

Overheveling buitenonderhoud

OBS en CBS Midden Drenthe



ALPHA CONSULTANCY

Vast goed voor elkaar



Projectnaam:	Overheveling buitenonderhoud P.O. Midden Drenthe	
Complexen		
Adressen:	-	
Datum opname:	16, 17 en 18 december 2014	
Datum rapportage:		
Opdrachtgever:	ICSadviseurs / Gem. Midden Drenthe	
Contactpersoon:	-	
Adviesbureau:	AlphaConsultancy Burg. Drijbersingel 25 8021 DA Zwolle 038 - 453 25 35	Postadres: Patrijs 23 7951 VG Staphorst 
Adviseurs:	De heer ing W.B. Blokzijl (Wilhelm) De heer C.L.M. Overdevest (Kees) De heer W. de Boer (Wilco)	



INHOUD

1	OPDRACHT	3
1.1	Werkzaamheden.....	3
1.2	Verstreckte informatie	3
2	CBS.....	4
2.1	Pr. Beatrixschool te Beilen	4
2.2	De Eshorst te Beilen	5
2.3	De Schutkampen te Smilde	6
2.4	Drijber te Drijder.....	7
3	OBS.....	8
3.1	De Zuiderenk te Wijster	8
3.2	De Ridder te Beilen	9
3.3	Mr. H. Smeengeschool te Beilen	10
3.4	De Wenteling/ 't Broekhuis, Balinge	11
3.5	Mr. Siebringschool Nieuw Balinge.....	11
3.6	De Bosvlinder Hooghalen.....	11
3.7	Prinses Margrietschool Smilde	13



1 OPDRACHT

1.1 Werkzaamheden

In het kader van de overheveling van het buitenonderhoud, voor het primaire onderwijs, worden de schoolgebouwen van het Openbaar onderwijs en het Christelijk onderwijs geschouwd.

Doel is in kaart te brengen in hoeverre er sprake is van achterstallig onderhoud.

1.2 Verstrekte informatie

Voor zover beschikbaar zijn van de betreffende gebouwen de meerjarenonderhoudsramingen beschikbaar gesteld.



2 CBS

2.1 Pr. Beatrixschool te Beilen

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Noodoverstorten ontbreken (constructief gebrek);
Advies: noodoverstorten plaatsen.
- Deels ontbrekende loodslabben en deels gebrekkige loodslabben/ vochtkeringen, functieervulling niet gewaarborgd;
Advies: vervangen/ aanvullen van gebrekkige vochtkeringen door deugdelijke lood vervangende vochtkeringen/ slabben (gestolen?, verzekering?).

Overige/ regulier onderhoud op termijn:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Gebrekkige loodslabben onder kozijnen boven daken, risico vochtdoorslag/ lekkage



Onvoldoende afschot en ontbreken noodoverstorten (constructief gebrek)



2.2 De Eshorst te Beilen

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Noodoverstorten ontbreken (constructief gebrek);
Advies: noodoverstorten plaatsen.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Onvoldoende afschot en te hoog geplaatste afvoeren, daardoor verspreidt grote hoeveelheden water op daken



Ontbreken noodoverstorten (constructief gebrek)



2.3 De Schutkampen te Smilde

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Met uitzondering van enkele dakvlakken boven lokalen zijn dakbedekkingen gebrekkig of ondeskundig aangebracht, functievervulling is niet of onvoldoende gewaarborgd;
Advies: groot onderhoud platte daken uitvoeren.
- Scheurvorming loodslabben ter plaatse van aansluiting platte daken/ opgaande gevels, functievervulling niet gewaarborgd;
Advies: vervangen

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Onvoldoende afschot



Onjuiste materiaaltoepassing bij overlaagd deel



2.4 Drijber te Drijder

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Zinken goten dun, einde levensduur, plaatselijk lekkages, onderliggend hout plaatselijk aangetast, functieervulling niet gewaarborgd.
Advies: zinken goten volledig vervangen, inclusief herstel/ deelvervanging onderliggend houtwerk
- Toegankelijkheid van de school voldoet niet aan MIVA eisen (maximale dorpelhoogte 15 mm),
Advies: aanpassen van bestratingen en deurkozijnen ter plaatse van entrees.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en/of goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Opstand ter plaatse van entree



Zink goten dun/ lekkages



3 OBS

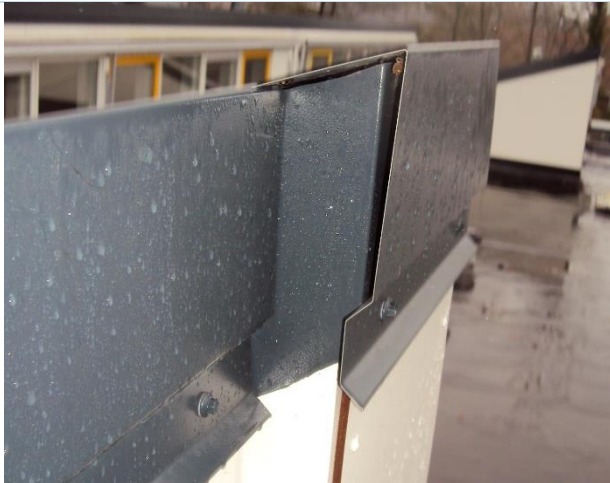
3.1 De Zuiderenk te Wijster

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Risico van lekkages ten gevolge van gebrekkige detaillering van gezet metalen dakrandafwerkingen, functieervulling niet of onvoldoende gewaarborgd;
Advies: dakranden controleren en waar nodig herstellen (garantie?).
- Houtrot in dakconstructieconstructie ten gevolge van inwendige condensvorming en/ of lekkages (gebrekkige detailleringen) functieervulling onvoldoende gewaarborgd;
Advies: inspectie van dakconstructie en waar nodig herstellen.
- CV-leidingen beperkt geïnspecteerd, vochtige kruipruimte en ter hoogte van begane grondvloeren op diverse plaatsen roestvorming waargenomen;
Advies: alle leidingwerk in de kruipruimte door een installateur laten beoordelen en waar nodig herstellen/ vervangen. Klimaat in de kruipruimte verbeteren door aanbrengen van een deugdelijke isolerende bodemafsluiting.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Gebrekkige detaillering dakranden



Aangetast houtwerk dakconstructies



Roestvorming CV-leidingen





3.2 De Ridder te Beilen

Onderhoud ten laste van gemeente:

- Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en/of goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



3.3 Mr. H. Smeengeschool te Beilen

Onderhoud te laste van gemeente:

- Noodoverstorten ontbreken (50% van daken), constructief gebrek;
Advies: aanbrengen
- Ernstige plooivorming van bitumineuze dakbedekkingen dakvlakken A en H en plaatselijk lekkages onder dakranden, functievervulling niet of onvoldoende gewaarborgd;
Advies: herstellen/ nieuwe toplaag inclusief randstroken.
- Gebrekkige vochtkeringen ter plaatse van aansluiting platte daken met opgaande gevels, functievervulling niet of onvoldoende gewaarborgd;
Advies: herstellen/ vervangen

Overige/ regulier onderhoud:

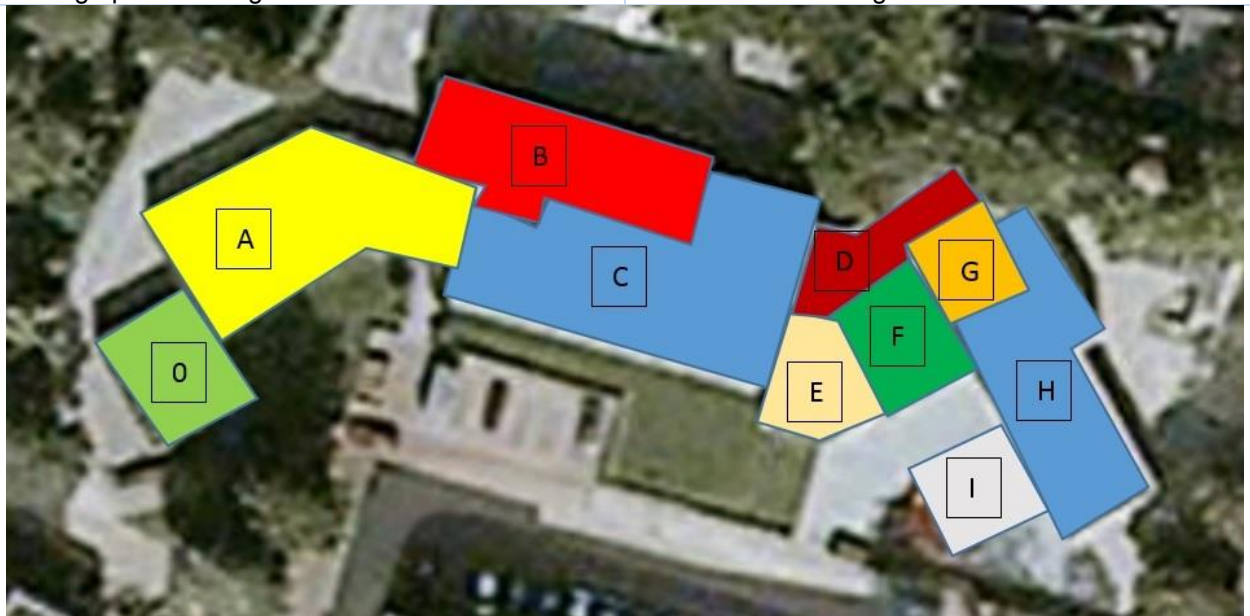
- Rekening houden met periodiek reinigen van daken en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Ernstige plooivorming



Fouten in detaillering



Dakvlakken:

Bitumineuze dakvlakken: A, B, C, D, E, F, G, H

Kunststof dakbedekking dakvlak: I



3.4 De Wenteling/ 't Broekhuis, Balinge

Onderhoud te laste van gemeente:

- Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.

3.5 Mr. Siebringschool Nieuw Balinge

Onderhoud te laste van gemeente:

- Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.

3.6 De Bosvlinder Hooghalen

Onderhoud te laste van gemeente:

- Toegankelijkheid van de school voldoet niet aan MIVA eisen (maximale dorpelhoogte 15 mm), Advies: aanpassen van bestratingen en deurkozijnen ter plaatse van entree's;
- Multiplex boeiboorden zijn voor een deel aangetast en volkern beplating is ondeskundig aangebracht tegen deels aangetaste multiplex boeiboorden; Advies: verwijderen van alle boeiboorden, herstellen van achterliggende constructies, terugplaatsen van volkern boeiboorden en vervangen van multiplex boeiboorden door volkern boeiboorden, detaillering conform voorschriften van de fabrikant.
- Dakbedekking van dakvlak F is ondeskundig aangebracht en vertoont veel tekortkomingen en gebreken. Advies: vervangen van de toplaag inclusief dakranden.
- Het terrein/ schoolplein is gedeeltelijk voorzien van gebrekkige schapengaaf afscheiding met prikkeldraad. Deze afscheiding is kind onveilig. Advies: genoemde afzetting vervangen door deugdelijk veilig en onderhoudsvriendelijk hekwerk.

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Toegankelijkheid van de school voldoet niet aan MIVA eisen (maximale dorpelhoogte 15 mm)



Aangetaste multiplex boeiboorden (algemeen)



Volkern boeiboorden ongeventileerd (ondeskundig) aangebracht tegen multiplex ondergrond daardoor inwendige condensvorming en aantasten van achterliggende constructies, beplating komt ten gevolge van aangetaste achterliggende constructies plaatselijk los (veiligheidsrisico/ risico gevolgschade)



Dakranden en dakbedekking in het vlak van dakvlak F ondeskundig aangebracht, veel naden los, plooi- en blaasvorming, risico lekkage/ gevolgschade



Gebrekkig gaas met prikkeldraad hekwerk (onveilig)

3.7 Prinses Margrietschool Smilde

Onderhoud te laste van gemeente:

- Toegankelijkheid van de school voldoet niet aan MIVA eisen (maximale dorpelhoogte 15 mm),
Advies: aanpassen van bestratingen en deurkozijnen ter plaatse van entree's;
- Bitumineuze dakbedekking van dakvlak E is in slechte staat, functievervulling niet gewaarborgd.
Dakbedekking wordt volgens de woordvoerder van de school binnenkort vervangen (niet begroot).
- Diverse loodwerk/ vochtkeringen ter plaatse van aansluiting dak/ opgaande gevels gebrekkig,
functievervulling niet gewaarborgd;
Advies: herstellen/ vervangen;

Overige/ regulier onderhoud:

- Rekening houden met periodiek reinigen van daken- en/of goten en onderhoud conform de meer jaren onderhoudsplanning.
- Geringe lekkages dak en gootconstructies, herstellen.
- Bij vervangingsmoment van dakbedekkingen op termijn is aandacht voor verbeteren van afschot gewenst.



Dakvlak E



Toegankelijkheid van de school voldoet niet aan MIVA eisen (maximale dorpelhoogte 15 mm)

AlphaConsultancy | Burg. Drijbersingel 25 Zwolle | ✉: Patrijs 23, 7951 VG Staphorst
☎ 038 453 25 35 | E: contact@alphaconsultancy.nl | www.alphaconsultancy.nl
AlphaConsultancy is onderdeel van AlphaEnergy B.V. | www.alphaenergy.nl | www.epau.nl



ALPHA CONSULTANCY

Vast goed voor elkaar