

Algemene projectgegevens

Gegevens object

Adres	Adriaan Menninckkwartier 87 3554 CS, Utrecht
Soort woning	hoekwoning
Bouwjaar	1998
Bouwwijze	Traditioneel (stapelbouw)
Bruto vloeroppervlak	Voor verbouwing: 165 m ² Na verbouwing: 217 m ²
Bruto inhoud	Voor verbouwing: 446 m ³ Na verbouwing: 606 m ³

Opdrachtgever

Naam	O. Amerongen
Adres	Adriaan Menninckkwartier 87 3554 CS, Utrecht
Postcode en plaats	3554 CS, Utrecht
Email	okke@okkeamerongen.nl
Telefoon	06-21710554

Bouwkundig bureau

Naam	Jesper Mur
Functie	Projectleider/bouwkundig inspecteur
Bedrijf	Bouwadvies Mur
Adres	Weerdsingel Westzijde 33A 3513 BC, Utrecht
Postcode en plaats	3513 BC, Utrecht
Telefoon	030 22 70 450
E-mail	info@bouwadviesmur.nl

Architect

Naam	Mark Mutsaers
Functie	Architect
Bedrijf	Mark Mutsaers architectuur & interieur
Adres	Jutfaseweg 205A 3522 HR, Utrecht
Postcode en plaats	3522 HR, Utrecht
Telefoon	06-12660573
E-mail	info@markmutsaers.com

Kassenbouwer

Naam	John Lodewijk
Functie	Kassenbouwer
Bedrijf	Batist Hobbykassen
Adres	Naaldwijkseweg 5c 2291 PA, Wateringen
Postcode en plaats	2291 PA, Wateringen
Telefoon	0174-290727
E-mail	j.lodewijk@batistwestland.nl

Werkomschrijving

Algemene omschrijving:

- Op ons woonhuis in de wijk Zuilen in Utrecht komt een dakopbouw boven op de bestaande tweede verdieping, waarbij een deel verblijfsgebied en een deel uit een plantenkas bestaan.
- Er zal een nieuwe trap worden geplaatst om de dakopbouw te kunnen betreden
- De planten in de kas zullen worden berekend met hemelwater. In de kruipruimte van het woonhuis ligt een waterzak met pomp, waarin hemelwater wordt opgevangen. Dit wordt al gebruikt om de toiletten door te spoelen en de wasmachine mee te draaien. De wasmachine wordt verplaatst naar de kasverdieping. Daar komen kranen die op het hemelwatersysteem zijn aangesloten, waarvan één de daar te plaatsen wasmachine van water zal voorzien.
- We hebben een bouwvergunning gekregen na een positief oordeel van de welstandscommissie. Dat was onder andere omdat we een aantal elementen hebben toegevoegd die in de rest van de straat ook gebruikt worden, zoals de balustrade met de blauwe balk, en de rand (pergola) aan de voorzijde. Daarom is het belangrijk dat deze hetzelfde zijn als in de rest van de straat.
- Op dit moment ligt er 20 jaar oud bitumen, grind en isolatie op het dak. Dit moet worden afgevoerd.
- De zonnepanelen worden verwijderd samen met de omvormer. In een later stadium zullen nieuwe zonnepanelen worden geplaatst. De buis aan de buitenzijde kan blijven zitten maar de kabel die er nu door loopt kan verwijderd worden.
- Volgorde van het werk (in overleg): Opbouw realiseren (door aannemer), plantenkas ertegenaan (door kassenbouwer), balustrade en pergola/rand eromheen (door aannemer).
- Contact tussen aannemer en kassenbouwer: Om te zorgen dat de kas goed zal passen, is het belangrijk dat de aannemer tijdig contact opneemt met de kassenbouwer, voor de aansluiting op de dakrand, en de aansluiting op de vloer, en de bevestiging van de pergola/rand om de kas heen.
- Contact met de gemeente: we gaan ervan uit dat de aannemer alle contact met de gemeente op zich neemt, en eventuele vergunningen voor afvalcontainers regelt.

Hoe we de werkzaamheden uitvoeren/realiseren:

Dakopbouw (verblijfsgebied):

- De gehele dakopbouw worden gerealiseerd door middel van een HSB-constructie welke op de bestaande constructieve wanden worden geplaatst. Deze wanden kennen een Rc-waarde van minimaal 4,7 m²*K/W;
- Het nieuwe dak wordt uitgevoerd in een plat dak met een Rc-waarde van minimaal 6,3 m²*K/W;
- De afwerking van de dakopbouw zal een Trespa beplating zijn in de kleur wit welke gelijk zal zijn aan de dakopbouw van de burens; de gevelbekleding van de dakopbouw binnenin de kas zal hiervan afwijken.
- De balustrade die aan de voor- en achtergevel geplaatst zal worden zullen ook gelijk zijn aan de bestaande balustrades om een eenheid te creëren;
- Om de dakopbouw te kunnen betreden zal er een nieuwe trap (onder- en bovenkwart) op de overloop worden geplaatst boven de bestaande trap.
- Alle constructieve onderdelen (vloer, wanden, dak) zullen worden berekend conform opgave constructeur;

Dakopbouw (plantenkas):

- De plantenkas zal verbonden zijn aan de nieuwe dakopbouw (verblijfsgebied) en zal in een rechthoekige vorm (circa 2,74 x 9,8m) op de hoek van de woning komen te staan.
- Het hellend dak van de plantenkas zal worden aangesloten aan het platte dak van de dakopbouw.
- De plantenkas zal bestaan uit een aluminium constructie van glas en zal constructief worden bepaald door de leverancier.
- De plantenkas is te betreden via een geïsoleerde deur vanuit de overloop van de dakopbouw.

Zijgevel uitstraling (pergola/randafwerking):

- Op de zijgevel van de plantenkas zal er een rand/pergola worden aangebracht volgens de ontwerpschetsen van architect M. Mutsaers.

Beschrijving per verdieping/ruimte

Buitenkant

Huidig dak:

Werkzaamheden voor aannemer

Grind afvoeren

Isolatiemateriaal en bitumen verwijderen en afvoeren

Zonnepanelen (en omvormer) netjes verwijderen (deze gaan we verkopen)

Nieuwe dak:

Werkzaamheden voor aannemer

Voorzien van witte bitumen of EDPM

Alle hemelwater dat op het dak valt willen we opvangen en middels een extra hemelwaterafvoer leiden naar de waterzak in de kruipruimte.

Ontluchtingspijp standleiding

Buitenunit voor airconditioning

Gevel:

Werkzaamheden voor aannemer

Pijp uit de gevel voor rookgasafvoer

Balustrades met blauwe balk gelijk aan rest van de wijk

Pergola/rand rondom de opbouw/kas op goothoogte

Witte trespa op gevel richting de burens op Adriaan Menninckkwartier 85

Balustrade:

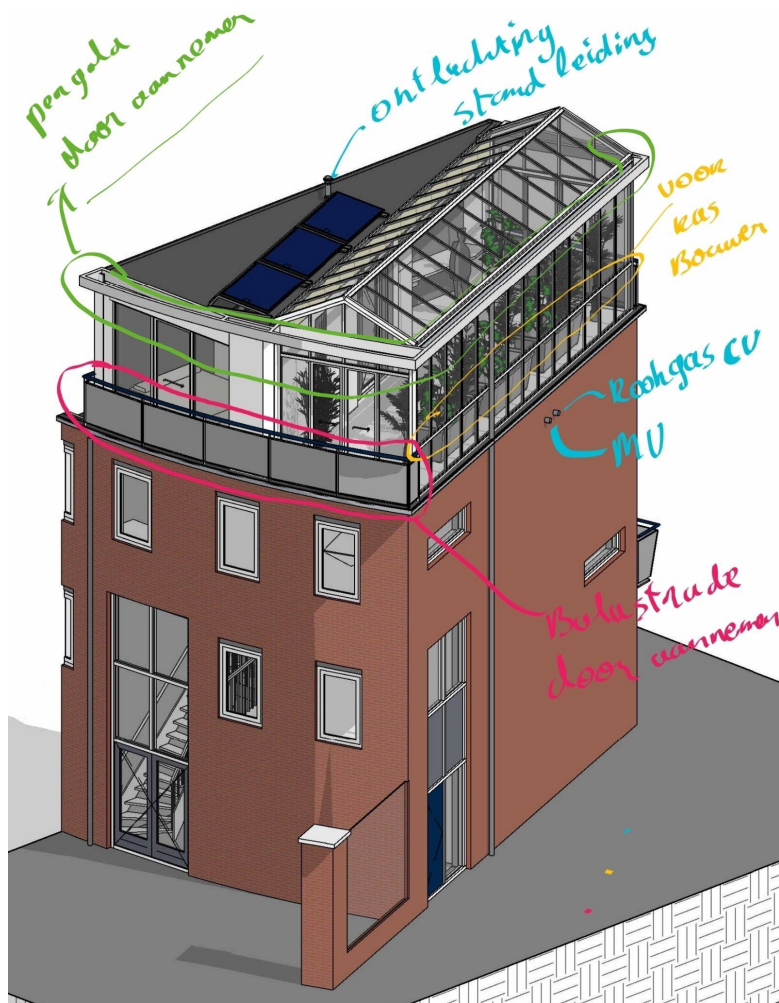
Werkzaamheden voor aannemer

Omdat de kas aan beide kope kanten schuifdeuren (K02) heeft, komen op de randen van het dak balustrades van geperforeerd staal met een blauwe buis, gelijk aan de burens. Ook naast de schuifpui van de slaapkamer 3.02 (K01) komt zo'n balustrade. Er komt geen balustrade langs de lange zijde van de kas. Doorvalbeveiliging wordt hier door de kassenbouwer geregeld door een horizontale tussenstijl, en veiligheidsfolie.

Opbouw:

Werkzaamheden voor aannemer

Bouwen van de opbouw conform bouwtekening



Slaapverdieping:

2.07 Studeerkamer op 2e verdieping:

Werkzaamheden voor aannemer

Verplaatsen deur en deurkozijn, plaatsen wand
 Verplaatsen stopcontact en lichtsakelaar
 Berg ruimte onder de trap

Graag offrenen als optie

Stucen van alle muren op de slaapverdieping

Wat doen we zelf?

Vervangen vloerbedekking
 Inrichting

2.02 Trapopgang naar kasverdieping

Werkzaamheden voor aannemer

Dichte houten trap, kleur wit, opgeleverd in grondverf
 Plaatsen 2-4 lichtpunten (spotjes) op enkelhoogte naast de treden van de trap
 Onderaan de trap schakelaar voor licht in plafond overloop en schakelaar voor spotjes op enkelhoogte
 Muren en plafond gestuct opleveren

Graag offrenen als optie

Trap schilderen

Wat doen we zelf?

Vervangen vloerbedekking
Muren schilderen of behangen

2.04 Toilet

In het toilet is een gat in de achterwand gemaakt. Hier kan gebruik van worden gemaakt om toegang tot de koof te krijgen waar alle leidingen doorheen lopen.

Werkzaamheden voor de aannemer

Afwerking: dichtmaken van de achterwand van het toilet
Aansluiten toilet op hemelwatersysteem (zak in kruipruimte)

Kasverdieping

3.01 Overloop

Werkzaamheden voor de aannemer

Staalconstructie met isolatie in kasvloer
Kozijnen plaatsen
Stopcontact plaatsen
Lichtpunt in plafond
Bovenaan de trap schakelaar voor licht in plafond overloop en schakelaar voor spotjes op enkelhoogte
Stucen muren en plafond
Lichtschakelaar voor licht boven spoelbak in kaskeuken (in 3.03)
Ruiten in K03 met zonwerende coating
Bovenin trapgat tegen muur met slaapkamer (3.02) plaatsen van inbouw-airconditioning die slaapkamer (3.02) kan koelen en verwarmen
Houten kast om airconditioning timmeren
Stroomvoorziening airconditioning

Graag offreren als optie

Schilderen muren en plafond

Wat doen we zelf?

Vloerbedekking leggen (PU gietvloer of kurk)
Plaatsen rookmelder
Ophangen plafondverlichting
Ophangen gordijnrails en gordijnen

3.02 Slaapkamer

Het raam K04 tussen slaapkamer en kas wordt horizontaal geplaatst **in tegenstelling tot de bouwtekening** waar deze verticaal is. Conform de opgave van de constructeur zal deze worden onderbroken door een verticale kolom. Deze ramen komen op een hoogte van 65 centimeter vanaf de vloer in de slaapkamer, zodat er IKEA kledingkasten onder kunnen worden geplaatst. De ruit zal 40 centimeter hoog zijn, HR+++ triple glas, en voorzien van zonwerende coating. Boven de ruit zullen IKEA kledingkasten worden opgehangen. Het is belangrijk dat de binnenruimte minimaal 2,50 meter hoog is, zodat de kasten passen. Ook is het belangrijk dat de bekleding van de muur voldoende draagkracht heeft voor deze kasten.

Werkzaamheden voor de aannemer

2 stopcontacten, 1 per kant van het bed, met USB-C aansluiting
Lichtpunten naast het bed, 1 per kant van het bed
Lichtpunt in plafond
Stucen plafond en muren

Wat doen we zelf?

Vloerbedekking leggen (gietvloer of kurk)

Ophangen plafondverlichting
 Sauzen muren
 Ophangen gordijnrails en gordijnen

3.03 Plantenkas

De plantenkas wordt geplaatst door Batist Hobbykassen. Graag contact met John Lodewijk over de details. De kas zal 6 uitzetramen in het dak hebben, die automatisch opengaan bij een bepaalde temperatuur. Het kan dus inregenen. Alles zal dus waterdicht en vorstbestendig moeten worden uitgevoerd.

Al het regenwater wat op het kasdak valt, willen we opvangen en naar de waterzak in de kruipruimte leiden, middels de bestaande hemelwaterafvoer, of middels de nieuw te plaatsen hemelwaterafvoer.

Om de plantenkas komt een pergola (de dakrand uit de tekening).

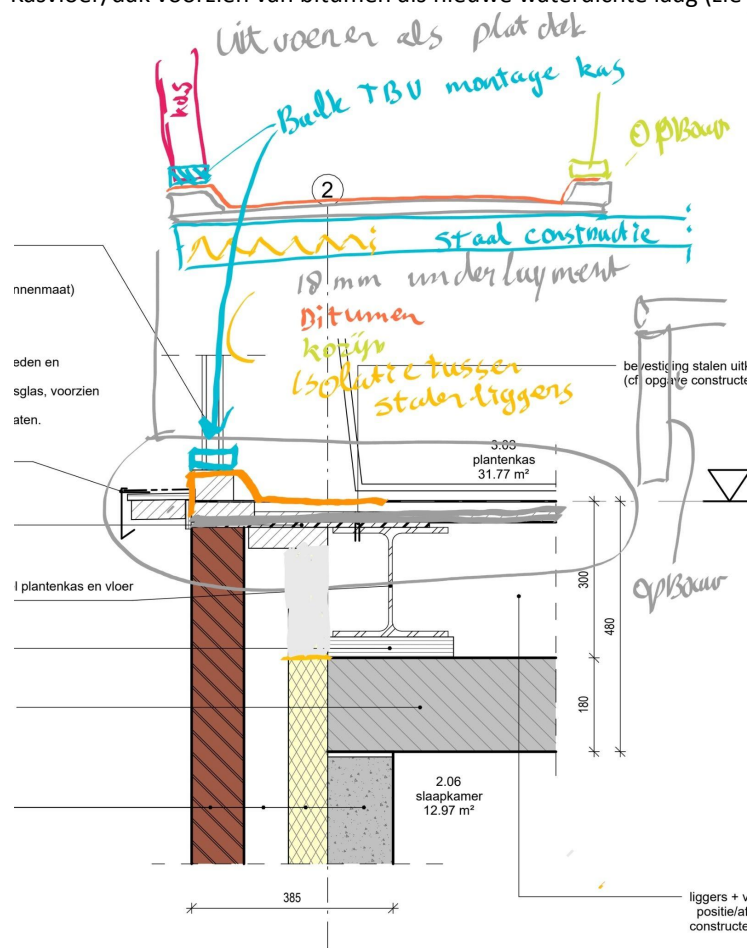
Werkzaamheden voor de aannemer

Contact met John Lodewijk van Batist Hobbykassen

Rand plaatsen waar kas op kan worden geschroefd

Verzwaarde dakrand waar de kas op kan worden bevestigd

Kasvloer/dak voorzien van bitumen als nieuwe waterdichte laag (zie tekening)



2 of 3 x Lichtschakelaars, (buitenschakelaars) voor 2 of 3 rijen ledbalken in de kas

3 Lichtpunten voor ledbalken

Regenwateraanvoer waterzak in kruipruimte, vorstbestendig

Regenwateraansluiting op 2 punten aan uiteinde van de kas

Waterafvoer naar rioolpijp wc (2.04)

Aan uiteinden van de kas 2 stroompunten voor beregeningsinstallatie. Op de wateraansluitingen komen timers die ervoor zorgen dat er beregening is op gezette tijden

Pergola/dakrand plaatsen

Wat doet Batist Hobbykassen?

Kas inmeten

Kas op balk en aan verzwaarde dakrand bevestigen

Regengoot aan rand kas bevestigen

Wat doen we zelf?

Betontegels of andere vloerbedekking plaatsen

Ophangen ledbalken

Beregeningsinstallatie plaatsen

Kratten plaatsen

Gevelbekleding tussen 3.03 en 3.02

We willen deze voorzien van een rek om planten tegen te laten groeien, en om balkonbakken met aardbeienplanten aan te hangen.

De gevel kan nat worden als de uitzetramen van de kas open staan, of bij het planten water geven.

Ons idee is om geschroefde houten platen te gebruiken, die we van een buitenverf voorzien. We overwegen hier ook gewoon buitenstuc te gebruiken. Graag advies.



Wat doen we zelf?

Gevelbekleding (platen of stucwerk) schilderen

Rekken plaatsen

Balkonbakken ophangen

Kaskeuken (gedeelte onder dak)

Deze ruimte is in open verbinding met de kas, maar heeft wel een dicht dak (geen ramen)

Hier komt een aanrecht met spoelbak. Onder het aanrecht willen we een wasmachine plaatsen. Als het vriest moet de wasmachine middels een kraantje kunnen worden afgesloten.

Eventueel plaatsen we op termijn ook een droger.

Werkzaamheden voor de aannemer:

Twee wateraanvoeren voor het aanrecht: 1 voor warm en koud leidingwater, 1 voor regenwater.

Regenwaterkraan voor wasmachine, vorstbestendig, afsluitbaar

Waterafvoer voor wasmachine en droger, vorstbestendig - afvoer naar rioolpijp wc (2.04)

Waterafvoer voor spoelbak bij aanrecht - afvoer naar rioolpijp wc (2.04)

Stroomaansluiting voor wasmachine en eventueel droger.

Stoomaansluiting voor 2 stekkers boven aanrecht

Graag offreren als optie

Stucen van de muren van de kaskeuken

Wat doen we zelf?

Plaatsen van aanrecht, spoelbak, kranen
Betontegels of andere vloerbedekking plaatsen
Schilderen van de muren

Fotobijlage



Afbeelding 1: voor- en zijgevel van de woning



Afbeelding 2: voorgevel van de woning



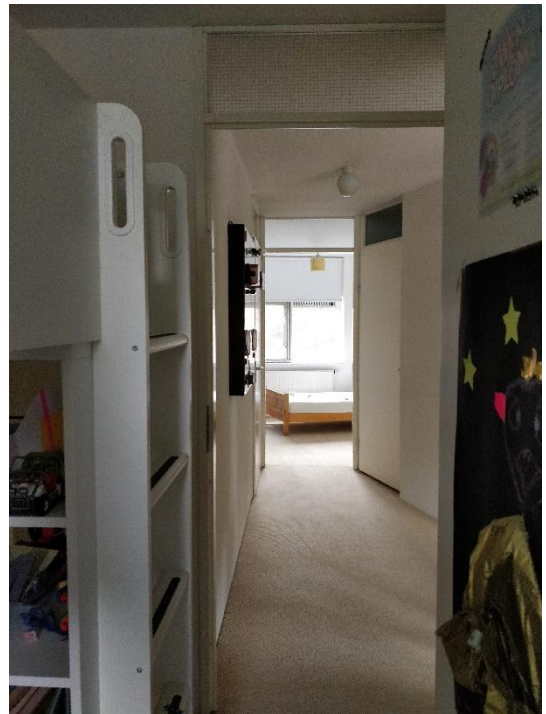
Afbeelding 3: zijgevel van de woning



Afbeelding 4: zij- en achtergevel van de woning



Afbeelding 5: dakopbouwen buren



Afbeelding 6: bestaande overloop op de tweede verdieping