ICS
ADVISEURS



Rapportage

Bevindingen schouw, 26 mei 2021
De Maaskei Urmond

Opdrachtgever
Gemeente Stein

Datum
23 juli 2021

Referentienummer
2210015/20210723/DD

Auteur(s)
Gamal Salem

| Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

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. De Maaskei Urmond 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

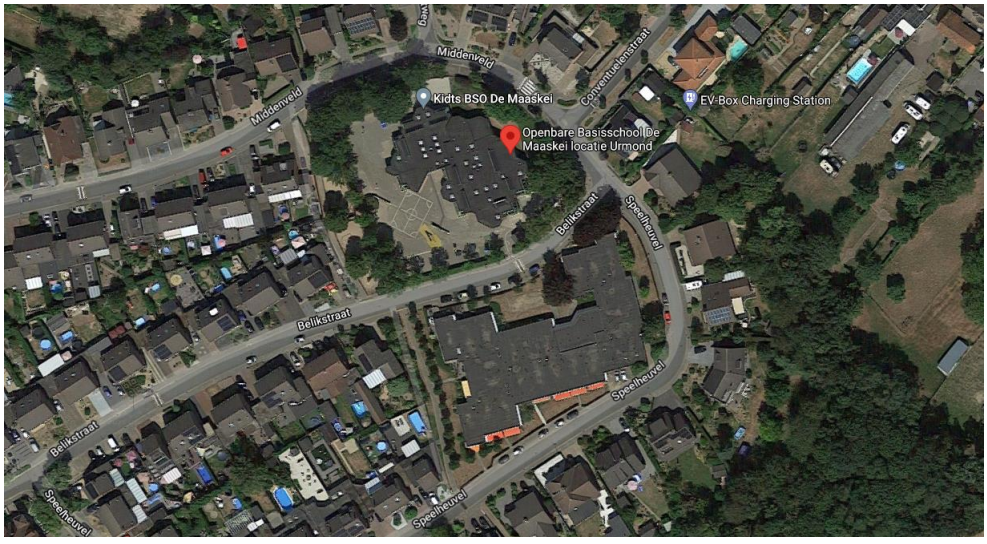
2.6 Duurzaamheid 11

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 de Maaskei te Urmond 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

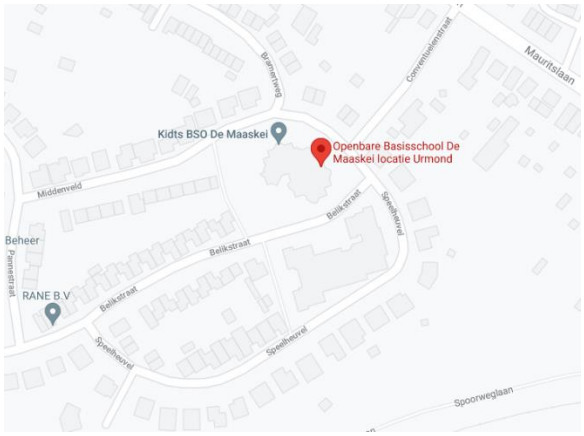
1.1.5 Duurzaamheid

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

2. De Maaskei Urmond

Adres	: Middenveld 1
Plaats	: 6129 PR Urmond
Bouwjaar	: 1982
Totaal bvo	: 1.126 m²
Asbestinventarisatie	: ja, asbest aanwezig
MJOP	: ja, beknopt
Schoolbestuur	: Kindante
Datum schouw	: 26 mei 2021
Door	: Gamal Salem





2.1 Algemeen

De lokalen van het schoolgebouw zijn gevestigd op de begane grond. De aluminium kozijnen stammen uit 1982 en zijn erg verouderd, de mechanische afzuiging stamt uit hetzelfde jaar en functioneert niet naar behoren. Er is geen zonwering aanwezig, functioneel voldoet de school niet en voor 200 leerlingen is het schoolgebouw té klein.

De school heeft een speelplein met een tennistafel, klimrekken, glijbanen en een basketbalveld.

2.2 Technische staat

Resultaat:

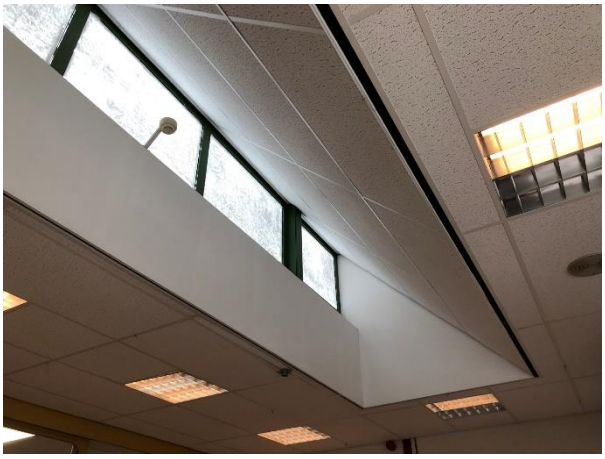
Technische staat	
Buitenkant	5
Binnenkant	4
Installaties	3

2.2.1 Motivatie

Technische staat		**Toelichting**
Buitenkant	5	Sommige openingen in de aluminium kozijnen sluiten slecht, de dakramen zijn wit gekalkt tegen de zoninval. De kozijnen (en bijbehorende beglazing) zijn ernstig aan vervanging toe.
Binnenkant	4	Het plafond vertoont op diverse plekken sporen van lekkage.
Installaties	3	Toiletruimtes staan er redelijk bij, de toiletten zijn in een goede staat. Op enkele plaatsen dient de kit vervangen te worden.

Impressies:









2.3 Functionaliteit

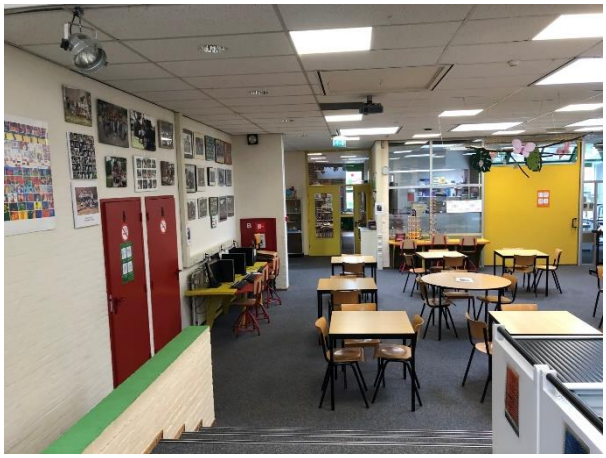
Resultaat:

Functionaliteit	
Onderwijsruimten	5
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	4
Toegankelijkheid	4
Speelplein	2

2.3.1 Motivatie

Functionaliteit		**Toelichting**
Onderwijsruimten	5	De school heeft niet genoeg ruimte om 200 leerlingen te huisvesten, verder is het gebouw weinig flexibel en voldoet deze op functioneel niveau niet aan de huidige manier van lesgeven.
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	4	De docenten hebben een lerarenruimte die voldoende groot is. De school heeft echter wel onvoldoende bergruimte.
Toegankelijkheid	4	De school heeft in de algemene ruimtes hoogteverschillen die met een smalle helling te overbruggen zijn.
Speelplein	2	Er is een speelplaats op het terrein met een basketbalveld, glijbaan, klimrek, zandbak en tennistafel.

Impressies:









2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

Binnenklimaat	
Ventilatie	5
Temperatuur	5
Licht / Geluid	3

2.4.1 Motivatie

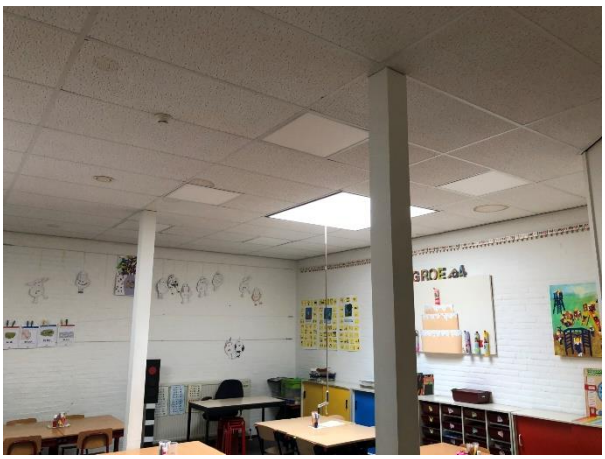
Functionaliteit		**Toelichting**
Ventilatie	5	De lokalen zijn voorzien van mechanische afzuiging uit 1982, deze is sterk verouderd en functioneert niet naar behoren.
Temperatuur	5	De cv is verouderd en stamt uit 2003. Het klimaat is ondermaats, de temperatuur is vaak te hoog. De kozijnen stammen uit 1982 en sommige openingen sluiten niet goed.
Licht / Geluid	3	De school is grotendeels voorzien van conventionele verlichting. Enkele ruimtes zijn voorzien van LED-verlichting.

Impressies:









2.5 Veiligheid

Resultaat:

Veiligheid	
Veiligheid in/rond gebouw	4
Verkeersveiligheid	5
Vandalisme	4

2.5.1 Motivatie

Veiligheid		**Toelichting**
Veiligheid in/rond gebouw	4	Enkele deuren welke als nooduitgang dienen gaan moeizaam open. Sommige deuren hebben een deurstop in plaats van een kleefmagneet.
Verkeersveiligheid	5	De school ervaart last bij ophaal- en brengmomenten. Tevens beschikt de school over onvoldoende parkeergelegenheid.
Vandalisme	4	De school ervaart niet heel veel last van vandalisme. Toch is er enkele jaren terug lood gestolen en is er met oud en nieuw vuurwerk in de brievenbus gegooid.

Impressies:









2.6 Duurzaamheid

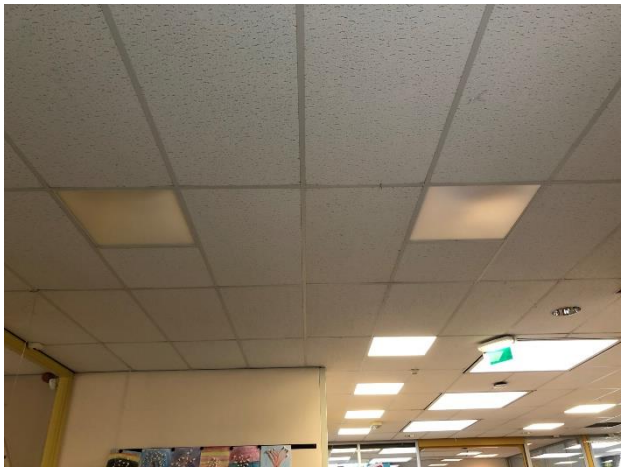
De school heeft enkele maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Hierbij zijn, bij een renovatie, enkele ruimtes voorzien van LED-verlichting.

De cv-installatie is verouderd en is aan vervanging toe, tevens functioneert de mechanische afzuiging niet en dient deze vervangen te worden.

Het dakoppervlak biedt genoeg ruimte voor het aanbrengen van zonnepanelen. Of dit constructief mogelijk is dient onderzocht te worden indien de keuze voor zonnepanelen gemaakt wordt.

Wij adviseren de kozijnen te vervangen daar deze ernstig verouderd zijn en op sommige plekken niet goed sluiten en hierbij zonwering aan te brengen op de zuidgevel. Tevens adviseren wij de conventionele verlichting te vervangen door LED daar de terugverdientijd meestal relatief kort is met zo'n 5 jaar.

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