



## Ontwerpverantwoording Burgemeester de Vlugtlaan

projectnummer 150204  
datum 4 april 2018

### Inleiding

In opdracht van Woningstichting Eigen Haard hebben we een renovatieplan ontwikkeld voor de 7 Airey-blokken aan de Burgemeester de Vlugtlaan, gelegen ten noord-westen van de Burgemeester Fockstraat. In deze zeven bouwblokken bevinden zich nu en in de toekomst in totaal 138 sociale huurappartementen van 40 tot 65 m<sup>2</sup> GO.

Op de koppen van de bouwblokken, aan de Tourton Bruynstraat, zijn 3 bedrijfsruimtes gebouwd. Ook deze worden in het nu voorliggende renovatieplan meegenomen.

De bouwblokken maken onderdeel uit van het grotere ensemble van Aireyblokken rond de Burgemeester de Vlugtlaan. Samen met de vierhoge Airey-blokken aan de overzijde, de Burgemeester Fockstraat, vormen deze bouwblokken het hart van het beschermde stadsgezicht van het van Eesterenmuseum.

Eerder heeft Hooyschuur architecten + adviseurs in opdracht van BMA een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de instandhouding van deze zeven bouwblokken. Het nu voorliggende renovatieplan is een logische vertaling van dit onderzoek.

Vooruitlopend op de complete aanpak van het project is er een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het realiseren van een proefstramien, te weten Hans Katanhof 10. Deze vergunning is eind 2015 verleend, waarna de drie proefwoningen zijn gerealiseerd.

Na een gedegen evaluatie, waarvan ook een bezoek door de Supervisor van het gebied en de M&A deel uitmaakte, werd de renovatie van de zeven bouwblokken als geheel opgepakt in het tweede kwartaal van 2016. In deze ontwerpverantwoording lichten we de ingreep als geheel toe.

### Huidige staat van het gehele complex

Daar waar de oorspronkelijke invulling van dit complex zich kenmerkte door de sterke samenhang binnen het geheel, is er nu sprake van een versnippering in het complexbeeld. Dit komt voort uit de verschillende renovaties in het verleden. Ook het feit dat er drie eigenaren zijn, Rochdale, de Alliantie en Eigen Haard draagt niet bij aan een eenduidig beeld.

Voor Woningstichting Eigen Haard ligt nu eerst de aanpak van deze zeven bouwblokken ter tafel. Op termijn zal er een plan van aanpak worden gemaakt voor de overige blokken van Eigen Haard. Rochdale en de Alliantie worden in dit proces nadrukkelijk meegenomen. Als bureau zijn we ondertussen ook betrokken bij de renovatie van de 5 laags flats van de Alliantie, gelegen aan de Burgemeester Fockstraat. Ook Rochdale zal op korte termijn ons plan van aanpak voor de flats aan de Fockstraat gaan volgen.



*Drie blokken zijn geschilderd, bij deze blokken zijn wel nog de oorspronkelijke balkonhekken aanwezig.*



*Vier blokken zijn in het verleden niet geschilderd. Hier heeft de gevelbeplating nog zijn oorspronkelijke kleur en structuur, waarbij de tand des tijds uiteraard wel afleesbaar is.*



### Bestaande toestand

Het casco van de zeven bouwblokken is steekproefsgewijs onderzocht. De betonnen fundering voldoet, de gevelconstructie is technisch in goede staat, de interne staalconstructie is eveneens van goede kwaliteit.

Behoudens kleine herstelwerkzaamheden behoeft er aan het casco relatief weinig te gebeuren. De bestaande gevels zijn deels geschilderd, deels niet.

De bestaande (en oorspronkelijke) stalen kozijnen zijn van matige tot slechte kwaliteit. Er is sprake van corrosieschade, beschadigd en deels vervangen hang- en sluitwerk, de draaiende delen zijn vaak getordeerd. De bestaande balkonhekken zijn deels vernieuwd in een aangepaste vormgeving, deels nog in de originele vorm aanwezig.

De oorspronkelijke dakranddetailering is (behoudens de kleurstelling) grotendeels nog intact. Hier en daar zijn kleine aanpassingen aangebracht, maar op hoofdlijnen is het detail nog aanwezig. Op de hemelwaterafvoer is het een en ander aan te merken.

De koppen van de schoorstenen zijn deels later vervangen en opgemetseld. De oorspronkelijke betonnen elementen zijn bovendaks grotendeels verdwenen.

### De woningen

De plattegronden van de woningen zijn qua indeling en uitrustingsniveau sterk gedateerd. Vooral de natte groep voldoet niet meer. Installatietechnisch zijn er deels wel verbeteringen aangebracht, van een optimale invulling met een moderne cv en mv is geen sprake.

De bouwfysische problemen spitsen zich toe op geluid tussen de woningen onderling, vooral verticaal (de vloeren werken als klankkast). Daarnaast zijn de woningen in de huidige toestand volstrekt niet geïsoleerd.

### Ontwerpaanpak

In overleg met M&A is de nu voorliggende ontwerprichting gekozen. De volgende uitgangspunten zijn hierbij consequent doorgezet :

- Isolatie van binnenuit, het gevelsysteem blijft gehandhaafd. De huidige lichtbetonnen binnenspouwbladen worden verwijderd en vervangen door een houtskeletbouwelement met een Rc waarde van 4,2. De originele stalen randligger in de spouw wordt hiermee eveneens ingepakt. Het bestaande dakbeschot wordt aan de bovenzijde voorzien van extra isolatie. De begane grondvloer wordt aan de bovenzijde voorzien van een zwevende fermacell-vloer, voorzien van extra thermische isolatie.
- Ten behoeve van het geluid tussen de woningen wordt het bestaande vloerpakket aan de onderzijde afgewerkt met een vrijhangend, brandwerend metalstud-plafond. Aan de bovenzijde wordt de vloer voorzien van een zwevende fermacell-vloer. De ruimte tussen de tralieliggers in de vloer wordt vol gevlokt. Hiermee voldoet de geluidsisolatie verticaal aan nieuwbouweis.
- Alle stalen kozijnen worden vervangen door aluminium kozijnen met aangepaste slanke profilering. Omdat er in de oorspronkelijke stalen kozijnen sprake is van buitenbeglazing, is er voor gekozen om het beeld van de stopverflin middels een extra profiellijst rondom weer te geven. De kaderprofielen zoals deze ook oorspronkelijk in de gevel zijn aangebracht, Komen in aluminium terug. De toevoer van de (verborgen) ventilatieroosters wordt als perforatie in dit kader uitgevoerd.
- De afmeting en indeling van de nieuwe kozijnen sluit één op één aan bij het oorspronkelijke beeld. Wel zullen de draaiende delen in verband met bewasbaarheid allen naar binnen draaien. Per woning wordt als verhuisraam één stolpstel aangebracht. In eerdere onderzoeken zijn diverse varianten naast elkaar gelegd. Restauratie van de stalen kozijnen is om technische en budgettaire redenen niet haalbaar cq wenselijk. Het aanbrengen van nieuwe stalen kozijnen, voorzien van isolerend glas is eveneens onderzocht en als niet passend afgedaan. Met de voorliggende invulling wordt (binnen budget) een naar onze mening passend profiel geplaatst. Door het verlijmde glas in de naar binnen draaiende delen is de



*De schoorstenen in de kopgevels zijn bij een eerdere renovatie opgemetseld. We willen nu de oorspronkelijke betonnen elementen terugbrengen.*



*De detaillering van de dakrand is nog nagenoeg geheel intact, de hwa's zijn in het verleden aangepast.*



*De oorspronkelijke stalen kozijnen worden vervangen door aluminium kozijnen.*



*Het profiel dat door Eigen Haard eerder bij de Koningsvrouwen van Landlust is toegepast, wordt ook bij deze blokken gebruikt. Door de glasverlijming op de draaiende delen ontstaat er een mooie ranke profilering.*



*De oorspronkelijke indeling van de kozijnen blijft gehandhaafd.*



*Links het originele kozijn in het proefstramien, rechts het eerste nieuwe aluminium kozijn. Het "stopverfprofiel" wordt ook op de middenstijl nog aangebracht. Daarmee krijgen de kozijnen meer plasticiteit.*





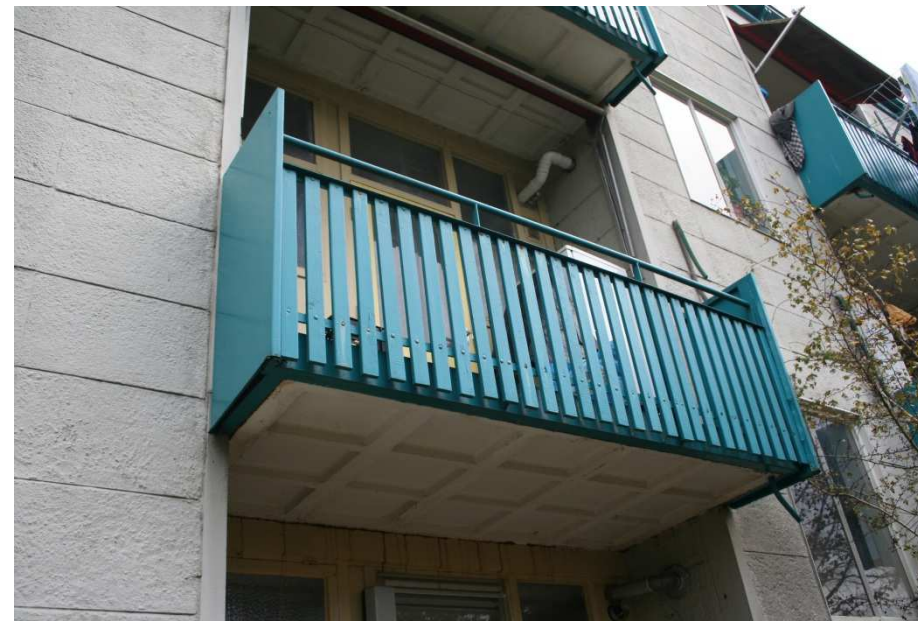
aanzichtbreedte van de profielen slechts beperkt groter dan oorspronkelijk. De U-waarde van het kozijn draagt wezenlijk bij aan het behalen van het A-label. Dat het profiel van dit kozijn iets vlakker is dan de oorspronkelijke kozijnen wordt in de detaillering gecompenseerd door het zetje kader rondom alle kozijnen.

- Een proef om de bestaande verflaag te verwijderen van de reeds geschilderde bouwblokken heeft een bevredigend resultaat opgeleverd. Uitgangspunt voor de verdere renovatie is het reinigen van alle bouwblokken om zo tot een eenduidig samenhangend beeld te komen. De oorspronkelijke en de voorheen geschilderde gevels worden allen voorzien van een beschermende transparante hydrofobeerlaag. De dekking van deze laag dient de structuur van de kiezel en de voeg in de bestaande gevels overeind te houden tevens wordt hiermee vervuiling tegen gegaan.. De gevels van alle zeven bouwblokken worden uiteindelijk in één kleur en oppervlakte structuur behandeld. Daarmee wordt de vanuit stedenbouwkundig aspect zo belangrijke samenhang opnieuw hersteld.
- De bestaande balkons worden 40 cm groter (van 1,10 m. naar 1,5 m.). de balkonhekken worden naar het oorspronkelijke beeld vertaald. Door het vergroten van de buitenruimte ontstaat er een functioneel balkon. De balkonvloer wordt in micro-beton geheel nieuw uitgevoerd. De cassette-verdeling in de onderzijde komt in het beeld terug, zo ook de stalen randligger.
- De bestaande dakrand detaillering blijft gehandhaafd. De definitieve kleurstelling zal op blokniveau worden bepaald, in samenhang met de te kiezen kleur voor het gevelschilderwerk.
- De oorspronkelijke schoorstenen in de kopgevels worden hersteld. We willen de geprofileerde betonblokken in de kopgevels ook bovendaks herstellen.
- De kleurstelling van alle zeven bouwblokken wordt gelijkgetrokken. Dit geldt voor de gevel, de kozijnen, de draaiende delen en overige details, zoals balkonhekken en dakranden.
- De inrichting van de binnentuinen, en de uitwerking van de erfafscheidingen naar de tuinen en de omringende openbare ruimte wordt in het ontwerp meegenomen.
- De later aangebrachte postkasten worden van de gevel verwijderd. De nieuwe postkasten worden als vrij opgesteld element in het plantsoen bij de voordeur geplaatst.
- In verband met terugkerende bewoners worden er zowel drie- als vierkamerwoningen gerealiseerd. De nieuwe indeling van de woningen wordt geheel in metal-stud gerealiseerd. Er wordt zo min mogelijk extra gewicht aan de bestaande constructie toegevoegd. De verschillende woningindelingen zijn uitwisselbaar uitgevoerd, er zijn hierbij geen consequenties voor het casco of de schil van het bouwblok. De bewoners kunnen op deze manier individueel een keuze maken voor een indeling. De bergingen in de plint in de voorgevel blijven samen met de bestaande bergingstoegangen gehandhaafd.

Ron Baltussen  
Hooysschuur architecten + adviseurs



Een fragment van een kleurenproef. De onderste strook is een hydrofobeerlaag zonder kleurtoeslag, de bovenste strook is een hydrofobeerlaag met een kleur toeslag (lichtgrijs).



De balkons in de geschilderde blokken zijn qua detaillering nog origineel. De nieuwe, vergrootte balkons worden in deze uitvoering uitgewerkt.



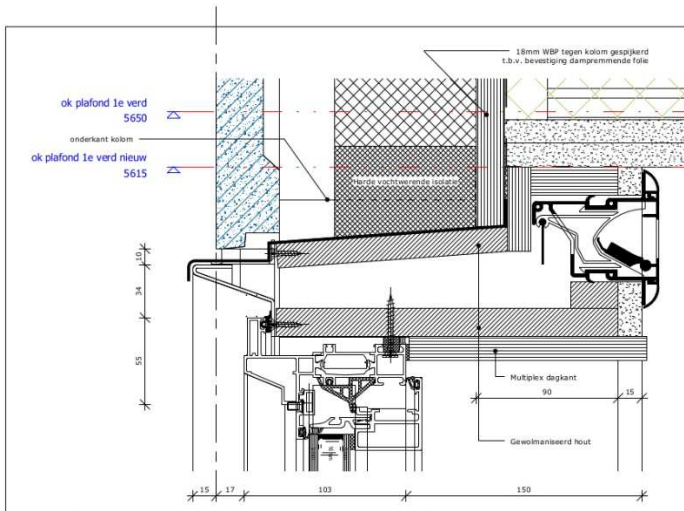
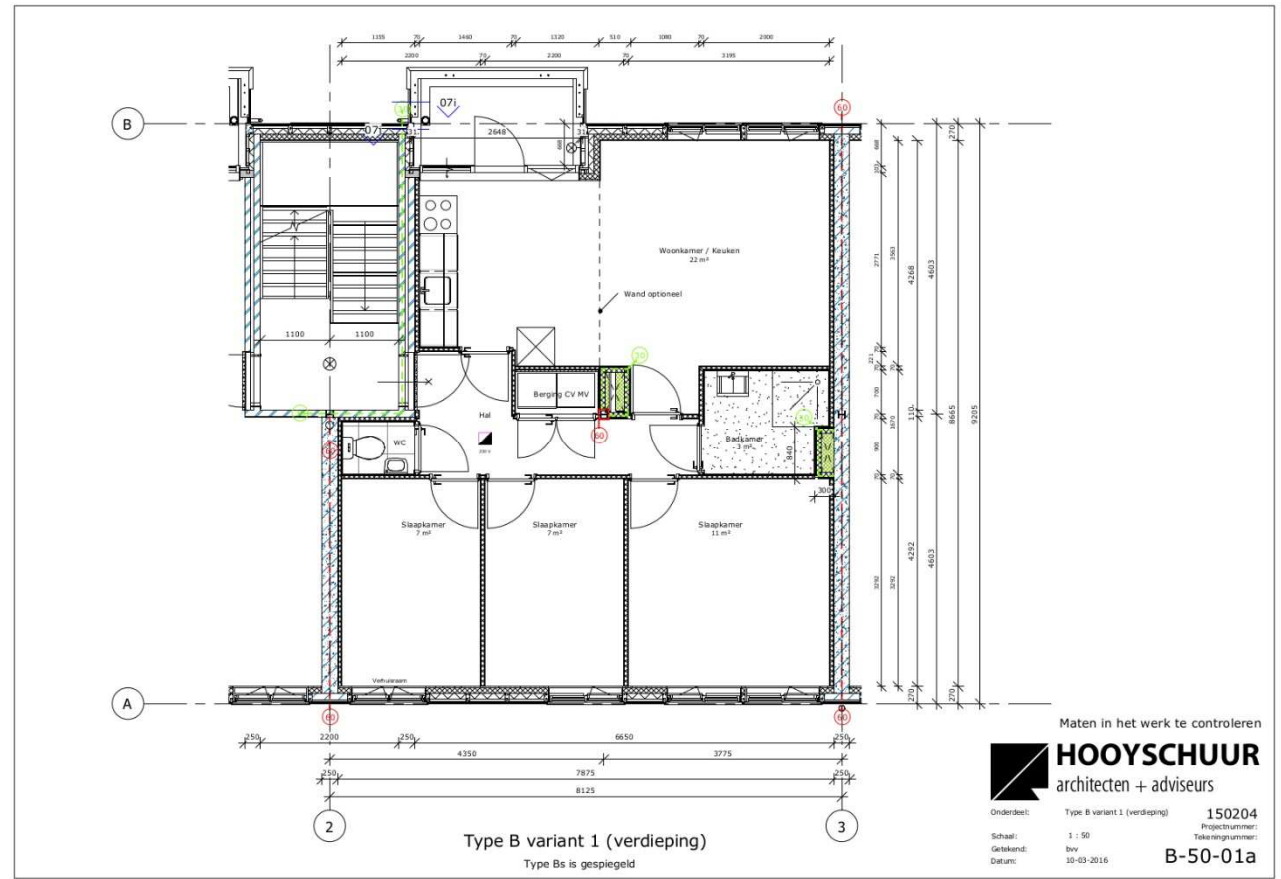
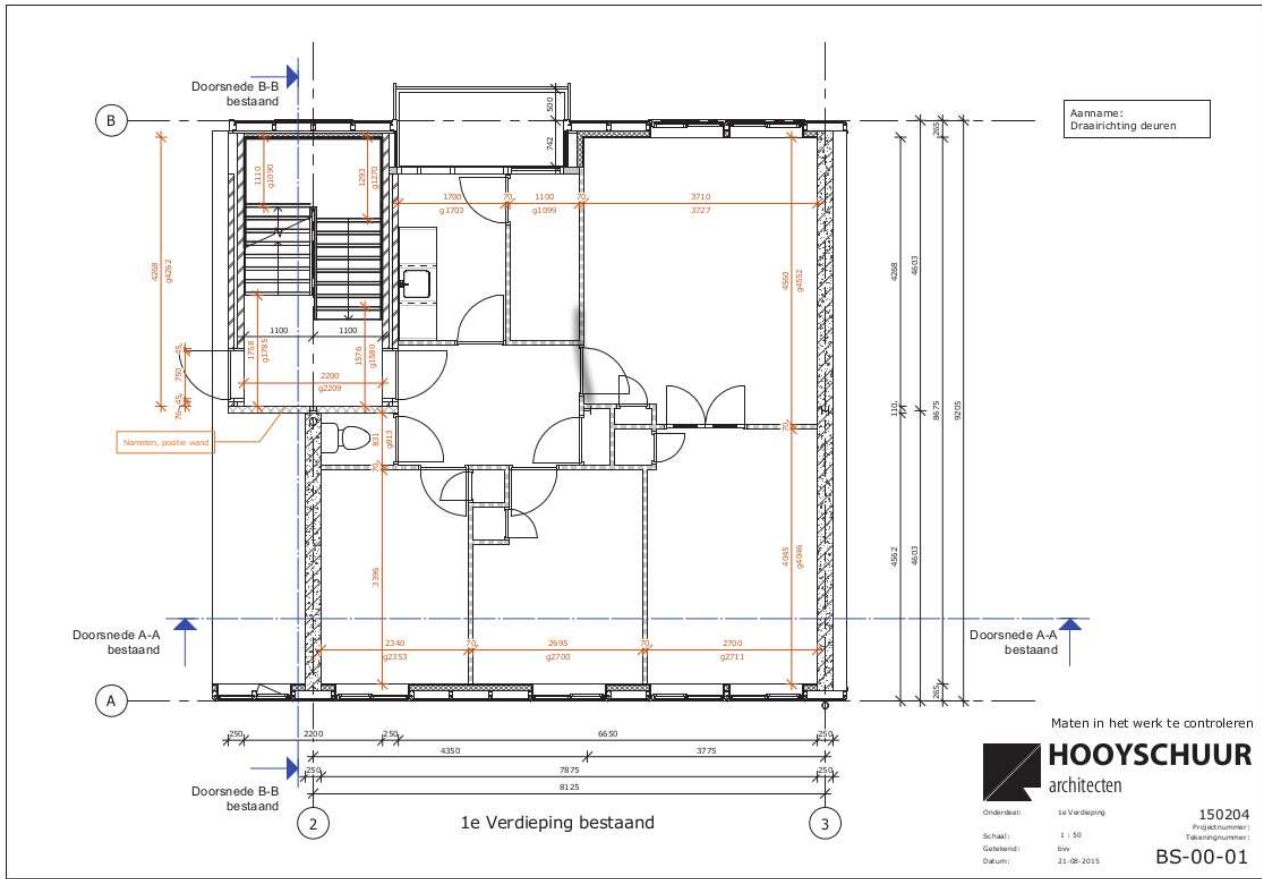
De postkasten worden van de gevel verwijderd. In het plantsoen wordt een vrij opgestelde kast geplaatst.



De bergingskozijnen op de begane grond blijven gehandhaafd.







- Stap 1: Aanbrengen multiplex plaat onder randbalk (nb in dit detail even hoog als de rest)
- Stap 2: Brandwerend plafond aanbrengen
- Stap 3: Stelkozijn aanbrengen. Deze is al voorzien van waterslag voordat deze geplaatst is
- Stap 4: HSB elementen links en rechts van het kozijn aanbrengen
- Stap 5: Dagkanten aanbrengen
- Stap 6: Kader aan buitenzijde
- Stap 7: Inhaakkozijn

