



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SP
Mevr. Martens en de heer Gunther

Aan de fractie van PvdA
de heer A. van Lune

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 48 RvO inzake sloop voormalige ROZ-gebouw, gelegen Bankastraat 3	2 augustus 2016 Verzonden: 3 augustus 2016	1
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
LMM (Leon) Fredrix	043 350 4529	
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
leon.fredrix@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Martens en heren Gunther en Van Lune,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die u namens uw fracties gesteld heeft in het kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Bent u het met ons eens dat het voormalige ROZ gebouw behoort tot een unieke broedplaats van cultuur, niet alleen vanwege zijn architectonisch waarde maar ook door zijn unieke akoestiek?

Antwoord 1:

Reeds op 19 december 2006 heeft uw raad besloten tot sloop van het betreffende gebouw met het oog op herontwikkeling voor een bijzonder hotelconcept ten behoeve van mindervalide en invalide mensen, al dan niet in combinatie met wooneenheden en parkeren. In afwachting van verkoop, sloop of herontwikkeling, is het gebouw medio 2014 door de gemeente tijdelijk -in afwachting van herontwikkeling en sloop- als anti-kraak "om niet" in gebruik gegeven aan SAM. Dit betreft dus een vorm van tijdelijk leegstandsbeheer, doch nooit bedoeld om een (structurele) broedplaats te realiseren.

Vraag 2:

De huur van de gebruikers is door SAM opgezegd per 1 oktober 2016, kunt u aangeven wie de opdrachtgever is om de huur op te zeggen en de beslissing tot sloop van het pand?

Antwoord 2:

Zoals onder vraag 1 aangegeven, is het pand in afwachting van de sloop, tijdelijk in gebruik gegeven. Gelet op de risico's m.b.t. de brandveiligheid is de bruikleenovereenkomst met SAM door de gemeente per 1 oktober aanstaande opgezegd. Met SAM zijn hier inmiddels afspraken over gemaakt, waarbij opgemerkt dient te worden dat ook SAM zelf heeft aangegeven het niet verantwoord te vinden het gebruik uit veiligheidsoogpunt voort te willen zetten.

Vraag 3:

Kunt u aangeven wat de status is van het gebouw? Verkoop van grond of anders?

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
28 juli 2016

Antwoord 3:

Na vele concepten en ideeën is aanvang 2016 definitief geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling tot hotel niet haalbaar is en is de koop-verkoopovereenkomst ontbonden. Hiermee is tevens invulling gegeven tot reductie van de planvoorraad hotelkamers zoals beoogd in het Hotelbeleid 2015-2018. Het gebouw en/of de grond wordt niet verkocht. Na sloop is geen herontwikkeling voorzien, anders dan groenaanleg.

Vraag 4:

Wat is de reden voor sloop van het voormalig ROZ gebouw? Heeft dit met veiligheid te maken? Zo ja op welke punten zijn er dan veiligheidsproblemen? Zo nee, om welke andere redenen wordt er gesloopt?

Antwoord 4:

Er heeft een (extern) onderzoek plaatsgevonden naar de bouwkundige toestand van het gebouw alsmede naar de brandveiligheid om te kunnen bepalen of het gebouw nog dit jaar gesloopt dient worden of dat het gebruik (tijdelijk) kan worden voortgezet. De conditie van het gebouw blijkt bijzonder slecht te zijn (o.a. gevels, daken, diverse installaties, etc.). Tevens blijkt dat niet voldaan kan worden aan de (brand)veiligheidseisen om dit gebouw te kunnen blijven gebruiken.

Vraag 5:

Is er een rapport opgesteld waaruit op te maken is wat de staat van het gebouw is? Zo ja, bent u dan bereid dit (bouwtechnische) rapport met de raad te delen?

Antwoord 5:

Ja, er is in een bouwkundig- en installatie technisch onderzoek uitgevoerd door een extern bouwadviesbureau, met als doel het onderzoeken de veiligheid van het gebouw. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

Vraag 6:

Indien het klopt dat er bouwtechnische- en/of veiligheidsproblemen zijn, wat zijn dan de verwachte kosten om deze afzonderlijke problemen op te lossen? En in hoeverre zijn deze maatregelen noodzakelijk?

Antwoord 6:

De conditie van het gebouw is slecht. Een eerste grove indicatie voor de noodzakelijke bouwkundige en installatie-technische maatregelen komt uit op € 0,6 mln. (excl. btw). De kosten die gemaakt moeten worden in het kader van de brandveiligheid worden geschat op € 250.000,- (excl. btw).

Vraag 7:

Voor welke waarde staat het pand in de boeken en wat zijn de verwachte kosten van sloop?

Antwoord 7:

Omdat verkoop niet meer reëel werd geacht, is de boekwaarde € 1,8 mln. inmiddels volledig afgeboekt. De huidige boekwaarde is nihil. De sloopkosten worden op dit moment nog onderzocht en zijn dus op dit moment nog niet exact in beeld.



DATUM
28 juli 2016

Vraag 8:

Wat gebeurt er met de gebruikers van het gebouw (ongeveer 30 groepen) Zijn er op korte termijn nieuwe repetitieruimte beschikbaar? Zo nee, op welke manier gaat het college dit oplossen?

Antwoord 8:

De gemeente heeft geen rechtstreeks afspraken c.q. contracten met de verschillende gebruikers in de Bankastraat. Dit geschiedt volledig door en op verantwoordelijkheid van SAM. Hoewel de gemeente duidelijke afspraken over de tijdelijkheid heeft gemaakt met SAM, zijn we op dit moment als gemeente met SAM in overleg om alternatieven te zoeken voor de te slopen locatie Bankastraat.

Vraag 9:

Bent u op de hoogte dat er onvoldoende repetitieruimte vrij zijn in de huidige timmerfabriek?

Antwoord 9:

Er zijn op dit moment 3 repetitieruimtes in de Muziekgieterij. In de nieuwbouw van de Muziekgieterij zijn 6 repetitieruimtes voorzien.

Vraag 10:

Bent u zich er van bewust dat er op dit moment geen vervangende opnamestudio is ter vervanging van de studio's in het ROZ gebouw?

Antwoord 10:

Ja, met het slopen van het gebouw, komt inderdaad deze opnamestudio te vervallen.

Vraag 11:

De raad onlangs bij de kaderbrief door monde van D66, SP, en PVDA heeft aangedrongen op het ontwikkelen van een visie op popbeleid. Bent u bereid de sloop van het gebouw uit te stellen tot er een degelijke visie op popbeleid door de raad is goedgekeurd, zodat de locatie meegewogen kan worden?

Antwoord 11:

Wij zijn van mening dat, gelet op de onveilige bouwkundige- en brandveiligheidsituatie, verder uitstel van de sloop niet wenselijk is. In een op te stellen nota popbeleid wordt zeker aandacht besteed aan het onderwerp 'repetitieruimtes'. Overigens, ondanks het feit dat er geen uitgewerkt popbeleid is, heeft het thema 'repetitieruimtes' reeds vol onze aandacht.

Vraag 12:

Mocht u toch besluiten tot sloop bent u het met ons eens dat een voor Maastricht uniek gebouw van hoog cultureel erfgoed voorgoed verdwenen is uit deze stad? Dat dit niet ten goede zal komen aan de visie student en stad door verdwijnen van een unieke repetitieruimte ontmoetingsplaats voor tout Maastricht.

Antwoord 12:

In 2006 is reeds besloten tot verkoop van het gebouw en een verkoopovereenkomst getekend t.b.v. een hotelontwikkeling. Intentie was toen reeds om het gebouw te slopen en te herontwikkelen. Om die reden is het nooit gekomen tot een aanwijzing in het kader van het gemeentelijk erfgoed. Verder kunnen wij niet beamen dat deze ontwikkeling niet ten goede komt aan de visie 'Student &



DATUM
28 juli 2016

Stad' gegeven dat er momenteel flinke stappen worden gezet met betrekking tot de International Students Club in de Timmerfabriek als belangrijke ontmoetingsplaats voor studenten.

Vraag 13:

Is er met SAM en/of andere partijen gesproken over een duurzame oplossing zodat de huidige functie behouden kan worden? En zo ja, is een dergelijk alternatief ook onderzocht in een haalbaarheidsonderzoek? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 13:

De bruikleenovereenkomst met SAM m.b.t. de locatie Bankastraat is uitdrukkelijk van tijdelijke aard. In deze overeenkomst is vastgelegd dat, bij beëindiging van de bruikleenovereenkomst, SAM nimmer aanspraak kan maken op vervangende ruimte dan wel voortgezet gebruik. Het eventueel (her)huisvesten van de gebruikers is een verantwoordelijkheid van SAM. Wel zijn we als gemeente met SAM in overleg om alternatieven te zoeken voor de te slopen locatie Bankastraat.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën

Vragen ex art. 48 RvO



CAUMANS
BOUWADVIES

Quicksan onderhoudstoestand Bankastraat 3 te Maastricht

d.d. 20 mei 2016

Inhoudsopgave

Inleiding	Blz.	3
Project gegevens	Blz.	4
Bestaande toestand	Blz.	5
Opname bouwkundig	Blz.	45
Opname installaties	Blz.	50
Conclusie	Blz.	58

Inleiding

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft Caumans Bouwadvies in samenwerking met K+ Adviesgroep te Echt een bouw- en installatietechnische quickscan uitgevoerd in het verzamelgebouw aan de Bankastraat 3 te Maastricht.

Het doel van de quickscan is het onderzoeken van de veiligheid om het gebouw te kunnen handhaven tot voorjaar 2017.

De keuring is gebaseerd op een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare bouwdelen van het te keuren object. Er zijn geen metingen gedaan, geen constructie en bouwfysische berekeningen gemaakt en geen afwerkingen verwijderd om achterliggende constructies te inspecteren.

Er is derhalve ook geen hak en breekwerk verricht.

Ruimtes onder vloeren, achter plafonds en wanden zijn niet beoordeeld.

Platte daken zijn, indien bereikbaar (evt. d.m.v. een ladder van maximaal 4 m1) geïnspecteerd. Indien inspectie niet mogelijk is vanwege veiligheidsoverwegingen dan is dit in het rapport vermeld.

De bevindingen uit deze inspectie zijn op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd. Visueel niet waarneembare gebreken (verborgen gebreken) kunnen niet worden gerapporteerd. Indien er twijfel over de kwaliteit van een bepaald onderdeel bestaat, is er een verder specialistisch onderzoek benodigd.

Projectgegevens

Object: Verzamelgebouw
Adres: Bankastraat 3
Postcode: 6214 XN
Plaats: Maastricht

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht
Contactpersoon: dhr. K. Hermkens

Gegevens: Ingenieurshuis Schijns
Blad: 1206-25 - B01-001
Souterrain en begane grond
d.d. 16-07-2012

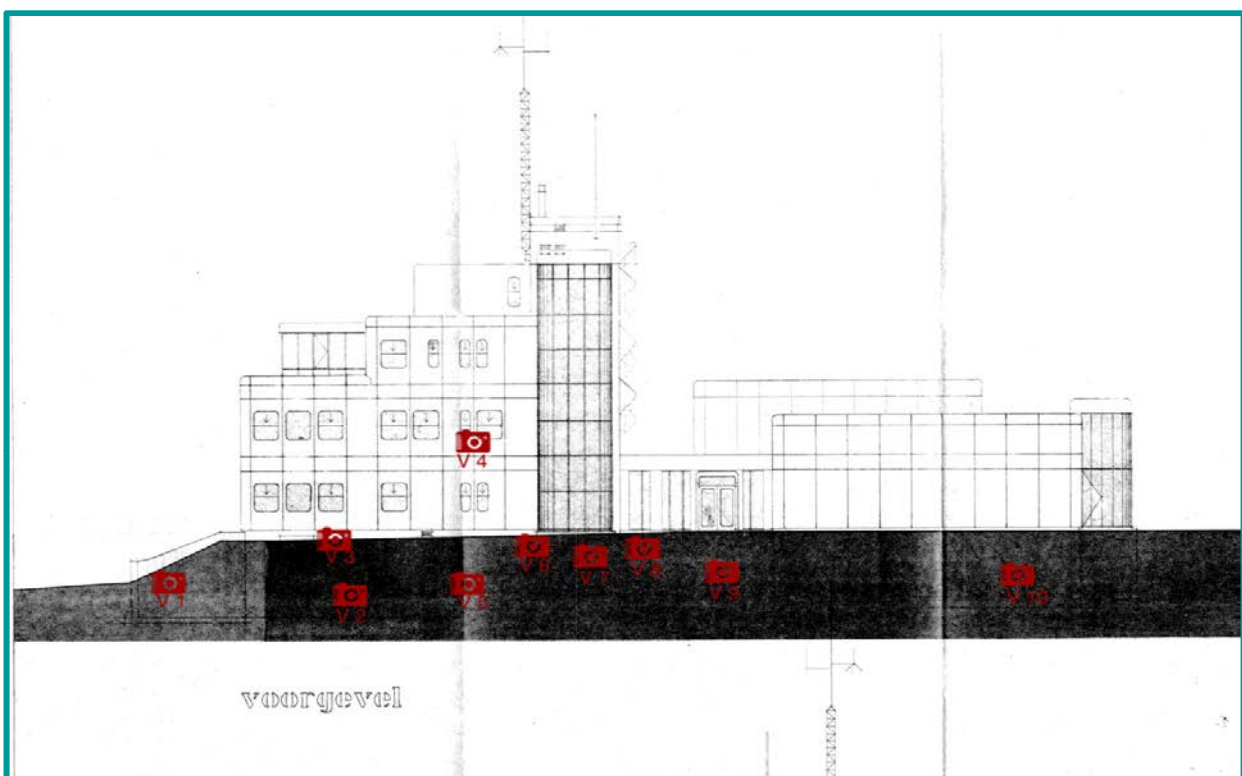
Ingenieurshuis Schijns
1206-25 - B01-002
1e/ 2e en 3e verdieping
d.d. 16-07-2012

Architektenburo Satijn
Blad: 123
Revisietekening gevels
d.d. 10-04-79

Bestaande toestand

Op de volgende pagina's geven wij per gevel en verdieping een indruk van de bestaande toestand.

Voorgevel



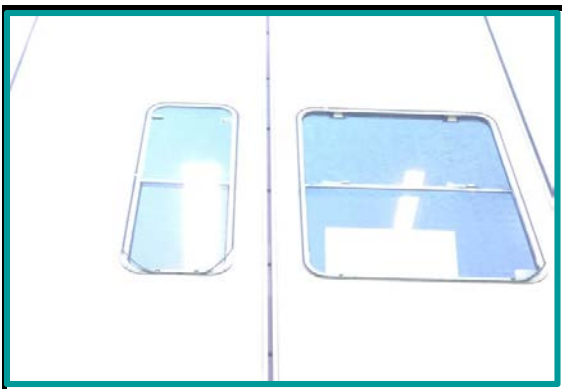
Situatie:	Voorgevel
Foto:	1
Opmerking:	Algemeen beeld



Situatie: Voorgevel
Foto: 2
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Voorgevel
Foto: 3
Opmerking: Mosvorming op diverse ramen zichtbaar.



Situatie: Voorgevel
Foto: 4
Opmerking: Diverse loszittende rubberen afdichtingen rondom de beglazing in de kozijnen.



Situatie: Voorgevel
Foto: 5
Opmerking: Diverse aansluitingen



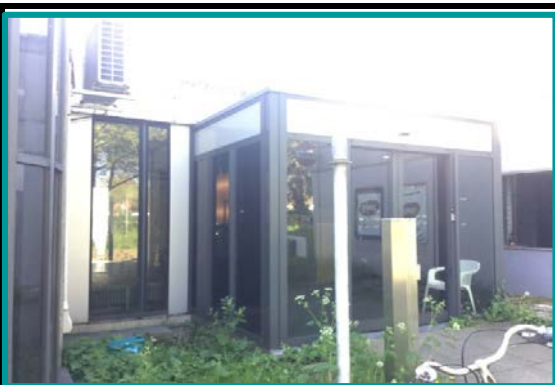
Situatie: Voorgevel
Foto: 6
Opmerking: Corrosie vorming zichtbaar bij de aansluitingen van de kozijnen aan de maaiveld aansluiting.



Situatie: Voorgevel
Foto: 7
Opmerking: Corrosie vorming zichtbaar bij de aansluitingen van de kozijnen aan de maaiveld aansluiting.



Situatie: Voorgevel
Foto: 8
Opmerking: Algemeen beeld, vluchtttrap vanaf het dak tot aan het openbaar terrein. Deze is slecht toegankelijk vanaf het dak. Werking is niet gecontroleerd.



Situatie: Voorgevel
Foto: 9
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie:

Voorgevel

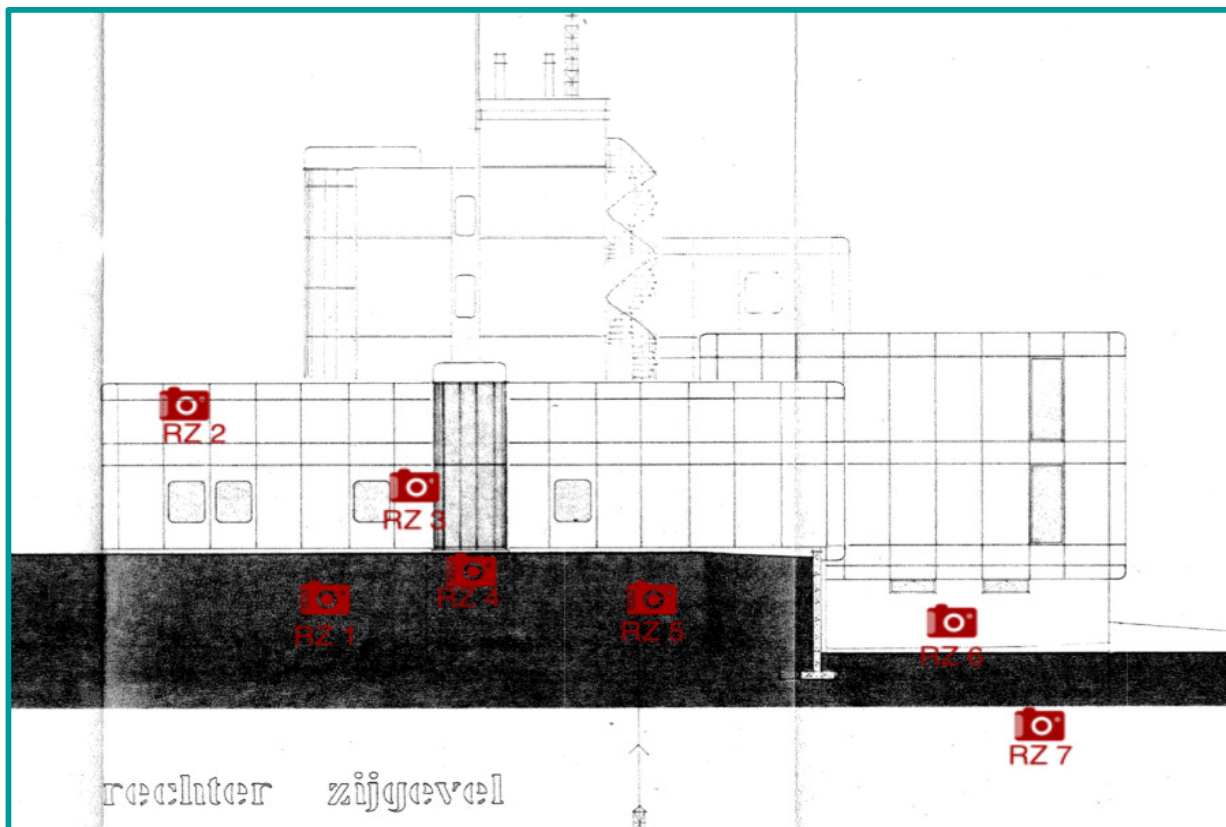
Foto:

10

Opmerking:

Vervuiling op de gevelpanelen
zichtbaar.

Rechter Zijgevel





Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 1
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 2
Opmerking: Aansluitingen rubberen afdichtingen gevelpanelen op diverse plaatsen los.



Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 3
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 4
Opmerking: Corrosie vorming zichtbaar bij de aansluitingen van de kozijnen aan de maaiveld aansluiting.



Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 5
Opmerking: Algemeen beeld

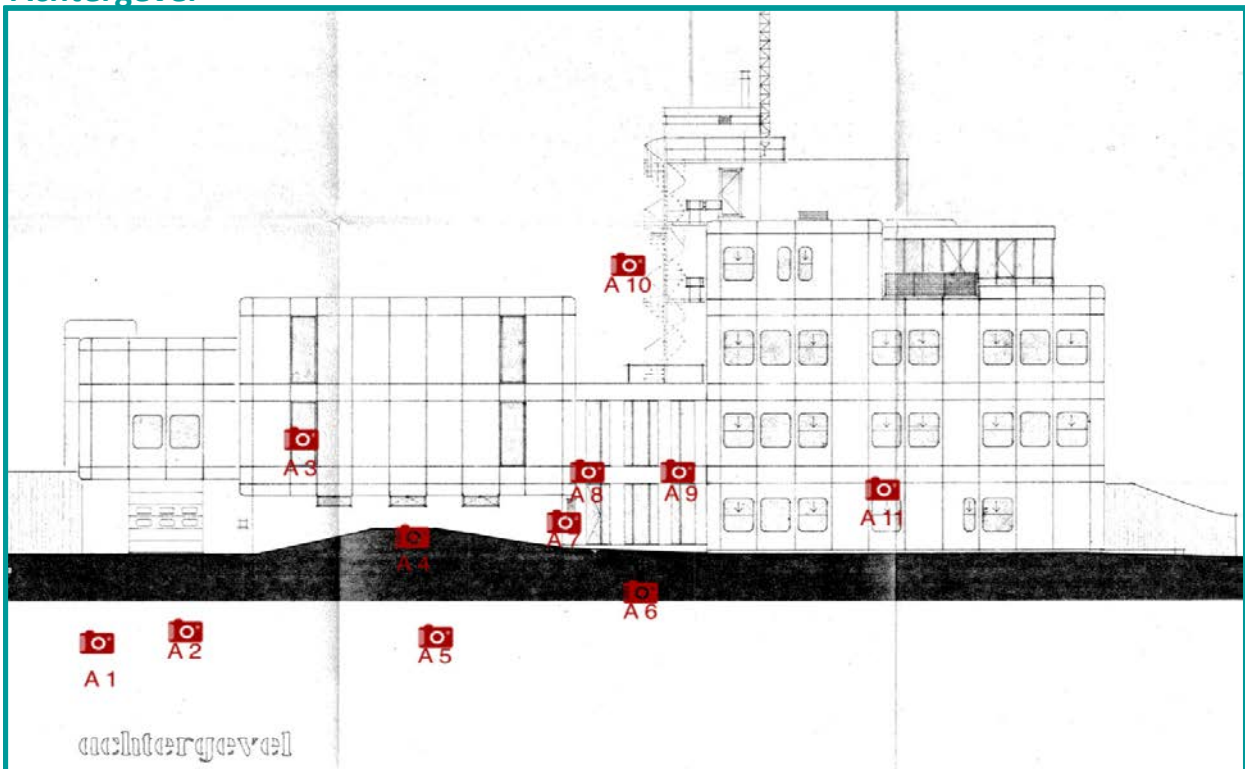


Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 6
Opmerking: Algemeen beeld

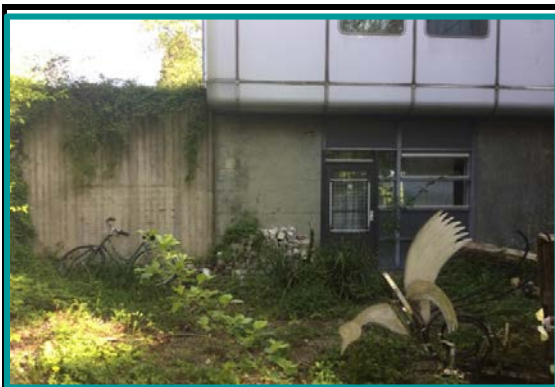


Situatie: Rechter zijgevel
Foto: 7
Opmerking: Algemeen beeld

Achtergevel



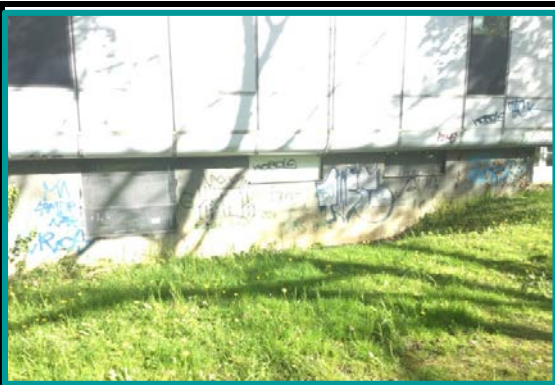
Situatie: Achtergevel
Foto: 1
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Achtergevel
Foto: 2
Opmerking: Algemeen beeld.
Wijkt af van tekening daar er een andere indeling is gemaakt in de gevel.



Situatie: Achtergevel
Foto: 3
Opmerking: Aansluitingen rubberen afdichtingen gevelpanelen op diverse plaatsen los.



Situatie: Achtergevel
Foto: 4
Opmerking: Vervuiling op plint aanwezig. (graffiti)



Situatie: Achtergevel
Foto: 5
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Achtergevel
Foto: 6
Opmerking: Verouderde airco's aan de gevel aanwezig. Deze zijn voorzien van het R22 koudemiddel.



Situatie: Achtergevel
Foto: 7
Opmerking: Ventilatie voorzieningen zijn dichtgezet.



Situatie: Achtergevel
Foto: 8
Opmerking: Verouderde airco's aan de gevel aanwezig. Deze zijn voorzien van het R22 koudemiddel.



Situatie: Achtergevel
Foto: 9
Opmerking: Verouderde airco's aan de gevel aanwezig. Deze zijn voorzien van het R22 koudemiddel.

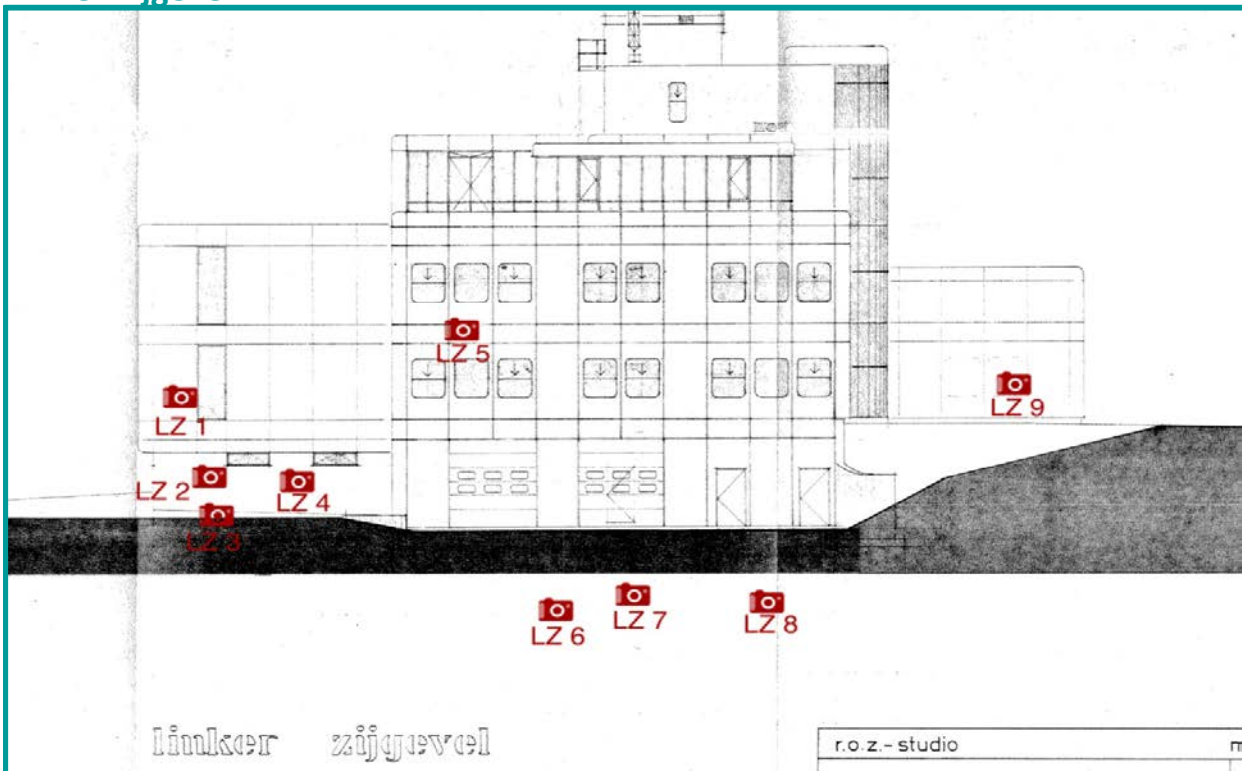


Situatie: Achtergevel
Foto: 10
Opmerking: Vluchttrap tot op het dak van de 1e verdieping.



Situatie: Achtergevel
Foto: 11
Opmerking: Algemeen beeld

Linker Zijgevel



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 1
Opmerking: Mosvorming op de gevelpanelen aanwezig.



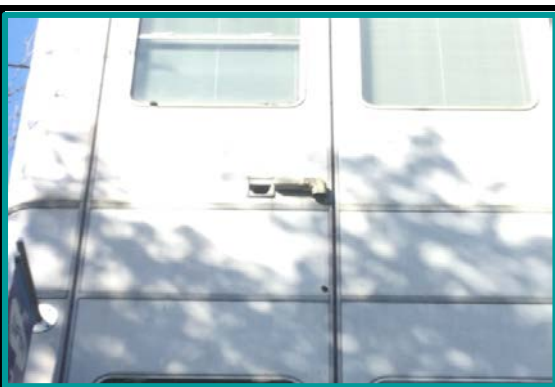
Situatie: Linker zijgevel
Foto: 2
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 3
Opmerking: Sparingen in gevel dichtgezet.



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 4
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 5
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 6
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 7
Opmerking: Algemeen beeld

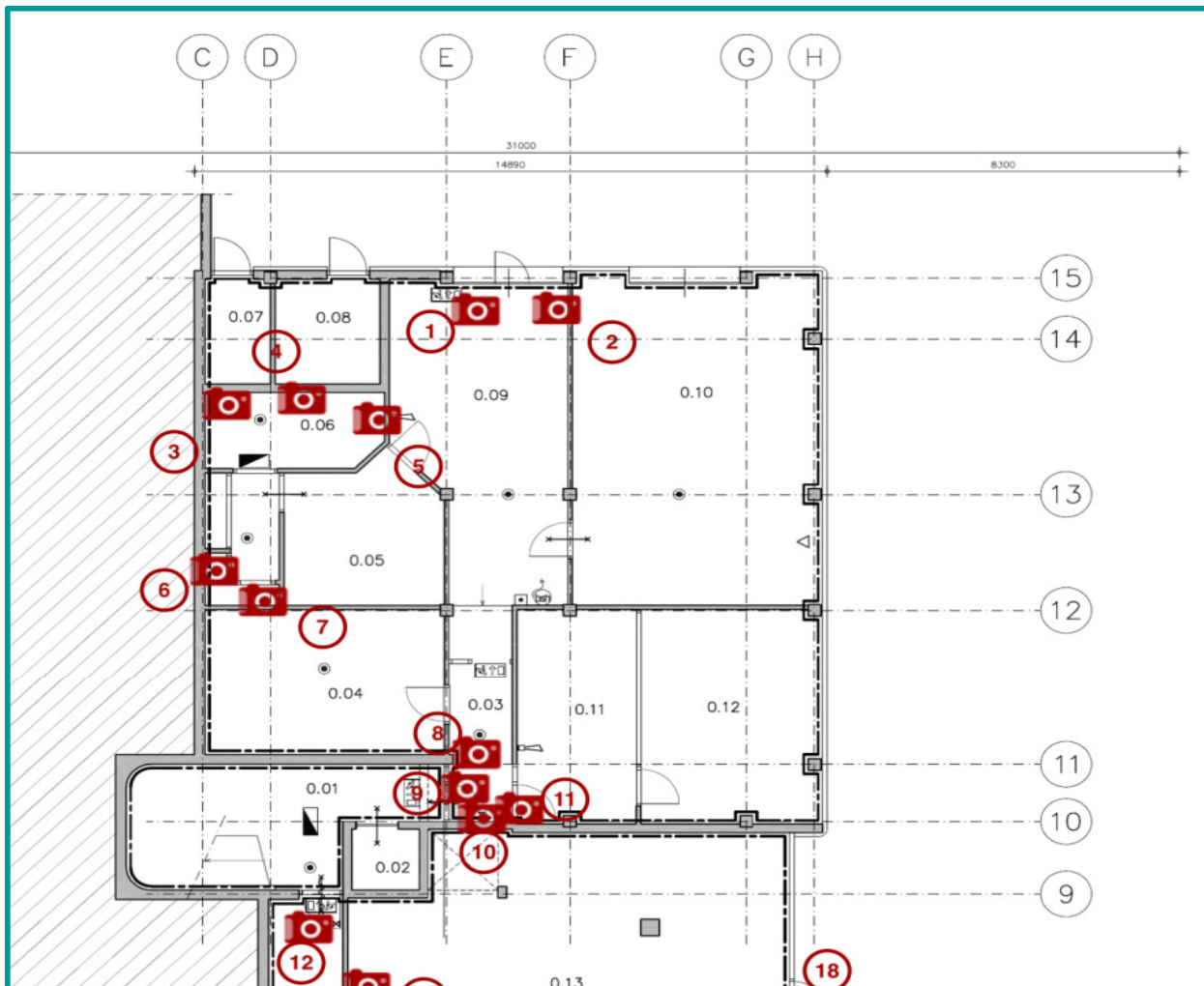


Situatie: Linker zijgevel
Foto: 8
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Linker zijgevel
Foto: 9
Opmerking: Vervuiling op de gevelpanelen zichtbaar.

Souterrain deel 1

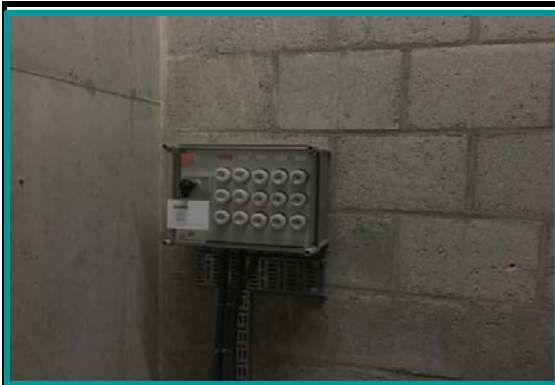


Situatie:
Foto:
Opmerking:

Souterrain
1
Sectionaalpoort voorzien van vluchtdeur. Vluchtwegpictogram is links van de poort gesitueerd. Dient boven de vluchtweg aangebracht te worden.



Situatie: Souterrain
Foto: 2
Opmerking: Vluchtweg is afsluitbaar.
 Dient voorzien te worden van paniekbeslag.



Situatie: Souterrain
Foto: 3
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Souterrain
Foto: 4
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Souterrain
Foto: 5
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Souterrain
Foto: 6
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Souterrain
Foto: 7
Opmerking: Algemeen beeld - installatie



Situatie: Souterrain
Foto: 8
Opmerking: Deur in brandscheiding;
niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: Souterrain
Foto: 9
Opmerking: Kleefmagneet; niet werkend.

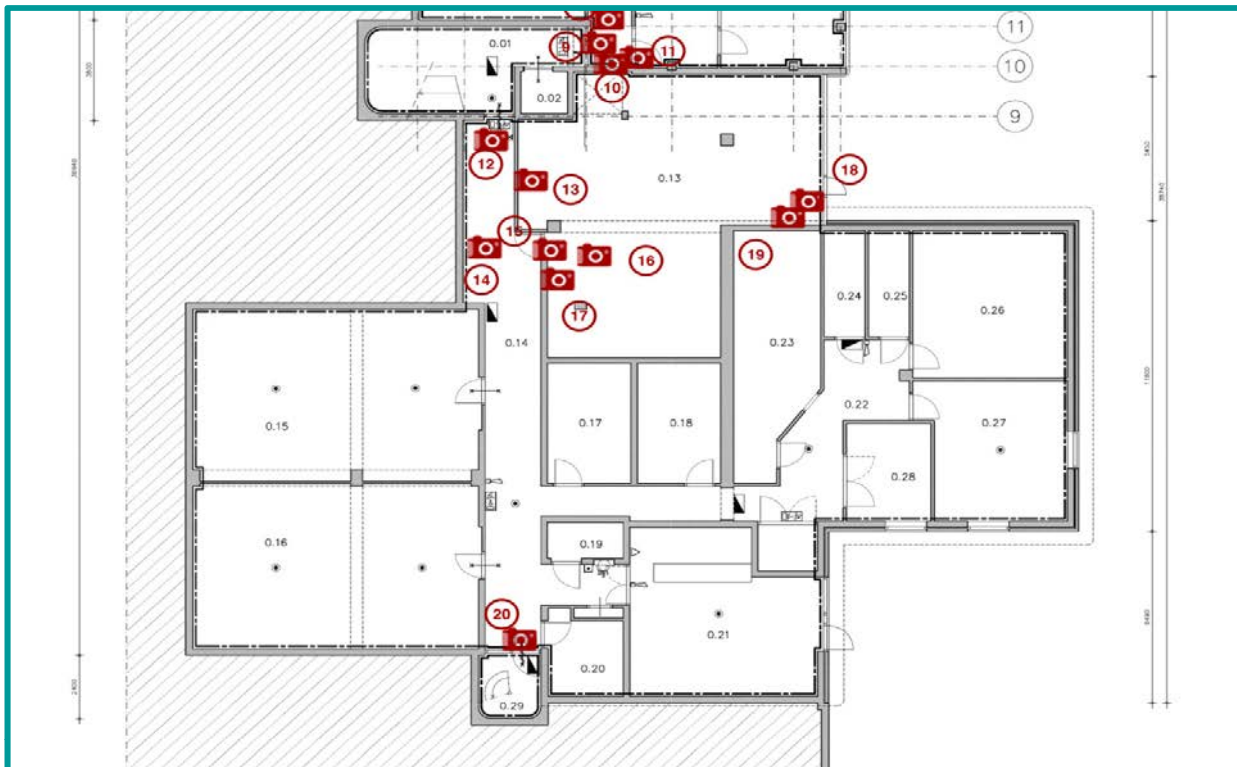


Situatie: Souterrain
Foto: 10
Opmerking: Installatie elementen door brandscheiding; niet voorzien van brandwerende voorzieningen.



Situatie: Souterrain
Foto: 11
Opmerking: Installatie elementen door brandscheiding; niet voorzien van brandwerende voorzieningen.

Souterrain deel 2



Situatie:

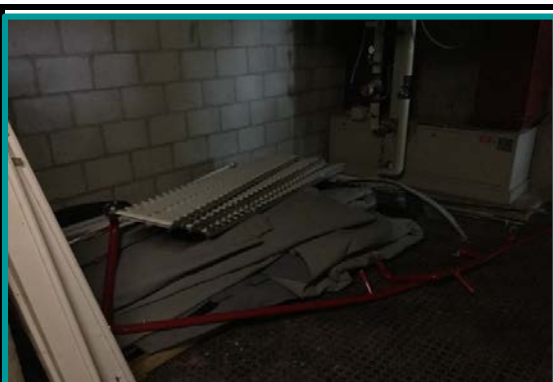
Souterrain

Foto:

12

Opmerking:

Deur in brandscheiding; wig onder deuren in brandscheidingen is niet toegestaan.



Situatie:

Souterrain

Foto:

13

Opmerking:

Geen brandwerende materialen opslaan in technische ruimten.



Situatie: Souterrain
Foto: 14
Opmerking: Montagedoos zonder afdekking op diverse plaatsen aanwezig.



Situatie: Souterrain
Foto: 15
Opmerking: Hang en sluitwerk in slechte staat op diverse plaatsen in het gebouw.



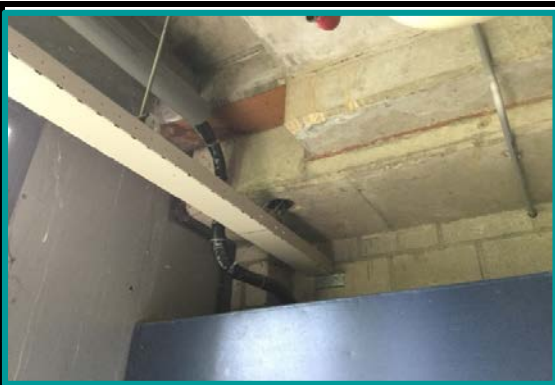
Situatie: Souterrain
Foto: 16
Opmerking: Installatie elementen door brandscheiding; niet voorzien van brandwerende voorzieningen.



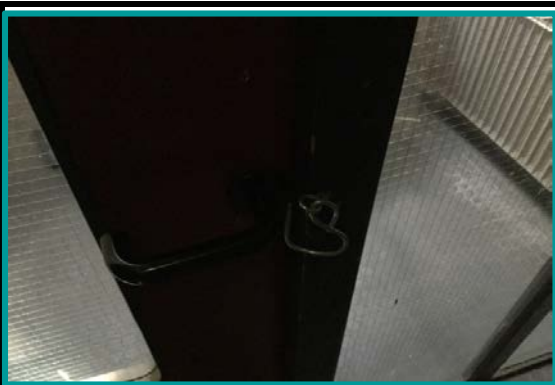
Situatie: Souterrain
Foto: 17
Opmerking: Elektra voorzieningen niet deugdelijk bevestigd.



Situatie: Souterrain
Foto: 18
Opmerking: Vluchtweg niet op correcte wijze bereikbaar.
Werking van het paniekbeslag is wel werkend.

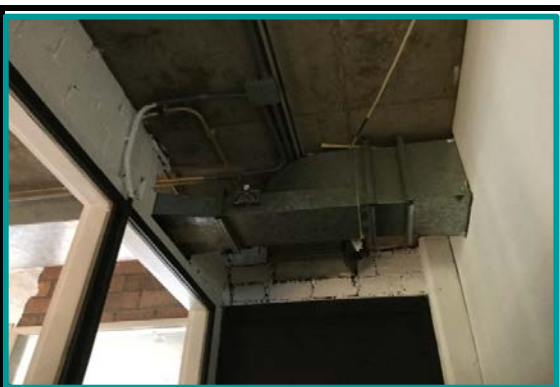
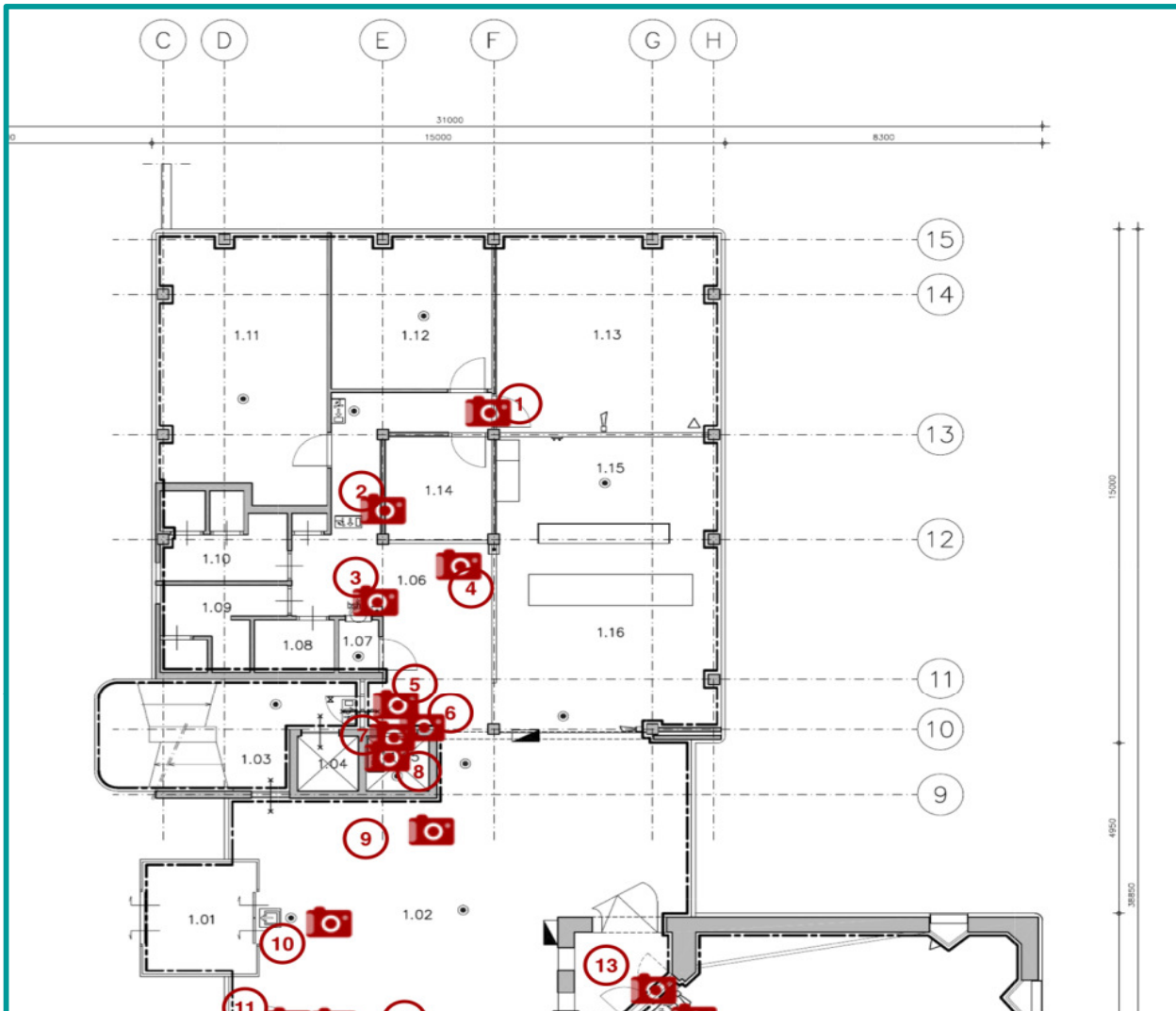


Situatie: Souterrain
Foto: 19
Opmerking: Installatie elementen door brandscheiding; niet voorzien van brandwerende voorzieningen.



Situatie: Souterrain
Foto: 20
Opmerking: Haak verwijderen bij vluchtdeur.

Begane Grond deel 1



Situatie:

Foto:

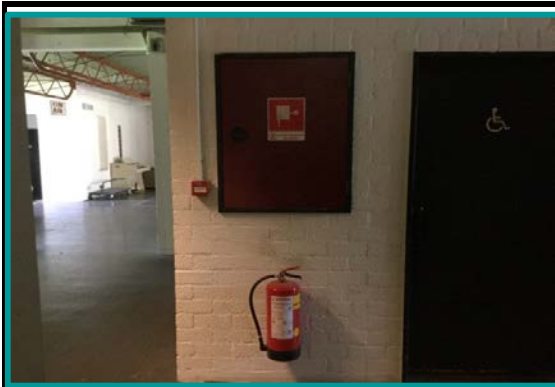
Opmerking:

Begane grond
1

Openingen tussen gang en
sprekkamers aanwezig.
Geluidlekken.



Situatie: Begane grond
Foto: 2
Opmerking: Vluchtwegpictogram tegen vloer aan bevestigd.
 Op goede zichtbare wijze conform norm aanbrengen.



Situatie: Begane grond
Foto: 3
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Begane grond
Foto: 4
Opmerking: Defect armatuur



Situatie: Begane grond
Foto: 5
Opmerking: Deur in brandscheiding; niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: Begane grond
Foto: 6
Opmerking: Geen brandscheidingen en brandwerende voorzieningen in schachten aangebracht.



Situatie: Begane grond
Foto: 7
Opmerking: Installatie elementen door brandscheiding; niet voorzien van brandwerende voorzieningen.

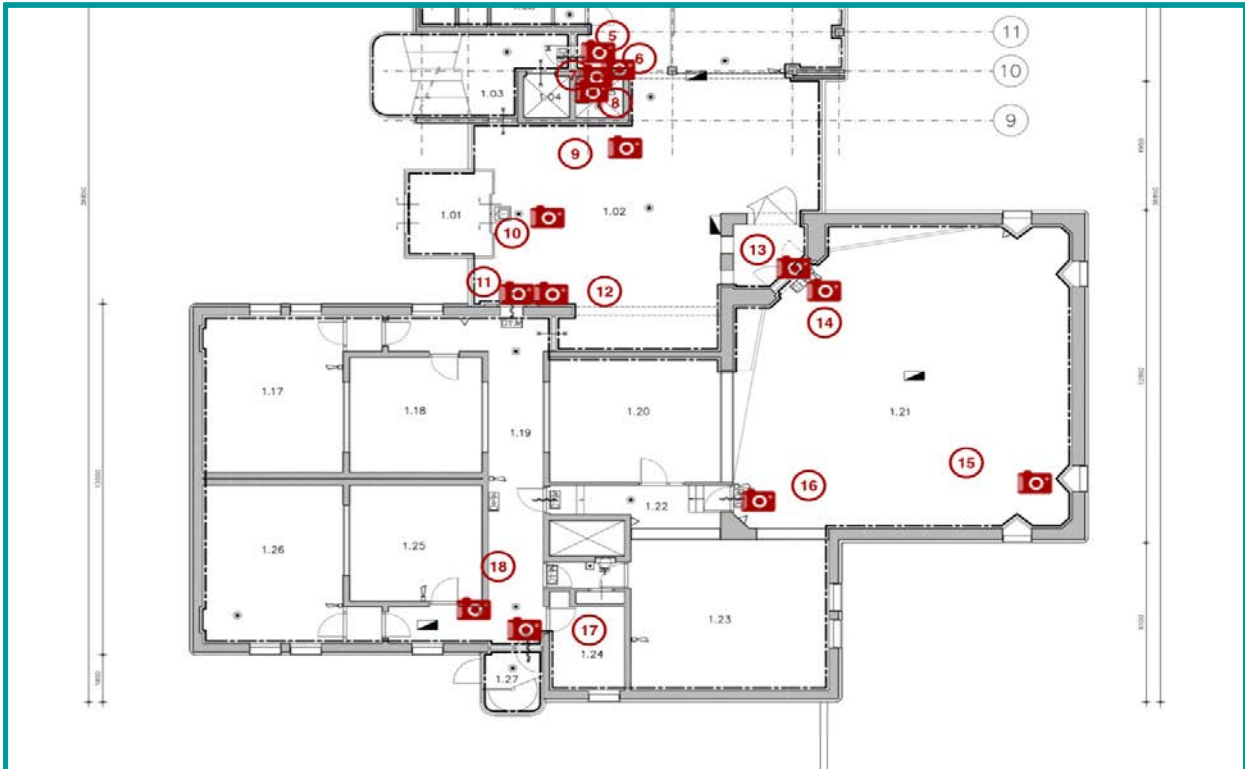


Situatie: Begane grond
Foto: 8
Opmerking: Brandmeldinstallatie



Situatie: Begane grond
Foto: 9
Opmerking: Ontruimingsplattegrond alleen aanwezig op plattegrond. Ontbreekt op alle overige verdiepingen.

Begane Grond deel 2



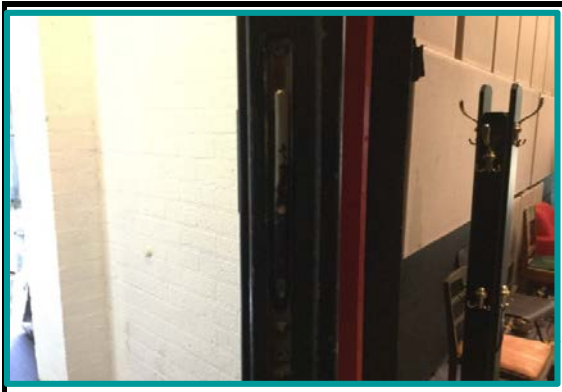
Situatie: Begane grond
Foto: 10
Opmerking: Buitendeur in vluchtweg is afsluitbaar. Voorzien van paniekbeslag.



Situatie: Begane grond
Foto: 11
Opmerking: Vluchtweg voorzien van uitstekende stenen. Voorzien van gladde afwerking.



Situatie: Begane grond
Foto: 12
Opmerking: Vluchtweg voorzien van uitstekende stenen. Voorzien van gladde afwerking.



Situatie: Begane grond
Foto: 13
Opmerking: Vluchtweg is niet in 1 keer te openen. Personen aantal op aanpassen of dubbele deur aanpassen. Controle van mogelijke aanwezige personen tegelijkertijd in de ruimte in combinatie met vluchtwegbreedte.



Situatie: Begane grond
Foto: 14
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: Begane grond
Foto: 15
Opmerking: Controle van aanwezige inrichting op brandwerendheid. Brandwerend impregneren indien noodzakelijk.



Situatie: Begane grond
Foto: 16
Opmerking: Aanwezige spullen achter vluchtdeur verwijderen. Vluchtweg vrijhouden.

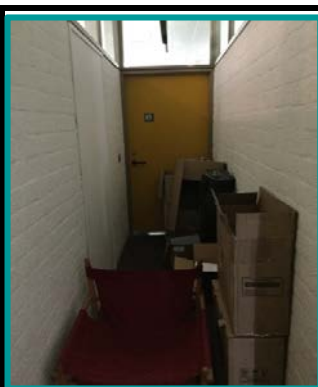
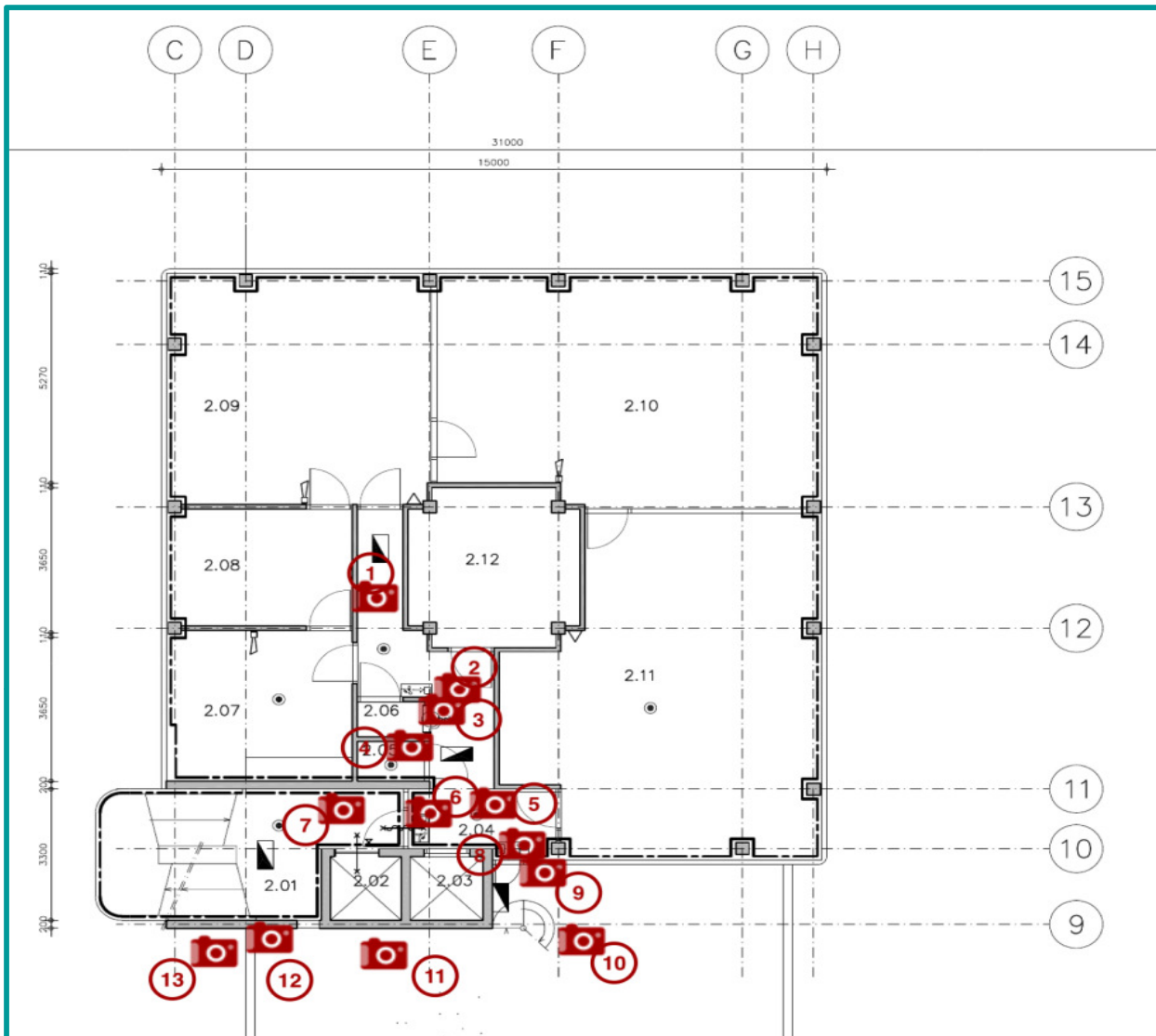


Situatie: Begane grond
Foto: 17
Opmerking: Diverse vluchtwegpictogrammen op storing controleren.



Situatie: Begane grond
Foto: 18
Opmerking: Brandblusmiddelen niet jaarlijks gecontroleerd.

1e Verdieping deel 1



Situatie:

1e verdieping

Foto:

1

Opmerking:

Materialen uit vluchtroute
verwijderen.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 2
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: 1e verdieping
Foto: 3
Opmerking: Brandblusmiddelen niet jaarlijks gecontroleerd.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 4
Opmerking: Geen brandscheidingen en brandwerende voorzieningen in schachten aangebracht.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 5
Opmerking: Verlaagd plafond open naast rookmelder.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 6
Opmerking: Deur in brandscheiding;
niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 7
Opmerking: Brandblusmiddelen niet
jaarlijks gecontroleerd.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 8
Opmerking: Vluchtdeur is afsluitbaar.
Paniekbeslag aanbrengen.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 9
Opmerking: Deur is niet volledig 90 graden
te openen bij paniek.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 10
Opmerking: Stenen in vluchtweg verwijderen.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 11
Opmerking: Beton ontbreekt in gevel. Corrosie vorming zichtbaar.

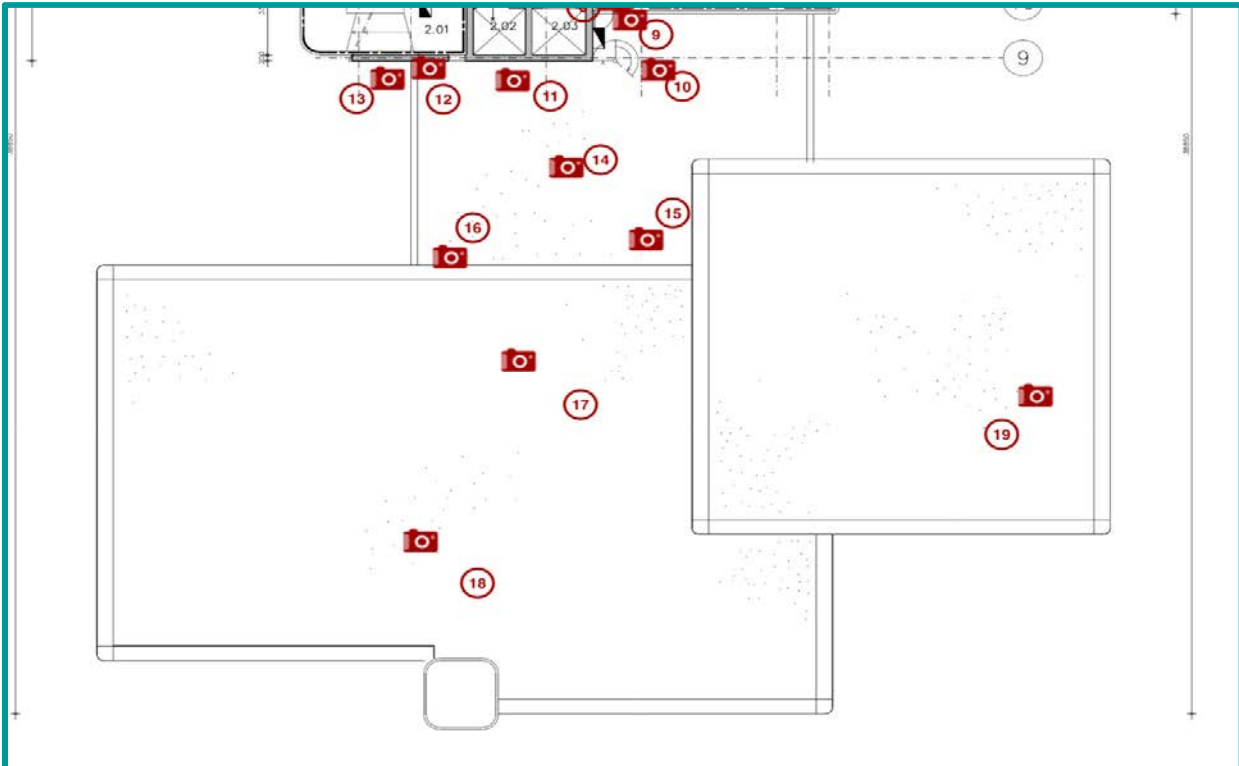


Situatie: 1e verdieping
Foto: 12
Opmerking: Uitklapbare vluchtrap niet veilig bereikbaar vanaf dak. Er is geen bescherming aanwezig rondom de trap. Niet toegestaan conform bouwbesluit.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 13
Opmerking: Armatuur is voorzien van water in kap. Niet deugdelijk bevestigd.

1e Verdieping deel 2



Situatie: 1e verdieping
Foto: 14
Opmerking: Geen veiligheidsvoorziening t.b.v. het uitvoeren van werkzaamheden op het dak aanwezig.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 15
Opmerking: Verouderde airco's aan de gevel aanwezig. Deze zijn voorzien van het R22 koudemiddel.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 16
Opmerking: Lekkage aanwezig.
 Zichtbaar op de begane grond.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 17
Opmerking: Geen veiligheidsvoorziening
 t.b.v. het uitvoeren van
 werkzaamheden op het dak
 aanwezig.

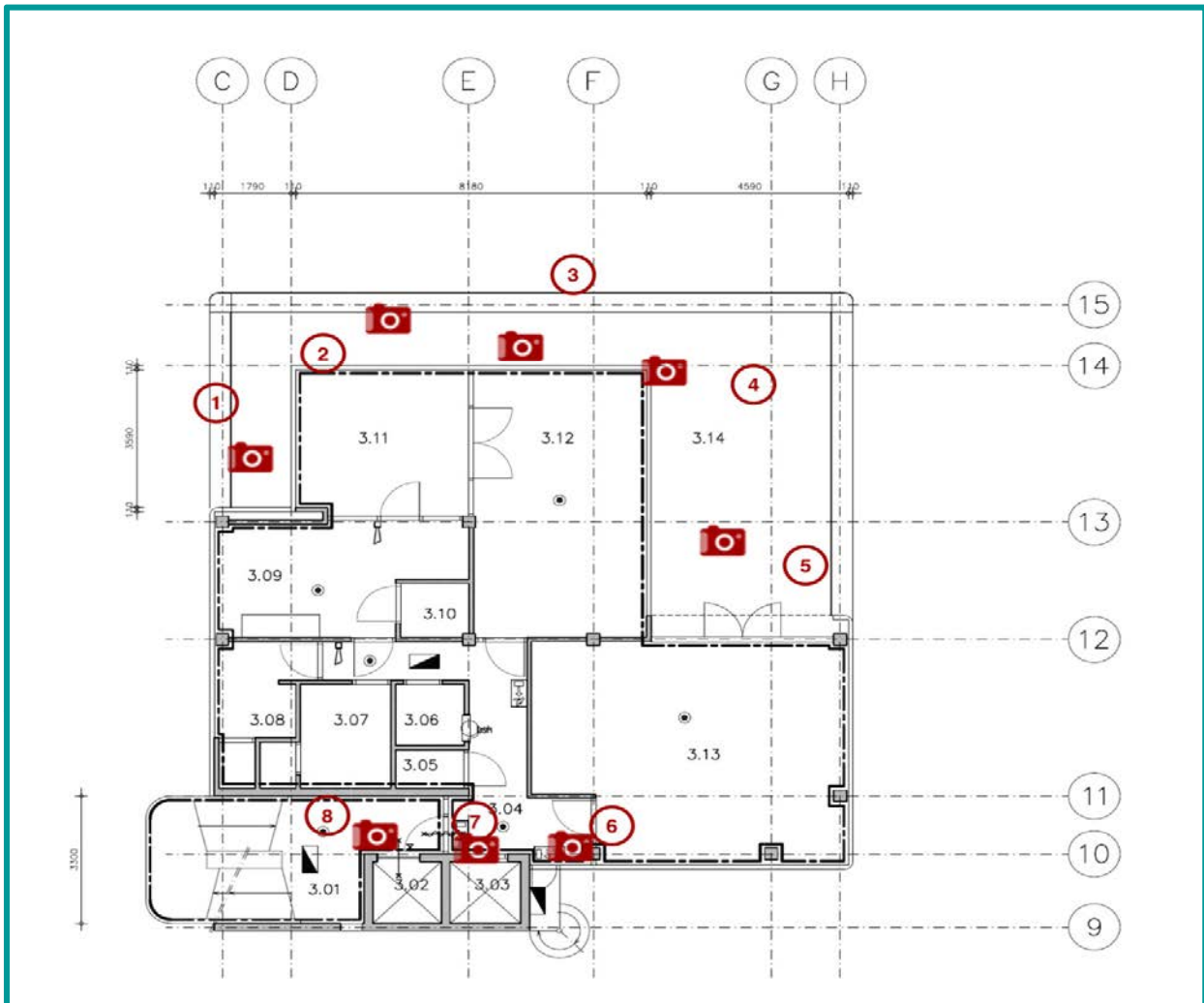


Situatie: 1e verdieping
Foto: 18
Opmerking: Verouderde airco's aan de
 gevel aanwezig.
 Deze zijn voorzien van het
 R22 koudemiddel.



Situatie: 1e verdieping
Foto: 19
Opmerking: Geen veiligheidsvoorziening
 t.b.v. het uitvoeren van
 werkzaamheden op het dak
 aanwezig.

2e Verdieping



Situatie:

2e verdieping

Foto:

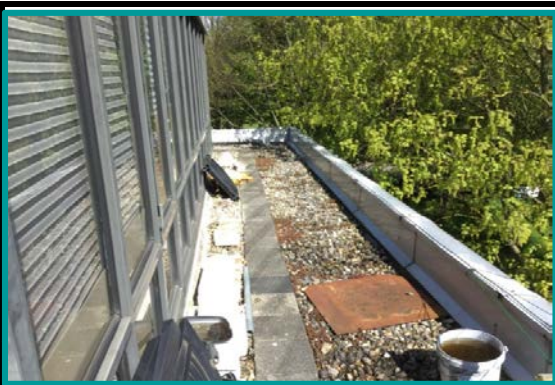
1

Opmerking:

Hemelwaterafvoer niet
aangesloten op het riool.



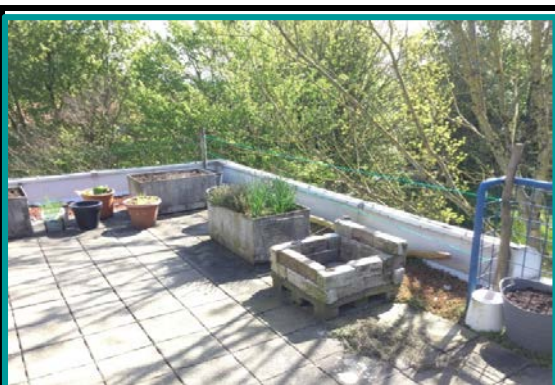
Situatie: 2e verdieping
Foto: 2
Opmerking: Diverse rubberen afdichtingen ontbreken of zijn verouderd waardoor lekkages ontstaan.




Situatie: 2e verdieping
Foto: 3
Opmerking: Looppad is niet voorzien van balustrade boven de gevelaansluiting waardoor er valgevaar aanwezig is.





Situatie: 2e verdieping
Foto: 4
Opmerking: Indekkingen zijn op diverse plaatsen gescheurd of ontbreken waardoor er lekkages aanwezig zijn.



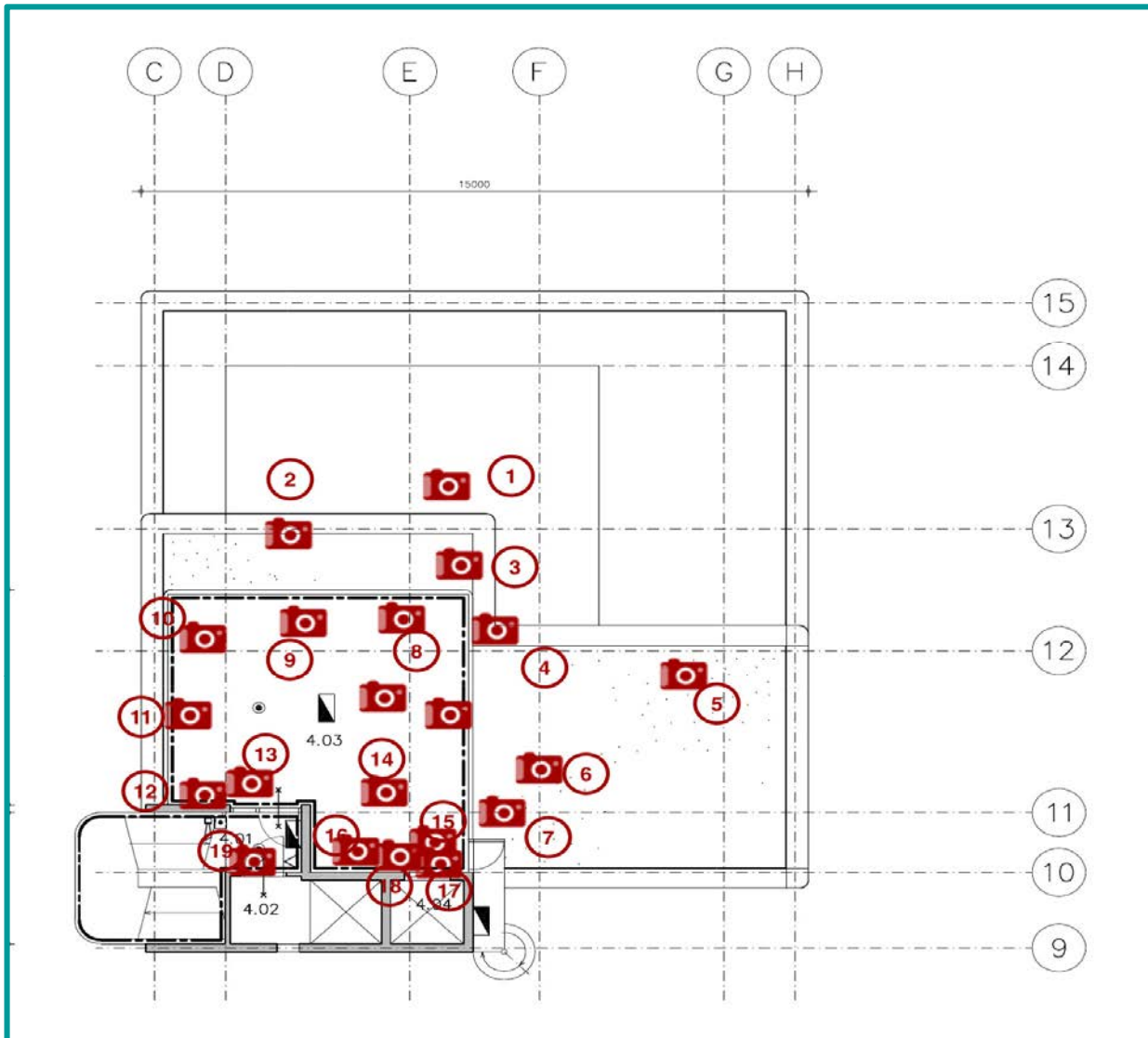
Situatie: 2e verdieping
Foto: 5
Opmerking: Terras is niet voorzien van balustrade boven de gevelaansluiting waardoor er valgevaar aanwezig is.

	<p>Situatie: 2e verdieping Foto: 6 Opmerking: Deur is afsluitbaar. Paniekbeslag aanbrengen.</p>
---	---

	<p>Situatie: 2e verdieping Foto: 7 Opmerking: Deur in brandscheiding; niet brandwerend uitgevoerd. Vluchtwegpictogram is niet duidelijk zichtbaar.</p>
--	--

	<p>Situatie: 2e verdieping Foto: 8 Opmerking: Lift is niet in gebruik.</p>
---	---

3e Verdieping



Situatie:

3e verdieping

Foto:

1

Opmerking:

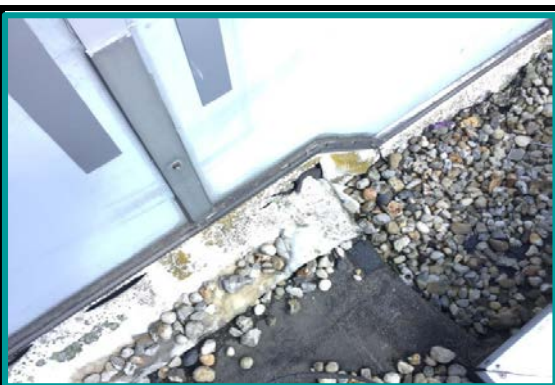
Veroudering van de afdekking zichtbaar.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 2
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: 3e verdieping
Foto: 3
Opmerking: Valbeveiliging niet op geheel dakvlak aangebracht. Bliksembeveiliging is conform opgave van de beheerder recent getoetst.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 4
Opmerking: Indekkingen zijn op diverse plaatsen gescheurd of ontbreken waardoor er lekkages aanwezig zijn.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 5
Opmerking: Valbeveiliging niet op geheel dakvlak aangebracht.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 6
Opmerking: Algemeen beeld



Situatie: 3e verdieping
Foto: 7
Opmerking: Indekkingen zijn op diverse plaatsen gescheurd of ontbreken waardoor er lekkages aanwezig zijn.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 8
Opmerking: Brandwerende materialen verwijderen uit technische ruimte.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 9
Opmerking: Algemeen beeld -installatie.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 10
Opmerking: Algemeen beeld - installatie.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 11
Opmerking: Brandwerende materialen verwijderen uit technische ruimte.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 12
Opmerking: Algemeen beeld - installatie.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 13
Opmerking: Deur in brandscheiding; niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 14
Opmerking: Brandwerende afdichtingen niet conform norm afgewerkt.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 15
Opmerking: Vluchtdeur is afsluitbaar, voorzien van paniekbeslag.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 16
Opmerking: Algemeen beeld - brandwerende afdichtingen alleen uitgevoerd in technische ruimte op 3e verd. Alle overige brandwerende benodigde voorzieningen in het gebouw ontbreken.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 17
Opmerking: Deur in brandscheiding; niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 18
Opmerking: Deur in brandscheiding;
niet brandwerend uitgevoerd.



Situatie: 3e verdieping
Foto: 19
Opmerking: Beschadiging aan deur.

Opname bouwkundig

Brandwerende voorzieningen

Er zijn in het gebouw op iedere verdieping brandscheidingen aanwezig conform de bestaande tekeningen. Tijdens de inspectie blijkt dat de kozijnen, deuren en beglazing in de brandscheiding niet conform de regelgeving brandwerend is uitgevoerd.

De installatie technische onderdelen zijn niet voorzien van de benodigde brandwerende voorzieningen.

Op diverse plaatsen zijn er wand en vloeropeningen in de brandscheiding.

Schachten lopen op alle verdiepingen door in 1 verbinding zonder brandwerende wanden en vloerafscheidingen.

Het advies is om de brandscheidingen te herstellen naar de normering van het bouwbesluit bestaande bouw.

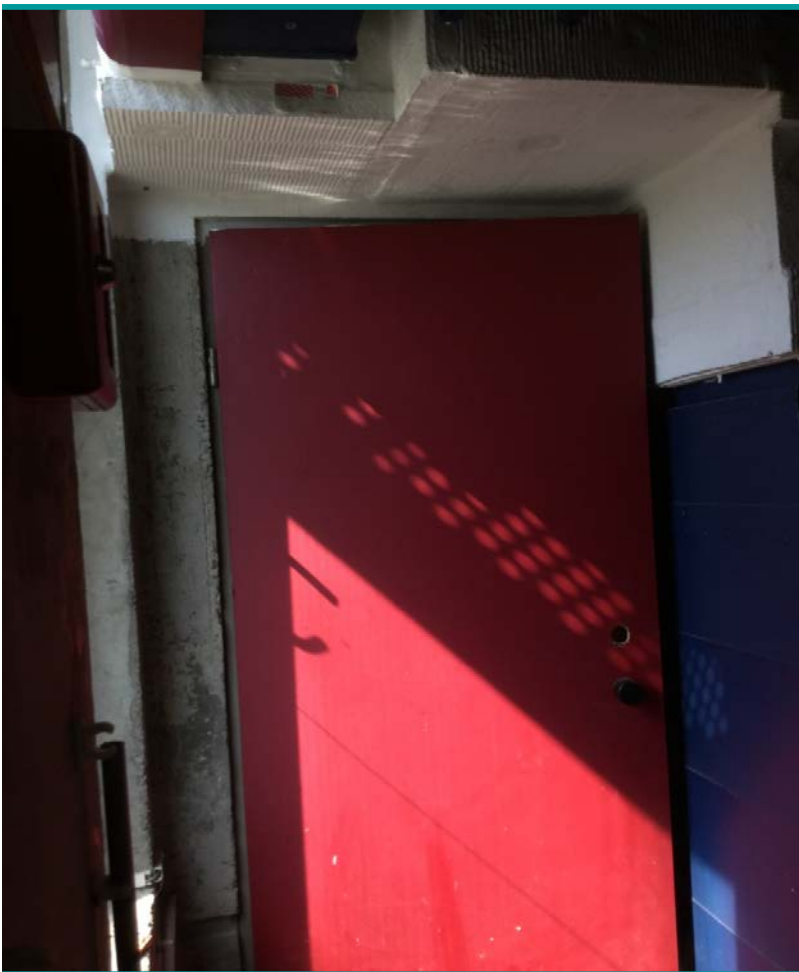


Foto: deur in brandscheiding



Foto: brandwerende doorvoeren

De aanwezige brandwerende voorzieningen dienen gecontroleerd en hersteld te worden.

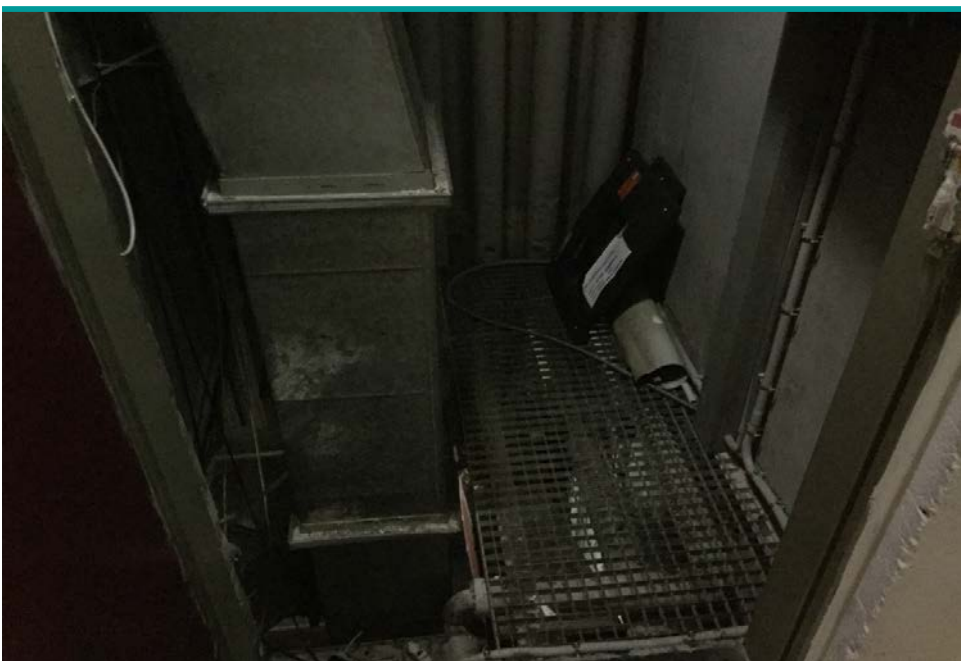


Foto: schacht



Foto: installatie onderdelen in brandscheiding

Vluchtdeuren

De vluchtdeuren in het gebouw zijn op diverse plaatsen afsluitbaar. Deze niet afsluitbaar uitvoeren of voorzien van paniekbeslag.

In de vluchtroute mogen geen materialen en spullen opgesteld worden die het vluchten belemmeren.



Foto: afsluitbare vluchtdeur

Vluchtroute

De vluchtweg dient gegarandeerd te zijn tot op het openbaar terrein.

Vanaf de verdieping kan er gebruikt gemaakt worden van de vluchttrap aan de buitenkant van het gebouw.

De vluchtroute volgt een gedeelte over het plat dak tot aan de voorzijde van de hoofdentree. Het dient constructief berekend te worden of de hoofdconstructie van de onderliggende dakconstructie voldoet aan de gestelde normeringen.

De onderliggende constructie mag niet bezwijken tijdens het vluchten.

De uitklapbare ladder bij de hoofdentree is niet veilig te bereiken vanaf de dakrand.

Deze is niet getest op de werking. Er is tevens geen bescherming aanwezig bij de dakrand en geen afscherming/ valbeveiliging rondom de ladder.

Het advies is om deze vluchtweg in goede orde te herstellen, o.a. door het aanbrengen van een koolladder. De ladder dient jaarlijks gekeurd te worden door een gecertificeerd bedrijf.



Foto: afsluitbare vluchtdeur

Op de begane grond is een ontruimingsplan aanwezig. Deze ontbreken op alle overige verdiepingen.

Het advies is om per verdieping op centrale plaatsen zoals bij uitgangen en brandblusmiddelen een ontruimingsplan aan te brengen. Zodat de gebruikers inzichtelijk hebben, hoe te handelen bij calamiteiten.

Valbeveiliging

Op de 2e verdieping bevinden zich een tweetal woningen.

Aansluitend is een dakterras met een looppad op het dak welke niet is voorzien van een valbeveiliging. Deze dient te worden voorzien van een balustrade om valgevaar te voorkomen.



Foto: dakterras op 2e verdieping

Opname Installaties

Brandblusmiddelen

In het gebouw zijn diverse brandslanghaspels en brandblussers aanwezig. Blusmiddelen dienen jaarlijks gecontroleerd en gekeurd te worden door een gecertificeerd bedrijf.

De laatste controle van de aanwezige blusmiddelen is in 2013 geweest. Controle uitvoeren of de reikwijdte voldoende is per blusmiddel.



Foto: keuringsdatum brandslanghaspel

Elektrotechnische installatie

Bij de elektrotechnische installaties zijn diverse gebreken geconstateerd.

Op diverse plaatsen zijn spanningvoerende delen geconstateerd die niet beveiligd zijn tegen aanraking.

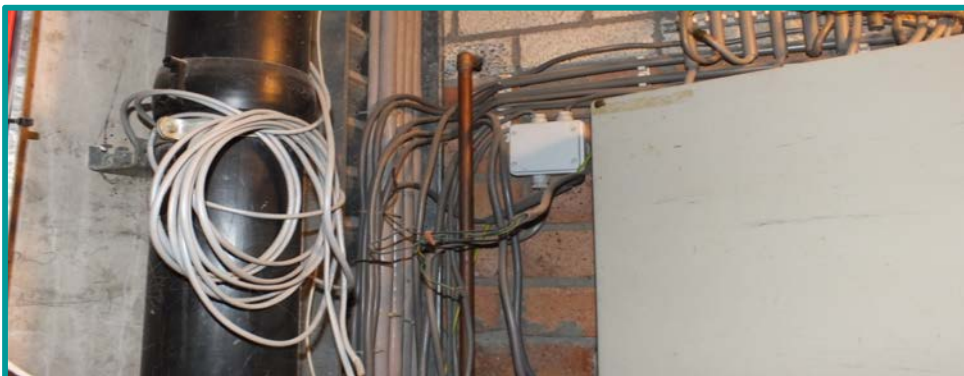


Foto: losse bekabeling zonder afscherming



Foto : verdeler met deels ontbrekende afdekking



Foto : wandcontactdoos zonder afdekking

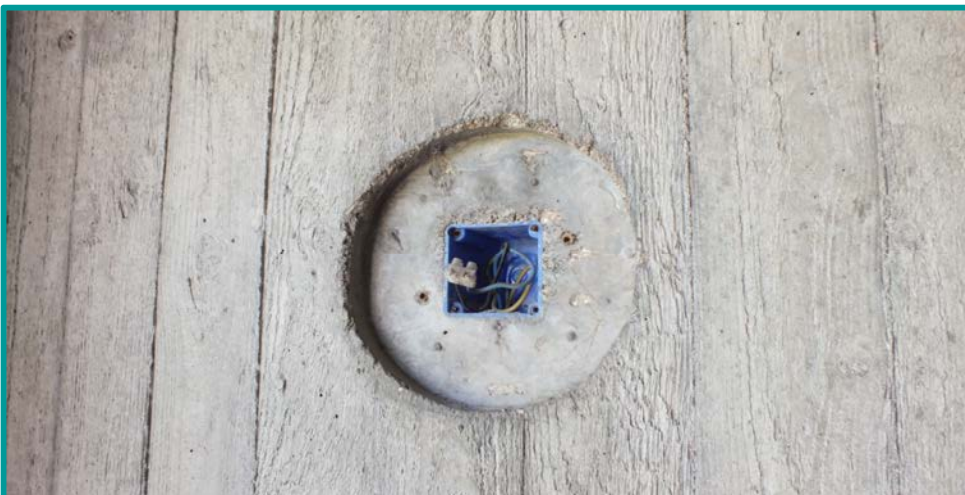


Foto : montagedoos zonder afdekking

Bij de brandmeldinstallatie is geconstateerd dat het verlaagd plafond waaraan de rookmelders zijn gemonteerd niet meer overal intact is waardoor de werking van de betreffende rookmelders niet meer optimaal is. Daarnaast is een nevenindicator geconstateerd die aan de eigen bekabeling hangt.

Op basis van deze constatering dient er nauwkeurig naar het onderhoud van de brandmeldinstallatie gekeken te worden.

Alle gebreken dienen hersteld te worden.



Foto : verlaagd plafond open bij rookmelder



Foto : nevenindicator die hangt aan zijn bekabeling

Bij diverse noodverlichtingen is geconstateerd dat niet elk armatuur een afdekking heeft.



Foto : vluchtwegpictogrammen

De vluchtwegpictogrammen controleren op werking en op diverse plaatsing dient de situering bekeken te worden. Daar deze niet overal correct zichtbaar zijn.

Koelinstallatie

Bij de koelinstallatie is geconstateerd dat de aanwezige splitunits zijn gevuld met R22. Dit koelmiddel is verboden sinds januari 2015. De aanwezige koelinstallaties die voorzien zijn van dit koelmiddel dienen te worden gesaneerd.

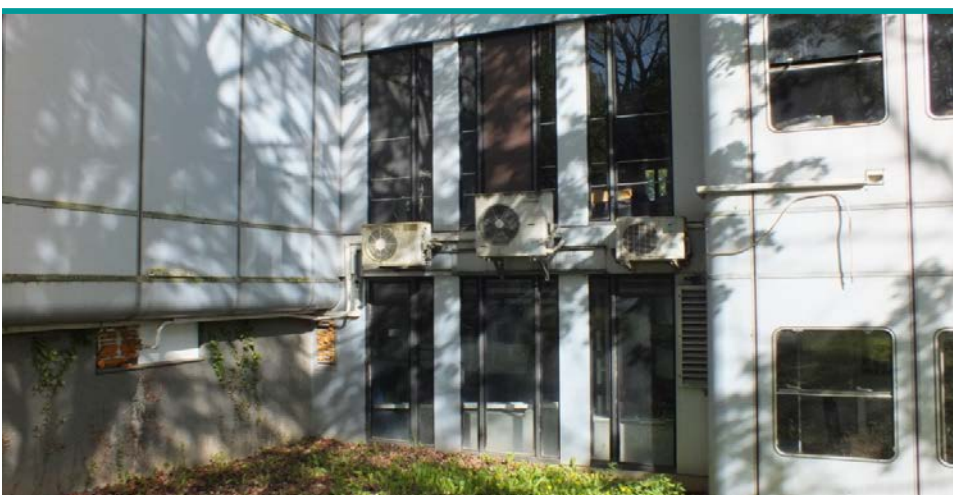


Foto : buitendelen van de koelinstallatie die aan de gevel zijn gemonteerd.

Waterinstallaties

Bij de waterinstallatie is geconstateerd dat er diverse tappunten zijn die volgens de beheerder niet of nauwelijks worden gebruikt. Door de beperkte doorstroming is de kans aanwezig dat bacteriën, waaronder legionella bacteriën, zich kunnen vormen in het leidingnet. Ook zijn er dode leidingdelen geconstateerd.

Het advies is om een legionella controle uit te voeren en het afkoppelen van de benodigde leidingen tot op de hoofdleiding.



Foto : tappunt welke niet meer in gebruik is.

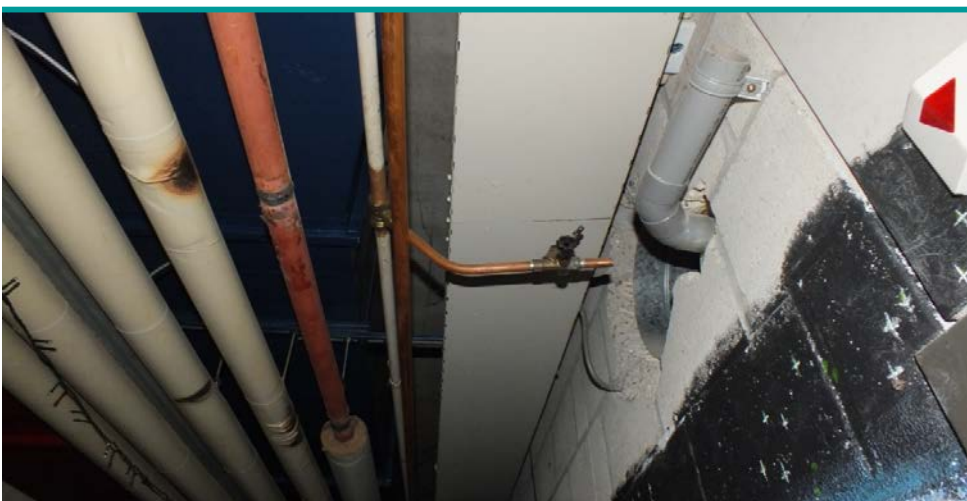


Foto : afstand tussen afsluiter en doorgaande leiding is te groot conform regelgeving.

Ventilatie-installaties

De ventilatie-installaties worden in de huidige situatie niet meer gebruikt. In principe is er nu geen luchtverversing in het pand hetgeen een negatieve invloed op de binnenluchtkwaliteit zal hebben.

Bij inspectie van een luchtbehandelingskast is vergaande corrosie bij een verwarmingsbatterij geconstateerd.

Bij de luchtkanalen zijn er geen brandkleppen gemonteerd behalve in twee kanalen in de stookruimte. De schachten zijn open vanaf de kelder tot aan de derde verdieping en hebben geen brandwerende voorzieningen tussen de verdiepingen.

Er is een elektrische stoomketel aanwezig die de bevochtigingsecties in de luchtkanalen voedt. Deze dient te worden onderhouden en gekeurd alvorens deze gebruikt kan worden.



Foto : vergaande corrosievorming bij een verwarmingsbatterij



Foto : ontbreken brandklep bij doorvoering door schachtwand

Verwarmingsinstallatie

Het opgesteld vermogen van de ketels in de technische ruimte op het dak is meer dan 160 kW (grenswaarde bestaande bouw conform het bouwbesluit). De ruimte is volgens het bouwbesluit een stookruimte, hetgeen betekent dat de ruimte een eigen brandcompartiment dient te zijn en te voldoen aan de NEN 3028. Bij de opname is gebleken dat de brandwerendheid van de ruimte niet voldoet aan de minimale eisen van het bouwbesluit. De ruimte voldoet eveneens niet aan de eisen van de NEN 3028.

Onder ander is er geen plofvoorziening geconstateerd.

De brandschakelaar van de ketels stond ten tijde van de inspectie uit geschakeld.



Foto : ketel met sticker onderhoud uit 2013.

Op de ketels staat vermeld dat in 2013 het laatste onderhoud is gepleegd.

De beheerder geeft aan dat er nog regelmatig onderhoud wordt gepleegd.

Noch uit het logboek noch uit de aanwezige stickers blijkt duidelijk dat er onderhoud is gepleegd sinds 2013. Bij diverse componenten zijn oude lekkages geconstateerd evenals corrosievorming.



Foto : corrosievorming bij appendages

In de huidige toestand is er geen sprake van een veilige situatie.
Er zijn diverse gebreken geconstateerd die verholpen dienen te worden.
Er dient een uitgebreide inventarisatie plaats te vinden evenals een NEN 3140-keuring.

Conclusie

In het gebouw aan de Bankastraat 3 te Maastricht hebben we een quickscan uitgevoerd om de veiligheid te controleren op bouwkundig en installatie technisch vlak.

Het uitgangspunt is het veilig gebruik van het gebouw tot voorjaar 2017.

Tijdens de opname zijn er diverse gebreken geconstateerd waarbij geen sprake is van een veilig gebruik.

Hierbij spreken we vooral over de brandveiligheid van het gebouw, vluchten binnen het gebouw en de elektrotechnische en werktuigkundige installaties.

Deze gebreken zijn per punt omschreven in de onderdelen opname bouwkundig en opname installaties.

Om het gebouw veilig te kunnen gebruiken adviseren wij om de omschreven punten uit de 2 opnames te herstellen conform de gestelde regelgeving en normeringen.

Met het uitvoeren van de quickscan is het niet mogelijk om een specifieke raming van de kosten te geven. Er is verder onderzoek nodig om de totale gebreken in kaart te brengen en hier een gerichte raming van te kunnen maken.