

Opdrachtgever:
Projectgroep Regionalisering Brandweer

FINALRAPPORTAGE

Utrecht, 03 april 2006

Axel Funke
Lenno Pardon

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do

Rapportage Nulmeting Huisvesting In de regio: Gooi en de Vechtstreek



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
SAMENVATTING.....	3
1 INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING.....	6
1.2 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN	6
1.4 GEHANTEERDE TERMINOLOGIE EN DEFINITIES.....	8
1.3 RESULTAAT.....	9
2 METHODE EN PROCEDURE.....	10
2.1 DESK RESEARCH	10
2.2 ON-SITE VISITS	10
3 OBJECTANALYSES.....	11
3.1 INLEIDING	11
3.2 ALGEMEEN	11
3.3 OBJECTBESCHRIJVING	12
3.3.1 LOOSDRECHT.....	12
3.3.2 'S-GRAVELAND	16
3.3.3 NEDERHORST DEN BERG	19
3.3.4 WEESP	22
3.3.5 MUIDEN	25
3.3.6 MUIDERBERG	28
3.3.7 HILVERSUM.....	31
3.3.8 LAREN	35
3.3.9 HUIZEN	38
3.3.10 NAARDEN.....	41
3.3.11 BUSSUM.....	45
3.3.12 BLARICUM.....	48
4 SAMENVATTEND OVERZICHT	51

Samenvatting

Onderstaand is per kazerne een korte samenvatting van de bevindingen weergegeven. Voor een aanvullende uiteenzetting wordt verwezen naar het samenvattend overzicht (hoofdstuk 4)

Loosdrecht

Het object aan de Oud Loosdrechtsedijk kan worden omschreven als gedateerd. In zijn bestaan lijkt het te functioneren het voor datgene wat het zou moeten bieden. De bouwkundige c.q. technische ingrepen in dit object zijn tot op heden voornamelijk uitgevoerd op basis van reparatie. Als gevolg hiervan is zowel de bouwkundige- als installatietechnische levensduur van een aantal bouwdelen verstreken.

Indien verdere investeringen gemaakt zouden worden in dit object dient in eerste instantie gekeken te worden naar de technische installaties en het alarm c.q. de inbraakgevoeligheid. Daarnaast wordt geadviseerd op termijn een post op te nemen voor het vervangen van de enkele beglazing.

's-Graveland

Het object aan de Eslaan kan als gedateerd worden omschreven. In zijn hoedanigheid functioneert het voor zijn primaire functie. Er bestaan concrete plannen om de kazerne volledig te moderniseren (grotendeels nieuwbouw). De raad heeft hiervoor reeds een uitvoeringskrediet verleend. De uitvoering van de verbouwingsplannen is, met het oog op de regionalisering van de brandweer, getemporeerd. Mochten deze verbouwingsplannen niet worden uitgevoerd, dan wordt aangeraden om naast de genoemde posten tevens voorzieningen op te nemen voor het vervangen van de enkele beglazing en het installeren van een anti-inbraakinstallatie.

Nederhorst den Berg

Er bestaan concrete plannen om deze vestiging medio 2007 te verhuizen naar een bestaand pand wat nu dienst doet als gemeentewerf. De raad heeft hiervoor reeds een uitvoeringskrediet verleend. De uitvoering van de verbouwingsplannen is, met het oog op de regionalisering van de brandweer, getemporeerd. Indien uitgegaan zou dienen te worden van gecontinueerde vestiging op de huidige locatie zou rekening gehouden dienen te worden met totale sloop en herbouw. Buiten het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud wordt iedere verdere investering in het object afgeraden.

Weesp

De technische staat van het object kan als redelijk worden geclassificeerd. Tijdens de inspectie zijn geen grote tekortkomingen geconstateerd. Aandachtspunten zijn de aanwezigheid van vervuilde grond. De kazerne zal medio 2007 worden vervangen voor huisvesting op een andere locatie. Er is naar verluidt sprake van vergaande staat van lopende procedures voor de bouw van een nieuwe kazerne. Er vanuit gaande dat het huidige object gesloopt gaat worden wordt aangeraden om geen verdere investeringen te doen en slechts de noodzakelijke reparaties uit te voeren.

Muiden

De totale technische toestand van de kazerne kan worden omschreven als redelijk. Constructief is zover visueel waarneembaar geen sprake van alarmerende zaken. De aangetroffen kleine tekortkomingen en schaden kunnen eenvoudig worden opgenomen in lopende onderhoudsvoorzieningen. Indien er investeringen gedaan worden in het object lijkt het raadzaam om hierbij een olieafscheider, dubbel glas en een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen op te nemen in de begroting.

Muiderberg

Noodzakelijke investeringen in dit object hangen af van de continuering van de soort van activiteiten. Naar verluidt zal deze voor deze kazerne een nieuwe huisvesting worden gezocht. Indien uitgegaan zou dienen te worden van gecontinueerde vestiging op de huidige locatie zou rekening gehouden dienen te worden met een gedeeltelijke sloop en/ of herbouw. Daarnaast zal er dan tevens gekeken dienen te worden naar de noodzaak de kazerne te voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen en een olieafscheider.

Afhankelijk van de specifieke eisen bij het vinden van een andere functie lijkt het object bouwkundig en technisch te kunnen voldoen. Aangeraden wordt dan om met betrekking tot een nieuwe functie de mogelijkheden van het pand te onderzoeken.

Indien er sprake is van uiteindelijke sloop van het object wordt het afgeraden verdere kosten te maken dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor de instandhouding.

Hilversum

Het object in Hilversum voldoet aan de bouwkundige- en technische eisen zoals die gesteld kunnen worden voor een object van dit bouwjaar. Gedurende inspectie zijn geen (technische) onvolkomenheden waargenomen die niet opgenomen kunnen worden in het bestaande onderhoudsplan. Het pand zal tot medio 2007 dienst doen waarna op een andere locatie nieuwbouw wordt betrokken. Het huidige pand zal gesloopt worden. Er wordt daarom aangeraden geen verdere investeringen te doen dan die strikt noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het object.

Laren

Het pand verkeerd in zeer goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. Gezien het bouwjaar c.q. het jaar van modernisering en in gebruikneming, samen met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan, mag worden gesteld dat dit object voldoet aan alle (technische) verwachtingen en standaarden.

Huizen

Het pand verkeerd in goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud wat niet al is voorzien. Gelet op het bouwjaar c.q. het jaar van ingebruikname, samen met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die gesteld mogen worden voor de betreffende functie.

Naarden

Het pand verkeerd in optimale conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. De onvolkomenheden ten aanzien van de ventilatie worden per ommegaande opgelost. De mogelijke deformatie van de constructie wordt gemonitord.

Gezien het bouwjaar c.q. het jaar van bouw en in gebruikneming, in combinatie met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan, mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die daaraan gesteld mogen worden.

Bussum

Het pand verkeerd in goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. Gezien de zeer recentelijk uitgevoerde modernisering in combinatie met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die daaraan gesteld mogen worden. Eventuele tekortkoming kunnen waarschijnlijk eenvoudig worden opgenomen in het lopende onderhoudsplan.

Blaricum

Het onderhavige pand doet gedateerd en kleinschalig aan, doch naar de mogelijkheden goed onderhouden. Verschillende bouwkundige alsook (installatie)technische aanpassingen worden op de middellange termijn voorzien. De dienstdoende functionaris heeft tijdens de inspectie aangegeven dat er verregaande gesprekken en processen gaande ten aanzien van uitbreiding van de huidige (te krappe) situatie. Aangegeven is dat er in de tussentijd tijdelijke voorzieningen aan de kazerne worden aangebracht. Op het moment van rapporteren wordt een ARBO-toetsing op de bestaande huisvesting uitgevoerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdermeren vormen sinds 1987 een gemeenschappelijke regeling waarin de regionale belangen met betrekking tot de brandweezorg zijn gebundeld. Op dit moment heeft ieder van deze gemeenten een eigen brandweerkorps. De aanleiding tot het nu voorliggende deelrapport is mede gevormd door het kabinetsbeleid waarin het kabinetsstandpunt is geformuleerd ten aanzien van veiligheidsregio's, waarin naar verdere regionalisering van de brandweer wordt gestreefd.

1.2 Doelstelling en uitgangspunten

In het kader van het definiëren van de startpositie van de deelnemende gemeenten in het concept huisvestingsplan wordt een aantal activiteiten verricht. Deze zijn toegelicht in het onderzoeksvoorstel van Ernst & Young van 16 november 2005, waarin de volgende zestal fasen zijn beschreven:

- Voorbereiding;
- Nulmeting;
- Normalisatie;
- Inbrengarrangementen;
- Bestuurlijke toetsing;
- Eindrapportage.

De scope van deze fase is de uitvoering en de rapportage van de technische nulmeting. De voorbereiding met betrekking tot deze nulmeting was het opstellen van een informatiechecklist en het vaststellen van een geschikte tool voor het kunnen bepalen van eventueel benodigde instandhoudings- en her- of verbouwkosten per object.

Bij de uitvoering van de nulmeting is er onderscheid aangebracht in twee delen. Naast een (deskresearch) inventarisatie heeft tevens een fysieke inspectie van de onderhavige objecten plaatsgevonden. Het inventariseren en het inspecteren heeft daarbij niet noodzakelijk in deze volgorde plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn tegelijkertijd c.q. overlappend uitgevoerd. Een korte beschrijving van de werkzaamheden:

- **Inventarisatie objecten;**
De inventarisatie heeft bestaan uit het in kaart brengen van de verschillende zaken die niet noodzakelijk direct verbonden zijn aan de technische staat van de gebouwen. Hierbij is de nadruk gelegd op het gebruik c.q. functie van de objecten en de meer algemene, objectgerelateerde zaken. Aan de hand van een individuele objectanalyse van de verschillende gebouwen is het eerste (technisch) beeld gevormd. Daarbij is gebruik gemaakt van de informatie die door de gemeenten is verstrekt. In de voorbereiding hiertoe zijn gedetailleerde checklists uitgegeven. De gevraagde informatie is na afstemming en aanpassing opgenomen in de algemene "Vragenlijst Nulmeting". Deze is verstrekt op 23 januari 2006.

Lopende het project is door de projectgroep aangegeven dat er een aanvullende informatiebehoefte bestond ten aanzien van een overeengekomen aantal zaken. In de vorm van de “Vragenlijst Inventarisatie Aanvulling” zijn deze punten opgevraagd. Deze is verstrekt op 1 maart 2006. Tegelijk met dit informatieverzoek is de Draftversion van 3 maart 2006 verstuurd met het verzoek hier de vierkante meters per gespecificeerde ruimte op te nemen. Daarnaast is er inzage gevraagd in de volgende documenten:

- WOZ-rapport;
- Eigendomsakte;
- Huurovereenkomst(en);
- Recente taxatierapporten;
- Kadastrale gegevens.

- **Inspectie objecten**

Het tweede deel bestond uit de zogenaamde site-visit of schouw. Ieder gebouw is onderworpen aan een beknopte, visuele inspectie. Daarbij is voornamelijk gelet op de eventueel aanwezige zichtbare, bouwkundige onvolkomenheden die aantoonbaar en aannemelijk kunnen bijdragen aan –dan wel resulteren in– een duidelijk aanwijsbare achteruitgang van de bestaande geconstateerde staat. Tijdens de schouw c.q. inspectie is acht geslagen op:

- Constructie;
- Isolatie;
- Installaties;
- Kwaliteit gebruikte materialen;
- Terrein.

Zoals hiervoor is aangegeven heeft de schouw bestaan uit een beknopte, visuele inspectie. Dit betekent dat voor een volledig oordeel over de staat van het object, zeker op het gebied van eventuele bodemverontreiniging of aanwezigheid van asbest, nader onderzoek wenselijk is. Om uitsluitel te verkrijgen over eventuele vervuiling – en hoedanigheid ervan– wordt aangeraden hiervoor verder een specifiek onderzoek te laten verrichten. Op basis van de schouw wordt wel een uitspraak gedaan over de aannemelijkheid van dergelijke risico's. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.

1.4 Gehanteerde terminologie en definities

Voor de verdere verduidelijking van de in dit rapport gebruikte terminologie wordt onderstaand een beknopte uiteenzetting gegeven:

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud wat dient te worden uitgevoerd gedurende een bepaalde, vooraf vastgestelde, periode. Het onderhoud beslaat die werkzaamheden die gerelateerd zijn aan het normale gebruik van het object met het oog op het corrigeren en oplossen van gebreken door gebruik, veroudering en verwerking. Hierbij wordt het bestaande of oorspronkelijke kwaliteitsniveau als uitgangspunt genomen. In de instandhoudingskosten zijn niet die investeringen opgenomen met het oog op het verbeteren van de bestaande situatie.

Per object is er door middel van een range een indicatie gegeven van de investeringen die gedaan dienen te worden gerelateerd aan de instandhouding van het desbetreffende object. De aangegeven range is hierbij vooral afhankelijk van de staat, omvang en constructie van het object. De investering wordt uitgedrukt in een kostprijs in euro per vierkante meter (€/ m²) per jaar. De kosten voor instandhoudingsonderhoud zijn bepaald op basis van vergelijk met gelijkwaardige objecten in de markt en de ervaring die Ernst & Young heeft opgedaan bij voorgaande opdrachten.

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud dient te worden onderscheiden van de werkzaamheden die worden uitgevoerd met het oog op instandhouding van het object. Een reparatie is het herstellen van een al opgetreden gebrek. Voornamelijk gebreken voortkomende uit gebruik, ouderdom of verwerking door externe invloeden. Reparatie behelst ook die werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het object bruikbaar te maken voor de eerst bedoelde functie.

Modernisering

Het moderniseren van een object behelst het verbeteren van de bruikbaarheid ervan. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Comfortverhogende maatregelen (ruimte-efficiency, verlichtingen en ventilatie);
- Isolatie (gebruik van dubbel glas);
- Elektrische en mechanische installaties.

Uitgevoerde werkzaamheden ten aanzien van modernisering hebben primair de doelstelling het gebruiksgemak en comfort van de voorziening te verhogen.

Het niveau van moderniseren heeft voor een belangrijk deel te maken met de strategie en de eisen van de gebruiker/eigenaar. Uitgangspunt bij de beoordeling van de objecten is dat de huidige standaard voldoet, mits anders aangegeven en onderbouwd door de eigenaar/gebruiker.

Per object is er door middel van een range een indicatie gegeven van de eventuele investeringen voor de modernisering van het desbetreffende object. De aangegeven range is hierbij vooral afhankelijk van de staat, omvang en constructie van het object. De investering wordt uitgedrukt in een kostprijs in euro per vierkante meter (€/ m²).

De kosten voor modernisering zijn bepaald op basis van vergelijk met gelijkwaardige objecten in de markt en de ervaring die Ernst & Young heeft opgedaan bij voorgaande opdrachten.

1.3 Resultaat

Aan de hand van de vergaarde informatie is een rapportage opgesteld. Per object is beknopt beschreven:

- De algemene kenmerken en de technische staat van het object;
- Een inschatting van eventuele kosten voor reparatie, en/of instandhouding van het object. De moderniseringsinvesteringen worden gebaseerd op basis van inspectie en verkregen informatie.

De bevindingen zijn in de rapportage aangegeven op basis van investeringskosten in € per m². Mogelijke her- of verbouwkosten worden gebaseerd op specifiek aangegeven vereisten en / of condities. Indien adequate informatie ontbreekt wordt een range aangegeven. Deze is bepaald op basis van benchmarkgegevens voor vergelijkbare objecten en opgedane ervaring door Ernst & Young bij voorgaande projecten.

In deze rapportage zijn niet specifiek de kosten en/of investeringen opgenomen die, indien noodzakelijk, gemaakt dienen te worden voor het voldoen van de huisvesting aan de geldende ARBO-wetgevingsnormen. Met de opdrachtgever is besproken en overeengekomen dat eventuele uitgaven ten aanzien van het voldoen aan deze richtlijnen niet vallen binnen de opdracht. In overleg met de projectgroep zijn een aantal (zeven) aandachtspunten geïdentificeerd die per object zijn geïnventariseerd. Hieronder vallen naast een aantal vergunningsverplichtingen en technische installatie tevens een aantal specifiek benoemde (ARBO-gerelateerde) zaken.

Bij verstreckende her- en verbouwkosten wordt verwezen naar bovengenoemde benchmarkgegevens. Hierin zijn de richtlijnen opgenomen. Tevens dient bedacht te worden dat bij verregaande wijzigingen in de huisvesting de wensen van de gebruiker een grote rol spelen bij de uiteindelijke invulling en de noodzakelijke investeringen. In die gevallen dat aanpassingen volgens de ARBO-richtlijnen noodzakelijk zijn, zullen voorzieningen voor deze posten grotendeels vallen onder opgenomen waarden voor modernisering.

NB: de gehanteerde benchmark levert normbedragen op. De afwijking van deze normbedragen ten opzichte van de praktijk, blijkend uit de financiële administraties van de gemeenten, is in deze fase nog niet onderzocht.

In de technische normalisatie van de objecten worden de geïnventariseerde objecten nader getoetst op vierkante meters per functie. Hiervoor worden de daarvoor geldende richtlijnen gehanteerd. Daarnaast wordt er per object geïnventariseerd in hoeverre zij voldoen aan de bovengenoemde aandachtspunten. In de projectgroep zal per functie en aandachtspunt de voorwaarden en normbedragen worden vastgesteld. Hiervoor zal waar mogelijk gebruik gemaakt worden van benchmarkgegevens.

2 Methode en Procedure

2.1 Desk research

Er is een beknopt overzicht gemaakt van de beschikbare informatie zoals deze is aangeleverd door de gemeenten ten aanzien van de verschillende vastgoedobjecten. Indien aanwezig en/of aangeleverd zijn de volgende documenten bestudeerd:

- Vragenlijst Nulmeting
- Vragenlijst Inventarisatie Aanvulling
- Verstuurde Draftversion rapport d.d. 03 maart 2006

Als gevolg van het feit dat documenten niet, niet volledig of deels geleverd zijn, geeft de bovenstaande opsomming de aanvraag weer. Per kazerne kan er hier sprake zijn van een afwijking in levering.

2.2 On-site visits

De verschillende objecten zijn stuk voor stuk bezocht. Hierbij is een team van Ernst & Young REAS consultants steeds geassisteerd door ten minste één vertegenwoordiger van de betreffende gemeente/brandweerorganisatie..

Tijdens de inspectie is de technische conditie van het gebouw visueel onderzocht. Indien toepasselijk zijn kapotte, beschadigde of anders niet langer functionerende delen geïdentificeerd. De genoemde vertegenwoordiger is tijdens de inspectie, alsook door middel van voorgenoemde vragenlijst, gevraagd onvolkomenheden ten aanzien van het object/perceel aan te geven (asbest, vervuilde grond, constructie en functioneren installaties).

De volgende bouwdelen zijn in de scope van de on-site visit meegenomen:

- Functie en gebruik;
- Constructie (fundering, gevels, vloer en kap / dakbedekking);
- Isolatie (dak, gevel en beglazing);
- Technische installaties / systemen;
- Kwaliteit gebruikte materialen.

3 Objectanalyses

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de bevindingen beschreven per object. De bevindingen zijn opgemaakt uit de beschikbare informatie, inspectie en de inventarisatie. In de beschrijving wordt onderscheid gemaakt naar:

- Locatie en object;
- Samenstelling en gebruik object;
- Beschrijving objectconditie;
- Gesignaleerde risico's;
- Instandhouding- en onderhoudskosten.

3.2 Algemeen

De door ons geïnspecteerde brandweerkazernes onderscheiden zich in omvang en fase van gebruik. Hierbij kan een indeling gemaakt worden naar:

- Oude kazernes;
- Nieuwe kazernes;
- Oudere, gemoderniseerde kazernes;
- Kazernes met plannen voor modernisering, nieuwbouw of verhuizing.

De gebruiksfase waarin een betreffende kazerne zich bevindt, wordt niet als zodanig in het rapport beoordeeld. Indien noodzakelijk wordt een inschatting gemaakt van kosten voor reparatieonderhoud. Kosten voor instandhoudingsonderhoud worden gebaseerd op basis van vergelijk met gelijkwaardige objecten in de markt en de ervaring die Ernst & Young heeft opgedaan bij voorgaande opdrachten.

De schouw heeft uitgewezen uit dat bij brandweerkazernes een aantal standaardruimten te onderscheiden zijn:

- Voertuigenremise (standplaats voertuigen en materieel);
- Sanitaire ruimte (douche en toilet);
- Recreatieruimte (verblijfsruimte, voorzien van bar/ keuken);
- Vergaderruimte;
- Kantoorruimte;
- Leslokaal;
- Opslagruimte, magazijn en archief;
- Ademlucht ruimte (ruimte voor vullen ademluchtcilinders en prepareren maskers);
- Werkplaatsen (voertuigen, houtbewerking, elektro) ;
- Technische ruimte (ruimte voor cv-installatie / boilers, groepenkast, zend- en communicatieapparatuur, etc.).

In verschillende kazernes zijn in één of meerdere ruimten verschillende functies ondergebracht.

3.3 Objectbeschrijving

3.3.1 Loosdrecht

Locatie en object

De kazerne in Loosdrecht is gelegen aan de kruising van de Oud Loosdrechtsedijk en de Molenmeent. De locatie is centraal gelegen tussen de kernen Oud Loosdrecht en Nieuw Loosdrecht. Verkeerstechnisch is het object gunstig gesitueerd, gelet op de directe aansluiting op de belangrijkste verkeersaders.

Direct aan het object is een parkeerplaats gelegen. Het gebruik van deze voorziening is vrij. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners, werknemers van omliggende bedrijven en bezoekers van beiden. Achter het object is beperkte gelegenheid voor het uitvoeren van kleinschalige oefeningen.



Het object is gebouwd in 1970. Het totale vloeroppervlak is 396m² en is geheel gelijkvloers. De perceeloppervlakte bedraagt 3050 m². De buitengevels van het pand zijn opgetrokken uit baksteen. De bouwdelen zijn grotendeels voorzien van een platdak. Het dakdeel op de recreatieruimte is hellend. De voertuigenremise wordt ontsloten op de Oud Loosdrechtsedijk. Er is geen gebruiksvergunning verleend voor het object.

Samenstelling en gebruik object

De hoofdentree van het object ligt versprongen aan de rechterzijde van de voertuigremise. De ontvangsthal biedt toegang tot de verblijfsruimte, technische ruimte, voertuigenremise en de sanitaire ruimten.

De recreatieruimte is voorzien van een bar met een keuken. De ruimte doet tevens dienst als leslokaal en vergaderruimte. Vanuit de recreatieruimte is het kantoor bereikbaar. De douche/ kleding- en toiletruimten bieden de gelegenheid voor gescheiden gebruik door dames en heren. De remise is voorzien van vier roldeuren en biedt plaats aan voertuigen en overig materieel. Deze ruimte doet tevens dienst als kleedruimte in geval van uitruk. De manschappen kleden zich direct achter de voertuigen om. De omloopruimte rond de voertuigen is beperkt. De remise is voorzien van een installatie die uitlaatgassen direct afzuigt bij de voertuigen. De remise is aangesloten op een olie-afscheidingssysteem. Via de voertuigenremise zijn de ademluchtruimte, compressorruimte en een werkplaats bereikbaar. In het object is een speciale ruimte gereserveerd voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (155 m ²)	155 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	1 (20 m ²)	20 m ²
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (28 m ²)	28 m ² (= keuken)
4	Vergaderruimte	-	-
5	Leslokaal	1 (100 m ²)	100 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	-	-
7	Ademluchtruimte	1 (10 m ²)	10 m ²
8	Werkplaats	1 (35 m ²)	35 m ²
9	Kleedruimte uitruk	-	(= onderdeel van remise)
10	Technische ruimte	1 (6 m ²)	6 m ² (= cv-ruimte)
11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	1 (10 m ²)	10 m ²
13	Entree hal	1 (23 m ²)	23 m ²

Beschrijving objectconditie

Constructie

De hoofdconstructie wordt gevormd door metselwerk uit kalkzandsteen. De daken zijn opgebouwd uit stalen vakwerkliggers met een tweede laag van houten liggers. Het geheel is afgewerkt met een houten beplating aan de binnenzijde. Het pand is voorzien van platte daken. Het recreatiegedeelte is uitgevoerd met een hellend dak. De betonnen vloer in de voertuigenremise is onderhevig aan lichte scheurvorming. Het pand is geheel voorzien van enkel glas in voornamelijk aluminium sponningen.

Interieur

De binnenmuren bestaan deels uit schoon metselwerk en zijn deels voorzien van een pleisterlaag. Op een aantal plaatsen is er sprake van lichte scheurvorming. Verschillende ruimten van het object zijn voorzien van verlaagde plafonds. Op een aantal plaatsen zijn (oude) lekkageschades aanwezig.

De wanden in de sanitaire ruimten zijn volledig betegeld. De vloeren zijn, net als in een deel van de andere ruimten, voorzien van tegelwerk. In de overige ruimten zijn als vloerbedekking zeil of tapijt(tegels) gebruikt. In de remise ligt op het moment van de inspectie een oudere vloer. Op korte termijn (maart 2006) zal deze worden gemoderniseerd door het aanbrengen van een anti-slip laag.

Technische installaties

De verschillende technische installaties kunnen als gedateerd worden omschreven. De centrale verwarmingsinstallatie is vervanging toe. Voor het onderhoud aan de roldeuren in de remise loopt een onderhoudscontract. De remise is voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen. De afzuiging vindt plaats direct op het voertuig. Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het pand is in 2001 voorzien van een olie- en vetscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand is voorzien van brandmelders. Het pand voldoet wel aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Er is op verschillende plaatsen lichte scheurvorming geconstateerd. Gelet op de constructie van het object geeft dit geen noodzakelijke reden tot ingrijpen. De aangetroffen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te laten verrichten te raadplegen.

Het pand is voorzien van enkel glas. De thermische isolatie van het gebouw is hierdoor niet optimaal. Hoewel deze oplossing niet voldoet aan de huidige standaard, kunnen er geen technische onvolkomenheden worden waargenomen.

Het dak van het object is recentelijk vernieuwd. Er zijn geen aanduidingen voor het niet functioneren. De aangetroffen lekschaden zijn veroorzaakt voordat het dak vernieuwd werd.


De aanwezige elektrische bekabeling lijkt te voldoen aan de huidige standaard. Op diverse plaatsen is de wijze waarop deze is uitgevoerd voor verbetering vatbaar. Geadviseerd wordt om aanpassingen te doen passende binnen het jaarlijkse onderhoud.

De bestaande installaties voor verwarming en warm water zijn gedateerd en aan vervanging toe.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 12 per m² tot € 15 per m² per jaar.

Voor reparatieonderhoud wordt geadviseerd op korte termijn (1-2 jaar) de boiler en het alarmsysteem te vervangen. Voor de middellange termijn (3-5 jaar) zal een post opgenomen dienen te worden voor het vervangen van de cv-installatie. Op langere termijn (5-10 jaar) dienen voorzieningen te worden getroffen voor het vervangen van de dakbedekking, kozijnen en de elektrische bekabeling.

Voor modernisering van het object wordt een range van € 350 per m² tot € 400 per m² aangehouden.



Indien er een uitbreiding van het object gewenst is dient, gebaseerd op de huidige constructie en oppervlakte, een range aangehouden te worden van € 800 per m² tot € 1.000 per m².

Conclusie

Het object aan de Oud Loosdrechtsedijk kan worden omschreven als gedateerd. In zijn bestaan lijkt het te functioneren het voor datgene wat het zou moeten bieden. De bouwkundige c.q. technische ingrepen in dit object zijn tot op heden voornamelijk uitgevoerd op basis van reparatie. Als gevolg hiervan is zowel de bouwkundige- als installatietechnische levensduur van een aantal bouwdelen verstreken.

Indien verdere investeringen gemaakt zouden worden in dit object dient in eerste instantie gekeken te worden naar de technische installaties en het alarm c.q. de inbraakgevoeligheid. Daarnaast wordt geadviseerd op termijn een post op te nemen voor het vervangen van de enkele beglazing.

3.3.2 's-Graveland

Locatie en object

De kazerne in 's-Graveland is gelegen aan de Esiaan. De locatie bevindt zich in het hart van een woonwijk. De ontsluiting van de kazerne vindt voornamelijk plaats via wegen van een lagere orde. Op het perceel van de kazerne zijn circa vijftien parkeerplaatsen gelegen. Deze parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor de brandweer.



Het object is gebouwd in 1970. Het totale vloeroppervlak is 380 m² (geheel gelijkvloers). De perceeloppervlakte bedraagt 2000 m². Er is geen gebruiksvergunning verleend voor het object.

Samenstelling en gebruik object

De hoofdentree van het object ligt aan de rechterzijde van de voertuigremise. De ontvangsthal biedt toegang tot de recreatieruimte, technische ruimte, voertuigenremise en de toiletten.

De recreatieruimte is voorzien van een bar. Deze ruimte wordt tevens gebruikt als lesruimte en vergaderruimte. Direct aan de recreatieruimte zijn twee kantoorruimtes gelegen.

De voertuigenremise is voorzien van vier roldeuren en biedt plaats aan voertuigen en overig materieel. Deze ruimte doet tevens dienst als kleedruimte voor de manschappen. Er wordt direct achter de voertuigen omgekleed. Via de remise zijn een werkplaats en de ademluchtruimte te bereiken. Via een losse trap kan boven deze ruimten de opslag en de compressorruimte worden bereikt. Aan de remise zijn sanitaire ruimten (douches en toiletten) voor heren gelegen. Er zijn aparte voorzieningen opgenomen voor dames.

Op korte termijn wordt een speciale buitenopslag voor gevaarlijke stoffen gerealiseerd.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (165 m ²)	165 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	1 (30 m ²)	30 m ²
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (104 m ²)	104 m ²
4	Vergaderruimte	-	(= onderdeel van recreatieruimte)
5	Leslokaal	-	(= onderdeel van recreatieruimte)
6	Opslag, magazijn en archief	-	
7	Ademluchtruimte	1 (10 m ²)	10 m ²
8	Werkplaats	-	-
9	Kleedruimte uitruk	-	(= onderdeel van uitruk)

10	Technische ruimte	1 (7 m ²)	7 m ²
11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	2 (12 m ²)	(1) 4m ² , (2) 8 m ²
13	Entree hal	1 (30 m ²)	30 m ²

Beschrijving objectconditie

Constructie

De hoofdconstructie bestaat uit een stalen constructie ingevuld met betonblokken en bakstenen. Het object is grotendeels voorzien van hellende daken. Het dak van de remise is opgebouwd uit stalen vakwerkliggers met een tweede laag van stalen liggers. Het dak is aan de binnenzijde met een houten beplating afgewerkt. Het object is grotendeels voorzien van enkel glas in houten kozijnen. Op verschillende plaatsen is lichte scheurvorming in binnen- en buitenmuren en/ of plafonds waargenomen.

Interieur

Verskillende delen van het object zijn voorzien van verlaagde plafonds. De wanden in de sanitaire ruimten zijn niet volledig betegeld. De vloeren van de sanitaire ruimten zijn evenals in een deel van de andere ruimten voorzien van tegels. De toiletgroepen en de douchegroep zijn gedateerd. Op verschillende plaatsen is zichtbare schade in het tegelwerk. De sanitaire voorzieningen die direct aan de remise zijn gelegen zijn niet ingericht voor gescheiden gebruik voor dames en heren. Het object wordt in maart 2006 voorzien van een anti-slipvloer.

Technische installaties

Het object heeft twee onafhankelijke verwarmingssystemen. Eén systeem wordt gebruikt voor de verwarming van de remise. De overige ruimten worden verwarmd door de tweede installatie. Beide installaties zijn gedateerd en aan vervanging toe. Bij de inspectie zijn geen onvolkomenheden in de elektrische installatie gevonden. De remise is voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen (direct op het voertuig). Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is niet voorzien van een olie- en/ of vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand is voorzien van brandmelders. Het pand voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

In de binnen- en buitenmuren is op verschillende plaatsen lichte scheurvorming waargenomen. Gezien de constructie van het object geeft dit geen noodzakelijke reden tot ingrijpen. De aangetroffen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te laten verrichten te raadplegen.

Het pand is voorzien van enkel glas. De thermische isolatie van het gebouw is hierdoor niet optimaal. Hoewel deze oplossing niet voldoet aan de huidige standaard kunnen er geen technische onvolkomenheden worden waargenomen.

De aanwezige elektrische bekabeling lijkt te voldoen aan de standaard. Er wordt aangeraden om de leidingen op verschillende plaatsen op een betere wijze aan te leggen of te vervangen voor nieuwe onderdelen. Geadviseerd wordt om aanpassingen te doen passende binnen het jaarlijkse onderhoud.

De bestaande installaties voor verwarming en warm water zijn gedateerd en aan vervanging toe. De sanitaire ruimten zijn gedateerd. Op verschillende plaatsen is er zichtbare schade aan het tegelwerk.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van €12 per m² tot € 15 per m² per jaar.

Voor reparatieonderhoud wordt geadviseerd op korte termijn (1-2 jaar) de installaties voor verwarming en warm water te vervangen. Daarnaast wordt geadviseerd een post op te nemen voor een alarminstallatie. Op middellange termijn lijkt het vervangen van enkele beglazing wenselijk.

Voor het moderniseren van het object wordt een range van € 300 per m² tot € 350 per m² aangehouden.

Indien er een uitbreiding van het object gewenst is dient er een range aangehouden te worden van € 800 per m² tot € 1.000 per m². Deze range is gebaseerd op het huidige gebruik, gebruiksoppervlakte en constructie.

Conclusie

Het object aan de Esiaan kan als gedateerd worden omschreven. In zijn hoedanigheid functioneert het voor zijn primaire functie. Er bestaan concrete plannen om de kazerne volledig te moderniseren (grotendeels nieuwbouw). De raad heeft hiervoor reeds een uitvoeringskrediet verleend. De uitvoering van de verbouwingsplannen is, met het oog op de regionalisering van de brandweer, getemporeerd. Mochten deze verbouwingsplannen niet worden uitgevoerd, dan wordt aangeraden om naast de genoemde posten tevens voorzieningen op te nemen voor het vervangen van de enkele beglazing en het installeren van een anti-inbraakininstallatie.

3.3.3 Nederhorst den Berg

Locatie en object

De kazerne in Nederhorst den Berg is gelegen aan de Dammerweg. De locatie bevindt zich aan de rand van de woonkern. De kazerne heeft geen beschikking over eigen parkeerplaatsen. Er dient geparkeerd te worden op openbaar gebied aan de Dammerweg.



Het totale vloeroppervlak van de kazerne is 320 m². De perceeloppervlakte bedraagt circa 800 m². Het object bestaat uit een oud en een nieuw gedeelte. Het oudere deel is een voormalig schoolgebouw uit het begin van de 19^e eeuw. Dit deel is ongeveer 15 jaar geleden betrokken. Destijds is het object uitgerust naar de toen geldende maatstaven voor het gebruik als brandweerkazerne. In 2005 heeft wegens ruimtegebrek een uitbreiding plaatsgevonden. Hierbij is gekozen gebruik te maken van een demontabele constructie. Dit nieuwe, demontabele deel wordt opnieuw gebruikt bij de verhuizing medio 2007. Er is geen gebruiksvergunning verleend voor het object.

Samenstelling en gebruik object

In het oude deel van de kazerne zijn voornamelijk de algemene ruimten opgenomen zoals technische ruimten, kantoorruimte, werkplaats, sanitaire voorzieningen, opslag, recreatieruimte en voertuigremise. De remise doet tevens dienst als omkleedruimte voor de manschappen. Hiervoor is een afgeschermd stramien vrijgemaakt. De omloopruimte rond de voertuigen is beperkt. Op de eerste verdieping is extra ruimte voor opslag. Het nieuwe deel vormt samen met het oude deel de remise van de kazerne. Het object is voorzien van een speciale buitenopslag voor gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (186 m ²)	(186 m ²)
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	-	
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (50 m ²)	50 m ²
4	Vergaderruimte	-	(= onderdeel van recreatieruimte)
5	Leslokaal	-	(= onderdeel van recreatieruimte)
6	Opslag, magazijn en archief	-	
7	Ademluchtruimte	1 (10m ²)	10 m ²
8	Werkplaats	-	
9	Kleedruimte uitruk	-	(= onderdeel van remise)

10	Technische ruimte	-	
11	Fitnessruimte	-	
12	Kantoorruimte	1 (22 m ²)	22 m ²
13	Entree hal	1 (12 m ²)	12 m ²

Algemene conditie object

Constructie

De hoofdconstructie van het oude gedeelte bestaat uit dragende stenen buitenmuren. Het dak is voorzien van houten dakspanten. De dakbedekking is uitgevoerd in dakpannen. De vloer is gemaakt van gestort beton. De beglazing bestaat uit enkel glas. Het nieuwe deel bestaat uit een lichte dubbelwandige staalconstructie met een klinkervloer. De voertuigenremise is voorzien van twee roldeuren.

Interieur

De binnenwanden zijn voor een groot deel opgetrokken uit bakstenen en grotendeels voorzien van een afwerking van pleister.

De toiletgroepen en de douchegroep zijn gedateerd. De wanden van de sanitaire ruimten zijn volledig betegeld. Op verschillende plaatsen is zichtbare schade in het tegelwerk. Er zijn geen faciliteiten voor gescheiden gebruik voor dames en heren. De vloeren in de verschillende vertrekken zijn hoofdzakelijk voorzien van tegelwerk en/ of vloerbedekking. In diverse vertrekken is gebruik gemaakt van verlaagde systeemplafonds.

Inherent aan het gedateerde object zijn diverse schaden en onvolkomenheden waarneembaar.

Technische installaties

De verschillende technische installaties kunnen als zeer gedateerd worden omschreven. Er is een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen aanwezig (niet in gebruik). Het object is niet uitgerust met een olie-/ vetscheider. Het pand is voorzien van een inbraakalarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is niet voorzien van een olie- en/ of vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand is voorzien van brandmelders. Het pand voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Op verschillende plaatsen is lichte scheurvorming waargenomen. Gezien de constructie van het object geeft dit geen noodzakelijke reden tot ingrijpen. De aangetroffen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te laten verrichten te raadplegen.

Het pand is voorzien van enkel glas. De thermische isolatie van het gebouw is hierdoor niet optimaal. Hoewel deze oplossing niet voldoet aan de huidige standaard kunnen er geen technische onvolkomenheden worden waargenomen.

De aanwezige elektrische bekabeling lijkt te voldoen aan de standaard. Op diverse plaatsen is de wijze waarop deze is uitgevoerd voor verbetering vatbaar. Geadviseerd wordt om aanpassingen te doen passende binnen het jaarlijkse onderhoud. De bestaande installaties voor verwarming en warm water zijn gedateerd en aan vervanging toe.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van €12m² tot € 15 per m² per jaar.

Indien het object dient te worden gemoderniseerd naar de huidige standaarden zal sprake zijn van een totale renovatie. Bij een dergelijke gewenste ingreep wordt aangeraden uit te gaan van totale nieuwbouw. Gebaseerd op het huidige object en gebruikte oppervlakte dient hierbij een range aangehouden te worden van € 700 per m² tot € 900 per m².

Conclusie

Er bestaan concrete plannen om deze vestiging medio 2007 te verhuizen naar een bestaand pand wat nu dienst doet als gemeentewerf. De raad heeft hiervoor reeds een uitvoeringskrediet verleend. De uitvoering van de verbouwingsplannen is, met het oog op de regionalisering van de brandweer, getemporiseerd. Indien uitgegaan zou dienen te worden van gecontinueerde vestiging op de huidige locatie zou rekening gehouden dienen te worden met totale sloop en herbouw. Buiten het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud wordt iedere verdere investering in het object afgeraden.

3.3.4 Weesp

Locatie en object

De kazerne in Weesp is gelegen aan de Achtergracht. De locatie is gelegen in het midden van het centrum en is omgeven door woningen en detailhandel.

Op het perceel is aan de achterzijde van het pand parkeergelegenheid voor ongeveer tien voertuigen. Op dit zelfde terrein worden tevens kleinschalige oefeningen uitgevoerd. Naast de parkeerplaatsen op het kazerneterrein wordt gebruik gemaakt van de parkeermogelijkheid op het terrein van de naastliggende supermarkt.



Het object is gedeeltelijk gelijkvloers en voorzien van platte daken. Op de remise zijn twee appartementen gelegen. Één van deze twee appartementen wordt door de brandweer gebruikt als kantoorruimte. Er is een gebruiksvergunning verleend voor dit object.

Samenstelling en gebruik object

De huidige hoofdentree van het pand biedt toegang tot de voertuigenremise, opslagruimte en de trapopgang naar het bovenliggende kazernedeel. Op de eerste verdieping zijn verschillende ruimten ingericht als kantoor, keuken, slaapkamer en vergaderkamer. Tevens zijn hier diverse sanitaire voorzieningen aanwezig (1 toilet en douche).

Op de begane grond is een belangrijk deel ingericht als voertuigenremise. De remise is voorzien van vier kanteldeuren. In de voertuigenremise zijn uitsparingen (halfopen ruimten) gereserveerd voor het omkleeden van de manschappen. Deze ruimten staan wel in directe verbintenis met de voertuigstalling. De omloopruimte rond de voertuigen is beperkt.

De overige ruimten op de begane grond zijn ingedeeld als kantoorruimte, technische ruimte, sanitaire voorzieningen en opslag. Daarnaast is er een recreatieruimte die tevens dient als leslokaal. De sanitaire voorzieningen op de begane grond zijn ingericht voor gescheiden gebruik van dames en heren (1 damestoilet/ 1 herentoilet). De voorziening op de eerste verdieping is voor gezamenlijk gebruik. De kazerne is voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen (kast buiten).

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (290 m ²)	290 m ²
2	Toilet en douche	6 (22 m ²)	22 m ²
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	2 (140 m ²)	(1) 70 m ² ; (2) 70 m ²
4	Vergaderruimte	1 (16 m ²)	16 m ²
5	Leslokaal	2 (140 m ²)	(= recreatieruimte)

6	Opslag, magazijn en archief	1 (40 m ²)	40 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (10 m ²)	10 m ²
8	Werkplaats	-	(= Opslag, magazijn en archief)
9	Kleedruimte uitruk	-	(= in voertuigenremise)
10	Technische ruimte	1 (4 m ²)	4 m ²
11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	1 (40 m ²)	40 m ²
13	Entree hal	1 (75 m ²)	75 m ²

Algemene conditie object

Constructie

Het gebouw is gedeeltelijk voorzien van een staalskelet hoofddraagconstructie. Het gedeelte waarop later een opbouw is geplaatst (appartementen) heeft een constructie van gewapend beton. Ter ondersteuning van deze constructie zijn later modificaties aangebracht in de vorm van gemetselde pilaren. De toestand van de muren kan als normaal worden geclassificeerd. Er zijn geen directe sporen van scheurvorming of andere schade waarneembaar.

Het ontbreken van (visueel waarneembare) scheurvorming geeft aanleiding te veronderstellen dat er geen onvolkomenheden ten aanzien van de fundering te verwachten zijn. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten.

Het object is voorzien van platte daken bedekt van een bitumenlaag met kiezels. Het dak op de begane grond is in redelijke staat en vertoont geen zichtbare lekkages. Het dak op het voormalige appartement is een zichtbaar mindere conditie.

Het object is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en deels hardhouten kozijnen met enkel glas.

Interieur

De binnenwanden zijn voor een groot deel opgetrokken uit betonstenen en bakstenen. De wanden zijn deels voorzien van behang of pleister. De conditie ervan is goed. De vloeren op de begane grond zijn hoofdzakelijk voorzien van tegelwerk. Voor de rest van de ruimten is, net als op de eerste verdieping, gebruik gemaakt van vloerbedekking of zeil.

Op de begane grond is in de meeste ruimten gebruik gemaakt van verlaagde systeemplafonds met ingebouwde lichtarmaturen. Op enkele plaatsen is er sprake van oude waterschade.

De conditie van het geheel mag op een paar kleine reparaties na beschreven worden als voldoende.

De verschillende ruimten zijn gedateerd maar kunnen worden geclassificeerd als voldoende.

Technische installaties

Het pand is voorzien van twee gescheiden cv-installaties. Één installatie wordt gebruikt voor de verwarming van de recreatieruimte. De andere installatie bedient de overige ruimten op de begane grond. De ruimten op de eerste verdieping zijn niet aangesloten op een centraal verwarmingssysteem. Verwarming geschiedt hier door gaskachels en losse units. De remise is voorzien van een centraal afzuigingssysteem voor uitlaatgassen. De aanwezige elektrische bekabeling lijkt te voldoen aan de standaard. Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Door de functionaris is aangegeven dat er sprake is van verontreiniging op het perceel. Hierover bestaan onderzoeksrapporten. Er heeft geen inzage plaatsgevonden in deze stukken. Het object is niet voorzien van een olie- en/ of vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

De totale technische toestand van de kazerne kan worden omschreven als redelijk. Constructief is zover visueel waarneembaar geen sprake van opmerkelijke zaken.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van €12 m² tot € 15 per m² op jaarbasis.

Voor het moderniseren van het object wordt een range van € 300 per m² tot € 350 per m² aangehouden.

Indien er een uitbreiding van het object gewenst is dient er, gebaseerd op de huidige constructie en oppervlakte, een range aangehouden te worden van € 800 m² tot € 1.000 m².

Conclusie

De technische staat van het object kan als redelijk worden geclassificeerd. Tijdens de inspectie zijn geen grote tekortkomingen geconstateerd. Aandachtspunten zijn de aanwezigheid van vervuilde grond. De kazerne zal medio 2007 worden vervangen voor huisvesting op een andere locatie. Er is naar verluidt sprake van vergaande staat van lopende procedures voor de bouw van een nieuwe kazerne. Er vanuit gaande dat het huidige object gesloopt gaat worden wordt aangeraden om geen verdere investeringen te doen en slechts de noodzakelijke reparaties uit te voeren.

3.3.5 Muiden

Locatie en object

De kazerne in Muiden is gelegen aan de Weesperweg. De locatie bevindt zich te midden van woningen aan een belangrijke ontsluitingsweg. Op het terrein van de kazerne zijn geen private parkeervoorzieningen getroffen. Het brandweerpersoneel kan door middel van ontheffing gebruik maken van parkeergelegenheid in de directe omgeving van de kazerne.



Het pand is gebouwd in 1987 als uitbereiding op een voormalig schoolgebouw. De brandweer gebruikt een deel van het pand. Het andere deel is in gebruik door een makelaar. Het vloeroppervlak wat als kazerne wordt gebruikt is circa 255 m² (excl. verkeersruimte). Het object heeft geen verdiepingen en is voorzien van platte daken. Er is geen gebruiksvergunning voor dit object (aanvraag is in behandeling).

Samenstelling en gebruik object

De hoofdentree van het object is gelegen aan de zijkant van het object. Via deze ruimte kan toegang verkregen worden tot de recreatieruimte, technische ruimte, sanitaire voorzieningen en de voertuigenremise. De recreatieruimte doet dienst als leslokaal en vergaderruimte. Er zijn aparte toiletten voor dames (1) en heren (2). Er is geen aparte douchevoorziening voor dames. De voertuigenremise biedt plaats aan drie brandweervoertuigen en materieel. Manschappen dienen in deze ruimte om te kleden. De ruimte rondom de voertuigen is beperkt. Er is een aparte ruimte ingericht als ademluchtruimte. De kazerne is niet voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (170 m ²)	(1) 170 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	-	-
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (40 m ²)	40 m ²
4	Vergaderruimte	-	-
5	Leslokaal	-	-
6	Opslag, magazijn en archief	1 (12 m ²)	12 m ²
7	Ademluchtruimte	-	-
8	Werkplaats	-	(= Opslag, magazijn en archief)
9	Kleedruimte uitruk	-	(= in voertuigenremise)
10	Technische ruimte	-	(= Opslag, magazijn en archief)

11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	-	-
13	Entree hal	1 (20m ²)	(1) 20 m ²

Algemene conditie object

Constructie

Het remisedeel van het gebouw is uitgevoerd in een staalskelet hoofddraagconstructie. Tussen deze spanten is gebruik gemaakt van betoncementstenen. Het remisedeel is voorzien van een plat, stalen dak voorzien van een bitumenlaag.

De constructie van het overige deel van de kazerne bestaat uit dragende bakstenen buitenmuren. Het platte dak is voorzien van een bitumenlaag. Een gedeelte van de dakconstructie is voorzien van ramen voor daglichttoetreding.

Op een aantal plaatsen is lichte scheurvorming aangetroffen. De waargenomen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek naar te verrichten. Het object is deels voorzien van dubbel glas in houten kozijnen.

Interieur

De wanden zijn voor een groot deel opgetrokken uit bakstenen. De conditie ervan is goed.

De vloeren, exclusief het remisedeel, zijn voorzien van een tegelvloer. De tegelvloer in de entree ligt deels los. De algemene staat kan als redelijk worden aangemerkt. De toiletgroepen en de douchegroep zijn gedateerd. De remise is niet voorzien van een anti-slipvloer.

Technische installaties

Het pand is voorzien van centrale verwarming in alle ruimten behalve het remisegedeelte. De voertuigstalling is voorzien van een losse, elektrische verwarmingsunit. Er zijn twee gescheiden geisers aanwezig voor het douche gedeelte en de overige warmwatervoorziening.

De elektrische bekabeling en voorzieningen lijken voor zover zichtbaar te voldoen aan de huidige standaard. Het pand is niet voorzien van een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen. Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is niet voorzien van een olie- en/ of vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Hoewel tijdens de inspectie lichte scheurvorming is waargenomen lijkt dit geen reden voor ingrijpen. Indien uitsluitel over de gesteldheid van de fundering c.q. de constructie gewenst is wordt geadviseerd gebruik te maken van additionele metingen.

Het pand is voorzien van enkel glas. De thermische isolatie van het gebouw is hierdoor niet optimaal. Hoewel deze oplossing niet voldoet aan de huidige standaard kunnen er geen technische onvolkomenheden worden waargenomen.

De aanwezige elektrische bekabeling lijkt te voldoen aan de standaard. Op diverse plaatsen is de wijze waarop deze is uitgevoerd voor verbetering vatbaar. Geadviseerd wordt om aanpassingen te doen passende binnen het jaarlijkse onderhoud.

De technische staat kan als redelijk worden geclassificeerd. Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 12 per m² tot € 15 per m² per jaar.

Voor reparatieonderhoud wordt geadviseerd op korte termijn (1-2 jaar) de tegelvloer in de entreeruimte te vervangen. Daarnaast zal er tevens gekeken dienen te worden naar de noodzaak de kazerne te voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen en een olieafscheider.

Voor het moderniseren van het object wordt een range van € 300 m² tot € 350 m² aangehouden.

Indien er een uitbreiding van het object gewenst is dient er, gebaseerd op de huidige constructie, een range aangehouden te worden van € 800 m² tot € 1.000 m².

Conclusie

De totale technische toestand van de kazerne kan worden omschreven als redelijk. Constructief is zover visueel waarneembaar geen sprake van alarmerende zaken. De aangetroffen kleine tekortkomingen en schaden kunnen eenvoudig worden opgenomen in lopende onderhoudsvoorzieningen. Indien er investeringen gedaan worden in het object lijkt het raadzaam om hierbij een olieafscheider, dubbel glas en een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen op te nemen in de begroting.

3.3.6 Muiderberg

Locatie en object

De kazerne in Muiderberg is gelegen aan de Echolaan. De locatie bevindt buiten de woonkern aan de rand het dorp op kleine afstand van belangrijkste uitvalwegen. Er zijn geen speciale parkeervoorzieningen aangebracht rondom het pand.



In de hoofdstructuur van de kazerne is onderscheid te maken naar een ouder en een nieuwer deel. Beide bouwdelen zijn gelijkvloers en voorzien van een plat dak. Het totale vloeroppervlak is geheel gelijkvloers. Op het perceel is een afsluitbaar deel wat in gebruik is voor opslag van materieel. Er is geen gebruiksvergunning voor dit object (in behandeling).

Samenstelling, gebruik en algemene conditie object

Via de entree van het object wordt het oude deel van de kazerne bereikt. In dit deel zijn gelegen de recreatieruimte met keuken, sanitaire ruimten en opslag. In het oudere gedeelte is er tevens plaats voor de stalling van één voertuig annex kleedruimte. De omloopruimte is zeer beperkt. De recreatieruimte doet dienst als leslokaal, vergaderruimte en kantoor. Er zijn aparte toiletten voor dames (1) en heren (1). Er is geen aparte douchevoorziening voor dames.

Het nieuwere deel is voornamelijk ingericht voor de stalling van één voertuig. De omloopruimte is zeer beperkt. De manschappen dienen zich in deze ruimte om te kleden. In dit bouwdeel is tevens de ademluchtruimte opgenomen. De daarboven gelegen verdiepingsvloer biedt plaats voor de compressor en extra opslag. De kazerne is niet voorzien van een opslag voor gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	2 (92 m ²)	(1) 40 m ² , (2) 54 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	1 (4 m ²)	4 m ²
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (80 m ²)	80 m ²
4	Vergaderruimte	-	(= recreatieruimte (incl. keuken))
5	Leslokaal	-	(= recreatieruimte (incl. keuken))
6	Opslag, magazijn en archief	1 (2 m ²)	2 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (12 m ²)	12 m ²
8	Werkplaats	-	-
9	Kleedruimte uitruk	-	(=voertuigenremise)
10	Technische ruimte	-	-

11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	-	-
13	Entree hal	-	-

Algemene conditie object

Constructie

De constructie van het gehele object bestaat uit dragende bakstenen buitenmuren. Het dak van het nieuwbouwgedeelte bestaat uit een staalconstructie voorzien van trapeziumvormige, plaatstalen delen. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen. De toestand van de muren kan als normaal worden geclassificeerd. Zowel het oude als het nieuwere deel is voorzien van een plat dak. Tijdens de inspectie zijn er geen aanwijzingen van scheurvorming gevonden. Op basis hiervan wordt verondersteld dat er geen sprake is van onvolkomenheden in de fundering. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten.

Interieur

De binnenwanden zijn voor een groot afgewerkt met sierpleister. De vloeren in de verschillende vertrekken zijn hoofdzakelijk voorzien van tegelwerk. De staat ervan is redelijk. De toiletgroepen en de douchegroep zijn gedateerd. Op verschillende plaatsen is zichtbare schade in het tegelwerk. Er zijn geen gescheiden douchefaciliteiten voor dames en heren. De binnenmuren van het nieuwere deel zijn opgetrokken uit schoon metselwerk van betonblokken.

Technische installaties

Het gehele object wordt verwarmd door één cv-installatie. Deze installatie is in bedrijf genomen met het oprichten van het nieuwere gedeelte van de kazerne. In beide bouwdelen ontbreekt het aan een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is niet voorzien van een olie- en/ of vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is niet voorzien van een (intern) brandmeldingsstelsel. Het pand voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet ondenkbaar.

Instandhouding- en onderhoudskosten

De totale technische toestand van de kazerne kan worden omschreven als redelijk. Het oudere deel kan hierbij zowel technische als bouwkundig als gedateerd worden bestempeld. Het nieuwere deel is gebouwd volgende huidige standaarden Technisch en constructief is zover visueel waarneembaar geen sprake van opmerkelijke zaken.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van €12 m² tot € 15 per m² op jaarbasis.

Indien uitgegaan dient te worden van een modernisering van het oude deel naar de huidige standaarden is er sprake van een totale renovatie. Bij een dergelijke gewenste ingreep wordt aangeraden uit te gaan van nieuwbouw van dit bouwdeel. Gebaseerd op het huidige object en gebruikte oppervlakte dient hierbij een range aangehouden te worden van € 700 per m² tot € 900 per m².

Conclusie

Noodzakelijke investeringen in dit object hangen af van de continuering van de soort van activiteiten. Naar verluidt zal deze voor deze kazerne een nieuwe huisvesting worden gezocht. Indien uitgegaan zou dienen te worden van gecontinueerde vestiging op de huidige locatie zou rekening gehouden dienen te worden met een gedeeltelijke sloop en/ of herbouw. Daarnaast zal er dan tevens gekeken dienen te worden naar de noodzaak de kazerne te voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen en een olieafscheider. Afhankelijk van de specifieke eisen bij het vinden van een andere functie lijkt het object bouwkundig en technisch te kunnen voldoen. Aangeraden wordt dan om met betrekking tot een nieuwe functie de mogelijkheden van het pand te onderzoeken.

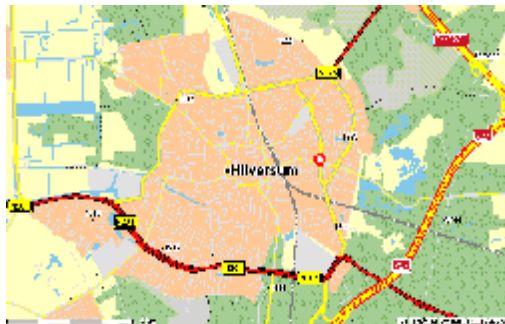
Indien er sprake is van uiteindelijke sloop van het object wordt het afgeraden verdere kosten te maken dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor de instandhouding.

3.3.7 Hilversum

Locatie en object

De kazerne in Hilversum is gelegen op de kruising van de Jan van der Heijdenstraat en de Minckelersstraat. De locatie ligt tegen het stadscentrum, te midden van woningbouw en ten zuiden van het bedrijventerrein “Larenseweg”. Het object is verkeerstechnisch gunstig gelegen gezien de directe aansluiting op de belangrijkste verkeersaders van de stad.

Op het perceel van de kazerne is gelegenheid te parkeren op het achterterrein. Dit terrein biedt tevens ruimte voor het uitvoeren van kleinschalige oefeningen.



Het object is gebouwd in 1991. Het vloeroppervlak is 4.185 m², exclusief verkeersruimte. Het kantoorgedeelte bestaat uit drie verdiepingen en is voorzien van een kelder. De voertuigenremise c.q. werkplaats, bestaande uit één verdieping, wordt ontsloten op de Minckelersstraat. De buitengevels van de kazerne zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen en voor een groot deel voorzien van beplating op regelwerk. Het object is voorzien van een centraal trappenhuis en een ondersteunend noodtrappenhuis. Daarnaast beschikt het object over een lift die alle verdiepingen bedient. Alle bouwdelen zijn voorzien van een platdak met een bitumen dakbedekking. Het object wordt deels verhuurd voor huisvesting van de regionale brandweer. Er is geen gebruiksvergunning voor het object (in behandeling).

Samenstelling en gebruik object

Het kantoordeel van de kazerne heeft zijn centrale hoofdingang gelegen aan de Jan van der Heijdenstraat. De entree is uitgevoerd met een ontvangstbalie en wachtgelegenheid voor bezoekers. Op dit niveau zijn daarnaast ruimten gelegen voor verschillende functies als leslokalen (2 maal, gescheiden door schuifwanden), kantooruimten, werkplaatsen, algemene (gescheiden) toiletruimten, reproductie, technische ruimten en de ademluchtruimte. Tevens kan op dit niveau toegang worden verkregen tot de voertuigenremise.

Op de eerste verdieping bevinden zich voornamelijk kantooruimten en vergaderkamers. Daarnaast zijn hier ruimten gereserveerd voor het archief en reproductie. Deze verdieping is voorzien van een eigen toiletgroep, ingericht voor gescheiden gebruik.

De tweede verdieping is ingericht als slaap- en verblijfruimte voor de beroepsbrandweer. Naast de centrale sanitairkern met gescheiden douche- en toiletruimte zijn hier vertrekken ingericht als (bij)keuken, fitnessruimte, ontspanningsruimte, opslag/ berging en kantoor.

Tevens is hier een technische (CV) ruimte aanwezig. Op dit niveau zijn twee ruime dakterrassen gelegen.

Het kantorendeel van het object is voor een groot deel voorzien van een kelder. Hier bevinden zich ondermeer de ruimten voor de vrijwillige brandweer (kleedruimte, gescheiden sanitaire voorzieningen en een bar- recreatieruimte). Verdere vetrekken zijn voornamelijk ingericht als opslagruimte, werkplaats (onderhoud brandslangen, droogkamer) en technische ruimte.

Direct aan het hoofdgebouw is de remise gelegen. Deze ruimte biedt plaats aan circa twintig opstelplaatsen voor brandweerwagens. Er is voldoende omloopruimte rond de voertuigen. Tevens is in deze ruimte plaats gereserveerd voor bijbehorend materieel zoals de duikuitrusting en materieel van de regionale brandweer. Zowel de beroeps- als vrijwillige brandweer kleden zich om in de remise (naast de voertuigen). De ruimte is voorzien van een installatie die uitlaatgassen direct afzuigt bij de voertuigen. De remise is aangesloten op een oliescheider.

Voor de opslag van gevaarlijke stoffen is de kazerne in pandig voorzien van een speciale kast. Tevens is hiervoor een voorziening in het fietsenhok.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (780 m ²)	780 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	4 (201,5 m ²)	(1) 55 m ² ; (2) 128 m ² ; (3) 12,5 m ² ; (4) 6 m ²
3	Recreatieruimte (incl. keuken)	1 (128,5 m ²)	(= alg. ruimte beroeps incl. keuken)
4	Vergaderruimte	2 (48 m ²)	(1) 30 m ² ; (2) 18 m ²
5	Leslokaal	2 (140 m ²)	(1) 70 m ² ; (2) 70 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	2 (95 m ²)	(1, kelder); 55 m ² (2) 55 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (60 m ²)	60 m ²
8	Werkplaats	3 (158 m ²)	(1, voertuig-) 125 m ² ; (2, timmer-) 20 m ² ; (3, elektro-) 13 m ²
9	Kleedruimte uitruk	1 (34,5 m ²)	(=lockerruimte in remise)
10	Technische ruimte	2 (49 m ²)	(1, luchtbehandeling) 24,5 m ² ; (2) cv-ruimte 24,5 m ²
11	Fitnessruimte	1 (34,5 m ²)	34,5 m ²
12	Kantoorruimte	670m ²	(1 ^e 174 m ²); (2 ^e) 360 m ² ; (3 ^e) 16 m ² , (4 ^e , noodkantoor) 120 m ²
13	Entree hal	2 (80 m ²)	(1, portaal) 12 m ² ; (2, hal) 68 m ²

Beschrijving objectconditie

Constructie

Het gebouw is voorzien van een hoofdconstructie van gewapend beton. De buitenmuren zijn deels uit baksteen en deels uit beton opgetrokken. Een groot deel van de gevel is afgewerkt met beplating op regelwerk. De stijfheid van de constructie wordt voornamelijk door het trappenhuis en de sanitairkern geboden.

De remise en de aanpalende werkplaats zijn opgetrokken met een staalskeletconstructie. De dakconstructie is uitgevoerd met trapeziumvormige stalen beplating.

Op een aantal plaatsen is lichte scheurvorming in de buitenmuren waargenomen.

Interieur

De kantoren en overige verblijfsdelen zijn uitgevoerd met een verlaagd systeemplafond waarin verlichting, ventilatie e.d. zijn opgenomen. De binnenwanden bestaan grotendeels uit metselwerk en systeemwanden. De wanden in de sanitaire ruimten zijn volledig betegeld. De vloeren zijn evenals in een groot deel van de andere ruimten en trappenhuisen voorzien van tegels. In de overige ruimten is laminaat of vloerbedekking gebruikt. De vloer in de remise is voorzien van een anti-slip laag. De algemene staat van het interieur kan als goed worden geïnclassificeerd.

Technische installaties

De kazerne is uitgevoerd met installaties die overeenkomen met het te verwachten niveau voor een gebouw van dit type en bouwjaar. De voertuigenremise is voorzien van een afzuiginstallatie voor uitlaatgassen en is aangesloten op een vet- en olieafscheider. Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm. Er is wel een toegangssysteem aanwezig met zogenaamde “druppels”.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Tijdens de inspectie is er door dienstdoende functionaris aangegeven dat er sprake is van verontreiniging op het perceel. In de “Vragenlijst Nulmeting” is aangegeven dat er een onderzoeksrapport ligt ten aanzien van de hoedanigheid van de vervuiling. Het object is voorzien van een vet-/ en oliescheider.

Brandveiligheid


Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem met doormelding naar de alarmcentrale en voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het gebouw is voorzien van een duidelijk herkenbaar vluchtrouteplan.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet waarschijnlijk.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Een noemenswaardige achterstand in de instandhouding kon gedurende de inspectie niet worden vastgesteld. Dit is in overeenstemming met de verwachting ten aanzien van een gebouw uit dit bouwjaar met zodanige wijze van onderhoud. De aangetroffen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitend is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader aanvullend onderzoek te verrichten. De aangetroffen kleinschalige mankementen zoals lichte scheurvorming in de buitengevel kunnen eenvoudig in het bestaande onderhoudsbudget opgelost worden. De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd.



Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 8 per m² tot € 10 per m² op jaarbasis.

Verwijzende naar het voorgaande worden er geen kosten voor modernisering en reparatieonderhoud van het object opgenomen.

Conclusie

Het object in Hilversum voldoet aan de bouwkundige- en technische eisen zoals die gesteld kunnen worden voor een object van dit bouwjaar. Gedurende inspectie zijn geen (technische) onvolkomenheden waargenomen die niet opgenomen kunnen worden in het bestaande onderhoudsplan. Het pand zal tot medio 2007 dienst doen waarna op een andere locatie nieuwbouw wordt betrokken. Het huidige pand zal gesloopt worden. Er wordt daarom aangeraden geen verdere investeringen te doen dan die strikt noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het object.

3.3.8 Laren

Locatie en object

De kazerne in Laren is gelegen aan de Groene Gerritsweg. De locatie is gelegen tegen het centrum van het dorp direct aan een van de uitvalswegen. Verkeerstechnisch is de locatie gunstig gesitueerd aan één van de centrale ontsluitingswegen.

Op het perceel van de kazerne is ruimte gereserveerd voor het parkeren van ongeveer tien personenauto's. Deze parkeerplaatsen zijn slechts te gebruiken voor brandweerpersoneel en verzekerd door een elektronisch bedienbaar toegangshek. Op het terrein is tevens ruimte voor de stalling van een aantal voertuigen van de stichting Rollybus. De parkeergelegenheid wordt tevens gebruikt voor het wassen van de brandweervoertuigen. Hiervoor is er een speciale plaats ingericht voorzien van een afscheidinginstallatie voor vet en chemicaliën.



In de hoofdstructuur van de kazerne is onderscheid te maken naar een ouder, gerenoveerd gedeelte en een nieuw opgeleverd deel. Beide delen zijn in 2004 gereed gekomen voor (her)gebruik. Boven het nieuw gerealiseerde deel zijn een viertal appartementen gelegen. Deze zijn afzonderlijk van de brandweerkazerne bewoon- en bereikbaar. Voor het object is een gebruiksvergunning verleend.

Samenstelling en gebruik object

Het oude, gerenoveerde deel van de kazerne heeft met name een administratieve functie als ook een verblijfsruimtefunctie. Er zijn aparte ruimten gereserveerd voor onder andere instructie en recreatieruimte/ instructielokaal (met schuifwand), commandoruimte, opslag/berging en technische installaties. Er zijn tevens diverse sanitaire voorzieningen opgenomen. In dit bouwdeel zijn twee vaste trappen opgenomen, waarvan één aan de buitenzijde. Er is tevens een toegang tot de liftinstallatie die in het nieuwbouwdeel gerealiseerd is.

Het nieuwbouwgedeelte is voornamelijk ingevuld door de remise voor de brandweervoertuigen. Op de begane grond is er ruimte ingedeeld voor een verblijfs-/vergaderruimte, technische ruimten, werkplaats voor ondermeer de ademluchtbehandeling en opslag. Tevens is er een kantoorruimte voor de Stichting Rollybus. De manschappen kleden zich voor "de uitruk" om in een aparte kleedruimte in de remise. De douche- en kleedruimten zijn ingericht voor gescheiden gebruik (dames/ heren). Er is voldoende omloopruimte rond de voertuigen. Een deel van de remise heeft een tweede etage. Hier zijn ruimten ingedeeld voor ondermeer de technische installaties, onderhoud van brandslangen en fitnessruimte.

De kazerne is voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	(1) 657 m ²	657 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	(3) 173 m ²	(1) 105 m ² ; (2) 18 m ² ; (3) 64 m ²
3	Recreatieruimte	1 (155 m ²)	(1) m ² ; (2) m ²
4	Vergaderruimte	-	(= leslokaal)
5	Leslokaal	2 (106 m ²)	(1) 42 m ² ; (2) 64 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	1 (18 m ²)	18 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (41 m ²)	(1) 41 m ²
8	Werkplaats	1 (103 m ²)	103 m ²
9	Kleedruimte uitruk	-	(= inclusief ruimte uitruk)
10	Technische ruimte	(1) 24 m ²	24 m ²
11	Fitnessruimte	(1) 56 m ²	56 m ²
12	Kantoorruimte	(2) 164 m ²	(1) 115 m ² , (2) 24 m ²
13	Entree hal	-	-

Beschrijving objectconditie

Constructie

Het oudere deel is opgetrokken uit baksteen. Een deel van de buitenwand is voorzien van een betonnen afwerking. De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen plaatdelen. Het bouwdeel is voorzien van schuine daken bekleed met zink.

Het remisedeel is uitgevoerd in een hoofddragconstructie van gewapend beton. De wanden zijn opgebouwd stenen binnenmuren en aan de buitenzijde afgezet met een houten plankenwand. De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in staalbetonplaten. De schuine daken zijn voorzien van een bitumen dakbedekking.

Tijdens de inspectie is geen scheurvorming in de binnen-/ buitenwanden en/ of vloeren waargenomen. Het ontbreken van (visueel waarneembare) scheurvorming geeft aanleiding te veronderstellen dat er geen onvolkomenheden ten aanzien van de fundering te verwachten zijn. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten.

Zowel het nieuwe als gerenoveerde deel zijn volledig voorzien van dubbel glas.

Interieur

De kantoor- en verblijfruimten zijn voornamelijk uitgevoerd met verlaagde plafonds. De sanitaire ruimten zijn grotendeels tot aan het plafond betegeld. De vloeren zijn evenals in verschillende andere gebruikruimten en trappenhuizen voorzien van tegelwerk. In de overige ruimten is gekozen voor zeil of vloerbedekking. De vloer van de remise is voorzien van een toplaag tegen het uitglijden (anti-slip vloer). Aangezien het complete object onlangs is gebouwd en deels gerenoveerd verkeren alle delen in goede conditie.

Technische installaties

Alle technische installaties zijn geplaatst dan wel gereviseerd en/ of gecontroleerd ten tijde van de nieuwbouw c.q. renovatie. De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd. Het pand is niet voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm. De remise is voorzien van een installatie die uitlaatgassen direct op de voertuigen afzuigt.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is voorzien van een olie- en vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet waarschijnlijk.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Gezien de huidige staat van het object wordt gesteld dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit is overeenstemming met de verwachting ten aanzien van een dergelijk recent opgeleverd object. Er is een lange termijn onderhoudsplan (planmatig onderhoud) opgesteld waarin de belangrijkste onderhoudsdelen zijn opgesteld. De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie worden voor de instandhoudingskosten twee ranges aangehouden. Voor het oudere, gemoderniseerde deel een range van € 10 per m² tot € 13 per m². Voor het nieuwe deel een range van € 8 per m² tot € 10 per m².

Verwijzende naar het voorgaande worden er geen kosten voor modernisering en reparatieonderhoud van het object voorzien.

Conclusie

Het pand verkeert in zeer goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. Gezien het bouwjaar c.q. het jaar van modernisering en in gebruikneming, samen met het opgestelde Meerjaren Onderhoudsplan, mag worden gesteld dat dit object voldoet aan alle (technische) verwachtingen en standaarden.

3.3.9 Huizen

Locatie en object

De kazerne in Huizen is gelegen aan de Eemlandweg. De locatie bevindt zich aan de rand van een woonwijk in de directe nabijheid van het industrieterrein “t Plaveen”. De belangrijkste uitvals- en rondwegen zijn in de directe nabijheid.

De locatie waar de kazerne gevestigd is wordt gedeeld met het plaatselijke politiekorps. Er wordt hierbij gemeenschappelijk gebruik gemaakt van het binnenterrein. De parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het personeel van het politiekorps en beroepsbrandweer. Tevens worden hier door de brandweer kleinere oefeningen uitgevoerd.

Aan de buitenzijde van het object zijn aan de straatzijde plaatsen gereserveerd. Deze doen dienst als parkeergelegenheid voor de leden van de vrijwillige brandweer.



Het pand is gebouwd is opgeleverd in 1992 en is destijds gebouwd voor de bestaande functie. Het gebouw kan worden ontleed in drie delen. De totale oppervlakte van het object is circa 1.200 m². De voertuigenremise met aan beide kanten de administratieve gedeelten. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 850 m². Er is een gebruiksvergunning voor dit object.

Samenstelling en gebruik object

Het gebouw wordt betreden via een entree in het hoofdgebouw. Op de begane grond is in dit deel van het gebouw ruimte ingericht voor kantoren, archief, technische ruimten, opslag, communicatietechniek en (gescheiden) sanitaire ruimten. Op de eerste verdieping zijn een recreatieruimte/ keuken en een leslokaal gelegen (voorzien van schuifwanden). Via dit bouwdeel is tevens de voertuigenremise toegankelijk.

De remise biedt plaats aan opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en overig materieel. In deze ruimte kleden tevens de manschappen om. Hiervoor is voldoende afstand ten opzichte van de voertuigen en fysieke bescherming middels een balustrade. Aan de straatkant is deels een verdieping aangebracht voor extra opslagruimte. In dit bouwdeel is tevens een apart deel ingericht voor het onderhoud van rijdend materieel.

In het gebouwdeel aan de andere zijde van de remise bevinden zich een werkplaats, verschillende technische ruimten, opslagruimten en kantoren. Hier bevindt zich tevens een kelder waarin onder andere een oefenruimte is ingericht.

De kazerne is voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (512 m ²)	512 m ² (incl. wasplaats + stalling oud voertuig)
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	5 (70 m ²)	(1) 5 m ² ; (2) 12 m ² ; (3) 12 m ² ; (4) 28 m ² ; (5) 13 m ²
3	Recreatieruimte (inc.keuken)	1 (110 m ²)	100 m ²
4	Vergaderruimte	-	-
5	Leslokaal	1 (54 m ²)	54 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	7 (82 m ²)	(1) 10 m ² ; (2) 24 m ² ; (3) 9 m ² ; (4) 12 m ² ; (5) 9 m ² ; (6) 4 m ² ; (7) 14 m ² .
7	Ademluchtruimte	1 (16 m ²)	16 m ²
8	Werkplaats	1 (20 m ²)	20 m ²
9	Kleedruimte uitruk	-	-
10	Technische ruimte	2 (10 m ²)	(1) 6 m ² ; (2) 4 m ²
11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	7 (140 m ²)	(1) 34 m ² ; (2) 8 m ² ; (3) 18 m ² ; (4) 24 m ² ; (5) 28 m ² ; (6) 17 m ² ; (7) 11 m ²
13	Entree hal	1 (125 m ²)	125 m ²

Beschrijving objectconditie

Constructie

Het hoofdgebouw heeft een hoofddraagconstructie van gewapend beton. De buitenmuren zijn opgetrokken uit baksteen. Het bouwdeel is uitgevoerd met een plat dak voorzien van een bitumen dakbedekking.

Het remisedeel is voorzien van een staalskelet hoofddraagconstructie. De buitenmuren zijn deels opgetrokken uit bakstenen en deels uit grindtegel betonelementen. Het dak is uitgevoerd in prefab staalbetonplaten.

Tijdens de inspectie is geen scheurvorming in de binnen-/ buitenwanden en / of vloeren waargenomen. Het ontbreken van (visueel waarneembare) scheurvorming geeft aanleiding te veronderstellen dat er geen onvolkomenheden ten aanzien van de fundering te verwachten zijn. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten..

De gehele kazerne is voorzien van dubbel glas. De natuurlijke belichting en ventilatie voldoen aan de standaard zoals die verwacht kan worden van een pand van dit bouwjaar.

Interieur

De kantoor- en verblijfruimten zijn voornamelijk uitgevoerd met verlaagde plafonds. De sanitaire ruimten zijn tot aan het plafond betegeld. De vloeren zijn evenals in verschillende andere gebruiksruimten en trappenhuizen voorzien van tegelwerk. In de overige ruimten is er gebruik gemaakt van zeil of tapijt. De vloer van de remise is voorzien van een betonvloer met een toplaag (anti-slip vloer). Er is voldoende omloopruimte rond de voertuigen in de remise.

De staat van het interieur bevindt zich in de conditie te van een pand van dit bouwjaar mag verwachten. De totale conditie van het object kan als zeer goed worden aangemerkt.

Technische installaties

De technische installaties van het object zijn uitgevoerd naar de huidige maatstaven. De gehanteerde technische inrichting van het kantoordeel met communicatie- en elektrische voorzieningen voldoet aan de huidige standaarden. Het object is voorzien van een cv.

De remise wordt verwarmd door middel van heaters en is voorzien van een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen direct op de voertuigen (per maart/ april 2006). De roldeuren zijn voorzien van elektrische bediening.

De keuken en het remisedeel zijn aangesloten op respectievelijk een vet- en oliescheider. In het object zijn speciale werkplaatsen ingericht voor de behandeling en reparatie van ademlucht- en brandblusmaterieel. Het pand is niet voorzien van een inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is voorzien van een olie- en vetafscheider.

Brandveiligheid

Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem, met directe doormelding naar een alarmcentrale. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het gebouw is voorzien van een duidelijk herkenbaar vluchtrouteplan.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet waarschijnlijk.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Gezien de huidige staat van het object wordt gesteld dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Er is een lange termijn onderhoudsplan (planmatig onderhoud) opgesteld waarin de belangrijkste delen zijn opgenomen. De aangetroffen gebreken zijn van dien aard dat deze zonder problemen opgenomen kunnen worden in dit bestaande onderhoudsplan.

De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 10 per m² tot € 13 per m² op jaarbasis.

Verwijzende naar het voorgaande worden er geen kosten voor modernisering en reparatieonderhoud van het object voorzien.

Conclusie

Het pand verkeert in goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud wat niet al is voorzien. Gelet op het bouwjaar c.q. het jaar van ingebruikname, samen met het opgestelde Meerjaren Onderhoudsplan mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die gesteld mogen worden voor de betreffende functie.

3.3.10 Naarden

Locatie en object

Het object in Naarden is gelegen aan de Energiestraat. De locatie bevindt zich aan de rand van de stad op het bedrijventerrein "Gooimeer". De belangrijkste uitvals- en rondwegen zijn in de directe nabijheid. Het object wordt gedeeld met gemeentewerken. Het gemeenschappelijke gebruik heeft hierbij vooral betrekking op de recreatieruimten en vergader- leslokalen. Op het terrein achter het gebouw is een afsluitbaar gedeelte waar gedeeld gebruik gemaakt kan worden van parkeervoorzieningen. Tevens worden hier kleine oefeningen uitgevoerd. Aan de voorzijde van het object zijn een aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers.



Het pand is opgeleverd in 2004 en is destijds gebouwd voor de bestaande functie. De voertuigenremise van de brandweer is direct gelegen aan de Energiestraat. Het totale vloeroppervlak van de kazerne/ gemeentewerf is 2.662 m². Hiervan wordt 950 m² gebruikt door de brandweer (inclusief gemeenschappelijke ruimten). Op het achterterrein zijn de garages en de niet-gemeenschappelijke ruimten voor gemeentewerken opgenomen. Het oppervlak van het perceel bedraagt 4.536 m². Aan de voorzijde zijn als derde bouwlaag twee appartementen opgenomen. Deze zijn bereikbaar via het centrale trappenhuis en de lift.

Samenstelling en gebruik object

Het object wordt betreden via een centrale entree met trappenhuis en lift. Op de begane grond bevinden zich onder andere kantoren, opslagruimten, technische ruimten en sanitaire voorzieningen. Tevens zijn hier een kleine werkplaats en een adempluchtruimte te vinden. De voertuigenremise is ingedeeld met een aparte halfopen kleed- en speelruimte.

Op de eerste verdieping zijn ruimten voor diverse functie: technische ruimte, leslokaal/ instructieruimte, sanitaire voorzieningen, recreatieruimte met bar/ keuken, fitnessruimte en opslag- en vergaderkamers.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (360 m ²)	360 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	-	130 m ²
3	Recreatieruimte	1 (107 m ²)	107 m ²
4	Vergaderruimte	1 (30 m ²)	30 m ²
5	Leslokaal	1 (62 m ²)	62 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	50 m ²	50 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (17 m ²)	17 m ²
8	Werkplaats	1 (19 m ²)	19 m ²
9	Kleedruimte uitruk	1 (45 m ²)	(= in voertuigenremise)
10	Technische ruimte	30 m ²	30 m ²
11	Fitnessruimte	1 (53 m ²)	53 m ²
12	Kantoorruimte	-	2 kantoren op stadkantoor
13	Entree hal	-	Diverse ruimten gezamenlijk gebruik

Beschrijving objectconditie

Constructie

Het hoofdgebouw heeft een hoofddraagconstructie van gewapend beton. De buitenmuren zijn deel voorzien van houten gevelelementen en metalen beplating. Het remisedeel is voorzien van een staalskelet hoofddraagconstructie. De buitenmuren zijn deels opgetrokken uit bakstenen en afgewerkt met houten gevelelementen.

Tijdens de inspectie is geen scheurvorming in de binnen-/ buitenwanden en/ of vloeren waargenomen. Het ontbreken van (visueel waarneembare) scheurvorming geeft aanleiding te veronderstellen dat er geen onvolkomenheden ten aanzien van de fundering te verwachten zijn. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten.

Het gehele object is voorzien van platte daken. De dakbedekking is uitgevoerd in kunststof. Tijdens de inspectie is er geen zichtbare lek- en/ of waterschade aangetroffen.

De gehele kazerne is voorzien van dubbel glas ingezet in aluminium kozijnen. Op verschillende plaatsen zijn er dakkoepels voor extra daglichttoetreding toegepast. De natuurlijke belichting voldoet hiermee aan de huidige standaard.

De natuurlijke ventilatie in het gebouw functioneert niet in alle ruimten voldoende. Om dit verder te verbeteren wordt er ter ondersteuning een mechanische ventilatie aangebracht. Wegens faillissement van de aannemer is hierin enige vertraging opgelopen maar wordt op korte termijn aangepast.

Interieur

De kantoor- en verblijfruimten zijn voornamelijk uitgevoerd met verlaagde plafonds. De sanitaire ruimten zijn tot aan het plafond betegeld. De vloeren zijn tevens voorzien van tegelwerk. In de overige ruimten is er sprake van zeil of tapijt. De vloer van de remise is voorzien van een betonvloer met een toplaag tegen het uitglijden (anti-slip vloer). In de fitnessruimte is tevens gebruik gemaakt van een speciale vloer.

De staat van het interieur bevindt zich in de conditie die van een nieuw pand te verwachten is. De totale conditie van het object kan als zeer goed worden aangemerkt.

Technische installaties

De technische installaties van het object zijn uitgevoerd naar de huidige maatstaven. De gehanteerde technische inrichting van het kantoordeel met communicatie- en elektrische voorzieningen voldoet aan de modernste standaarden. Het object is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie. De inbraakalarminstallatie is aangesloten op alle deuren en ruimten gelegen aan de openbare weg en buitenruimte. De toegangsregistratie verloopt via badges. De remise wordt verwarmd door middel van heaters en is voorzien van een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen. De roldeuren zijn voorzien van elektrische bediening. Het object is voorzien van een olieafscheider. Hierop zijn het remisedeel, inclusief de spoelruimte, aangesloten.

In het object zijn speciale werkplaatsen ingericht voor de behandeling en reparatie van ademlucht- en brandblusmaterieel. Hiervoor zijn de benodigde installaties aanwezig. Buiten de remise is een watertappunt aanwezig voor het vullen van de brandweervoertuigen. Deze wordt buiten de meter gebruikt.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is voorzien van een olie-/vetscheider.

Brandveiligheid

Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem, met directe doormelding naar de brandweeralarmcentrale. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het gebouw is voorzien van een duidelijk herkenbaar vluchtrouteplan.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet waarschijnlijk.

Instandhouding- en onderhoudskosten

De conditie van het object is in overeenstemming met de verwachting aan een nieuw pand. Tijdens de inspectie is geen instandhoudingachterstand aangetroffen. Ook zijn er verder geen noemenswaardige gebreken vastgesteld. Er is een lange termijn onderhoudsplan (planmatig onderhoud) opgesteld waarin de belangrijkste onderhoudsdelen zijn opgesteld. De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd.

Door één van de begeleidende functionarissen is aangegeven dat constructie momenteel gemonitord wordt. De constructie is ter plaatse van het overstek aan enige deformatie onderhevig zijn.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 8 per m² tot € 10 per m² op jaarbasis

Verwijzende naar het voorgaande worden er geen kosten voor modernisering en reparatieonderhoud van het object voorzien.

Conclusie

Het pand verkeerd in optimale conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. De onvolkomenheden ten aanzien van de ventilatie worden per ommekeer opgelost. De mogelijke deformatie van de constructie wordt gemonitord.

Gezien het bouwjaar c.q. het jaar van bouw en in gebruikneming, in combinatie met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan, mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die daaraan gesteld mogen worden.

3.3.11 Bussum

Locatie en object

Het object in Bussum is gelegen aan de Brinklaan. De locatie bevindt zich aan de rand van het centrum direct aan de belangrijkste uitvals- en rondwegen van Bussum. Het object wordt gedeeld met de ambulancedienst. Op het terrein achter de het gebouw is gelegenheid tot parkeren en kunnen kleine oefeningen worden uitgevoerd. Hier is tevens een stalling voor de voertuigen van de ambulancedienst. Aan de voorzijde zijn naast de hoofdentree een aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers.



Het pand is opgeleverd in 1979 en is destijds gebouwd voor de huidige functie. Sinds het bouwjaar is het object meerder malen uitbereid en gemoderniseerd. De laatste grootschalige renovatie is in 2005 afgerond. Het object heeft twee verdiepingen en deels voorzien van een kelder. De reparatie-/ werkplaats en de ambulancestalling worden ontsloten via de rechterzijde van het object. Er is (of wordt binnenkort) een gebruiksvergunning verleend voor dit object.

Samenstelling en gebruik object

Het object wordt betreden via een hoofdentree in het kantoordeel van het object. In dit deel van de kazerne zijn de ruimten met verschillende functie opgenomen: kantoorruimte, toiletvoorzieningen, technische ruimte, recreatieruimte, keuken, vergaderruimte en leslokalen. In dit deel is een vaste trap en een lift opgenomen.

De voertuigenremise biedt plaats aan meerdere voertuigen en materieel. Er is voldoende omloopruimte aanwezig rond de voertuigen. De kleedruimten van de manschappen zijn gescheiden van de remise. De sanitaire voorzieningen (douche en toiletten) zijn ingericht voor gescheiden gebruik. De kazerne is voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (442 m ²)	442 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	1 (26 m ²)	(1) 26 m ²
3	Recreatieruimte	2 (124 m ²)	(1) 40m ² ; (2) 83 m ²
4	Vergaderruimte	1 (16 m ²)	16 m ²
5	Leslokaal/ vergaderruimte	2 (87 m ²)	(1) 44 m ² ; (2) 43 m ²
6	Opslag, magazijn en archief	8(173 m ²)	173 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (30 m ²)	30 m ²
8	Werkplaats	1 (109 m ²)	109 m ²

9	Kleedruimte uitruk	1 (93 m ²)	93 m ²
10	Technische ruimte	6 (39) m ²	(2, kelder) 19 m ² , (2, BG) 13 m ² , (2, 1 ^e verdieping) 17 m ²
11	Fitnessruimte	1 (40 m ²)	40 m ²
12	Kantoorruimte	7 (171) m ²	(1) 28 m ² ; (2) 21 m ² ; (3) 24 m ² ; (4) 24 m ² ; (5) 39 m ² ; (6) 24 m ² ; (7) 18m ²
13	Entree hal	49 m ²	Diverse ruimten

Beschrijving objectconditie

Constructie

Het hoofdgebouw heeft een draagconstructie van gewapend beton. De buitenmuren zijn opgebouwd met bakstenen. Delen van de gevel zijn zichtbaar uitgevoerd met draagbalken van gewapend beton. Het bouwdeel is voorzien van een plat dak met een dakbedekking van bitumen en kiezels. Het remisedeel is voorzien van een staalskelet hoofdconstructie. Het dak wordt gevormd door prefab betonplaten. De muren en gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit bakstenen.

Het gehele object is voorzien van platte daken. De dakbedekking is uitgevoerd in bitumen en gedeeltelijk voorzien van een laag kiezels. Tijdens de inspectie is er geen zichtbare waterschade aangetroffen. De kazerne is grotendeels voorzien van dubbel glas.

Interieur

De kantoor- en verblijfruimten zijn voornamelijk uitgevoerd met verlaagde plafonds. De sanitaire ruimten zijn tot aan het plafond betegeld. De vloeren zijn ook voorzien van tegelwerk. In de overige ruimten is er als vloerbedekking grotendeels gebruik gemaakt van zeil of tapijt. De vloer van de remise is voorzien van een betonvloer met tegelwerk. Uit onderzoek blijkt dat de huidige vloer voldoet aan de (antislip) eisen. De conditie van het interieur kan als goed worden geclassificeerd.

Technische installaties

De technische installaties en elektra van het object zijn grotendeels uitgevoerd naar de huidige maatstaven. De gehanteerde technische inrichting voldoet hiermee naar alle waarschijnlijkheid aan de huidige standaarden.

De remise wordt verwarmd door middel van heaters en is voorzien van een installatie voor de afvoer van uitlaatgassen (directe afzuiging op de voertuigen). De roldeuren zijn voorzien van een elektrische bediening.

Het object is voorzien van een vet- en olieafscheider. In het object zijn speciale werkplaatsen ingericht voor de behandeling en reparatie van ademlucht- en brandblusmaterieel. Hiervoor zijn de benodigde installaties als bijvoorbeeld een krachtstroomgenerator aanwezig. Het pand is voorzien van een goedgekeurd inbraak alarm.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond(water) te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Het object is voorzien van een scheider voor afvalstoffen.

Brandveiligheid

Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem, met directe doormelding naar de brandweeralarmcentrale. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Tijdens de inspectie is aangegeven dat er in het object kleine hoeveelheden van asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. Gelet op het bouwjaar van het object is het gebruik van asbesthoudende stoffen niet onwaarschijnlijk.

Instandhouding- en onderhoudskosten

Het object is onlangs geheel gemoderniseerd. Hiermee voldoet het aan de huidige verwachtingen en standaarden. Tijdens de inspectie is geen instandhoudingachterstand aangetroffen. Ook zijn er verder geen noemenswaardige gebreken vastgesteld. De technische installaties zijn bij de modernisering vervangen of gecontroleerd op hun werking.

De installaties zijn voorzover gangbaar allen voorzien van een onderhoudscontract en worden daarmee structureel op hun werking gecontroleerd.

Op verschillende plaatsen is lichte scheurvorming in binnen- en buitenmuren en/ of plafonds waargenomen. De aangetroffen scheurvorming geeft geen aanleiding om onvolkomenheden aan de fundering te veronderstellen. Indien uitsluitel is gewenst, wordt aangeraden hiervoor nader onderzoek te verrichten.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van € 10 per m² tot € 12 per m² op jaarbasis.

Verwijzende naar het voorgaande worden er geen kosten voor modernisering en reparatieonderhoud van het object voorzien.

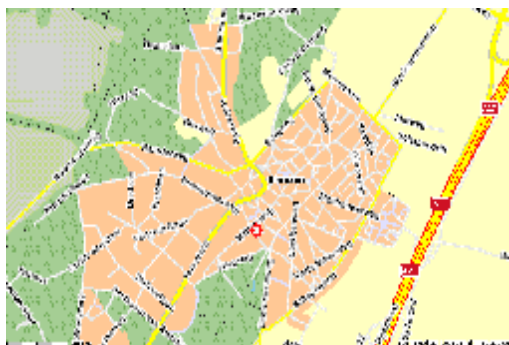
Conclusie

Het pand verkeert in goede conditie. Er is geen sprake van (zichtbaar) achterstallig onderhoud. Gezien de zeer recentelijk uitgevoerde modernisering in combinatie met het opgestelde meerjaren onderhoudsplan mag gesteld worden dat dit object voldoet aan alle verwachtingen die daaraan gesteld mogen worden. Eventuele tekortkoming kunnen waarschijnlijk eenvoudig worden opgenomen in het lopende onderhoudsplan.

3.3.12 Blaricum

Locatie en object

Het object is gelegen aan de Verbindingsweg in Blaricum. De locatie bevindt zich in het centrum. Verkeerstechisch is de ligging van de kazerne niet optimaal gezien de kleinschalige infrastructuur van het dorp. Voor het object bevinden zich gereserveerde parkeerplaatsen.



Het kleinschalige pand is in 1962 gebouwd met als de functie schoolgebouw. Het gebouw is gerenoveerd en in 1987 opgeleverd als brandweerkazerne. Destijds voldeed het object aan de gestelde eisen voor deze functie. Het gebouw heeft één verdieping is en voorzien van een zadeldak kapconstructie. Het totale vloeroppervlak bedraagt ongeveer 305 m². Het perceel is circa 1.900 m². Er is een gebruiksvergunning verleend voor dit object.

Samenstelling en gebruik object

In het object zijn ruimten opgenomen voor kantoorwerkzaamheden, technische installaties en opslag. De recreatie-/ lesruimte is op dit moment niet op te delen. De douche- en kleedruimten zijn niet ingericht voor gescheiden gebruik voor dames en heren. Er zijn wel gescheiden toiletten (1 dames/ 1 heren). Tevens is er een ademluchtruimte, voertuigenremise en een klein kantoorje voor diverse werkzaamheden. De remise biedt plaats aan drie voertuigen en materieel. De omloopruimte rond de voertuigen is beperkt. De remise doet tevens dienst als kleedruimte voor de manschappen. Er is een tijdelijke voorziening voor uitrukkleding in ontwikkeling (zomer 2006). De kazerne is voorzien van een speciale ruimte voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nr.	Ruimte	# ruimten	Oppervlak in m ²
1	Voertuigenremise	1 (126m ²)	126 m ²
2	Kleedruimte (incl. toilet en douche)	3 (17 m ²)	(1, douche) 8 m ² ; (2, kleedruimte) 7 m ² ; (3, toilet) 2 m ²
3	Recreatieruimte	2 (65 m ²)	(1) 55m ² ; (2, keuken) 10 m ²
4	Vergaderruimte	-	(=recreatieruimte)
5	Leslokaal	-	(=recreatieruimte)
6	Opslag, magazijn en archief	2 (20 m ²)	(1, verdieping) 18 m ² ; (2, divers) 4 m ²
7	Ademluchtruimte	1 (5 m ²)	5 m ²
8	Werkplaats	1 (7 m ²)	7 m ²
9	Kleedruimte uitruk	1 (24m ²)	(= in voertuigenremise)

10	Technische ruimte	1 (4 m ²)	(1, verdieping) 4 m ²
11	Fitnessruimte	-	-
12	Kantoorruimte	1 (15 ²) m	15 m ²
13	Entree hal	1 (7m ²) m	7 m ²

Beschrijving objectconditie

Constructie

De constructie van het gehele object bestaat uit dragende bakstenen buitenmuren. Het gebouw is opgebouwd uit metselwerk met bakstenen. Het zadeldak is uitgevoerd met houten dakpannen en voorzien van dakpannen. De gehele kazerne is voorzien van enkel glas.

Interieur

Alle ruimten zijn voorzien van plafonds op rachelwerk, uitgevoerd in gipsplaten. Het leslokaal is voorzien van houtwolcementplaten. De sanitaire ruimten zijn deels betegeld. In de overige ruimten is gebruik gemaakt van tapijt of zeil als vloerbedekking. De wanden zijn grotendeels voorzien van pleister. De vloer in de remise is voorzien van een anti-slip laag.

Technische installaties

De technische installaties zijn gedateerd en voldoen slechts gedeeltelijk aan de huidige maatstaven. De staat van de installaties voldoet aan de basisstandaard. De ruimten worden verwarmd door middel van centrale verwarming. De voertuigenremise is voorzien van een installatie voor het afzuigen van de uitlaatgassen (direct op het voertuig). Er is geen voorziening getroffen voor waterzuivering in de vorm van een vet- en/ of oliescheider. Het object is niet voorzien van een alarminstallatie.

Gesignaleerde risico's

Grondverontreiniging

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om verontreiniging van de grond te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. In de "Vragenlijst Nulmeting" is door de betreffende gemeente aangegeven dat er geen onderzoeksrapport ligt ten aanzien van mogelijke vervuiling. Het object is niet voorzien van een aansluiting op een vet- en/ of olieafscheider.

Brandveiligheid

Het object is voorzien van een goedgekeurd brandmeldingsysteem, met directe doormelding naar een alarmcentrale. Het pand voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Asbest

Op basis van visuele inspectie is er geen directe aanleiding gevonden om het gebruik van asbest te veronderstellen. Er zijn geen verklaringen overlegd die een verdere uitspraak kunnen onderbouwen dan wel weerleggen. In de door de betreffende gemeente geretourneerde vragenlijst is aangegeven dat er geen sprake is van asbesthoudende stoffen in het betreffende pand.

Instandhouding- en onderhoudskosten

In het kader van de inspectie kan worden gesteld dat het object een goed verzorgde maar gedateerde toestand bevindt. Op middellange termijn worden verschillende bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden noodzakelijk geacht voor de instandhouding van het object, met het oog op de huidige functie. Tijdens de inspectie zijn wij geïnformeerd over de plannen ten aanzien van renovatie/ nieuwbouw alsook tijdelijke uitbereiding van het object.

Op basis van de inspectie en de geconstateerde situatie wordt voor de instandhoudingskosten een range aangehouden van €12 tot € 15 per m².

Voor het moderniseren van het object wordt een range van € 350 m² tot € 400 m² aangehouden.

Indien er een uitbreiding van het object gewenst is dient er, gebaseerd op de huidige constructie en oppervlakte, een range aangehouden te worden van € 700 m² tot € 900 m².

Conclusie

Het onderhavige pand doet gedateerd en kleinschalig aan, doch naar de mogelijkheden goed onderhouden. Verschillende bouwkundige alsook (installatie)technische aanpassingen worden op de middellange termijn voorzien. De dienstdoende functionaris heeft tijdens de inspectie aangegeven dat er verregaande gesprekken en processen gaande ten aanzien van uitbreiding van de huidige (te krappe) situatie. Aangegeven is dat er in de tussentijd tijdelijke voorzieningen aan de kazerne worden aangebracht. Op het moment van rapporteren wordt een ARBO-toetsing op de bestaande huisvesting uitgevoerd.

4 Samenvattend overzicht

Kazernes	Loosdrecht	s-Graveland	Nederhorst	Weesp	Muiden	Muiderberg	Hilversum	Laren	Huizen	Naarden	Bussum	Blaricum
Objectconditie												
Totale conditie	Gedateerd	Gedateerd	Gedateerd	Redelijk	Redelijk	Gedateerd	Goed	Uitstekend	Goed	Uitstekend	Goed	Gedateerd
Risico's*1												
Grondverontreiniging	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Aanwezigheid asbest	n.b.	n.b.	n.b.	Ja	n.b.	n.b.	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee
Brandmelder aanwezig	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	n.b.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Inbraakalarm aanwezig	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	ja	Nee
Onderhoudskosten en modernisering *2												
Instandhoudingskosten												
Bedrag € per m ²	12 - 15	12 - 15	12 - 15	12 - 15	12 - 15	12 - 15	8 - 10	8 - 10/ 10 - 13	10 - 13	8 - 10	8 - 10	12 - 15
Vloeroppervlakte m ²	396*1	380*0	320*0	777*0	255*1	190*0	4185*3	1497*0	1139*0	773*0	1399*0	304*1
Jaarlasten	4752 - 5940	4560 - 5700	3840 - 4800	9324 - 11655	3060 - 3825	2280 - 2850	33480 - 41850	11976 - 14970	11390 - 14807	6184 - 7730	11192 - 13990	3648 - 4560
Modernisering												
Bedrag € per m ²	350 - 400	n.v.t.	n.v.t.	300 - 350	300 - 350	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	350 - 400
Investering	n.b.	n.v.t.	n.v.t.	n.b.	n.b.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.b.
Uitbreiding												
Bedrag € per m ²	800 - 1000	700 - 900	700 - 900	800 - 1000	800 - 1000	700 - 900	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	700 - 900
Vloeroppervlakte	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.b.
Investering	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.b.

*1 Ingevuld op basis van verkregen informatie uit de "Vragenlijst Nulmeting"

*2 Range normbedragen op basis van algemene benchmarkgegevens

*3 Opgegeven m² exclusief verkeersruimten

*0 De aangegeven m² is de oppervlakte van specifiek aangegeven m² gebruikruimten en komen niet overeen met de totale m² van het object

Kazernes	Loosdrecht	s-Graveland	Nederhorst	Weesp	Muiden	Muiderberg	Hilversum	Laren	Huizen	Naarden	Bussum	Blaricum
Voorzieningen*1												
<i>Kleed-/ doucheruimte toiletten</i>												
Gescheiden kleedruimten	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Gescheiden doucheruimten	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Gescheiden toiletruimten	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Kleedruimte uitruk</i>												
Aparte kleedruimte	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Nee
Voertuigenremise (afgeschermd)			Ja	Nee	Ja				Ja	Ja		
Voertuigenremise (naast voertuig)	Ja	Ja				Ja	Ja		Ja			Ja
<i>Voertuigenremise</i>												
Antislipvloer aanwezig	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja/ Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Voldoende omloopruimte aanwezig	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Afzuiginstallatie uitaatgassen	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Opslag gevaarlijke stoffen aanwezig</i>	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
<i>Recreatie-, vergader/ lesruimte</i>												
Gescheiden	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Te scheiden d.m.v. schuifwanden	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
<i>Vergunningen</i>												
Gebruiksvergunning	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Voldoet aan brandveiligheidsvoorschriften	Ja	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Milieu</i>												
Oliescheider	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Vetscheider	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee

*1 Ingevuld op basis van verkregen informatie uit de "Vragenlijst Inventarisatie Aanvulling"