

Rapportage

Bevindingen schouw, 27 mei 2021
KC Aelse Bovenbouw Elsoo

Opdrachtgever
Gemeente Stein

Referentienummer
2210015/20210723/DD

Datum
23 juli 2021

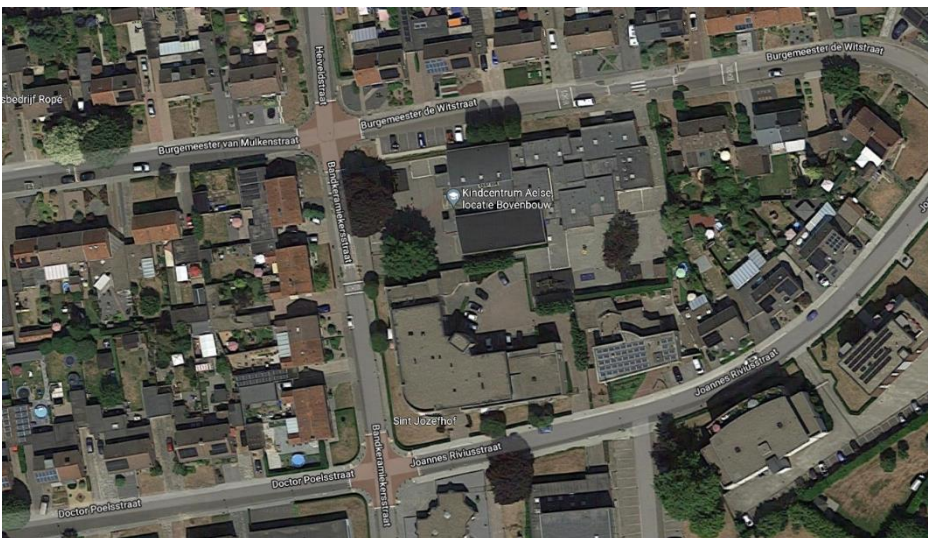
Auteur(s)
Gamal Salem

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. KC Aelse bovenbouw	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.

Door de Gemeente Stein is opdracht verstrekt aan ICSadviseurs om de KC Aelse bovenbouw 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	Nieuwbouwkwiteit 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, sparringen 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

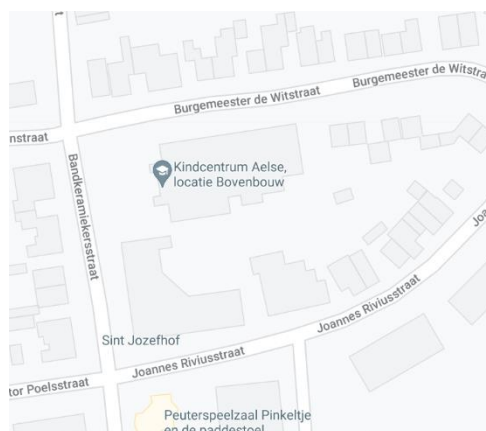
Tijdens de schouw wordt beoordeeld welke verbeteringsmaatregelen mogelijk zijn voor het schoolgebouw ten aanzien van het energiegebruik en het binnenmilieu.

2. KC Aelse bovenbouw

Adres : Bandkeramiekersstraat 8
Plaats : 6181 CL Elsloo
Bouwjaar : 1998
Totaal bvo : 1.432 m²

Asbestinventarisatie : -
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 algemene ruimtes zijn vorig jaar gerenoveerd en van nieuwe vloeren voorzien.

De school heeft een speelplein met een voetbalveld, klimrekken en andere speeltoestellen.

2.2 Technische staat

Resultaat:

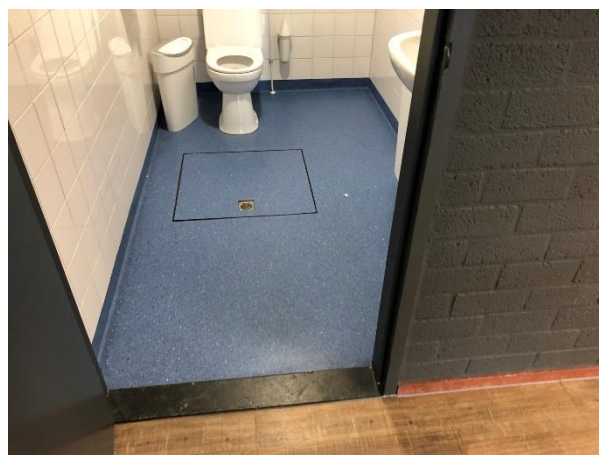
Technische staat

Buitenkant	4
Binnenkant	2
Installaties	3

2.2.1 Motivatie

Technische staat		Toelichting
Buitenkant	4	Alhoewel het metselwerk zich in een redelijk goede staat bevindt is het dak in een slechte staat, de beglazing uit '98 en '04 is tevens verouderd. Zo zijn er diverse ramen die moeilijk openen en sluiten.
Binnenkant	2	Het plafond is in een goede staat. De vloeren en wanden staan er goed bij. Een groot gedeelte is vorig jaar gerenoveerd.
Installaties	3	Toiletruimtes staan er goed bij, de toiletten zijn in een goede staat. Wel is er sprake van verschillende soorten afwerkingen voor de vloer.

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. Met de verbouwing zijn nissen en leerpleinen gerealiseerd.
Werkomgeving staf en facilitaire voorzieningen	4	Er zijn enkele kantoren beschikbaar voor het personeel. De bergruimte is voor de school niet altijd voldoende.
Toegankelijkheid	2	Er is een MIVA-toilet, alle lokalen zijn bereikbaar.
Speelplein	2	Er is een speelplaats op het terrein met een voetbalveld en klimrekken.

Impressies:



2.4 Binnenklimaat

Resultaat:

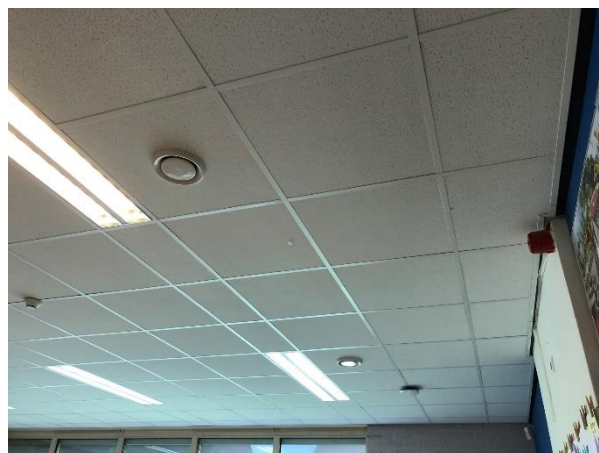
Binnenklimaat

Ventilatie	5
Temperatuur	4
Licht / Geluid	3

2.4.1 Motivatie

Functionaliteit		Toelichting
Ventilatie	5	De mechanische afzuiging functioneert niet naar behoren. Deze is ook niet overal aangebracht. Groot deel wordt natuurlijk geventileerd.
Temperatuur	4	De cv's zijn in 2019 en 2020 vervangen. De lokalen op de zuidgevel zijn vaak te warm en bedompt, op de noordgevel is er minder last.
Licht / Geluid	3	De school is gedeeltelijk voorzien van LED-verlichting. De overige ruimtes zijn van conventionele verlichting voorzien.

Impressies:



2.5 Veiligheid

Resultaat:

Veiligheid

Veiligheid in/rond gebouw	2
Verkeersveiligheid	4
Vandalisme	5

2.5.1 Motivatie

Veiligheid		Toelichting
Veiligheid in/rond gebouw	2	Vluchtroutes staan duidelijk aangegeven. Branddeuren zijn voorzien van kleeftmagneet.
Verkeersveiligheid	4	De school ervaart wel eens last bij ophaal- en brengmomenten. Collega's parkeren soms noodgedwongen in de wijk.
Vandalisme	5	De school ervaart last van vandalisme. Dit gebeurt voornamelijk op het binnenplein.

Impressies:



2.6 Duurzaamheid

De school heeft enkele maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Enkele lokalen zijn voorzien van LED-verlichting. Hiernaast is de mechanische afzuiging onvoldoende. Wij adviseren mechanische ventilatie toe te passen voor het gehele gebouw.

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 en beglazing te vervangen daar deze op diverse plekken niet goed openen en sluiten. Tevens adviseren wij de resterende conventionele verlichting te vervangen door LED-verlichting.

De dakbedekking is in een behoorlijk slechte staat. Het vervangen kan eventueel samengaan met het verdikken van het isolatiepakket.

Impressies:





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