

Bijlage 7

Advies bestaande bebouwing planlocatie OCK

Advies bestaande bebouwing terrein OCK

"Sportcomplex de Schrub" is de planlocatie voor de realisatie van Open Club Klimmen (OCK). Ten behoeve van OCK wordt een nieuw centrum OCK gebouwd en worden de (sport)terreinen duurzaam aangepast en / of vernieuwd.

Op de planlocatie zijn momenteel verschillende gebouwen aanwezig. De gymzaal en het bestaande gebouw van de basisschool wordt gesloopt. Op (en nabij) deze plekken wordt het nieuwe centrum OCK gerealiseerd. Zie afbeelding gebied A. De functies van de bestaande clubgebouwen van Tennisvereniging Klimmen ('gebouw Kerkveldweg', zie afbeelding B) en VV Hellas ('gebouw Schoolstraat', zie afbeelding C), worden ondergebracht in het nieuw te bouwen centrum OCK. Hierna komen deze gebouwen beschikbaar.

Op hoofdlijnen is onderzocht of de vrijkomende gebouwen 'Kerkveldweg' en 'Schoolstraat' een functie kunnen hebben voor het concept Open Club Klimmen. Voorliggende memo geeft een onderbouwing voor de toekomstwaarde van beide gebouwen. Hierbij is gekeken naar enerzijds de bouwkundige en technische staat (en de benodigde investeringen om de gebouwen toekomstbestendig te maken), anderzijds naar de functionele meerwaarde.



Bouwkundig / technisch

In oktober 2019 is een zichtopname uitgevoerd van de clubgebouwen 'Kerkveldweg' en 'Schoolstraat'. De bouwkundige / technische rapportage is in de bijlage van deze memo toegevoegd.

Het gebouw 'Kerkveldweg' (Tennisvereniging Klimmen) is gerealiseerd in 1980. Het gebouw is goed onderhouden. De ongeïsoleerde gebouwschil (dak en gevels) en kozijnen met enkel glas, zorgen ervoor dat de energiebehoefte groot is. Zowel de werktuigbouwkundige als elektrische installaties zijn verouderd. Een aantal afwerkingen (plafond in zitgedeelte, tegelwerk in douches en toiletten) is vrij recent vernieuwd. Indien het gebouw een nieuwe functie krijgt en toekomstbestendig gemaakt dient te worden, dringen bijkomende investeringen zich op bij met name de gebouwschil, installaties en esthetisch (in relatie tot de nieuwbouw OCK). Functioneel voldoet het gebouw onvoldoende aan de hedendaagse eisen.

Het gebouw 'Schoolstraat' (VV Hellas) is opgericht in 1970 en in 2010 gerenoveerd. De gebouwen zijn verouderd. De gebouwschil is tijdens de renovatie op onderdelen verbeterd (isolerende dakplaten, kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing). De werktuigbouwkundige en elektrische installaties zijn ongeveer 10 jaar oud en worden goed onderhouden.

De afwerkingen in de kleedlokalen zijn in redelijk goede staat. Deze ruimten kunnen met beperkte investeringen aangepast worden voor gelijkwaardige gebruiksfuncties. De kantine en aangrenzende ruimten als keuken, bestuurskamer, ballenhok, etc. dienen bij herinvulling ingrijpend gerenoveerd te worden. Ook de gebouwschil vraagt bij herinvulling aanvullende (isolerende) maatregelen.

Om kwalitatieve, breed inzetbare ruimten te realiseren zijn voor beide gebouwen investeringen nodig. Gezien de bouwkundige / technische gebouwschil, zal de gebouwprestatie ook na renovatie aanzienlijk achterblijven bij de kwaliteit en duurzaamheid die gerealiseerd wordt in de nieuwbouw van OCK.

Functioneel

Open Club Klimmen is gericht op ontmoeten en samenwerken. De samenwerking wordt gestimuleerd door het faciliteren van spontane ontmoetingen tussen de verschillende doelgroepen. Maximale synergie en kruisbestuiving worden behaald in het nieuw te bouwen centrum OCK. Vanuit het centrum OCK is verbinding met andere (sport)voorzieningen in het plangebied.

Beide clubgebouwen liggen aan de buitenzijde van de planlocatie OCK, op relatief ruime afstand van het nieuw te bouwen centrum OCK. Het verplaatsen van publieksfuncties uit het centrum OCK naar de vrijkomende gebouwen 'Kerkveldweg' en/of 'Schoolstraat', doet inbreuk op 'menstraffic' die nodig is om (spontane) ontmoetingen te stimuleren. Ook de ruimtelijke synergie (het delen van ruimten en faciliteiten) wordt hierdoor ingeperkt.

Facilitaire functies (zoals voorraad, opslag, sanitair) heeft minder invloed op de ontmoetingswaarde van het centrum OCK. Deze functies kunnen deels decentraal gesitueerd zijn; levert mogelijk gebruiksgemak of creëert extra ruimte. Programmatisch is dergelijke decentralisatie van functies, danwel het creëren van (extra) ruimtevraag vanuit gebruikers niet als noodzakelijk geacht.

Het vanuit het nieuwe centrum OCK uitplaatsen van facilitaire functies / ruimten levert geen dan wel marginale ruimtebesparingen voor het nieuw te bouwen gebouw. Investerings zijn in een dergelijke situatie wel aanvullend nodig om bestaand opstal (gebouwen 'Kerkveldweg' en/of 'Schoolstraat') aan te passen en technisch te renoveren.

Advies

De gebouwen zijn beide functioneel en technisch verouderd. Om deze toekomstbestendig te maken, zijn energetische en bouwkundige investeringen nodig. Deze investeringen zijn in raming hoger dan de mogelijke besparingen in te geplande nieuwbouw van gebouw OCK. Bovendien zal de kwaliteit ver achter blijven bij de nieuwbouw.

Functioneel wordt bovendien geen expliciete meerwaarde gezien om functies / ruimten vanuit het nieuw te bouwen centrum OCK te verplaatsen naar de bestaande decentrale gebouwen.

Sloop van de clubgebouwen biedt kansen voor het landschapson ontwerp. De buitenruimtes worden in het schetsontwerp van NLUD opgevat als 'groene kamers'. De clubgebouwen vormen beide een onderbreking van deze groene kamers. Bij sloop kunnen deze weer in ere worden hersteld, hetgeen de kwaliteit van de buitenruimte ten goede komt.

Ook voor de beheerstichting brengt behoud van de gebouwen extra ballast. Hogere exploitatiekosten dan de nieuwbouw, beheer indien de ruimtes aan externen verhuurd worden, risico op leegstand, etc.

Conclusie: beide clubgebouwen 'Kerkveldweg' en 'Schoolstraat' hebben momenteel nog de functie van clubgebouw en dienen derhalve gehandhaafd te blijven totdat het centrum OCK opgeleverd en operationeel is. Perspectief gebruik tot en met circa 2022. Op basis van bovenstaande afwegingen wordt geadviseerd om de clubgebouwen te slopen na realisatie van het centrum OCK. Vrijkomende percelen vormen dan onderdeel van het landschapson ontwerp OCK.

Gebouwopname
Open Club Klimmen
Huisvesting VV Hellas

Project: Open Club Klimmen
Project nr.: 2891
Datum: Oktober 2019
Samensteller: Jules Frère

Inleiding

In het kader van het project Open Club Klimmen (OCK) is er een gebouwopname gedaan van de huidige accommodatie van VV Hellas. Doel van deze gebouwopname is om de staat van de gebouwen in kaart te brengen. Indien er vanuit het ruimtelijk-functionele programma van eisen mogelijkheden zijn om functies in dit gebouw onder te brengen, kan op basis van deze gebouwopname een inschatting gemaakt worden van de benodigde investeringskosten.

In deze rapportage worden per categorie (buitengevels, daken, vloeren, installaties, etc...) een aantal representatieve foto's getoond met een korte tekstuele toelichting.

Constructie algemeen

Het gebouw is opgericht rond 1970 en gerenoveerd in 2009/2010. Het gebouw is gefundeerd op stroken, waarop een plaat in gewapend beton. Wanden in dragend metselwerk dragen de verticale belastingen af naar de fundering. De horizontale stabiliteit wordt verzekerd door een aantal dwarse wanden. De draagstructuur van de hellende daken bestaat uit houten gordingen, die afdragen op de dwarse wanden.

Buitenwanden

Foto's



Omschrijving

- De buitenwanden zijn uitgevoerd als spouwconstructie, met een buitenspouwblad in gevelmetselwerk. De spouw is niet voorzien van isolatie.
- Op verschillende plaatsen is het voegwerk beschadigd.
- Over het algemeen bevindt het metselwerk zich in redelijk goede staat.

Daken

Foto's



Omschrijving

- De hellende daken zijn voor het grootste deel vervangen in 2009/2010 en voorzien van zelfdragende geïsoleerde dakplaten. Deze zijn in goede staat.
- Een enkel dak is nog voorzien in de oorspronkelijke vezelcementplaten.
- De boeiboorden zijn uitgevoerd in een volkernplaat.
- Hanggoten zijn uitgevoerd in zink.
- De verticale afvoerleidingen zijn deels uitgevoerd in zink, deels in pvc.

Buitenkozijnen

Foto's



Omschrijving

- Het gebouw is voorzien van houten buitenkozijnen, waarvan het lakwerk in matige staat verkeert.
- De meeste ramen zijn voorzien van dubbel glas (geen HR++), enkele ramen tpv de kleedlokalen zijn nog voorzien van enkel glas.
- Het grootste deel van de dorpels is uitgevoerd in blauwe hardsteen.

Binnenwanden en –kozijnen

Foto's



Omschrijving

- Een aantal binnenwanden is uitgevoerd in schoonmetselwerk en voorzien van een verflaag.
- In de kantine zijn de wanden voorzien van een stucclaag met decoratieve structuur.
- Het tegelwerk in de toiletten en douches is nog in redelijk goede staat. Hier en daar zijn wel sporen van schimmel zichtbaar.



R0 groep

van waardevol

● naar waardevast

Vloerafwerkingen

Foto's



Omschrijving

- Vrijwel alle ruimtes zijn voorzien van tegelwerk. In de kantine is dit nog het oorspronkelijke tegelwerk uit 1970, in overige ruimtes (douches, toiletten) is het tegelwerk vervangen bij de laatste renovatiewerkzaamheden.
- De tegels in de douchegedeeltes zijn antislip afgewerkt.

Trappen, hellingbanen en balustrades

Foto's



Omschrijving

- Er is een enkele houten trap in het complex, tpv de ballenruimte. Deze is alleen aan de muurzijde voorzien van een leuning.
- De borstwering rond het trapgat is te laag en voldoet niet aan de huidige standaarden.

Vast meubilair

Foto's



Omschrijving

- Er is een vast barmeubel aanwezig, deze is echter verouderd.
- De keuken is voorzien van een sterk verouderd keukenblok, dat niet voldoet aan de hedendaagse standaarden.
- Er is een aantal vaste kastenwanden voor de opslag van materiaal.
-

W-installaties

Foto's



Omschrijving

- De kleedlokalen zijn uitgerust met vier luchtbehandelingskasten met warmteterugwinning. Deze zijn geplaatst tijdens de laatste renovatie.
- In totaal zijn er drie ketelgroepen: één tbv de kantine, één tbv het naastgelegen kleedlokaal en één tbv de kleedlokalen die rechtstreeks uitgeven op de voetbalvelden.
- Er zijn boilers voor de opwekking van sanitair warm water, dat via geïsoleerde leidingen over de zoldervloer verdeeld wordt naar de douches. Deze installatie is eveneens geplaatst tijdens de laatste renovatie.
- Legionellabeheersing gebeurt via automatische spoeling van de douches.
- De kantine is niet voorzien van mechanische ventilatie.

E-installaties

Foto's

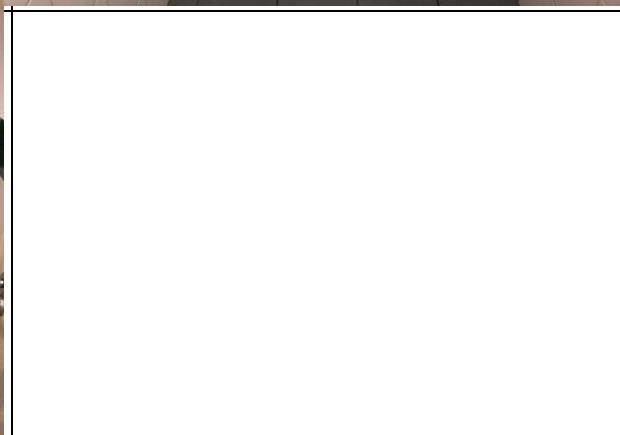


Omschrijving

- De tellerkast bevindt zich in de keuken (combinatie gas, water, elektra). De groepenkast is tijdens de laatste renovatie volledig vervangen en voorzien van automaten.
- In de kantine en de kleedlokalen zijn alle elektrische voorzieningen van het inbouwtype.
- In de bergingen zijn alle elektrische voorzieningen in opbouw geplaatst.
- De verlichting is grotendeels uitgevoerd als TL, gestuurd door aanwezigheidssensors.
- Inbouwspots zijn voorzien van spaarlampen.
- Noodverlichting is aanwezig en functioneert naar behoren.

Sanitaire toestellen

Foto's



Omschrijving

Beveiliging	
Foto's	
	
Omschrijving	
- De kantine, bestuurskamer en voorraadkamer zijn uitgerust met een inbraakalarm (bewegingsmelders) - In het complex zijn geen rookmelders aanwezig - Er zijn blustoestellen aanwezig	

Terreinaanleg

Foto's



Omschrijving

- De terreinaanleg rond het gebouw is voorzien in betonklinkers. Deze zijn deels vernieuwd bij de laatste renovatiewerken.

Gebouwopname

Open Club Klimmen

Huisvesting Tennisvereniging Klimmen (TVK)

Project: Open Club Klimmen
Project nr.: 2891
Datum: Oktober 2019
Samensteller: Jules Frère

Inleiding

In het kader van het project Open Club Klimmen (OCK) is er een gebouwopname gedaan van de huidige accommodatie van de Tennisvereniging Klimmen. Doel van deze gebouwopname is om de staat van de gebouwen in kaart te brengen. Indien er vanuit het ruimtelijk-functionele programma van eisen mogelijkheden zijn om functies in dit gebouw onder te brengen, kan op basis van deze gebouwopname een inschatting gemaakt worden van de benodigde investeringskosten.

In deze rapportage worden per categorie (buitengevels, daken, vloeren, installaties, etc...) een aantal representatieve foto's getoond met een korte tekstuele toelichting.

Constructie algemeen

Het gebouw is opgericht rond 1980 en is volledig onderkelderd. De fundering is uitgevoerd als een doorlopende betonplaat. Wanden in dragend metselwerk dragen de verticale belastingen af naar de fundering. De horizontale stabiliteit wordt verzekerd door een aantal dwarse wanden. De vloer tussen de kelder en de begane grond is uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton. De draagstructuur van de hellende daken bestaat uit houten spanten, die in het zicht zijn gelaten.

Buitenwanden

Foto's



Omschrijving

- De buitenwanden zijn uitgevoerd als spouwconstructie, met een buitenspouwblad in gevelmetselwerk. De spouw is niet voorzien van isolatie.
- Op verschillende plaatsen is het voegwerk beschadigd.
- Over het algemeen bevindt het metselwerk zich in redelijk goede staat. De topgevels zijn voorzien van een houten gevelbeplanking.



RO groep

van waardevol
● naar waardevast

Daken

Foto's



Omschrijving

- De hellende daken zijn niet geïsoleerd en voorzien van een dakbedekking in betonpannen. Deze zijn in een matige/slechte staat en aan vervanging toe.
- Het platte dak is voorzien van een dichting in bitumen.
- Er zijn twee dakkoepels, één tpv de keuken en één tpv de trap. De eerste is voorzien van traliewerk ter voorkoming van inbraak, de laatste is dichtgetimmerd langs de onderzijde.
- De boeiboorden zijn uitgevoerd in hout, het schilderwerk is goed onderhouden en vertoont geen gebreken.
- De afvoergoten in pvc zijn weggewerkt achter een houten omkasting, eveneens voorzien van goed onderhouden schilderwerk.

Buitenkozijnen

Foto's



Omschrijving

- De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hout, voorzien van goed onderhouden schilderwerk.
- Alle kozijnen zijn nog voorzien van enkel glas.
- Er is één schuifraam tpv de bar.
- Aan de zuid-west gevel is er een luifel bevestigd, deze is in goede staat.
- De rolluiken zijn aan onderhoud toe, aangezien het schilderwerk in slechte staat is.

Binnenwanden en –kozijnen

Foto's



Omschrijving

- Alle binnenwanden zijn uitgevoerd in schoonmetselwerk en niet voorzien van schilderwerk.
- Alle binnenwanden op de begane grond zijn steunpunten voor de dakspanten. In de kelder zijn er enkele niet-dragende binnenwanden.
- De douches en toiletten zijn recent voorzien van nieuw tegelwerk en zijn goed onderhouden.



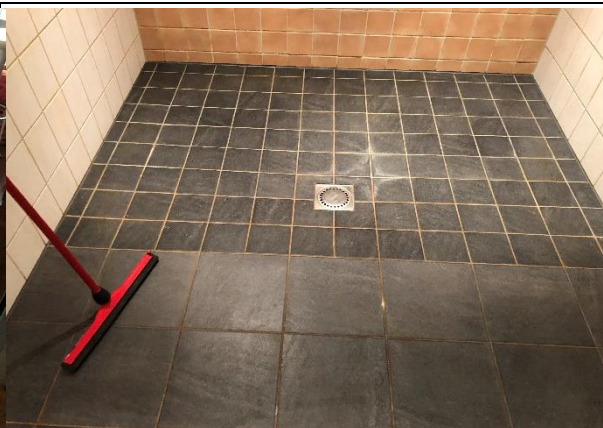
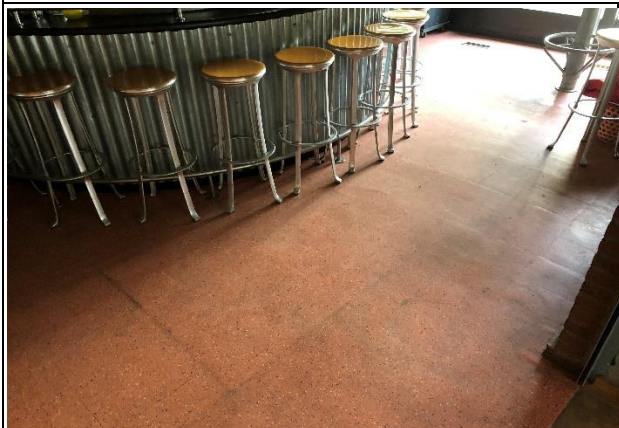
RO groep

van waardevol

naar waardevast

Vloerafwerkingen

Foto's



Omschrijving

- Vrijwel alle vloeren zijn nog voorzien van het oorspronkelijk tegelwerk uit 1980.
- De douches en toiletten zijn recent voorzien van nieuw tegelwerk en zijn goed onderhouden.
- Achter de bar is er een verhoogde vloer i.v.m. het leidingenverloop. Deze vloer is op enkele plaatsen verzakt. De linoleum die op de verhoging is aangebracht verkeert eveneens in slechte staat.

Trappen, hellingbanen en balustrades

Foto's



Omschrijving

- De trap tussen de kelder en de begane grond is uitgevoerd in ter plaatse gestorte beton.
- De trap is bekleed met tegels en voorzien van een antislipneus.
- De leuning van de trap is uitgevoerd in stalen spijlen, voorzien van een laklaag.

Vast meubilair

Foto's



Omschrijving

- Er is een vast barmeubel aanwezig, deze is echter verouderd.
- De keuken is voorzien van een sterk verouderd keukenblok, dat niet voldoet aan de hedendaagse standaarden.
- In het bargedeelte zijn er enkele vaste zithoeken gecreëerd, deze zijn in goede staat.

W-installaties

Foto's



Omschrijving

- In de kelder is er een stooklokaal ingericht met een cv-ketel en boiler. Beide toestellen zijn verouderd.
- De verwarming van het gebouw gebeurt door middel van lucht. Geïsoleerde kanalen verlopen via het verlaagd plafond in de kelder naar de vloerroosters in de kantine.
- Mechanische afzuiging is voorzien middels roosters in de binnenwanden, die verlopen naar de ventilatiebox in het stooklokaal. Natuurlijke toevoer van verse lucht.
- In de kelder is er een lokaal voorzien met tanks en pomp (jaarlijks gekeurd) tbv het sproeien van de banen. De tanks worden gevoed met leidingwater.

E-installaties

Foto's



Omschrijving

- De meterkast bevindt zich in het zitgedeelte van de kantine (gas en elektra). De groepenkast is sterk verouderd (smeltzekeringen).
- Op de begane grond zijn alle elektrische voorzieningen van het inbouwtype.
- In de kelder zijn alle elektrische voorzieningen in opbouw geplaatst.
- Verlichting in het zitgedeelte van de kantine door middel van grote hanglampen.
- Verlichting in het bargedeelte van de kantine door middel van halogeenspots.
- Verlichting in de kelder door middel van TL, halogeenspots in de douches.
- Noodverlichting is aanwezig en functioneert naar behoren.

Sanitaire toestellen

Foto's



Omschrijving

Beveiliging

Foto's



Omschrijving

- Het complex is niet voorzien van een inbraakalarm, wel worden momenteel enkele beveiligingscamera's tegen de gevel voorzien.
- Er is een rookmelder aanwezig in de stookruimte, niet in de overige ruimtes van het gebouw.
- Op diverse plaatsen zijn er poederblussers aanwezig en er is een brandhaspel.

Terreinaanleg	
Foto's	
	
Omschrijving	
- De verharding is voorzien in betonklinkers en verkeert in redelijke staat. - Afvoer van het hemelwater gebeurt via gietijzeren slokkers.	