ICS
ADVISEURS

# Rapportage

## Bevindingen schouw, 31 mei 2021
## De Maaskei Stein




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. De Maaskei Stein 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

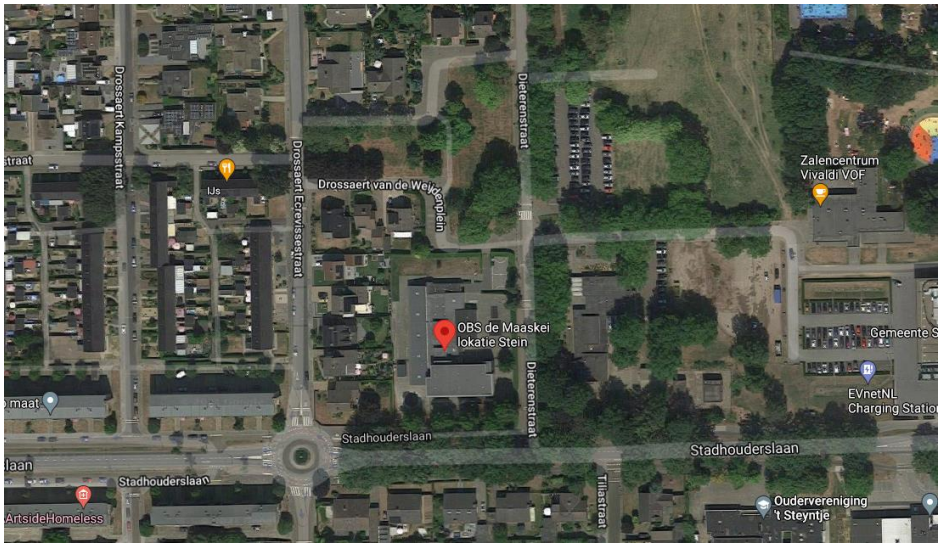


De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., 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 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 |

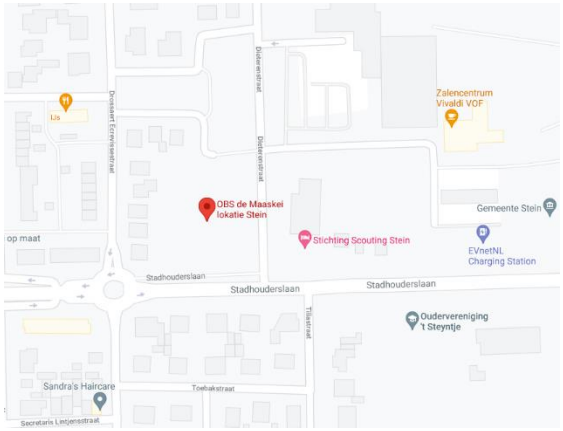
### 1.1.5 Duurzaamheid

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

# 2. De Maaskei Stein

| | |
|---|---|
| Adres | : Dieterenstraat 2 |
| Plaats | : 6171 JK Stein |
| Bouwjaar | : 1977 |
| Totaal bvo | : 1.742 m² |
| | |
| Asbestinventarisatie | : ja, asbest aanwezig |
| MJOP | : ja, beknopt |
| Schoolbestuur | : Kindante |
| | |
| Datum schouw | : 31 mei 2021 |
| Door | : Gamal Salem |






## 2.1 Algemeen

De lokalen van het schoolgebouw zijn gevestigd op de begane grond en 1e verdieping. Een deel van het gebouw bestaat uit oude bouw met enkel glas en enkel laagbouw, het andere deel bestaat uit nieuwbouw met dubbel glas en mechanische ventilatie.

De school heeft een speelplein met een voetbalveld, klimrekken en een basketbalveld.

## 2.2 Technische staat

Resultaat:

| **Technische staat** | |
|---|---|
| Buitenkant | 4 |
| Binnenkant | 3 |
| Installaties | 2 |

### 2.2.1 Motivatie

| **Technische staat** | | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Buitenkant | 4 | De gevel is over het algemeen in een goede staat, op een enkele plek is scheurvorming aangetroffen. Van de laagbouw is het enkele glas sterk verouderd en gaan enkele ramen niet of slecht open. |
| Binnenkant | 3 | Het plafond is in een goede staat. De vloeren en wanden staan er redelijk bij. |
| Installaties | 2 | Toiletruimtes staan er goed bij, de toiletten zijn in een goede staat. |

Impressies:









## 2.3 Functionaliteit

Resultaat:

| **Functionaliteit** | |
|---|---|
| Onderwijsruimten | 2 |
| Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen | 4 |
| Toegankelijkheid | 2 |
| Speelplein | 2 |

### 2.3.1 Motivatie

| **Functionaliteit** | | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Onderwijsruimten | 2 | Onderwijsruimte is voldoende qua formaat en functionaliteit. De gemeenschapsruimte wordt als leerplein gebruikt. |
| Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen | 4 | De docenten hebben een lerarenruimte die voldoende groot is. De ruimte waar de mechanische ventilatie staat wordt ook gebruikt voor opslag van de gymzaal. Er is onvoldoende bergruimte. |
| Toegankelijkheid | 2 | Er is een MIVA-toilet en een lift om de 1e verdieping te bereiken. |
| Speelplein | 2 | Er is een speelplaats op het terrein met een voetbal- en basketbalveld. |

Impressies:









## 2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

| **Binnenklimaat** | |
|---|---|
| Ventilatie | 5 |
| Temperatuur | 5 |
| Licht / Geluid | 5 |

### 2.4.1 Motivatie

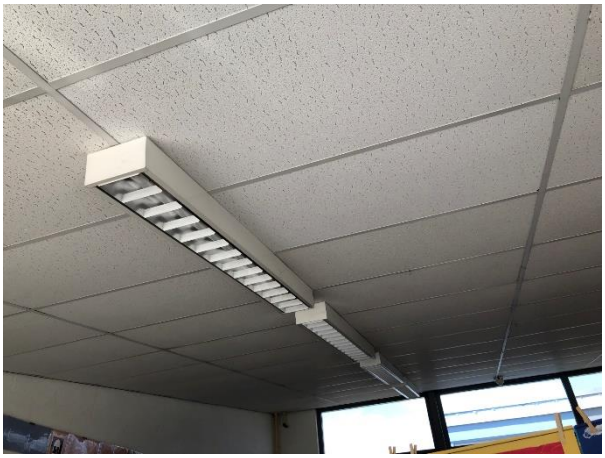
| **Functionaliteit** | | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Ventilatie | 5 | De lokalen in het hoogbouwgedeelte ('99) zijn voorzien van mechanische ventilatie. Docenten geven aan dat deze slecht tot matig werkt. De overige lokalen worden natuurlijk geventileerd. |
| Temperatuur | 5 | De CV van de hoogbouw is verouderd en stamt uit 2004. Het klimaat is ondermaats, dit komt ook door het enkele glas bij de dakramen in de laagbouw. |
| Licht / Geluid | 5 | De school is voorzien van conventionele verlichting. Het vervangen van de verlichting staat de komende jaren niet op de planning. |

Impressies:









## 2.5 Veiligheid

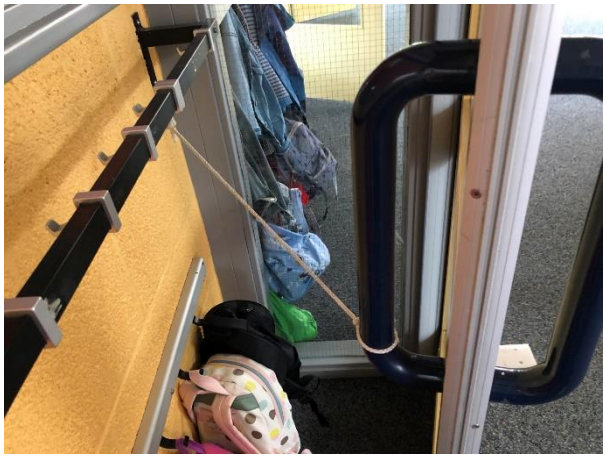
Resultaat:

| **Veiligheid** | |
|---|---|
| Veiligheid in/rond gebouw | 4 |
| Verkeersveiligheid | 2 |
| Vandalisme | 2 |

### 2.5.1 Motivatie

| **Veiligheid** | | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Veiligheid in/rond gebouw | 4 | Enkele deuren worden met touwen opengehouden in plaats van kleefmagneten. |
| Verkeersveiligheid | 2 | De school ervaart vrijwel geen last bij ophaal en brengmomenten. Tevens beschikt de school over voldoende parkeergelegenheid. |
| Vandalisme | 2 | De school ervaart heel weinig last van vandalisme. |

Impressies:









## 2.6 Duurzaamheid

De school heeft geen maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Géén van de lokalen is voorzien van LED-verlichting. Hiernaast is de mechanische ventilatie onvoldoende bij de hoogbouw en een deel van de cv-installatie stamt uit 2004 en is verouderd.

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

De dakramen zijn afgelopen meivakantie voorzien van raamfolie. Hiermee is echter niet het gewenste resultaat behaald. Wij adviseren om bij het vervangen van de enkele beglazing tegelijk externe zonwering toe te passen.

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