

Kenmerk: 2010.1139.mb

Vervane Beheer B.V.  
t.a.v. de heer M.H.M. Vriens  
Postbus 96873  
2509 JG Den Haag

Leidschendam. 30 maart 2010

Betreft: Flatgebouw Lissenvaart 45 t/m 98 te Zoetermeer.

Geachte heer Vriens,

Tijdens de gezamenlijk opname van de onderhoudstoestand van de voorgevel van bovenvermeld complex, met de heer Peter Schoenmakers, verzocht hij ons advies te geven m.b.t. het vervangen van de slaapkamerkozijnen in de voorgevel.

Zoals op bijgevoegde foto's is te zien, heeft een van de bewoners het bestaande houten kozijn, met inzet aluminium schuiframen, vervangen door een kunststof kozijn met (waarschijnlijk) 2 stuks draaikiepramen.

Omdat de hoofdindeling en de kleur van het nieuwe kozijn gelijk is gehouden aan het bestaande kozijn, valt e.e.a. niet op.

Advies.

Ondanks dat het nieuwe kozijn niet als storend wordt ervaren, adviseren wij toch om vanwege de VvE, in overleg met een kozijnenfabrikant/leverancier c.q. aannemer een standaard kozijn uit te laten werken en de bewoners bij vervanging verplichten het standaard kozijn toe te passen.

Uit ervaring weten wij dat bij een volgende vervanging mogelijk vlakke kozijnen zullen worden toegepast of een kozijn met een ander indeling, wat uiteindelijk zal leiden tot een verstoord gevelbeeld.

Naast het esthetische aspect dienen naar onze mening de nieuwe kozijnen ook te voldoen aan de eisen m.b.t. geluidsbelasting, ventilatie en veiligheid.

Geluidsbelasting.

Omdat het gebouw langs een drukke verkeersweg is gelegen, gaan wij er van uit dat de voorgevel als een geluidsbelaste gevel moet worden aangemerkt.

E.e.a. betekent dat aan de nieuwe kozijnen zelf en aan het plaatsen van de kozijnen speciale eisen zullen worden gesteld.

Zo zal de aansluiting van het kozijn rondom geluiddicht moeten worden uitgevoerd en zullen de draaiende delen moeten worden uitgevoerd met een dubbele afdichting.

Voorts zal speciaal geluidwerend glas toegepast moeten worden.

Ventilatie.

Omdat het een kozijn betreft van een verblijfseenheid(slaapkamer), dienen in het kozijn ventilatievoorzieningen te worden aangebracht, e.e.a. overeenkomstig de huidige bouwvoorschriften.

Omdat het hier een geluidsbelaste gevel betreft moeten de ventilatievoorzieningen ook voldoen aan de eisen m.b.t. de geluidwering, wat er op neer komt dat er zogenaamde Sus-kasten in de kozijnen zullen moeten worden aangebracht.

Veiligheid.

Het is ons niet bekend op welke hoogte de onderdorpel is gelegen boven de vloer van de slaapkamer.

Indien deze maat minder bedraagt dan 1.00 meter, moet er een doorvalvoorziening worden aangebracht op het kozijn.

Isolatieglas.

In principe zou moeten worden gekozen voor een isolatieglas met de hoogste isolatiewaarde, dus HR++ glas.

Omdat er nu al in diverse woningen condensproblemen aanwezig zijn ten gevolge van aanwezigheid van koude bruggen en ongeïsoleerde bouwdelen adviseren wij HR+ glas toe te passen, dus glas met een lagere isolatiewaarde.

Voorts heeft de ervaring geleerd dat HR++ glas in de ochtenduren aan de buitenzijde vaak condenseert. (afhankelijk van de luchtvochtigheid buiten)

Slotopmerkingen:

Wij adviseren bij een vervanging van de kozijnen bovenvermelde aspecten mee te nemen.

Als slot vermelden wij nog dat officieel voor de vervanging een bouwvergunning moet worden aangevraagd, waarbij het plan/voorstel ook door de Welstand zal worden bekeken.

Vorst zullen bij het indienen van een aanvraag voor vervanging, naast tekeningen allerlei berekeningen en gegevens moeten worden aangeleverd aangaande geluidbelasting, ventilatie hoeveelheden, etc.

Met vriendelijke groet,  
Brooks Bouwkundig Adviesburo

Martin J.M. Broeke