



EKO BV
T.a.v. de heer O. Mulder
Comeniusstraat 4
1817 MS ALKMAAR

INSPECTIERAPPORT 2021
Objectnummer MV3459

Winkel / appartementen
Boterstraat 12-14, ALKMAAR



Inleiding

In dit rapport is de algehele bouwtechnische staat van het object geïnventariseerd. De inspectie is uitgevoerd op visuele basis, eventueel ondersteund met meetresultaten.

De inspectie is uitgewerkt in drie verschillende hoofdstukken.

Als eerste vindt u de prioriteitenlijst, een leidraad voor het uitvoeren van onderhoud.

De lijst bevat een overzicht van aanbevolen werkzaamheden voor het object, gerangschikt naar prioriteit.

Het volgende hoofdstuk is de inspectietabel. Hierin zijn alle onderdelen van het object gekwalificeerd. De mogelijke kwalificaties zijn een Goed, Redelijk, Matig, Slecht en Zeer Slecht. In situaties waarbij de veiligheid en/of gezondheid in het geding komt, kan ook de kwalificatie Zeer Slecht zijn toegewezen. Iedere kwalificatie is in het rapport toegelicht, met uitzondering van de onderdelen die als goed zijn gekwalificeerd.

Tenslotte is het object gekwalificeerd op bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit is uitgewerkt in een objectgerichte risicoinventarisatie en evaluatieplan (ORIE-plan). Het ORIE-plan geeft vorm en inhoud aan de zorgplicht volgens de Arbowet van zowel de eigenaar van het pand als de Monumentenwacht als werkgever.

Bij het rapport is mogelijk een dakplattegrond toegevoegd. In de bijlage treft u algemene stukken als een uitgebreide toelichting op de inspectiemethodiek en eventuele informatiebladen.

Indien u na het lezen van dit rapport nog vragen of opmerkingen hebt, kunt u contact op nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

John Stet

Bouwkundig inspecteur

Tel. Nr. 06 - 50 95 80 10

jstet@monumentenwachtnoordholland.nl

Monumentenwacht Noord-Holland

Malerstraat 5, 1531 NW WORMER

Postbus 79, 1520 AB WORMERVEER

075-647 45 88

www.monumentenwachtnoordholland.nl

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever : EKO BV
t.a.v. de heer Olaf Mulder
Adres : Comeniusstraat 4
Postcode en Plaats : 1817 MS ALKMAAR

Inspectienummer : MV3459.21.1624, aangepast

Inspectiedatum : 31-08-2021

Algemeen

De constructieve toestand (casco) de schil van het gebouw is redelijk. De constructieve toestand van het interieur is matig tot slecht. De onderhoudstoestand is slecht. Dit is een gevolg van het feit dat er geen onderhoud wordt uitgevoerd.

In het pand zijn weinig bouwsporen aanwezig. De geringe aanwezige historische constructie in het pand is dusdanig verzwakt dat herstel of hergebruik van deze onderdelen niet meer haalbaar is. In de loop der jaren is er veel in het pand gewijzigd aan de constructie van de verdiepingsvloeren. Het is daarom moeilijk om vast te stellen wat, en in hoeverre dit nog een voldoende dragende functie heeft.

Bijlage

De inspectiemethodiek.

Aanvullende werkzaamheden uitgevoerd door de inspecteur

Geen.

Weersomstandigheden

Bewolkt droog weer matige wind.

Onderhoudsgeschiedenis

N.v.t.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit – a. winkel/ appartementen

Algemeen: de dragende muren en fundering, het casco van het pand verkeren voor zover zichtbaar in redelijk tot goede staat.

De balklaag van de verdiepingsvloer is rommelig en destijds onvakkundig hersteld of veranderd en dient dan ook hersteld/vervangen te worden. Wat nu nog functioneel of draagkrachtig genoeg is, is nu niet goed vast te stellen. Daarvoor dient eerst het restant van de voorzet wanden en de plafonds verwijderd te worden.

In het pand zijn zeer weinig originele balken en details nog aanwezig, deze zijn in de loop der jaren onherstelbaar beschadigd of er zijn onderdelen van verwijderd.

Voor het pand is/ wordt een renovatieplan opgesteld. Dit rapport geeft daarom alleen aan welke onderdelen mogelijk nog hergebruikt kunnen worden of gehandhaafd kunnen blijven. In dit kader is er een/ aangepaste prioriteitenlijst gemaakt.

Onderdelen	Rubriek	Staat	Termijn (jaren)
<u>1. Veiligheid & Gezondheid</u>			
- Losse onderdelen uit voorgoot verwijderen ivbm winkelstraat.	Diverse		z.s.m.
- Vensters voorgevel verdieping voor nood fixeren ivbm winkelstraat.	1.4.2	losse onderdelen	z.s.m.
- Vluchtweg achterzijde vrij en toegankelijk maken en houden.	4.2/4.5	Geblokkeerd	z.s.m.
<u>2. Gevolgschade</u>			
- Ontbrekende dakpannen inboeten ivbm onnodige lekkage.	2.2.2		z.s.m.
- Loodaansluitingen voor nood herstellen ivbm onnodige lekkage.	2.3		z.s.m.
<u>3. Cultuurhistorische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit.			
<u>4. Bereikbaarheid & Toegankelijkheid</u>			
- Geen prioriteit.			
<u>5. Esthetische waarde</u>			
- Geen prioriteit.			

Gaat u werkzaamheden uitvoeren? Let dan op de volgende zaken:

Vergunningplicht

Voor sommige werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Raadpleeg uw gemeente of de website www.omgevingsloket.nl.

Combineren werkzaamheden

In de prioriteitenlijst wordt aangegeven binnen welk termijn het aanbevolen is om werkzaamheden uit te voeren. Wij maken u er op attent dat het financieel voordeliger kan zijn om meerdere werkzaamheden gelijktijdig te laten uitvoeren. Hiermee kunt u bijvoorbeeld dubbele kosten voor steigerhuur uitsparen.

Voor advies kunt u contact opnemen met de bouwkundig inspecteur.

Inspectietabel

Op de volgende pagina's vindt u de inspectietabel. In deze tabel wordt ieder onderdeel van het object benoemd en gekwalificeerd. De objectonderdelen zijn geordend in hoofdstukken en rubrieken. In onderstaand overzicht ziet u de *standaard* opbouw van de inspectietabel. Niet ieder hoofdstuk of rubriek hoeft voor uw object aanwezig te zijn.

1. GEVELS

- 1.1 Funderingen
- 1.2 Gevels
- 1.3 Buitenpleisterwerk
- 1.4 Vensters
- 1.5 Deuren, poortjes, toegangen
- 1.6 Uitpandige elementen
- 1.7 Glas-/schilderwerk geheel object
- 1.8 Diversen

2. DAKEN

- 2.1 Kapconstructies
- 2.2 Dakbedekkingen
- 2.3 Loodaansluitingen
- 2.4 Goten en hemelwaterafvoeren
- 2.5 Dakopeningen
- 2.6 Schoorstenen
- 2.7 Gootlijsten/balustraden
- 2.8 Diversen

3. INTERIEUR

- 3.0 Algemeen
- 3.1 Binnenwanden
- 3.2 Dragende constructies/vloeren
- 3.3 Gewelven
- 3.4 Kelders
- 3.5 Trappen/loopbruggen
- 3.6 Timmerwerk/lijstwerk
- 3.7 Binnenpleisterwerk
- 3.8 Betimmeringen, meubilair (aard- en nagelvast)
- 3.9 Diversen

4. DIVERSEN

- 4.1 Technische installaties
- 4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid
- 4.3 Bestrating/terrein
- 4.4 Hekwerken/toegangshekken
- 4.5 Bomen/begroeiing
- 4.6 Vogels en vleermuizen
- 4.7 Diversen

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	VM3459 Winkel/appartementen
1. GEVELS						
<u>1.1 Funderingen</u> Fundering; type onbekend	G				Voor zover zichtbaar en te inspecteren. Gezien het opgaande werk zijn er geen gebreken zichtbaar die op een funderingsprobleem kunnen wijzen.	
<u>1.2 Gevels</u>						
<u>1.2.1 Baksteen</u> Voorgevel; baksteen gemetseld in kruisverband wit geschilderd, voegwerk platvol		R			In de gevel zijn roestende bouten en ogen zichtbaar. Een enkele voeg is uitgevallen.	
Schouderstukken voorgevel rechts		R			Het rechter schouderstuk is aan de kant van de panbedekking bepleisterd. De bovenzijde van het schouderstuk is afgedekt door het zink van de voorgoot. Het pleisterwerk is dun, gescheurd en plaatselijke weg gevallen. Mogelijk is het metselwerk aan de kant van de panbedekking iets verzand.	
Schouderstukken boven zakgoot tussen nr. 12 en 14; zink				S	Aan de kant van de panbedekking zijn de schouderstukken bekleed met zink. Het zink achter het schouderstuk van nr. 12 is ouder dan het zink van het schouderstuk van nr. 14. In het zink van nr. 12 zijn gaatjes en veel putcorrosie zichtbaar. ook de vernageling roest/is doorgeroest. Het zink van nr. 14 zit vrij los.	
						
					foto nr. 1 zink nr.12 slecht, zink nr. 14 redelijk.	
Achtergevels bepleisterd, ankerwerk		R			Enkele scheurtjes zichtbaar. Het ankerwerk roest licht in de gevel. De hyschaak in de topgevel van nr. 12 is verroest en krom. Het metselwerk rond de haak is gescheurd.	
Linkerzijgevel achter aanbouw nr. 12 en 14; roodbruine steen gemetseld in halfsteensverband, voegwerk platvol		R			Enkele stenen zijn beschadigd. In de gevel is horizontale scheurvorming zichtbaar boven de vensters. De gevel steekt iets boven het platdak uit en waardoor er een lage borstwering is gecreëerd. De gevel was aan de bovenzijde afgedekt met een houten balk/reling. De ijzeren beugels waarin deze balk ligt roest in het metselwerk waardoor er enkele stenen zijn afgebroken. Aan de bovenzijde liggen enkele stenen los of zijn weg gevallen.	

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Metselwerk schuurtje; rode steen gemetseld in halfsteensverband, voegwerk platvol Metselwerk rechtergevel achterste gedeelte nr. 14; rode steen gemetseld in kruisverband, voegwerk platvol, ankerwerk	M M	VM3459 Winkel/appartementen  <i>foto nr. 2 stenen stuk, weg boven schuurtje.</i> De gevel tussen nr. 12 en 14 is aan de bovenzijde met een rollaag afgedekt. Ook hier is een houten reling op gemaakt. Voor zover zichtbaar door de klimop. De klimop groeit ook aan de binnenzijde van het schuurtje en richt daar schade aan de dakconstructie. Enkele stenen zijn gescheurd door mogelijk het roesten van de kozijnankers. De gevel steekt boven het platdak uit. Aan de bovenzijde is een steen weg (zie foto hierboven). Boven de deur is scheurvorming zichtbaar. Hier ligt een hoek metselwerk los door het ontbreken van een latei boven de deur.  <i>foto nr. 3 scheurvorming boven de deur.</i> In het metselwerk op de aansluiting met de achtergevel is scheurvorming zichtbaar. Enkele stenen zijn beschadigd. Onder de gootlijst liggen enkele stenen mogelijk los. De balklaag ankers roesten iets in het metselwerk.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	VM3459 Winkel/appartementen
1.2.2 <i>Natuursteen</i> Marmer bekleding voorgevel winkel						<i>foto nr. 4 scheurvorming hoek achtergevel.</i>
				R	Diverse gaten in het marmer zichtbaar van oude bevestigingen van reclameborden.	
1.3 <u>Buitenpleisterwerk</u> Buiten pleisterwerk achtergevels; vlak onbeschilderd						
				R	Diverse herstellingen zichtbaar. Dit geeft een vlekkelig aanzicht aan de gevels. Een enkele scheurtje zichtbaar en plaatselijk valt wat pleisterwerk weg of zit los van de ondergrond.	
1.4 <u>Vensters</u>						
1.4.1 <i>Baksteen en natuursteen</i> Lekdorpels						
				R	Enkele voegen tussen de lekdorpelstenen zijn uitgevallen.	
1.4.2 <i>Hout</i> Schuifvensters voorgevel verdieping nr. 14					S	De onderdorpels zitten met wiggen onder de kozijnstijlen geklemd. De dorpels zijn niet aan de kozijnstijlen bevestigd en liggen vrij los. Van het rechter kozijn zit een stuk kozijnstijl los.
						<i>foto nr. 5 stuk kozijnstijl los.</i>
					Van het linker venster is de onderdorpel van het bovenlicht uit de verbinding gezakt. Het glas zit hierdoor los en kan er uit vallen.	

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting	
		VM3459 Winkel/appartementen	
Schuifvensters voorgevel verdieping nr. 12; bovenlichten met getoogde bovendorpels	R	 <i>foto nr. 6 onderdorpel bovenlicht zakt uit.</i>	
Venster achtergevel verdieping nr. 14; vast venster met klepraam bovenlicht en isolatieglas	G	De ramen worden met draadnagels tegen uitvallen tegen gehouden. De belegstukken aan de binnenzijde zijn weg. Het venster is in het verleden vervangen en mogelijk van hardhout.	
Roede venster dakopbouw rechter zijgevel nr. 14	M	Voor zover zichtbaar en te controleren. Aan de binnenzijde zijn stalen anti inbraakroosters gemaakt. Hierdoor kan het draairaam een kleinstukje open. Het houtwerk is op enkele plaatsen door vocht aangetast. Veel stopverf is weggefallen. Het schilderwerk bladdert af. De zijwang van het kozijn is met zink bekleed.	
Vensters achtergevel verdieping nr. 12	S	Het venster in de top is verwijderd, hier zit een plaathout voor. Van het venster op de verdieping is de onderdorpel van het kozijn door vocht aangetast. Het raam ligt er uit en staat op de verdieping.	
Vensters achter aanbouwen; divers	R	 <i>foto nr. 7 onderdorpel aangetast.</i> Enkele vensters zijn in het verleden vervangen en van isolatieglas voorzien. Mogelijk roesten enkele kozijnankers in de muur of de kozijnpluggen tillen het metselwerk op. In de gevels zijn enkele scheurtjes zichtbaar.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	VM3459 Winkel/appartementen
1.4.3 <i>Gietijzer/staal</i> Winkelpui nr. 14; aluminium met stenen onderdorpel				R	Aan de binnenzijde zijn anti inbraak roosters of stalen spijltjes aangebracht. van het venster in de bijkeuken is de rechter kozijnhoek verrot.  <i>foto nr. 8 kozijnhoek ingerot venster bijkeuken.</i> Van de onderdorpel is een hoek natuursteen gescheurd.  <i>foto nr. 9 onderdorpel gescheurd.</i>	
1.5 <u>Deuren, poortjes, toegangen</u> Glazen winkeldeuren				R	Het slot werk niet naar behoren. De deur gaat vrij zwaar open.	
Keukendeur achter aanbouw; plaatdeur met driepuntsluiting	G				Het kozijn is iets beschadigd.	
Bossingpaneel deur schuurtje	G				Voor zover zichtbaar. Voor de deur groeit een klimop tegen de gevel.	
Plaatdeur verdieping achtergevel naar platdak nr. 14				S	Het kozijn is plaatselijk door vocht aangetast. De deur is aan de onderzijde ingerot.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	VM3459 Winkel/appartementen
						
					<i>foto nr. 10 deur ingerot.</i>	
<u>1.7 Glas/schilderwerk</u>						
<u>1.7.1 Beglazing/glas-in-lood</u>						
Stopverfrandjes enkel glas				S	Op veel plaatsen zijn de stopverfrandjes uitgevallen of zitten los.	
Beglazing; enkel glas en gefigureerd glas			R		Een enkele ruitje is gescheurd.	
Isolatieglas			R		Enkele ruiten zijn lek.	
<u>1.7.2 Schilderwerk</u>						
Buiten schilderwerk voorzijde			R		Het schilderwerk bladdert iets af en vertoont barsten.	
Buiten schilderwerk zijgevels en achterzijde				S	Op veel plaatsen is het schilderwerk beschadigd. Het schilderwerk bladdert af en is schraal.	
						
					<i>foto nr. 11 schilderwerk dakopbouw nr. 14</i>	
Binnen schilderwerk					Niet van toepassing.	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting
				VM3459 Winkel/appartementen
2. DAKEN				
<u>2.1 Kapconstructies</u>				
<u>2.1.1 Hout</u> Kapconstructie nr. 12; grenenhouten schaargebinten met kreupelstijlen, zolder heeft geen spanten maar alleen en nokbalk en vierkante vurenhouten sporen			M	In de kap (jaren 30?) zijn nog enkele oude details zichtbaar van de originele kapconstructie. De kap is licht uitgevoerd. Diverse dekbalken zakken door. Op verschillende plaatsen zijn er balken en schoren in het verleden weggezaagd. Veel constructie hout is op een ondeskundige wijze hersteld. Enkele blokkelen zijn weg of door vocht aangetast.  <i>foto nr. 12 blokkeel verwijderd, spant licht uitgevoerd.</i> De sporen op de zolderverdieping verkeren voor zover zichtbaar in redelijke staat. In het dakbeschot zijn diverse gaten zichtbaar. De vernageling van de panlatten roest. Onder de panbedekking is geen dakfolie aanwezig.
Asbest verdacht dakbeschot; panlatten en tengels, dakfolie				
Kapconstructie nr. 14 grenenhouten gordingenkap met A-spanten			R	Het voorste gedeelte is aan de rechterzijde uitgevoerd als een mansarde/gebroken kap. Het achterste gedeelte is uitgebouwd/verhoogd. De kapconstructie is licht uitgevoerd. De gording afstand is te groot voor het toegepaste dakbeschot.
Dakbeschot; verticale vurenhouten vellingdelen, panlatten en tengels, dakfolie			M	Onder de panbedekking is geen dakfolie aanwezig. Met namen het voorste gedeelte van het dakbeschot is matig. Veel dakbeschot is aan de onderzijde door vocht aangetast. De vernageling van de delen roest waardoor het dakbeschot aan de onderzijde los komt te liggen van de muurplaat. De vellingdelen zijn vrij dun voor de overspanning van de gordingen. Door krimp zitten plaatselijk de groef en mes van de houten delen niet meer in elkaar. De houten delen trekken krom.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen
		 <i>foto nr. 13 dakbeschot los en aangetast kapvoet.</i>
Platdak constructie nr. 14		Niet zichtbaar. In het plafond van de keuken zijn lekkage sporen zichtbaar. De oorzaak hiervan zijn de loodaansluitingen boven de dakbedekking.
Platdak constructie nr. 12; vurenhouten balken	R	Voor zover zichtbaar en te controleren.
Dakbeschot plat dak; underlayment platen	G	Voor zover zichtbaar en te controleren.
<u>2.2 Dakbedekking</u> <u>2.2.2 Pannen</u> Panbedekking nr. 12		
Panbedekking; Rode oud Hollandse pan	R	In de panbedekking liggen enkele blauw gesmoorde pannen. Van diverse dakpannen zijn veel hoekjes afgebroken, diverse exemplaren schilferen af. Enkele nokken verpulveren. Op de panbedekking is mos en algengroei zichtbaar.
Hoekkeper vorsten voorzijde; in de specie gelegd	R	De bovenste vorst is weggefallen.
		 <i>foto nr. 14 bovenste vorst weg gevallen.</i>

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
Panbedekking nr. 14 Panbedekking; oud Hollandse blauw gesmoorde pan Nok en hoekkepervorsten in de specie en kunststof mortel gelegd 2.2.5 bitumen Dakbedekking platdak aanbouw nr. 12; APP bedekking Dakbedekking platdak aanbouw nr. 14; bitumineuze dakbedekking, drenata tegels <u>2.3 Loodaansluitingen</u> Noklood nr. 12	R R R M	VM3459 Winkel/appartementen In de panbedekking liggen diverse rode pannen. Van diverse pannen zijn hoekjes afgebroken. Enkele pannen zijn uitgezakt of weggevallen. Enkele aanhoekers (dakpannen onder de hoekkepervorsten) zijn afgebroken en met een kunststofmortel (Flexim) of met specie dicht gesmeerd. Rechtsachter is een aanhoeker met lood afgedekt. Op diverse plaatsen is de weggevallen legmortel aangesmeerd met Flexim in plaats van met een legmortel. Dit is een onjuiste reparatie geweest. De kunststof mortel hecht onvoldoende en is te dun. In de mortel zitten droogte scheurtjes en zit op veel plaatsen los van de pan/vorst of legmortel. Rechtsvoor is een hoekkepervorst weggevallen.  <i>foto nr. 15 aanhoeker aan gesmeerd, hoekkepervorst rechtsvoor weg gevallen.</i> De legmortel onder de nokvorsten is op veel plaatsen weggevallen. Hierdoor wordt de bovenkant van de bovenste pannen onvoldoende afgedekt. In de plaknaden is lichte craquelé zichtbaar. De dakbedekking is niet zichtbaar, gehele dak is vol gelegd met drenata tegels. In het plafond van de keuken zijn lekkage sporen zichtbaar. Het noklood zakt tussen de panbedekking en de nokruiter in. Het lood is te dun van kwaliteit en wordt onvoldoende ondersteund. In het lood zijn diverse reparaties zichtbaar.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen  <i>foto nr. 16 noklood nr. 12</i> Loodaansluiting dakkapel nr. 14 voorgevel Voetlood dakkapel Loodaansluiting dakopbouw nr. 14 dakvlak rechts  <i>foto nr. 17 loodbekleding knik dak opbouw weg.</i> Loodaansluiting onder zink zijwang dakopbouw Loodaansluitingen platte daken; muurlood

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen
		 foto nr. 18 muurlood plat dak nr. 12 weg gevallen.
<u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u> 2.4.1 Goten		
Gootbekleding voorgoot nr. 12 en nr. 14; zink	R	Op de gootbodem zijn druippunten onder de pannen zichtbaar. In de goot ligt de hoekkeper vorst en veel bouwafval (kit en stopverf).
Gootbekleding nr. 12 rechter dakvlak; zink	M	Het zink in de goot is ouder. In de goot ligt veel mos, pan schilfers en vuil. Het afschot van de goot is onvoldoende. Aan de voorzijde blijft water en vuil staan. In het zink is putcorrosie zichtbaar. Het zink bolt plaatselijk op en wordt dun. De neuslijsten van de goten nr. 10 en nr. 12 zijn afgedekt met een zinken deklíjst. Plaatselijk komt de vooropstand van de goot nr. 12 onder de deklíjst vandaan. Enkele solderingen van de deklíjst zijn los. Aan de voor en de achter opstanden van de goot is geen waterkering gezet.
		 foto nr. 19 vooropstand komt onder deklíjst vandaan.
Gootbekleding zakgoot tussen nr. 12 en nr. 14; zink	M	Ook dit zink wordt al wat ouder. In het zink is putcorrosie zichtbaar en bolt plaatselijk op. De gootbodem is mogelijk op verschillende plaatsen ingerot. Het zink zakt hierdoor iets door. In de goot ligt veel mos, pan schilfers en afgebroken stukken dakpan en weg gevallen specie afkomstig van de nokvorsten.
Gootbekleding dakopbouw en achter goot nr. 14; zink	R	In de goot zijn druippunten onder de panbedekking zichtbaar. In de goot ligt veel weg gevallen specie afkomstig van de nokvorsten en pan schilfers.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen
Gootbekleding linker goot nr. 14; zink	M	Het zink wordt dun. In het zink is putcorrosie zichtbaar. De gootbodem onder het zink is plaatselijk verrot. Hierdoor wordt het zink niet ondersteund en zakt iets in.
2.4.2 Hemelwaterafvoeren Hemelwaterafvoeren; pvc en vergaarbakken pvc en zink	M	Enkele afvoeren zijn verwijderd. De nog aanwezige afvoeren en vergaarbakken verkeren in redelijke staat.
2.5 Dakopeningen		
2.5.1 Dakkapellen		
Dakkapel nr. 14 voorgevel Venster en boeidelen	M	Het raam kan niet open, aan de binnenzijde is hier een stalen anti inbraakrooster geplaatst. Mogelijk is het houtwerk iets door vocht aangetast. De onderdorpel van het kozijn is afgeplakt met een strook dakbedekkingsmateriaal mogelijk is de dorpel verrot.
Dakbedekking en zijwangen; zink	G	 foto nr. 20 onderdorpel af geplakt, afval en hoekkeper.
		2.5.2 Koepels Kunststof lichtkoepels (2 stuks)
		2.5.3 Dakramen Stalen dakraam linker dakvlak nr. 14
	R	De koepels op het plat dak nr. 12. Enkele hoekjes van het kunststof afgebroken.
	R	Het dakraam is aan de binnenzijde weg getimmerd. Een ruit is stuk waardoor er aan de binnenzijde lekkage sporen zichtbaar zijn.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen 
<u>2.6 Schoorstenen</u> Schoorstenen		foto nr. 21 ruit stuk dakraam.
<u>2.7 Gootlijsten/balustraden</u> Houten goot en daklijsten	R	Zijn in het verleden verwijderd.
<u>2.8 Diversen</u> Dak doorvoeren; divers	M	De vernageling roest. Het schilderwerk van de gootlijsten aan de achterzijde bladdert af. Mogelijk is er wat houtwerk door vocht aangetast.
Piron voorzijde nok nr. 12; zink		Enkele doorvoeren roesten iets. De loodaansluitingen zijn rommelig.
		ZS Het zink is op. de loodaansluitingen onder de piron zijn rommelig. Mogelijk is het houtwerk onder het zink aangetast.
		
		foto nr. 22 zinken piron nok nr. 12.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
		VM3459 Winkel/appartementen
3. INTERIEUR		
3.0 <u>Algemeen</u> Algemeen		Het interieur is/wordt er op dit moment uit gesloopt. Wij beperken ons in deze reportage tot de dragende constructies.
3.1 <u>Binnenwanden</u> Voorzet binnenwanden metselwerk binnenwanden zijgevels en dragende tussen muren		De voorzetwanden zijn op veel plaatsen verwijderd. Hierdoor is het metselwerk van de zijgevels en de dragende muren zichtbaar. In het metselwerk is veel inboetwerk en sparingen zichtbaar. De openingen in de dragende muur tussen beide panden in het winkelgedeelte zijn opgevangen door stalen balken. Ook boven de winkelpui in de voorgevel en onder de achtergevel op de overgang tussen winkel en de achter aanbouw nr. 12 is een stalen balk aanwezig.
3.2 <u>Dragende constructies/vloeren</u> 3.2.1 <u>Dragende constructies</u> Stalen balken	G	De diverse stalen balken die nu zichtbaar zijn verkeren voor zover in goede staat.
Vloerbalklaag zolderverdieping	R	De balken liggen hart op hart er ruim. Bij nr. 12 zakken de balken erg ver door omdat ze vrij licht zijn uitgevoerd. Ook de balklaag nr. 14 ligt erg ver uit elkaar.
Vloerbalken verdiepingsvloer	M	Voor zover te beoordelen. In de loop van de jaren is er veel aan de balklaag gerommeld en veranderd. Hierdoor is het moeilijk om te zien wat er nog functioneel is en voldoende draagkracht heeft. Mogelijk zijn diverse balkkoppen bij de oplegging in de muur aangetast. Enkele balklaag ankers zijn verwijderd en de nog aanwezige balklaagankers roesten in het metselwerk. Enkele balken zijn op een ondeskundige manier verlengd of hersteld/opgevangen. In het voorste gedeelte zijn nog enkele originele balken en sleutelstukken aanwezig. De sleutelstukken zijn afgehakt ten behoeve van een verlaagd plafond. Staanders/muurstijlen zijn verwijderd waardoor de zware balken allen nog met de houten pen op de muur rust. Om dit op te vangen heeft men de balk opgeklampt.

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting
3.2.2 Vloeren Vloer begane grond Granitovloer keuken en bijkeuken Houten verdiepingsvloeren 3.3 Gewelven Plafonds 3.5 Trappen/loopbruggen Trappen	R S	VM3459 Winkel/appartementen  <i>foto nr. 23 balk op ondeskundige wijze opgevangen.</i> De strijk balk op de verdieping in de achtergevel van nr. 14 is door brand aangetast. Ook de balklaag van de verdiepingsvloer is geblakerd door brand.  <i>foto nr. 24 strijk balk en gevel zwart geblakerd door brand.</i> De vloer is afgewerkt met een dekvloerplaten en houten delen. Mogelijk zit hier een betonvloer onder. Enkele vloeren zijn verzwakt door springen en doorvoeren. Niet van toepassing. Houten trappen voor zover nog functioneel en aanwezig.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	VM3459 Winkel/appartementen
4. DIVERSEN						
<u>4.1 Technische installaties</u>						
4.1.1 Algemeen					Veel van de installaties zijn afgesloten.	
4.1.2 Bliksembeveiliging					Niet van toepassing.	
4.1.3 Brandbeveiliging					Niet van toepassing.	
4.1.4 Elektra					Veel van de installatie is verwijderd.	
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u>						
Toegankelijkheid interieur	G					
Bereikbaarheid exterieur	G					
Bereikbaarheid goten en dakvlakken	G				Geen voorzieningen aanwezig in de dakvlakken en boven de goten.	
Vluchtroute achterzijde				S	De poortdeur is overwoekerd door de klimop (zie foto hieronder). Achter de deur staan rolcontainers en andere spullen van mogelijk de burens. Hierdoor is de vluchtroute geblokkeerd.	
<u>4.3 Bestrating/terrein</u>						
Algemeen	G					
Vluchtdeur in tuinmuur	G				Voor zover zichtbaar. De deur is slecht toegankelijk door de klimop en de achter de deur opgeslagen spullen. Deze deur doet dienst als vluchtroute bij calamiteiten en dient dan ook vrij toegankelijk en bereikbaar gehouden te worden.	
<u>4.5 Bomen</u>						
Klimop vluchtroute achterzijde en schuurtje				S	De klimop belemmert de doorgang van de vluchtroute en de toegang tot het schuurtje. De klimop groeit aan de binnenzijde van het schuurtje.	
						
					foto nr. 25 klimop voor de vluchtroute	

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

Algemene administratieve gegevens

Objectnummer	MV3459	Inspectie-nummer	MV3459.21.1624	Frequentie inspectie	n.v.t.
Object	Winkel/appartementen			Datum 1 ^e opstelling	31-08-2021
Adres	Boterstraat 12-14 te Alkmaar			Datum laatste wijziging	
				Door	J. Stet

ORIE-gegevens Objectbeheer

Risicoklasse		3	Toegankelijkheid voor inspecties (interieur)	G			
Voorzieningen geadviseerd		Nee	Bereikbaarheid voor inspecties (exterieur)	G			
			Bereikbaarheid voor reparaties (exterieur)			M	

Afspraken

Contactpersoon	Olaf Mulder	Telefoon	06-10027926
Inspecties mogelijk vanaf	(tijd)	Geen inspectie mogelijk op	(dagen)
Bijzonderheden	Aandachtspunten: - Welke klim- en veiligheidsmaterialen, speciale gereedschappen voor inspectie en/of onderhoud zijn in/aan het object aanwezig? - Welke bouwdelen worden aangepast geïnspecteerd, hoe en waarom? - Welke bouwdelen worden niet geïnspecteerd en waarom niet?		
Materialen op locatie			
Materialen om mee te nemen			

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

1. Bereikbaarheid werklocatie van het te inspecteren object

Nr.	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
1.1	Waar wordt de inspectiebus opgesteld?	Niet van toepassing.	

2. Interieur (toegankelijkheid)

Nr.	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
2.1	Waar moet gewerkt worden in besloten ruimtes?	Niet van toepassing.	
2.2	Welke kapruimten zijn niet schoon (sterk vervuild)?	Niet van toepassing.	
2.3	Welke delen van het interieur zijn niet schoon (sterk vervuild)?	Niet van toepassing.	
2.4	Welke kapruimten zijn niet of slecht toegankelijk?	Niet van toepassing.	
2.5	Welke delen van het interieur zijn niet of slecht toegankelijk?	Niet van toepassing.	
2.6	Welke delen van de elektrische installatie verkeren visueel niet in goede staat?	Niet van toepassing.	
2.7	Welke armaturen zijn niet visueel goed aangebracht of niet compleet aangebracht?	Niet van toepassing.	
2.8	In welke ruimten ontbreekt een oriëntatieverlichting?	Niet van toepassing.	
2.9	Welke vloeren zijn niet veilig beloopbaar?	Verdiepingsvloeren.	
2.10	Waar zijn geen deugdelijke ladders of trappen met leuningen aangebracht?	Niet van toepassing.	
2.11	Waar zijn trapgaten en openingen niet afgezet of van een luik voorzien?	Diverse open gaten in vloeren.	
2.12	Zijn er losse ladders in het gebouw aanwezig? Zo ja, worden deze periodiek beoordeeld?	Niet van toepassing.	
2.13	Waar zijn geen deugdelijke bordessen en loopbruggen met leuningen aanwezig?	Niet van toepassing.	
2.14	Waar bevinden zich dakkapellen en/of luiken als toegang tot goten en daken?	Niet van toepassing.	
2.15	Bij welke dakkapellen en/of luiken, die gebruikt worden als toegang tot goten en daken kan niet aan de binnenzijde gezeurd worden tegen valgevaar?	Niet van toepassing.	
2.16	Welke dakvoeten of delen ervan zijn niet of niet veilig toegankelijk?	Niet van toepassing.	

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

2. Interieur (toegankelijkheid) vervolg

Nr.	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
2.17	Waar zijn verankeringspunten in de kap aanwezig om bij gewelven af te dalen of plafonds te betreden?	Niet van toepassing.	
2.18	Waar zijn gevaarlijke stoffen aanwezig of opgeslagen?	Visueel niet waargenomen	
2.19	Waar zijn asbesthoudende materialen aanwezig?	Dakbeschot nr. 12	
2.20	Welke delen van de kap zijn behandeld, wanneer en waarmee?	Onbekend.	

3. Exterieur (bereikbaarheid)

Nr.	Mogelijke risico's	Omschrijving – knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
3.1	Welke goten en/of platte daken zijn niet veilig bereikbaar via luik of dakkapel?	Zie hst. 4.2	
3.2	Welke goten en/of platte daken zijn alleen bereikbaar met een ladder?	Zie hst. 4.2	
3.3	Welke dakranden zonder goot zijn niet bereikbaar met een ladder?	Zie hst. 4.2	
3.4	Bij welke beloopbare goten ontbreken voorzieningen tegen valgevaar?	Zie hst. 4.2	
3.5	Welke platte daken zijn niet voorzien van ankerpunten voor veilig inspecteren?	Zie hst. 4.2	
3.6	Welke uitpandige delen (serres, veranda's e.d.) zijn niet veilig te inspecteren?	n.v.t.	
3.7	Welke dakvlakken zijn niet veilig bereikbaar voor inspectie ondanks getroffen voorzieningen	Zie hst. 4.2	
3.8	Welke dakvlakken zijn niet veilig bereikbaar voor reparatie door aanwezige voorzieningen of gebruik van de eigen uitrusting?	Zie hst. 4.2	
3.9	Waar zijn niet genormeerde ladderhaken aanwezig, die onjuist bevestigd zijn?	Niet van toepassing.	
3.10	Waar zijn niet genormeerde ladderhaken aanwezig, die juist bevestigd zijn?	Niet van toepassing.	
3.11	Waar en door wie is een steekproef uitgevoerd op de bevestiging van de ladderhaken en/of ankerpunten?	Niet van toepassing.	

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

3. Exterieur (bereikbaarheid) vervolg

Nr.	Mogelijke risico's	Omschrijving – knelpunt	Specifieke uitrusting + maatregel
3.12	Op welke dakvlakken is asbesthoudend materiaal aanwezig?	Dakbeschot nr. 12.	
3.13	Waar moet in het stralingsgebied van antennes voor GSM of UMTS worden geïnspecteerd?	Niet van toepassing.	
3.14	Bij welke dakvlakken zijn wespennesten en/of ongedierte geconstateerd en wanneer?	Visueel niet waargenomen.	

BIJLAGE

DE INSPECTIEMETHODIEK

Doel inspectie

Het doel van een inspectie is het informeren van de opdrachtgever over de algehele bouwkundige staat van het object. Bij de inspectie wordt van ieder bouwdeel de technische staat geïnventariseerd en gekeken binnen welk termijn onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Aan de hand van deze gegevens (het inspectierapport) wordt de eigenaar in staat gesteld om stelselmatig en gericht onderhoud uit te voeren zodat verval van het object voorkomen kan worden.

Inspectiemethodiek

Het object wordt visueel geïnspecteerd. Bij de inspectie worden alle bouwdelen meegenomen die te zien zijn en die veilig en verantwoord bereikt kunnen worden. Mits veilig te bereiken, worden dus ook het dak en de goten geïnspecteerd. Er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd, tenzij de klant hier nadrukkelijk om vraagt. De inspectie richt zich primair op de bouwkundige aspecten. Daarnaast heeft de inspectie ook een signaleringsfunctie voor zaken als veiligheid en gezondheid. Dit betreft een niet specialistisch onderdeel van de inspectie. Tijdens de gehele inspectie en bij de uitwerking van het inspectierapport werkt de inspecteur binnen de kaders die gesteld zijn in het handboek van de Monumentenwacht Nederland en die ondersteund worden door de landelijke NEN-norm 2767.

Verloop inspectie

Een inspectie wordt op een systematische wijze uitgevoerd met een opnameformulier. Op dit formulier kunnen o.a. de opmerkingen van de eigenaar genoteerd worden en de aangetroffen technische staat per bouwdeel. Van iedere schade en/of gebrek wordt informatie verzameld, zoals de ernst, het stadium en de omvang. Bij het inwinnen van informatie kan de inspecteur gebruik maken van hulp- en meetinstrumenten. Ook recent uitgevoerde werkzaamheden worden meegenomen in de inspectie.

Tijdens de inspectie kunnen door de inspecteur herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden. Deze werkzaamheden zijn erop gericht om het gebouw wind- en waterdicht te houden/maken en (ernstige) gevolgschade te voorkomen. Ook kunnen deze kleine werkzaamheden dienstverlenend zijn aan de uitvoering van de inspectie.

Rapporteren

Na de inspectie wordt het inspectierapport opgesteld. Een belangrijk onderdeel hierbij is het kwalificeren van de bouwdelen. Ieder element wordt objectief, deskundig en volgens de richtlijnen van het handboek gekwalificeerd. De volgende kwalificaties kunnen worden toegewezen:

Goed:

Er zijn in principe geen gebreken. Indien gebreken aanwezig zijn, dan zijn deze incidenteel tot plaatselijk (1-10%). De gebreken beperken zich hierbij tot de oppervlakte (beginstadium) en veroorzaken nog geen gevolgschade.

Er zijn geen directe herstelmaatregelen of vervangingswerkzaamheden benodigd. Bij gelegenheid is onderhoud wenselijk (periodiek onderhoud).

Redelijk:

Er zijn incidenteel tot plaatselijk (1-10%) geringe gebreken aanwezig. De gebreken bevinden zich voornamelijk rondom de oppervlakte en kunnen hierbij in een verder gevorderd stadium vallen. Gevolgschade is bij uitstel van ingrepen te verwachten. Onderhoud/herstel is wenselijk en komt in zicht.

Matig:

Er zijn regelmatig (10-30%) geringe tot serieuze gebreken te vinden aan de oppervlakte of in gehele elementen. De gebreken kunnen in een begin-, gevorderd of eindstadium zitten. Beperkt tot uitgebreid herstel zal binnen korte tijd noodzakelijk zijn om gevolgschade te voorkomen.

Slecht:

Er zijn over bijna het gehele oppervlak (30-70% of meer) serieuze tot ernstige gebreken te zien. De gebreken bevinden zich in een vergevorderd of eindstadium en veroorzaken mogelijk al gevolgschade. Vernieuwing, restauratie of herstelwerkzaamheden zijn direct noodzakelijk.

Zeer **S**lecht:

Er doet zich een extreme situatie voor waarbij veiligheid en/of gezondheid in het geding komt. Acut herstel is noodzakelijk.

Ieder element met de toegewezen kwalificatie wordt in het rapport voorzien van een toelichting. Bij de toelichting kan ook een beknopt advies voor herstel zijn opgenomen. Dit hersteladvies mag niet gezien worden als een werkomschrijving.

Bij het toewijzen van een kwalificatie kijkt de inspecteur naar de huidige staat van het element. Wanneer gevolgschades of nieuwe gebreken in de toekomst dreigen te ontstaan, staat dit vermeld in de prioriteitenlijst. De prioriteitenlijst vormt een rangschikking van de aanbevolen werkzaamheden en een samenvatting/conclusie van het gehele inspectierapport.

Het complete inspectierapport biedt een goed handvat om een meerjaren onderhouds- of instandhoudingsplan op te stellen. Het kan niet gezien worden als een diepgaand onderzoek voorafgaand aan een restauratie of groot onderhoud.

Nader onderzoek

Om de oorzaak en omvang van sommige schades te kunnen vaststellen is soms nader onderzoek nodig. Bij een nader onderzoek wordt met behulp van een meetinstrument een uitgebreidere analyse gemaakt naar het probleem. Alle meetresultaten en een interpretatie hiervan worden uitgewerkt in een apart rapport. De volgende types van 'nader onderzoek' kunnen voor u uitgevoerd worden:

Houtweerstandsmeting (bijvoorbeeld bij kapconstructies);
Ultrasonische (staal) diktemeting (bijvoorbeeld bij roeden van molens)
Inspectie op hoogte (bijvoorbeeld bij kerktorens)

Voor meer informatie over deze onderzoeken of een vrijblijvende offerteaanvraag kunt u contact opnemen met ons kantoor.