

Werkomschrijving verbouwing appartement Stille Mare 3a Leiden

Bestaande situatie

versie 27.02.2023

De bestaande situatie is een slecht geïsoleerd appartement met zeer verouderde, grotendeels niet monumentale afwerking en installaties. De huidige huurders gaan er per 1 maart uit om zodoende dit appartement op te knappen en te verduurzamen.

We hebben de plannen naar aanleiding van onze rondgang met Cas Nagtzaam nogmaals iets herzien om zoveel mogelijk van de mooie monumentale zaken te behouden en vooral de naoorlogse verbouwingselementen wederom te vervangen.

Samenvatting verbouwing

Monumentale onderdelen

- Behouden en waar nodig of mogelijk restaureren hoogwaardige en positieve onderdelen.
- Stucplafond en schuiframen in woonkamer behouden/herstellen.
- Trappen en originele kozijnen behouden/herstellen.
- Hergebruik bestaande oude binnendeuren
- Behouden houten constructie en stenen wanden inclusief dak.

Vervangen of verbeteren naoorlogse reeds vervangen onderdelen.

- Alle zachtboard-voorzetwanden en plafonds vervangen voor geïsoleerde voorzetwanden en -plafonds van gipsbeplating.
- Nieuwe voorzetwanden met 50-70 mm steenwol, 9 mm osb, dampremmende folie (buitenwanden) en 12,5 mm gipsbeplating.
- Wanden vervangen voor nieuw scheidingswanden
- Toevoegingen van vloerversteviging door middel van een fermacellvloer (zgn. estrichvloer).

Installaties

- Gas blijft behouden, maar wel nieuw leidingwerk, nieuwe radiatoren en nieuwe HR-ketel.
- Elektra-groepenkast vernieuwen inclusief nieuw leidingwerk en nieuwe afwerking
- Riolerings waar mogelijk vernieuwen.

Verbetering indeling

- Tochtportaal / gang creëren.
- Hierdoor wordt de achterkamer ook beter te gebruiken (niets monumentaals).
- Badkamer op plaats keuken (hooguit oude kast verwijderen)
- Badkamer slaapverdieping verkleinen zodat verkeersruimte ontstaat en slaapkamer niet meer door badkamer zijn doorgang heeft.
- Gang uitbreiden bij slaapkamers voorgevel zodat ook een toilet erbij kan.

Belangrijke wijziging uit praktisch oogpunt

- Tussen de trap naar slaapverdieping en de spiltrap naar zolderverdieping zit een vreemde tussenvloer. Hierdoor stoot je momenteel je hoofd bij de doorgang naar de slaapkamer voorgevel. De hoogte is maximaal 1,70 m.
Wij zouden deze tussenvloer willen verwijderen en een andere opstap creëren zodat de minimale doorgang 1,90 m1 of liefst nog hoger wordt.

Werkomschrijving per onderdeel/ruimte

Voorgevel

- Daklijst schilderen
- Kozijnen 1^e verdieping met schuiframen herstellen en schilderen.
- Kozijnen 2^e verdieping draairamen voorzien van dubbel glas en schilderen. Zie principe detail



Achtergevel

- Stucwerk herstellen/vervangen en schilderen voor identiek uiterlijk
- Kozijnen met draaiende delen, ramen vervangen inclusief dubbel glas en schilderen, zie details.



Entree tot algemene ruimte

- De algemene entreedeur geeft toegang tot de adressen Stille Mare 3, 5, 3a t/m 3k.
- Algemene onderdelen worden niet gerenoveerd.
We gaan in overleg met andere eigenaren om dit entreekozijn te schilderen.
- De meterkasten inclusief meters bevinden zich in deze entreehal.



Daken

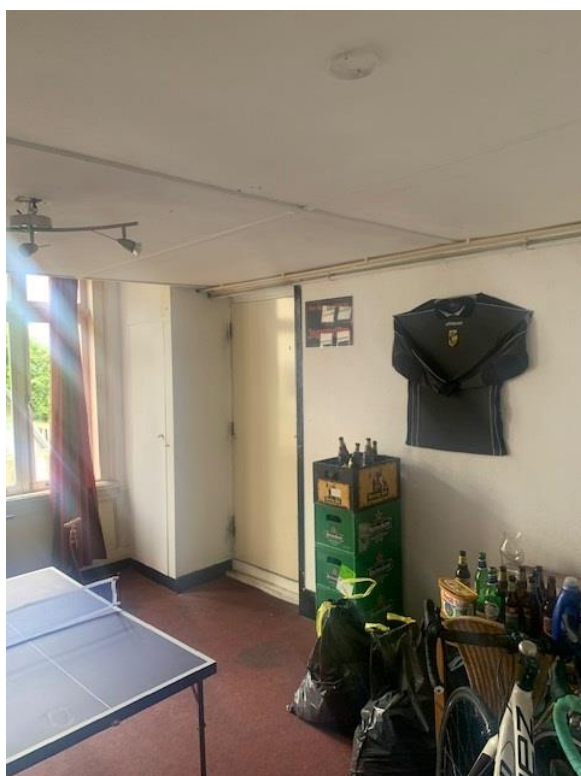
- Beide daken renoveren met bestaande dakpannen, nieuwe isolerende folie en nieuwe panlatten. Detaillering en aansluitingen blijven gelijk.

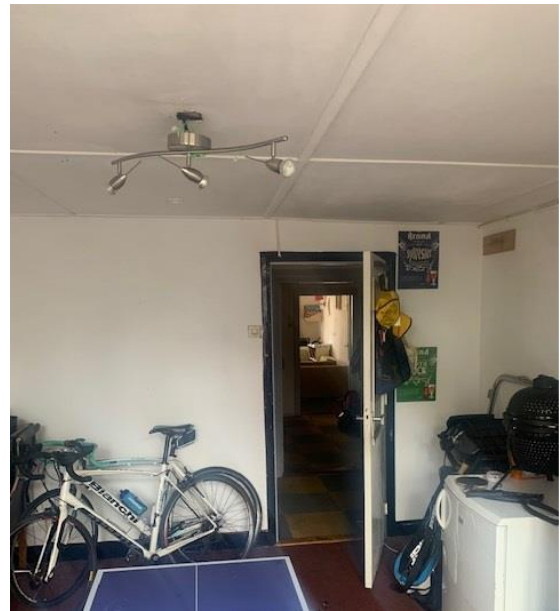
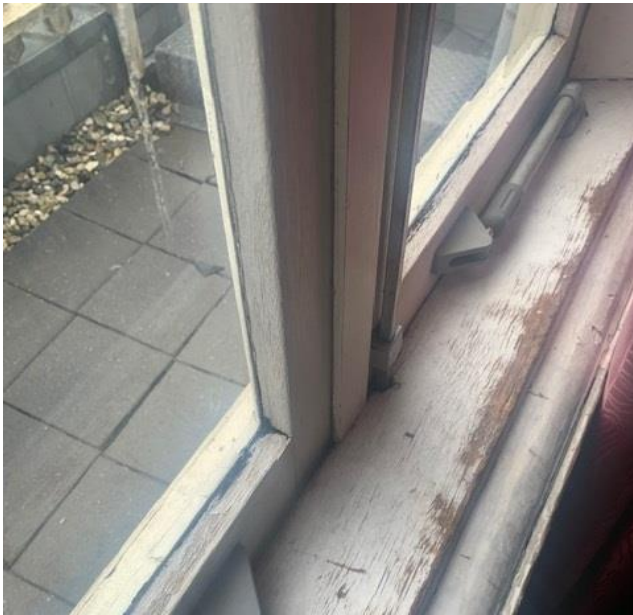




Entreehal / berging

- Meterkast is alleen een doorvoer- met groepenkast. Groepenkast wordt vervangen voor nieuwe groepenkast inclusief voldoende groepen met allen aardlekschakelaars.
- Bestaande voorzetwanden en verlaagd plafond zijn van zachtboard. Deze worden verwijderd.
- Kozijnen aan binnenzijde schilderen.
- Bestaande schacht is voorzien van zachtboard betimmering. Gehele schacht verwijderen.
- Wand (zachtboard) en houten deurkozijn zijn niet monumentaal en worden verwijderd.
- Oude houten deur met glas hergebruiken we in de nieuwe indeling.
- Nieuwe voorzetwanden en scheidingswand met deur als extra kamer, zie indeling.





Toilet en portaal (achterhuis)

- Toilet en afwerking is naorlogs (niet monumentaal) en wordt verwijderd.
- Kast in portaal lijkt is deels oud en deels vernieuwd. We behouden de oude onderdelen.
- Doorgang naar hal (voorhuis) heeft een oud houten kozijn met monumentale waarde en zal behouden blijven.



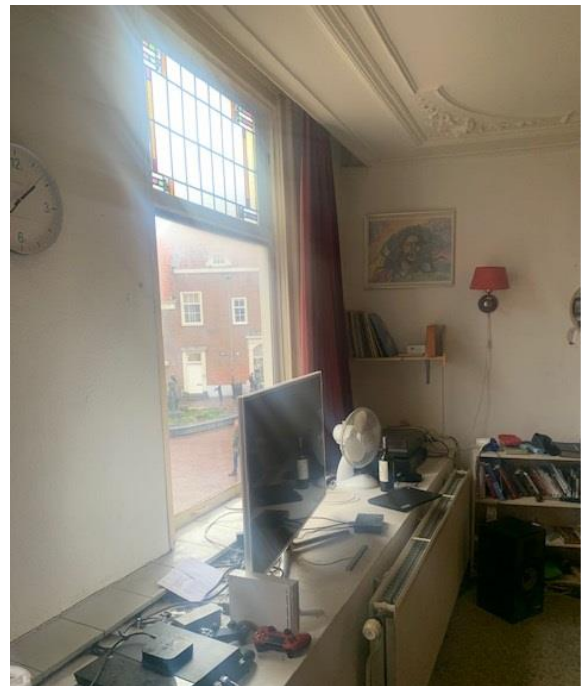
Hal, trap en keuken

- Trap naar 2^e verdieping blijft behouden.
- Deur voor trap verwijderen en trapomkleding (wand) verbeteren.
- Keuken is naorlogs en wordt verwijderd.
- Nieuwe inrichting wordt een badkamer.
- Kast in wand woonkamer verwijderen om normale doorgang te realiseren (inclusief nieuw kozijn en hergebruik oude deur). Zie indeling.



Woonkamer

- Stucplafond met lijsten inclusief schouw zijn monumentaal en blijven behouden.
- Scheidingswand is omkleed met zachtboard, maar de basis is wellicht monumentaal. Bij het verwijderen van zachtboard zullen we dit controleren. Indien reeds vervangen, dan zullen wij een nieuwe scheidingswand bouwen met hergebruik deuren. Indien het een monumentale wand is, dan zullen wij een voorzetwand maken om de wand te verbeteren.
- De ombouwkast bij de borstwering buitengevel is het rolluik van de winkel. Indien mogelijk en in overleg met de winkel willen wij deze verwijderen.
- De gevelkozijnen zijn monumentaal met schuiframen en glas-in-lood. Deze blijven behouden en geschilderd.
- De huidige voorzetwanden zijn van zachtboard, deze worden verwijderd.
- Er komen nieuw voorzetwanden met isolatie en gipsbeplating.
- De voorzetwanden bij de kopgevel worden ook voorzien van de juiste bouwfysische opbouw, zie details.



Trap en overloop 2e verdieping

- Trap blijft behouden en wordt opgeknapt
- De houten kozijnwand met panelen blijft behouden en wordt opgeknapt.
- De doorgang naar de badkamer blijft behouden (badkamer wordt verkleind en er wordt een gang toegevoegd).
- De monumentale deur naar zoldertrap blijft behouden.



- De drie extra treden met de tussenvloer willen we graag aanpassen om zodoende de ruimte tussen de vloer en de balk te vergroten van 1,70 meter naar minimaal 1,90 meter. De vloer lijkt niet origineel, maar moeten we verder onderzoeken. Andere mogelijkheid is om de balk te ravelen.



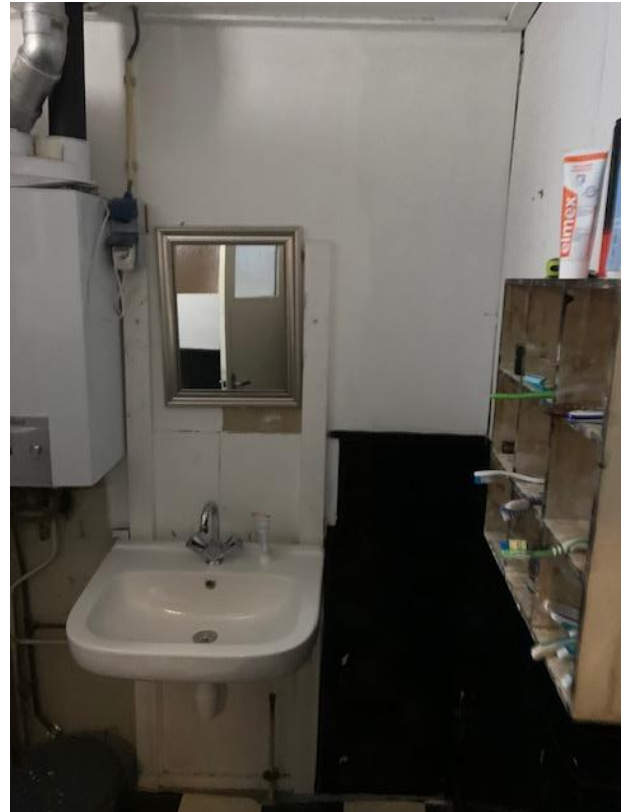
Slaapkamers voorgevel

- Indeling met zachtboard niet monumentaal. Indeling wordt bijna identiek teruggebouwd met nieuwe scheidingswanden en houten kozijnen met nieuwe deuren.
- Kast in hal gelijk na doorgang kan behouden blijven en wordt waarschijnlijk CV-kast.
- Voorzetwanden met zachtboard worden ook verwijderd en vervangen voor nieuwe voorzetwanden.
- Plafond zachtboard vervangen voor nieuw plafond met gipsplaat.
- De schacht van de woonkamer blijft behouden.
- Kastenwand slaapkamer wordt verwijderd.
- De nieuwe hal loopt door zodat aan het einde van de hal een toilet gerealiseerd kan worden, zie nieuwe plattegronden.
- De gevelkozijnen zijn reeds vervangen en worden voorzien van dubbel glas.



Badkamer

- Vanuit trap stap je nu direct in de badkamer en vervolgens kun je door de badkamer heen naar de slaapkamer achtergevel. Dit wordt aangepast voor een verkeersruimte en een kleinere badkamer. Zie tekeningen.
- Badkamer is naorlogs en wordt gestipt en met extra tussenwand en deur opnieuw ingericht.



Slaapkamer achtergevel inclusief voorportaal

- Tussenwand met zachtboard vervangen voor nieuwe scheidingswand, hergebruik deurkozijn.
- Indeling met zachtboard niet monumentaal. Indeling wordt identiek teruggebouwd met nieuwe scheidingswanden en houten kozijnen met nieuwe deuren.
- Plafond zachtboard vervangen voor nieuw plafond met gipsplaat.
- Dakramen portaal vervangen voor geïsoleerde velux-dakramen.
- Schacht bij voorkeur verwijderen, is nu omkleed met zachtboard. Zie ook 1^e verdieping bij entree.



Zolder

- Voorzetwanden plaatsen bij rechte buitenmuren.
- Gehele kapconstructie ongewijzigd laten.
- 1x bestaand dakraam en 5x nieuw dakraam toevoegen.

