

MEERJAREN ONDERHOUDS PLAN (MOP) STICHTING DE WERF

Complex: Ontmoetingscentrum De Werf
Adres: Kerkweg 46c 3124KE Schiedam
Website: www.dewerkethel.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Objectinformatie
3. Algemene beschrijving
4. Meerjaren onderhoudsplanung
5. Bijlagen
 - 5.1 Overzicht Aannemers, Installateurs, Leveranciers en Adviseurs
 - 5.2 Overzicht afgesloten onderhoudscontracten

1. Inleiding

Na de uitvoering van de grootschalige renovatie in 2019 en de aanvullingen in 2020, is het goed om de staat van het gebouw met al zijn technische elementen vast te leggen in een Meerjaren Onderhoudsplan.

In deze technische rapportage zijn, naast de algemene beschrijving, de bouwkundige en installatie technische zaken van Ontmoetingscentrum De Werf weergegeven.

Tevens is aangegeven hoe wij denken de komende jaren het gebouw het beste te kunnen onderhouden vanuit de doelstelling dat alles optimaal blijft functioneren.

2. Objectinformatie

Object: Ontmoetingscentrum De Werf
Adres: Kerkweg 46c
Plaats: Schiedam Kethel
Datum inspectie: mei 2021
Rapportage opgesteld door: Ton Verdoes
in overleg met: Nico Lansbergen, Cor de Vette en Cor Koning

3. Algemene beschrijving

Het pand is in 1890 gebouwd op de fundamente van een gesloopte schuilkerk. Op deze fundamente werd een kosterswoning met een paardenstal gebouwd. Tot in de 20^{ste} eeuw is de paardenstal in gebruik geweest. In de jaren 1945 t/m 1985 is de ruimte door veel verschillende verenigingen gebruikt voordat in september 1985 het is omgebouwd tot Ontmoetingscentrum.

Voordat het pand in december 2018 eigendom werd van de huidige Stichting is het in alle voorgaande jaren in eigendom en beheer geweest bij de Parochie c.q. het Bisdom Rotterdam. In de zomer van 2018 is het (asbesthoudend) dak van het centrum geheel vernieuwd en in de zomer/najaar van 2019 heeft er een grootschalige renovatie van het Ontmoetingscentrum plaatsgevonden.

Buitenmuren:

Het gebouw is opgetrokken uit steens metselwerk met vanaf 1985 een voorzetwand van 70 mm dikke gipsblokken. De aanwezige spouw tussen het metselwerk en de gipsblokken is tijdens de renovatie gevuld met verlijmde HR++EPS isolatiekorrels. In het metselwerk zijn houten kozijnen, ramen en deuren geplaatst, vanaf 2019 voorzien van dubbel glas.

De nieuw aangebouwde keuken met twee bergingen is geheel uitgevoerd in houtskeletbouw met dakplaten gelijk aan de platen op het Ontmoetingscentrum. De wanden zijn, van buiten naar binnen, opgebouwd uit: Zweedse Rabat Western Red Cedar delen, ventilatie latten 28 x 45 mm, damp-open folie, vuren balken 44 x 119 mm, 120 mm isolatie Knauf Acoustifit, dampdichte folie, vuren latten 18 x 69 mm, OSB platen 10 mm, gipsplaten 12,5 mm.

Aan de voorgevel boven de entree deur is een kunststof Deurluifel Boog Luxe geplaatst, type BV/B 200 x 90 cm wit van Hubo Amstelveen.

Daken:

De aangebrachte dakplaten zijn Sandwichpanelen: Falk 1000 GL EKO B 60/100 HPS antraciet mat Rc waarde 3,3 m².K/W.

Hierin zijn 6 Velux dakramen, type GGL MK06, afmeting 780 x 1178 mm, opgenomen.

Er zijn Aluminium getrokken goten aangebracht V 150/ V 205 antraciet 7016.

Vloeren:

De begane grond vloer bestaat uit een 20 cm dikke betonvloer gestort in 1985. Tijdens de grootschalige renovatie is deze geëgaliseerd en zoveel als mogelijk waterpas gemaakt.

Onder de verwarmingsfolie van Karbonik is een 20 mm dikke isolatieplaat aangebracht gelegd op een laag beschermingsfolie. De afwerklaag bestaat uit een zwevende klik PVC vloer Rigid Core met een ingebouwde akoestische schuimlaag, totale paneeldikte 6,5 mm.

De nieuw gebouwde houtskelet bouw (keuken en bergingen) is geplaatst op een bestaande betonplaat, vrijgekomen na sloop van een rommelige zeer oude houten schuur. Deze bestaande betonplaat is tijdens de renovatie opgehoogd met: EPS platen 200 mm met een 80 mm zandcement dekvloer.

Tijdens de werkzaamheden in 2019 is de vliering praktisch geheel beloopbaar gemaakt. Deze kan goed functioneren als opslagruimte maar kan niet te zwaar worden belast.

Plafonds/voorzetwand:

Om de akoestiek in de zalen te verbeteren is er in 2019 een volledig nieuw verlaagd plafond aangebracht bestaande uit: Rockfon Krios plafondplaten 600 x 600 mm vlak inleg A24/A15 met daarboven Steenwolplaten 1200 x 600 x 100 mm ingeseald in zwart PE folie.

Op de creazolder is in 2018 een gipsplaten plafond aangebracht zonder isolatie.

Om de geluidsoverlast naar de aangrenzende woning tot een minimum te beperken is er vanaf de begane grond vloer tot in de nok van het dak een Metal stud voorzetwand geplaatst uit: stalen profiel met 10 cm glaswol isolatie en afgedekt met 12 mm gipsplaat.

Electrische installatie:

Tijdens de grootschalige renovatie is in de meterkast op de begane grond een volledig nieuwe groepenkast geplaatst bestaande uit: 27 groepen, waarvan 3 x 4 achter aardlekschakelaar. Later zijn er in 2020 nog 3 aardlekautomaten voor de voeding van de ventilatie units aangebracht. Tevens zijn de hoofdzekeringen in deze kast verhoogd naar 3 maal 50 Ampère.

T.b.v. de keuken apparatuur is er in de buitenberging ook een sub verdeling geplaatst bestaande uit: 3 x 4 groepen achter een aardlekschakelaar, 1 aardlekautomaat en 1 vrije groep.

In de meterkast is ook de domotica installatie geplaatst voor het regelen van de verwarming en het schakelen en dimmen van de verlichting, fabricaat Taphome.

Tijdens de renovatie is de bestaande installatie geheel gereviseerd en uitgebreid en zijn alle schakelaars en wcd op de begane grond inbouw geworden.

In de beide zalen zijn er inbouw Led panelen van Philips 600 x 600 mm in het systeemplafond aangebracht, 15 in zaal 1 en 8 in zaal 2.

In het sanitairblok zijn 9 Downlight inbouw armaturen ingebouwd en in de hal/gang zijn er 7 ingebouwd fabricaat Philips, type CorelineDN140B LED 10S /840PSU WR P16. In het toiletblok is dit signaal verlichting.

In de keuken is op en haaks op, één van de spanten een spanningsrail aangebracht met in totaal 6 spots fabricaat SLV type 143440

Op de creazolder zijn de bestaande 6 TL armaturen voorzien van Led lampen.

In de meterkast is er een alarminstallatie aangebracht met het bedieningspaneel in de hal vlak achter de entree deur. Met de "druppel" is de installatie aan/uit te zetten waarbij het zichtbaar wordt welke contactpersoon er in de zaal aanwezig is of is geweest.

De installatie is van het type Jablotron en bestaat uit deurcontacten op de buitendeuren, bewegingssensoren en brandmelders.

Om te zorgen voor constante buitenverlichting zijn er 3 stuks armaturen fabricaat Gnosjö konstsmide type 7512 op de voorgevel geplaatst gestuurd door een schemerschakelaar.

Om te voldoen aan de brandweervoorschriften zijn er 6 stuks noodverlichtingsarmaturen aangebracht in de zalen en creazolder en 1 noodverlichtingsarmatuur boven de trap.

Voor gebruik op de begane grond is er een geluidsinstallatie aangebracht van het type Sonos met in totaal 6 boxen van het type One

Ter bescherming van het gebouw zijn er na de uitvoering van de grootschalige renovatie beveiligingscamera's geplaatst van het fabricaat Hik vision, 2 stuks op de voorgevel, 1 stuks in de poort en 2 stuks op de achtergevel.

Zonnepanelen:

Op de nieuw aangebrachte dakplaten aan de voorgevel van het Ontmoetingscentrum zijn 44 stuks zonnepanelen Astronergy ASM6610M300 aangebracht van 1654 x 989 x 40 mm. de benodigde omvormer SMA STP 12000, 470 x 730 x 240 mm, is geplaatst op de vliering.

Verwarming:

Het gebouw is All Electric, er is geen gasaansluiting meer aanwezig. Het verwarmen van het gebouw vindt op de begane grond plaats met Karbonik verwarmingsfolie. De folie bestaat uit een PET-substraat met ertussen carbon warmtebanen.

Op de creazolder zijn 6 JR straling panelen PS 700 van 60 x120 cm aangebracht.

Sanitair/warm water voorziening:

Tijdens de grootschalige renovatie is er een volledig nieuw sanitairblok gerealiseerd bestaande uit 2 toiletten voor de dames, 1 toilet en 1 urinoir voor de heren en een werkkast met uitstortgootsteen en een warmwater boiler van Itho Daalderop Close-up 10 liter.

De scheidingswanden zijn van Lockers & More, HPKL Compact (Trespa) met aluminium profielen.

Het geplaatste sanitair is van merk Geberit en de kranen e.d. van merk Grohe.

In de kast op de verdieping is een warmwater boiler aangebracht van 50 liter, type Itho Daalderop 07.04.38.045. Deze boiler voorziet het keukenblok op de creazolder en de keuken op de begane grond van warm water.

Keuken:

De keuken is geleverd door Budgetplan en bestaat uit:

* Type A, City PARM 1 PARIJS Melamine, Oud eiken verticaal

* Werkbladen, Dekker RM 38 mm multiplex

* 6 stuks Siemens apparatuur:

- vaatwasser SX836X12IE

- multifunctionele oven HB513ABR1

- Iq magnetron BF550LMRO

- koel- vriescombinatie 188/67 liter met NoFrost KI86NVF30

- inductiekookplaat EH645BEB1E

- blok wandschouwkap LC97BIP50

* De aanwezige (snel) vaatwasser Mach S.p.A. type 100MS model TD 451 is overgeplaatst.

Onder de bar zijn 2 stuks Barkoeling geplaatst van 42 liter, zwart nr. 012506, Promoline geleverd door Goos Horeca Rotterdam.

Schuifwand en kastenwand:

Tussen de twee zalen is een nieuwe schuifwand geplaatst type: Breedveld paneelwand P90 afmeting 4022 x 2671 mm 46 DB. Omdat de panelen snel na de oplevering, enigszins krom trokken zijn de platen aan 2 kanten van de panelen vervangen door dikkere platen. De wand heeft jaarlijks een servicebeurt nodig, hier is een contract voor afgesloten.

Over de volle breedte van zaal 2 is door Govaart uit Schiedam een Kastenwand, bestaande uit Schuifwandsysteem, aangebracht met een diepte van 60 cm en een plankbreedte van 50 cm, totaal 5 stuks. De 5 geplaatste paneeldeuren rollen over de elementenrails op de grond.

Ventilatie:

Tijdens de grootschalige renovatie zijn er boven het dubbelglas aluminium ventilatieroosters aan gebracht type Ducaton 10.

Voor het ventileren van het sanitairblok is een Itho Daalderop mechanische ventilatie unit geplaatst op de vliering recht boven het sanitairblok, type CVE-S PAK nr. 03-00404.

Na het uitbreken van de corona crisis is er in het land ook een boeiende discussie ontstaan over ventilatie van gebouwen. Wij hebben deze discussie intensief gevolgd en direct besloten maatregelen te nemen om de ventilatie in het Ontmoetingscentrum te optimaliseren. We hebben aan een gerenommeerd bureau Couberh Huigen hierover advies gevraagd. Met dit advies zijn we met Itho - Daalderop in overleg getreden om te zoeken naar de beste en meest praktische oplossing voor het centrum.

Door Technisch Bureau Verwaal zijn in oktober 2020 de volgende ventilatie units geplaatst: Totaal 3 stuks CO-2 gestuurde Airmaster wtw units voorzien van een na-verwarmer, 2 op de begane grond capaciteit 800 m³/h met geveldoorvoer en 1 op de verdieping capaciteit 300 m³/h met dakdoorvoer.

4.Meerjaren Onderhoudsplanung

Voor de service en onderhoud van diverse technische installaties zijn onderhoudscontracten afgesloten. Deze werkzaamheden zullen jaarlijks worden uitgevoerd en de kosten hiervoor zijn dan ook vanaf 2022 opgenomen in de jaarbegroting.

Het betreft de volgende contracten:

- * Technisch bureau Verwaal B.V.: ventilatie units
- * Geveke Elektrotechniek Schiedam: alarminstallatie en noodverlichting

Voor het periodiek onderhoud van het buiten schilderwerk hebben we afspraken gemaakt met Ham Schilders Schiedam. We gaan uit van een 4 jaarcyclus, in 2024 kleine beurt en in 2028 grote beurt en zo verder. Voordat er opdracht gegeven wordt zal er eerst een inspectie plaatvinden om de noodzaak van de uit te voeren werkzaamheden vast te stellen.

Om deze werkzaamheden te bekostigen wordt er jaarlijks een storting van € 1.000,- in het Onderhoudsfonds opgenomen in de jaarbegroting.

Het op termijn vervangen van apparatuur is niet in specifieke jaren opgenomen in de Meerjaren Onderhoudsbegroting. Voor het bekostigen hiervoor wordt er jaarlijks een storting van € 1.000,- in het Onderhoudsfonds opgenomen in de jaarbegroting.

Versie: 18.01.2022

Bijlage 5.1: Overzicht Adviseurs, Aannemers, Installateurs en Leveranciers

Adviseurs:

- * Asbestsanering: Sanitas Milieukundig adviesbureau BV, Barendrecht
Patrickvan der Nagel, 06 3819319
- * Akoestisch advies: Akoestiek Comfort, Alphen aan den Rijn
Gijs van Wijk, 06 21152251
- * Rapportage Energiescan: Servicepunt Woningverbetering Gemeente Schiedam
Rob van Huis 06 48283385
- * Architect: Ruoff Architecten Rotterdam
Rob Ruoff 010 4119520
- * Constructeur: Schaal Ingenieurs BV Schiedam
Don Bartels 010 4730466
- * Ventilatie: Cauberg Huygen BV Rotterdam
Eelco Smeele 06 45896862

Aannemers:

- * Asbestsanering: De Vries Asbest BV, Nieuwerbrug
Stijnie van Bommel, 06 15090603
- * Dakplaten: AGB bouw, Berkenwoude
Herman Berkhof, 06 55595380
- * Gevelisolatie: Isoleerwel Krimpen aan den IJssel
Joël Oosterwijk en Mathon Luyten, 0180 853920
- * Voegwerk: Gebroeders van Gelderen Vlaardingen
Huib van Gelderen 06 53644518
- * Timmerwerk e.d.: Onderhoudsbedrijf van Timmer- en Metselwerken Lansbergen
Rotterdam Nico Lansbergen 06 26132175,
- * Plafonds/voorzetwand: Onderhoudsbedrijf T. van der Most Schiedam
Thilo van der Most 06 22454896
- * Buiten schilderwerk: Ham Schilders, Schiedam
Ronald Ham en Leon Groeneweg 010 4708186
- * Sanitair wanden: Lockers and More Beneden - Leuven
Michel Karreman 0487 592939
- * Kastenwand: J.A. Govaart Aannemingsbedrijf Schiedam
René Govaart 06 50414774
- * Vouwwand: Breedveld mobiele Wandsystemen, Horssen
John van Kerkhof 0487 542888
- * Behangwerk: Rick Wandafwerking Schiedam
Rick Bolk 06 23933035
- * Egaliseren: Vloeregalisatie Verhagen Werkendam
Floris Verhagen 0183 512787
- * Tegelwerk: D. Blenk tegelwerken Vlaardingen
Dick Blenk 06 20597239
- * Ventilatie: Technisch bureau Verwaal B.V. Schiedam
Marcel Gielesen 010 4090110

- * Horren: A. van Wolde zonwering Schiedam
Nick van Wolde 06 42458443
- * Buitenschilderwerk: Ham Schilders Schiedam
Ronald Ham 010 4708186

Installateurs:

- * Elektrische installatie: Geveke Elektrotechniek Schiedam
Menno Geveke 06 15032121
- * Loodgieterswerk: Installatiebedrijf vd Kolk & Koning, Vlaardingen
Wim van der Kolk 06 55767103
Dimitri Koning 06 22906639
- * Storing snel vaatwasser: Besselink techniek Herveld
0488 - 427992

Leveranciers:

- * Keuken: Budgetplan Inbouwapparatuur en Keukens, Ridderkerk
Eric van Rijnsoever 0180 442322
- * Barkoeling: Goos Horeca Rotterdam
Patrick van der Torren 010 4661111
- * Deurluifel: Hubo Amstelveen
Bert van den Broek 0206414392
- * Vloerverwarming: Karbonik, carbon heating film manufacturer, Rotterdam
Koen Klooster 06 5335292

Bijlage 5.2: Overzicht afgesloten onderhoudscontracten

- * Brandblusapparatuur: Jaarlijkse controle & onderhoud
Chubb Fire & Security Barendrecht
088 1124700
- * Defibrillator: Jaarlijkse controle & onderhoud
Defibrion Groningen
050 3116085
- * Schuifwand: Jaarlijkse controle en onderhoud
Breedveld mobiele wandsystemen Horssen
John van Kerkhof 0487 542888
- * Ventilatie units: Jaarlijkse controle en onderhoud
Technisch bureau Verwaal Schiedam
Marcel Gielesen 010 4090101 of 06 13120902
- * Buitenschilderwerk: Meerjaren afspraak 4 jaar kleine- 4 jaar grote beurt
Ham Schilders Schiedam
Ronald Ham 010 4708186
- * Alarmering e.d.: Jaarlijkse controle alarmering, camera's, geluidinstallatie e.d.
Geveke Elektro Techniek B.V. Schiedam
Menno Geveke 010 4268447 of 06 15032121