Werkomschrijving verbouw Leidsekade 88 te Amsterdam

Datum : 6 mei 2022
Werk : 531-werkom-88
Onderwerp : werkomschrijving.

1 Inleiding.

Opdrachtgever is voornemens Leidsekade 88 te Amsterdam te verbouwen. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente Amsterdam heeft verzocht een werkomschrijving van de voorgenomen verbouw te maken.

2 Programma van eisen.

In hoofdlijnen bestaat het programma van eisen uit de volgende onderdelen:

2.1 Het wijzigen van de bestaande 4 woningen naar 6 appartementen:
- 2.1.1. Per appartement aanbrengen van een toilet, berging en leidingschacht t.b.v. installaties, badkamer en keuken;
- 2.1.2. Modernisering van de installaties;
- 2.1.3. Aanpassen toegangen in het kader van brandveiligheid.

2.2 Behoud van de monumentale waardes als genoemd in de bouwhistorische verkenning Van BAAC rapport nr B-21.0291. d.d. 24-12-2021;

2.3 Herstellen van de lichtkoof, doorbraken in woning scheidende wanden en uitbouw van de achtergevel in het kader van de last onder dwangsom d.d. 28 juni 2020, inhoudende:
- 2.3.1. Het verwijderen van de lift, welke genoemd is in de bouwhistorische verkenning Van BAAC rapport nr B-21.0291. d.d. 24-12-2021;
- 2.3.2. Herstel van de achtergevel door verwijdering aanbouw ter plaatse van balkons op de 1e tot en met 3e verdieping, alsmede de dakuitbouw op de vierde verdieping , welke genoemd zijn in de bouwhistorische verkenning Van BAAC rapport nr B-21.0291. d.d. 24-12-2021;
- 2.3.3. Het dichtzetten van de doorbraken tussen woning Leidsekade 88 en woning Leidsekade 89.

2.4 Het nemen van energetische maatregelen in het kader van het verduurzamen van het pand.

3 Bouwhistorische verkenning.

Vanuit de bouwhistorische verkenning Van BAAC rapport nr B-21.0291 zijn de volgende waardestellingen te herleiden die van belang zijn voor de werkzaamheden:

3.1. Hoge monumentale waarde:
* Voorgevel van de woningen: De authenticiteit is hoog en de zeldzaamheid aanzienlijk. Het pand is ook van hoge waarde in het beschermde stadsgezicht als zijnde karakteristiek voor de bouwtijd.

De trappenhuizen van de entrees. Deze zijn rijker afgewerkt dan de verdere trappen van de bovenwoningen. Het geheel heeft een hoge zeldzaamheid en authenticiteit.

3.2. Positieve monumentale waarde:
De lichthof, bepalend voor de indeling van de woningen en de daglichtvoorziening. Deze is thans nog sterk aangetast door de aanwezige lift.
Het trappenhuis van de bovenwoning. Het geheel hiervan heeft een redelijke zeldzaamheid en een hoge authenticiteit.
Balklagen van de woningen, waarmee dragende binnenwanden zijn verbonden. Hiermee werd de indeling van de smalle en brede beuk gevolgd. De authenticiteit is hoog, de zeldzaamheid redelijk.

3.3. Indifferente monumentale waarde:
* Trap naar het souterrain, de trap is niet oorspronkelijk en is verplaatst. De zeldzaamheid is erg laag.
* Restanten van de kapconstructie, deze heeft een lage zeldzaamheid en authenticiteit.
* De versterkte fundatie, de zeldzaamheid van deze constructie is laag

3.4. Geen monumentale waarde:
* De huidige achtergevel, deze dateert uit 2003 en verbergt de originele gevel.
* De indeling van de nu aanwezige hotelkamers.
* De lift in de lichthof.
* De dakshingles en de openingen naast de dakkapel aan de voorgevel.

4. Werkzaamheden voorgevel:

Aan de voorgevel vinden, gezien het hoge monumentale waarde, geen waarneembare wijzigingen plaats. Metselwerk, kozijnen, ramen en deuren blijven ongewijzigd.
In het kader van energetische maatregelen (zie 2.4) worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

4.1 Het aanwezige enkele glas wordt vervangen door isolerend monumentenglas. Het glas (fabrikant Stolker Monuglas 4-3-3mm o.g. met een dikte van 10 mm.) wordt in de aanwezige sponningen gezet.
Hiertoe worden de sponningen aan de glaszijde ca 3 mm uitgefreesd en de glaslatten ca 3 mm smaller gemaakt aan de glaszijde, waardoor het aanzicht niet veranderd.

4.2 Het schilderwerk wordt waar nodig bijgewerkt of vernieuwd, waarbij de kleurstelling (roomwit) blijft gehandhaafd.

5. Werkzaamheden achtergevel:

De achtergevel veranderd ingrijpend. Op de bestaande toestand is de vergunde situatie uit 2008 weergegeven. De naderhand aangebrachte aanbouwen en gevelbeplatingen worden verwijderd en de vergunde situatie uit 2008 wordt teruggebracht (zie ook 2.3):

5.1. Op de 1e tot en met 4e verdieping worden de uitbouwen verwijderd en de balkons weer teruggebracht.
* De beplatingen woorden verwijderd waardoor de originele metselwerk weer zichtbaar wordt. Dit metselwerk wordt waar nodig hersteld.
* De in de vergunde situatie aanwezige kozijnen en ramen worden teruggeplaatst conform de ingediende tekening 0531-DO-05-003 d.d. 8-10-2021, waarbij het glas in de badkamer op de 4e verdieping aan de binnenzijde vanwege privacy wordt voorzien van matte folie.
* De houten balkons worden in oude staat hersteld. De later aangebrachte extra balklagen en vloerbeplating op de nog aanwezige balkonbalklaag worden verwijderd en een balustrade (spijlenhek met houten onder- en bovenregel) wordt weer aangebracht conform de ingediende tekening 0531-DO-05-003 d.d. 8-10-2021.

6. Werkzaamheden entree/trappenhuis.

6.1. De entree naar de beletage blijft met marmeren trap en tegelwerk ongewijzigd. De wanden boven het tegelwerk worden voorzien van nieuw sauswerk. De aanwezige messing leuningen worden schoongemaakt.

6.2. De entree naar de bovenwoningen heeft houten trappen. De bestaande vloer en trap-bekleding wordt vervangen door nieuwe bekleding. Het tegelwerk dat tot en met het bordes aanwezig is blijft gehandhaafd. Het stucwerk boven het tegelwerk wordt opnieuw gesausd. De aanwezige eikenhouten leuningen worden gelakt. De stalen spijlen worden schoongemaakt en voorzien van nieuw schilderwerk in dezelfde kleurstelling (roomwit).

6.3. Op de plafonds van de overloop worden per verdieping de vereiste noodverlichting aangebracht. Het plafond wordt gesausd.

6.4. De in het trappenhuis aanwezige oorspronkelijke toegangsdeuren naar de woningen op de verdiepingen worden vanwege brandtechnische voorschriften zelfsluitend gemaakt door deze te voorzien van deurdrangers. Deze worden op de bovendorpel van de deuren geplaatst.
De aanwezige sponningdiepte voldoet aan de vereiste brandwerendheid en hoeft niet te worden aangepast. Kozijnen en deuren worden geschilderd.

6.5. De doorbraken tussen woning nummer 88 en 89 worden met kalkzandsteen dichtgezet en afgewerkt met stucwerk conform naastliggende wanden.

7. Werkzaamheden lichthof.

De lichthof wordt aangepast. Op de bestaande toestand is de vergunde situatie uit 2008 weergegeven. De naderhand aangebrachte lift en liftinstallatie worden verwijderd en de vergunde situatie uit 2008 wordt teruggebracht (zie ook 2.3):

7.1. De lift en de liftinstallatie worden ontmanteld en verwijderd. De gasbetonnen wand die als liftschacht fungeert wordt eveneens verwijderd.

7.2. De wanden van de lichthof worden in de oude toestand teruggebracht. Hiertoe wordt ook het verwijderde en dichtgezette kozijn ter plaatse van de liftschacht weer teruggebracht;

7.3. Vanwege privacy worden het glas ter plaatse van de nieuwe badkamers aan de badkamerzijde voorzien van een (wegneembare) matte folie (zie ook 8.2.punt 2).
7.4. Ter plaatse van het dak wordt de dakopening (t.p.v. de liftschacht) hersteld.
7.5. De liftdeur in het souterrain wordt vervangen door een houten deur. Dit om de lichthof bereikbaar te houden voor onderhoud (schoonmaken etc.)

8. Werkzaamheden woningen.

De aanwezige constructiewanden blijven ongewijzigd. De nieuwe indelingen zijn aangepast aan deze constructiewanden en aan de aanwezigheid van de originele lichthof (vanwege daglichtvoorziening).

8.1. In het souterrain en op de 4e etage wordt een woning toegevoegd. De woningen op de beletage en de 1e tot en met 3e verdieping worden aangepast.
8.2. De hoofdopzet van alle woningen blijft gelijk. De volgende indelingen wijzigen:
* In de gang wordt een zone aangebracht met toilet, technische ruimte, liftschacht en berging. De wanden worden uitgevoerd in een lichte systeemwand (metal-stud) met gipsbeplating.
* De ruimte aan de bovenzijde (oostkant) van de lichthof worden omgebouwd tot badkamer. Vloeren en wanden worden hiertoe betegeld. De ramen van de lichthof worden in de badkamer vanwege privacy aan de binnenzijde voorzien van matte folie.
* De grote woonkamer aan de voorzijde wordt onderverdeeld in woonkamer met keukenblok en slaapkamer. De nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in een lichte systeemwand (metal-stud) met gipsbeplating.

9. Verduurzaming door energetische maatregelen en modernisering van installaties.

Waar mogelijk worden energetische maatregelen genomen. Dit is zeer beperkt gezien de monumentale waarde (zie 3.). Zo is gevelisolatie, behoudens het plaatsen van isolerend monumentenglas (zie 4.) niet mogelijk. De volgende energetische aanvullingen kunnen worden aangebracht zonder de monumentale waarde aan te tasten:

9.1 Isoleren van platte daken:
De huidige bitumineuze dakbedekking van het platte dak wordt vervangen. op het bestaande dakbeschot wordt een isolatielaag aangebracht waarop een nieuwe dakbedekking wordt bevestigd. Langs de dakrand van het platte dak in aansluiting op het schuine dak aan de voorzijde wordt een strook van 300 mm uitgevoerd in hardschuim met een minimale isolatiedikte van 20 mm. Hierdoor blijft het dakranddetail intact en veranderd het uiterlijk niet.

9.2 Op het vlakke dakdeel worden zonnepanelen geplaatst. Deze panelen bestaan uit glasstroken van 300 mm en worden onder een hoek van 15 graden geplaatst.
Langs de dakrand wordt een zone van 1 meter vanaf die rand vrijgehouden van panelen waardoor de panelen vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn.



9.3 Modernisering installaties;
* E-installaties:
De elektrische installatie wordt vernieuwd en uitgebreid met de vereiste rookmelders. Per woning worden meters geplaatst in de onder 8.2. genoemde zone met meterkast. In dezelfde kast worden de units geplaats t.b.v. aansturing van de zonnepanelen.
* Verwarmingsinstallaties:
In de berging komt een individueel verwarmingstoestel. De aanvoer van lucht en afvoer van verbrandingslucht vindt plaats via de leidingschacht naar het dakvlak. In het dakvlak worden daartoe de benodigde ontluchting- en beluchtingskap geplaatst.

* Ventilatie-installaties:
  In de berging komt een individueel mechanische ventilatieunit met warmteterugwinning.
  Afvoer van lucht vindt plaats via de leidingschacht naar het dakvlak. In het dakvlak wordt daartoe een ontluchtingskap geplaatst.
* Voor het leidingwerk en de rioleringsleidingen verwijzen wij naar de ingediende tekeningen.
* De gehele installatie wordt binnen de technische zone van de woningen aangebracht en. ook de zonnepanelen en de dakdoorvoeren op het platte dak zijn is vanaf de openbare weg niet waarneembaar. (zie ook 8.2 en de ingediende tekeningen)

Apeldoorn, 6 mei 2022,
Plug Architects BV