

Rapportage

Schouw Van Reenenschool

Opdrachtgever
Gemeente Bergen

Referentienummer
2230342/20240102AV01

Datum
25 januari 2024

Auteur(s)
Alice Visser

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Projectgegevens	3
1.2 Beoordeling	4
1.3 Overzicht beoordeling	5
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)	7
2.6 Binnenwanden	7
2.7 Vloeren	7
2.8 Werktuigbouwkundige installaties	8
2.9 Elektrotechnische installaties	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Bevindingen schouw	9
3.1 Technische staat	9
3.1.1 Exterieur	9
3.1.2 Interieurafwerking	10
3.1.3 Installaties	12
3.2 Functionaliteit	12
3.3 Binnenklimaat lokalen	14
3.4 Veiligheid	15
3.5 Duurzaamheid	16

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 verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BOA Advies B.V.

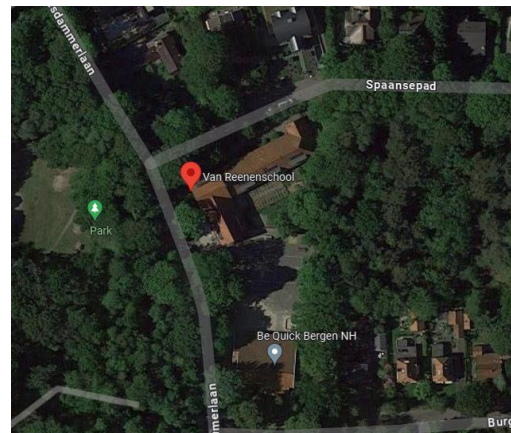
1. Inleiding

De gemeente Bergen heeft ICSadviseurs verzocht de Van Reenenschool te beoordelen. Het gebouw is door onze adviseurs bezocht voor het uitvoeren van een zogenaamde schouw. De bevindingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage. De schouwrapportage schets een algemeen beeld van het soort gebouw, de technische staat en algemene indruk van het binnenklimaat het gebouw.

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

1.1 Projectgegevens

Locatienaam: Van Reenenschool
Schoolbestuur: Intergemeentelijke Stichting Openbaar Basisonderwijs
Adres: Spaanschedpad 1, 1861 LM Bergen
Type accommodatie: School
Bouwjaar: 1931
Verbouwing: 1997 en 2004
Monumentale status: rijksmonument
Totale onderwijsoppervlakte: 1.429 m² bvo
Inpandige gymzalen: nee
Aantal bouwlagen: twee
Kenmerk: Markant gebouw met zadeldak



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 vier 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 was één of meer van de kenmerken/ aspecten te schouwen en daarom niet mogelijk is deze te beoordelen, heeft deze geen score gekregen.

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 Overzicht beoordeling

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

	(sub)onderdelen	Score gebouw	Opmerkingen
1.	Technische staat exterieur	3,25	
2.	Technische staat interieur	4	
3.	Technische staat installaties	4	Bereikbaarheid CV installatie in onvoldoende
4.	Functionaliteit	3,25	MIVA toilet is niet aanwezig Lift is niet aanwezig
5.	Binnenklimaat	3,75	Ventilatie is ondermaats
6.	Veiligheid	2,75	
7.	Duurzaamheid	4,0	
	Gemiddeld ongewogen	3.6	

1.4 Conclusies en aanbevelingen

Tijdens de schouw van het gebouw zijn verschillende condities vastgesteld die directe actie nodig maken.

- De lekkage in de kelder dient verholpen te worden.
- De lokalen worden natuurlijk geventileerd. De CO2 waarden lopen hierdoor snel op. Het binnenklimaat scoort hierdoor onvoldoende.

Het gebouw wordt conform het meerjarig onderhoudsplan onderhouden. Desalniettemin is de technische staat van het interieur matig. Er zijn veel gebruikssporen waargenomen. Ook de technische installatie functioneert naar behoren maar is gelet de huidige norm verouderd.

De school scoort op functionaliteit redelijk, hierbij wordt opgemerkt dat de buitenruimte ruim voldoet aan de norm. Echter ontbreekt het mindervalide (MIVA) toilet en is er geen lift.

In de zomer warmt het gebouw snel op, hierdoor wordt het binnenklimaat in de zomer als niet prettig ervaren. Verder lopen gedurende de dag (het hele jaar door) de CO2 waarden snel op tot boven de 1.500 PPM. De ventilatie voorzien wordt als slecht beoordeeld.

Door de veiligheid van het gebouw is op orde. De gangen en schoolplein zijn overzichtelijk en brand en vluchtroutes zijn goed aangegeven.

Het gebouw is in overeenstemming met het toen geldende normen gebouwd, in vergelijking met de nu geldende normen is het gebouw slecht geïsoleerd. Er wordt aanbevolen om de isolatie van de dakbedekking op te plussen, conform de planning meerjarig onderhoudsplanung, en het volledige dakbeschot de vervangen en te isoleren naar de huidige norm van Rc 6. Gelet op de monumentale waarde van de stalen kozijnen en het enkel glas kan het toepassen van achterzetramen een verbetering zijn. In het gebouw zijn veel koudebruggen aangetroffen, o.a. bij de kozijnen. Het verhelpen van de koudebruggen zal in het ontwerp en uitvoering een grote inspanning vergen.

Om het gebouw gasloos te maken zal er mechanisch ventilatie in het gebouw geïnstalleerd moeten worden. Het correct functioneren van de aangetroffen ventilatievoorziening op de verdieping kan niet vastgesteld worden tijdens de schouw. Aangenomen wordt dat deze vervangen moet worden. Het mechanisch ventileren met warmte terugwinning van het gebouw is een vereist om de bestaande cv ketels te vervangen door bijvoorbeeld een warmtepomp. Hierbij moet eveneens de afgifte volledig aangepast worden naar laagtemperatuur verwarming (vloerverwarming / lage temperatuur radiatoren).

2. Beschrijving van het gebouw

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

2.1 Locatie, buitenruimte

Het L-vormige gebouw ligt op de hoek van het Spaanschedpad en de Measdammerlaan aan de westzijde van Bergen. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van het Spaanschedpad 1. Het gebouw bestaat uit twee lagen en een grote kap. Het gebouw ligt in een groene omgeving. Rondom het gebouw is het schoolplein met een afgeschermd gedeelte voor de peuters van de opvang. Ten zuiden van het kavel ligt een gymzaal.

2.2 Type en Functies

Op de begane grond zijn voornamelijk lokalen. Zowel de korte poot van de L als de lange poot bestaan uit een gang met aan één zijde lokalen. In de hoek van de L is de hoofdentree en zijn ruimten voor medewerkers.

2.3 Bouwmethode en draagstructuur

Het gebouw is opgetrokken uit een massief gemetselde gevel. De zadeldak is uitgevoerd als houten kapconstructie. De vloeren zijn afwisselend uitgevoerd in beton en houten balklagen.

De transparante geveldelen zijn voorzien van metalenkozijnen met enkelglas. Op de verdieping is dubbelglas in houten kozijnen aangetroffen.

2.4 Dak(afwerking)

De houten kapconstructie is voorzien van een houten dakbeschot belegd met gebakken dakpannen.

2.5 Gevel (bekleding)

De massieve gevel is wit geschilderd.

Het gebouw is slecht gedetailleerd waardoor er veel koude bruggen zijn.

2.6 Binnenwanden

Er zijn geen dragende wanden aangetroffen. Aangenomen wordt dat de begane grondvloer vrij in te delen is.

2.7 Vloeren

Constructief zijn de vloeren afwisselend in beton of als balklaag uitgevoerd. Overwegend zijn de vloer met marmoleum afgewerkt.

Onder de vloeren is asbest aangetroffen. Hier zijn mitigerende maatregelen getroffen. Mogelijk is er ook asbest op de bodem van de kruipruimte aanwezig. Om deze reden is de vloer afgesloten en is de kruipruimte niet meer toegankelijk.

2.8 Werktuigbouwkundige installaties

- Verwarming:
 - Opwekking: HR 107 ketels
 - Afgifte: d.m.v. radiatoren, voorzien van thermostatische radiatorcranken.
 - Aansturing: centraal
- Warmwater
 - Tapwater door middel HR ketel
- Koeling:
 - niet van toepassing
- Ventilatie:
 - Type A, natuurlijke ventilatie
 - Theaterzaal is mechanische ventilatie, functionaliteit onbekend

2.9 Elektrotechnische installaties

- Verlichting begane grond verdieping:
 - Verkeersgebieden
 - Bron: LED verlichting
 - Schakeling: vertrek (handmatig per gang)
 - Lokalen
 - Bron: LED verlichting
 - Schakeling: vertrek (handmatig).
- Verlichting verdieping:
 - Verkeersgebieden
 - Bron: TL verlichting
 - Schakeling: vertrek (handmatig per gang)
 - Lokalen
 - Bron: TL verlichting
 - Schakeling: vertrek (handmatig).

3. Bevindingen schouw

3.1 Technische staat

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

3.1.1 Exterieur

Onderdeel	Score	Toelichting
Gevels, gesloten	3	Voegvulling: plaatselijke scheurvorming Veroudering/ vervuiling: plaatselijk
Gevels, open. Kozijnen (schilderwerk en beglazing)	3	Schilderwerk wordt volgens onderhoudsplanning bijgehouden Veel koudebruggen
Hang- en sluitwerk	3	Defect: nee, wel erg gedateerd
Dak	4	Slijtage: regelmatig Pannen zijn vuil
Gemiddelde	3,25	
Specifiek gebrek of kenmerk		

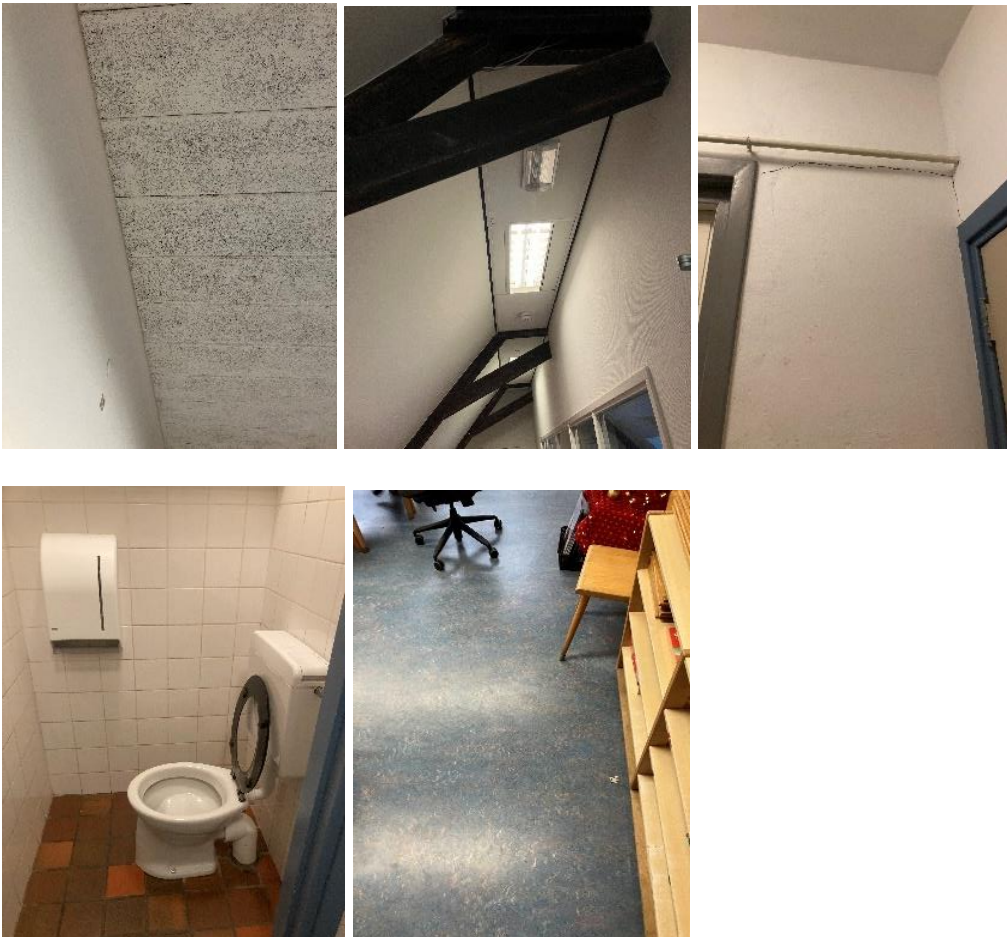
Impressies



3.1.2 Interieurafwerking

Onderdeel	Score	Toelichting
Vloeren	4	Reparatie/slijtageplekken: plaatselijk zichtbaar Type vloer: hout
Wanden	4	Reparatie/slijtageplekken afwerking: plaatselijk zichtbaar,
Plafond	4	Diversiteit aan plafond afwerking: plaatselijk beschadigd Type plafond: systeemplafond zonder brandwerende plafondplaten
Sanitaire ruimtes	4	Schade/ vervuiling: plaatselijk
Gemiddelde	4	
Specifiek gebrek of kenmerk		

Impressies





3.1.3 Installaties

Onderdeel	Score	Toelichting
Verwarming en koeling	4	Afgifte: radiatoren, centraal aangestuurd Geen koeling. De CV ketels zijn slecht bereikbaar in kelder
Ventilatie	5	Ventilatievoorzieningen: natuurlijke ventilatie Vervuiling luchtroosters: aanzienlijk CO2 waarden zijn tijdens de schouw boven de 1.500 PPM. Mechanische ventilatie in theaterzaal, functionaliteit onbekend.
elektrotechnisch	4	Veel stekkerdozen
Warm water	3	
Gemiddelde	4	
Specifiek gebrek of kenmerk		Lekkage in de kelder. Hierdoor staat deze blank. CV ketels in kelder zijn recent geplaatst. Conform huidige regelgeving mag de cv ketel niet in een kelder geïnstalleerd zijn.

Impressies



3.2 Functionaliteit

De functionaliteit van het gebouw wordt op vier aspecten beoordeeld: flexibiliteit, lesruimten, toegankelijkheid en de buitenruimte.

Onderdeel	Score	Toelichting
Flexibiliteit	4	herindelings is bijna niet mogelijk, ivm met dragende muren.
Lesruimten	2	Differentiatie in afmetingen van leslokalen: hoog Verkeersruimten: redelijk Zichtrelatie met de verkeersruimten; redelijk Plafondhoogte: >3m Ruimtelijke ervaring: goed
Toegankelijkheid	5	MIVA toilet is niet aanwezig Lift is niet aanwezig
Buitenruimte	2	Afmetingen schoolplein: groot Ruimte om fiets te parkeren; goed
Gemiddelde	3,25	
Specifiek gebrek of kenmerk		

Impressies



3.3 Binnenklimaat lokalen

Tijdens de schouw is het binnenklimaat beoordeeld op de onderdelen ventilatie, temperatuur, dag- kunstlicht en geluid.

Onderdeel	Score	Toelichting
Ventilatie	5	Slechte kwaliteit
Temperatuur	4	Regelmatig klachten
Dag- kunstlicht	2	Daglichttoetreding; goed Verlichtingsarmaturen: staat van onderhoud: goed;
Geluid	4	Nagalm: regelmatig overlast Slechte akoestiek
Gemiddelde	3,75	
Specifiek gebrek of kenmerk		Losse CO2 meters > CO2 waarde is te hoog.

Impressies



3.4 Veiligheid

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

Onderdeel	Score	Toelichting
Veiligheid in gebouw	2	Overzichtelijke plattegrondindeling; redelijk Klachten/schade door vandalisme; nee
Verkeersveiligheid	4	Afstand gebouwentree tot openbare weg is kort. Geen parkeervoorzieningen medewerkers aanwezig.
Brandcompartimentering	2	Gebouw is opgedeeld in brandcompartimenten; geen bijzonderheden.
Vluchtroutes en blusmiddelen	3	Vluchtroutes overzichtelijk, spullen in de gang Ontruimingsplattegronden: aanwezig en leesbaar; Armaturen vluchtrouteaanduidingen vertonen geen defecten;
Gemiddelde	2,75	
Specifiek gebrek of kenmerk		

Impressies



3.5 Duurzaamheid

Tijdens de schouw is bekeken of het gebouw beschikt over verduurzamingsmaatregelen. Daarbij is gelet op het type verwarming, type verlichting, isolatie en PV-panelen. Nieuwe of grootschalig gerenoveerde gebouwen scoren hoger dan oude oorspronkelijk uitgevoerde gebouwen.

Onderdeel	Score	Toelichting
Verwarming	4	Nieuwe HR-ketel Leidingisolatie; redelijk Radiatoren met thermostatische kranen; functioneren
Verlichting	3	In verkeersruimte en in de lokalen op de eerste verdieping LED; Op de eerste verdieping TL verlichting
Isolatie	5	Isolatiewaarden o.b.v. bouwjaar; laag Isolatiewaarde glas: laag Veel koudebruggen
PV-panelen	4	Dakoppervlak; beperkt voorzien van PV-panelen
Gemiddelde	4	
Specifiek gebrek of kenmerk		Er zijn in het gebouw veel koudebruggen aanwezig.

Impressies





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

Colofon

Datum: 25 januari 2024
Auteur(s): Alice Visser
Gereviewd door: Peter van Mondfrans

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