ICS
ADVISEURS

Rapportage

Bevindingen schouw, 26 mei 2021
Groenewald

Opdrachtgever
Gemeente Stein

Datum
23 juli 2021

Referentienummer
2210015/20210723/DD

Auteur(s)
Gamal Salem

ICS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Technische beoordeling 4

1.1.1 Technische staat 4

1.1.2 Functionaliteit 4

1.1.3 Binnenklimaat 5

1.1.4 Veiligheid 5

1.1.5 Duurzaamheid 5

2. Groenewald 6

2.1 Algemeen 6

2.2 Technische staat 7

2.2.1 Motivatie 7

2.3 Functionaliteit 8

2.3.1 Motivatie 8

2.4 Binnenklimaat 9

2.4.1 Motivatie 9

2.5 Veiligheid 10

2.5.1 Motivatie 10

2.6 Duurzaamheid 11

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

1. Inleiding

Door de Gemeente Stein is opdracht verstrekt aan ICSadviseurs om SG Groenewald te Stein te beoordelen middels een schouw. Het doel van de schouw is een algemeen beeld te verkrijgen van de technische- en functionele staat van het onderwijsgebouw, ten einde input te leveren ten behoeve van het onderzoek naar de instandhouding van het gebouw.

1.1 Technische beoordeling

Tijdens de schouw is het onderwijsgebouw beoordeeld op de volgende vijf onderdelen / thema's:

1. Technische staat
2. Functionaliteit
3. Binnenklimaat
4. Veiligheid
5. Duurzaamheid

1.1.1 Technische staat

De bouwkundige elementen van zowel het exterieur (buitenkant van het gebouw) als het interieur (binnenkant) zijn tijdens de schouw beoordeeld. Bij het beoordelen van het exterieur is gekeken naar de staat van: de gevels, het schilderwerk, het voegwerk, hang- en sluitwerk van buitenkozijnen en het dak.

Bij het beoordelen van het interieur is gekeken naar de staat van: de vloeren, wanden, sanitaire ruimtes en het plafond. Tevens zijn de installaties beoordeeld op de werking.

De conditiescore van de bouwkundige elementen wordt weergegeven op een zespuntsschaal:

1	Goede conditie	Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2	Goede conditie	Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen
4	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is niet meer te keren
6	Slechte conditie	De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan

1.1.2 Functionaliteit

De functionaliteit van het gebouw wordt op 4 aspecten beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld op de functionaliteit van:

- Onderwijsruimten
- Werkomgeving staf / facilitaire voorzieningen
- Toegankelijkheid
- Speelplein

Hierbij worden de volgende scores toegepast:

1	Goede conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Redelijke conditie
5	Slechte conditie
6	Slechte conditie

1.1.3 Binnenklimaat

Tijdens de schouw is het binnenklimaat beoordeeld op ventilatie, temperatuur en licht/geluid.

Het binnenklimaat als volgt beoordeeld:

1	Goede conditie	prettig werkklimaat met aangename temperatuur
2	Goede conditie	werkende mechanische of natuurlijke ventilatie – geen klachten
3	Redelijke conditie	mechanische of natuurlijke ventilatie werkt niet optimaal - regelmatig klachten
4	Redelijke conditie	ventilatie werkt niet optimaal, temperatuur is onaangenaam
5	Slechte conditie	ventilatiemogelijkheden zijn gering - veel klachten
6	Slechte conditie	ventilatiemogelijkheden ontbreken

1.1.4 Veiligheid

De veiligheid wordt beoordeeld op 3 aspecten, te weten:

- Veiligheid in en rond de school waarvan de brandveiligheid onderdeel uitmaakt;
- Verkeersveiligheid in de directe omgeving van de school;
- Vandalisme.

De veiligheid wordt als volgt beoordeeld:

1	Goede conditie	open inrichting, volledig zichtbaar vanuit de omgeving, juiste brandcompartimentering
2	Goede conditie	redelijk open inrichting, bijna volledige zichtbaarheid, juiste brandcompartimentering
3	Redelijke conditie	redelijk open inrichting, beperkt zicht publieke ruimten, sparingen in brandcompartiment niet juist uitgevoerd
4	Redelijke conditie	redelijk open inrichting, beperkt zicht publieke ruimten, brandcompartimentering deels niet uitgevoerd
5	Slechte conditie	gesloten inrichting en de brandveiligheid van het gebouw kan niet gewaarborgd worden
6	Slechte conditie	gesloten inrichting en het gebouw is zéér brandgevaarlijk

1.1.5 Duurzaamheid

Tijdens de schouw wordt beoordeeld welke verbeteringsmaatregelen mogelijk zijn voor het schoolgebouw ten aanzien van het energiegebruik en het binnenmilieu.

2. Groenewald

Adres	: Kinkysstraat 15
Plaats	: 6171 LX Stein
Bouwjaar	: 1983
Totaal bvo	: 7.332 m²
Asbestinventarisatie	: ja, asbest aanwezig
MJOP	: ja, beknopt
Schoolbestuur	: LVO
Datum schouw	: 26 mei 2021
Door	: Gamal Salem

2.1 Algemeen

De lokalen van het schoolgebouw zijn verdeeld over 6 vleugels van A t/m F. Bouwdeel F is in '07-'10 gebouwd. Bouwdeel D komt uit '98-'99 en de bouwdelen ABCE komen uit de periode '83-'86. De lokalen zijn verdeeld over drie bouwlagen.

Enkele ruimtes in deze bouwdelen zijn in de afgelopen jaren gerenoveerd/gemoderniseerd. Zo is de ruimte van de interne begeleider in bouwdeel C op de begane grond een half jaar geleden gerenoveerd. De pauzeruimte waar de kluisjes staan is in 2008 overkapt, de mediatheek op de 1e verdieping van bouwdeel E is in 2016 vernieuwd en de praktijkruimte van bouwdeel F op dezelfde verdieping is 2 jaar geleden gemoderniseerd.

De school heeft te maken met ruimtegebrek en gebruikt sinds 2012 zes noodlokalen, in 2013 zijn daar nog eens zes noodlokalen bijgekomen. De school heeft 1489 leerlingen.

2.2 Technische staat

Resultaat:

Technische staat	
Buitenkant	2
Binnenkant	3
Installaties	2

2.2.1 Motivatie

Technische staat		**Toelichting**
Buitenkant	2	De gevel is over het algemeen in een goede staat, slechts op enkele plekken is verkleuring waarneembaar. Op de meeste dakvlakken ligt grind. Het dak wordt jaarlijks onderhouden.
Binnenkant	3	De binnenwanden staan er redelijk bij. Enkele wanden hebben scheuren welke nader onderzocht dienen te worden. Waar de verlichting is vervangen door LED zijn op de plafondplaten de contouren van de vorige verlichting nog zichtbaar (zie foto 1, pagina 11).
Installaties	2	Toiletruimtes zijn schoon en goed onderhouden.

Impressies:

2.3 Functionaliteit

Resultaat:

Functionaliteit	
Onderwijsruimten	3
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	3
Toegankelijkheid	2
Speelplein	3

2.3.1 Motivatie

Functionaliteit		**Toelichting**
Onderwijsruimten	3	Onderwijsruimte is voldoende qua functionaliteit. Er zijn voldoende algemene en ondersteunende ruimtes zoals een aula en mediatheek. De school heeft wel te maken met ruimtegebrek waardoor nu al bijna 10 jaar gebruik wordt gemaakt van noodlokalen.
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	3	De werkomgeving voor het personeel is gedeeltelijk verouderd. De noodlocatie heeft geen eigen personeelsruimtes.
Toegankelijkheid	2	Er zijn hellingbanen, een lift voor mindervaliden en een MIVA-toilet.
Speelplein	3	Het terrein biedt voldoende ruimte om buiten te pauzeren. Echter zijn er geen voorzieningen zoals een basketbal- en voetbalveld aanwezig.

Impressies:

2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

Binnenklimaat	
Ventilatie	3
Temperatuur	2
Licht / Geluid	4

2.4.1 Motivatie

Functionaliteit		**Toelichting**
Ventilatie	3	De LBK van de D-vleugel is in 2020 vervangen. Die van bouwdeel F stamt uit 2007. De LBK van bouwdelen ABCE is verouderd en staat op de planning voor vervanging.
Temperatuur	2	De CV's van bouwdeel E zijn van 2010 en bij bouwdeel F van 2007. De beglazing van bouwdelen ABCE is rond 2019 vervangen. Hierbij moet een kanttekening gemaakt worden dat de noodlokalen een minder aangenaam klimaat hebben.
Licht / Geluid	4	De school is deels voorzien van LED verlichting, dit is in de trappenhuizen en enkele algemene ruimtes.

Impressies:

2.5 Veiligheid

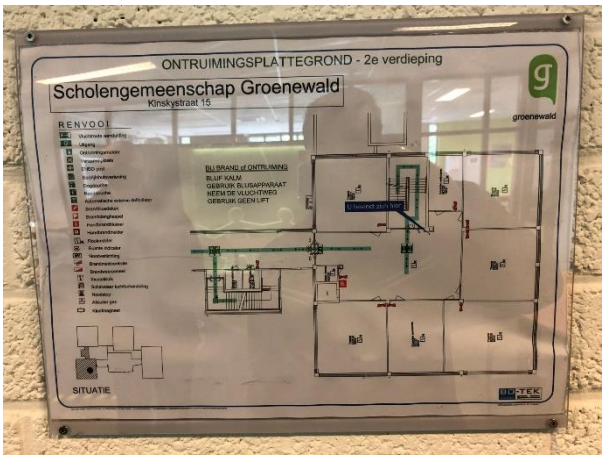
Resultaat:

Veiligheid	
Veiligheid in/rond gebouw	2
Verkeersveiligheid	3
Vandalisme	2

2.5.1 Motivatie

Veiligheid		**Toelichting**
Veiligheid in/rond gebouw	2	De gangen zijn breed genoeg, er lopen geen losse kabels over de vloer. Vluchtroutes zijn duidelijk aangegeven en branddeuren zijn voorzien van kleefmagneten.
Verkeersveiligheid	3	De school ervaart regelmatig last bij de ophaal- en brengmomenten, het is echter niet dagelijks. De parkeergelegenheid is voldoende. De school ligt niet aan een drukke weg.
Vandalisme	2	De school ervaart geen last van vandalisme. De jongeren die in de avond en/of weekenden het terrein bezoeken laten het over het algemeen netjes achter.

Impressies:



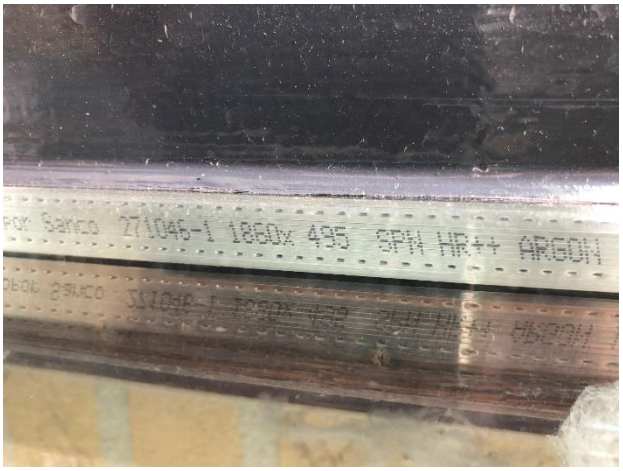
2.6 Duurzaamheid

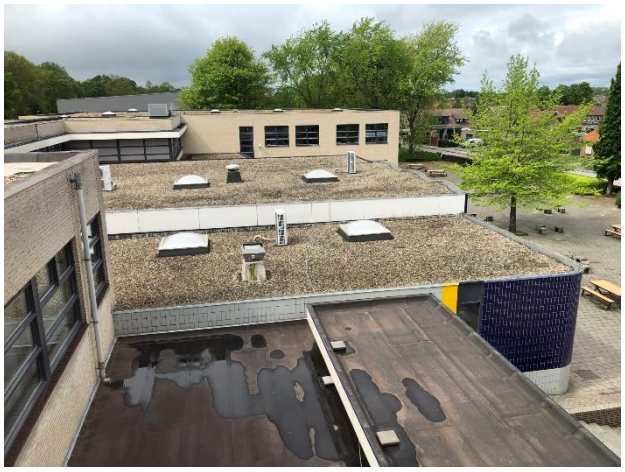
De school heeft maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. De verlichting is in trappenhuizen vervangen door LED en het enkel glas van bouwdelen ABCE is in 2019 door HR++ dubbelglas vervangen.

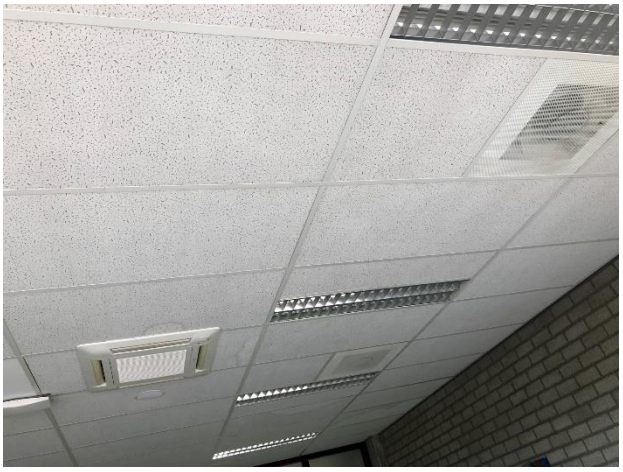
De school heeft plannen voor het aanbrengen van zonnepanelen op enkele dakvlakken. Tevens zijn alle dakvlakken geïsoleerd. Hiernaast is de school bezig met het stapsgewijs vernieuwen van de stookruimtes.

Wij adviseren de conventionele verlichting van de overige ruimtes te vervangen door LED daar de terugverdientijd meestal relatief kort is met zo'n 5 jaar. De school is bezig dit gespreid over een langere periode te realiseren.

Impressies:







ICS
ADVISEURS

De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 23 juli 2021
Auteur(s): Gamal Salem

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27