

Gemeente Gennep

Inspectierapport voormalige brandweerkazerne

Gebouw : voormalige brandweerkazerne
Adres : Genneperhuisweg 13
Plaats : Gennep



© Nibag Groep B.V. Alle rechten voorbehouden. 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, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Projectnummer	2602/001/001
Project	uitvoeren en rapporteren bouwtechnisch onderzoek
Opdrachtgever	Gemeente Gennep Mevrouw C. Derks Postbus 9003 6590 HD Gennep
Versie	Tweede concept extern
Datum	7 juni 2017
Afdrukdatum	12 juli 2017
Auteur	Rolf Bos
Controle tweede lezer	G. van de Kolk
Bestand	170608(RB) inspectieverslag brandweerkazerne Gennep
Aantal pagina's	25, exclusief bijlagen



Disclaimer

Het onderhavige rapport is op zorgvuldige wijze opgesteld, volgens de algemeen gebruikelijke inzichten, methoden en aangeleverde informatie door opdrachtgever en/of derden. Doch kan de mogelijkheid niet worden uitgesloten dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen in deze rapportage en gehanteerde informatie. Nibag Groep B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook, tenzij de schade mocht voortvloeien uit opzet of grove schuld aan de zijde van Nibag Groep B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Gebouwinformatie & uitgangspunten	2
2.1	Objectgegevens	2
2.2	Inspectiegegevens	2
2.3	Adviseur	2
2.4	Overzichtsfoto's	3
3	Inspectieverslag	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Bevindingen per gebouwonderdeel	6
3.2.1	14 Buitenriolering en drainage	7
3.2.2	20 Fundering	7
3.2.1	21 Betonwerk	8
3.2.2	22 Metselwerk	8
3.2.3	24 Ruwbouwtimmerwerk	10
3.2.4	25 Metaalconstructiewerk	12
3.2.5	27 Daken	13
3.2.6	30 Kozijnen, ramen en deuren	14
3.2.7	32 Trappen en balustraden	14
3.2.8	33 Dakbedekkingen	15
3.2.9	34 Beglazing	15
3.2.10	35 Natuur- en kunststeen	16
3.2.11	40 Stukadoorwerk	16
3.2.12	41 Tegelwerk	17
3.2.13	44 Plafond- en wandsystemen	18
3.2.14	45 Afbouwtimmerwerk	18
3.2.15	46 Schilderwerk	18
3.2.16	50 Dakgaten en hemelwaterafvoeren	19
3.2.17	53 Sanitair	20
3.2.18	60 Verwarmingsinstallaties	21
3.2.19	70 Elektratechnische installaties	22
4	Conclusie en aanbevelingen	23
4.1	Conclusie	23

4.2	Aanbevelingen.....	23
5	Kostenraning	24
6	Tekening.....	25

1 Inleiding

Voorliggende inspectierapport heeft betrekking op de voormalige brandweerkazerne aan de Gennepershuisweg 9 te Gennep. Het gebouw heeft al circa vijf jaar geen functie meer. De begane grond wordt gebruikt als tijdelijke opslag van overtollig meubilair van de gemeente Gennep.

De restanten van de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf vinden hun oorsprong als timmer- en meubelfabriek De Gennep Molen. Het gebouw dateert van omstreeks 1920. De begane grond was in gebruik voor de productie, de verdieping was in gebruik als kantoor van de fabriek. Na het faillissement van de meubelfabriek omstreeks 1970/1975 gaf dit de gemeente Gennep een mooie kans om hier de brandweer (Nierszijde) en gemeentewerf (wegzijde) te huisvesten. In het resterende deel werd de kantine van de gemeentewerf geprojecteerd op de begane grond en het kantoor met instructielokaal voor brandweer op de 1ste verdieping. De zolder werd niet meer gebruikt, alleen voor leidingstelsel.

Gennep Molen (notariskantoor met appartementen) was vroeger ook onderdeel van de meubelfabriek. Vanuit het waterrad werd de aandrijving van machines in het restgebouw verzorgd via overbrengingen met riemen enz. via een luchtbrug. Later werd dat elektrisch geregeld. Er stond een flink verdeelstation waar nu de parkeerplaatsen zijn.

Voor het faillissement van de meubelfabriek bevonden er zich zaag-, schaaf-, schuur-, en boormachines op de begane grond. Onder de bestaande houten vloer liggen resten van gemetselde funderingsblokken voor die machines. Op de eerste verdieping en mogelijk ook op zolder waren kantoren met tekentafels en administratie.

Met de verbouwing is dit alles verwijderd, funderingsblokken zijn verlaagd en de houten vloer werd dichtgelegd met underlayment om een redelijk vlakke vloer te krijgen. De hoek rondom trappenhal en sanitaire voorzieningen werd opengebroken en voorzien van een eigen fundering met gemetselde voorzieningen. De overige scheidingen werden met houten wanden en gipsplaten uitgevoerd. De brandweerclub zelf heeft een verlaagd plafond aangebracht voor sfeerverhoging. De energievoorziening zat geheel in het inmiddels gesloopte deel.

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Gennep wil onderzoeken of het financieel haalbaar is om het gebouw te renoveren om er een broedplaats voor kunstenaars en ambachtslieden onder te brengen. De gemeente wil allereerst inzicht in de kosten voor het herstel van het casco van het gebouw, zodanig dat het gebouw in gebruik genomen kan worden.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn alle relevante gegevens van het gebouw benoemd. In hoofdstuk 3 zijn de bevindingen op basis van de inspectie uitgewerkt.

De begroting met de beoogde casco herstellkosten is als separate bijlage opgenomen

2 Gebouwinformatie & uitgangspunten

2.1 Objectgegevens

Gebouwnaam	: voormalige brandweerkazerne
Adres	: Genneperhuisweg 13
Postcode	: 6590 HD
Plaats	: Gennepe
Eigenaar	: Gemeente Gennepe
Bouwjaar	: Onbekend,
Categorie	: Industrieel erfgoed
Status	: Geen beschermde status
Aantal bouwlagen	: 2 + zolder
Bruto Vloer Oppervlak	: Ca. 420 m ² (over twee bouwlagen)

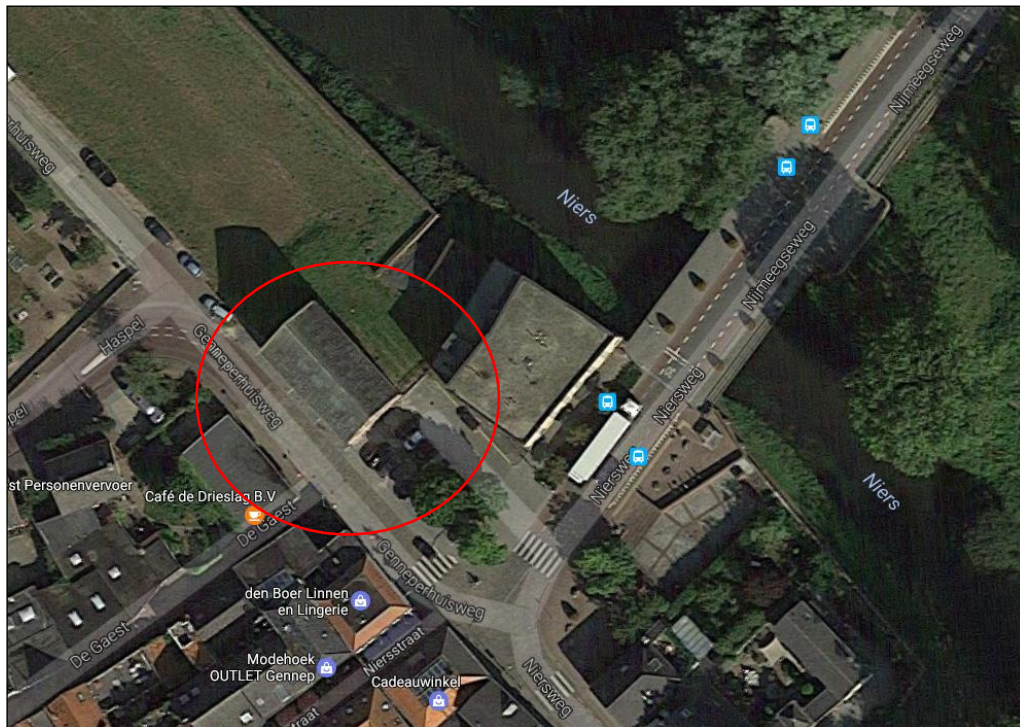
2.2 Inspectiegegevens

Inspecteur	: R. Bos
Datum inspectie	: 6 juni 2017
Weersomstandigheden	: Overwegend regenachtig
Aanwezig bij inspectie	: De heer J. (Jos) van de Kerkhof

2.3 Adviseur

Bedrijfsnaam	: Nibag Groep B.V
Projectleider	: G. van de Kolk
Adres	: Demmersweg 122
Postadres	: Postbus 458
Postcode	: 7550 AL
Plaats	: Hengelo Ov.
Telefoon	: 088 - 9600 900
E-mailadres	: info@nibag.nl

2.4 Overzichtsfoto's



Afbeelding 1, satellietfoto locatie Gennepershuisweg



Afbeelding 2, Overzichtsfoto Noordoost gevel



Afbeelding 3, Overzichtsfoto Zuidoost gevel



Afbeelding 4, Overzichtsfoto Zuidwest gevel



Afbeelding 5, Overzichtsfoto Noordwest gevel

3 Inspectieverslag

3.1 Inleiding

Op dinsdag 9 juni 2017 is door de inspecteur van Nibag een bezoek aan de locatie gebracht. Hierbij is het casco van het gebouw visueel geïnspecteerd. De weersomstandigheden tijdens de inspectie waren regenachtig. De bevindingen van de inspectie op hoofdlijnen zijn uitgewerkt in voorliggende rapportage.

De inspectie van het exterieur (gevels en dak) is uitgevoerd vanaf het maaiveld. Er zijn geen hulpmiddelen ingezet om de hoger gelegen delen van de gevel, de goten en het dak van dichtbij te inspecteren. De bevindingen richten zicht dan ook op de belangrijks en meest in het oog springende gebreken.

De begane grond en een deel van de 1^e verdieping was ten tijde van de inspectie in gebruik als opslagruime. Derhalve zijn niet alle vertrekken toegankelijk geweest voor inspectie.

Op vrijdag 30 juni is wederom een bezoek aan de locatie gebracht. Tijdens dit bezoek zijn de scheuren in de gevel nader bekeken en vastgelegd op bijgevoegde tekening.

3.2 Bevindingen per gebouwonderdeel

De bevindingen zijn uitgewerkt op volgorde van STABU hoofdstukkenencoding. Eerst zijn de belangrijkste bevindingen omschreven, ondersteund met foto's welke gemaakt zijn tijdens de opname. Vervolgens is onder de kop 'werkzaamheden' omschreven welke kosten zijn opgenomen in de bijgevoegde kostenraming.

3.2.1 14 Buitenriolering en drainage

De onderhoudsconditie en het verloop van de huidige buitenriolering zijn niet bekend. Deze zijn dan ook niet opgenomen tijdens de visuele inspectie. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de volledige buitenriolering tot de aansluiting op het gemeenteriool vervangen zal moeten worden.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het verwijderen van de bestaande buitenriolering en het aanbrengen van een nieuwe ringleiding rondom het gebouw;
- Het uitvoeren van grondwerk ten behoeve van de riolering;
- Het aansluiten van de binnenriolering en de bestaande hemelwaterafvoeren op de nieuw aangebracht buitenriolering.

3.2.2 20 Fundering

De fundering van het gebouw was ten tijde van de inspectie niet toegankelijk. Gezien de bouwperiode is het aannemelijk dat er een gemetselde fundering onder de gevels aanwezig is. De breedte en aanlegdiepte zijn niet vastgesteld. Naast de fundering onder de gevels zijn er vermoedelijk nog restanten aanwezig van funderingen van de voormalige inrichting van de hier gehuisveste meubelfabriek.

Tijdens de verbouwing in de jaren '80 is een deel van het gebouw voorzien van betonvloeren op een nieuwe fundering. Gegevens over deze fundering ontbreken. Mogelijk heeft deze toevoeging gevolgen gehad voor het bestaande gebouw en de fundering hiervan. Er zijn in de gevels verschillende scheuren waargenomen, waaronder ter plaatse van deze latere toevoeging.

Op veel plaatsen in de gevel zijn scheuren in het metselwerk waargenomen welke kunnen duiden op problemen met de funderingsconstructie. Er zijn zowel verticale scheuren waargenomen welke dwars door de gevelsteen heen gescheurd zijn. Daarnaast zijn er trapsgewijs diagonale scheuren waargenomen, deze volgen de lint- en stootvoegen van de gevel. De verticale scheuren duiden op mogelijke gebreken aan de funderingsconstructie, de scheuren kunnen doorlopen door de gemetselde fundering waardoor de delen onafhankelijk kunnen bewegen.



Diagonale scheur (trapsgewijs)



Doorgaande scheur door gevelstenen

Ondanks de vele scheuren zijn er geen sterke vervormingen of verzakkingen van (delen van) het metselwerk van de gevels waargenomen. De fundering lijkt dan ook ondanks de scheuren redelijk stabiel te zijn doordat er geen sterke afwijkingen zijn waargenomen. Dit geeft echter geen garanties tegen verzakkingen of meer scheuren in de toekomst, hiervoor is nader onderzoek naar de draagkrachtigheid van het grondpakket nodig. Mogelijk heeft de nieuw aangebrachte funderingsconstructie in het gebouw samen met de hierop rustende vloer en (dragende) wanden invloed gehad op de oude gevels en/of de funderingsconstructie.

Aanvullend onderzoek door een constructeur, aangevuld met het uitvoeren van sonderingen

geeft meer inzicht in de draagkrachtigheid van het grondpakket en hiermee de stabiliteit van het gebouw. Vervolgens kan aan de hand van de gewenste nieuwe functie van het gebouw en bijbehorende aanvullende belasting op de funderingsconstructie worden nagegaan in hoeverre de bestaande funderingsconstructie toereikend en voldoende stabiel is om de belasting af te dragen.

Voor aanvullend onderzoek zal naast het uitvoeren van sonderingen zowel in het gebouw als langs de gevels gegraven moeten worden om een deel van de fundering bloot te leggen. Vervolgens kan onder meer de aanlegbreedte, aanlegdiepte en de onderhoudsconditie van de (gemetselde) fundering vastgesteld worden. Aan de hand van de sondering kan onderzocht worden hoe draagkrachtig het grondpakket is. Mogelijk dient de funderingsconstructie uitgebreid te worden of dient het grondpakket onder de fundering geïnjecteerd te worden om voldoende stabiliteit te garanderen.

Kostenraming

In de kostenraming zijn vooralsnog geen kosten opgenomen voor herstelwerkzaamheden. Wel is een post gereserveerd voor aanvullend onderzoek.

3.2.1 21 Betonwerk

De begane grondvloer verkeer in een matige conditie, zie '24 Ruwbouwtimmerwerk'. De houten vloer zal worden vervangen door een in het werk gestorte betonvloer. Hierbij wordt uitgegaan van een vrijdragend vloer op het bestaande grondpakket.

Mogelijk dient de ruimte onder de bestaande vloer ontgraven worden of aangevuld te worden met een zandpakket alvorens de vloer aangebracht kan worden. Er is uitgegaan van een vloer van ca. 250 mm. en een cementdekvloer van ca. 70 mm.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het aanbrengen van een nieuwe geïsoleerde begane grondvloer.

3.2.2 22 Metselwerk

De gevels van het gebouw zijn opgetrokken uit metselwerk in kruisverband. De oorspronkelijke gevelstenen zijn rode bakstenen met een afmeting van ca. 215x105x55 mm. De lagenmaat bedraagt ca. 64mm. Op veel plaatsen zijn naderhand delen van de gevel ingeboet met stenen van een afwijkend formaat, ca. 210x100x52 mm. De gevelstenen van het oorspronkelijke en het naderhand ingeboete metselwerk wijken naast qua afmeting ook af in kleur en afwerking van de steen. Doordat de nieuwe stenen kleiner zijn dan de oorspronkelijk komt het voegwerk ook nadrukkelijker naar voren.

De oorspronkelijk toegepaste metsel- en voegmortel is kalkgebonden. Naderhand zijn diverse delen ingeboet met cementgebonden specie. Ook zijn delen van het voegwerk hersteld met cementgebonden voegwerk. Het verschil is kleur, afmeting en voegtype is duidelijk waarneembaar.

Naast de vele reparaties, afwijkende stenen en afwijkend voegwerk zijn er veel schades aan het metselwerk waargenomen. In dit inspectieverslag is een overzicht van de belangrijkste gebreken gegeven. Hoewel er veel schades waarneembaar zijn en er in het verleden diverse delen zijn ingeboet is de kwaliteit van het aanwezige metselwerk redelijk te noemen. Het metselwerk kan dan ook grotendeels gehandhaafd blijven. Reparaties en inboetwerk zullen echter altijd zichtbaar blijven. Er is geen technische noodzaak om vanuit esthetisch oogpunt herstelwerkzaamheden uit te voeren om het aanzicht/de uitstraling van het gebouw te verbeteren. Reparatiewerk vertelt op deze manier iets over de geschiedenis van het gebouw.



Metselwerk noordoostgevel



Verschillende formaten gevelstenen

Het voegwerk van het gebouw is oorspronkelijk uitgevoerd als een kalkgebonden snijvoeg. Er is in de loop der jaren veel reparatie- en inboetwerk uitgevoerd waardoor er veel variatie is in type voeg en de toegepaste voegmortel samenstelling. Het voegwerk verkeert over het geheel genomen in een matige conditie. Verschillende delen van het voegwerk hebben een verkeerde samenstelling waardoor het voegwerk te hard is voor de toegepaste gevelsteen. Andere delen van het mogelijk oorspronkelijke voegwerk zijn onderhevig aan erosie en deels uitgesleten. Weer andere delen zijn gerepareerd met reparatiemortel. Een aanzienlijk deel (ca. 25%) van het voegwerk behoeft vervanging of herstel. Vanuit esthetisch oogpunt kan ervoor gekozen worden al het voegwerk te vervangen. Hiervoor is vooralsnog geen technische noodzaak.



Voegwerk



Gerepareerd voeg- en metselwerk

In de gevels zijn op veel plaatsen scheuren waargenomen. De scheuren lopen op meerdere plaatsen over de gehele gevel van boven naar beneden, onderbroken door de gevelopeningen. De ernst van de scheuren is niet met zekerheid vast te stellen. Vooralsnog zullen de scheuren hersteld en gefixeerd moeten worden. Hiervoor worden de lintvoegen diep ingeslepen waarna wikkelvormige RVS wapening in de lintvoeg aangebracht kan worden met tweecomponenten expoylijm. Na het aanbrengen en uitharden van de wapening kan het geheel voorzien worden van nieuwe voegwerk.



Verticale scheuren tussen de gevelopeningen



Scheuren dwars door de gevelstenen

Het reeds gesloopte deel van het voormalige brandweercomplex was verbonden met het gebouw aan de noordwestgevel. De sporen van het voormalige bouwvolume zijn duidelijk zichtbaar. Delen van de gevel dienen hier hersteld te worden. Het onderste deel van de gevel is voorzien van een laag pleisterwerk. Deze laag dient op het gehele onderste deel van de gevel nieuw aangebracht te worden zodat een egale afwerking zichtbaar is. De tijdens de sloop beschadigde hoeken van het gebouw dienen aangeheeld te worden. Restanten van metalen verbindingen dienen verwijderd te worden.



Beschadigde gevel, restanten wapening gesloopt deel



Gepleisterde noordwestgevel

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het vervangen van een aanzienlijk deel, ca. 20%, van het voegwerk;
- Het herstellen van scheuren in de gevel door deze uit te krabben en te voorzien van RVS wikkelvormige wapening. Vervolgens dient het metselwerk voorzien te worden van voegwerk;
- Het inboeten van enkele delen van de gevel door het uitkrabben van kapotte of ontbrekende stenen en het aan brengen van nieuwe gevelstenen;
- Het pleisteren van de onderzijde van de noordwestgevel.

3.2.3 24 Ruwbouwtimmerwerk

De vloeren in het gebouw zijn vrijwel geheel uitgevoerd in hout. De begane grondvloer en verdiepingvloer zijn deels uitgevoerd in beton. De houten begane grondvloer is aan de onderzijde niet toegankelijk door het ontbreken van een kruipluik. De vloerdelen zijn afgewerkt met een laag linoleum. De onderhoudsconditie van de vloer is derhalve niet met zekerheid vast te stellen. Op één plaats is een sparing in de vloerafwerking aanwezig waar de houten vloerdelen zichtbaar zijn. Deze verkeren in een matige conditie. Mogelijk hebben overstromingen in de jaren '90 schade aan de houten vloeren als gevolg gehad. Afhankelijk van de nieuwe functie van het gebouw is het aannemelijk dat er een nieuwe betonvloer

aangebracht zal moeten worden. Derhalve zijn kosten opgenomen voor het verwijderen van de bestaande begane grondvloer.



Sparing in de vloerafwerking op de begane grond, houten vloerdelen zichtbaar

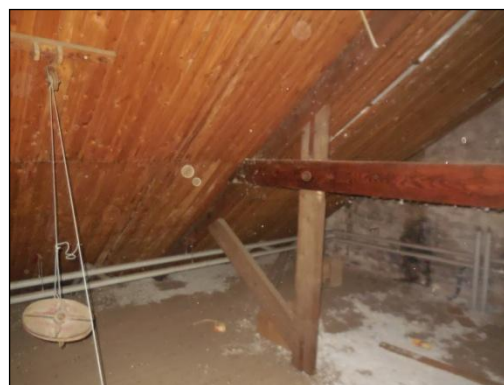
De constructie van de verdiepingsvloer zijn niet toegankelijk voor inspectie door de aangebrachte plafonds op de begane grond en de vloerafwerking op de verdieping. De onderhoudsconditie is derhalve niet vastgesteld.

Bij zowel de begane grondvloer als de verdiepingsvloer is een sterk afschot waargenomen. Tijdens de inspectie kon niet worden vastgesteld of dit veroorzaakt is door gebreken aan de vloer en/of verzakkingen van de gevel of dat de constructie van de vloeren niet vlak is uitgevoerd. Met het aanbrengen van een nieuwe betonvloer op de begane grond is dit gebrek verholpen. Op de verdieping behoudt de vloer vooralsnog een sterk afschot. In de raming zijn kosten opgenomen voor het uitvlakken van de vloer op de verdieping d.m.v. het verwijderen van de bestaande vloerdelen, het uitvlakken van de balklaag en het aanbrengen van nieuwe Underlayment vloerplaten.

De zoldervloer is volledig in hout uitgevoerd. De vloerconstructie van de zoldervloer bestaat uit een houten balklaag met hierop houten vloerdelen. De balklaag was ten tijde van de inspectie niet volledig zichtbaar. De conditie is hiermee niet met zekerheid vast te stellen. De houten vloerdelen verkeren in een redelijke onderhoudsconditie. Er zijn geen sporen waargenomen van ernstige aantasting door houtborende insecten. Vooralsnog zijn geen kosten opgenomen in de begroting voor de zoldervloer.



Overzicht dakconstructie



Dakspant

De dakconstructie bestaat uit vijf spanten welke worden overspannen door gordingen waarop de dakplaten zijn aangebracht. De uiteinden van de gordingen zijn opgelegd in de kopgevels. Het houtwerk van de spanten verkeert in een goede onderhoudsconditie. Er zijn geen gebreken aan de dakspanten waargenomen.

De kap is aan de binnenzijde afgetimmerd. De gordingen zijn daarom niet zichtbaar voor

inspectie en de onderhoudsconditie is hierdoor niet vast te stellen. Vooral nog zijn er geen gebreken waargenomen die kunnen duiden op onvolkomenheden aan de gordingen.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het slopen en afvoeren van de bestaande houten begane grondvloer. Vervolgens zal een nieuwe vloer aangebracht moeten worden. Voor het aanbrengen van een nieuwe begane grondvloer, uitgevoerd in beton, zijn kosten opgenomen onder hoofdstuk 21 Betonwerk;
- Het verwijderen van de vloerdelen van de verdiepingvloer, het uitvlakken van de vloerconstructie en aanbrengen van nieuwe (Underlayment) vloerdelen.

3.2.4 25 Metaalconstructiewerk

Op de gevels zijn smeedijzeren balkankers en gietijzeren rozetten zichtbaar. Het schilderwerk op het metaalwerk is vrijwel geheel verdwenen. Het metaalwerk is veelal geoxideerd. Op termijn kan het metaalwerk aangetast worden en kan schade aan het metselwerk ontstaan.



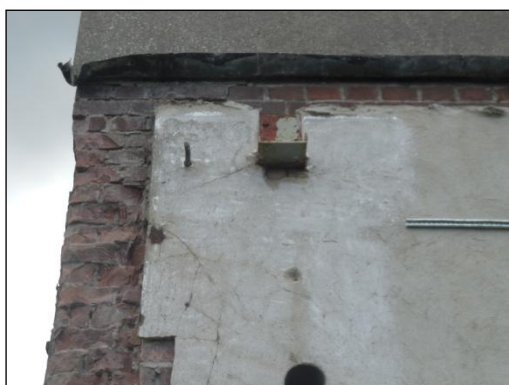
Gietijzeren rozet



Metalen verbindingselementen

De houten spanten van de dakconstructie en gordingen zijn verankerd door middel van metalen verbindingselementen. De metalen verbindingen verkeren in een goede conditie.

Op verschillende plaatsen in de gevel zijn restanten waargenomen van oude metalen constructieonderdelen. Voornamelijk in de noordwestgevel zijn de restanten van de voormalige aanbouw zichtbaar. Deze dienen te worden verwijderd om schade aan het metselwerk van de gevel door oxidatie te voorkomen.



Restanten metaalconstructies

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het conserveren van de smeedijzeren gevelankers door het ontdoen van roest en

- loszittende verflagen. Vervolgens een laag nieuw schilderwerk aanbrengen;
- Het conserveren van de gietijzeren gevelrozetten door het ontdoen van roest en loszittende verflagen. Vervolgens een laag nieuw schilderwerk aanbrengen;
- Het verwijderen van metalen restanten van de gevel welke op termijn schade aan het metselwerk kunnen veroorzaken.

3.2.5 27 Daken

De opbouw van het dakpakket bestaat van binnen naar buiten gezien bestaat uit:

- Golfplaten dakafwerking (mogelijk asbesthoudend);
- Gordingen, ca. 63x160 mm;
- 50 mm polystyreen isolatie, aangebracht tussen de gordingen;
- Naaldhout schroten, aan de binnenzijde verankerd aan de gordingen.

De zolderverdieping is afgetimmerd met schroten. Hierachter is isolatiemateriaal aangebracht tussen de gordingen. De isolatie is uitgevoerd in polystyreen. Op de zoldervloer liggen grote hoeveelheden korrels van het isolatiemateriaal. Er nestelen vogels onder de golfplaten tussen het isolatiemateriaal. Vermoedelijk nestelen er ook een of meerdere marters tussen de kap.



Dakconstructie aan de binnenzijde afgetimmerd



Isolatiemateriaal op de vloer

Tijdens de inspectie was er sprake van regenachtig weer. Er is op één plaats, ter plaats van de aansluiting op de noordwestgevel, beperkte lekkage waargenomen. Het overige deel van de kap was, voor zover waarneembaar, droog.



Opbouw dakconstructie



Houten gording, isolatie en golfplaten

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het verwijderen van de aftimmering op de zolderverdieping. Het afgekomen hout dient tijdelijk opgeslagen te worden voor hergebruik;
- De dakconstructie (gordingen) dient vervolgens gecontroleerd te worden op gebreken;

- De bestaande polystyreen dakisolatie dient verwijderd en afgevoerd te worden;
- Na het aanbrengen van nieuwe dakafwerking en dakisolatie kan de bestaande houten afwerking teruggebracht worden. Vooralsnog zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.2.6 30 Kozijnen, ramen en deuren

Het entree deurkozijn is uitgevoerd in hout. Het houtwerk verkeert in een redelijke onderhoudsconditie. Het kozijn kan vooralsnog gehandhaafd blijven. Mogelijk zullen er, afhankelijk van de beoogde nieuwe functie, nieuwe gevelopeningen toegevoegd worden aan het gebouw. Vooralsnog is hiermee geen rekening gehouden.



Bestaande aluminium gevelkozijnen



Houten entree deurkozijn

De overige gevelkozijnen zijn alle uitgevoerd in aluminium en hebben een maatvoering van ca. 1100x1750 mm. De raamkozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing en een valraam bovenin het kozijn. De kozijnen verkeren vooralsnog in een redelijke onderhoudsconditie. De rubbers langs de beglazing en de draaiende delen verkeren eveneens in een redelijk tot goede onderhoudsconditie. Vervanging is vooralsnog niet aan de orde.

De aluminium kozijnen dienen gereinigd te worden. Daarnaast dienen de draaiende delen nagelopen en waar nodig bijgesteld en gesmeerd te worden. Tot slot dient het kitwerk tussen de gevelkozijnen en het metselwerk vervangen te worden.

De bestaande gevelkozijnen zijn niet de oorspronkelijke kozijnen, vermoedelijk zijn de oorspronkelijke ramen uitgevoerd in gietijzer met een vergelijkbare roedeverdeling. Hoewel de bestaande kozijnen van voldoende kwaliteit zijn zal vervanging door oude of nieuw vervaardigde gietijzeren exemplaren de uitstraling van het gebouw te goede komen. De technische noodzaak hiervoor ontbreekt echter. Vooralsnog zijn hiervoor geen kosten opgenomen in de raming.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het reinigen van de kunststof gevelkozijnen en controleren en smeren van de draaiende delen;
- Het vervangen van het kitwerk rondom de kozijnen.

3.2.7 32 Trappen en balustraden

De aanwezige trap in het gebouw verkeert in een redelijke tot goede onderhoudsconditie. De trap verschaft toegang tot de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping is geen vaste voorziening aanwezig om de zolderverdieping te bereiken. De zolder is hiermee uitsluitend bereikbaar m.b.v. een ladder. Geadviseerd wordt om een vaste trap aan te brengen om de zolderverdieping beter toegankelijk te maken.



Vaste trap op de eerste verdieping



Toegangsluit naar de zolderverdieping

Kostenraming

In de kostenraming zijn geen kosten opgenomen voor trappen en balustraden.

3.2.8 33 Dakbedekkingen

De dakbedekking bestaat uit golfplaten, vermoedelijk cementgebonden en mogelijk asbesthoudende platen. Wanneer de golfplaten zijn aangebracht is onbekend. De onderhoudsconditie van de dakplaten is niet met zekerheid vast te stellen. Gezien de veronderstelde leeftijd zullen deze binnen afzienbare tijd vervangen moeten worden. Er zijn enkele gaten in de dakbedekking waargenomen waardoor lekkages ontstaan.

De aansluiting van het dak langs het opgaande werk van de noordoostgevel is afgewerkt met een loodslabbe. Het loodwerk verkeert in een slechte conditie waardoor lekkages kunnen ontstaan. Daarnaast kunnen vogels door de gaten in het loodwerk in het gebouw nestelen.



Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het vervangen van de volledige dakbedekking. Alle golfplaten zullen worden vervangen door nieuwe golfplaten. Uitgangspunt hierbij is dat er geen asbesthoudend materiaal is toegepast;
- Het vervangen van de loodslabben t.p.v. de noordoostgevel.

3.2.9 34 Beglazing

De aluminium gevelkozijnen zijn alle voorzien van geïsoleerde beglazing. De beglazing is in de luchtspouw tussen de glasplaten voorzien van een roede-verdeling. De beglazing verkeert in een goede conditie. Vervanging is vooralsnog niet aan de orde.

Het entree deurkozijn is voorzien van beglazing. De beglazing is door vandalisme gebroken en dient vervangen te worden.



Kunststof gevelkozijnen v.v. geïsoleerde beglazing



Beglazing voorzien van roede in de luchtpouw

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

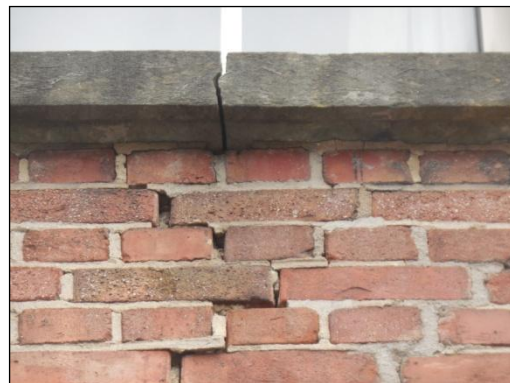
- Het aanbrengen van nieuwe beglazing in de deuren van het deurkozijn van de entree.

3.2.10 35 Natuur- en kunststeen

De gevelkozijnen zijn voorzien van hardstenen dorpels. Deze verkeren over het geheel genomen in een redelijke tot goede onderhoudsconditie. Op twee plaatsen zijn scheuren in de dorpels waargenomen. De scheuren zijn waarschijnlijk veroorzaakt door de scheuren in het metselwerk van de gevels. De scheuren in de dorpels zijn waargenomen in het verlengde van de scheuren in het metselwerk. De dorpels dienen hersteld te worden.



Hardstenen dorpels



Scheur in de hardstenen dorpel

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het herstellen van scheuren in de hardstenen dorpels door het aangelen van de dorpels m.b.v. reparatiemortel.

3.2.11 40 Stukadoorswerk

De binnenwanden en de binnenzijde van de buitengevels zijn grotendeels voorzien van pleisterwerk. Het pleisterwerk verkeert overwegend in een redelijke onderhoudsconditie. Ter plaatse van de lekkerende hemelwaterafvoer (noordzijde) is het pleisterwerk beschadigd (vochtschade).

Op verschillende plaatsen is het pleisterwerk losgekomen door zettingen in de gevel en

scheuren in het metselwerk. Deze delen van het pleisterwerk dienen aangeheeld en/of vervangen te worden.



Vochtschade pleisterwerk noordzijde



Losgekomen pleisterwerk

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Plaatselijk herstel van gebrekkig pleisterwerk;
- Afbikken en aanbrengen van nieuwe pleisterwerk ter plaatse van de hoek met vochtschade.

3.2.12 41 Tegelwerk

Tijdens de verbouwingen in de jaren '80 zijn sanitaire groepen aangebracht in het gebouw. De sanitaire groepen zijn voorzien van vloer- en wandtegels.

Het wandtegelswerk verkeert in een redelijke onderhoudsconditie, vervanging is niet strikt noodzakelijk. Op één plaats zijn enkele tegels losgekomen. De ondergrond van deze losgekomen tegels is een koof t.b.v. leidingwerk. Mogelijk zijn tegels hier losgekomen door vochtschade. Loszittende tegels dienen verwijderd te worden waarna de tegels opnieuw aangebracht en gevoegd dienen te worden.



Losgekomen tegelwerk

De vloer is voorzien van kleine vloertegels (10x10 cm). De tegelvloer verkeert in een redelijke tot matige conditie. In de begroting zijn kosten opgenomen voor het aanbrengen van nieuwe vloertegels. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe tegels over het bestaande tegelwerk aangebracht kunnen worden.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het herstellen van het beschadigde wandtegelswerk;

- Het aanbrengen van nieuwe vloertegels over het bestaande vloertegelwerk.

3.2.13 44 Plafond- en wandsystemen

In het gebouw zijn op de begane grond en de eerste verdieping plafonds aangebracht. Op verschillende plaatsen zijn hieronder verlaagde (systeem)plafonds aangebracht. De plafonds verkeren in een matige onderhoudsconditie.



Systeemplafond eerste verdieping

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het verwijderen van alle bestaande verlaagde plafonds, inclusief koof, ophanging en in het plafond aangebrachte verlichtingsarmaturen en/of andere voorzieningen.

3.2.14 45 Afbouwtimmerwerk

De dakrand van het pand is ter plaatse van de zuidoostgevel afgewerkt met de dakplaten welke elkaar overlappen. Na het vervangen van de dakplaten dient er een nieuwe afwerking aangebracht te worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van het aanbrengen van nieuwe houten wind- en dekveren.



Dakrandafwerking golfplaten



Delen vervangen door wind- en dekveren

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het aanbrengen van nieuwe wind- en dekveren ter plaatse van de zuidoostgevel. Schilderwerk opgenomen onder hoofdstuk 46.

3.2.15 46 Schilderwerk

Het entreekozijn in de noordoostgevel is uitgevoerd in hout en is voorzien van dekkend

schilderwerk. Het schilderwerk verkeert in een slechte conditie, delen van het houtwerk zijn kaal. Het schilderwerk dient geheel opnieuw opgezet te worden.

De nieuwe wind- en dekveren zullen worden uitgevoerd in hout. Na het aanbrengen van nieuwe wind- en dekveren zal nieuw schilderwerk aangebracht moeten worden.

Het uiteinde van de gordingen is ter plaatse van de zuidoostgevel aan de buitenzijnde voorzien van schilderwerk. Deze dienen opnieuw geschilderd te worden.

De smeedijzeren balk- en gevelankers en de gietijzeren rozetten dienen te worden voorzien van schilderwerk. Het metaalwerk is onderhevig aan oxidatie door gebrekkig schilderwerk. Na het conserveren van het metaal dienen deze opnieuw geschilderd te worden.



Schilderwerk houten gevelkozijn

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem, zowel binnen als buiten, op het houten gevelkozijn inclusief deuren;
- Het aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem op de nieuw aan te brengen wind- en dekveren;
- Het aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem op de uiteinden van de gordingen;
- Het aanbrengen van een geheel nieuw dekkend verfsysteem op de smeedijzeren balkankers en de gietijzeren rozetten.

3.2.16 50 Dakgaten en hemelwaterafvoeren

De noordoost- en zuidwestgevel zijn voorzien van een zinken mastgoot, opgehangen aan zinken gootbeugels. De goten wateren af via totaal vier hemelwaterafvoeren. De goten functioneren overwegend naar behoren. Bij de goot boven de entree van het gebouw is sprake van lekkage. Het zinkwerk zal hier vervangen of gerepareerd moeten worden. Binnen afzienbare tijd zullen ook de overige goten vervangen moeten worden.



Zinken mastgoot opgehangen aan gootbeugels



Lekkage aan de zinken goot

Het bovenste deel van de vier hemelwaterafvoeren is uitgevoerd in PVC. De ondereinden zijn op drie plaatsen uitgevoerd in verzinkt staal. Deze ondereinden verkeren in een goede conditie. Naast de ingang ontbreekt het ondereinde waardoor schade aan het metselwerk is ontstaan. Doorgeslagen vochtplekken zijn aan de binnenzijde zichtbaar.

De PVC hemelwaterafvoeren verkeren in een matige tot slechte conditie. Delen van de hemelwaterafvoer ontbreken waardoor schade aan het metselwerk ontstaat. De PVC delen dienen vervangen te worden.



Deels ontbrekende PVC hemelwaterafvoer



Verzinkt stalen ondereind hemelwaterafvoer

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het vervangen van alle zinken mastgoten inclusief gootbeugels door nieuwe exemplaren;
- Het aanbrengen van een thermisch verzinkt stalen ondereind inclusief het aansluiten op de (nieuwe) buitenriolering;
- Het vervangen van vier PVC hemelwaterafvoeren inclusief beugels en het aansluiten op de nieuwe dakgoot en de bestaande stalen ondereinden.

3.2.17 53 Sanitair

In het gebouw is op de tweede verdieping een sanitairgroep aangebracht. Er zijn twee toiletten, twee urinoirs en twee wastafels aangebracht. Het sanitair lijkt in een redelijke tot matige onderhoudsconditie te verkeren. Aangezien water en mogelijk ook de riolering zijn afgesloten kan het sanitair niet gebruikt worden. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat beide toiletten en beide wastafels vervangen dienen te worden. De urinoirs worden vooral nog gegandhaafd.



Bestaande urinoirs



Bestaand toilet

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het vervangen van de twee toiletpotten door nieuwe vergelijkbare exemplaren, inclusief spoelreservoir en het aansluiten op de bestaande binnenriolering en waterleiding.
- Het vervangen van de twee wastafels, inclusief sifon en het aansluiten op de bestaande binnenriolering en waterleiding.

3.2.18 60 Verwarmingsinstallaties

Het gebouw werd verwarmd met behulp van paneelradiatoren. Deze zijn aangebracht tijdens de verbouwing in de jaren '80. De radiatoren en het leidingwerk van de verwarmingsinstallatie verkeren in een redelijke tot goede onderhoudsconditie en kunnen derhalve hergebruikt worden.

Warmteopwekking geschiedde in het naastgelegen gebouw dat inmiddels gesloopt is. In het gebouw is geen bron voor warmteopwekking aanwezig. Het gebouw kan derhalve niet verwarmd worden. Afhankelijk van de beoogde nieuwe functie en indeling van het gebouw dient een nieuwe bron voor warmteopwekking aangebracht te worden.



Leidingwerk verwarmingsinstallatie



Radiator

Kostenraming

In de kostenraming is een stelpost opgenomen voor het aanbrengen van een warmte opwekkingbron. Als uitgangspunt is een eenvoudige combi ketel aangehouden incl. aansluiten op de bestaande radiatoren.

3.2.19 70 Elektratechnische installaties

Het gebouw heeft in de huidige situatie niet aangesloten op het lichtnet en heeft derhalve geen elektra voorziening. Er dient een aansluiting gerealiseerd te worden i.c.m. het aanbrengen van een aardpen en het aanbrengen van een hoofdschakelaar en meterkast.

Kostenraming

In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor:

- Het realiseren van een nieuwe aansluiting (netbeheerder);
- Het aanbrengen van een meterkast en het staan van een aardpen.

4 Conclusie en aanbevelingen

4.1 Conclusie

Er is het nodige achterstallig onderhoud geconstateerd tijdens de visuele opname. Herstel van het gebouw is mogelijk, al zullen reparaties in de gevel altijd zichtbaar blijven. Voor het uitvoeren van aanvullende werkzaamheden vanuit esthetisch oogpunt is geen technische noodzaak, deze zijn derhalve niet opgenomen in de raming. De belangrijkste (herstel) werkzaamheden waaraan een functionele of technische noodzaak ter grondslag ligt zijn in de begroting vermeld.

Voor een eenduidige conclusie ten aanzien van de funderingsconstructie is aanvullend destructief onderzoek en rekenwerk door een constructeur vereist. Een visuele opname is onvoldoende toereikend om conclusies ten aanzien van de bestaande fundering te trekken.

Gezien de afmeting, de hoeveelheid daglicht en de huidige indeling zijn er voldoende mogelijkheden een nieuwe functie in het gebouw te huisvesten. Afhankelijk van de beoogde nieuwe functie zal het afwerkingniveau vastgesteld moeten worden. Op veel terreinen is het interieur van het gebouw gedateerd. Het herstel van het casco en de belangrijkste voorzieningen zijn in bijgevoegde raming uitgewerkt, de afwerking en voorzieningen in het gebouw vooralsnog niet.

4.2 Aanbevelingen

Alvorens er een besluit genomen kan worden over het mogelijk renoveren van het gebouw ten behoeve van huisvesting van een broedplaats adviseren wij de volgende zaken te onderzoeken:

- Nader onderzoek naar de funderingsconstructie door een constructeur. E.e.a. zoals onder het hoofdstuk funderingen beschreven;
- Het uitvoeren van een bouw- en cultuurhistorische waardestelling. Door een dergelijke waardestelling uit te voeren ontstaat een beter beeld van behoudenswaardige elementen/onderdelen van het gebouw. Dit is een van de uitgangspunten voor een eventueel ontwerp t.b.v. de herontwikkeling;
- Het uitvoeren van een asbestinventarisatie om vast te stellen of er asbesthoudende materialen zijn toegepast. Vervolgens dienen de saneringskosten inzichtelijk gemaakt worden;
- Het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) voor de te vestigen broedplaats. Op basis van dit programma kunnen eventueel benodigde voorzieningen/aanpassingen vastgesteld worden. Hieruit volgt een nauwkeurige raming van de investeringskosten na renovatie van het casco;
- Nader vaststellen welke installatietechnische voorzieningen benodigd zijn om een beter inzicht in bijbehorende (inbouw)kosten te verkrijgen.

5 Kostenraming

Op basis van de visuele inspectie en de uitwerking in voorliggend inspectieverslag is een kostenraming opgesteld. Deze is opgesteld op basis van elementen op volgorde van de STABU hoofdstukken codering.

De kostenraming is als separate bijlage bijgevoegd.

6 Tekening

Tijdens het tweede locatiebezoek d.d. 30 juni 2017 is het gebouw op hoofdlijnen ingemeten. Vervolgens is een lijntekening van de gevels en plattegronden opgesteld. De tekening is opgesteld te verduidelijking van de rapportage. De aangehouden maatvoering is bij benadering, aan het tekenwerk kunnen geen rechten ontleed worden.

Op de geveltekeningen zijn de voornaamste scheuren in het metselwerk schematisch in rood aangegeven.

De tekening(en) zijn als separate bijlage bijgevoegd, zowel op A3 als op A1 formaat.