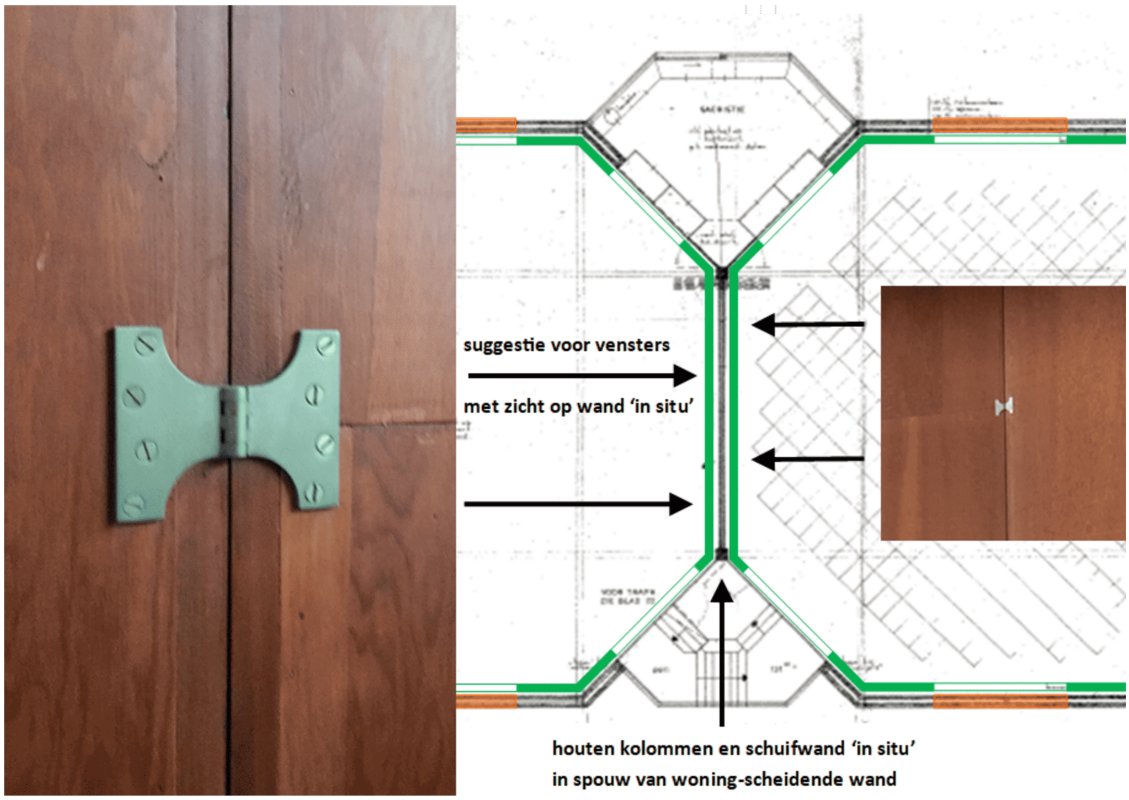
“vide” / laag 2: doos-in-doos

Extra verdieping pastorie en kosterij (optopverdieping)

Door de beperkingen van de daglichttoetreding vanaf de gevel kan het zijn dat extra daglicht via het dak de kwaliteit van het wonen sterk kan verbeteren. Daartoe zijn grote openingen in het dak toegestaan die in maat een afgeleide vormen van de monumentale houtconstructie. Verder is een extra laag op de flanken toegestaan.



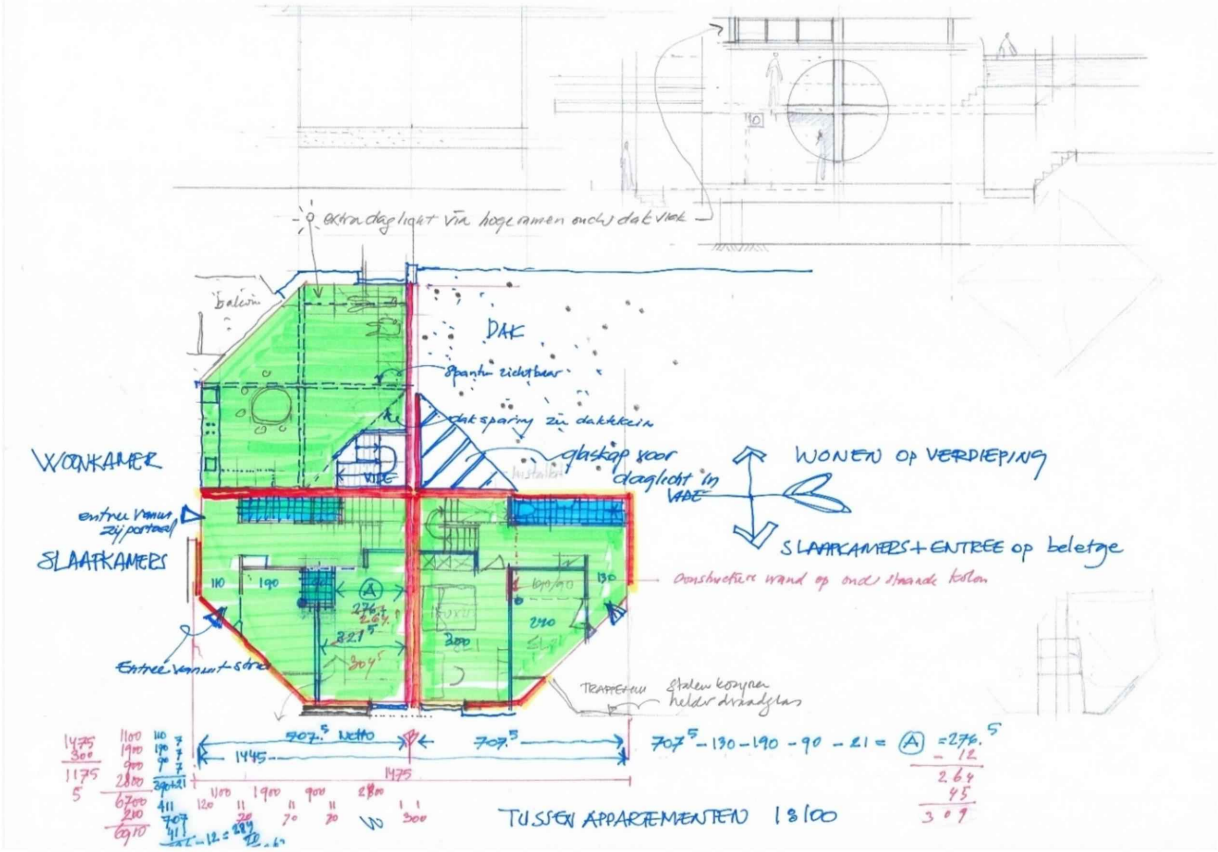
dak / extra laag op de flanken

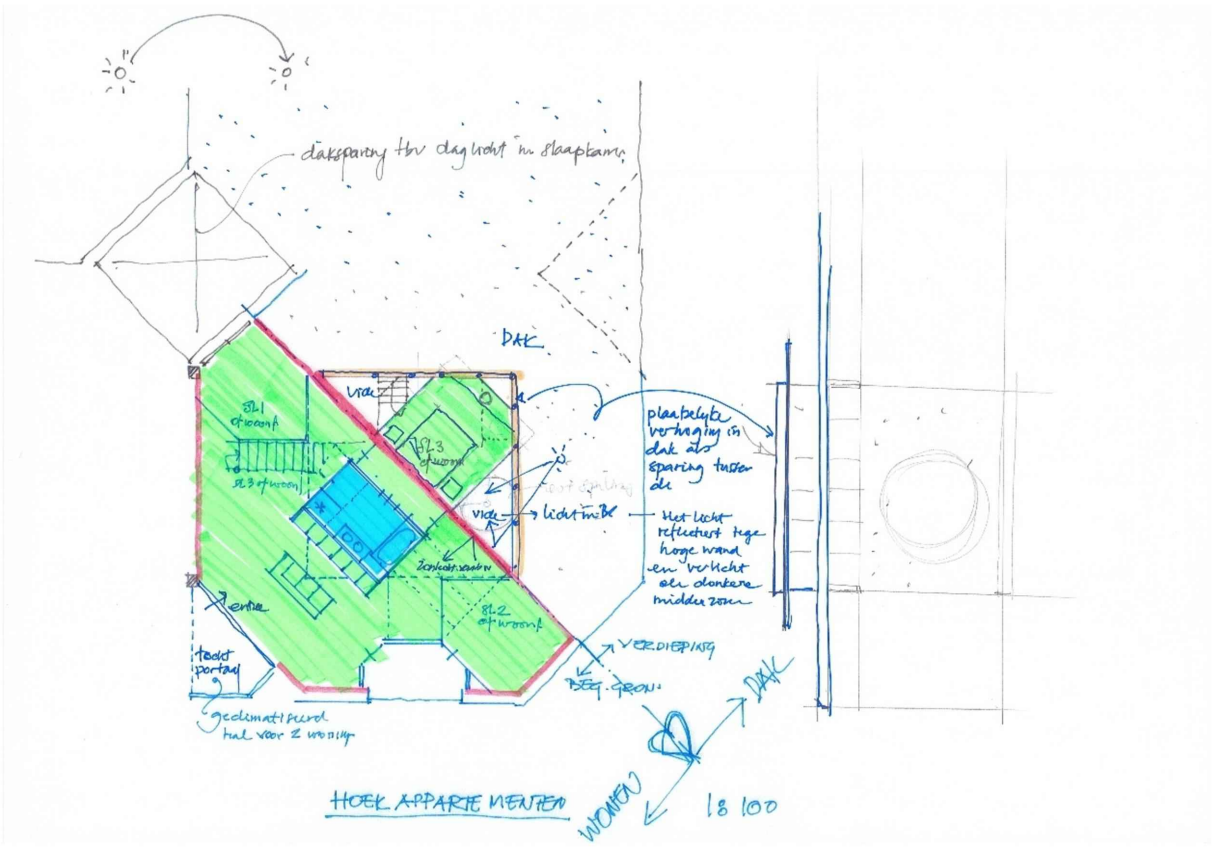


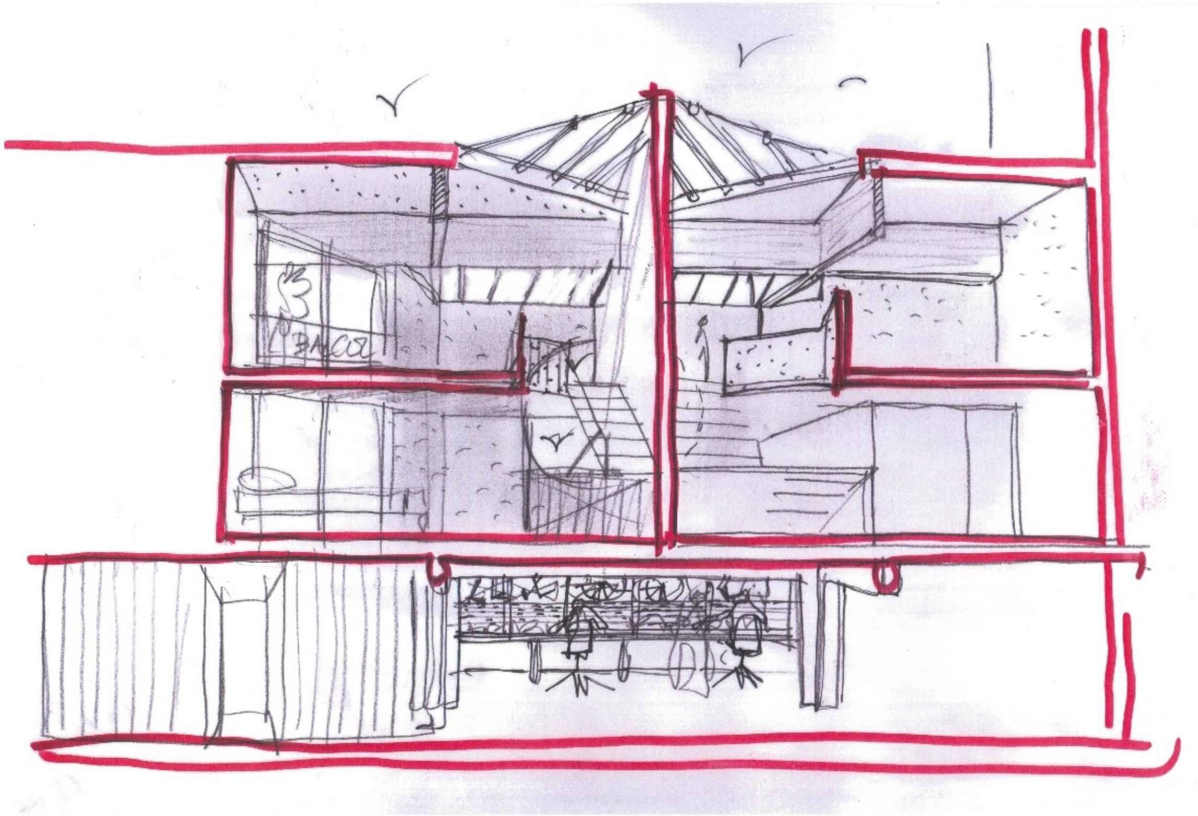
Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt onder meer een toets plaat op de technische bouwactiviteit waaronder het Bbl. In de hieronder gemelde opsomming van interventies is afwijking van het Bbl op voorhand niet uit te sluiten.

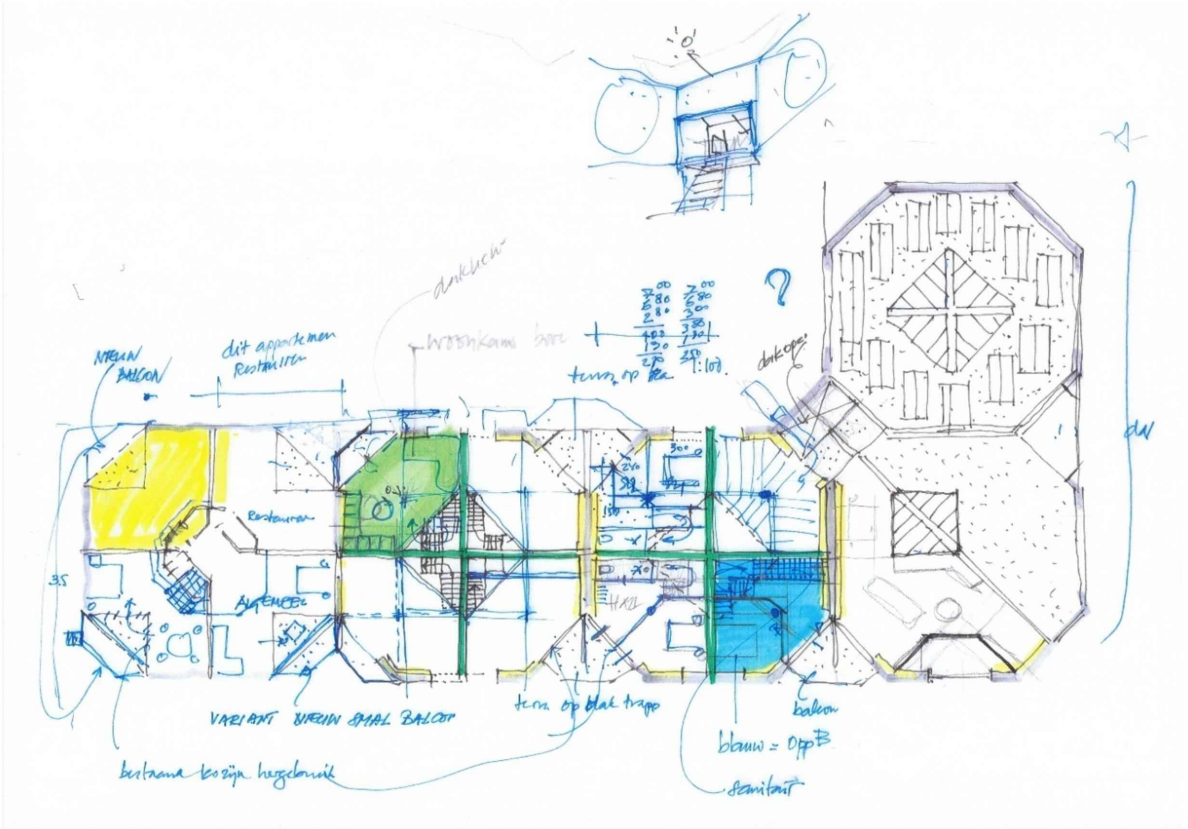
Bijlage A - SchetsBoek

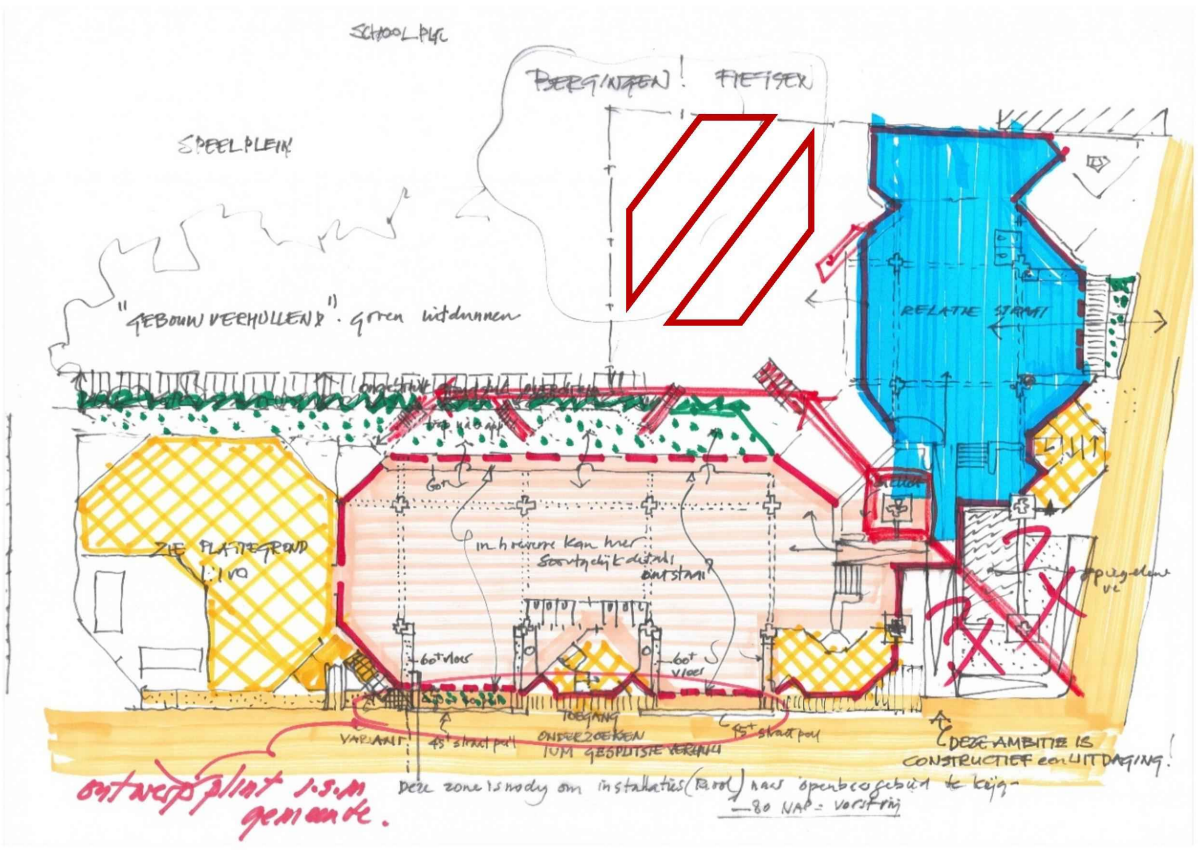
relevante schetsen uit het ontwerpend vooronderzoek



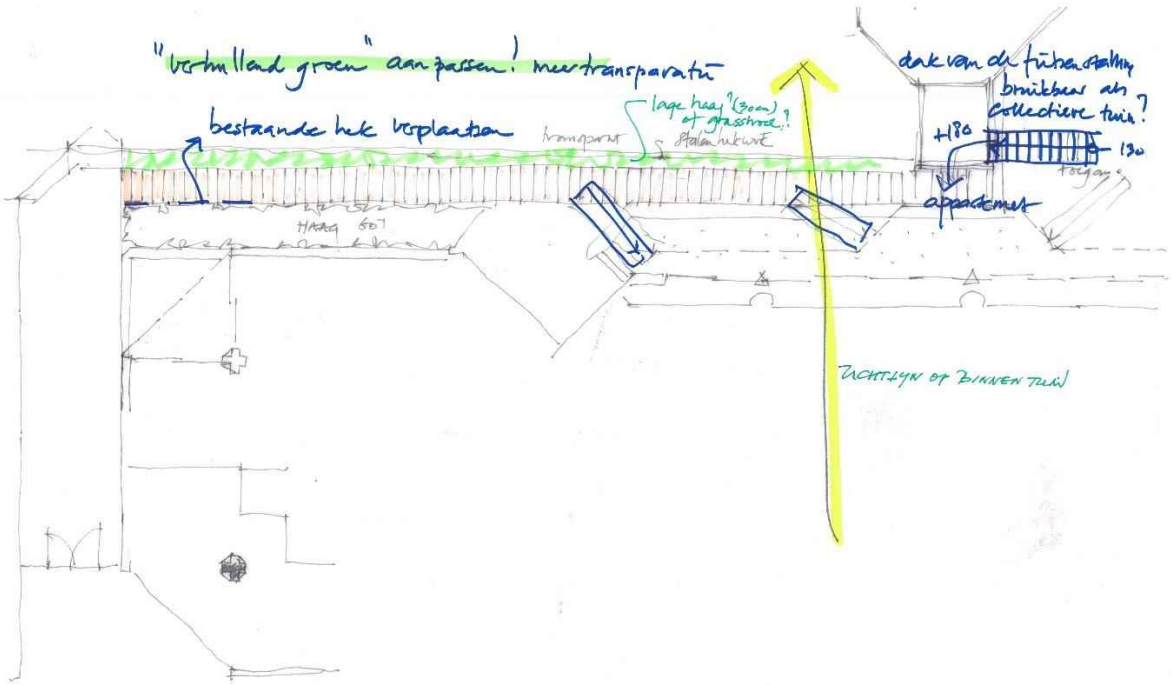


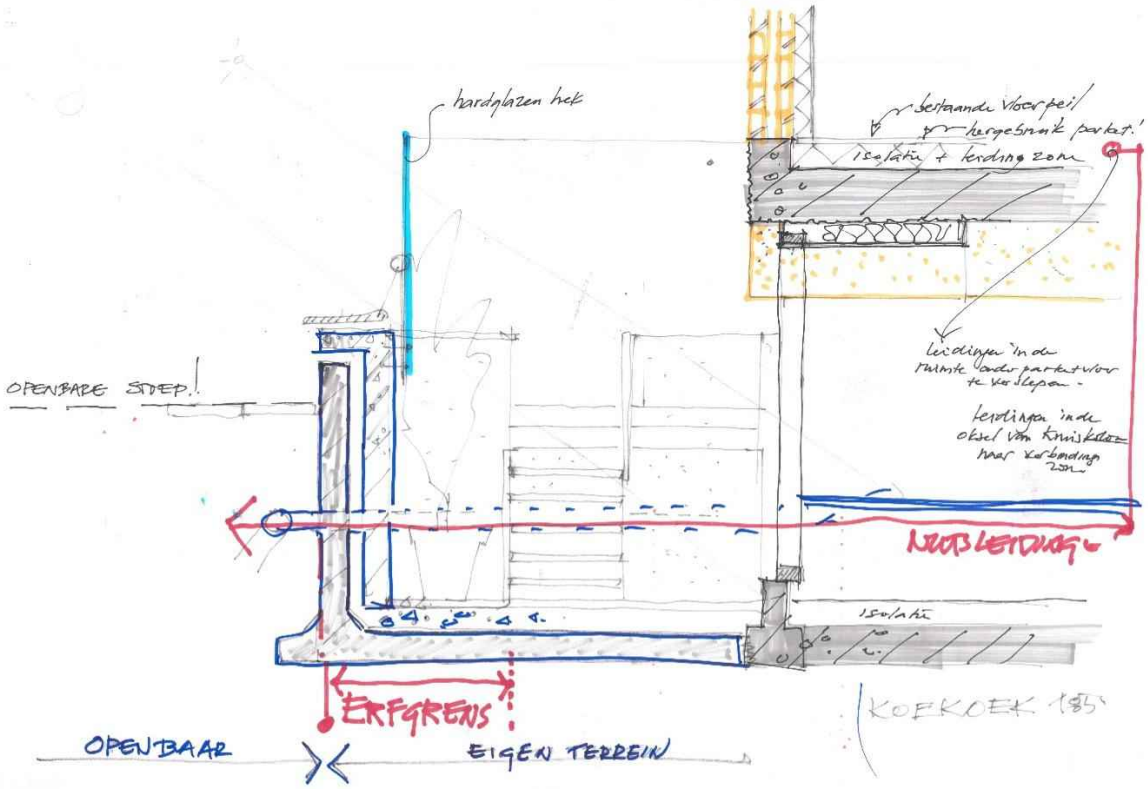

BALCON

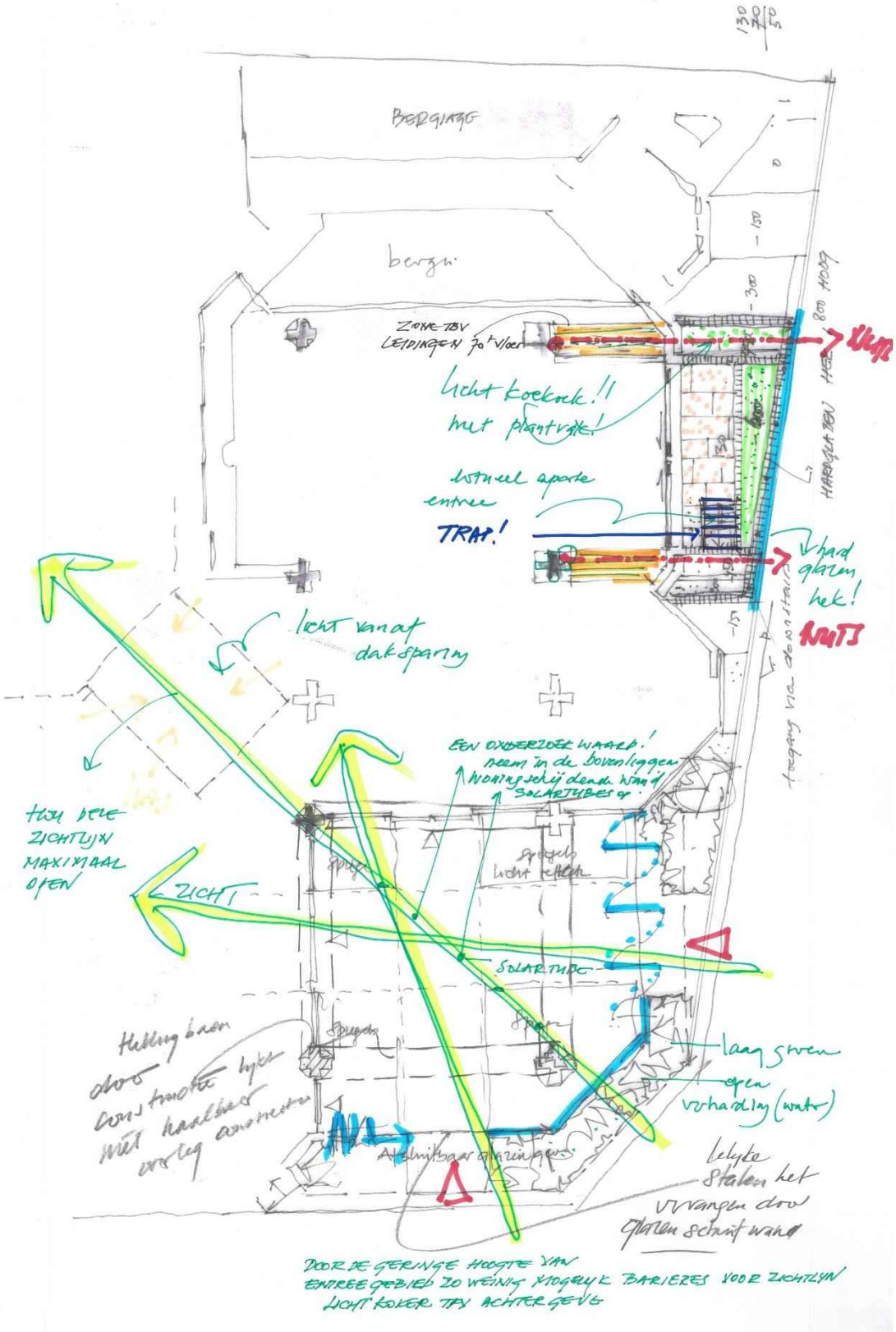

NIEUW BALCON
dit appartement Restaurant
dakkoper
dak
Restaurant
ALGEMEEN
VARIANT NIEUW SMAL BALCON
terras op blak trapp
balcon
blauw = OppB
sanitair
bestaand kozijn hergebruik

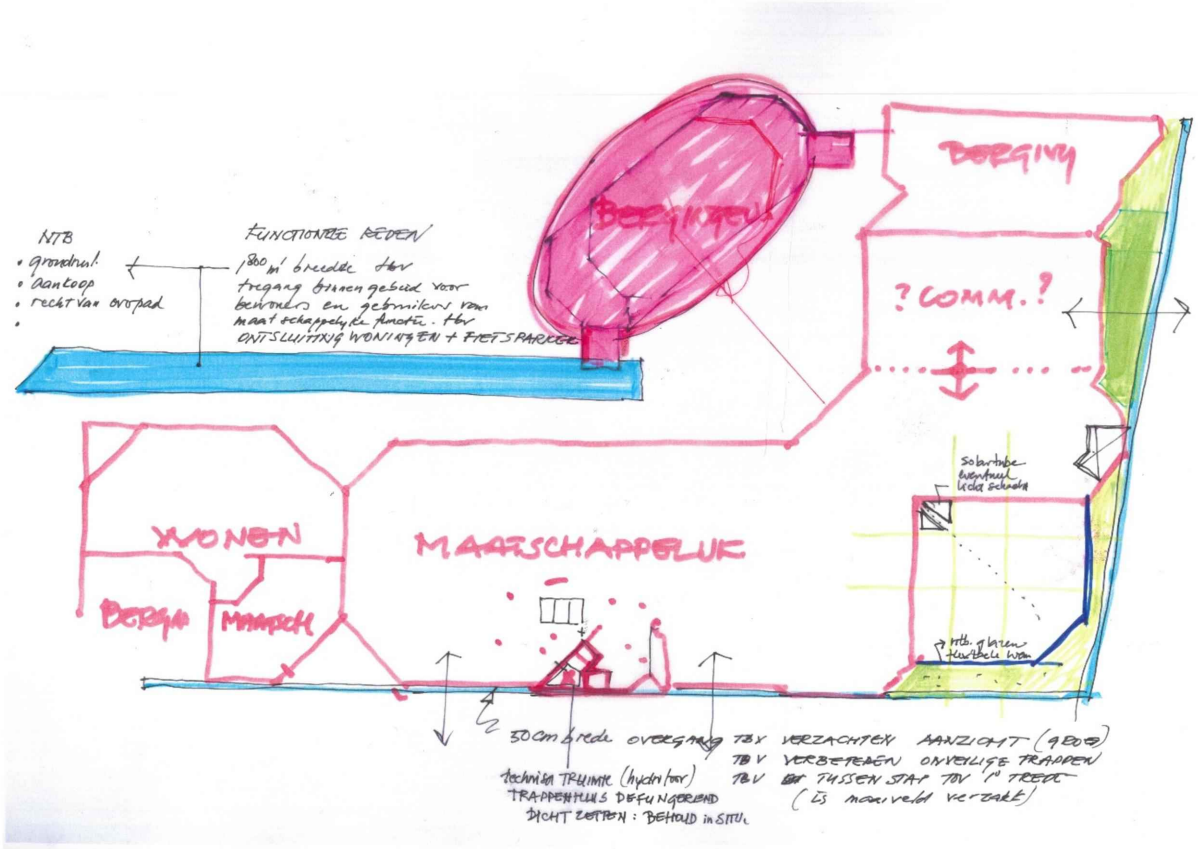

SCHOOLPLEIN
BERGINGEN! FIETSEN
SPEELPLEIN
"GEBOUWVERHULLEND" groen uitdunnen
RELATIE STRAAT
ZIE PLATTEGROND 1:100
in hoeverre kan hier soortgelijk details ontstaan?
60+ vloer
60+ vloer
TOEGANG
VARIANT
45+ straatpeil
ONDERZOEKEN TUM GESPLITSTE VERHUUR
45+ straatpeil
DEZE AMBITIE IS CONSTRUCTIEF een UITDAGING!
ontwerpplint i.s.m. gemeente.
Deze zone is nodig om installaties (Ravol) naar openbaar gebied te krijgen
-80 NAP = vorstvrij

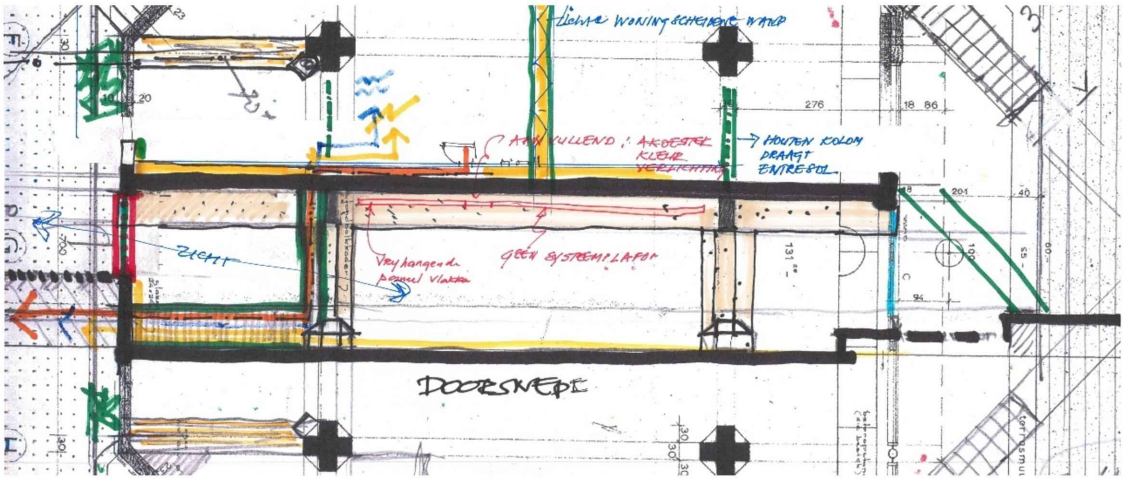

DAK BERGINGEN BELOOP BAAR = COLLECTIEN TUIN voor bewoners
of mossedum dak of gebruiks tuin
wat deel te benutten voor school?
of bergingen in bergingen blok?
NTB BEPALEN BERGINGE BLOK
collectieve ruimte tbv bewoners en maatschappelijke functie
muur van natuurlijke


"verhullend groen" aanpassen! meer transparatie
bestaande hek verplaatsen
lage haag? (30cm) of grasstrook?
dak van de fietsenstalling bruikbaar als collectieve tuin?
+180
130
appartement
HAAG 60°
LICHTLYN OP BINNEN TUIN


hardglazen hek
bestaande vloerpeil
hergebruik parket!
isolatie + leiding zone
leidingen in de ruimte onder parketvloer te verslepen.
leidingen in de oksel van kruiskolom naar verbinding zone
OPENBARE STOEP!
NUTSLEIDINGEN
isolatie
ERFGRENS
OPENBAAR
EIGEN TERREIN
KOEKOEK 185


BERGIAGE
bergin
ZONE TBV LEIDINGEN 70+ vloer
licht koekoek!! met plantvak!
totaal aparte entree
TRAP!
hard glazen hek!
NUTS
licht van af dakspaning
EEN ONDERZOEK WAARD! neem in de bovenliggen woningschijdende wand SOLARTUBES op
HOU DEZE ZICHTLIJN MAXIMAAL OPEN
ZICHT
SOLARTUBE
laag groen
open verharding (water)
lelyke stalen het verrangen door glazen schuifwand
DOOR DE GERINGE HOOGTE VAN ENTREEGEBIED ZO WEINIG MOGELYK BARIERES VOOR ZICHTLYN LICHT KOKER TPV ACHTERGEVE





Detail uit doorsnede en plattegrond

Bijlage B: Analyse Constructeur

[wordt later bijgevoegd]