ICS
ADVISEURS

Rapportage

Bevindingen schouw, 27 mei 2021
Kerensheide

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. Kerensheide 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 Kerensheide 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. Kerensheide

Adres	: Langhaagweg 85
Plaats	: 6171 BS Stein
Bouwjaar	: 1985
Totaal bvo	: 2.383 m²
Asbestinventarisatie	: ja, asbest aanwezig
MJOP	: ja, beknopt
Schoolbestuur	: Kindante
Datum schouw	: 27 mei 2021
Door	: Gamal Salem

2.1 Algemeen

De lokalen van het schoolgebouw zijn gevestigd op de begane grond. De aluminium kozijnen stammen uit 1985 en zijn erg verouderd. Door krimp is het leerlingenaantal van de school geslonken van zo'n 500 naar 124 leerlingen. Dit heeft een negatief effect op de exploitatie. De flexibiliteit van het gebouw zorgt ervoor dat met enige aanpassingen het gebouw inzetbaar kan zijn als MFC, dit komt de functionaliteit van het gebouw als geheel ten goede.

In 2016 was het dak vervangen waarbij de asbesthoudende leien verwijderd zijn. Het dak is destijds niet voorzien van extra isolatie.

De school heeft een speelplein met een basketbalveld, klimrek en zandbak.

2.2 Technische staat

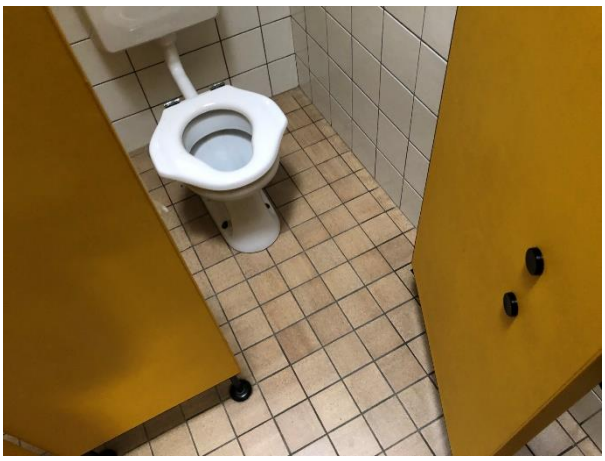
Resultaat:

Technische staat	
Buitenkant	5
Binnenkant	4
Installaties	3

2.2.1 Motivatie

Technische staat		**Toelichting**
Buitenkant	5	De kozijnen stammen uit 1985 en zijn aan vervanging toe. De gevel is over het algemeen in een goede staat op een enkele plek na. Het dak is 5 jaar geleden vervangen maar niet na-geïsoleerd.
Binnenkant	4	Het interieur oogt enigszins gedateerd maar is verder wel in een redelijk goede staat. In de kelder is een grote scheur in één van de wanden.
Installaties	3	Toiletruimtes staan er redelijk bij, de toiletten zijn in een goede staat echter geldt ook voor de toiletten dat deze gedateerd ogen.

Impressies:



2.3 Functionaliteit

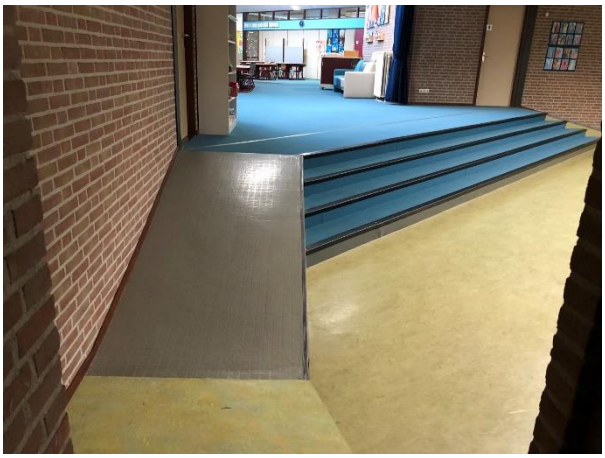
Resultaat:

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

2.3.1 Motivatie

Functionaliteit		**Toelichting**
Onderwijsruimten	2	De school heeft lokalen welke voldoende groot zijn, er zijn voldoende leerpleinen.
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	2	De docenten hebben een lerarenruimte die voldoende groot is. De kelder wordt gebruikt als bergruimte.
Toegankelijkheid	3	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, zandbak en klimrek.

Impressies:



2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

Binnenklimaat	
Ventilatie	2
Temperatuur	3
Licht / Geluid	3

2.4.1 Motivatie

Functionaliteit		**Toelichting**
Ventilatie	2	De lokalen zijn in 2010 voorzien van mechanische ventilatie. Het klimaat is hierdoor flink verbeterd. Er is ook nog een verouderde luchtbehandelingsinstallatie uit 1985 aangetroffen, het is onbekend of deze nog in werking is.
Temperatuur	3	De CV is in 2009 vervangen. Het klimaat is redelijk dankzij de mechanische ventilatie. Op erg warme dagen is het klimaat wel onaangenaam. De kozijnen uit 1985 dragen daar aan bij.
Licht / Geluid	3	De school is grotendeels voorzien van conventionele verlichting. Twee lokalen zijn voorzien van LED-verlichting.

Impressies:

2.5 Veiligheid

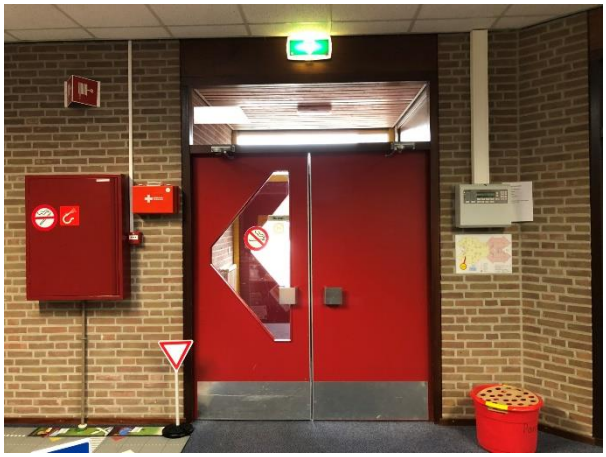
Resultaat:

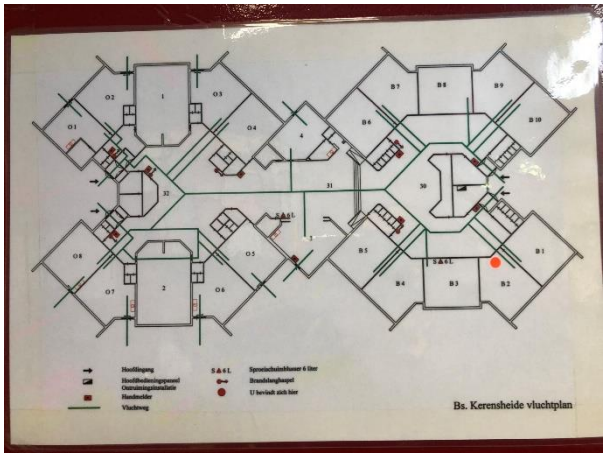
Veiligheid	
Veiligheid in/rond gebouw	3
Verkeersveiligheid	3
Vandalisme	4

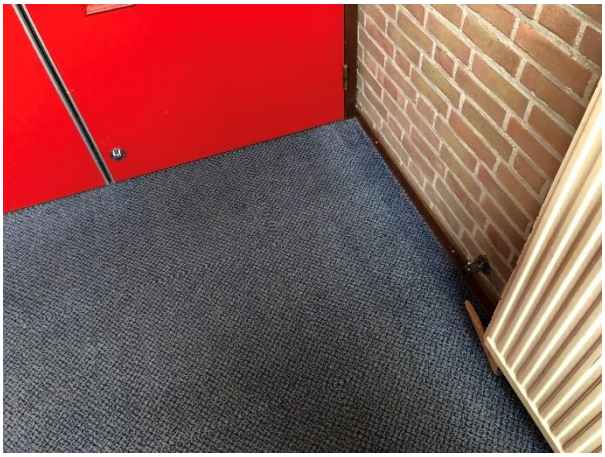
2.5.1 Motivatie

Veiligheid		**Toelichting**
Veiligheid in/rond gebouw	3	De blusmiddelen staan duidelijk aangegeven. Vluchtrouteplannen zijn enigszins verouderd en zouden duidelijker kunnen.
Verkeersveiligheid	3	De school ervaart weinig tot geen last bij ophaal- en breng-momenten. De weg is géén drukke weg, maar er wordt wel regelmatig te hard gereden.
Vandalisme	4	De school ervaarde tot voor kort veel last van vandalisme. Het betrof vaak afval en het ingooien van ruiten. Dit jaar is het afgenomen.

Impressies:







2.6 Duurzaamheid

De school heeft enkele maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Twee lokalen zijn voorzien van LED-verlichting.

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. Tevens adviseren wij de conventionele verlichting te vervangen door LED daar de terugverdientijd meestal relatief kort is met zo'n 5 jaar.

Een binnenwand in de kelder vertoont een grote scheur, in de gevel is ook een grote scheur aanwezig. Wij adviseren te laten onderzoeken of deze scheuren constructieve gevolgen hebben en deze te herstellen.

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