

Rapportage

Bouwkundige inventarisatie

Projectnaam : Bouwkundige inventarisatie kassencomplex
Projectnummer : P416503
Zaaknummer : 2021-Z33468
Versie en datum : 1, 19 november 2021



Maasstraat 113 Arcen

Bouwkundige inventarisatie rapport:

Project : Waterschap Limburg voor bouwkundig onderzoek en sloopinventarisatie voor het dijkversterkingsproject in Arcen

Opdracht : Bouwkundige inventarisatie kassencomplex

Projectnummer : P416503

Zaaknummer : 2021-Z33495

Object : Kassencomplex

Adres : Maasstraat 113

Postcode : 5944 CC

Plaats : Arcen

Kadastraal bekend : Arcen en Velden

Nummer : D 215

Opdrachtgever : Waterschap Limburg
Marie Theresialaan 99
6043 CX Roermond

Contactpersoon : Dhr. R. de Groote

Door : WoningSchouw BV Dhr. W.E.M. Verstraete,
Architekten- en Constructieburo van Rossum VOF
Dr. Ir. F.L.M. van Rossum

Autorisatie door :
WoningSchouw BV
W.E.M. Verstraete

Buro van Rossum VOF
Dr. Ir. F.L.M. van Rossum

1. Inleiding

1.1 Algemene context van het onderzoek

Waterschap Limburg is bezig met het ontwikkelen van plannen om Limburg te beschermen tegen hoogwater en het gebied langs de Maas veilig en sterker te maken voor de toekomstige ontwikkelingen. Op dit moment zijn onvoldoende beschermende maatregelen aanwezig om hoge waterstanden te keren. In het kader van de aanleg van een groene kering is het voornemen om kassencomplex aan de Maasstraat te amoveren om ruimte aan de rivier te bieden. In dit kader is aan WoningSchouw BV en Buro van Rossum VOF opdracht verleend voor een bouwkundig onderzoek naar de bouwkundige situatie en een risicoanalyse betreffende het te amoveren kassencomplex.

De resultaten van dit bouwkundige onderzoek zijn omschreven in deze rapportage.

De onderzoeksresultaten kunnen als leidraad dienen bij het vaststellen van het programma van eisen voor vervolgstappen.

1.2 Vraagstellingen

Op basis van de gedane prijsindicatie en de besprekingen met de opdrachtgever heeft WoningSchouw BV en Buro van Rossum VOF de volgende vraagstelling geformuleerd:

- Wat is de huidige bouwkundige staat van het object?
- Wat zijn de risico's waarbij met amoveren rekening gehouden dient te worden?

1.3 Doelgroep van de rapportage

De rapportage is primair geschreven voor het management van de organisatie van de opdrachtgever. Secundair kan deze worden gebruikt om het plan te bespreken met derden.

1.4 Onderzoeksmethoden

Tijdens het onderzoek zijn de hierna beschreven onderzoeksmethoden gevolgd.

Onderzoek naar de huidige staat van het gebouw:

- Bestudering van de door de opdrachtgever verleende gegevens en vraagstellingen.
- De kwaliteit van het kassencomplex is onderzocht door het visueel te inspecteren. De gevel-dak elementen, die tot het gebouw behoren en die vanuit het gebouw te inspecteren zijn, zijn meegenomen bij de gebouwopnamen. Overige gevel- en dak elementen zijn vanaf straat- of vloerniveau visueel geschouwd.
- De kwaliteit van het gebouw is intern onderzocht aan de hand van een aselechte steekproef. Bij de inspectie zijn zoveel mogelijk tevens de casco-onderdelen geïnspecteerd. Er zijn geen metingen gedaan dan wel milieurapportages en/of asbestinventarisaties opgemaakt.

- Tijdens de inspectie van het gebouw zijn foto's gemaakt, waarvan een aantal in de rapportage is opgenomen.
- In de rapportage zijn geen hoeveelheden en/of sloop kosten opgenomen.

1.5 Beperkingen van het onderzoek

Met de gekozen onderzoeksopzet zijn WoningSchouw BV en Buro van Rossum VOF in staat geweest geen volledig antwoord te geven op de vraagstelling van het visuele onderzoek.

De inspecties hebben voornamelijk zoals aangegeven visueel plaatsgevonden.

Doordat dit vanaf straat-, dak of vloerniveau heeft plaatsgevonden, kunnen gebreken aan bouwdelen zich onttrekken aan de waarneming van de experts.

De volgende elementen bevonden zich in het niet waarneembare gebied:

- Binnen en buiten rioleringen
- Waterbronnen en ondergrondse leidingen
- Terreinrioleringen en elektra aansluitingen
- Eventuele ruimtes onder begane grondvloer
- Ruimtes achter wand en plafondbetimmeringen
- Elektraleidingen in het terrein
- Bodemverontreinigingen en milieubelastende stoffen
- Constructieve opbouw

WoningSchouw BV, Buro van Rossum VOF verwachten niet dat het hierbij om significante constructieve of functionele gebreken gaat.

Op het moment dat de plannen verder worden ontwikkeld, wordt aanbevolen deze gebieden nader te onderzoeken op o.a. bodemverontreiniging en een asbestinventarisatie i.v.m. aangetroffen asbesthoudende bouwmaterialen en beschermingen.

2. Object en eigendom gegevens

Naam object	: Kassencomplex
Adres	: Maasstraat 113
Postcode	: 5944 CC
Plaats	: Arcen
Kadastraal bekend	: Arcen en Velden D 215
Kadastrale grootte	: ca. 18.000 m ²
Type bouw	: Glasbouw met inpandige stenen ruimten
Functie kassencomplex	: Kweken rozen
Bouwjaar	: Volgens eigenaar 1975, volgens bag viewer 1975
Oppervlakten volgens eigenaar	: Glastuinbouw 11.000 m ² Gebouwen 1.000 m ² Erfverharding 3.000 m ² Grasland 3.000 m ²
Omschrijving terrein	: Tuinbouw
Aanwezig bij inventarisatie	: Eigenaar
Eigenaar	: Anba Verhalle BV
Adres	: De Berckt 2
Postcode	: 5991 PD
Plaats	: Baarlo
Huidige functie	: Glastuinbouw

3. Bouwkundige inventarisatie:

Opnamedatum : 3 november 2021

Aanwezig : Eigenaar Dhr. B. Verhalle

Opname Expert : WoningSchouw BV Dhr. W.E.M. Verstraete

Weersomstandigheden : Droog

Elementenlijst met op en/of aanmerkingen:

Elementen	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Opmerkingen
Bodemvoorzieningen			x		Beton op maaiveld gestort
Funderingen		x			Fundering (betonstroken en poeren) op staal
Binnenwanden		x			Gemetselde gevels kantine, kantoor en fundatievoeten
Vloeren		x			Vermoedelijk op zand gestorte betonvloer
Trappen					Niet van toepassing
Verdiepingsvloer kantine, kantoor		x			Hout met plafondafwerkingen
Buitengevels glasbouw		x			Betonvoeten met glasopbouw in stalen staanders
Buitenwand openingen		x			Betonnen raamkozijnen zijgevels, houten deuren
Dakconstructie		x			Glasbouw stalen liggers
Dakbeschot					Eterniet ter plaatse van opslagruimte, asbestverdacht, overigens glasbouw
Dakafwerking		x			Glasbouw
Goten en hemelwaterafvoeren		x			Stalen gootconstructie glasbouw met pvc hemelwaterafvoeren
Isolatiemateriaal			x		Vermoedelijke asbesthoudende isolatie rondom oude cv ketel en leidingsysteem
Sanitaire voorzieningen			x		Eenvoudig betegeld toilet, eenvoudig keukenblok

3. (vervolg) Bouwkundige inventarisatie

Riolering		x			Riool via in het terrein liggend rioolsysteem.
Water		x			Via eigen pompinstallatie op puntstuk. Watersaansluiting ten behoeve kantine/keuken
Electra		x			Zware elektra aansluiting aanwezig met eigen meterkast.
Verlichting		x			Via diverse tl. armaturen
Gasaansluiting					Vaste aansluiting met grote gasturbines. Oude ketel niet meer in functie
Telefoonaansluiting			x		Aansluiting aanwezig.
MILIEU ASPECTEN					
Bodemverontreiniging					Kassencomplex waarin planten worden gekweekt, ten behoeve van de plantgroei bestrijdingsmiddelen toegepast. Een aanvullend bodemonderzoek wat duidelijkheid moet verschaffen over de kwaliteit wordt aanbevolen.
Asbestverdachte materialen					Visueel verdachte materialen aangetroffen die asbest kunnen bevatten. O.a. in en aan de oude buiten functie zijnde ketel, rookgasafvoeren ketel, leidingsysteem en dakbedekking opslagruimte. Opgemerkt dient te worden dat achter betimmeringen en dergelijk geen inspectie mogelijk was. Voor amoveren adviseren we om een asbestinventarisatie uit te voeren.

4. Samenvatting:

Geïnspecteerd kassencomplex momenteel als kweekruimte voor rozen, is bouwkundig als voldoende aan te merken. De visuele inspectie geeft niet aan dat er verdachte belastingen en/of constructieve gebreken zijn die amoveren in de weg staan of beperken. Wel wordt geadviseerd om vooraf gaande aan de sloop, een bodemonderzoek en een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

Bij amoveren dient men er wel rekening mee te houden dat nuts aansluitingen ook in het terrein tot aan een veilige plaats tot verder op in het landschap verwijderd moeten worden. We adviseren om de daarvoor bevoegde instanties te raadplegen.

Het slopen van kassen is werk voor specialisten. Er zijn bedrijven die de kassen duurzaam slopen inclusief installaties en daarvoor de gewenste specialistische onderzoeken doen zoals asbestinventarisaties, grondonderzoeken. Zij werken volgens de wettelijke milieueisen en normen waarbij materialen conform de voorschriften worden gescheiden en recycleert.

5. Bijlagen:

- * Fotoreportage

Aldus opgemaakt 19 november 2021

Plaats: Eefde - Vlaardingen

WoningSchouw BV

Dhr. W.E.M. Verstraete

Beëdigd bouwkundig expert



Buro van Rossum VOF

Dhr. Dr. Ir. F.L.M. van Rossum

Beëdigd bouwkundig expert

