

Pieters Bouwkunde
Cruquiusweg 98-S
1019 AJ Amsterdam
020-3050949

Postbus 2823
1000 CV Amsterdam

info.bouwkunde@pieters.net
www.pietersbouwkunde.nl

Stationsweg 13, Hillegom

Bouwkundige en constructieve conditiemeting

Opdrachtgever: KPG architecten
Architect: M. van de Poll

Opgesteld door: R. Visser
Projectleider: R. Visser
Datum: 23 oktober 2017
Versie: C
Ref.: R-1117063-Adv-01_C

Paraaf:



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.2	Uitgangspunten.....	2
2	Project	3
2.1	Object.....	3
3	Historie Bollenschuren.	4
4	Opnames / waarnemingen.....	5
4.1	Algemeen	5
4.2	Draagstructuur Object Bollenschuur 1, bouwjaar 1833 / 1875.	6
4.3	Draagstructuur Object bollenschuur 2, bouwjaar 1913.	6
4.4	Aansluitende laagbouwdeel tussen de bollenschuren 1 en 2 en de Stationsweg, bouwjaar 1913	6
4.5	Overige uitbreidingen / aanbouwen.....	6
4.6	Gevels.....	7
4.7	Binnenwanden	7
4.8	Brand.....	7
4.9	Oppervlakken	7
4.11	Technische installaties	8
5	Bouwkundige en Constructieve Conditie	9
5.1	Algemeen:	9
5.2	Fundering	9
5.3	Hoofddraagstructuur	9
5.4	Gevels.....	9
5.5	Daken	9
5.6	Kozijnen, ramen en deuren.....	10
5.7	Samenvattend	10
6	Conditie scores.....	11
6.1	Conditie score	11
6.2	Conditie matrix	12
6.3	Conditie scores.....	13
Bijlage foto's		

1 Inleiding

1.1 Opdracht.

Wij hebben van dhr. ir. Max van de Poll van architectebureau KPG architecten te Heemstede opdracht ontvangen voor het inventariseren van de bouwkundige en constructieve conditie van het object Stationsweg 13 te Hillegom en het rapporteren daarover. Het doel van de opdracht is de bouwkundige conditie vast te stellen van het object Stationsweg 13 te Hillegom in het kader van het voornemen tot herbestemming en transformatie van een bestaand bedrijfspand tot appartementengebouw.

1.2 Uitgangspunten

De inspectie is visueel en niet destructief en geschiedt in het algemeen zonder gebruikmaking van hulpmiddelen, zoals: instrumenten, ladders, steigers, graafequipement en dergelijke. Daken, vlieringen, kruipruimten, en/of andere ruimten die niet door middel van vaste trappen en dergelijke bereikbaar zijn, worden standaard niet opgenomen. Ruimten die, om welke reden ook, een risico vormen voor de experts/inspecteurs worden uitgesloten van inspectie. Indien onderdelen niet toegankelijk zijn of niet geïnspecteerd kunnen worden zal hiervan melding in het rapport worden gemaakt.

In het archief van Bouw en woning toezicht zijn de oorspronkelijke bouwtekeningen van de constructie aangetroffen op dit adres.

De bouwkundige opname beperkt zich tot de zichtbare (onder)delen van het op te nemen object.

De binnen en buiten het object aanwezige roerende goederen die de inspectie kunnen beperken, waaronder: meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiing en dergelijke, worden tijdens de opname niet verplaatst.

Een inspectie is een momentopname. Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Het resultaat kan worden beïnvloed door factoren zoals de weersgesteldheid. Zo kunnen lekkages na een langere droge periode moeilijker worden getraceerd. Door de aard van de inspectie (visueel), de methodiek van werken en de beperkingen, kan een bouwkundige keuring geen garantie zijn voor het afwezig zijn van gebreken. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen na verwijdering van afwerkingen en/of bekledingen.

Kwaliteitsaanduidingen van de fundering, inbegrepen een voorlopige aanname aangaande de kwaliteitsklasse ervan, is een in de gemeente Amsterdam gebruikelijke methodiek en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor een definitieve indeling dienen over een langere periode metingen te worden verricht.

2 Project

2.1 Object

Het inventariseren van de bouwkundige en constructieve conditie van het object Stationsweg 13 te Hillegom en het rapporteren daarover.

Object Stationsweg 13 te Hillegom is in fases gebouwd en omvat volgens BAG view van het kadaster in totaal **859 m2**.

De aansluitende woning Stationsweg 15 te Hillegom heeft volgens BAG view van het kadaster een vloeroppervlak van 194 m2. Stationsweg 13 is onderdeel van een lintbebouwing van woningen langs de stationsweg te Hillegom.

Kenmerkende onderdelen van Object Stationsweg 13 te Hillegom zijn:

- Bollenschuur I, footprint 260 m2, bouwjaar volgens "Bagviewer" van het kadaster **1875**, heeft 2 bouwlagen met een totaal vloeroppervlak van 520 m2 en een zoldervloer, en is uitgevoerd met een zadeldak welke belegd is met (niet originele) en aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid asbesthoudende cement gebonden vezelplaten.
- Bollenschuur II, footprint 275 m2, bouwjaar is volgens "Bagviewer" van het kadaster **1913**, heeft 3 bouwlagen met een totaal vloeroppervlak van 825 m2, heeft een platdak welke bedekt is met (niet originele) bitumineuze dakbedekking (*niet geïnspecteerd*).

2.2 Oppervlakte kavel / Terrein.

De kadastrale afmeting kavel meet is onbekend.

3 Historie Bollenschuren.

Bollenschuren zijn in het verleden gebouwd als opslag- en werkruimte voor de bollenkwekers. In de schuur werden de bloembollen gedroogd op houten stellingen. Het grootste deel van de schuur werd daardoor in beslag genomen. Daarnaast was er een werkruimte om de bollen te pellen, te sorteren en te verpakken en tevens een kantoor voor de directie en administratie.

De houten stellingen in de schuren vormen tevens de dragende constructie van de bollenschuur. Soms zijn deze stellingen nog intact, vaak zijn ze al vervangen door een staalconstructie, vooral als de bollenschuur een niet-agrarische bestemming heeft gehad.

In veel schuren zijn later koelcellen gebouwd, waarin de bollen op de juiste temperatuur bewaard konden worden, zodat ze tegen Kerstmis in bloei getrokken konden worden.

Bouw- en gebruiksgeschiedenis

De bouwgeschiedenis van de bollenschuren kan grofweg onderverdeeld worden in vier tijdperken. Elke periode kent zijn eigen stijlkenmerken voor de bollenschuur, die we terugvinden in de typologie van de bollenschuren.

In de beginperiode van de bollencultuur (1850-1890) werden de schuren voornamelijk van hout gebouwd; ze kregen in deze periode doorgaans één of twee bouwlagen en een zadel- of een mansardedak. In de gevels werden op regelmatige afstand openslaande deuren of ramen geplaatst voor natuurlijke regeling van het binnenklimaat.

Daarnaast werden ook bloembollen bewaard op de zolders van boerenschuren en tuinderswoningen. De meeste houten bollenschuren zijn verdwenen of werden later vervangen door stenen exemplaren. De schuren die over zijn, dateren meestal van rond 1900.

Tussen 1890 en 1900 werd hout als bouw materiaal verdrongen door baksteen. De bollenschuren waren in het algemeen twee verdiepingen hoog. Onder het dak, meestal een zadeldak of mansardedak, was ook nog ruimte voor de opslag van bollen. In de gevels werden op regelmatige afstand deuren of ramen aangebracht voor natuurlijke regeling van het binnenklimaat.

Het platte dak deed z'n intrede en vanaf 1910 werden de meeste schuren met platte daken gebouwd. Deze waren voor het overgrote deel van steen en hadden twee of drie bouwlagen. In de gevels bevonden zich nog altijd openslaande deuren of ramen voor een natuurlijke klimaatbeheersing.

Rond 1925 kwam de mechanische klimaatbeheersing met ventilatoren in zwang. Hierdoor veranderde het uiterlijk van de bollenschuren ingrijpend. De openslaande deuren waren niet meer nodig en werden dichtgemetseld. In de nieuwe schuren kwamen kleinere stalen ramen in de gevels en de ventilatieroosters zijn aan de buitenkant zichtbaar.

4 Opnames / waarnemingen

4.1 Algemeen

Het te inspecteren object betreft een bedrijfspand van een groothandelaar in bloembollen t.b.v. de opslag en transport gereed maken van bloembollen. Het object betreft een tweetal bollenschuren waarin en waaraan in de loop van de jaren de nodige wijzigingen, verbouwingen en uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

Het object is in gebruik door een groothandelaar in bloembollen en heeft altijd een agrarische bedrijfsbestemming als bollenschuur gehad. Door de jaren heen hebben de nodige inpandige verbouwingen en uitbreidingen van het bouwvolume plaatsgevonden t.b.v. de bedrijfsvoering, welke door de jaren heen met de tijd is meegegaan.

De twee bollenschuren binnen het object zijn beide op staal gefundeerd en zijn beide opgetrokken met metselwerk gevels van baksteen. De latere uitbreidingen zijn alle op palen gefundeerd.

De traditionele houten stellingen in de twee bollenschuren die tevens de dragende constructie van deze bollenschuren vormden zijn slechts voor een klein deels nog intact/aanwezig. In de loop der jaren zijn ze vervangen door een staalconstructies en/of houtconstructies met grotere overspanningen.

In het object zijn geen brandscheidingen aanwezig en dient feitelijk beschouwd te worden als één brandcompartiment. De oppervlak van dit brandcompartiment blijft met ca. 1.070 m² ruim binnen de maximaal toegestane compartimentsgrootte voor bestaande bouw volgens het vigerende bouwbesluit. De houten en stalen draagconstructie is in het geheel niet voorzien van brandwerende bekleding en/of coating.

Bollenschuur I, ca. 520 m², bouwjaar is volgens "Bagviewer" van het kadaster 1875, heeft 2 bouwlagen en een zoldervloer, en is uitgevoerd met een zadeldak welke belegd is met (niet originele) cement gebonden vezelplaten. De gevels van deze bollenschuur zijn traditioneel opgetrokken uit ongeïsoleerd steens baksteen metselwerk en stalen kozijnen en ramen in de gevels. De gevelkozijnen op de verdiepingen van deze bollenschuur zijn niet origineel en in het verleden vervangen door stalen kozijnen en ramen (stoeltjesprofielen). Tevens zijn met die vervanging borstweringen in de oorspronkelijke deuropeningen gemetseld. De vloeren op de verdiepingen zijn allen bedekt met houten underlayment platen.

Bollenschuur II, ca. 825 m², bouwjaar is volgens "Bagviewer" van het kadaster 1913, heeft 3 bouwlagen, heeft een platdak welke bedekt is met (niet originele) bitumineuze dakbedekking (*niet geïnspecteerd*). De gevels van deze bollenschuur zijn traditioneel opgetrokken uit ongeïsoleerd steens baksteen metselwerk en houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels. Slechts een deel van de originele houten kozijnen (kantoordeel BG en Expeditie BG zijn nog aanwezig. De oorspronkelijk naar buiten slaande deuren op de verdiepingen in de langs gevels zijn deels nog aanwezig en alleen van binnen waar te nemen, welliswaar achter houten beplating. Deze naar buiten openslaande deuren zijn vermoedelijk nog voorzien van enkel bladige beglazing. De conditie van deze kozijnen is niet goed te beoordelen. De overige houten gevelkozijnen in de Noordgevel op de verdiepingen zijn vervangen door kunststof kozijnen en ramen in een houten stelkozijn. De vloeren op de verdiepingen zijn allen bedekt met houten underlayment platen. Ook hier zijn in een aantal oorspronkelijke deuropeningen borstweringen gemetseld.

De oorspronkelijke dubbele houten schuifdeuren in de Oostgevel op de begane grond zijn in het verleden verwijderd en vervangen door moderne overheaddeur.

De beide zijgevels (*oost- en westgevel*) en achtergevel (*zuidgevel*) van deze bollenschuur zijn thans bekleedt met een stalen gevelbeplating op een of ander stijl en regelwerk. Waarschijnlijk zijn de gevels tussen het metselwerk en stalen gevelbeplating ook voorzien van enige isolatie. Detail info daarover ontbreekt.

Het aansluitende laagbouwdeel tussen de bollenschuren 1 en 2 en de stationsweg is traditioneel opgetrokken uit steens metselwerk en een geklinknagelde staalconstructie en op staal gefundeerd middels gemetselde poeren en stroken. Het laagbouwdeel heeft een houten dakconstructie en bitumineuze dakbedekking met ballastlaag van grind. In de Noordgevel van het laagbouwdeel zijn de oorspronkelijke houten bedrijfsdeuren in de loop der jaren vervangen door twee stuks moderne overheaddeuren.

De latere uitbreidingen / aanbouwen aan het object zijn opgetrokken m.b.v. een stalen draagstructuur op een palenfundering van stalen buispalen, i.h.w. gestorte betonpoeren en/of balken en metselwerk gevels of stalen gevelbeplating.

Deze latere uitbreidingen hebben allen een houten dakconstructie met bitumineuze dakbedekking op een staalskelet. De overkapping heeft stalen dakconstructie met metalen dak beplating.

4.2 Draagstructuur Object Bollenschuur 1, bouwjaar 1833 / 1875.

De oorspronkelijke draagstructuur d.m.v. de houten opslagstellingen is in deze bollenschuur in de loop der jaren geheel verwijderd en vervangen door een draagstructuur van stalen balken en kolommen met grotere overspanningen waaroverheen houten vloer balken en vloerdelen. Bovenop de houten vloerdelen zijn underlayment platen aangebracht. Het staalskelet wordt afgesteund stalen buispalen met betonnen poeren. De oorspronkelijke houten vloerconstructie op de begane grond is geheel verwijderd en vervangen door een steenachtige vloer op staal. De opslagruimten op de verdiepingen zijn uitgevoerd als een opslagcompartiment en er is in de constructie geen rekening gehouden met het gewicht van scheidingswanden.

4.3 Draagstructuur Object bollenschuur 2, bouwjaar 1913.

De oorspronkelijke draagstructuur d.m.v. de houten opslagstellingen is in deze bollenschuur in de loop der jaren voor een groot deel verwijderd en vervangen door een draagstructuur van stalen balken en kolommen op de begane grond verdieping en van houten balken en kolommen met grotere overspanningen op de verdiepingen waaroverheen houten balken en houten vloerdelen. De aangepaste constructie wordt afgesteund op de oorspronkelijke gemetselde poeren. De oorspronkelijke houten vloerconstructie op de begane grond is geheel verwijderd en vervangen door een steenachtige vloer op staal. De opslagruimten op de verdiepingen zijn uitgevoerd als een opslagcompartiment en er is in de constructie geen rekening gehouden met het gewicht van scheidingswanden.

4.4 Aansluitende laagbouwdeel tussen de bollenschuren 1 en 2 en de Stationsweg, bouwjaar 1913

Het aansluitende laagbouwdeel tussen de bollenschuren 1 en 2 en de stationsweg is traditioneel opgetrokken uit steens metselwerk en een geklinknagelde staalconstructie en op staal gefundeerd middels gemetselde poeren en stroken. Het laagbouwdeel heeft een houten dakconstructie en bitumineuze dakbedekking met ballastlaag van grind. In de Noordgevel van het laagbouwdeel zijn de oorspronkelijke houten bedrijfsdeuren in de loop der jaren vervangen door twee stuks moderne overheaddeuren.

4.5 Overige uitbreidingen / aanbouwen

De overige uitbreidingen / aanbouwen zijn als systeembouw opgetrokken met staal skelet en stalen beplating voor de functie Industrie. Deze constructies en bouwkundige onderdelen zijn **NIET** geschikt om te worden toegepast in een appartementen gebouw en overige gebruiksfuncties met verblijfsruimten.

4.6 Gevels

De gevels van de oorspronkelijke bollenschuren en het aansluitende laagbouwdeel tussen de oorspronkelijke bollenschuren 1 en 2 en de Stationsweg zijn opgetrokken uit steens baksteenmetselwerk. Deze gevels zijn aan de binnenzijde afgestuct.

Doordat een groot deel van de gevels van bollenschuur 1 aan buitenzijde bekleed is met een stalen gevelbeplating op stalen of houten regels welke middels ankers aan het metselwerk zijn verankerd is er schade toegebracht aan het originele schoon metselwerk van de gevels.

Door de **WIJZIGINGEN** in het gebruik en de daarvoor in het verleden aangebrachte constructieve wijzigingen is de gewichtsafracht in de loop der jaren gewijzigd. Het object is deels op staal gefundeerd en deels op palen. Dit heeft geresulteerd in zettingsverschillen waardoor op diverse plekken in het gevelmetselwerk scheuren zijn ontstaan. Bij wijziging van het gebruik van het object zal de belasting op bepaalde onderdelen van de constructie wederom wijzigingen en nieuwe zettingsverschillen veroorzaken met nieuwe scheuren ten gevolg.

Boven voorgevelkozijnen (stationsweg zijde) zitten zettingsscheuren boven de kozijnen op de Begane Grond. Links naast de bedrijfsdeur in de expeditie ruimte op de begane grond is schade aan het gevel metselwerk, vermoedelijk als gevolg van een corroderend anker

In de gemetselde borstweringen van de houten kozijnen in de Oostgevel op de begane grond zitten zettings-scheuren in het metselwerk (vermoedelijk t.g.v. verkeer vrachtwagens).

Er is schade aan gemetselde gevel van het laagbouwdeel aan Stationsweg zijde. (vermoedelijk t.g.v. een corroderende ankers.

4.7 Binnenwanden

De huidige toestand van de Stationsweg 13 te Hillegom is middels vele aanpassingen in de loop der tijd tot stand gekomen.

Door de wijzigingen in het gebruik en de daarvoor in het verleden aangebrachte constructieve wijzigingen is de gewichtsafracht in de loop der jaren gewijzigd. Het object is deels op staal gefundeerd en deels op palen. Dit heeft geresulteerd in zettingsverschillen waardoor op diverse plekken in het metselwerk scheuren zijn ontstaan. Bij **WIJZIGING** van het gebruik van het object zal de belasting op bepaalde onderdelen van de constructie wederom **WIJZIGEN** en nieuwe zettingsverschillen veroorzaken met nieuwe scheuren ten gevolg.

4.8 Brand

Een groot deel van de hoofddraagconstructie op de verdiepingen bestaat uit houten kolommen, houten balken en houten vloerdelen. De houten kolommen en balken op de verdiepingen zijn uitgevoerd in relatief kleine profielmaten. De brandwerendheid van deze houtconstructie is nihil. De houten verdiepingsvloeren zijn deels bekleed met hardboard platen als plafondafwerking en deels bekleedt met dik papier. De opbouw en materialisering van de hoofddraagstructuur van de twee oorspronkelijke bollenschuren en de wijze van gebruik (opslag in houten rekken of houten gestapelde kratjes met veel tussenruimte t.b.v. ventilatie is een mogelijk brandrisico voor de huidige woonomgeving.

4.9 Oppervlakken

Het totale vloeroppervlak van het object Stationsweg 13 meet een kleine 2.000m².

4.10 Terrein

- Niet beoordeeld.

4.11 Technische installaties

- Niet beoordeeld.

5 Bouwkundige en Constructieve Conditie.

5.1 Algemeen:

KPG architecten hebben plannen ontwikkeld t.b.v. het voornemen tot de herbestemming en transformatie van het bestaande bedrijfspand Stationsweg 13 te Hillegom tot appartementengebouw.

- Huidig gebruik van het object is opslag en expeditie van bloembollen.
- Toekomstig gebruik van het object is appartementen gebouw.

De bestaande metselwerk gevels hebben veel schade opgelopen t.g.v. het aanbrengen van een stalen schild tegen het metselwerk.

De eisen uit vigerende bouwregelgeving zullen **NIET** stroken met de aanwezige bouwkundige en constructieve bouwdelen.

5.2 Fundering

Het bestaande object is deels op staal (metselwerk op grondslag) deels op stalen buispalen gefundeerd. Dit is zeer gevoelig voor zettingsverschillen. Door de vele aanpassingen in het verleden hebben de daardoor gewijzigde belastingafdrachten reeds geresulteerd in plaatselijke aanvullende zettingen met schade aan het gebouw tot gevolg. Bij een wijziging tot appartementen gebouw zullen de optredende belastingen en belasting verschillen verder toenemen. De huidige fundering is **NIET** geschikt om deze toename van belastingen op te nemen.

5.3 Hoofddraagstructuur

De hoofddraagstructuur van object is een breisel van traditionele houten stellingen, stalen liggers en kolommen en houten liggers en kolommen. Bij een wijziging tot appartementen gebouw zal de draagstructuur ingrijpend moeten worden aangepast vanwege stijpunten en vanwege gebruikseisen dienen de overspanningen te worden vergroot. Bij een wijziging tot appartementen gebouw zullen tevens de optredende belastingen stijgen. De huidige hoofddraagstructuur van het gebouw is **NIET** geschikt om deze toename van belastingen en wijzigingen van overspanningen op te nemen.

5.4 Gevels

De deels dragende gevels van het bestaande object zijn merendeels opgetrokken uit ongeïsoleerd steens baksteen metselwerk. Bij een wijziging tot appartementen gebouw zal de draagstructuur ingrijpend moeten worden aangepast waardoor ook de belastingen op de dragende gevels stijgen. De huidige dragende gevels en hun fundering zijn **NIET** geschikt om deze toename van belastingen op te nemen.

T.b.v de nieuwe bestemmingen zullen de gevels tevens bouwfysisch opgewaardeerd moeten worden.

5.5 Daken

Ten gevolge van wijziging van de constructie van het dak van bollenschuur 2 en wijziging van gebruiksbelasting in dit deel van het object zijn de midden steunpunten van de dakconstructie gaan zetten met het gevolg dat in het dakvlak tegenschot is ontstaan waardoor het hemelwater niet meer voldoende afwaterde. Dit is in het verleden hersteld d.m.v. het aanbrengen van houten scheggen op de dakbalken van het platte dak. Bij een wijziging tot appartementen gebouw dient ook het dak grondig aangepast te worden. Het dak zal bouwfysisch opgewaardeerd moeten worden wat extra belasting op de constructie betekend die daar niet op berekend is. De huidige draagstructuur van het gebouw is **NIET** geschikt om deze toename van belastingen en wijzigingen van overspanningen op te nemen.

5.6 Kozijnen, ramen en deuren

Ca. 50% van de gevelkozijnen, ramen en deuren in het bestaande object zijn niet meer origineel en in matige conditie. Het geheel van de kozijnen zijn **NIET** geschikt om te worden toegepast in een appartementengebouw.

5.7 Samenvattend

Op grond van de bovenstaande punten 5.1 t/m 5.6 van het hoofdstuk Constructieve en Bouwkundige Conditie is hergebruik van het bestaande gebouw voor appartementen en andere bestemmingen NIET geschikt.

6 Conditiecores

6.1 Conditiecore

De bevindingen (zijn de gevonden gebreken) worden beoordeeld aan de hand van voorbeelden uit de gebrekenlijst. Deze gebreken zijn "standaard" voor de meest voorkomende materialen, elementen en details die op, in of aan een gebouw zitten. Door de vergelijking van de bevindingen met de gebrekenlijst ontstaat een eerste waarde, van waaruit de conditiescore wordt opgebouwd. De eerste waarde is het "**gebrek**".

Een **Gebrek** kan zijn:

- Gering; Esthetisch; vervuiling en dergelijke
- Serieus; Degradatie: erosie, verwerking
- Ernstig. Directe inbreuk op functioneren; houtrot, corrosie.

De volgende twee waardes zijn "**omvang**" en "**intensiteit**".

Omvang is in welke mate het gebrek voorkomt. De omvang kan zijn:

- kleiner dan 2% (is heel weinig aanwezig en vaak ook heel slecht zichtbaar); **incidenteel**
- tussen 2% en 10% (is weinig aanwezig en matig zichtbaar); **plaatselijk**
- tussen 10% en 30% (is goed zichtbaar); **regelmatig**
- tussen 30% en 70% (is duidelijk, overwegend in het merendeel aanwezig); **aanzienlijk**
- meer dan 70% (is overduidelijk, bijna geheel aanwezig). **Algemeen**

Intensiteit is in welke mate het gebrek is voortgeschreden in de ontwikkeling. De intensiteit kan zijn:

- Laag / Begin: Nauwelijks waarneembaar, beginnend stadium
- Midden / Duidelijk: Duidelijk waarneembaar, kan nog verergeren
- Hoog / Eind: Zeer duidelijk waarneembaar, kan niet verergeren of nauwelijks toenemen.

6.2 Conditiematrix

Conditiematrix						
Ernst Gebrek	Intensiteit	Omvang				
		<2%	2 - 10%	10 - 30%	30 - 70%	> 70%
		Incidenteel	Plaatselijk	Regelmatig	Aanzienlijk	Algemeen
GERING	Begin	1	1	1	1	2
	Duidelijk	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
SERIEUS	Begin	1	1	1	2	3
	Duidelijk	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
ERNSTIG	Begin	1	1	2	3	4
	Duidelijk	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

Leeswijzer:

1 = Uitstekende conditie / zo goed als nieuw
2 = Goede conditie / geen onderhoudsbehoefte
3 = Redelijke conditie = onderhoud gewenst
4 = Matige conditie = onderhoud gewenst
5 = Slechte conditie = achterstallig onderhoud
6 = Zeer slechte conditie = vervangen

6.3 Conditiecores

Stationsweg 13, Hillegom, conditie score als beoordeeld als efficient bedrijfsgebouw					
Element	Gebrek	Ernst	Intensiteit	Omvang	Score
Fundering	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging constructie tbv bedrijfsvoering	Serieus	Duidelijk	30-70%	3
Hoofddraagconstructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging constructie tbv bedrijfsvoering	Serieus	Duidelijk	30-70%	3
Gevels, constructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging constructie tbv bedrijfsvoering	Serieus	Duidelijk	30-70%	3
Gevels, afwerking	schade aan metselwerk, scheuren in metselwerk, ongeïsoleerd	Serieus	Duidelijk	30-70%	3
Daken, Constructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging constructie tbv bedrijfsvoering	Serieus	Duidelijk	30-70%	3
Daken, Afwerking	Niet geïnspecteerd	Gering	Duidelijk	>70%	3
Vloerconstructie	BG vloeren op staal	Gering	Duidelijk	>70%	3
Vloerafwerking	Niet beoordeeld				
Gevelkozijnen	Kunststof kozijnen, enkel glas	Gering	Duidelijk	>70%	3
Binnenwanden, constructie	Scheuren in stucwerk binnenzijde gevels	Gering	Duidelijk	10-30%	1
Brandveiligheid	Brandgevaarlijk	Ernstig	Duidelijk	30-70%	4
Functionaliteit	Niet meer geschikt voor efficiënte bedrijfsvoering	Gering	Duidelijk	>70%	3

Stationsweg 13, Hillegom, Conditie score als beoordeeld als appartementen gebouw					
Element	Gebrek	Ernst	Intensiteit	Omvang	Score
Fundering	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging bestemming naar appartementen gebouw	Ernstig	Eind	>70%	6
Hoofddraagconstructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging bestemming naar appartementen gebouw	Ernstig	Eind	>70%	6
Gevels, constructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging bestemming naar appartementen gebouw	Ernstig	Eind	>70%	6
Gevels, afwerking	schade aan metselwerk, scheuren in metselwerk, ongeïsoleerd	Gering	Duidelijk	>70%	3
Daken, Constructie	niet geschikt voor gewichts toename bij wijziging bestemming naar appartementen gebouw	Ernstig	Eind	>70%	6
Daken, Afwerking	Voldoet bouwfysisch niet	Serieus	Duidelijk	>70%	4
Vloerconstructie	BG vloeren op staal, niet geschikt voor appartementen	Serieus	Duidelijk	>70%	4
Vloerafwerking	Niet beoordeeld				
Gevelkozijnen	Kunststof kozijnen, enkel glas, voldoen bouwfysisch niet, voldoen niet volgens Politiekeur, niet geschikt voor appartementen	Serieus	Duidelijk	>70%	4
Binnenwanden,	Scheuren in stucwerk	Gering	Duidelijk	30-70%	2
Brandveiligheid	Een brandcompartiment, moeilijk goede brand-scheidingen te realiseren, moeilijk adequate vluchtwegen te realiseren	Ernstig	Eind	>70%	6

Bijlage foto's

