



KASTEELHEER

Bouwkundig Adviesbureau



BOUWKUNDIG ONDERZOEK

Schoolstraat

Kenmerk KG2100059

Status Voorlopig

Datum 7/12/2021

BOUWKUNDIG ONDERZOEK

Schoolstraat 3a
Nieuwegein

INHOUD

1	PROJECTGEGEVENS	4
	Opdrachtgever	4
	Complex	4
	Bouwkundige	4
	Toestel en meetapparatuur	4
	Opnameperiode & weersomstandigheden tijdens opname	4
2	OPDRACHTOMSCHRIJVING	5
	Wat is de bouwkundige staat van het casco	5
3	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	6
	Niet herstelbare schade aan draagconstructie	6
	Pand niet veilig te gebruiken	6
	Hergebruik van houten delen niet voor constructieve doeleinden	6
4	WAARNEMING EN ANALYSE	7
	Scheuren in bouwmuren door spatkrachten kapconstructie	7
	Vloerconstructie verzwakt	7
	Rotte houtverbindingen door lekkages	7
	Lekkende goten en hemelwaterafvoeren	7
	Actieve lekkages tussen loods en gebouw	7
	Poerfundering aan voorzijde kantelt	7
5	COMPLEXGEGEVENS	8
	Situatie	8
	Kadastrale gegevens	8
	Bijzonderheden	8
6	FOTO ANALYSE	9

1.

PROJECT GEGEVENS

OPDRACHTGEVER

Actually Design
Sholeh Mohtasham
Delftweg 104-B
3043 NA Rotterdam
sholeh@actuallydesign.nl

COMPLEX

Schoolstraat 3a
3431 CZ Nieuwegein

BOUWKUNDIGE

Kasteelheer Groep
De heer ing. P.W Bak
Veenplaats 19
1181 JW Amstelveen
pieter@kasteelheer.nl

TOESTEL EN MEETAPPARATUUR

Endoscoop

Olympus

Vochtmet

Laserliner Dampmaster pro

Afstandmeter

Leica disto D2 Karstenbuis

Warmtebeeldtoestel

FLIR T640bx, sensor 640x480mm

Calibratie voor 12-2020

Lens 24.-f24.6mm & 45.-f13.1mm

Luchtmeter

MR77, RH&TH

Afstandmeter

Leica disto D2

OPNAMEPERIODE

EN WEERSOMSTANDIGHEDEN

Opnamedatum 18 november 2021

Opnametijd 13:00 - 16:00

Relatieve luchtvochtigheid n.v.t..

Luchttemperatuur n.v.t..

Weer Zonnig

Zon op n.v.t..

2.

OPDRACHT OMSCHRIJVING

WAT IS DE BOUWKUNDIGE STAAT VAN HET CASCO

Het pand is in slechte staat van onderhoud. beoordeeld moet worden of onderdelen veilig hergebruikt kunnen worden

Het pand is door ons visueel beoordeeld op:

- Stabiliteit draagstructuur
- Technische staat bouwkundige onderdelen (muren en dak)



3.

CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

NIET HERSTELBARE SCHADE AAN DRAAGCONSTRUCTIE

Vloeren wanden en spanten hebben ernstige schade opgelopen. De draagstructuur van het pand is op.

De draagstructuur is niet tegen redelijke kosten te herstellen.

PAND NIET VEILIG TE GEBRUIKEN

De noodzakelijkheid van stut en hulpconstructies gecombineerd met actieve aantasting van rot en houtworm maakt het pand niet veilig te gebruiken.

Advies is om het pand op korte termijn te demonteren.

HERGEBRUIK VAN HOUTEN DELEN NIET VOOR CONSTRUCTIEVE DOELEINDEN

Alle aanwezige hout is aangetast door rot en houtworm. De materialen mogen niet meer als dragend element worden teruggebracht.

Voor het doden van de houtworm zijn toxische stoffen nodig.

Advies is om niet her te gebruiken.

4.

WAARNEMINGEN & ANALYSE

SCHEUREN IN BOUWMUREN DOOR SPATKRACHTEN KAPCONSTRUCTIE

De kapconstructie drukt de bouwmuren naar buiten. De vloerbalklaag vangt de spatkrachten niet genoeg op.

ACTIEVE HOUTWORM IN HOUTCONSTRUCTIE

In de vloeren balklaag en spanten is actieve houtworm vastgesteld. Door het gehele pand is boorstof aanwezig.

Spanten en vloerdelen ernstig aangetast.

VLOERCONSTRUCTIE VERZWAKT

De vloer buigt door bij belopen. De opleggingen in de bouwmuren zijn rot en verzwakt door lekkages aan goten.

De vloerbalklaag vangt een deel van de spatkrachten op. De scheuren in de bouwmuren wijzen op een verminderde werking.

ROTTE HOUTVERBINDINGEN DOOR VERSCHILLENDE LEKKAGES

De verbindingen van de spanten op de vloeren en muurplaten zijn zwak.

De constructie verliest hierdoor zijn samenhang

LEKKENDE GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Door aanhoudende lekkage van goten en hemelwaterafvoeren is houtrot aan de balkkoppen ontstaan. Opleggingen nu onderstud met stempels.

ACTIEVE LEKKAGE TUSSEN LOODS EN GEBOUW

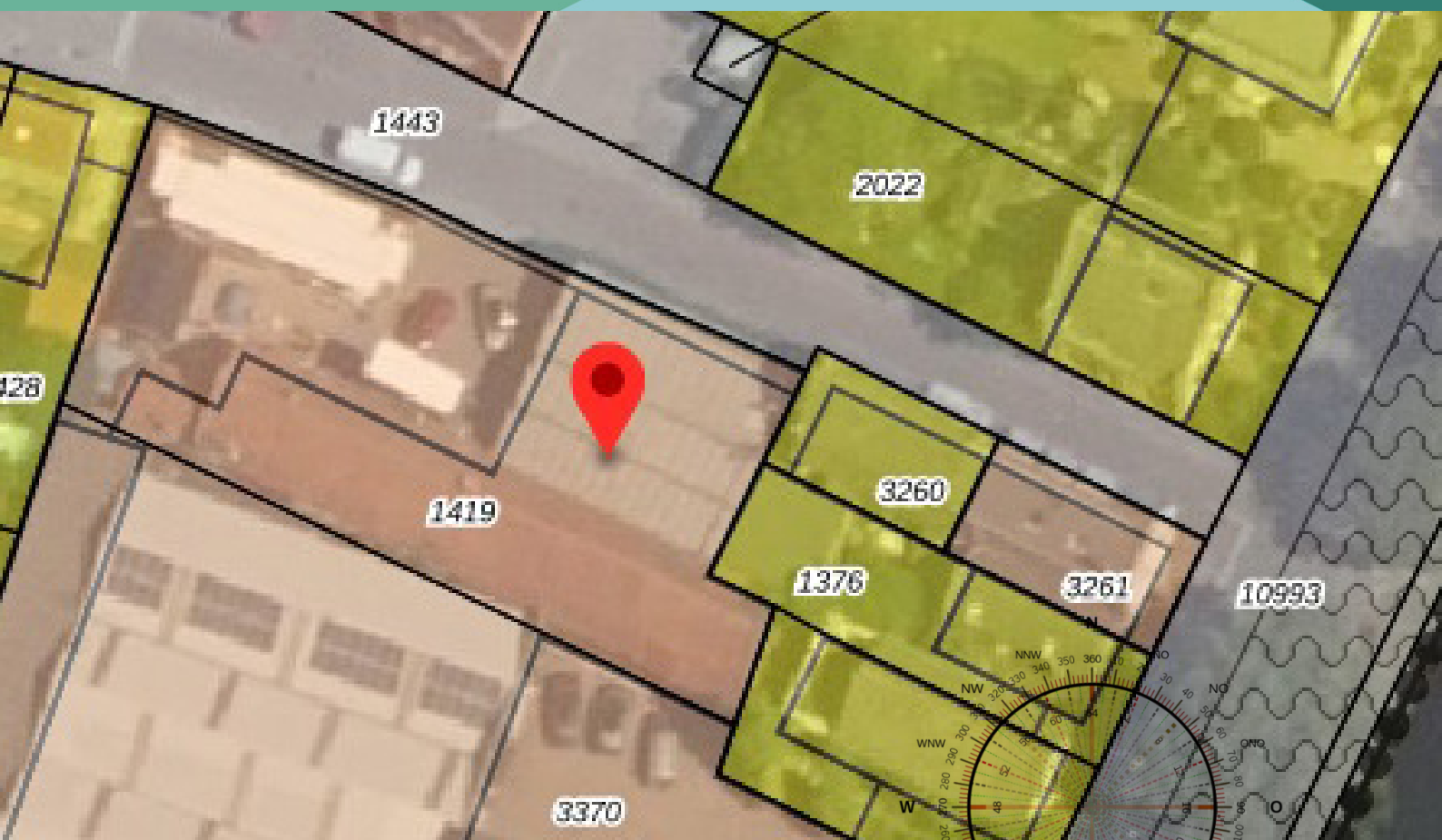
De aansluiting tussen beide gebouwen is lek. Door lekkage is schade aan tijdelijke hulpconstructies ontstaan.

POERFUNDERING AAN VOORZIJDE KANTELT

De poeren onder de houten kolomen draaien weg. Kolommen worden naar binnen geduwd, mogelijk door de fundering van de aangebouwde loods

5.

COMPLEX GEGEVENS



Kadastrale gegevens

Plaatsnaam	Nieuwegein
Perceelnummer	1419
Oppervlakte	534 m2.
Adres	Schoolstraat 3a
Bouwjaar	1920 - 1953
Bouwtype	Industrie
Aantal objecten	1

Bijzonderheden

Pand met industriefunctie
Aangebouwd woonhuis 1950
Constructie in slechte staat

6.

FOTO ANALYSE



Kap en metselwerk in slechte staat

Algemene bouwkundige staat is slecht
Nok is opvallend recht



Gebouw loopt door achter loods

Gebouw in 3 delen gescheiden door stabiele gemetstelde wanden



Scheurvorming door zetting kap

De spatkrachten van de kap drukken de lichte bouwmuren naar buiten. Corrosie van de anker veroorzaakt scheuren



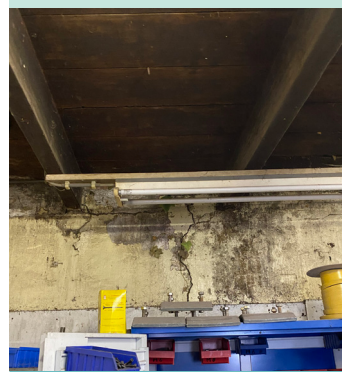
Scheuren door spatkrachten

Door rot en aantasting houtworm ver gaande zetting van de constructie



Oplegging balken in steens muur

Verbindingen tussen ankers vloer en kap verzwakt door aantasting hout en staal.



Vloerbalklaag aangetast en verzwakt

Spatkrachten worden niet meer goed opgenomen door de verzwakte vloer.

4.

FOTO ANALYSE



Scheurvorming rond oude ramen

Dichtgemetselde ramen. scheurvorming door balklaag.



Balklaag ondersteund

Om instorten te voorkomen is de balklaag deels ondersteund



Rondhout spanten stramien 4200mm

Lichte naaldhouten spant. veel aantasting met houtworm. actief. boorstof op vloeren.



Dakbeschot aangebracht

Op de sporen is later dakbeschot aangebracht. deels nog goed



Gordingen en muurplaat rot

Door lekkage zijn de muurplaten en deels de gordingen gaan rotten



Aantasting constructie door lekkages

In voorste bouwdeel aantasting van hulpconstructies door lekkages

4.

FOTO ANALYSE



Hulpconstructie voor houtconstructie

De houtconstructie ernstig aangetast door rot en houtworm



Boorstof actieve houtworm



Vochtige en gedegradeerde verbindingen

Constructieve aansluitingen verzwakt



Boven woning niet gecontroleerd

De constructie van de later gebouwde woning beperkt bereikbaar



Lichte lokale fundering onder bouwmuur

Lichte balkfundering zonder vloer, vloer op zand, oogt redelijk stabiel voor lichte belasting



Lichte poerfundering

Fundering onder houten kolommen zakken weg.

Kasteelheer Bouwkundig adviesbureau

info@kasteelheer.nl

www.kasteelheer.nl