

BOSLEEuw 3

Renovatieplan

Amsterdam - februari 2021



In dit document zal toegelicht worden wat de staat van het complex is en welke werkzaamheden er plaats zullen vinden. Het voornaamste doel is om de gebouwen terug te brengen naar oorspronkelijke staat. In de bijlage zijn alle tekeningen en overige documenten te vinden die van belang zijn voor het verstrekken van de omgevingsvergunning.

Bijlage 1 - Plan van aanpak

Bijlage 2 - Plattegronden

Bijlage 3 - Gevel aanzichten

Bijlage 4 - Kozijnen

Bijlage 5 - Kleuren en materialen staal

Bijlage 6 - Concept locatie bouwplaats

Bijlage 7 - Asbestinventarisatie

Bijlage 8 - Rapport Bouwfysica, Akoestiek en Brand

Bijlage 9 - Onderzoek Flora en Fauna

Bijlage 10 - Vleermuizen onderzoek

Huidige staat

Het complex Bosleeuw 3 (8136) bestaat uit 170 portiek-etage woningen en zes bedrijfsruimtes. Het is gelegen in Bos en Lommer in Stadsdeel West. Het complex is gebouwd in 1949 en ontworpen door J.G. Rutgers.

Het complex bestaat uit de volgende woningen:

- Granidastraat 1 t/m 39 (oneven)
- Wiltzanghlaan 37 t/m 47 (oneven).
- Gulden Winckelstraat 22 t/m 40 (even)

BEWONERS

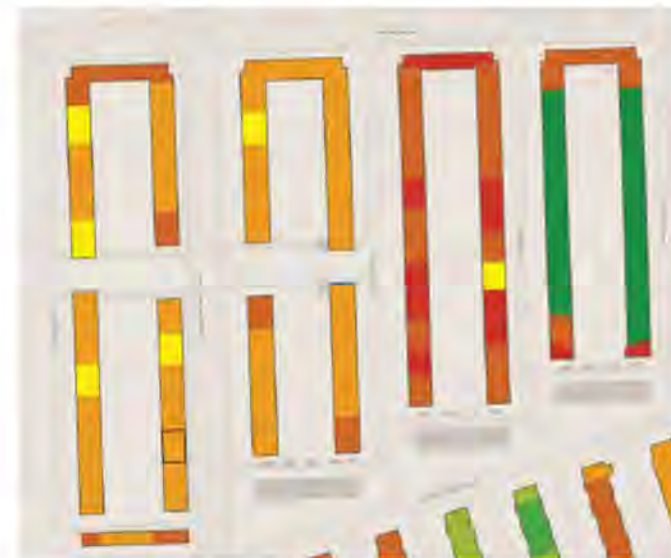
Alle woningen worden verhuurd als sociale huurwoningen. Er is een gemengde bevolkingssamenstelling te vinden in de wijk. De huurprijs ligt gemiddeld op 450 euro/maand.

STAAT VAN HET GEBOUW

De laatste renovatie heeft in de jaren '80 plaatsgevonden. Het gebouw is volgens Stadgenoot 'verouderd, gehorig, asbesthoudend en niet voldoende brand- en inbraakwerend'. De conditiemetingen wijzen uit dat op het gebied van onderhoud het pand in achterstand is. In 2014 zijn 20 woningen bezocht en geïnventariseerd. Dit betreft dus een steekproef.

ENERGETISCH

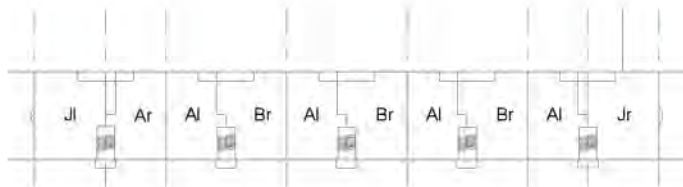
Volgens de Energielabelatlas variëren de huidige labels van de woningen tussen label D en label G. De meeste woningen hebben energielabel E of F. De woningen hebben ongeïsoleerde steensmuren, zowel naar de collectieve binnen- als buitenruimtes. In de jaren '80 zijn de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met dubbelglas. Deze hebben geen hoge isolatiewaarde.



INSTALLATIES

Het complex heeft verouderde installaties en leidingwerk. De woningen hebben individuele cv-ketels. Nagenoeg alle ketels zijn 10 jaar of ouder. Enkele bewoners geven zelfs 15 tot 20 jaar oud aan. Er is geen mechanische ventilatie aanwezig, alleen natuurlijke ventilatie met aanvoer via roosters in de woon- en slaapkamers en afvoer middels bouwkundige geshunte kanalen.

Blok 1

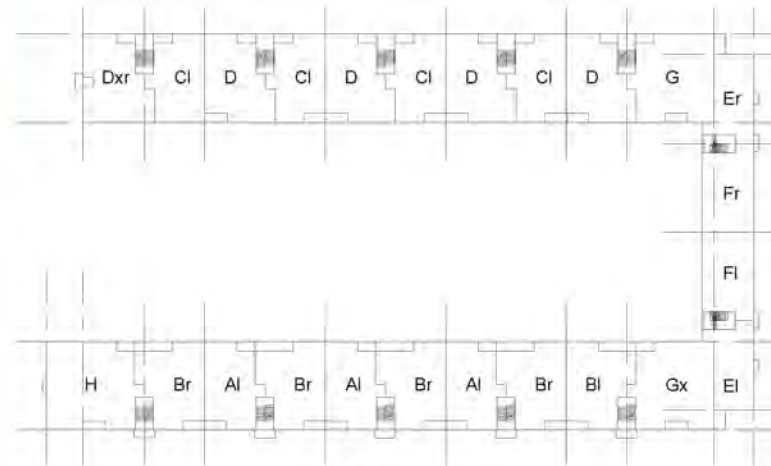


Blok 5

Granidastraat 1 t/m 19 (oneven)

Gulden Winckelstraat 22 t/m 40

Blok 2



Blok 4

Granidastraat 21 t/m 39 (oneven)

Wiltzanghlaan 37 t/m 47 (oneven)
Blok 3



Het blok heeft 10 verschillende typen woningen, zoals te zien in bovenstaande afbeelding. Met uitzondering van de woningen langs de Wiltzanghlaan, heeft echter elke woning dezelfde basisplattegrond. De badkamer, keuken en toilet zijn op dezelfde wijze in de plattegrond gesitueerd.

Deze aanvraag zal zich enkel richten op blok 2 t/m 5.

De Quicksan heeft aangetoond dat er in blok 1 mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Hiervoor is ontheffing aangevraagd en worden er mitigerende maatregelen getroffen. Door de wachttijd van de ontheffing van blok 1 richting wij ons in deze aanvraag enkel op blok 2 t/m 5. Hier zitten geen vleermuizen.

Een nieuw straatbeeld

Naast het verduurzamen van de woningen, wordt ook de leefbaarheid en uitstraling van het complex aangepakt.

WELSTAND

Werkzaamheden aan de gevel en het casco moeten met zorg worden uitgevoerd. Voor alle wijzigingen aan de gevel moet de Welstand akkoord gaan. Het complex heeft een bijzonder welstandsniveau, klasse 2 WA-3. Dit houdt in dat bij veranderingen in het gevelbeeld, zoveel mogelijk de oorspronkelijke situatie moet worden nagestreefd. Er mogen echter kleine afwijkingen zijn in detaillering en materialisering.

HISTORIE

Het complex is gebouwd in 1949 en gelegen in Bos en Lommer in Stadsdeel West. Het is onderdeel van het Algemene Uitbreidingsplan (AUP). Deze planmatige wijken hebben een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. De bebouwing bestaat voornamelijk uit stroken, hoven en haken. Dit geldt ook voor de Bosleeuw 3.

ARCHITECTONISCHE WAARDE

Door de grootschaligheid van het complex, ligt de architectonische waarde in de vlakverdeling van de gevel. Verder zijn op kleinere schaal verschillende verbijzonderingen aangebracht. Daarbij ligt de nadruk voornamelijk op de entrees.

Bosleeuw 3 is in navolging van Bosleeuw 1 en 2 gebouwd. In tegenstelling tot de eerdere gebouwen, zijn de oorspronkelijke kozijnen, wegens een tekort aan staal, in een combinatie van hout en staal uitgevoerd. De deuren zijn van hout, maar op de archiefphoto's is te zien dat de ramen een zeer slank profiel hebben, waardoor wij vermoeden dat dit staal is geweest. In de jaren '80 zijn alle kozijnen vervangen door witte kunststof kozijnen.

EEN NIEUW STRAATBEELD

Wij voeren een aantal werkzaamheden uit die invloed hebben op de uitstraling. Het uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp is het verbeteren van de uitstraling waarbij de historische elementen worden behouden en zo mogelijk versterkt.

Houten kozijnen

De belangrijkste verbetering die wij willen doorvoeren is het vervangen van de kunststof kozijnen. Daarbij zijn wij nu uitgegaan van het plaatsen van houten kozijnen, zoveel mogelijk volgens de oorspronkelijke vlakverdeling. In de nieuwe kozijnen nemen wij direct geborgen ventilatieroosters op. In de kozijnen plaatsen wij HR++ glas.

Het terugbrengen van de houten kozijnen is de grootst mogelijke verbetering van de uitstraling van het complex. Dit heeft ook positieve gevolgen voor de veiligheid en beheersbaarheid van het complex. Wanneer een gebouw in goede staat is, voelen bewoners zich veiliger en vindt er minder vandalisme plaats.

Postvakken

In de eerdere renovatie zijn de postvakken vervangen. Deze missen de verfijning van de oorspronkelijke postvakken, zoals te zien is op naastgelegen afbeeldingen. Aan de Granidastraat zijn de postvakken zelfs half buiten de entree geplaatst. Wij vervangen de postvakken voor een eleganter model en herstellen de gemaakte schade uit het verleden. Hierbij worden direct het videofoonstelsel en bellentableau opgenomen.



Nieuwe woningen

De interieurverbetering van de appartementen is hard nodig. Wij realiseren zuinige, comfortabele en veilige appartementen voor de bewoners. De bewoners krijgen waar ze al lang op wachten: de badkamer, de keuken en het toilet worden vervangen. De nieuwe kozijnen, samen met de nieuwe radiatoren, frissen alle ruimten weer op.

KLACHTEN EN WENSEN

In gesprekken met de klankbordgroep zijn klachten en wensen van bewoners gedeeld, én verwerkt in de nieuwe plattegrondvoorstellen. In het complex wonen veel grote gezinnen met een immigratieachtergrond. Dit resulteert bijvoorbeeld in de wens voor een aparte keuken en het vergroten van de tweede slaapkamer, zodat hier twee (kinder)bedden in passen.

Veel genoemde klachten gaan over achterstallig onderhoud, zoals:

- optrekkend vocht;
- schimmel;
- scheuren in de muren;
- tocht.

Deze onderhoudsklachten én de volgende vaakgenoemde onderdelen worden verholpen:

- de badkamer is niet meer toegankelijk vanuit de keuken, maar vanuit de hal;
- De veiligheid en het gevoel van veiligheid wordt vergroot door nieuw hang- en sluitwerk, een videofoon en camera's in de bergingen;
- Ook wordt geluidsoverlast tussen de woningen verminderd door een doos-in-doos constructie.

Vanuit de bewoners komt de wens naar voren om één van de balkons dicht te zetten. Dit hebben wij opgenomen in het hoofdstuk 'Kansen'.

NIEUWE PLATTEGRONDEN

Op de naastgelegen pagina is van woningtype A de bestaande indeling te zien. Uitgangspunt is dat wij de woning, op draaiende wanden na, leeghalen. Om kosten te besparen blijven de positie van de meterkast en de schachten gehandhaafd. Linksboven is dan het uitgangspunt te zien voor de nieuwe indeling.

Verskillende indelingen zijn al met de klankbordgroep besproken. Optie 5 t/m 8 zijn hiervan de geoptimaliseerde versies. De definitieve plattegrond moet nog verder worden afgestemd.

GASLOOS

De bewoners stappen over op elektrisch koken. Om de bewoners hierin tegemoet te komen, geven wij een pannenset, geschikt voor inductie, aan de bewoners.

Gevelmetselwerk

Het metselwerk is in redelijke staat. Er is wel uitloop van verf zichtbaar, die strepen vormt op het metselwerk. Om de gevel op te frissen, reinigen wij deze met warm water onder hoge druk. Enkele kopgevels zijn bij een eerdere renovatie geschilderd. Deze gaan wij sausen in een kleurstelling die beter aansluit bij de aangrenzende metselwerkgevels.

Hekwerken

De oorspronkelijke, transparante gaashekwerken zijn vervangen door een standaard spijlenhek. Op veel plekken hebben bewoners balkondoeken tussen de spijlen geweven. Dit geeft een rommelige indruk. De hekwerken zijn te laag volgens de huidige norm. Wij vervangen de hekwerken waarbij direct hogere hekken worden geplaatst. Het terugbrengen van een hekwerk conform oorspronkelijke situatie zal moeilijk zijn in verband met veiligheid. Wij zijn in de raming uitgegaan van aluminium hekwerken. Om de onderhoudskosten te verlagen worden deze tweelaags gepoedercoat in antraciet. Het is echter niet zeker dat de Welstand akkoord gaat met deze hekwerken.

Balkon

Ook de detaillering van de balkonranden is verfijnd. De ditekanten zijn nu in een afwijkende kleur geschilderd. Deze worden teruggebracht in oorspronkelijke kleurstelling, eventueel na kleurenonderzoek.

Bergingskozijnen

De bergingskozijnen aan de straatzijde zijn in het verleden dichtgezet met inbraakwerend glas. Dit geeft, voornamelijk omdat dit direct op straatniveau is, een verwaarloosde indruk. Hier plaatsen wij nieuwe houten kozijnen. Wij onderzoeken de mogelijkheid de oorspronkelijke kozijnen te herstellen en behouden. Wij weten nu echter niet de staat van deze kozijnen.

Dak

Vanwege het isoleren van het dak naar Rc 6,0 dient de dakrand opgehoogd te worden. Het is onzeker of de Welstand daarmee akkoord gaat. Op de archiefphoto's is te zien dat de dakrand oorspronkelijk zelfs slanker was.



Witte strepen op het metselwerk/balkons dichtgezet met doeken - 2018



Geschilderde kopgevel - 2018



Veel schotels aan de Gulden Winckelstraat - 20

Maatregelen

Energetisch

Isoleren dak Rc 6 en
plaatsen zonnepanelen

Vervangen kozijnen door houten
kozijnen met HR++ glas en ZR roosters

Aansluiting op stadsverwarming,
afkoppelen van gas

Isoleren gevels Rc 4,5

LED-verlichting aanbrengen in
algemene ruimten

Isoleren bergingsplafond Rc 3,5



Maatregelen

Veiligheid

Brandwerende plafonds aanbrengen,
brandveiligheid conform geldende regelgeving

Alle aanwezige asbest saneren

Videofooninstallatie in alle woningen

Camera-systeem in de droogloop

Aanpak brandoverslag
dak

Hijsbalken inspecteren en
keuren (voorzijde)

Aanbrengen
dakbeveiliging

PKVW Woningniveau,
o.a. voordeur met driepuntssluiting

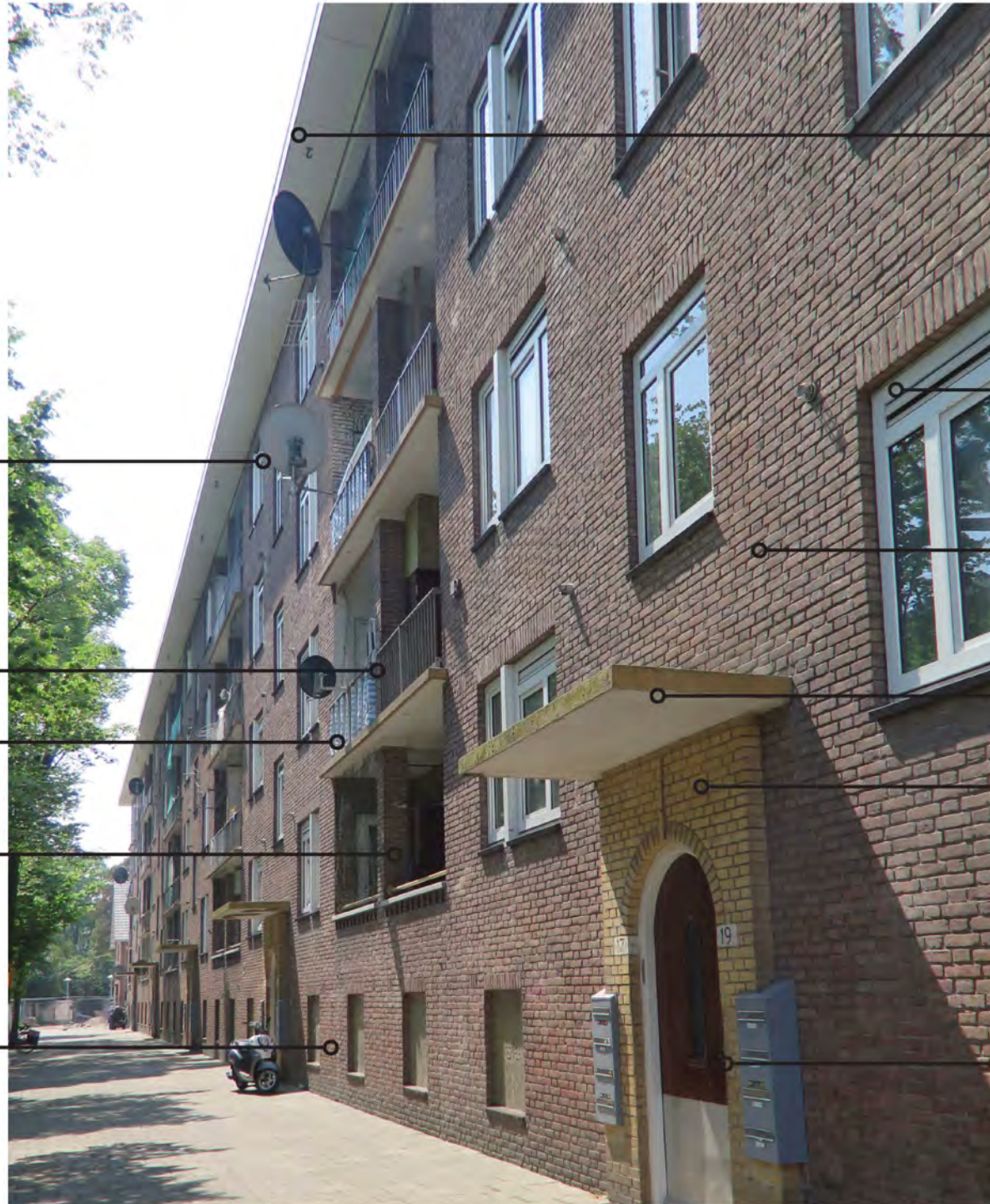
LED-verlichting aanbrengen in
algemene ruimten

Vervangen 50%
bergingsdeuren

Maatregelen

Esthetisch

- Verwijderen schotels, plaatsen GSO
- Vervangen hekwerken en privacyschermen
- Coaten vloeren balkons en droogloop
- Hemelwaterafvoeren vervangen (achterzijde)
- Verwijderen inbraakwerende panelen en plaatsen houten kozijnen met inbraakwerend glas



Vervangen beplating dakrand

Vervangen kozijnen door houten kozijnen met HR++ glas en ZR roosters

Reinigen en herstellen gevelmetselwerk

Schilderen betonnen delen

Schilderen wanden en hekwerken trappenhuizen en reinigen vloeren

Vervangen postvakken en herstellen originele details.

Archief foto's



Granidastraat



Leeuwendalerspad



Gulden Winckelstraat

Nu en straks



Gulden Winckelstraat

2018



Na renovatie



1962



Granidastraat

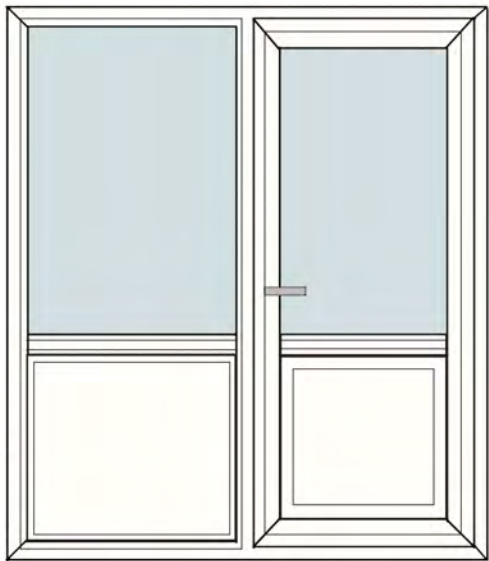
Na renovatie



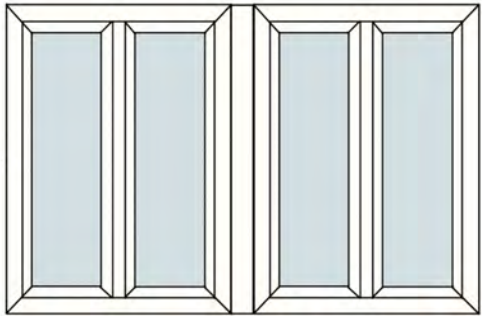
Achtergevel nu



Achtergevel na renovatie



Voorbeeld balkondeur



Voorbeeld raam