

RAPPORTAGE QUICKSCAN CASCO

GEBOUW B - JOSEPH HAYDNLAAN 2 TE UTRECHT



Opdrachtgever	: COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Uitgevoerd door	: Helix Technisch advies
Datum	: 10 juli 2023
Versie	: 1.0 definitief

VERANTWOORDING

Titel	Rapportage QuickScan
Project	Gebouw B - Joseph Haydnlaan 2 te Utrecht
Projectnummer	23176
Datum	10 juli 2023
Status	Definitief
Opdrachtgever	COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Contactpersoon	R. Wijnakker
Inspecteur(s)	G. Varewijck
Inspectiedatum	9 juni 2023
Auteur(s)/adviseur(s)	G. Varewijck
Gecontroleerd door	M. Mac-Lean
Contact	Helix Advies Zuidelijk Halfrond 4 2801 DD Gouda T: 0182 682 349 E: info@helix.nl www.helix.nl

Leeswijzer

Voor u ligt de rapportage QuickScan Casco van gebouw B van de opvanglocatie aan de Joseph Haydnlaan 2 te Utrecht.

In deze rapportage treft u in hoofdstuk 1 een korte inleiding, de doelstelling van de QuickScan en algemene gegevens van de locatie aan. De werkwijze met de uitgangspunten staat omschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 staat de conclusie beschreven en is op hoofdlijnen aangegeven in welke staat de geïnspecteerde bouwdelen zich bevinden. In hoofdstuk 4 worden door middel van een fotorapportage de bevindingen uit hoofdstuk 3 in chronologische volgorde gevisualiseerd.

1 Inleiding en scope

COA heeft gebouw B op de opvanglocatie aan de Joseph Haydnlaan 2 in gebruik als huisvesting voor asielzoekers. Voor dit object is op een eerder moment een Meerjarenonderhoudsplan opgesteld waaruit is gebleken dat het pand toe is aan groot onderhoud. In de uitvraag wordt aangegeven dat men voornemens is om de uitvoering van dit groot onderhoud te combineren met het verduurzamen van het gebouw en deze tevens opnieuw in te delen volgens het huidige, eigen, Programma van Eisen.

Voor opstellen van een businesscase voor dit project, en om meer inzicht te krijgen in de bouwkundige staat van het casco, heeft het COA Helix Advies gevraagd een visuele quickscan te maken van het gebouw en daarbij specifiek te kijken of er constructieve risico's aan het casco te verwachten zijn.

Onder het casco wordt, in dit geval, verstaan: de fundering, de draagconstructie in de vorm van dragende wanden en verdiepingsvloeren, de gevels inclusief de gevelopeningen en de daken inclusief de dakafwerkingen.

De inrichting en afwerkingen in het gebouw zijn geheel buiten beschouwing gelaten

Er is ook toestemming gegeven tot een eventueel destructief onderzoek als de visuele inspectie hiertoe aanleiding zou geven.

Objectgegevens

Adres	Joseph Haydnlaan 2 – Gebouw B
Postcode	3533 AE
Plaats	Utrecht
Bruto vloeroppervlak	± 10.500 m ²
Bouwjaar	1960
Toelichting	Het voormalige militaire ziekenhuis betreft een vrijstaand gebouw dat onderdeel uitmaakt van het complex gelegen aan de Joseph Haydnlaan 2 te Utrecht. Het pand bestaat uit 5 bouwlagen. Het souterrain wordt voornamelijk voor algemene doeleinden gebruikt. De bouwlagen: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping zijn in gebruik als woon en leef vertrekken voor de bewoners. De zolderverdieping wordt deels gebruikt voor algemene doeleinden maar is grotendeels niet in gebruik.

2 Werkwijze en uitgangspunten

De QuickScan is uitgevoerd doormiddel van het, op basis van een visuele inspectie, vergaren van informatie over de technische staat van het bouw casco. Op locatie is begeleiding geweest van de heer J.L. van der Hoek, die ons van de nodige informatie heeft voorzien over uitgevoerde werkzaamheden en eventueel bekende gebreken.

Vanuit de visuele inspectie en de daarbij aangetroffen gebreken is geen behoefte naar voren gekomen om een destructief onderzoek uit te voeren.

3 Conclusie en Resultaten

In dit hoofdstuk is de algemene onderhoudstoestand van de geïnspecteerde onderdelen op hoofdlijnen beschreven.

3.1 Conclusie

Naar aanleiding van de rondgang en verkregen informatie op locatie kan worden geconcludeerd dat het casco van het gebouw zich, constructief, in een goede staat bevindt. Er zijn visueel geen gebreken aangetroffen die duiden op enige vorm van een constructief probleem.

In de onderstaande opsomming is per onderwerp een overzicht beschreven van de opbouw van het onderwerp en eventuele relevante gebreken beschreven.

3.2 Algemene staat van onderhoud

Souterrain / funderingsconstructie

De, in het werk gestorte, gewapende betonnen souterrainbak (tevens onderdeel van de funderingsconstructie) bevindt zich tot circa 3200 mm onder het maaiveld en is rondom grotendeels voorzien van een gemetselde koekoek op een betonnen vloer. De ongeïsoleerde kelder- en koekoekvloeren hebben een dikte van circa 200mm. De souterrainwanden hebben een dikte van circa 250 mm en zijn eveneens tevens niet geïsoleerd.

Er zijn in deze draagconstructie visueel geen aanwijzingen geconstateerd die duiden op een constructief probleem in de bak of onderliggende draag- en funderingsconstructie. Er zijn geen scheuren of zettingen aangetroffen.

Wel zijn er enkele plaatselijke gebreken aangetroffen die het gevolg zijn van oude vochtproblemen ter plaatse van enkele van de koekoeken en die zich manifesteren door kristalvorming in de gepleisterde afwerking, die ook plaatselijk loskomt, aan de binnenzijde van de wanden onder het maaiveld en de hier aanwezige gevelopeningen. Tijdens de rondgang is aangegeven dat de oorzaak van dit gebrek inmiddels is verholpen door het vervangen van de originele betegelde vloerafwerking van deze koekoeken door een moderne vloeistof dichte coating aan te brengen. De gevolgschade aan de binnenzijde is ter plaatse van de diverse technische ruimten wel hersteld door het aanbrengen van een cementgebonden pleisterlaag maar bij overige ruimten, zoals bij de opslag van de technische dienst, niet.

Hierbij dient wel vermeld te worden dat het noodzakelijk blijft de aanwezige waterafvoervoorzieningen in de koekoeken goed schoon te houden omdat anders de mogelijkheid bestaat dat water alsnog door de gevelopeningen naar binnen treedt.

Ter plaatse van de entree tot de fietsenstalling in het souterrain, aan de onderzijde van de hellingbaan ter plaatse van de zuidgevel van de westvleugel, is eveneens vochtschade aan de binnenzijde aangetroffen. De exacte oorzaak is op locatie moeilijk in te schatten maar kan mogelijk worden gezocht in het ophopen van hemelwater aan de onderzijde van de hellingbaan door onvoldoende afvoercapaciteit van de aanwezige afvoervoorziening. Het is mogelijk dat dit wordt veroorzaakt door vervuiling van de afvoer.

Hoofddraagconstructie in het gebouw

De hoofddraagconstructie bestaat uit in het werk gestorte betonnen vloeren, wanden en kolommen die voorzien zijn van diverse afwerkingen. De betonnen vloeren hebben een dikte van circa 250 mm waarbij alleen de vloer van de zolder aan de bovenzijde is voorzien van een steenwol isolatiepakket met een dikte van 100 mm.

Er zijn tijdens de rondgang geen visuele constatering gedaan die duiden op een constructief gebrek aan de hoofddraagconstructies. Er zijn geen scheuren of zettingen geconstateerd.

In het souterrain zijn wel enkele scheuren aangetroffen in de niet constructieve wanden die duiden op een werking van de ingemetselde tussenwanden ten opzichte van de betonnen draagconstructie. Een waarschijnlijke oorzaak hiervan zal de thermische werking tussen de verschillende materialen zijn.

Op de locatie waar de zuidvleugel aansluit op het middendeel van het gebouw, zijn wat oneffenheden aangetroffen in de vloerafwerkingen op de verdiepingen. Aanwezig personeel vermeldt dat de vloerafwerking hier al meerdere malen is gescheurd en al even vaak is gerepareerd maar dat de scheur herhaaldelijk terug komt. Het zou een relatief kleine scheur zijn maar alsnog de aangebrachte vloercoatings plaatselijk beschadigen. Het valt op dat er ter plaatse van de overige gebouw-/vleugelaansluitingen dilatatie in de vloerafwerkingen zijn aangebracht en dat hier geen schades aanwezig zijn. Het is dus zeer aannemelijk dat de natuurlijke beweging tussen de gebouwdelen en het ontbreken van een dilatatie de oorzaak is van het terugkerende schadebeeld.

Gesloten gevel

De gesloten gevels zijn geheel opgetrokken uit steens dikke spouwmuren, van waalformaat bakstenen in kruisverband, met een binnen- en buitenblad die beide met een dikte hebben van circa 200 mm. De spouw zal een breedte van circa 100 mm hebben. De spouw is voorzien van na-isolatie (EPS-parels).

Het metselwerk is voorzien van een cementgebonden licht verdiepte voeg. In de gevels zijn diverse betonnen sierelementen verwerkt in de vorm spekbanden die doorlopen als waterslag onder de gevelopeningen, muurafdekkers op de borstweringen en betonnen sierlijsten rondom de gevelopeningen in de gehele zuidgevel die in het verleden vermoedelijk aanwezige zonweringen beschermden. Rondom het gebouw zijn diverse betonnen buitenvloeren, trappen, hellingbanen en luifels aanwezig.

Er zijn tijdens de rondgang geen visuele constatering gedaan die duiden op een constructief gebrek aan de gesloten gevels. Er zijn geen constructieve scheuren of zettingen geconstateerd.

Het metselwerk vertoont incidenteel enkele haartrapscheuren. Gezien de leeftijd van het gebouw en de uiterst geringe omvang duiden deze scheuren niet op een constructief gebrek in de gevels maar op natuurlijke zetting of thermische werking. Het voegwerk vertoont lichte verwerking / erosie maar is over het algemeen in de goede staat. Incidenteel is het voegwerk verzand en uitgespoeld wat duidt op een onjuiste menging / verwerking tijdens het aanbrengen van het voegwerk. Een gebrek wat gemakkelijk hersteld kan worden.

Er is een scheur aangetroffen in de borstwering onder de kapconstructie (muurplaat) bij een van de spanten van de hellende dakconstructie. Het betreft hier de noordgevel van de noordvleugel. De scheur wordt veroorzaakt door werking van het spant in de muur omdat deze waarschijnlijk fysiek vast zit aan het metselwerk. Het gebrek is zeer incidenteel en maar op 1 locatie aangetroffen. Eventueel herstel is relatief makkelijk te realiseren door het spant vrij te maken van de muur en de scheur te herstellen.

De hellingbaan van de toegang naar het souterrain aan de zuidzijde van de westvleugel vertoont enkele dwarsliggende haarscheuren in de op de vloer aangebrachte slijtlaag en betonnen zijranden. Deze thermische scheuren worden veroorzaakt door het ontbreken van de dilataties in de relatief lange hellingbaan.

De betonnen buitenvloer die zich boven de bovenvermelde hellingbaan bevindt vertoont enkele gebreken die duiden op een vochtprobleem in de vorm dat hemelwater niet op een correcte manier wordt afgevoerd en in de constructie dringt waardoor de vloer oppervlakkige scheuren vertoont. Door de scheurvorming kan vocht verder in de constructie dringen en carbonatatieschades veroorzaken. De glazen bouwstenen die in de vloer zijn verwerkt vertonen enkele scheuren.

Gevelopeningen

Het gebouw is grotendeels voorzien van aluminium raam- en deurkozijnen voorzien van een prepaint afwerklaag en dubbele beglazing met bouwjaar 1999. Ter plaatse van de brandoverslagpunten zijn stalen kozijnen aangebracht met schilderwerk (al dan niet over een prepaintlaag) en voorzien van dubbele (brandwerende) beglazing met bouwjaar 1999. Het deurkozijn en de deur van de hoofdentree zijn van hardhout. Beide zijn voorzien van dekkend schilderwerk. Incidenteel is beglazing van recentere datum aangetroffen dat als vervanging voor beschadigde ruiten is geplaatst. Het is niet bekend of de kozijnen thermisch onderbroken zijn.

De prepaint afwerking van de aluminium kozijnen is grotendeels verouderd en, zeker bij de zongerichte gevels, verpoederd. Hierdoor kan vervuiling zich in de afwerklaag dringen waardoor deze lastig of niet meer goed reinigbaar zijn. Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen en dan met name dat van de deuren en ramen in de verblijfruimten van de bewoners is versleten of beschadigd.

De stalen kozijnen vertonen plaatselijk corrosie in meer of mindere mate. De 3 kozijnen in de binnenhoek tussen de zuidvleugel en het middendeel zijn aanzienlijk door corrosie aangetast. Het kozijn in de westgevel van het trappenhuis van de westvleugel lijkt lek te zijn. De brandwerende beglazing aan de onderzijde is aangetast en er is corrosievorming zichtbaar aan binnenzijde van de onderdorpel.

Dakconstructie, afwerkingen en openingen

De hellende dakconstructies bestaan uit houten vakwerkspanten, gordingen en een houten dakbeschot. Daarop zijn panlatten aangebracht en geheel bekleed met keramische oude holle dakpannen. De vlakke dakvlakken bestaan uit een houten balklaag met een houten dakbeschot en zijn bekleed met een geballaste bitumen dakbedekking. De daken zijn niet geïsoleerd. (Er is op het plafond van de 2^e verdieping een isolatielaag van 100mm steenwol toegepast.)

Er zijn tijdens de rondgang geen visuele constateringen gedaan die duiden op een constructief gebrek aan de dakconstructies.

Het houtwerk van de vakwerkspanten vertoont incidenteel droogscheuren. Dit heeft echter geen invloed op de sterkteklasse van het hout en is een natuurlijk gevolg van het drogen van het hout in het productieproces.

De keramische dakpannen verkeren over het algemeen in goede staat. Een enkele dakpan is beschadigd of vertoont oneffenheden aan de bovenzijde voortkomend uit het productieproces.

De geballaste bitumen dakbedekking vertoont geen relevante gebreken. Wel is loodaansluiting tussen de bitumen randstroken en de vorsten van de hellende daken verweerd en verouderd (uitgedund).

De houten gootconstructies die zich rondom de hellende dakvlakken bevinden zijn in 2022 geheel hersteld en vrijgemaakt van houtrot. De zinken gootbekledingen zijn daarbij geheel vervangen. Ook de bekledingen in de kilgoten.

De lichtstraat, die zich op het vlakke dak boven de liftmachinekamer bevindt, is recent geheel vervangen. De geïsoleerde aluminium lichtstraat is op de verticale delen bekleed met zink. De openingen zijn gevuld met HR++ beglazing.

Op de hellende dakvlakken zijn diverse houten dakkapellen aanwezig. De daken hiervan zijn met zink bekleed en het houtwerk is voorzien van dekkend schilderwerk. In de hellende dakvlakken zijn tevens diverse houten dakvensters geplaatst. Deze zijn voorzien van dubbel glas (1999) en een aluminium bekleding met prepaint afwerking aan de buitenzijde. De dakramen zijn verouderd en vertonen veel leksporen, lekke beglazing en kapotte bediening en sluitingen. Het transparante schilderwerk aan de binnenzijde is sterk vervuild en bladdert af.

4 Fotorapportage



Vochtschade aan de binnenzijde van de gevels in het souterrain =>



Vochtschade aan ter plaatse van de entree van de fietsenstalling =>



Horizontale scheurvorming in de tussenwanden van het souterrain =>



Zichtbare oneffenheden in vloerafwerking door ontbreken dilatatie



Incidentele haartrapscheuren in metselwerk =>



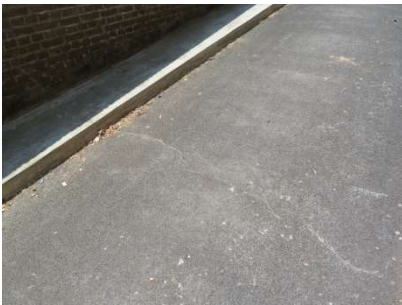
Incidenteel verzand en/ of uitgespoeld voegwerk =>



Scheur in metselwerk binnenblad onder muurplaat



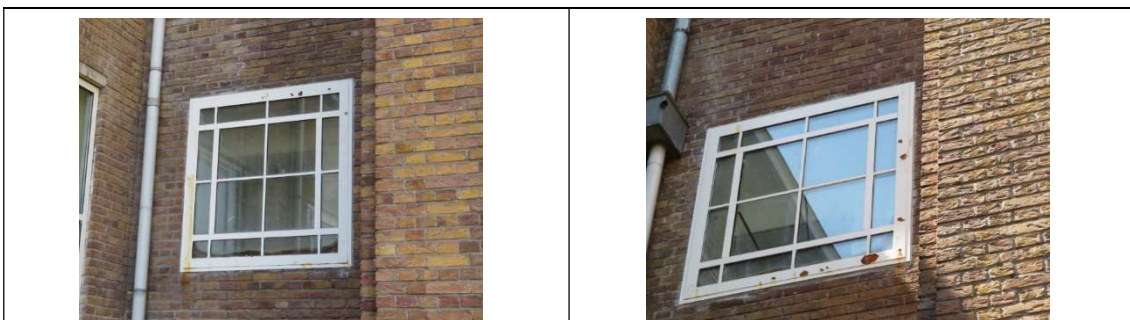
Haarscheuren in afwerking hellingbaan =>



Scheuren in rand van de vloer en gebroken glazen bouwstenen =>



Aantasting / vervuiling van prepaint afwerklaag van de aluminium kozijnen =>



Corrosie van stalen kozijnen =>



Enkele beschadigde dakpannen =>





Verouderde loodaansluiting tussen bitumen en dakpan



Verouderde en beschadigde dakvensters =>

