



BREMENBOUWADVISEURS

KANTOOR HEERLEN

Betahuis

Wilhelminaplein 25

Postbus 528

6400 AM Heerlen

T 045 571 39 39

KANTOOR ROTTERDAM

Van Nelle Ontwerpfabriek

Van Nelleweg 10033

Postbus 13033

3004 HA Rotterdam

T 010 750 35 85

DEFINITIEF

Projectnummer

15HBO090-00

**Basisschool
Ummer Clumme
te Klimmen**

Statusrapport



d.d. 10 juli 2015



PROJECT: Basisschool Ummer Clumme
Kerkveldweg 1
6343 RJ KLIMMEN
Contactpersoon: mevrouw J. Winckelmolen

BETREFT: Statusrapport

PROJECTNUMMER: **15HBO090-00**

OPDRACHTGEVER: Gemeente Voerendaal
Raadhuisplein 1
6367ED VOERENDAAL
Tel.: 045 - 575 33 99
Contactpersoon: de heer E. Wolters

ADVISEUR: Bremen Bouwadviseurs b.v.
Wilhelminaplein 25
Postbus 528
6400 AM HEERLEN
Tel.: 045 - 571 39 39
Fax: 045 - 571 19 57
E-mail: info@bremenba.nl
Contactpersonen: de heer ing. R.J.H.C. Paulssen
de heer ing. S. van Dijk

PARAAF: 

VERSIE: 02

STATUS: **DEFINITIEF**

DATUM: 10 juli 2015

**INHOUDSOPGAVE****Blz.**

1	INLEIDING	4
2	ONTVANGEN STUKKEN	4
3	OPNAME	4
4	OPZET RAPPORTAGE	4
5	SAMENVATTING	6
6	BOUWKUNDIGE QUICKSCAN	8
6.1.1	Gevels	8
6.1.2	Daken	9
6.1.3	Vloeren	11
6.1.4	Binnenwanden	13
6.1.5	Plafonds	14
6.1.6	Terrein	15
7	INSTALLATIETECHNISCHE QUICKSCAN W-INSTALLATIES	16
7.1.1	Hemelwaterafvoeren	16
7.1.2	Binnenriolering	17
7.1.3	Waterinstallatie	17
7.1.4	Sanitair	17
7.1.5	Brandblusvoorzieningen	18
7.1.6	Verwarmingsinstallatie	19
7.1.7	Warmtedistributie	20
7.1.8	Ventilatie en luchtbehandelinginstallatie	21
8	INSTALLATIETECHNISCHE QUICKSCAN E-INSTALLATIE	22
8.1.1	Verdeelinrichting Licht / verlichtingsarmaturen	22
8.1.2	Vluchtwegverlichting	22
8.1.3	Veiligheidsinstallatie algemeen	23
8.1.4	Communicatie installaties	24
8.1.5	Elektrische installaties algemeen	24
9	KOSTENOVERZICHT	25



1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Voerendaal is er een bouwkundige en installatietechnische quickscan gemaakt van basisschool Ummer Clumme gelegen aan de Kerkveldweg 1 te Voerendaal.

Basisschool Ummer Clumme dateert uit oorspronkelijk uit 1969 waarna in 2 fasen uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Naast de school is een gymzaal gerealiseerd welke omstreeks dezelfde periode is gebouwd.

De gemeente Voerendaal heeft opdracht gegeven om een statusrapport op te stellen voor de actuele staat van onderhoud van basisschool Ummer Clumme te Klimmen. Doel van de rapportage is de huidige technische staat van het complex in kaart te brengen.

Het onderhavige rapport is een samenvatting van de rondgang die heeft plaatsgevonden op 19 juni 2015 en waarbij de basisschool en de gymzaal separaat worden beoordeeld.

2 ONTVANGEN STUKKEN

Via de gemeente Voerendaal zijn de volgende stukken ontvangen:

- Diverse plattegrondtekeningen (vluchtwegplattegronden);
- Asbestrapportage van firma Adviesbureau Van de Weijer BV d.d. 24 en 30 januari 2012;
- Adviesrapport GGD inzake binnenmilieu d.d. maart 2012;
- Verbruiksgegevens 2012-2013.

3 OPNAME

D.d. 19 juni 2015 heeft Bremen Bouwadviseurs de gebouwen opgenomen en geïnventariseerd. Voorafgaand aan de opname heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer E. Wolters (Gemeente Voerendaal), mevrouw J. Winckelmolen en de heer R. van Kessel (Innovo) en de heren S. van Dijk en R. Paulssen (Bremen Bouwadviseurs b.v.). Alle ruimten zijn bezocht en bouwkundig en installatietechnisch gekwalificeerd. Ook de gevels en het dak zijn volledig beoordeeld.

Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden (openmaken van plafonds, wanden of vloeren).

4 OPZET RAPPORTAGE

In het voorliggende rapport zal bouwkundig en installatietechnisch aangegeven worden welke zaken ten tijde van de visuele inspectie zijn geconstateerd en welke zaken aandacht behoeven.

Rapportage is opgedeeld in 3 hoofdonderdelen:

- Bouwkundig status;
- Status werktuigkundige installaties;
- Status elektrotechnische installaties.

Aan diverse onderdelen in de gebouwen zijn conditiescores gekoppeld conform een zespuntsschaal zoals weergegeven in de NEN 2767-1:2011, zie onderstaande tabel:

tabel 1

Conditie 1: Uitstekende onderhoudstoestand	Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek worden aangetroffen, veroorzaakt door een calamiteit (bijv. vandalisme) maar zeker niet als gevolg van veroudering.
Conditie 2: Goede onderhoudstoestand	Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in geringe mate. Het bouwdeel is 'ingelopen', het nieuwe is er af. De primaire functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
Conditie 3: Redelijke onderhoudstoestand	Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken, zoals houtrot en corrosie. Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een verstoring van de primaire functievervulling optreden.
Conditie 4: Matige onderhoudstoestand	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
Conditie 5: Slechte onderhoudstoestand	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van z'n levensduur bereikt.
Conditie 6: Zeer slechte onderhoudstoestand	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling. De conditie 6 wordt gebruikt voor gevallen die niet binnen de eerste vijf condities in te kaderen zijn.

5 SAMENVATTING

Huidige staat van onderhoud

Schoolgebouw:

Op de vraag wat de huidige bouwkundige en installatietechnische staat van basisschool Ummer Clumme te Klimmen kan samenvattend geconcludeerd worden dat het gebouw op een goede manier wordt onderhouden. Echter gezien de leeftijd van het gebouw en de problemen bij de aansluitingen door de gefaseerde bouw en de vochtdoorslag wordt de algehele staat van onderhoud ingeschaald kan worden in conditiescore 4 "matige onderhoudstoestand".

Uit het vooroverleg en de rapportage van de GGD blijkt dat het schoolgebouw klimaat technisch (ventilatie) niet voldoet aan de gestelde eisen. Bovendien wordt de warmte en koude-huishouding in zomer- en winterperiodes als onaangenaam ervaren en heeft tot ziekteverzuim geleid.

Oorzaak van de problemen met warmte wordt voor een groot deel veroorzaakt door de trapsgewijze bouw van het complex. Door de openstaande binnendeuren bij lokalen en gangen zal de warmte stijgen naar hoger gelegen ruimten. Dit zorgt voor grote temperatuurverschillen in de bovenste en onderste leslokalen.

Teneinde te kunnen voldoen aan de ventilatiecapaciteit in scholen dient aanvullende mechanische ventilatie te worden voorzien.

Het aanvullend isoleren van gevels en dakvlakken en verbeteren van de detailleringen tussen de verschillende bouwdelen en dakvlakken zal enerzijds een positieve bijdrage hebben aan de temperatuurhuishouding en –beleving. Anderzijds zullen ook de energiekosten hierdoor dalen hetgeen een positief effect heeft op de exploitatie.

Pas wanneer de buitenschil (gevels en dakvlakken) is aangepakt is het te adviseren, na onderzoek, de radiatoren te vervangen op basis van de daadwerkelijke warmtebehoefte.

Gymzaal:

De algehele staat van onderhoud van de gymzaal wordt ingeschaald in conditiescore 4 "matige onderhoudstoestand". Wel zijn er een aantal zaken die de aandacht verdienen zoals het plafond in de sportzaal en de stalen kozijnen en deuren. Andere grote kostenposten zoals het vervangen van het dak en de cv-installatie zijn de afgelopen jaren reeds uitgevoerd.

Conclusie

Schoolgebouw:

Het gebouw is ca. 50 jaar oud en verkeert technisch gezien in een matige staat van onderhoud. Aan de buitenschil staan op korte termijn (binnen 5 jaar) diverse noodzakelijke werkzaamheden op het programma. Waarbij met name het dak, de aansluitingen c.q. detailleringen en de vocht- en tochtproblematiek aangepakt dient te worden. Klimaat technisch zijn er eveneens een aantal aanpassingen noodzakelijk zoals met name de ventilatie en de warmtehuishouding.

In de rapportage is buiten aanvullende isolerende maatregelen niet ingegaan op energiebesparende maatregelen. Gezien echter het huidige energieverbruik zijn er ongetwijfeld mogelijkheden tot het besparen van energie.

Tijdens het vooroverleg is bovendien aangehaald dat het huidige schoolgebouw een aanzienlijke overcapaciteit heeft in relatie tot het aantal leerlingen. Ofschoon de prognoses positief zijn, is gedeeltelijke leegstand niet



wenselijk. Daarnaast is het huidige schoolgebouw niet ingericht op de nieuwe manier van lesgeven en worden ruimten niet optimaal benut.

De vraag is in hoeverre een aantal zaken in de basis veroorzaakt worden door de trapsgewijze en gefaseerde bouw van het complex en in hoeverre deze door bouwkundige en installatietechnische aanpassingen kunnen worden verholpen. Is het derhalve zinvol de investeringen (ca. € 840.000, -) zoals opgenomen in het kostenoverzicht op pagina 25 uit te voeren en daarmee een technisch gezien verbeterd gebouw te creëren welke dan qua indeling nog steeds niet voldoet aan de huidige onderwijsopzet.

Een nieuwbouwvariant is hier niet onderzocht maar lijkt, gezien bovenstaande, een reële en toekomstgericht optie.

Gymzaal:

Ook de gymzaal is ca. 50 jaar oud en verkeert eveneens in een matige onderhoudstoestand. Zoals reeds aangegeven zijn er een aantal aandachtspunten die op korte termijn uitgevoerd moeten worden om de gymzaal verder in een redelijke staat te krijgen. De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen ca. € 250.000, -. Echter door deze aanpassingen kan de gymzaal makkelijk nog enige jaren gehandhaafd blijven.

6 BOUWKUNDIGE QUICKSCAN

6.1.1 GEVELS

Schoolgebouw

De buitengevels zijn opgebouwd uit een schoonmetselwerk gevel met daarin gelegen voornamelijk kunststof kozijnen, stalen boeiboorden en boeiboorden van volkernbeplating.

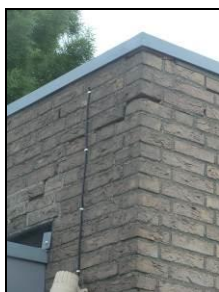
Het voegwerk ontbreekt op enkele plaatsen, met name ter plaatse van de geveldelen aan de slagzijde. Bovendien is lokaal scheurvorming geconstateerd. Het voegwerk staat op korte termijn op voor vervanging.

De kunststof kozijnen en deuren zijn in 2006 aangebracht en verkeren in een redelijke staat van onderhoud. Op enkele plaatsen ontbreekt aan de buitenzijde de afdichting met compriband. Ook zijn de aansluitingen rondom de kozijnen niet overal op de juiste manier afgedicht waardoor er tocht ontstaat en bij hevige regenval zelfs regenwater binnenkomt.

De kozijnen ter plaatse van de lokalen zijn voorzien van handmatig bedienbare screens. Ter plaatse van het kantoor rechts naast de entree zijn inbraaksporen zichtbaar.

Incidenteel zijn stalen kozijnen voorzien van enkele beglazing toegepast. Deze kozijnen dateren nog uit de oorspronkelijke bouw en zijn technisch gezien aan vervanging toe.

De stalen boeiboorden zijn verouderd. Het is niet duidelijk hoe de situatie achter de boeiboorden uit ziet. Op basis van de klachten (koude en lekkages) bestaat het vermoeden dat de aansluiting tussen gevel en dak onvoldoende geïsoleerd is.



Scheur in gevel



Stalen kozijnen, enkel glas



Ontbrekend compriband



Gedeeltelijk boeiboorden van volkernbeplating



Ontbrekend voegwerk

Gymzaal

De buitengevels zijn opgebouwd uit een schoon metselwerk gevel met daarin gelegen stalen kozijnen met enkele beglazing en boeiboorden van volkernbeplating.

Het voegwerk verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Hier zijn geen noemenswaardigheden aan te geven.

De stalen kozijnen en deuren dateren uit de bouwperiode van de gymzaal en hebben daarmee hun technische levensduur inmiddels bereikt. Ook uit energetisch oogpunt kan het interessant zijn de kozijnen te vervangen door kozijnen met dubbele beglazing. Bovendien 'krijgt' het schilderwerk van de kozijnen en bestaan de borstweringen, conform rapportage van de firma Adviesbureau Van de Weijer BV, uit asbesthoudende beplating. Ook verkeert de stopverf in een slechte staat.



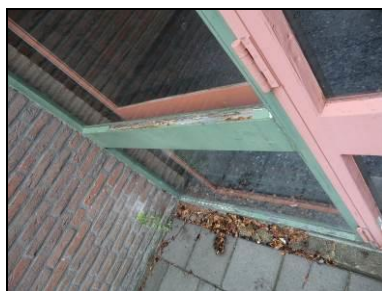
Ontbrekende stopverf



Vaal schilderwerk en asbesthoudende borstwering



Gevel aanzicht straatzijde



Corrosie aan pui entree

6.1.2 DAKEN

Schoolgebouw

Het schoolgebouw bestaat uit 3 verschillende niveaus en uit meerdere dakvlakken. In de rapportage wordt onderscheid gemaakt in de verschillende soorten dakafwerking, te weten een pvc dakbedekking en een bitumineuze dakbedekking.

De dakbedekking van de dakvlakken boven de klaslokalen en gangen is uitgevoerd in pvc en verkeert in een matige staat van onderhoud. Tijdens het vooroverleg aangegeven dat er regelmatig lekkages worden geconstateerd en bij de dakinspectie is geconstateerd dat de pvc verouderd is en binnen een aantal jaren aan vervanging toe is.

Ofschoon over het algemeen voldoende afschot is toegepast, is op meerdere plaatsen plasvorming op het dak geconstateerd. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden, echter bestaat het vermoeden dat de pvc-

dakbedekking over een eerdere bitumineuze dakbedekking heen is gelegd, aangezien de overlap c.q. naden duidelijk voelbaar is onder de pvc.

De exacte dakopbouw is niet bekend, gezien echter de klimaatklachten is het aannemelijk dat het isolatiepakket onvoldoende is. Daarnaast zullen de detailleringen tussen de verschillende dakvlakken en geveldelen verbeterd moeten worden om de huidige problemen tegen te kunnen gaan. Bij vervanging van het dakpakket dient derhalve rekening gehouden te worden met extra isolatie en de aansluitingen met de gevels.



Bitumineuze dakbedekking



PVC dakvlakken



Vochtplek bij hemelwaterafvoer



Kapotte lichtkoepel



Waterplas op dakvlak

De dakvlakken tussen de verschillende niveaus van het gebouw zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking welke eveneens in een redelijke staat van onderhoud verkeert. Over de gehele linie is een lichte mate van algengroei geconstateerd. Bovendien valt op dat de dakvlakken van een bepaalde 'etage' van het gebouw afwateren op deze bitumineuze dakbedekkingen en dat van hieruit min of meer in pandig de hemelwaterafvoeren zijn aangesloten op de riolering. Tijdens de rondgang met de conciërge is naar voren gekomen dat bij hevige regenval de dakvlakken vol water lopen en de afvoeren de hoeveelheid water onvoldoende kunnen verwerken, waardoor ook regenwater onder de aansluitingen met het opgaande lood- en metselwerk komt.

Naar aanleiding van de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk om veiligheidsmaatregelen te treffen met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden (inspecties, reparaties, etc.) op daken. Volgens de geldende ARBO voorschriften is het niet toegestaan om zonder beveiliging aanwezig te zijn op een dakvlak met een hoogte of hoogteverschil van meer dan 2,5 meter. De eigenaar c.q. beheerder van de gebouwen, in dit geval Gemeente Voerendaal, is net zoals bij het bouwbesluit verantwoordelijk voor het naleven van dit voorschrift. In de huidige situatie ontbreken de bovengenoemde voorzieningen. Om alle risico's inzichtelijk te krijgen dient Gemeente Voerendaal een Risico Inventarisatie en Evaluatie te laten uitvoeren. Een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen maakt deel uit van de RI&E.



Gezien de investeringen die gedaan zouden moeten worden om de dakvlakken conform de ARBO richtlijnen en eisen in te richten zullen de navolgende zaken uitgevoerd moeten worden:

- De daken van alle objecten / complexen zullen worden voorzien van een, voor zover als redelijkerwijs mogelijk, veilige daktoetreding;
- De daken van alle objecten / complexen zullen worden voorzien van een, voor zover als redelijkerwijs mogelijk, een veilige zone markering;
- Installaties, welke zich in de onveilige zone bevinden zullen, voor zover al redelijkerwijs mogelijk, worden afgeschermd met een permanent hekwerk.

Of

Het beleid van Gemeente Voerendaal kan zich erop richten dat een ieder die de daken betreedt dan wel werkzaamheden op de daken moeten uitvoeren, waarbij te denken valt aan schilders, aannemers, dakdekkers, installateurs etc. zelf voor de noodzakelijke valbeveiliging voorzieningen zorg dienen te dragen. Deze valbeveiliging voorzieningen dienen te voldoen aan de NEN-795 en conform ARBO beleidsregel 3.16.

Met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden, in opdracht van Gemeente Voerendaal, op het dak kan Gemeente Voerendaal een kopie van de uitgevoerde Risico Inventarisatie & Evaluatie aan de desbetreffende aannemer overhandigen. Vooraf dient de desbetreffende aannemer(s) in een V&G plan aan te geven welke veiligheidsvoorzieningen zij gaan treffen t.b.v. de door hun uit te voeren werkzaamheden. Tevens dient de aannemer(s) hierbij duidelijk aan te geven wanneer zij de daken gaan betreden, met datum en tijd. Gemeente Voerendaal, of zijn vertegenwoordigers, dienen hierbij controle uitoefenen of de voorzieningen zoals aangegeven in het V&G plan en in overeenstemming met de ARBO richtlijnen zijn geplaatst en/of deze volgens dezelfde richtlijnen in gebruik zijn. In dit geval zullen de kosten voor Gemeente Voerendaal lager zijn dan het aanbrengen van alle veiligheidsvoorzieningen.

Geen van de dakvlakken zijn voorzien van borgpunten of gevelladers. In het kader van veilig werken op daken dienen de dakvlakken te worden voorzien van valbeveiliging.

Gymzaal

De gymzaal is ca. 2 à 3 jaar geleden voorzien van een nieuw bitumineus dakpakket inclusief valbeveiliging. Met betrekking tot de dakvlakken van de gymzaal zijn geen noemenswaardigheden aan te geven.

6.1.3 VLOEREN

Schoolgebouw

De vloeren in het schoolgebouw zijn voornamelijk uitgevoerd in tegelwerk en linoleum. De algehele staat van de vloerafwerking in tegelwerk is redelijk te noemen, dit in verband met de leeftijd van deze vloerafwerking. De vloeren in de sanitaire ruimten zijn uitgevoerd in een kunststofvloer en verkeren in een goede staat van onderhoud. De linoleumvloerafwerking in de lokalen verkeren in een redelijke staat van onderhoud. Incidenteel zijn slijtageplekken zichtbaar.

De opstorting in de cv-ruimte bevat conform de rapportage van de firma Adviesbureau Van de Weijer BV asbest. Teneinde te voorkomen dat men in contact kan komen met de asbest in de opstorting is de opstorting 'afgeschermd' met specie. Advies deze opstortingen c.q. asbest alsnog te saneren.



Sanitaire groepen



Kleedlokaal



Slijtage t.p.v. bureau



Sportzaal



Gang



Opstorting in cv-ruimte bovenste bouwdeel

Gymzaal

De vloeren in het gymzaalgedeelte zijn voornamelijk uitgevoerd in tegelwerk welke is aangebracht ten tijde van de bouw. Ter plaatse van kleedlokalen zijn eveneens vloertegels toegepast. Deze verkeren in een redelijke staat van onderhoud. De douchegroepen waren ten tijde van de inspectie afgesloten en hebben wij niet kunnen inspecteren. De houten sportvloer verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Bovendien is de sportvloer recentelijk geschuurd en gelakt. Hier is op korte termijn geen onderhoud aan te verwachten.

De vloer berging naast de voormalige knutselruimte in het souterrain bevat conform de opgestelde asbestrapportage asbest. Derhalve wordt deze ruimte niet meer gebruikt voor lesactiviteiten. Op termijn dient de asbesthoudende vloerafwerking alsnog gesaneerd te worden. Ook de opstorting in de cv-ruimte bevat mogelijk asbest, deze locatie wordt echter niet genoemd in de rapportage van de firma Adviesbureau Van de Weijer BV.



Entree



Lerarenruimte



Voormalige knutselruimte in souterrain



Opstorting in cv-ruimte (asbest?)

6.1.4 BINNENWANDEN

Schoolgebouw

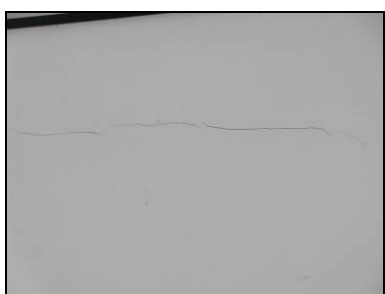
De wandafwerkingen in tegelwerk ter plaatse van de sanitaire ruimten verkeren in een goede staat van onderhoud en zijn enige jaren geleden vervangen. Voor het overige zijn de binnenwanden uitgevoerd in schoonmetselwerk en ter plaatse van de lokalen zijn de wanden voorzien van stukwerk. De algehele staat van onderhoud is redelijk te noemen.

Bij de wanden die tevens als grondkering fungeren worden vochtproblemen gemeld. Het is mogelijk deze wanden te behandelen (injecteren), echter zijn de hiermee gemoeide kosten op voorhand niet exact in kaart te brengen. Een en ander is afhankelijk van de omvang en te kiezen injectiemethode.

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in hout met hierin gesitueerd voornamelijk houten deuren. Incidenteel zijn geplastificeerde deuren toegepast. Behoudens enkele mechanische beschadigingen aan het schilderwerk zijn er geen noemenswaardige zaken te benoemen anders dan het reguliere schilderwerk.

Ter plaatse van enkele lokalen is een panelenschuifwand aangebracht. De panelenschuifwanden verkeren in een goede staat van onderhoud.

In een van de lokalen is een scheur in het stukwerk geconstateerd, dit heeft echter geen directe gevolgen.



Scheur in muur



Panelenschuifwand

Gymzaal

Ter plaatse van de entree en de sportzaal zijn de wandafwerkingen uitgevoerd in schoonmetselwerk en deels geschilderd. De sanitaire ruimten, kleedlokalen, en vermoedelijk ook de douches, zijn voorzien van tegelwerk en verkeren in een redelijke onderhoudstoestand.

De binnenkozijnen en -deuren zijn met name uitgevoerd in hout en deels in staal en verkeren in een redelijke staat.



Gang bij entree



Toilet

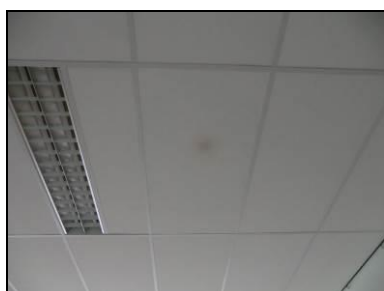
6.1.5 PLAFONDS

Schoolgebouw

De plafonds zijn voornamelijk uitgevoerd in systeemplafond. Ter plaatse van de gangen en sanitaire ruimten zijn de plafonds voorzien van gipsplaten en stukwerk. De algehele onderhoudstoestand van de plafonds is redelijk te noemen. Vervuilde en beschadigde plafondplaten worden regelmatig vervangen. Geen noemenswaardigheden te vermelden.



Plafond in personeelsruimte



Incidentele vervuiling



Plafond in gang

Gymzaal

De plafondafwerkingen in het gymzaalgedeelte bestaan hoofdzakelijk uit houten schroten (entree) welke technisch gezien in een redelijke staat van onderhoud verkeren. Ook zijn systeemplafonds ter plaatse van de kleedlokalen aangetroffen. Deze afwerkingen verkeren eveneens in een redelijke onderhoudstoestand.

In de gymzaal en de toestellenberging zijn houtwolcementplaten toegepast. Ter plaatse van de toestellenberging zijn recentelijk enkele platen losgeraakt. Ook in de gymzaal zijn diverse plafondplaten voorzien van extra bevestigingspunten. Advies deze plafonds binnen nu en ca. 5 jaren te vervangen.



Plafond in kleedlokaal



Ontbrekende platen in toestellenberging



Schrotenplafond in gang

6.1.6 TERREIN

Schoolgebouw

De bestrating van de speelterreinen en paden zijn uitgevoerd in betontegels en de molgoten zijn voorzien van betonklinkers. Op diverse plaatsen zijn verzakkingen van de bestrating c.q. terreintrappen waargenomen of zijn betontegels door opdrukkende boomwortels omhoog gekomen.

Ter plaatse van de molgoot op het bovenste speelterrein is veel vervuiling geconstateerd. Hierdoor is ook een van de straatkolken volledig vervuild. Teneinde deze straatkolk weer te kunnen gebruiken dient deze schoongemaakt en doorgespoten te worden.

De omheining is uitgevoerd als een spijlenhekwerk met daarin tevens spijlenpoorten. De algehele onderhoudstoestand van de omheining is redelijke te noemen. Hierover zijn geen noemenswaardigheden te vermelden.

Door de verschillende niveaus van de speelplaatsen is toezicht op de leerlingen moeilijk. Uit veiligheidsoogpunt worden alleen de bovenste en onderste speelplaats gebruikt.



Hekwerk en poort op terrein



Verstopte straatkolk



Trap op terrein



Opgedrukte bestrating

Gymzaal

Het terrein rondom de gymzaal grenst enerzijds aan de openbare weg en anderzijds aan het schoolplein. Behoudens een betegeld (vlucht)pad langs de gevel van de zaal is hieraan geen bestrating toegerekend.

7 INSTALLATIETECHNISCHE QUICKSCAN W-INSTALLATIES

7.1.1 HEMELWATERAFVOEREN

Schoolgebouw

De hemelwaterafvoeren van het schoolgebouw zijn deels intern en deels extern gesitueerd en zijn uitgevoerd in PVC en grotendeels voorzien van stalen ondereinden. Op diverse plaatsen zijn vochtplekken geconstateerd en zowel de PVC alsook de stalen ondereinden naderen het einde van de technische levensduur. Advies de externe hemelwaterafvoeren gezamenlijk met de dakbedekking te vervangen.



Afvoer inpandig



Corroderend ondereind



Vochtplek bij stadsuitloop



Afvoeren bovendaks

Gymzaal

De hemelwaterafvoeren van de gymzaal zijn extern gesitueerd en zijn uitgevoerd in PVC en grotendeels voorzien van stalen en gegalvaniseerde ondereinden. De hemelwaterafvoeren zijn niet vervangen bij de dakwerkzaamheden en zijn verkleurd c.q. naderen het einde van de technische levensduur. Een van de stalen ondereinden is doorgeroest. Ter plaatse van deze hemelwaterafvoer is aan de binnenzijde een lekkageplek geconstateerd.



Aangetast houten overstek



Doorgeroeste stalen ondereind



Lekkage nabij stalen ondereind



Verouderde PVC hemelwaterafvoer

7.1.2 BINNENRIOLERING

Schoolgebouw

De binnenriolering is, voor zover zichtbaar, uitgevoerd in PVC en verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Voor zover bekend zijn er geen gebreken te melden.

Gymzaal

Het is niet duidelijk waarmee de riolering van de gymzaal is uitgevoerd. Hier zijn echter geen gebreken gemeld.

7.1.3 WATERINSTALLATIE

Schoolgebouw

Ter plaatste van het keukenblok in de personeelskamer en ter plaatse van het poetshok zijn elektrische boilers voorzien. Deze boilers verkeren technisch gezien in een redelijke staat van onderhoud.



Boiler in personeelsruimte



Boiler in poetsruimte

Gymzaal

Het warm tapwater voor het gymzaalgedeelte is afkomstig uit de, in de technische ruimte opgestelde, indirect gestookte boiler van het fabricaat Nibe PUB2 DS2-300L met een inhoud van 300 liter vermoedelijk uit 2008. Deze verkeert in een redelijke staat van onderhoud.



Boiler gymzaal

7.1.4 SANITAIR

Schoolgebouw

Behoudens het sanitair in de gang nabij de BSO is alle sanitair bij de renovatie van de sanitaire groepen enkele jaren geleden vervangen en verkeert daarmee in een redelijke staat van onderhoud. Er is geen MIVA-toilet in het schoolgebouw voorzien.



Toiletgroep nabij leslokalen



Toilet nabij BSO

Gymzaal

Het sanitair in de gymzaal is verouderd en verkeert in een matige staat van onderhoud. Ofschoon de douchegroepen niet toegankelijk waren tijdens de rondgang, gaan wij ervan uit dat de toiletgroepen c.q. douchegelegenheden vrijwel gelijk in afwerking en onderhoudstoestand zullen zijn.



Sanitair in kleedlokaal



Douche in lerarenruimte

7.1.5 BRANDBLUSVOORZIENINGEN**Schoolgebouw**

Het complex is voorzien van diverse brandslanghaspels en handbrandblussers welke consequent worden gekeurd en onderhouden. Deze verkeren in een redelijke staat van onderhoud.



Brandslanghaspel



Brandblusser

Gymzaal

De gymzaal is voorzien van diverse brandslanghaspels welke in een redelijke staat van onderhoud verkeren. De brandslanghaspels hadden echter begin dit jaar gekeurd moeten worden.



Niet gekeurde brandslanghaspel



Laatste keuring in 2014

7.1.6 VERWARMINGSINSTALLATIE

Schoolgebouw

De verwarming van het complex wordt verzorgd vanuit de stookruimte in het onderste gedeelte van de schoolgebouw en vanuit de stookruimte nabij de hoofdentree.

In de stookruimte in het onderste gedeelte van het gebouw staan in 2 stuks in cascade opgestelde ketels van het fabricaat Remeha Quinta Pro 65 welke in 2010 zijn aangebracht. De verplichte keuringen (SCIOS) worden uitgevoerd.



CV-installatie onder met appendages



Rookgasafvoer met asbestbuis

In de stookruimte in het onderste gedeelte van het gebouw staan in 2 stuks in cascade opgestelde ketels van het fabricaat Remeha Quinta Pro 115 welke in 2006/2007 zijn aangebracht. De verplichte keuringen (SCIOS) worden uitgevoerd. Wel wordt in de rapportage gerefereerd naar een aantal afkeerpunten waardoor de stookruimte niet volledige voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving.



CV-installatie boven met appendages

Gymzaal

De verwarming van de gymzaal wordt verzorgd vanuit de stookruimte in het souterrain. Hier staan 2 stuks cv-ketels van het fabricaat Remeha Quinta Pro 65 uit 2012 in cascade opgesteld. De installatie verkeert in een goede onderhoudstoestand. De verplichte keuringen (SCIOS) worden uitgevoerd. Ook hier wordt in de

rapportage gerefereerd naar een aantal afkeerpunten waardoor de stookruimte niet volledige voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving.



CV-installatie in technische ruimte gymzaal

7.1.7 WARMTEDISTRIBUTIE

Schoolgebouw

De warmtedistributie vindt plaats door middel van een verdeler / verzamelaar waarmee de radiatorgroepen worden geregeld. Deze zijn gesitueerd in de stookruimte nabij de entree en ter plaatse van de stookruimte van het onderste bouwdeel. De verdelers / verzamelaars zijn aangebracht bij de vervanging van de cv-installatie en deze verkeren in een redelijke staat van onderhoud.

De ruimteverwarming in het complex vindt voornamelijk plaats door middel van radiatoren. Deze radiatoren dateren voornamelijk uit de bouwperiode. Het leidingwerk is wel grotendeels vervangen.

Ter plaatse van de speelzaal zijn eveneens radiatoren voorzien. Normaliter worden de radiatoren in de speelzaal deugdelijk afgeschermd teneinde onveilige situaties als verbranding en letsel te voorkomen. In de huidige situatie is de veiligheid onvoldoende gewaarborgd.



Radiatoren



Aangepast leidingwerk



Onveilige radiatoren in speelzaal

Gymzaal

Ten behoeve van de gymzaal is een verdeler / verzamelaar aanwezig ter plaatse van de technische ruimte van de gymzaal. Deze verdeler / verzamelaar is gekoppeld aan de radiatoren van de gymzaal.

De ruimteverwarming in het complex vindt voornamelijk plaats door middel van radiatoren.



Technische ruimte gymzaal



Radiatoren gymzaal

7.1.8 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELINGINSTALLATIE

Schoolgebouw

De luchtbehandeling in school wordt verzorgd door natuurlijke ventilatie. Er is geen mechanische ventilatie voorzien.

Tijdens het vooroverleg is gebleken dat er gezondheids- en klimaatklachten zijn, hetgeen tevens uit de rapportage van de GGD d.d. 8 maart 2012 blijkt. Hierin staat vermeld dat de ventilatiecapaciteit in het complex onvoldoende is.



Natuurlijke ventilatie

Gymzaal

De luchtbehandeling van de gymzaal is, voor zover wij hebben kunnen achterhalen, niet voorzien van mechanische ventilatie. Voor de douchegroepen kan het interessant zijn deze aan te brengen in verband met de vochthuishouding.

8 INSTALLATIETECHNISCHE QUICKSCAN E-INSTALLATIE

8.1.1 VERDEELINRICHTING LICHT / VERLICHTINGSARMATUREN

Schoolgebouw

De hoofd- en onderverdeelinrichtingen dateren over het algemeen uit het jaar dat het schoolgebouw is gerealiseerd. Ofschoon de verdeelinrichtingen verouderd zijn verkeren ze nog in een redelijke staat van onderhoud.



Hoofdverdeelkast



Onderverdeelkast

De verlichtingsinstallatie dateert grotendeels uit 2006 en bestaat uit algemene verlichting, schakelaars, wandcontactdozen en besturingen. In diverse ruimten zijn bewegingssensoren voorzien.



Armaturen in lokaal



Armaturen in speellokaal



Armaturen in gang

Gymzaal

De hoofd- en onderverdeelinrichtingen dateren over het algemeen uit het jaar dat het schoolgebouw is gerealiseerd. Ofschoon de verdeelinrichtingen verouderd zijn verkeren ze nog in een redelijke staat van onderhoud.

De verlichtingsarmaturen verkeren in een redelijke staat van onderhoud. Geen verdere noemenswaardigheden.

8.1.2 VLUCHTWEGVERLICHTING

Schoolgebouw

De nood- en vluchtwegverlichting hebben als doel de ruimte c.q. de vluchtroute zodanig te verlichten dat men bij spanningsuitval op een veilige manier het complex kan verlaten. Een enkele armatuur c.q. lamp is defect. In het kader van de veiligheid dienen deze armaturen en lampen hersteld c.q. vervangen te worden. Bovendien bevinden zich ten behoeve van het aanstralen van het terrein enkele noodverlichtingarmaturen in LED-uitvoering.



Kapotte verlichting



Vluchtwegverlichting



Terreinverlichting

Gymzaal

In de gymzaal is eveneens nood- en vluchtwegverlichting aanwezig. Ook hier is een enkel armatuur c.q. lamp defect. In het kader van de veiligheid dienen deze armaturen en lampen hersteld c.q. vervangen te worden.



Kapotte verlichting

8.1.3 VEILIGHEIDSINSTALLATIE ALGEMEEN

Schoolgebouw

In het complex is een ontruimingsinstallatie aanwezig welke dateert uit 2002 en bestaat uit een centrale, handmelders en akoestische signaalgevers. De installatie is niet getest, maar verkeerd visueel in een goede staat. Normaliter gaat een dergelijke installatie ca. 15 tot 20 jaar mee en afhankelijk of bepaalde onderdelen nog voorhanden zijn hoeft deze installatie gedurende de instandhoudingsperiode niet vervangen te worden.



Ontruimingscentrale t.p.v. receptie



Rookmelder

Het complex is tevens voorzien van een inbraakinstallatie. Deze is reeds enige jaren oud, hier zijn geen noemenswaardigheden te melden.

Nabij de entree is een AED voorzien. Geen noemenswaardigheden te melden.

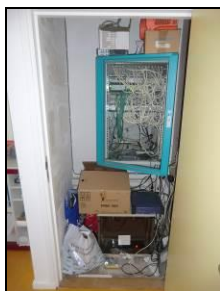
Gymzaal

In de gymzaal zijn geen veiligheidsinstallaties voorzien.

8.1.4 COMMUNICATIE INSTALLATIES

Schoolgebouw

In het complex is een telefoon- en data installatie aanwezig. Ten aanzien van deze installaties zijn, behoudens de rommel er omheen, geen verdere opmerkingen te benoemen.



Data installatie

Gymzaal

In de gymzaal zijn geen telefoon- en data installatie voorzien.

8.1.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIES ALGEMEEN

Schoolgebouw

Op diverse verdeelinrichtingen bevinden zich keuringsstickers van de firma Spie en de laatste keuring heeft plaatsgevonden in april 2012. Tijdens de rondgang zijn geen noemenswaardige zaken geconstateerd.



Keuringssticker

Gymzaal

Ook in de gymzaal heeft de laatste keuring plaatsgevonden door de firma Spie in april 2012. Tijdens de rondgang zijn geen noemenswaardige zaken geconstateerd.



9 KOSTENOVERZICHT

Onderstaand overzicht geeft weer welke onderdelen bij een mogelijke renovatie noodzakelijk zijn en welke bedragen daarmee gemoeid zijn. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige indeling van het complex, met dien verstande dat het schoolgebouw en het gymzaalgedeelte apart worden weergegeven.

Onderdeel	Schoolgebouw	Gymzaal
Spouwmuurisolatie toepassen en aansluitingen met dak verbeteren	€ 50.000, -	n.v.t.
Voegwerk vervangen	€ 65.000, -	n.v.t.
Grondkerende wanden injecteren o.d.	Pro memorie	n.v.t.
Kozijnen en deuren vervangen	n.v.t.	€ 150.000, -
Afdichting kozijnen verbeteren	€ 5.000, -	n.v.t.
Dakafwerking vervangen inclusief boeiboorden en voorzien van extra isolatie en incl. hemelwaterafvoeren en goten e.d.	€ 275.000, -	n.v.t.
Aanbrengen valbeveiliging op dak	€ 15.000, -	n.v.t.
Plafondafwerking vervangen	n.v.t.	€ 25.000, -
Kleed-, douche- en toiletgroepen renoveren	n.v.t.	€ 75.000, -
Radiatoren beveiligen	€ 1.000, -	€ 1.000, -
Radiatoren en leidingwerk vervangen	€ 110.000, -	n.v.t.
Luchtbehandeling aanbrengen	€ 120.000, -	n.v.t.
Bestrating en hekwerken aanpassen	€ 200.000, -	n.v.t.
Asbest saneren	Pro memorie	Pro memorie
TOTAAL	€ 841.000, -	€ 251.000, -

Genoemde bedragen zijn ramingen en exclusief BTW.