

Huisvesting Westerkwartier Dependancevariant onderzoek

SKSG

Hooiweg 3, 9801 AJ Zuidhorn



Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
1	09-04-2025	Concept rapport		
2	15-04-2025	Capex 25 jaar bouwkundig exterieur	AIRV	
3	09-05-2025	Onderbouwing inhoud Capex; BVO aangepast	AIRV	

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Huisvesting Westerkwartier Dependancevariant onderzoek
Projectnummer	51029099
Klant	Gemeente Westerkwartier
Auteur	
Datum	09-05-2025
Versie	3
Documentreferentie	51029099 Huisvesting_Westerkwartier_Dependancevariant_Onderzoek_SKSG_2025-04-15

Inhoudsopgave

Disclaimer	4
1 Introductie en verantwoording	5
1.1 Introductie	5
1.2 Verantwoording.....	5
1.3 Opbouw van het rapport & Documentatie	6
2 Samenvatting	7
3 Bevindingen & Algemene objectgegevens	10
3.1 Bevindingen QuickScan onderzoek	10
3.2 Algemene objectgegevens.....	15
3.3 Plattegronden	16
4 Verduurzamingsmogelijkheden	18
Bijlage 1 Bevindingen met foto-impressie	22

Disclaimer

De informatie in dit rapport is vertrouwelijk. Deze informatie mag niet worden gefotokopieerd of openbaar gemaakt aan een andere partij en mag niet voor enig ander doel worden gebruikt.

De standpunten in deze publicatie vertegenwoordigen de standpunten van de auteurs op de datum van uitgifte en mogen niet worden beschouwd als garanties van prestatie ten aanzien van elke investering.

Noch Sweco, noch een van zijn functionarissen, directeuren, werknemers of agenten aanvaardt enige aansprakelijkheid of geeft enige garantie, uitdrukkelijk of impliciet, door de toepassing van de wet of anderszins, met betrekking tot het geïnspecteerde of dit rapport of enige informatie of verklaringen, (inclusief geraamde/genoemde kosten) die hierin zijn opgenomen of hierbij betrekking hebben, met inbegrip van de juistheid of volledigheid van dergelijke informatie of verklaringen en de voorwaarde, kwaliteit of geschiktheid van het geïnspecteerde. Dergelijke informatie en verklaringen zijn in veel gevallen verkregen uit externe bronnen, zijn niet getest of gecontroleerd en kunnen onderhevig zijn aan fouten of weglatingen. In het bijzonder zijn ramingen gebaseerd op diverse aannames en subjectieve bepalingen waarover geen garantie of zekerheid kan worden gegeven. In het geval dat dit rapport informatie bevat over verontreinigende stoffen of andere giftige of gevaarlijke stoffen in verband met het geïnspecteerde, wordt deze informatie op geen enkele wijze uitgelegd als garanties of voorstellen, uitdrukkelijk of impliciet, door toepassing van de wet of anders, door een partij, over het bestaan of niet-bestaan of aard van dergelijke materialen in, onder, op of rond het geïnspecteerde.

Kostenramingen zijn gebaseerd op een analyse van de beschikbare informatie, de indrukken die zijn verkregen tijdens de inspectie en op empirische waarden, evenals de gebruikelijke marktprijzen die momenteel aanvaardbaar zijn. Kosten voor bijvoorbeeld bouwwerken en leveringen of verwijdering zijn onderhevig aan mark gerelateerde veranderingen. Gegevens uit dit rapport kunnen niet worden gebruikt als vervanging van en/of voor gedetailleerde planning(doeleinden).

De opmerkingen in dit rapport zijn gebaseerd op momenteel geldende voorschriften en wetten. Eventuele wijzigingen in de wetten en/of voorschriften na het compileren van dit rapport kunnen niet in aanmerking worden genomen. Aangezien dit rapport uitsluitend op de beschikbare informatie is gebaseerd, kan niet uitgesloten worden dat de conclusies zouden veranderen als de onderliggende informatie onjuist is, misleidend, onvolledig of tegenstrijdig gebruikt wordt met betrekking tot verdere documenten.

1 Introductie en verantwoording

1.1 Introductie

Dit object is onderzocht door Sweco om:

- Inzicht te verkrijgen in de bouwkundige en technische conditie en onderhoudstoestand van het SKSG-gebouw te Hooiweg 3, Zuidhorn;
- De (on)mogelijkheden richting de ambitie energieneutraal (ENG) of bijna energieneutraal (BENG) in kaart te brengen.

De onderhoudstoestand is vastgesteld door middel van een inspectie ter plaatse van alle structurele en technische elementen die deel uitmaken van het gebouw. Bovendien is de aanwezigheid van mogelijke structurele gebreken en/of uitgesteld onderhoud onderzocht. Daarnaast werd beperkt deskresearch uitgevoerd naar de documenten die beschikbaar zijn gesteld en logboeken/onderhoudsrapporten die op locatie beschikbaar waren.

Tijdens de inspectie zijn digitale foto's gemaakt van het gebouw waarvan een aantal zijn toegevoegd aan de bijlage bij dit rapport.

Het onderzoek ter plaatse is op 25 maart 2025 uitgevoerd door:

Gedurende het onderzoek ter plaatse waren de weersomstandigheden droog.

1.2 Verantwoording

Vastgoed conditie beoordelingen vinden plaats op basis van visuele inspectie. De informatie in dit rapport is verkregen door middel van waarnemingen ter plaatse, interviews en door derden verstrekte documenten. Beoordeling door visuele observatie is specifiek beperkt tot die voorwerpen of componenten die gemakkelijk toegankelijk zijn en zichtbaar zijn voor het blote oog.

Er zijn geen (beproevingen)testen uitgevoerd, destructief of niet-destructief, en er zijn geen berekeningen uitgevoerd om de capaciteiten van de bestaande systemen en installaties te bepalen. De waarneming van verborgen of ontoegankelijke gebieden van het gebouw, die het gebruik van destructief onderzoek zouden hebben vereist, valt buiten de opdracht. De informatie in dit rapport representeert de conditie van het gebouw ten tijde van het bezoek van Sweco; andere problemen kunnen zich ontwikkelen met de tijd die niet duidelijk waren op het moment van deze beoordeling. Sweco heeft deze beoordeling met zorg en vaardigheid opgesteld welke normaliter door eenieder ander gerenommeerd bureau wordt betracht onder gelijke voorwaarden en condities. Er wordt geen impliciete garantie gegeven over de inhoud van deze beoordeling. Items die daarvoor worden aangemerkt zijn als actie behoevend beschreven. De conclusies en aanbevelingen van Sweco mogen op geen enkele manier worden uitgelegd als garantie of om garantie te vormen voor de huidige of toekomstige prestaties van het gebouw. Kosten zijn slechts indicatief en mogen niet worden uitgelegd als bod of offerte om werk uit te voeren.

Dit verslag is bedoeld om als één geheel te lezen. De in de verschillende hoofdstukken beschreven informatie is complementair en geeft in sommige gevallen een extra uitleg over de beoordeling. Om die reden zijn interpretaties en conclusies welke worden gebaseerd door alleen bepaalde secties te beoordelen, de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

1.3 Opbouw van het rapport & Documentatie

In elk hoofdstuk beschrijven we de bevindingen gerelateerd aan document analyse, inspectie, afwijkingen, aandachtspunten en mogelijke maatregelen om de afwijkingen op te lossen.

Tijdens het opstellen van voorliggend rapport zijn een beperkte hoeveelheid documenten en tekeningen digitaal ter beschikking gesteld.

2 Samenvatting

Over het algemeen bevindt het gebouw zich in redelijke conditie, zowel bouwkundig als installatietechnisch gezien. Het gebouw is in 1998 gebouwd en heeft een bijeenkomstfunctie. Het wordt gebruikt als kinderopvang, peuterspeelgroep en BSO, en is hiervoor speciaal ontworpen. Op de begane grond zijn de buitenwanden en de meeste scheidingswanden dragend, waardoor het niet eenvoudig is om de indeling aan te passen.

Naar aanleiding van de inspectie op locatie en controle van de documenten zijn hieronder de belangrijkste bevindingen weergegeven:

Qua verduurzaming zijn een aantal bouwkundige en installatietechnische maatregelen mogelijk, waarvoor wel investeringen gedaan dienen te worden.

Samenvatting Capex*

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
Bouwkundig exterieur		
Bouwkundig interieur		
Brandveiligheid		
Werktuigbouwkundige installaties		
Elektrotechnische installaties		
Verduurzamingsmaatregelen		
Totaal exclusief btw		

* In de Capex bedragen is het volgende inbegrepen:

- Planmatige (vervangings)werkzaamheden vanuit technisch oogpunt en onderhoudsconditie (NEN 2767), bijvoorbeeld schilderwerk, vervanging van dakbedekking, vervanging van cv-ketels of vervanging van ventilatoren. Hierbij is uitgegaan van één op één vervangingen. Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog niet in deze vervangingen opgenomen;
- Investerings voor verduurzamingsmogelijkheden, bijvoorbeeld kosten voor extra dakisolatie, vervanging gevelbeglazing, het aanbrengen van warmtepomp met VRF systeem of het aanbrengen van ventilatie met WTW.

Aanpassingen aan gebouwindeling zijn niet inbegrepen in de Capex bedragen.

3 Bevindingen & Algemene objectgegevens

3.1 Bevindingen QuickScan onderzoek

Beschikbare documentatie

Juridisch, omgevingsvergunning, gebruiksmelding

In deze rapportage rapporteren wij bevindingen vanuit het perspectief van het bouwkundig en installatietechnisch onderzoek, maar niet juridisch onderzoek.

Bouwkundig exterieur

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

Bouwkundig interieur

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

QuickScan brandveiligheid

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

Werktuigbouwkundige installaties

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

Elektrotechnische installaties

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

Transportinstallaties

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

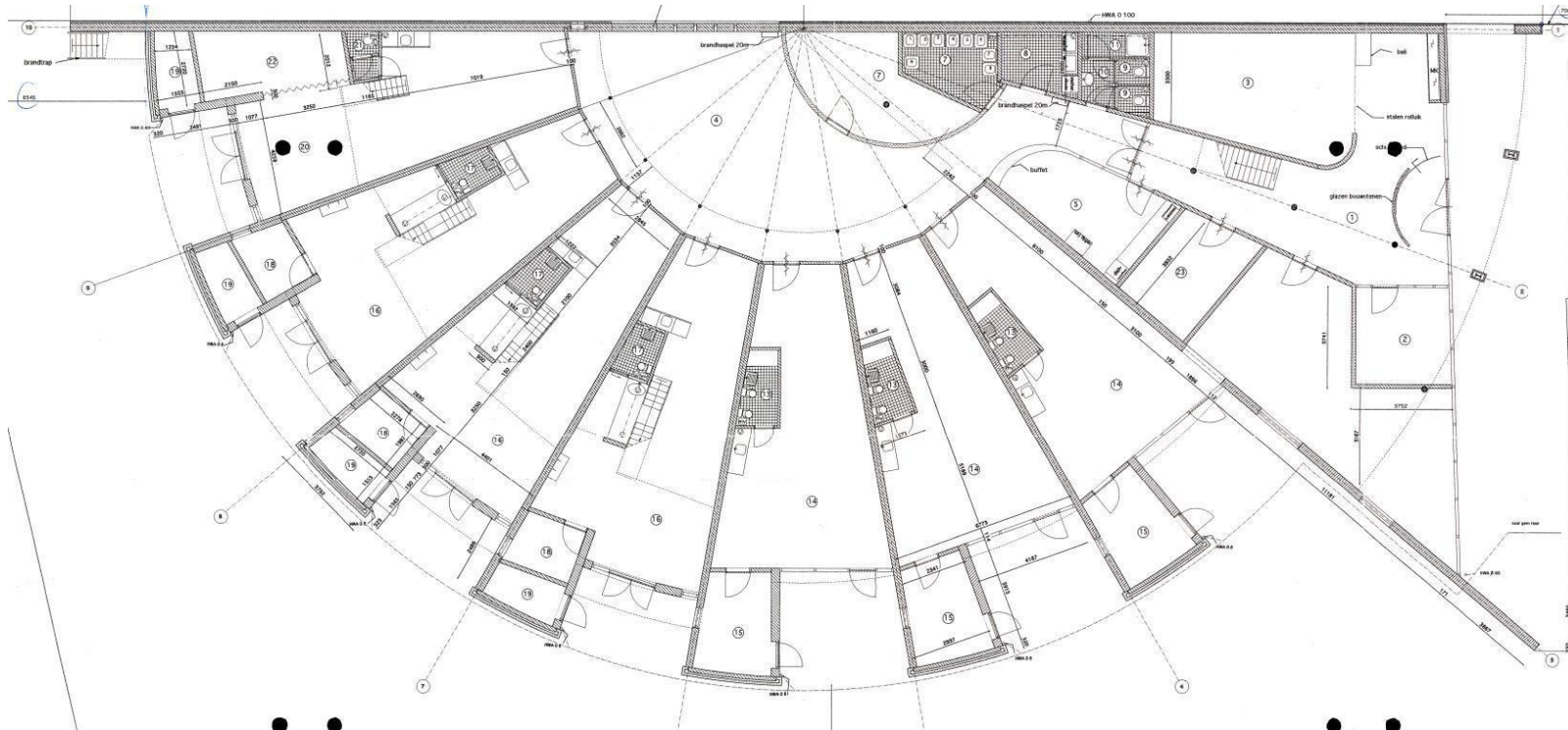
Terrein

Onderdeel	Kosten direct	Capex 25 jaar
-----------	---------------	---------------

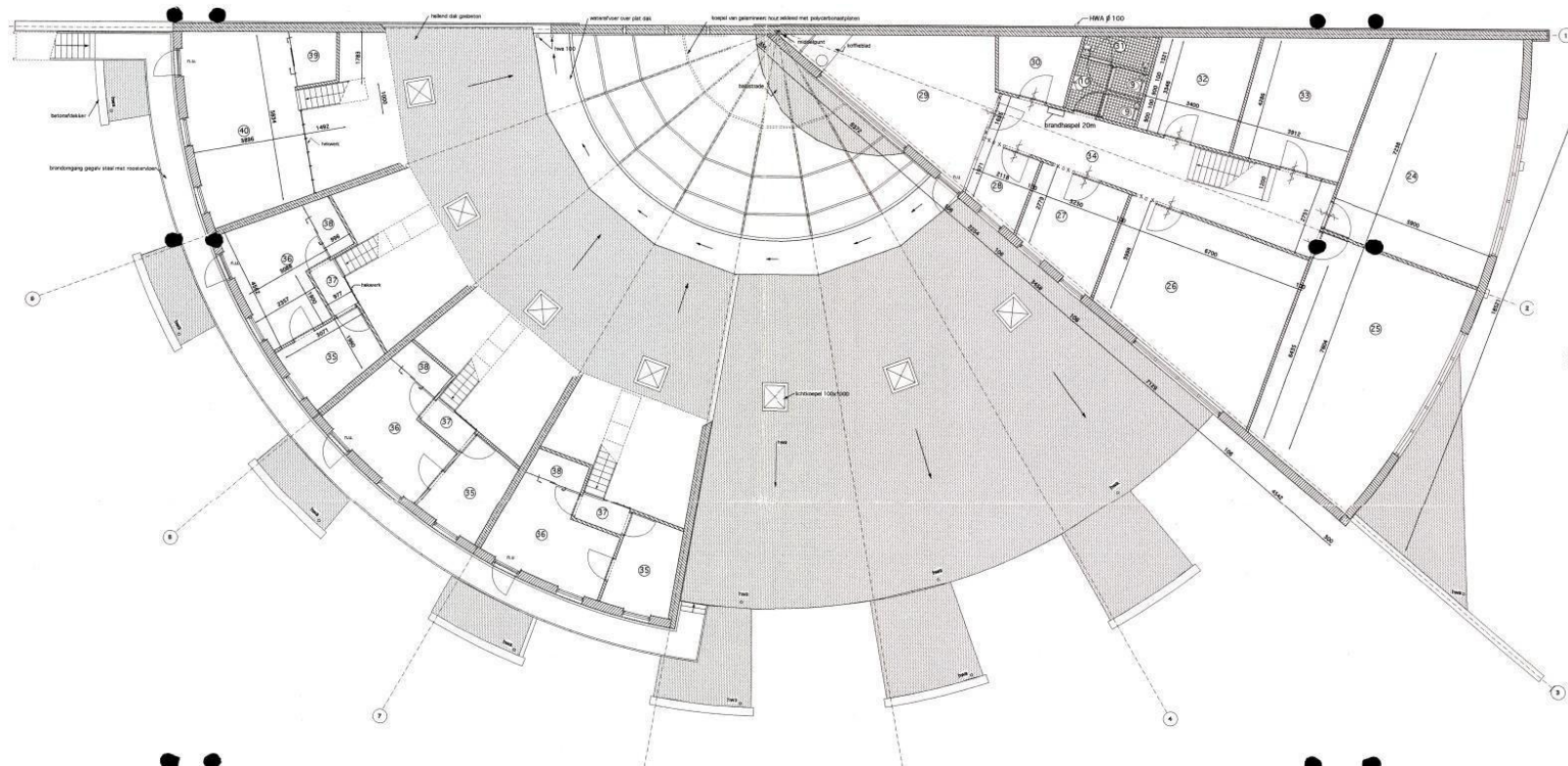
3.2 Algemene objectgegevens

Item:	Omschrijving:
Gebouw naam:	SKSG-gebouw
Gebouw adres:	Hooiweg 3, 9801 AJ Zuidhorn
Functie:	Bijeenkomstfunctie
Bouwjaar:	1998
Aantal bouwwerken:	1 pand
Renovatiejaar:	2004
Bruto vloeroppervlak:	BVO: 1.365 m2
Verhuurbaar vloeroppervlak:	Niet bekend
Verdiepingen:	Begane grond en 1 ^e verdieping
Kadastrale gegevens:	Zuidhorn F 5192
Bestemmingsplan:	TAM-omgevingsplan Facetplan Archeologie, Gemeente Westerkwartier
Monumentale status:	N.v.t.
Beschermd stadsgezicht:	Niet bekend
Oriëntatie en ligging:	Gelegen noorden van het Station Zuidhorn
Bereikbaarheid:	Goede bereikbaarheid, voornamelijk met de auto, bus, fiets. Op loopafstand van minder dan 5 min station Zuidhorn.

3.3 Plattegronden



Figuur 1 Plattegrond begane grond



Figuur 2 Plattegrond 1e verdieping

4 Verduurzamingsmogelijkheden

Bouwkundige mogelijkheden

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1998 (volgens BAG viewer).

Volgens tekeningen heeft het gebouw de volgende isolatiediktes:

- Gevels:
- Hellend (bitumen) dak:
- Plat dak (bitumen)
- Plat dak (bitumen)
- Begane grondvloer:
- De grote koepel van de centrale speelhal is bekleed
- Verder zijn er diverse lichtkoepels aanwezig in de platte en hellende daken.

De buitenkozijnen zijn voorzien van

Om het gebouw te verduurzamen, zijn er een aantal bouwkundige maatregelen mogelijk:

Installatietechnische mogelijkheden

Om concrete scenario's en maatregelpakketten te bepalen, inclusief terugverdiëntijden en besparingsmogelijkheden per verbetermaatregel, kan een EPA-U maatwerkadvies uitgevoerd worden.

Bijlage 1 Bevindingen met foto-impressie



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:

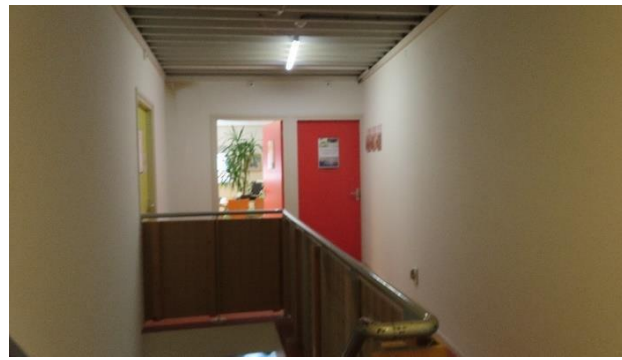


Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:



Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:



Foto 30:

Together with our clients
and the collective
knowledge of our 22,000
architects, engineers and
other specialists, we co-
create solutions that
address urbanisation,
capture the power of
digitalisation, and make our
societies more sustainable.

Sweco – Transforming
society together