

BOA

ADVIES

Gemeente **leudal**



soml | Stichting Onderwijs
Midden-Limburg

SJ Sint Ursula
VMBO - HAVO - ATHENEUM - GYMNASIUM

Rapportage Schouw

Sint Ursula

Opdrachtgever
Gemeente Leudal

Referentienummer
2230174/20231107/RVD

Datum
7 november 2023

Auteur(s)
Rob van Driel | BOA-advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Projectgegevens	3
1.2 Beoordeling	4
1.3 Samenvatting van de schouw en overzicht beoordeling	5
2. Beschrijving van het gebouw	6
2.1 Locatie en buitenruimte	6
2.2 Type en functies	6
2.3 Bouwmethode en draagstructuur	6
2.4 Dak(afwerking)	6
2.5 Gevel(bekleding)	6
2.6 Binnenwanden	6
2.7 Vloeren	7
2.8 Werktuigbouwkundige installaties	7
2.9 Elektrotechnische- en liftinstallaties	7
3. Bevindingen schouw	8
3.1 Technische staat	8
3.1.1 Exterieur	8
3.1.2 Interieurafwerking	10
3.1.3 Installaties	13
3.2 Functionaliteit	15
3.3 Binnenklimaat	19
3.4 Veiligheid	21
3.5 Duurzaamheid	23

De inhoud van deze uitgave is eigendom van BOA Advies B.V. te Amsterdam. Enkel de opdrachtgever waarmee BOA Advies 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 BOA Advies B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, 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 veeleenvoudigd, 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 BOA Advies B.V.

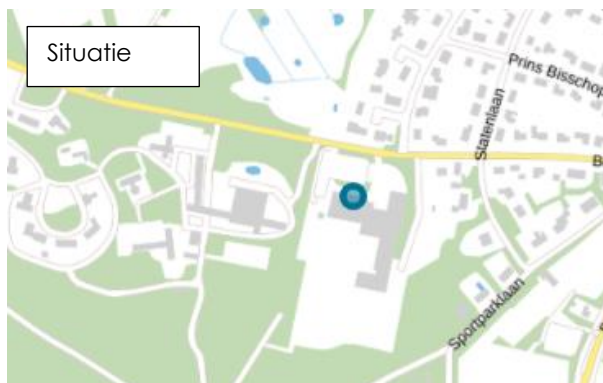
1. Inleiding

De gemeente Leudal en Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) heeft gevraagd haar schoolgebouw van Sint Ursula te beoordelen. De gebouwen zijn door BOAadvies bezocht voor het uitvoeren van een schouw. De bevindingen zijn verwerkt in het voorliggende rapportage. De schouwrapportage schetst een algemeen beeld van het soort gebouw en de technische staat waarin het gebouw verkeert.

De rapportage doet geen uitspraak over de potentie van het gebouw op het gebied van ruimtelijk-functioneel gebruik en de mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

1.1 Projectgegevens

Locatienaam:	Sint Ursula
Adres:	Bergerweg 21, 6085 AS Horn
Type accommodatie:	School
Bouwjaar:	1975 / 1998 / 2002
Monumentale status:	Nee
Totale oppervlakte:	13.238 m ² bvo
Aantal bouwlagen:	3
Kenmerk:	Vrijstaand



1.2 Beoordeling

Het gebouw is visueel beoordeeld op vijf hoofdonderdelen, waarvan het hoofdonderdeel “technische staat” is opgebouwd uit drie subonderdelen. Alle (sub)onderdelen zijn beoordeeld op vijf kenmerken of aspecten.

1. Technische staat (exterieur, interieur, installaties)
2. Functionaliteit
3. Binnenklimaat
4. Veiligheid
5. Duurzaamheid

De beoordeling van alle kenmerken of aspecten vindt plaats op een zespuntschaal zoals in onderstaande tabel weergegeven. Wanneer het niet mogelijk is één of meer van de kenmerken/ aspecten te schouwen wordt deze als onbekend verklaard en zal het daarom ook geen score krijgen.

1	Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit De elementen zijn in goede staat, kennen geen veroudering.
2	Goed	Nieuwbouwkwaliteit met incidentele tekenen van feitelijke veroudering. Installaties werken naar behoren.
3	Redelijk	Het verouderingsproces is plaatselijk zichtbaar. Installaties werken niet optimaal. Op termijn is ingrijpen gewenst.
4	Matig	Het verouderingsproces is regelmatig zichtbaar. Installaties werken niet naar behoren. Actie ondernemen wordt aangeraden.
5	Slecht	Het verouderingsproces is in aanzienlijke mate aanwezig. Installaties zijn in slechte staat of ontbreken. Actie ondernemen wordt zeer sterk aangeraden.
6	Zeer slecht	Veroudering is algemeen aanwezig. Situatie niet acceptabel en voldoet niet aan huidige wet- en regelgeving. Er dient actie ondernomen te worden.
	Onbekend	Dit kenmerk/ aspect kon niet geschouwd worden en heeft daarom geen score.

1.3 Samenvatting van de schouw en overzicht beoordeling

De technische staat van het exterieur is matig. Het voegwerk is sterk verouderd en dient vervangen te worden. Hetzelfde geldt voor het schilderwerk. De kozijnafwerking en de draaiende delen hebben verschillende gebreken.

De technische staat van het interieur is matig. Dit komt door algemene veroudering.

De technische staat van de installaties is redelijk tot matig. De installaties zijn op basis van de gebruiksperiode nog niet aan het einde van hun technische levensduur, maar zijn wel sterk verouderd. De liftinstallatie heeft enkele functionele upgrades gehad, maar is sterk verouderd.

Het binnenklimaat wordt als matig beoordeeld. Dit wordt grotendeels bepaald door inefficiënte ventilatiesystemen. Het binnenklimaat is onvoldoende regelbaar door ontbreken van een algemene koelinstallatie en mechanische ventilatie.

De veiligheid in en om het gebouw wordt redelijk gewaarborgd. Dit wordt voornamelijk teweeggebracht door de onderdelen sociale controle en brandveiligheid. De sociale controle is niet mogelijk tussen de gangen en diverse lokalen omdat er geen zichtverbinding is. De scheidingsdeuren van het brandcompartiment voldoen aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit. Hierdoor worden deze als matig beoordeeld.

De duurzaamheid wordt beoordeeld als matig. De verlichting is vervangen door een energiezuinige variant en er is plaatselijk dubbelglas toegepast. Het gebouw heeft geen energielabel en is niet tot slecht geïsoleerd.

Beoordeling

De onderstaande scores zijn het gemiddelde van de in hoofdstuk 3 beoordeelde criteria. Welke samen de gemiddelde eindscore van de geschouwde locatie vormen.

nr.	(sub) onderdeel	Score
1.	Technische staat exterieur	4,15
2.	Technische staat interieur	3,19
3.	Technische installaties	3,62
4.	Functionaliteit	3,07
5.	Binnenklimaat	4,08
6.	Veiligheid	3,6
7.	Duurzaamheid	4,42
	Gemiddeld ongewogen	3,73

2. Beschrijving van het gebouw

Aan de hand van de onderstaande elementen worden de gebouwkenmerken in kaart gebracht.

2.1 Locatie en buitenruimte

Het gebouw is gelegen aan een rustige weg en is stedenbouwkundig vrij liggend. Het bij het gebouw behorend terrein is beperkt openbaar toegankelijk.

2.2 Type en functies

De school heeft een bouwstijl behorende tot het zogenaamde gangtype. Een gangenschool bestaat uit een lange gang met toiletten en garderobes aan de noordzijde en een reeks leslokalen met grote ramen om voldoende daglichtinval te realiseren.

In het gebouw zijn de volgende functies opgenomen: onderwijs, gymzaal, praktijk, ontmoeting en kantoren

2.3 Bouwmethode en draagstructuur

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, waarvan de draagconstructie van het geschouwde bestaat uit een betonnen skelet. De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen.

2.4 Dak(afwerking)

Het dak van het geschouwde is plat en afgewerkt met een kunststof dakafwerking. Er zitten daklichten in diverse dakdelen. Op het dak zijn geen PV-panelen op het dak aangebracht.

Overige kenmerken: De bovenzijde van de dakranden zijn met metalen zetwerk afgewerkt waarop een bitumenstrook is bevestigd.

2.5 Gevel(bekleding)

De gesloten geveldelen van het geschouwde zijn uitgevoerd met een steenachtig buitenspouwblad. De kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium en zijn voorzien van dubbelglas, enkele aluminium kozijnen daarentegen zijn voorzien van enkel glas.

Overige kenmerken: de gevel is voorzien van buitenzonwering en deels binnen zonwering.

2.6 Binnenwanden

De binnenwanden van het geschouwde zijn uitgevoerd als niet dragende massieve metselwerk wanden. Deze wanden zijn niet afgewerkt behalve in de natte ruimten; hier zijn ze afgewerkt met tegelwerk. Enkele gangen vormen hierop een uitzondering, deze zijn wel afgewerkt.

2.7 Vloeren

De vloeren van het geschouwde zijn opgebouwd uit een betonnen draagconstructie. De afwerking in de algemene ruimten (lokalen en gangen) is uitgevoerd in linoleum. In de sanitaire ruimtes is de vloer afgewerkt met tegelwerk.

2.8 Werktuigbouwkundige installaties

Het geschouwde is voorzien van meerdere centrale verwarmingsinstallaties met hoog temperatuursysteem. Opwekking gebeurt d.m.v. gasgestookte Cv-ketels. Afgifte gebeurt d.m.v. radiatoren en een stralingsplafond (gymzaal). In het grootste gedeelte van het gebouw is geen koelinstallatie aanwezig, enkele airco-installaties uitgezonderd.

2.9 Elektrotechnische- en liftinstallaties

Het geschouwde is voorzien van een algemene elektra installatie, verlichtingsinstallatie (spaarlampen en ledverlichting). Het geschouwde is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie, inbraakalarminstallatie en diverse data-installaties.

Decentraal in het gebouw is een liftinstallatie uit 1983 aanwezig.

3. Bevindingen schouw

3.1 Technische staat

De technische staat wordt beoordeeld op het exterieur (gevels, puien, hang- en sluitwerk en dak) interieur (vloeren, wanden, plafond en sanitair) en installaties (verwarming en koeling, ventilatie, elektrotechnisch en warm water).

3.1.1 Exterieur

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Gevels gesloten</u>		
Buitenspouwblad steenachtig voegwerk	5	Schade aan het voegwerk
Buitenspouwblad steenachtig	4	Op verschillende plaatsen zijn scheuren en schade aan het metselwerk geconstateerd
Buitenspouwblad metaal	5	vervuiling en schade
Buitenspouwblad	4	veroudering / vervuiling; graffiti en algenaangroei op de stalen beplating
<u>Gevels, open</u>		
Schilderwerk kozijnen	5	met name deuren bij de gymlokalen
Schilderwerk ramen en deuren	5	met name deuren bij de gymlokalen
Beglazing (breuk, vervuiling schade)	3	bij enkele kozijnen is een doffe aanslag zichtbaar
Ventilatie(roosters)	4	Vervuiling van de roosters
Ramen en deuren incl. hang en sluitwerk	4	werking, afwerking en schade
<u>Dak</u>		
Dakbedekking	4	type: kunststof dakbedekking. Gebreken: lekkage + vervuiling
Randafwerking	3	loodslabben, daktrim
Dakdoorvoeren	3	
HW A afvoeren / noodoverstrot	5	werking wordt beperkt
Gemiddeld	4,15	

Specifiek gebrek of kenmerk

Zie 1^e foto, waterzakken onder dakbedekking

Impressies





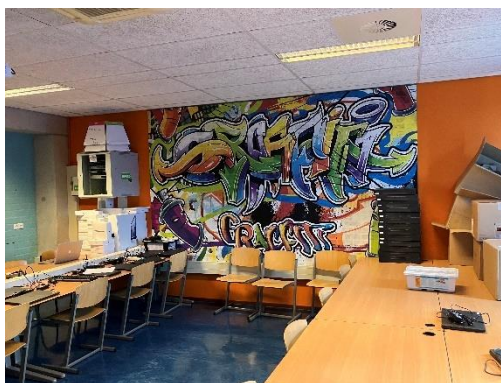
3.1.2 Interieurafwerking

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Lokalen</u>		
Vloeren	4	Afwisselend beeld
Wanden	3	
Plafond (systeem)	3	Type: (akoestisch) systeemplafond
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
<u>Gangen</u>		
Vloeren	3	
Wanden	3	Ondergrond: betonstenen metselwerk Plaatselijke vervuiling
Plafond (systeem)	3	type: systeemplafond akoestisch: ja
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
<u>Sanitair</u>		
Vloeren	3	tegelwerk
Wanden	3	tegelwerk
Plafond (systeem)	3	Systeem plafond
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	In voorportalen zijn de deuren verwijderd
<u>Gymzaal en kleedlokalen</u>		
Vloeren	4	Gebruikers sporen op de vloer
Wanden	3	
Plafond (systeem)	4	type:Houten latten met firedoek zijn intact Plafond berging (damwandprofiel) lekkage/condens sporen
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
Gemiddeld	3,19	

Specifiek gebrek of kenmerk

in voormalige kantine komt vloerbedekking omhoog, destructief onderzoek wordt geadviseerd.

Impressies







3.1.3 Installaties

Onderdeel	Score	Toelichting
Verwarming	3	score op basis van leeftijd Priva systeem Merk Viessmann, type 300 CT3 Merk Bosch type HRC26
Warm water	3	Zie bij verwarming
Koeling	4	merk Carrier, type BU 38GLS merk Dalkin meerdere types (airco) bouwjaar 1998 - 2016 gem. score op basis van leeftijd
Ventilatie	3	
Verlichting (amaturen + lichtbron)	3	type voornamelijk led, bediening: geschakeld en sensor
Meterkast / verdeelkast	4	
Schakelmateriaal elektra	4	> 15 jaar
BMI / ontruimingsinstallatie	4	merk type bouwjaar storigen
lift installatie	5	op basis van leeftijd (1983)
<u>Gymzaal</u>		
Verwarming	4	op instalatie van de school
Ventilatie / koeling	3	Sporthal: natuurlijke ventilatie kleedlokalen / natte ruimtes: mechanische afzuiging
Verlichting	3	type PL / led, bediening: geschakeld/sensor
elektrotechnisch (installatie > 15 jaar)	4	Schakelmateriaal
Gemiddeld	3,62	

Specifiek gebrek of kenmerk

Impressies





3.2 Functionaliteit

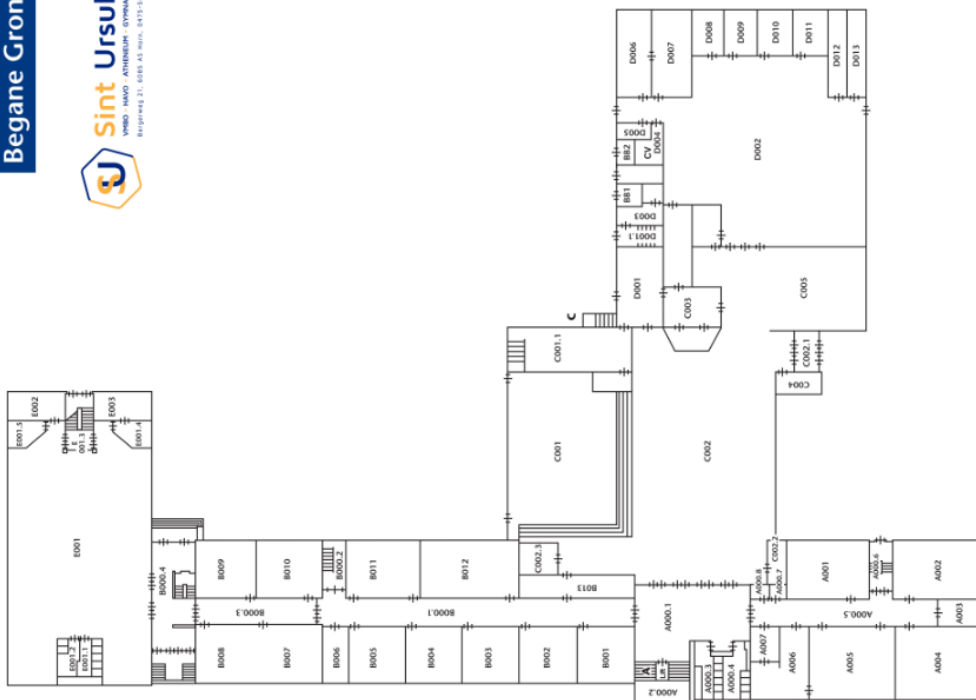
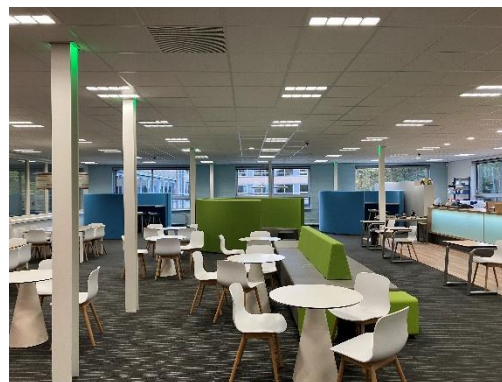
De functionaliteit van het gebouw wordt op vijf aspecten beoordeeld: Toegankelijkheid, flexibiliteit, sanitair, gymzaal en buitenruimte.

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Toegankelijkheid</u>		
Entree	2	herkenbaarheid, toegankelijkheid (pad / hellingsbaan)
Gebruik	3	mivva aanwezig (op een locatie) deuropening lokalen; niveau bouwbesluit bestaandebouw
<u>Flexibiliteit</u>		
Aanpasbaarheid gebouw	4	Gebouw heeft geen mogelijkheid om zonder ingrijpende maatregelen te veranderen / transformeren Directe koppeling tussen ruimtes plaatselijk aanwezig
Lesruimtes	3	aanpasbaar oppervlakte in lengte richting Differentiatie in afmetingen van leslokalen; Weinig zichtrelatie met de verkeersruimten;
Gangen	5	Alleen op specifieke plekken geschikt voor onderwijs
Praktijkruimtes	3	Weinig multifunctioneel; specifiek gericht op vakgebied
Aula	3	multifunctioneel gebruik
<u>Sanitair</u>		
Sanitair	3	gender neutraal: jakindertoilet: ja/nee
Mindervalide	2	aanwezig ja voldoet ja
<u>Gymzaal</u>		
Zaalfloor	3	± 14x26 m1 voor meerdere sportdoeleinden ingericht. Veel daglicht toegang
Hoogte	3	>7 meter
Berging	3	niet afsluitbaar, voldoende capaciteit
<u>Buitenruimte</u>		
Omgeving	2	Groene omgeving, naast een woonwijk
Speelplein / buitenterrein	4	Buitenterrein weinig groen en variatie. Veel verhardterrein. Omheind sportveld
Parkeervoorzieningen	3	Voor fietsers zijn er ruime parkeervoorzieningen Er zijn voldoende autoparkeervoorzieningen voor onderwijsend personeel
Gemiddeld	3,07	

Impressies



Begane Grond







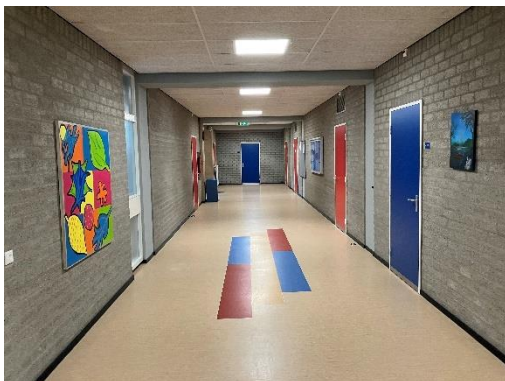
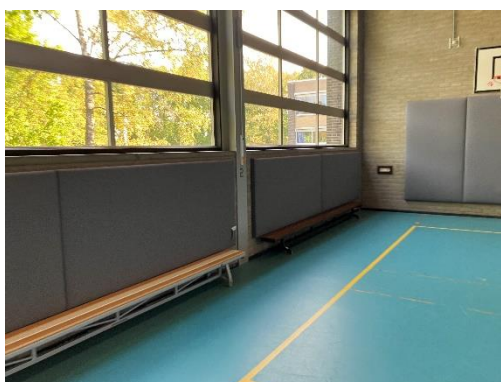
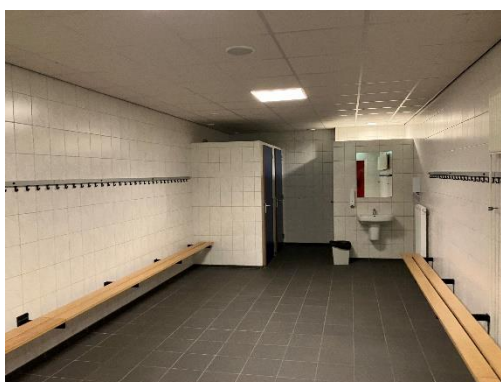
3.3 Binnenklimaat

Tijdens de schouw is het binnenklimaat beoordeeld op de onderdelen, temperatuur, ventilatie, licht en geluid.

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Temperatuur</u>		
lokalen	4	Op de meeste plaatsen geen koelinstallatie aanwezig. Klachten temperatuuroverschrijding verwacht; zonwering dmv buitenzonwering en gordijnen
gangen	3	
gymzaal	5	Alleen stralingspanelen aan plafond
<u>Ventilatie</u>		
lokalen	5	Bij het grootste gedeelte natuurlijke afvoer via roosters in de kozijnen
gangen	5	Ventilatie via de klaslokalen
gymzaal	5	Via te openen ramen is ventilatie mogelijk
<u>Licht</u>		
lokalen	3	Bediening lampen door sensors . Armaturen en lichtbronnen zijn voorzien van ledverlichting zonwering/screens aanwezig
gangen	3	Verlichting wordt centraal bediend
gymzaal	5	Veel ramen in het gebouw waardoor (te) veel zonneinstraling. Hiervoor gordijnen aangebracht aan een zijde
<u>Akoestiek</u>		
lokalen	4	Geluid is niet gemeten. Slechte akoestiek verwacht door toepassing van harde materialen. Er zijn geen aanvullende maatregelen zichtbaar.
Muziek lokaal	3	
gangen	3	
gymzaal	5	In de gymzalen verschillende geluiddempepden maatregelen getroffen waardoor de akoestiek is verbeterd.
Gemiddeld	4,08	

Specifiek gebrek of kenmerk

Impressies

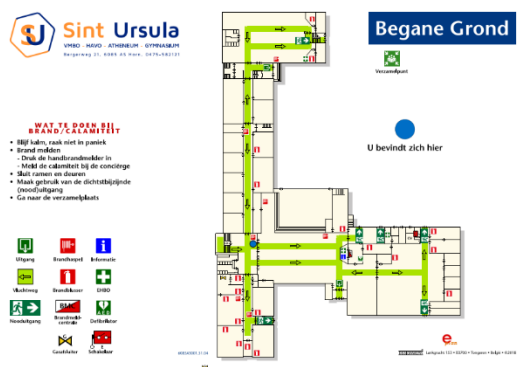


3.4 Veiligheid

Bij veiligheid is er gelet op de sociale veiligheid en de brandveiligheid. Onder sociale veiligheid vallen de subonderdelen veiligheid in en rond het gebouw, verkeersveiligheid en vandalisme. Bij brandveiligheid er steekproefsgewijs gekeken naar de brandcompartimentering en vluchtroutes.

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Veiligheid in en rondom gebouw</u>		
buitenterrein gebouw	4	
Zichtlijnen	5	Sociale controle mogelijk gangen <-> klas en gang <-> toilet is niet mogelijk
Gymzaal: vaste voorziening	4	materieel < 2,50 aan de muur plafond; firedoek met houten latten
<u>Verkeersveiligheid</u>		
omgeving	3	Parkeervoorzieningen (auto en fietsen) is aanwezig op eigen terrein
Verkeersveiligheid		Gebouw staat in een groene omgeving in naast een woonwijk Hierdoor is de wijk zeer kind vriendelijk maar de bereikbaarheid met auto minder.
<u>Vandalisme</u>		
Aan gebouw / voorzieningen	4	Vandalisme aan het gebouw komt voor.
Overlast	3	
<u>Brandcompartimentering</u>		
Indeling	3	Gebouw is bouwkundig gecompartmenteerd en heeft een logische indeling
Brand,- en vluchtdeuren	4	De deuren vertonen geen gebreken en magneetschakeling werken. Deuren zijn niet voorzien van zwelband Vluchtdeuren kunnen in een handeling worden geopend.
Vluchtroutes	3	zijn vrij van opstakels Vluchtweg voorzieningen zijn aanwezig maar vluchtroutekaarten zijn niet overal zichtbaar
Blusmiddelen	3	worden regelmatig gekeurd
Gemiddeld	3,60	

Specifiek gebrek of kenmerk



3.5 Duurzaamheid

Tijdens de schouw is bekeken welke voorzieningen in het gebouw aanwezig zijn ter beoordeling van een duurzaam gebouw. Daarbij is gelet op de Isolatiewaarde, type verwarming / koeling, type verlichting en voorzieningen. Nieuwe of grootschalig gerenoveerde gebouwen scoren hoger dan oude oorspronkelijk uitgevoerde gebouwen.

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Duurzaamheid</u>		
Labeling gebouw	5	geen energielabel, uitgaande jaar oorspronkelijke bouwdelen
Isolatie dak	5	Isolatie op basis van oorspronkelijk bouwjaar
Isolatie vloer	5	
Isolatie gevel	4	
Isolatie glas	5	Sommige bouwdelen nog geen HR++ glas
<u>Verwarming / koeling</u>		
Verwarmingsbron	4	Istallatie is gasgestookt. Gasgebruik van de afgelopen jaren is niet representatief om een oordeel te geven tgv Coronaperiode.
Afgifte systeem	4	Via radiatoren
<u>Verlichting</u>		
Lichtbron	3	Voorzien van led/PL/TL verlichting en armaturen.
Schakeling lichtbrond	3	Schakeling in leslokalen door bewegingsdetectie. De bediening in de gangen is centraal
<u>Voorzieningen</u>		
PV panelen	5	niet aanwezig
WTW installatie	5	beperkt aanwezig
Zonneboiler	5	niet aanwezig
Gemiddeld	4,42	

Specifiek gebrek of kenmerk

Label van het gebouw

In het nationaal georegister staat de schoollocatie niet geregistreerd met een energielabel. Ook hebben we geen stukken ontvangen waaruit blijkt dat het schoolgebouw beoordeeld is voor een energielabel. Voor de labeling van het gebouw is gekeken naar het bouwjaar en de eventuele uitgevoerde (energetisch verbeterde) renovaties.

Situatie van het gebouw



<https://nationaalgeoregister.nl/>

Impressies





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

Colofon

Datum: 7 november 2023
Auteur(s): Rob van Driel

info@boa-advies.nl
020 - 494 23 63