

Rapportage

Bevindingen schouw, 30 maart 2021
Elde College, gebouw B

Opdrachtgever
Gemeente Meijerijstad

Datum
13 april 2021

Referentienummer
2200404

Auteur(s)
Gamal Salem

Inhoudsopgave

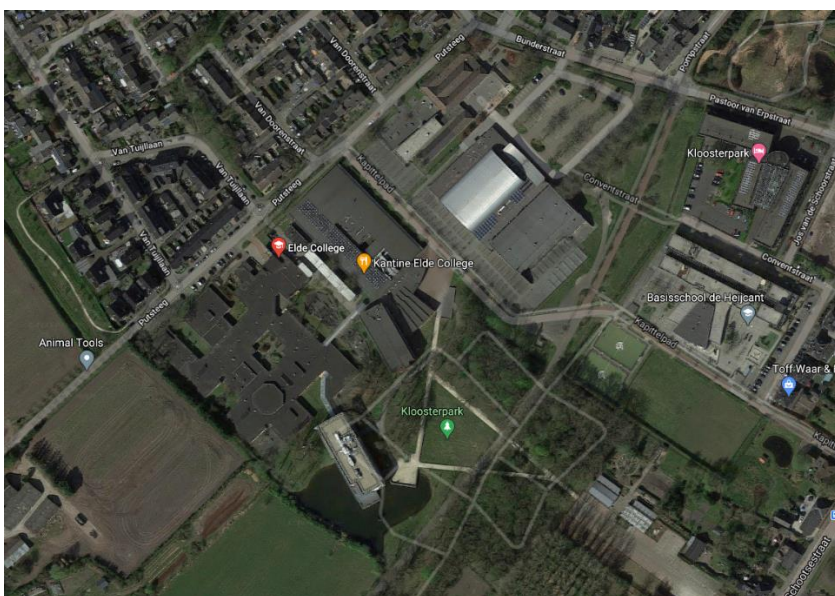
1. Inleiding	3
1.1 Technische beoordeling	4
1.1.1 Technische staat	4
1.1.2 Functionaliteit	4
1.1.3 Binnenklimaat	5
1.1.4 Veiligheid	5
1.1.5 Duurzaamheid	5
2. Elde College, gebouw B	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Technische staat	7
2.2.1 Motivatie	7
2.3 Functionaliteit	8
2.3.1 Motivatie	8
2.4 Binnenklimaat	9
2.4.1 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 Meijerijstad is opdracht verstrekt aan ICSadviseurs om gebouw B van het Elde College te Schijndel 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 Integraal huisvestingsplan (IHP).



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 vijfpuntsschaal:

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 5 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, licht en 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 2 aspecten, te weten:

- Veiligheid in en rond de school waarbij de brandveiligheid hier onderdeel van uit maakt;
- Verkeersveiligheid in de directe omgeving van de school.

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

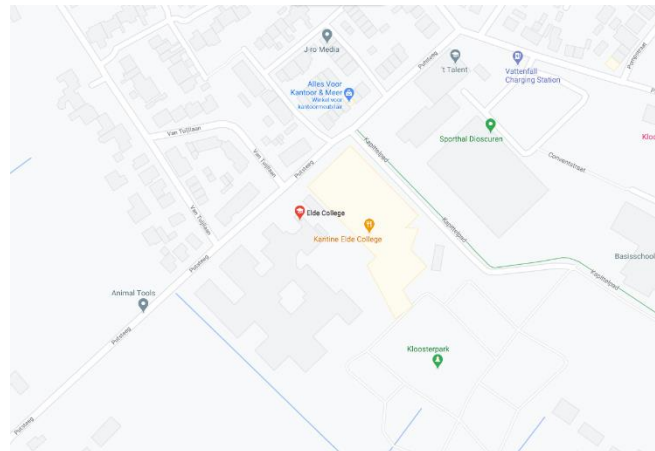
Tijdens de schouw wordt beoordeeld welke verbeteringsmaatregelen mogelijk zijn voor het schoolgebouw ten aanzien van het energiegebruik en het binnenmilieu.

2. Elde College, gebouw B

Adres : Putsteeg 4
Plaats: : 5481 XT Schijndel
Bouwjaar : 1977
Totaal bvo : 6.442 m²

Medegebruik :
Asbestinventarisatie : ja, asbest aanwezig
MJOP : ja
Schoolbestuur : St. VORM

Datum schouw : 30 maart 2021
Door : Gamal Salem



2.1 Algemeen

Bouwdeel B is in 1977 gebouwd, alle lokalen in dit bouwdeel bevinden zich op de begane grond. De dakbedekking is in een slechte staat, de conditie van de gevel is iets beter. De wanden en vloeren zijn in een goede staat. Een aantal vensterbanken in dit bouwdeel zijn kapot of los. Er moet veel gestookt worden om de temperatuur aangenaam te krijgen in dit bouwdeel. De dubbele beglazing komt uit 1993 en is verouderd.

De indeling is niet optimaal, door de vele gangen en hoeken is het gebouw onoverzichtelijk.

2.2 Technische staat

Resultaat:

Technische staat

Geheel algemeen	5
Buitenkant	5
Binnenkant	4
Installaties	5

Totaaloordeel:

5

2.2.1 Motivatie

Technische staat		Toelichting
Geheel algemeen	5	De gevel verkeert in een redelijke staat met enkele scheuren, enkele boeiboorden van volkernbeplating zijn in een slechte staat.
Buitenkant	5	Het dak is in een slechte staat. Bij enkele entrees hebben vogels zich genesteld in het plafond, de overlast vertaalt zich in vogelpoep op de gevel.
Binnenkant	4	De wanden zijn in een goede staat, op de vloeren zijn incidenteel slijtageplekken zichtbaar. Enkele vensterbanken zijn kapot. Een enkele binnenwand vertoont een scheur.
Installaties	5	De aanwezige mechanische ventilatie voldoet niet, de installatie is verouderd en kan niet de benodigde capaciteit leveren.

Impressies:



2.3 Functionaliteit

Resultaat:

Functionaliteit

Onderwijsruimten	5
Werkomgeving staf	3
Facilitaire voorzieningen	5
Toegankelijkheid	5
Speelplein	2

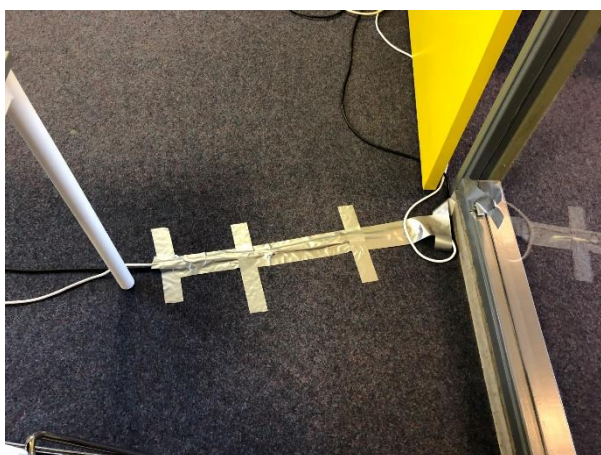
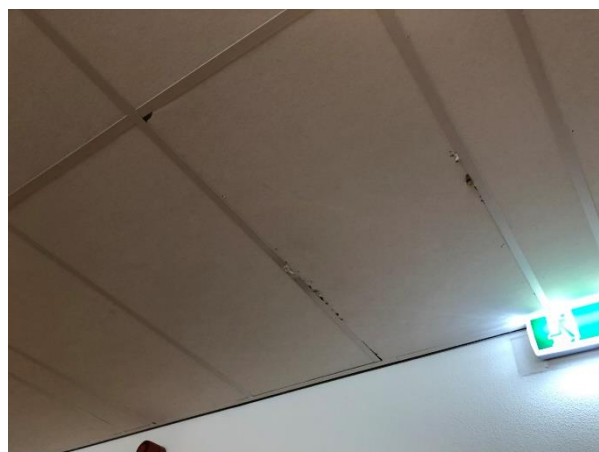
Totaaloordeel:

5

2.3.1 Motivatie

Functionaliteit		Toelichting
Onderwijsruimten	5	Niet alle lokalen zijn voorzien van digiborden, het klimaat in de klassen komt het onderwijs niet ten goede.
Werkomgeving staf	3	De staf heeft in bouwdeel een eigen gedeelte nabij de ingang. De personeelskamer voldoet qua ruimte maar is qua indeling gedateerd.
Facilitaire voorzieningen	5	De schoonmakers hebben geen eigen ruimte voor de schoonmaakkarren. Deze staan in een doorgang naar een andere ruimte.
Toegankelijkheid	5	De gangen zijn smal en er zijn veel kabelgoten en kabels over de grond.
Speelplein	2	Er is voldoende ruimte rondom de school, er is een park naast de school.

Impressies:



2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

Binnenklimaat

Ventilatie	5
Temperatuur	5
Licht	4
Geluid	5

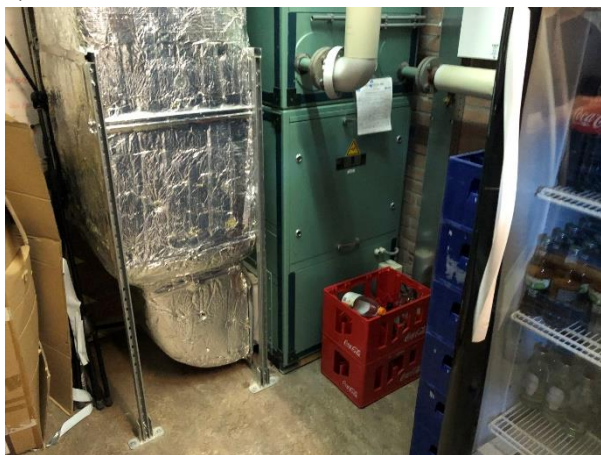
Totaaloordeel:

5

2.4.1 Motivatie

Functionaliteit		Toelichting
Ventilatie	5	De mechanische ventilatie is verouderd en ventileert niet voldoende.
Temperatuur	5	Het klimaat in de lokalen op de zuidgevel is onaangenaam.
Licht	4	De lokalen zijn niet voorzien van LED verlichting.
Geluid	5	In de lokalen veroorzaken de stoelen i.c.m. de vloer veel geluid wanneer iemand zich aanschuift of de stoel naar voor of achter zet.

Impressies:



2.5 Veiligheid

Resultaat:

Veiligheid

Veiligheid in/rond gebouw
Verkeersveiligheid
Vandalisme

4

2

2

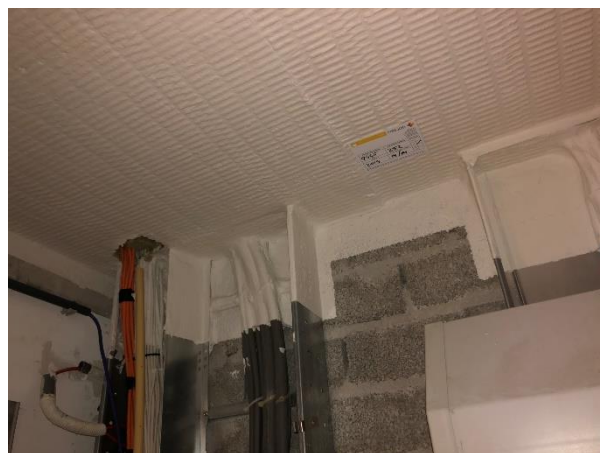
Totaaloordeel:

3

2.5.1 Motivatie

Veiligheid		Toelichting
Veiligheid in/rond gebouw	4	De ligging van de school in de wijk is goed. Verder is de brandcompartimentering in orde. Deze bereikt echter het eind van de technische levensduur. De investering hiervoor is begroot op ongeveer € 75.000,-.
Verkeersveiligheid	2	De school is omsloten door wegen. Er zijn geen onveilige situaties. Medewerkers hebben wel behoefte aan meer parkeerruimte. In de ochtend enige drukte door nabijgelegen basisschool.
Vandalisme	2	Er is nagenoeg geen vandalisme, de sociale controle is redelijk hoog.

Impressies:



2.6 Duurzaamheid

De school heeft beperkte maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. In een gedeelte van de kantoorruimtes en de staf is er LED verlichting aangebracht.

De overige ruimtes en lokalen zijn niet van LED verlichting voorzien. Het dubbel glas is verouderd en de mechanische ventilatie ventileert niet naar behoren. Het dak is in een slechte staat. Bij vervanging van het dak kan deze ook voorzien worden van zonnepanelen.

Impressies:





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

Colofon

Datum: 13 april 2021
Auteur(s): Gamal Salem
Gereviewd door: René van der Willigen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27