

SAMENVATTING PROJECT

Huize Nijeveld (Touwslagerslaan 1) is een voormalig bejaardentehuis in De Meern, Utrecht. Het gebouw heeft een woonfunctie als gebruiksdoel en is tot enkele jaren geleden in gebruik geweest als verzorgingstehuis met 33 onzelfstandige woonruimtes.

Het gebouw heeft een langwerpige, getrapte plattegrond en is drie lagen hoog met een plat dak. Het gebouwdeel dat in verbinding staat met de naastgelegen 'De Rijnhoven' is éénlaags. Het gevelaanzicht van Huize Nijeveld kenmerkt zich door het gebruik van twee tinten rode baksteen, in horizontale linten. De kozijnen zijn van hout met een betonnen onder- en bovendorpel. Aan de achterzijde van het gebouw steekt een deel van de achtergevel in lengte door, door het gebruik van (overdekte) balkons.

Bij de werkzaamheden aan Huize Nijeveld worden de 33 onzelfstandige woonruimtes en ondersteunende ruimtes getransformeerd tot 33 zelfstandige appartementen. Om deze appartementen mogelijk te maken zijn diverse werkzaamheden noodzakelijk, zowel aan de binnen- als de buitenzijde van het complex. Onderstaand een kort overzicht van de werkzaamheden. Hierna volgt een iets langere toelichting.

- Voegwerk- en metselwerkherstel;
- Buiten schilderwerk in aangepaste kleurstelling van onder andere de kozijnen, draaiende delen, dakranden en betonnen delen;
- Energetisch verbeteren van het gebouw door middel van het toepassen van vloerisolatie en dakisolatie;
- Plaatsen van 132 zonnepanelen op het dak;
- Vernieuwen van de luifel en letters van de entree;
- Inpandige sloop- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van de transformatie. Hierbij worden zoveel mogelijk bestaande wanden behouden;
- Asbestsanering van panelen, plaatmateriaal, pakkingen, cv-ketels en radiatoren;
- Kleine aanpassing brandcompartimentering ten behoeve van vernieuwde indeling woningen;
- Vervangen van de liftinstallatie;
- Toewijzen van twee bestaande balkons aan twee nieuwe appartementen;
- Toevoegen van balkons voor 18 nieuwe appartementen;
- Doorbraken maken in de bestaande gevel en kozijnen voor het plaatsen van de balkondeuren;
- Vervangen alle beglazing door HR++ glas;
- Toevoegen ventilatiesysteem (met extra ventilatieroosters in de gevelkozijnen);
- Maken van een gevelopening op de begane grond aan de noorzijde (parkzijde) ten behoeve van het toevoegen van extra ramen in de woning;
- Maken van een verdiepingshoge gevelopening in de westgevel (parkzijde) ten behoeve van het toevoegen van ramen in de woning;
- Aanpassen van één verdiepingshoge pui in de oostgevel van de lage vleugel (entreezijde) ten behoeve van het toevoegen van een woningtoegangsdeur.

Werkzaamheden binnenzijde complex

Werkzaamheden met een '*' vallen onder regulier onderhoud

Werkzaamheden met een '**' zijn niet vergunningplichtig

Sloopwerkzaamheden

Om de transformatie te realiseren worden in pandig diverse sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Dit betreft hoofdzakelijk sloopwerkzaamheden aan niet dragende wanden. Een overzicht met constructieve doorbraken en hun locaties is als bijlage toegevoegd.

Asbestsanering

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat op verschillende plekken in het complex asbest aanwezig is:

- Golfplaat als ketelfundering (2 stuks);
- Los plaatmateriaal onder de collectieve cv-ketel (2 stuks);
- Collectieve cv-ketels (2 stuks);
- Radiatoren in de centrale hallen (3 stuks);
- Pakkingen in de cv-ruimte (18 stuks)

In de bestaande woningen is geen asbest aangetroffen. De aangetroffen asbesttoepassingen binnen het complex worden gesaneerd.

Bouwwerkzaamheden **

Om de transformatie te realiseren zijn in pandig diverse bouwwerkzaamheden noodzakelijk, zoals het realiseren van nieuwe wanden, sanitaire ruimtes, aansluitingen voor installaties en bergingen. De ingediende plattegronden laten deze transformatiewerkzaamheden goed zien.

Brandcompartimentering

Ten behoeve van de vernieuwde indeling van het complex zijn er kleine aanpassingen in de brandcompartimentering. De nieuwe brandcompartimentering is op de nieuwe plattegrondtekeningen aangegeven.

Liftinstallatie *

De bestaande liftinstallatie is verouderd en wordt derhalve volledig vernieuwd.

Werkzaamheden buitenzijde complex

Werkzaamheden met een '*' vallen onder regulier onderhoud

Werkzaamheden met een '**' zijn niet vergunningplichtig

Voeg- en metselwerkherstel *

Waar nodig wordt voeg- en metselwerkherstel uitgevoerd.

Schilderwerk *

Alle bestaande geschilderde onderdelen worden geschilderd, waaronder de kozijnen, draaiende delen, dakranden en bestaande betonnen delen. Voor het complex is een kleurenontwerp gemaakt, deze is als aparte bijlage toegevoegd.

Energetisch verbeteren

De vloeren van de begane grond woningen worden aan de onderzijde geïsoleerd. Op het dak wordt een nieuw isolatiepakket geplaatst. De aanwezige borstweringen worden vervangen.

Glas vervangen **

Al het glas in de gevelkozijnen wordt vervangen door HR++ glas.

Zonnepanelen

Op het dak worden 132 zonnepanelen geplaatst.

Luifel entree

De luifel van de entree wordt vervangen door een nieuwe luifel van onderhoudsarm plaatmateriaal. In het nieuwe ontwerp is een smalle strook aan de bovenzijde toegevoegd, zodat de luifel slanker oogt. Tevens worden de letters 'Huize Nijvelt' vernieuwd.

Asbest sanering

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat op verschillende plekken aan de buitenzijde van het complex asbest aanwezig is:

- Borstweringspanelen kopse kant (2 stuks);
- Borstweringspanelen onder kozijnen van de voormalige kantine (2 stuks).

Deze panelen worden gesaneerd.

Balkons

Aan de noordgevel (parkzijde) zijn twee balkons aanwezig in de bestaande situatie. Deze balkons worden toegewezen aan de twee nieuw te realiseren woningen.

Voor 18 nieuwe appartementen worden balkons toegevoegd. De nieuwe balkons zijn lange vloervelden van het systeem 'Balco' en worden via schoren aan de achterliggende gevel opgehangen middels gevelkokers. Per vloerveld worden drie balkons gemaakt, voorzien van nieuwe lamellenhekwerken en privacyschermen. Aan de zuidzijde worden twee vloervelden boven elkaar gerealiseerd, aan de noordzijde twee maal twee vloervelden boven elkaar.

Geveldoorbraken / aanpassingen kozijnen

Om de nieuwe balkons toegankelijk te maken wordt het breedste kozijndeel (vast glas) naar beneden open gezaagd en voorzien van een nieuw houten kozijn met draaideur en zijlicht.

In de noordgevel (parkzijde) wordt op de begane grond één gevelopening gemaakt ten behoeve van het toevoegen van ramen in de woning. In de bestaande situatie is dit geveldeel als enige uitzondering niet van kozijnen voorzien. In de nieuwe situatie wordt met deze doorbraak het aanzicht van de achtergevel gelijk getrokken.

In de westgevel (parkzijde) van de lage vleugel wordt een verdiepingshoge gevelopening gemaakt ten behoeve van het toevoegen van ramen in de nieuwe woning. Hierbij wordt dezelfde kozijnindeling aangehouden als bij de twee naastgelegen kozijnen.

In de oostgevel (entreezijde) van de lage vleugel wordt één van de bestaande verdiepingshoge puiken aangepast door een woningtoegangsdeur toe te voegen. Het draairaam, naastgelegen vaste raam, onderliggende borstwering en bovenliggende bovenlichten worden vervangen door een deur en vertikaal dicht paneel.

Ventilatie-roosters

Ten behoeve van het nieuwe ventilatiesysteem worden nieuwe ventilatie-roosters in de gevelkozijnen aangebracht.