

BOA

ADVIES



Schouwrapportage

Dorpshuis de nieuwe haven
Abbekerk



Opdrachtgever
Stichting de Nieuwe Haven

Datum
17 mei 2024

Referentienummer
2230290

Auteur(s)
J. Bogaart

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Projectgegevens	4
1.2 Beoordeling	5
1.3 Samenvatting van de schouw en overzicht beoordeling	6
2. Beschrijving van het gebouw	7
2.1 Locatie, buitenruimte	7
2.2 Type en functies	7
2.3 Bouwmethode en draagstructuur	7
2.4 Dak(afwerking)	7
2.5 Gevel(bekleding)	8
2.6 Binnenwanden	8
2.7 Vloeren	8
2.8 Werktuigbouwkundige installaties	8
2.9 Elektrotechnische- en liftinstallaties	8
3. Bevindingen schouw	9
3.1 Technische staat	9
3.1.1 Exterieur	9
3.1.2 Interieurafwerking	10
3.1.3 Installaties	11
3.1.4 Meterkasten	12
3.2 Functionaliteit	13
3.3 Binnenklimaat	14
3.4 Veiligheid	15
3.5 Duurzaamheid	16
4. EML	17
5. Toekomst	18
5.1 Perceel	18
5.2 Indeling	18
5.3 Renovatie/ verduurzaming	18

De inhoud van deze uitgave is eigendom van BOA Advies B.V. te Amsterdam. Enkel de opdrachtgever waarmee BOA Advies B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van BOA Advies B.V., gedeponneerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BOA Advies B.V.

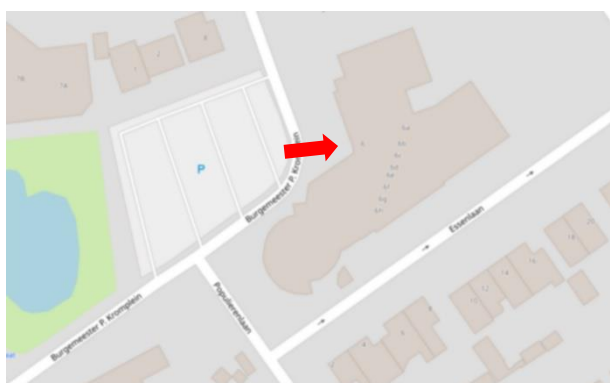
5.4	Scenario's	19
5.4.1	Scenario 1: Functioneel herstel en instandhouding voor de komende 20 jaar	19
5.4.2	Scenario 2: Instandhouding, functionele verbetering en verduurzaming	19
5.4.3	Scenario 3: Sloop – nieuwbouw	20
5.5	Advies	20

1. Inleiding

De stichting dorps huis Abbekerk "De nieuwe Haven" heeft gevraagd het gebouw te beoordelen. Het gebouw is door onze adviseurs bezocht voor het uitvoeren van een schouw. De bevindingen zijn verwerkt in de voorliggende rapportage. De schouwrapportage schetst een algemeen beeld van het soort gebouw en de technische staat waarin het gebouw verkeert.

1.1 Projectgegevens

Opdrachtgever	Stichting Dorps huis Abbekerk
Contact pers.	Peter
Locatienaam	De Nieuwe Haven
Beheerder	Peter 0229581419
Datum scan	11-04-2024
Omvang scan	Quick Scan
Door	Johan Bogaart, Iban de Brock
Weerbericht	Bewolking, droog Ca 12 tot 14 graden
Objecttype	Dorps huis multifunctioneel gebruik
Bouwjaar (BAG)	1964 eerste bouwdeel
Monumentale status	Nee
Totale oppervlakte	
Gebouw BVO (BAG)	2047 m ²
Gemeten van tekening BVO	2590,5 m ²
Terrein	4200 m ² Kaveloppervlak
Aantal bouwlagen	3 lagen. Souterrain, begane grondvloer en eerste verdiepingvloer.
Kenmerk	Vrijstaand gebouw bestaande uit 5 gebouwdelen
Adres	Burgemeester P. Kromplein 6 1657 AH Abbekerk



Bron openstreetmaps

1.2 Beoordeling

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

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

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

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

1.3 Samenvatting van de schouw en overzicht beoordeling

De technische staat van het exterieur is matig. De gevel (inclusief kozijnen) en het dak wordt periodiek onderhouden. De huidige staat hiervan is matig. Er zijn naast de bekende constructieve problemen enkele gebreken geconstateerd bij de hemelwaterafvoeren, kozijnen en aansluitingen.

De technische staat van de installaties is matig. Dit wordt grotendeels bepaald door het inefficiënte ventilatiesysteem en de verouderde cv-installatie. Het binnenklimaat is slecht regelbaar en kan niet voldoende verwarmen. Op warme zonnige dagen is het juist erg warm en kan er onvoldoende worden geventileerd of gekoeld. De installaties zijn op basis van de gebruikperiode gemiddeld genomen aan het einde van hun technische levensduur

De technische staat van het interieur is redelijk. Er is geen overal concept in het complex en per deel is een andere afwerking aanwezig. Het interieur is gedateerd maar wel in redelijke conditie, achter de schermen is een en ander met huisvuil op een praktische manier ingericht. Door het jarenlange gebruik is het interieur her en der wel versleten en groezelig. Verder zijn er zichtbare scheuren in het metselwerk en plaatselijk lichte verzakking van deurkozijnen.

Het geschouwde functioneert goed als dorpshuis. Het gebouw is (redelijk) toegankelijk voor mindervaliden. Sommige ruimtes zijn flexibel aanpasbaar door de aanwezigheid van schuif-/vouwwanden en enkele ruimtes zoals de toneel/gymzaal zijn ontworpen voor gemixt gebruik.

Het binnenklimaat wordt als matig beoordeeld. Dit wordt voornamelijk teweeggebracht door het niet goed kunnen ventileren van het gebouw en de temperatuurregeling van de diverse ruimtes. Het gebouw is afgezien van het jongeren centrum akoestisch erg slecht geïsoleerd.

De veiligheid in en om het gebouw wordt als goed beoordeeld. Er is een brandmeldinstallatie aanwezig, maar de vluchtroutes zijn niet overal vrij van obstakels. De scheidingsdeuren van de brandcompartimenten voldoen aan de eisen van het vigerende bouwbesluit.

De duurzaamheid wordt beoordeeld als matig. De verlichting is nog niet vervangen door een energiezuinige variant er is plaatselijk wel dubbelglas toegepast maar er is niet of heel beperkt geïsoleerd. Het gebouw heeft geen energielabel. De meeste winst is hierdoor te halen op de aspecten van de trias energetica. (Bv. een aangepaste installaties en toevoeging van (gebouw) isolatie)

Beoordeling

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

nr.	(sub) onderdeel	Score
1.	Technisch staat exterieur	3,5
2.	Technisch staat interieur	2,88
3.	Technische installaties	3,47
4.	Functionaliteit	2
5.	Binnenklimaat	3,5
6.	Veiligheid	2,18
7.	Duurzaamheid	3,82
	Gemiddeld ongewogen	3,05

2. Beschrijving van het gebouw

Het gebouw bestaat uit aan elkaar gegroeide delen. Het oudste deel is ooit in 1964 gebouwd als brandweerkazerne en dorps huis met gymzaal en toneel. Eén en ander is meermaals uitgebreid en verbouwd. Er is achter de gymzaal een jongerencentrum gebouwd en aan de voorzijde een rond volume dat oorspronkelijk als bibliotheek dienstdeed. De verbouwingen resulteren in een complex gebouw met veel doorgangen en niveau verschillen. Zowel onder het oudste deel als onder het jongerencentrum is een kleder aanwezig.

In basis is het gebouwwolume in de huidige vorm op te delen in een medisch- en sociaaldienstendeel in het oude brandweerkazerne deel, een tussengebouw waar het café aanwezig is en wat dienstdoet als entree/receptie en foyer voor de toneel/gymzaal. En als laatste het jongerencentrum en de voormalige bibliotheek waar tegenwoordig een kinderdagverblijf is gevestigd.

2.1 Locatie, buitenruimte

Het gebouw is gelegen aan een plein in het hart van het dorp en is stedenbouwkundig vrij liggend. Dit gebied is redelijk rustig en kent in basis alleen lokaal bestemmingsverkeer. Het bij het gebouw behorende terrein is middels een laag hekwerk afgesloten. Het gebouw is vrijstaand gesitueerd op een kavel. De hoofdentree van het complex wordt bereikt vanaf het plein voor het gebouw en is duidelijk herkenbaar.

2.2 Type en functies

Het gebouw is van origine een multifunctioneel gebouw. De typische toren bij de voormalige brandweergarage voor het drogen van de slangen doet hier nog aan herinneren.

In het gebouw zijn de volgende functies opgenomen: Café, kinderdagopvang, gymzaal, toneelzaal, buitenschoolse opvang, jongerencentrum met bar en podium, tandarts, fysiotherapie huisarts, sociale ondersteuning en vergaderzalen.

2.3 Bouwmethode en draagstructuur

De bouwkundige tekeningen en de ter plaatse aan getroffen situatie duiden op een structuur die bestaat uit gemetselde dragende wanden zowel voor de gevel als voor de meeste binnenwanden. De vloeren bestaan uit beton en de fundering lijkt te bestaan uit een stroken fundering. Deze is onderwerp van nader onderzoek door een constructeur in verband met verzakkingen en scheurvorming. Het dak bestaat zeer waarschijnlijk uit een houten balklaag met beschot.

Onder het oudste deel is een kelder aanwezig, deze loopt bij een hoge grondwaterstand nog wel eens vol met water.

2.4 Dak(afwerking)

Het dak van het geschouwde bestaat uit diverse platte en licht hellende delen die zijn bedekt met bitumineuze dakbedekking. Op diverse delen is het lood en de loodslabben van de aansluiting met de opgaande gevels gestolen en daarna vervangen door geplakte bitumineuze stroken met metaalgaas voor de stijfheid. Deze aansluitingen en daar waar nog wel lood aanwezig is zijn van matige kwaliteit en vormen een risico op lekkage. Er zijn meerdere grotere en kleinere ventilatoren aanwezig en enkele daklichten met kunststof koepels. Op het medische dienstencentrum dakdeel staan meerdere buitenunits van airco systemen, de meeste hiervan zijn in matige tot slechte conditie. Enkele vluchtroutes lopen via een betegeld deel met stalen leuning en trappen over het dak. Op enkele plaatsen is een ophoping van bladeren waardoor afvoeren verstopt zitten. Op het dak zijn geen pv-panelen aanwezig.

2.5 Gevel(bekleding)

De gesloten geveldelen van het geschouwde zijn uitgevoerd met een steenachtig buitenspouwblad. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en zijn geheel voorzien van dubbelbeglazing. Een enkel deel (t.p.v. de toestellen berging) is voorzien van western redceder geveldelen (rabat).

2.6 Binnenwanden

De binnenwanden van het geschouwde zijn voornamelijk uitgevoerd als dragende massieve metselwerkwallen. Deze wallen zijn voornamelijk afgewerkt met stucwerk en deels uitgevoerd als schoonwerk metselwerk, behalve in de natte ruimten, hier zijn ze afgewerkt met tegelwerk.

2.7 Vloeren

De vloer van het geschouwde zijn opgebouwd uit een betonnen draagconstructie. De afwerking in de gymzaal is uitgevoerd met een sportvoer. De betonvloer in de kleedlokalen en de natte ruimtes zijn afgewerkt met tegelwerk.

2.8 Werktuigbouwkundige installaties

Het geschouwde is voorzien van diverse centrale verwarmingsinstallaties met hoog temperatuursysteem. Opwekking gebeurt door middel van meerdere op diverse plaatsen opgestelde gasgestookte cv-ketels. Afgifte gebeurt door middel van radiatoren. Er is geen centrale koelinstallatie aanwezig er zijn wel een aantal airco's in het medische dienstendeel.

In het jongeren centrum is een beperkt luchtbehandeling/ventilatiesysteem aanwezig. Verdeeld over het gebouw zijn er diverse grotere en kleinere ventilatiesystemen aanwezig, de meeste verzorgen mechanische afzuiging vanuit sanitaire ruimtes. In het kinderdagverblijf aan de voorzijde is balansventilatie aanwezig met warmteterugwinning en filters.

Warmwateropwekking wordt verzorgd door middel van een plaatselijke elektrische boilers.

2.9 Elektrotechnische- en liftinstallaties

Het geschouwde is voorzien van een algemene elektra-installatie, verlichtingsinstallatie. De hoofdverdeelkast is voorzien van een redelijk moderne groepenkast met automaten. De verlichting in de gangen en ruimtes wordt per ruimte geschakeld. In het gebouw is een brandmeld- en ontruimingsinstallatie aanwezig. Een platformliftinstallatie in de centrale hal zorgt voor de ontsluiting van de eerste verdieping van de medische diensten vleugel.

3. Bevindingen schouw

3.1 Technische staat

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

3.1.1 Exterieur

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Gevels gesloten</u>		
steenachtig voegwerk	4	Schade
steenachtig	5	scheuren
metaal	3	Oxidatie / vervuiling
Hout / volkern	3	veroudering / vervuiling; graffiti / algengroei
<u>Gevels open</u>		
Schilderwerk kozijnen / vlakke delen	4	Slecht herstel (esthetisch / deelvervanging)
Schilderwerk ramen en deuren	4	verpoedering / blaasvorming
Ramen en deuren	3	ondergrond + werking
Roosters (ventilatie)	3	werking, vervuiling
Zonwering		nvt
<u>Dak</u>		
Dakbedekking	3	type: bitumineus
Randafwerking	4	loodslabben matige aansluitingen
Dakdoorvoeren	3	
HWA afvoeren / noodoverstort	3	lokaal verstopping en veruiling
Gemiddeld	3,50	

3.1.2 Interieurafwerking

Onderdeel	Score	Toelichting
Ruimtes		
Vloeren	3	Linoleum, laminaat en vloerbedekking
Wanden	3	afwerking: stuc met sauswerk en schoonmetselwerk
Plafond (systeem)	3	type: systeemplafonds
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	houten kozijnen
Gangen		
Vloeren	2	tegels, linoleum, gietvloer
Wanden	3	afwerking: stuc met sauswerk en schoonmetselwerk
Plafond (systeem)	3	type: systeemplafonds
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
Sanitair		
Vloeren	3	type: tegelwerk
Wanden	3	type: tegelwerk
Plafond (systeem)	3	type: systeemplafonds
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
Gymzaal en kleedlokalen		
Vloeren	2	sportvloer
Wanden	3	stucwerk
Plafond (systeem)	3	type: houten latten met firedoek
Kozijnen, ramen en deuren (incl. h&s)	3	
Gemiddeld	2,88	

3.1.3 Installaties

Onderdeel	Score	Toelichting
Verwarming	4	enorm divers, van net nieuw tot einde levensduur
Warm water	3	elektrische boilers
Koeling	4	oude airco's
Ventilatie	4	enorm divers veel oude systemen
Schakelmateriaal elektra	4	> 15 jaar
Verlichting (armaturen + lichtbron)	4	conventioneel, bediening: geschakeld
Meterkast / verdeelkast	2,5	redelijk up to date
BMI / ontruimingsinstallatie	3	merk, type bij onbekend
Inbraakinstallatie	3	merk, type bij onbekend
Automatische deuropeners	3	ouder systeem niet getest
lift installatie	3	ouder model
overig	2	plateau lift
<u>Gymzaal</u>		
Verwarming / warm water	5	super oude cv installatie, aparte oude boiler elektrisch
Ventilatie / koeling	4	Sporthal: natuurlijke ventilatie kleedlokalen / natte ruimtes: mechanische afzuiging
Verlichting	3	type conventioneel, bediening: geschakeld
elektrotechnisch installatie	4	Schakelmateriaal > 15 jaar
Gemiddeld	3,47	

3.2 Functionaliteit

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

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Toegankelijkheid</u>		
Entree	2	herkenbaarheid
Entree	2	toegankelijkheid (opstap / hellingbaan)
Buitenterrein	2	toegankelijkheid, verhard/groen
Toegankelijkheid gebouw	2	deurbreedte <90cm, lift voorziening
<u>Flexibiliteit</u>		
Aanpasbaarheid (direct)	2	enkele ruimtes zijn aanpasbaar door schuif/vouw wanden
Gangen	2	
Praktijkruimtes	2	multifunctioneel gebruik
vergaderzalen	2	multifunctioneel gebruik
Afmetingen ruimtes	2	
<u>Sanitair</u>		
Sanitair	2	genderneutraal nee.
Mindervalide toilet (miva)	2	afmeting en voorziening
<u>Gymzaal</u>		
Afmeting gym/speelzaal	2	
Sportdoeleinde	2	meerder functies
Berging	2	afsluitbaar , capaciteit
<u>Buitenruimte</u>		
buitenterrein	2	stenen / groen
Speelvoorzieningen	2	meerdere (speel) functies, geschikt voor beoogd gebruik
Parkeren fiets	2	
Parkeren auto	2	
Halen en brengen	2	bereikbaarheid
Gemiddeld	2,00	

3.3 Binnenklimaat

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

Onderdeel	Score	Toelichting
Temperatuur		
ruimtes	4	temperatuur beperkt te regelen, hitte-, en/of koude stress
gangen	3	temperatuur beperkt te regelen, hitte-, en/of koude stress
gymzaal	3	temperatuur beperkt te regelen, hitte-, en/of koude stress
kantoren / werkplekken	4	temperatuur beperkt te regelen, hitte-, en/of koude stress
Ventilatie		
ruimtes	3	mechanische afzuiging, natuurlijke toevoer. Verschillende ramen zijn handmatig te openen
gangen	4	
gymzaal	3	mechanische afzuiging, natuurlijke toevoer?
kantoren / werkplekken	4	mechanische afzuiging, natuurlijke toevoer. Lokaal enkele airco's Verschillende ramen zijn handmatig te openen
Licht		
ruimtes	3	oudere systemen matig regelbaar
gangen	3	oudere systemen matig regelbaar
gymzaal	3	oudere systemen matig regelbaar
kantoren / werkplekken	3	oudere systemen matig regelbaar
Akoestiek		
ruimtes	4	veel interne en externe geluids overdracht
gangen	4	veel interne en externe geluids overdracht
gymzaal	4	veel interne en externe geluids overdracht
kantoren / werkplekken	4	veel interne en externe geluids overdracht
Gemiddeld	3,50	

3.4 Veiligheid

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

Onderdeel	Score	Toelichting
<u>Brandveiligheid</u>		
Brand,- en vluchtdeuren	2	
Vluchtroutes	2	herkenbaarheid, obstakels
Blusmiddelen	2	onderhoud en keuring
<u>Veiligheid in en rondom gebouw</u>		
Zichtlijnen	2	sociale controle
beglazing / doorvalbeveiliging	2	hoogte < 85 cm
voorzieningen kleuters	2	knelbeveiliging, extra hoge deurkrukken
Legionella preventie	3	onbekend
Gymzaal; vaste voorzieningen	2	keuring + materieel <2,50 m aan de muur
terrein	2	sociale controle , zichtlijnen
Inrichting / speelvoorzieningen	2	geschikt voor beoogd gebruik
<u>Verkeersveiligheid</u>		
Straat	3	verkeersvoorzieningen
route	2	afstand, drukte
<u>Vandalisme</u>		
Overlast	2	
Vernielingen	2	aan gebouwen of goederen
Gemiddeld	2,18	

3.5 Duurzaamheid

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

Onderdeel	Score	Toelichting
Bouwkundig		
Labeling gebouw	3	geen label gevonden
Isolatie dak	5	Isolatie op basis van oorspronkelijk bouwjaar
Isolatie vloer	5	Isolatie op basis van oorspronkelijk bouwjaar
Isolatie gevel	5	Isolatie op basis van oorspronkelijk bouwjaar
Isolatie glas	4	dubbelglas
W-installatie		
Verwarmingsbron	3	gas
Afgite systeem	3	Panelen
Regelsysteem	3	bediening decentraal
Riolering		onbekend
WTW-installatie		nvt
warmtenet / aardwarmte		nvt
Zonneboiler		nvt
E-installatie		
Lichtbron	4	conventionele verlichting
Schakeling	4	ruimtes; decentraal gangen; centraal
PV panelen		nvt
Terrein		
verhard	3	verhouding verhard / groen
Schaduw		nvt
Zonneboiler		nvt
Gemiddeld	3,82	

Specifiek gebrek of kenmerk:

XX

Label van het gebouw

In het nationaal georegister staat het gebouw niet geregistreerd met een energielabel. Ook hebben we geen stukken ontvangen waaruit blijkt dat het gebouw beoordeeld is voor een energielabel.

4. EML

Door de overheid wordt duurzaamheid gepromoot, Voor grootverbruikers is er zelfs een energiebesparingsplicht. Deze grootverbruikers dienen minimaal 1x per 4 jaar te rapporteren hoe zij omgaan met energie en hoe duurzaamheid in het geheel wordt toegepast.

De volledige regelgeving is terug te vinden op RVO.nl met als onderwerp Energiebesparingsplicht. De verplichting geldt voor locaties waar meer dan 50.000kWh of meer dan 25.000m³ aardgas wordt verbruikt. Indien deze verplichting bij u van toepassing is bent u hierover geïnformeerd door het ministerie RVO.

Voor zover wij weten, valt het geschouwde (gebouw en de bijbehorende organisatie) niet onder de energiebesparingsplicht. Hoewel er geen rapportageverplichting is, kan het geen kwaad de onder deze regelgeving vallende maatregelen te beschouwen. Met name de Erkende Maatregel Lijsten energiebesparing (EML) is interessant omdat deze maatregelen aanreikt die in een korte terugverdientijd hebben te weten minder dan 5 jaar.

Voor het geschouwde is de EML doorlopen en onderstaande maatregelen komen in aanmerking om te worden toegepast of te worden herzien/verbeterd:

Buitenverlichting

- Plaats sensoren (daglicht en beweging) om onnodige branduren te voorkomen.
- Vervang verlichting door energiezuinige ledverlichting.

Gebouw thermisch

- Isoleer daken, vloeren en muren wanneer dit eenvoudig is te realiseren. (<5 jaar t.v.t.) Met name voor het oudere bouwdeel is het dak een plek waar dit mogelijk is en naast warmte vasthouden ook het opwarmen in de zomer vermindert.
- Vervang enkelglas door dubbel HR++ (waar van toepassing).
- Vervang oude dubbele beglazing door HR++(nader onderzoek) (<5 jaar t.v.t.).
- Repareer of vervang de zonwering en pas aanvullende zonwering toe waar nodig.

Installatie

- Isoleer leidingen en appendages.
- Optimaliseer inregeling.
- Pas een klokregeling (met overwerk timer) toe.
- Optimaliseer bedienbaarheid, verwarming, ventilatie en zonwering.
- Installeer een energieregistratie en bewaking systeem (EBS) toe met rapportagefunctie.

Binnenverlichting

- Plaats bewegingssensoren in ruimtes zoals kasten, zolders, kelders en andere ruimtes die niet veel worden gebruikt.
- Vervang alle oude verlichting types door energiezuinige LED.

PV-panels

- Plaats PV-panels in verhouding tot gebruik in het gebouw waar mogelijk conform welstand en waar de constructie van het gebouw het toelaat.

5. Toekomst

Naast een alomvattende evaluatie van het gebouw, is ook een analyse uitgevoerd om te bepalen of erop korte of middellange termijn mogelijkheden zijn voor verduurzaming en renovatie. Deze evaluatie omvat de volgende onderzoeksthema's

- Perceel
- Indeling van het gebouw
- Renovatie/ verduurzaming

Perceel

Op basis van de perceelgrootte en bebouwingsdichtheid is onderzocht of er ruimte is voor uitbreidingsmogelijkheden. Tevens zijn mogelijke bezwaren tegen dergelijke uitbreidingen beschreven

Indeling

Aan de hand van de plattegrond en werkelijke indeling van het gebouw wordt bekeken of het ontwerp een goed ruimtelijk functioneel ontwerp is. Hierbij wordt gekeken naar de verhoudingen tussen gangen, lokalen, aula's en bergruimten, evenals de logische positionering van verschillende functies binnen het gebouw

Renovatie/ verduurzaming

Bij renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden wordt gekeken naar de huidige technische staat, bouwmethoden en toekomstige aanpassingen die nodig zijn om te voldoen aan de energieneutraliteitsdoelstellingen tegen 2050. Daarnaast wordt geëvalueerd of deze aanpassingen op een realistische en kosteneffectieve manier uitvoerbaar zijn

5.1 Perceel



Bron atlas leefomgeving

Op het perceel zijn beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van het gebouw.

5.2 Indeling

Door de gefaseerde ontwikkeling van het gebouw zijn er veel hokjes en is een wat onoverzichtelijke indeling ontstaan. Er zijn ook redelijk veel verschillende niveaus die niet overal even toegankelijk zijn voor bezoekers.

5.3 Renovatie/ verduurzaming

Het gebouw is meermaals verbouwd. Het gebouw kent door de weinig compacte opzet relatief veel gevel en dakoppervlak en is matig tot niet geïsoleerd. De installatie is erg versnipperd en veelal verouderd

Om te voldoen aan de toekomstige eisen voor een energieneutraal gebouw zal een grote investering nodig zijn.

5.4 Scenario's

5.4.1 Scenario 1: Functioneel herstel en instandhouding voor de komende 20 jaar
Functioneel constructief herstel is conform de rapportage van de constructeur redelijk beperkt. De **steunberen van de gymzaal dienen te worden versterkt** en de **spatkracht van het dak moet beter worden opgevangen**. Daarnaast wordt een **stalen balk voorgesteld in de gevel boven het café**. De meest ingrijpende ingreep is wellicht het **verbouwen van de balkonzaal boven de toestellenberging**. De gemetselde opbouw zou moeten worden vervangen door een HSB lichtgewicht variant om de fundering te ontzien. De overige gebreken zijn vooral praktisch of esthetisch onwenselijk maar vormen geen significant probleem voor de constructieve veiligheid. Op enkele plaatsen is dit **cosmetisch te herstellen**. Scheefstanden en verzakkingen zullen echter blijvend zijn.

De **platformlift dient vervangen te worden door een personenlift** in het kader van integrale toegankelijkheid.

Bouwkundig is de laatste jaren weinig onderhoud uitgevoerd in afwachting van de ontwikkeling van de plannen. In dit scenario zullen de volgende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op het gebied van **onderhoud en vervanging** (exclusief aanpassingen Jongerencentrum):

- Vervangen van voegwerk in de buitenwanden.
- Vervangen van bestaande kozijnen inclusief hang en sluitwerk.
- Vervangen zonwering.
- Vervangen vloerafwerkingen.
- Verbeteren akoestiek.
- Aanhelen plafondafwerkingen.
- Loden stroken bij de opgaande gevels vervangen.
- Bitumen inclusief die van de dakkapellen vervangen.
- Vervangen van de daklichten.
- Vervangen van de gehele hemelwaterafvoer.
- Onderhoud aan het buitenschilderwerk.
- Onderhoud aan het buitenschilderwerk van de goten.
- Vervangen van de boilers.
- Vervangen afsluiters, kranen en radiatoren.
- Vervangen gasketels.
- Vervangen, onderhouden van de regelinstallatie.
- Vervangen van de dakventilatoren gymzaal.
- Vervangen van de ontruimingsinstallaties.
- NEN 3140 inspectie/keuring van de elektrische installaties.
- Vervangen verlichtingsinstallatie.
- Aanbrengen MIVA toilet.

Voor verduurzaming van het bestaande gebouw worden de in hoofdstuk 4 benoemde **EML-maatregelen** getroffen. Installatietechnisch dienen de elementen (**cv-ketels**) die einde levensduur zijn te worden vervangen. Bij vervanging dient een zo efficiënt mogelijke optie te worden gekozen. Voor verlichting dient conventionele **verlichting zo veel mogelijk te worden vervangen door LED** en waar mogelijk sensor schakeling op basis van aanwezigheidsdetectie. Om de energievraag te reduceren is **na-isolatie** van wanden, daken en vloeren wenselijk voor zover de draagkracht van de bestaande constructie deze gewichtstoename toelaat.

5.4.2 Scenario 2: Instandhouding, functionele verbetering en verduurzaming

Als scenario 1 verder wordt uitgebreid en functionele verbeteringen en verduurzaming is gewenst komt onderstaande daarbij. Functionele verbeteringen aan het gebouw zijn beperkt door de constructieve situatie. De fundering is in de huidige situatie al zwaarder belast dan wenselijk is. Het aanpassen van dragende wanden of toevoegen van gewicht is daarmee een zeer complex verhaal. Het gebouw heeft een erg beperkte documentatie waardoor het moeilijk is om in te schatten welke wanden wel en welke wanden niet dragend zijn en hoe een en ander met elkaar in relatie staat. Lichte scheidingswanden verplaatsen is mogelijk maar zoals gezegd alleen na degelijk onderzoek.

Het huidige gebouw is niet of zeer beperkt geïsoleerd. Als er wordt gestreefd naar een energiezuinigere situatie dient er in ieder geval een behoorlijke laag **isolatie** te worden aangebracht in de gebouwschil.

Dit is op het dak mogelijk door een extra laag isolatie aan te brengen en in te plakken. Op met name de gymzaal dient hierbij wel eerst te worden doorgerekend of de huidige constructie dit aankan. Hierbij mag er in principe geen significante gewicht toename plaatsvinden.

De gevels kunnen worden voorzien van extra isolatie. Op tekeningen van de bestaande situatie is te zien dat er sprake is van een spouwmuur. **Het buitenblad van de gevel kan worden verwijderd en vervangen worden door een beter isolerende en lichtgewicht gevelschil.** Zo wordt de energieprestatie van het gebouw beter zonder dat er extra gewicht toegevoegd wordt. De kozijnen en vooral de beglazing vormt in deze schil altijd een zwakke plek. Het aanbrengen van (extra) isolatie zou daarom ook altijd in combinatie met **vervangen van gevelopeningen** dienen te worden gedaan.

De vloer isoleren kan mogelijk betrekkelijk eenvoudig door de **kruipruimte te vullen met isolatie** schuim/vlokken. Dit beperkt de uitstraling van warmte maar ook de mogelijkheid om later nog aanpassingen te doen aan installaties in deze ruimte.

Als de schil van het gebouw is geoptimaliseerd kan vervolgens de installatie worden aangepakt. Een deel van deze installatie is overigens al einde levensduur. De verbetering van de gebouwschil kan potentieel resulteren in een kleinere vermogensvraag en daarmee kleinere installatie. **Het toepassen van hoog rendement installatie en goed geïsoleerde leidingen is een eerste mogelijkheid.** Als de elektra aansluiting dit toestaat kan ook overwogen worden om een **warmtepomp** toe te passen. Door de buiten-units niet op het dak maar op het achter terrein te plaatsen neemt de belasting op de fundering niet verder toe.

Voor ventilatie is nu een versnipperde opzet aanwezig zonder warmteterugwinning. Als er voldoende gewicht kan worden weg-gepeld uit het huidige gebouw is mogelijk één of meerdere centrale systemen toe te passen met **warmteterugwinning** en mogelijkheid tot koeling of verwarming. Dit heeft een veel beter rendement dan de huidige losse afzuigventilatoren en airco's. Daarnaast is het mogelijk om de lucht door een filter te halen om allergenen en pollen buiten te houden.

In het gebouw is sprake van veel geluidsoverdracht, dit is met name in het medische deel er ongewenst. Of dit is te verhelpen is afhankelijk van veel verschillende elementen. **Met name de ontkoppeling van wanden en het luchtdicht afwerken van de detaillering is van belang.** Een installatie die akoestisch goed geïsoleerd is helpt verder omdat dan ramen en deuren dicht gehouden kunnen worden en daarmee geluid van buiten niet of veel minder binnendringt.

Op het dak is redelijk veel ruimte voor het **plaatsen van zonnepanelen**. Zowel PV al collectoren of een mix zijn mogelijk maar ook hier geldt weer dat gewicht en de onderliggende constructie een beperkende factor zijn.

5.4.3 Scenario 3: Sloop – nieuwbouw

Als wordt besloten dat het huidige gebouw niet wordt behouden omdat dit constructief dan wel functioneel geen meerwaarde heeft dan zal een tijdelijke huisvesting moeten worden gevonden voor de vele functies en activiteiten die een plaats hebben in het huidige complex.

Na de verhuizing van alle inboedel en de activiteiten kan **het complex worden afgebroken en de kavel bouwrijp worden gemaakt voor een nieuw te bouwen geheel.** De verdere uitwerking en consequenties die hieraan verbonden zijn, zijn sterk afhankelijk van een nog te maken ontwerp. Derhalve zijn in deze rapportage hierover verder geen uitspraken gedaan.

5.5 Advies

Als er de wens is om te verbouwen dienen er naast de nodige onderzoeken en vergunningen sowieso ook tekeningen te worden opgesteld van het geheel. Enerzijds als framework voor de onderzoeken anderzijds voor de vergunningen en niet in de laatste plaats als werkdocument voor de uitvoerende partijen. De huidige tekeningen zijn een abstracte weergave van de werkelijkheid en tonen geen scheefstand of afwijkingen ten

opzichte van de originele plannen. Latere verbouwingen en aanpassingen zijn nooit verwerkt waardoor er uit de tekeningen een verkeerd beeld kan ontstaan. Om te voorkomen dat er verkeerde aannames worden gedaan en verwachtingen ontstaan die niet stroken met de realiteit dient het huidige gebouw te worden gescand (3d puntenwolk) en dienen er kloppende tekeningen te worden opgesteld van de huidige situatie. Eventuele nieuwe plannen en ingrepen kunnen dan goed worden voorbereid en getoetst op haalbaarheid.

Een advies over de keuze voor één van de drie genoemde scenario's zal worden uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek.



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

Colofon

Datum: 17 mei 2024
Auteur(s): J.Bogaart | BOA-advies
Gereviewd door: [reviewer]

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