

Technical Due Diligence Rapport

Kruisstraat 30-32 HAARLEM



Versie 2.0

Lijst met aanpassingen

Versie:	Datum:	Beschrijving van de wijziging:	Herzien:	Vrijgegeven door:
1.0	20-02-2024	Diverse aanpassingen asbest		
2.0	20-02-2024	Opmerkingen Gem. Haarlem verwerkt		

Colophon

Titel: Technical Due Diligence
Onderwerp: Commerciële ruimte Kruisstraat 30-32
Haarlem
Projectnummer: 51020866
Klant: Gemeente Haarlem
Referentienummer: 51020866
Versie: 2.0

Datum: 20-02-2024

Auteurs: Niels van Velzen
Rob Mensink

Gecontroleerd door: Hans Hoogland

Vrijgegeven door:

Hans Hoogland

Inhoudsopgave

Lijst met aanpassingen	2
Colophon	2
Disclaimer	5
1. Introductie en verantwoording	6
1.1 Introductie	6
1.2 Verantwoording	8
1.3 Opbouw van het rapport	8
1.4 Documentatie	8
2. Samenvatting van de belangrijkste bevindingen	9
3. Algemene beschrijving	10
3.1 Algemene omschrijving van het gebouw	10
3.1.1 Gebouw en locatie:	10
3.1.2 Omschrijving van het gebouw:	11
3.1.3 Plattegronden	12
3.2 Juridische componenten	14
3.2.1 Service- en onderhoudscontracten	14
3.2.2 Garantieverklaringen	14
3.2.3 Omgevingsvergunning en gebruiksmelding	14
3.2.4 Omgevingsinvloeden o.b.v. openbare data	14
4. Bevindingen bouwkundig exterieur	17
4.1 Terrein	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Hekwerken en poorten	17
4.1.3 Bestrating / riolering	18
4.2 Fundering en gebouw constructie	19
4.2.1 Fundering / Paalfundering	19
4.2.2 Dragende constructie	20
4.3 Gevels	21
4.3.1 Gevels Object Lange Margarethastraat	21
4.3.2 Gevels Object Kruisstraat 30-32	22
4.4 Gevelopeningen	24
4.4.1 Kozijnen en vliesgevels	24
4.5 Dak	25
4.5.1 Dakafwerking	25

5.	Bevindingen bouwkundige interieur	26
5.1	Vloeren	26
5.1.1	Keldervloer / wanden.....	26
5.1.2	Vloerafwerkingen.....	27
5.1.3	Interne trappen / Hellingbanen / Leuningen / Openingen	27
5.2	Binnenwanden.....	28
5.2.1	Dragende binnenwanden / Niet-dragende binnenwanden.....	28
5.3	Plafondafwerking	29
5.3.1	Plafondsysteem / Verlaagde plafond	29
5.4	Binnenwandopeningen	30
5.4.1	Binnen kozijnen / Binnendeuren	30
5.5	Bijzondere ruimten.....	31
5.5.1	Sanitaire ruimtes	31
5.5.2	Doucheruimte / Wellness-ruimtes	31
5.5.3	Keuken	31
5.5.4	Laboratoriumruimtes	31
5.6	Brandveiligheid en preventie	31
6.	Mechanische Installaties	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Verwarming en koeling	32
6.2.1	Opwekking en distributie van warmte	32
6.3	Ventilatie	33
6.3.1	Ventilatie luchtbehandeling	33
7.	Elektrotechnische Installaties	34
7.1	Algemeen	34
7.2	Distributie.....	34
7.2.1	(Hoofd)verdeelkasten	34
7.3	Verlichting	35
7.3.1	Buitenverlichting	35
7.3.2	Binnenverlichting	35
8.	Bevindingen Transport Installaties	36
8.1	Liften / Roltrappen / Rolpaden.....	36
8.1.1	Liften / Platformliften.....	36
8.1.2	Roltrappen / rolpaden.....	37
8.1.3	Installatie gevelreiniging / Hangende Steigers.....	37
	Bijlage 1 Check theoretische levensduur	38
	Bijlage 2 Asbest rapportage	40

Disclaimer

De informatie in dit rapport is vertrouwelijk. Deze informatie mag niet worden gefotokopieerd of openbaar gemaakt aan een andere partij en mag niet voor enig ander doel worden gebruikt.

De standpunten in deze publicatie vertegenwoordigen de standpunten van de auteurs op de datum van uitgifte en mogen niet worden beschouwd als garanties van prestatie ten aanzien van elke investering. Noch Sweco, noch een van zijn functionarissen, directeuren, werknemers of agenten aanvaardt enige aansprakelijkheid of geeft enige garantie, uitdrukkelijk of impliciet, door de toepassing van de wet of anderszins, met betrekking tot het geïnspecteerde of dit rapport of enige informatie of verklaringen, (inclusief geraamde/genoemde kosten) die hierin zijn opgenomen of hierbij betrekking hebben, met inbegrip van de juistheid of volledigheid van dergelijke informatie of verklaringen en de voorwaarde, kwaliteit of geschiktheid van het geïnspecteerde. Dergelijke informatie en verklaringen zijn in veel gevallen verkregen uit externe bronnen, zijn niet getest of gecontroleerd en kunnen onderhevig zijn aan fouten of weglatingen. In het bijzonder zijn ramingen gebaseerd op diverse aannames en subjectieve bepalingen waarover geen garantie of zekerheid kan worden gegeven. In het geval dat dit rapport informatie bevat over verontreinigende stoffen of andere giftige of gevaarlijke stoffen in verband met het geïnspecteerde, wordt deze informatie op geen enkele wijze uitgelegd als garanties of voorstellen, uitdrukkelijk of impliciet, door toepassing van de wet of anders, door een partij, over het bestaan of niet-bestaan of aard van dergelijke materialen in, onder, op of rond het geïnspecteerde.

Kostenramingen zijn gebaseerd op een analyse van de beschikbare informatie, de indrukken die zijn verkregen tijdens de inspectie en op empirische waarden, evenals de gebruikelijke marktprijzen die momenteel aanvaardbaar zijn. Kosten voor bijvoorbeeld bouwwerken en leveringen of verwijdering zijn onderhevig aan mark gerelateerde veranderingen. Gegevens uit dit rapport kunnen niet worden gebruikt als vervanging van en/of voor gedetailleerde planning(doeleinden).

De opmerkingen in dit rapport zijn gebaseerd op momenteel geldende voorschriften en wetten. Eventuele wijzigingen in de wetten en/ of voorschriften na het compileren van dit rapport kunnen niet in aanmerking worden genomen. Aangezien dit rapport uitsluitend op de beschikbare informatie is gebaseerd, kan niet uitgesloten worden dat de conclusies zouden veranderen als de onderliggende informatie onjuist is, misleidend, onvolledig of tegenstrijdig gebruikt wordt met betrekking tot verdere documenten.

1. Introductie en verantwoording

1.1 Introductie

Dit gebouw is onderzocht door Sweco om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige en technische conditie en onderhoudstoestand van het gebouw gelegen aan de Kruisstraat 30-32 te Haarlem.

In overleg met de opdrachtgever is aanvullend beperkt onderzoek verricht op het gebied van een Quick scan Asbest waarbij is onderzocht is of er rekening gehouden moet worden met aanvullende asbestrisico's.

De onderhoudstoestand is vastgesteld door middel van een visuele steekproefsgewijze inspectie ter plaatse van alle bouwkundige en installatietechnische elementen die deel uitmaken van het gebouw. Hierbij is tijdens een visuele steekproefsgewijze inspectie de aanwezigheid van mogelijke constructieve gebreken en/of uitgesteld onderhoud onderzocht. Daarnaast is een beknopte bureaustudie uitgevoerd naar de documenten die beschikbaar zijn gesteld in de dataroom en logboeken/onderhoudsrapporten die op locatie beschikbaar waren.

Alle andere onderwerpen dan eerder genoemd maken geen deel uit van het toepassingsgebied van dit verslag. Verschillende onderwerpen maken geen deel uit van de beoordeling en worden niet genoemd in dit rapport, zoals, maar niet beperkt tot; asbest, bodemonderzoek, ecologie, maatschappelijk, commercieel, juridisch, financieel.

De beoordeling van bouwelementen is gebaseerd op zes categorieën:

Conditie 1: Uitstekend; Het element voldoet aan de eisen en kan worden aangemerkt als 'nieuw', er is geen verlies van functionaliteit / kwaliteit en of beschadigingen aanwezig.

Conditie 2: Goed; Het element voldoet niet geheel aan de technische eisen om nog als nieuw aangemerkt te kunnen worden, er is een geringe afname van de functionaliteit / kwaliteit waargenomen en of beschadigingen aangetroffen.

Conditie 3: Redelijk; Het element zal in de nabije toekomst in meer of mindere mate onderhoud nodig hebben om de technische levensduurverwachting te verlengen of in stand te houden, omdat verlies van functionaliteit / kwaliteit en of schade de het element negatief beïnvloeden.

Conditie 4: Matig; Het element vereist op korte termijn aandacht in de vorm van grootschalig onderhoud, reparatie, revisie of vervanging aangezien verlies van functionaliteit / kwaliteit of schade negatieve neveneffecten op het totale bouwwerk en andere elementen kan hebben.

Conditie 5: Slecht; Het element vereist onmiddellijke aandacht in de vorm van reparatie, revisie of vervanging omdat verlies van functionaliteit / kwaliteit of schade zich in de laatste fase bevindt wat meerdere technische, financiële en of gezondheidsrisico's tot gevolg kan hebben.

Conditie 6: Zeer slecht; Het element vereist onmiddellijke aandacht in de vorm van vervanging aangezien het als verloren kan worden beschouwd en wat ernstige technische, financiële en of gezondheidsrisico's tot gevolg kan hebben.

Object:	Beschrijving:	Opmerking
Datum van het bezoek:	30 januari 2024	
Temperatuur:	±4° Celsius	
Weersomstandigheden:	Bewolkt en lichte regen	
Aanwezigen Sweco:	Niels van Velzen & Rob Mensink	
Soort inspectie:	Visueel, niet-destructief steekproefsgewijs onderzoek	

Toegankelijkheid en bezochte ruimten tijdens de schouw op locatie:	
Verhuurde ruimten	Het object stond ten tijde van de opname leeg
Leegstaande ruimten	Alle leegstaande ruimtes zijn bezocht, m.u.v. een stookruimte op de tweede verdieping i.v.m. asbestrisico's.
Kantoor ruimten;	Niet van toepassing.
Laboratoria;	Niet van toepassing.
Productieruimten;	Niet van toepassing.
Algemene ruimten;	De algemene gangen zijn bezocht, niet alle schachten zijn beoordeeld.
Facilitaire ruimten (receptie/beveiliging, etc.);	Niet van toepassing.
Sanitaire ruimten;	Een deel van de sanitaire ruimtes zijn bezocht.
Dak;	Enkel de daken toegankelijk vanaf de tweede bouwlaag zijn bezocht, de dakvlakken op de bovenste bouwlaag waren niet toegankelijk.
Gevels;	De gevels zijn deels vanaf maaiveldniveau geïnspecteerd, voor zover bereikbaar.
Lift, machinekamers;	De liftmachinekamer is beoordeeld vanaf de toegang, maar niet bezocht.
Technische ruimten;	De technische ruimten zijn bezocht
Verdeelkasten;	De verdeelkasten zijn waargenomen
Laagspanningsruimten;	De laagspanningsruimte is bezocht.
Data en serverruimten;	Niet van toepassing.
Kelder / kruipruimtes;	De kelderverdieping is bezocht.
(Dak) tuinen;	Niet van toepassing, vermoedelijk gemeenschappelijke tuin.
Parkeergebieden;	Niet van toepassing.

1.2 Verantwoording

Vastgoed beoordelingen tijdens TDD processen vinden doorgaans plaats op basis van visuele inspectie vanaf grondniveau. De informatie in dit rapport is verkregen door middel van waarnemingen ter plaatse, interviews en door derden verstrekte documenten. Beoordeling door middel van visuele observatie is beperkt tot elementen en of componenten die gemakkelijk toegankelijk zijn en zichtbaar zijn zonder destructief onderzoek uit te voeren. Er zijn geen (beproevingen)testen uitgevoerd, destructief onderzoek verricht, en er zijn geen berekeningen uitgevoerd om de capaciteiten van de bestaande systemen en installaties te bepalen. De waarneming van verborgen of ontoegankelijke gebieden van het gebouw, die het gebruik van destructief onderzoek zouden hebben vereist, valt buiten de opdracht. De informatie in dit rapport representeert de conditie van het gebouw ten tijde van het bezoek van Sweco; andere problemen kunnen zich ontwikkelen met de tijd die niet duidelijk waren op het moment van deze beoordeling. Sweco heeft deze beoordeling met zorg en vaardigheid opgesteld welke normaliter door eenieder ander gerenommeerd bureau wordt betracht onder gelijke voorwaarden en condities. Er wordt geen impliciete garantie gegeven over de inhoud van deze beoordeling. Items die daarvoor worden aangemerkt zijn als actie behoevend beschreven. De conclusies en aanbevelingen van Sweco mogen op geen enkele manier worden uitgelegd als garantie of om garantie te vormen voor de huidige of toekomstige prestaties van het gebouw. Kosten zijn slechts indicatief en mogen niet worden uitgelegd als bod of offerte om werk uit te voeren. Dit verslag is bedoeld om als één geheel te lezen. De in de verschillende hoofdstukken beschreven informatie is complementair en geeft in sommige gevallen een extra uitleg over de beoordeling. Om die reden zijn interpretaties en conclusies welke worden gebaseerd door alleen bepaalde secties te beoordelen, de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

1.3 Opbouw van het rapport

De bevindingen worden per discipline in aparte hoofdstukken beschreven. In elk hoofdstuk beschrijven we de bevindingen gerelateerd aan document analyse, inspectie, afwijkingen, aandachtspunten en mogelijke maatregelen om de afwijkingen op te lossen.

1.4 Documentatie

Tijdens het opstellen van voorliggend rapport hebben de onderstaande documenten aan de basis gelegen van de inhoudelijke uitwerking van het rapport.

Vergunningstukken:

- 2017-04925 getekend omgevingsvergunning Kruisstraat 30 pb
- bijlage 1 aanvraagformulier

Onderzoeken derden:

- Risicobeoordeling conform NEN 2991 Projectnummer 598H17, Versie 2, 29-01-2018.
- ASBESTINVENTARISATIERAPPORT Projectcode: 598H17 versie 3, 02-03-2018
- 20230417 Brochure Kruisstraat 30 , 32 Haarlem
- Bodemrapport_Kruisstraat_30_32_Haarlem1_1678453750416
- De Beeldenmakers - Meetrapport - Kruisstraat 30 – Haarlem
- 1131ha vlekkenplan 10 januari 2024
- 1131ha-20231208 Structuurontwerp v2
- Koopovereenkomst Kruisstraat 30-32 Haarlem deel 1
- Koopovereenkomst Kruisstraat 30-32 Haarlem deel 2

Tekeningen:

- nr2-doorsnedenaanzichten_dd_29-01-1992
- nr5-plattegrond_dd_19-11-1991
- nr6-gevels_dd_19-01-1961
- bijlage 2 tekening V-01
- bijlage 3 tekening V-02
- bijlage 4 tekening V-03

2. Samenvatting van de belangrijkste bevindingen

Het object dateert uit de begin jaren 60 op basis van gegevens uit het BAG, echter is een voormalige woning aan de Lange Margarethastraat behouden gebleven en geïntegreerd in het object. Het object heeft meerdere gebruikers gekend die ieder eigen wijzigingen hebben doorgevoerd, voornamelijk aan het interieur, maar grote aanpassingen en of renovaties zijn uitgebleven. Het grootste gedeelte van de bouwkundige en E&W-installaties zijn dan ook origineel en in zeer matige tot slechte conditie.

Ten tijde van dit TDD onderzoek worden er ontwerpplannen uitgewerkt voor herontwikkeling van het object. De uitgangspunten ten aanzien van het ontwerp zijn geïntegreerd in dit rapport. Met andere woorden, het uitgangspunt van 'instandhouding' van het object is losgelaten en in dit geval wordt gekeken naar eventuele herbruikbaarheid van diverse bouwkundige en installatietechnische onderdelen. Zoals blijkt uit de rapportage, is het merendeel van de toegepaste elementen en componenten in staat van verval en of ruim aan het einde van de levensduur. Het is te adviseren om met een erkende sloper een materiaalpaspoort op te stellen vroeg in het ontwerpproces om de afzetmogelijkheden te kunnen bepalen.

De kosten voor herstel van componenten die vermoedelijk behouden blijven in de nieuwe situatie inclusief de aanvullende kosten voor asbestsanering worden ingeschat op:

- Gevels Object Lange Margarethastraat: Tussen de € 28.250 en €58.750
- Kozijnen en vliesgevels: Tussen € 20.000 en € 35.000
- Keldervloer / wanden: Tussen de € 58.500 en €87.500 ;
- Aanvullend asbest verwijdering: Tussen de € 100.000 en € 150.000

De totale kosten komen gezamenlijk uit op een lage inschatting van **€ 206.750** en een hoge inschatting van **€ 331.250**. Dit komt op een gemiddelde kosten uit van **€ 269.000** voor direct herstel en aanvullende kosten.

3. Algemene beschrijving

3.1 Algemene omschrijving van het gebouw

3.1.1 Gebouw en locatie:

Item:	Omschrijving:
Gebouw naam:	Commerciële ruimte Kruisstraat 30-32 Haarlem
Gebouw adres:	Kruisstraat 30-32, 2011PZ Haarlem
Kadastrale gegevens:	Perceel: HLM01-C-6520
Bestemmingsplan:	Omgevingsplan gemeente Haarlem (22-01-2024)
Monumentale status:	Geen
Beschermd stadsgezicht:	Ja, het object ligt binnen de grenzen van een beschermd stadsgezicht.
Oriëntatie en ligging:	Gelegen in het oude centrum van de stad Haarlem.
Bereikbaarheid:	Het object ligt in de binnenstad en is bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer.
Voorzieningen:	Geen, het object heeft geen terrein met voorzieningen of een parkeerplaats.

Map:

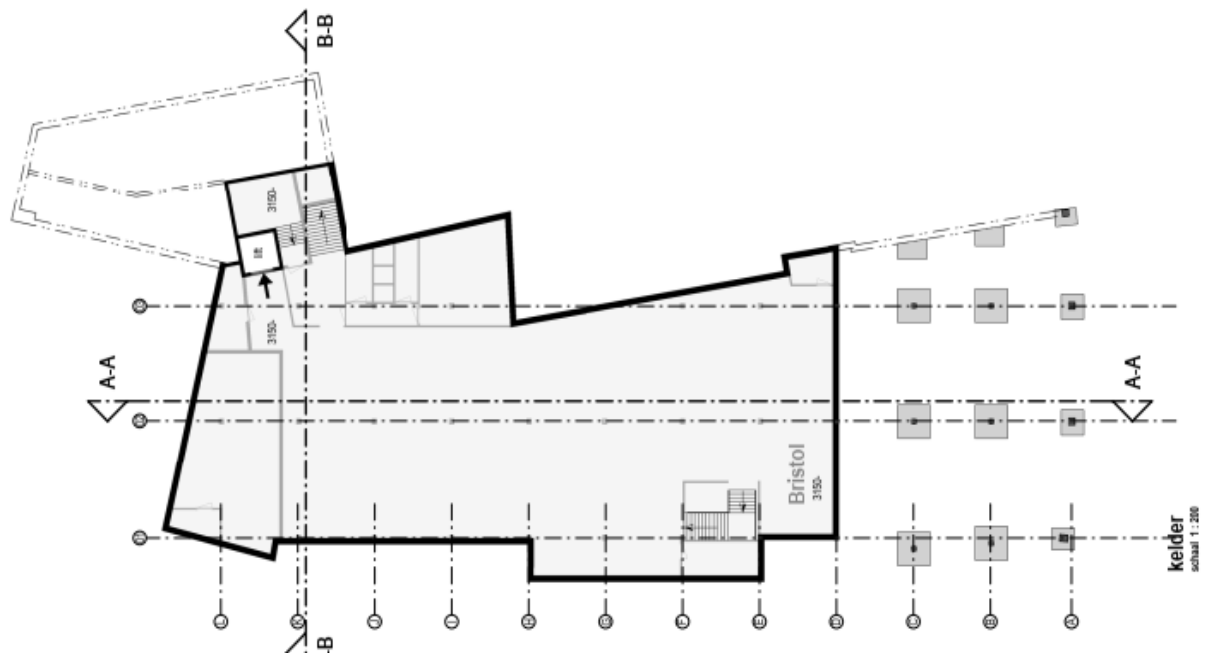


Bron: <https://kadastralekaart.com/>

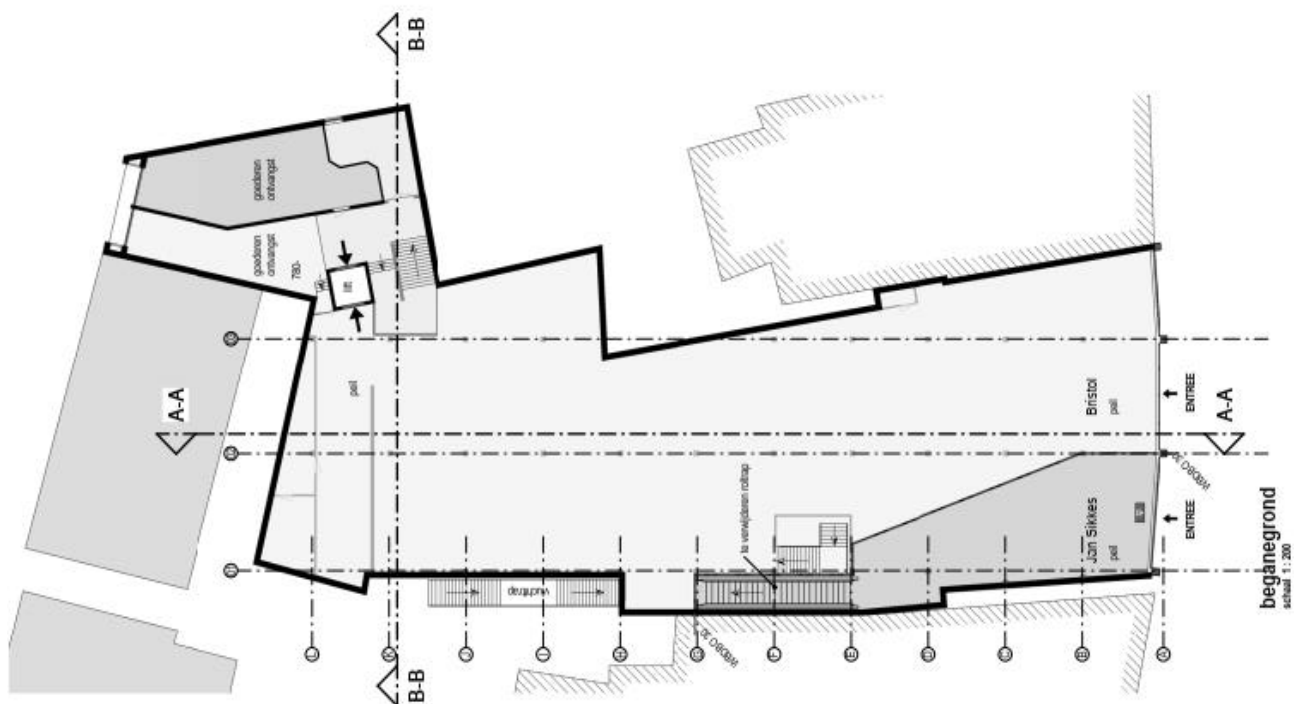
3.1.2 Omschrijving van het gebouw:

Item:	Omschrijving:	Opmerkingen:
Gebouw naam:	Commerciële ruimte Kruisstraat 30-32 Haarlem	
Aantal panden:	2;	
Bouwjaar:	1961.	Volgens BAG.
Renovatiejaar:	Geen data beschikbaar	
Bruto vloeroppervlak:	3.670,90 m ²	NEN meting uit 2022
Verhuurbaar vloeroppervlak:	3.121,10 m ²	NEN meting uit 2022
Bouwlagen:	4; kelder, begane grond t/m 2e verdieping	
Functie:	Commerciële ruimten op de begane grond en 1 ^e verdieping.	
Bezetting:	Het object is momenteel leeg.	

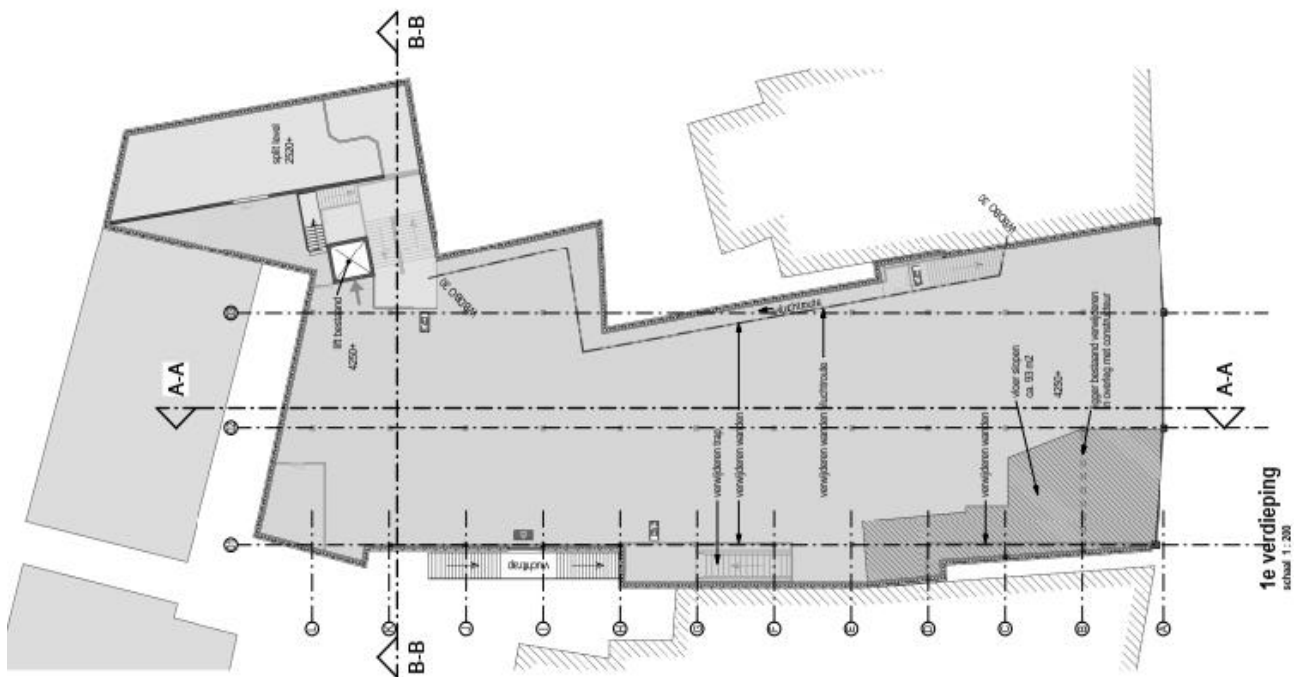
3.1.3 Plattegronden



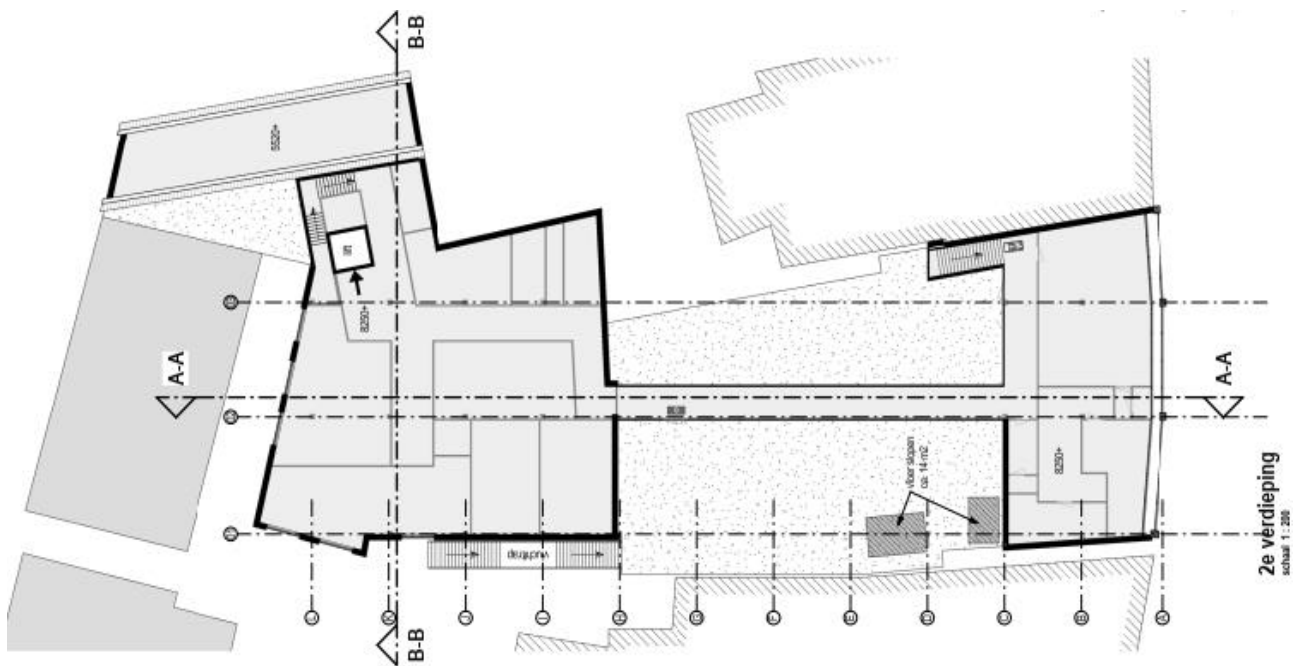
Figuur 2: Plattegrond kelder.



Figuur 3: Plattegrond begane grond (oude situatie voor verbouwing entree Jan Sikkes)



Figuur 4: Plattegrond 1e verdieping. (oude situatie voor verbouwing entree Jan Sikkes)



Figuur 5: Plattegrond 2e verdieping

3.2 Juridische componenten

Wij gaan ervan uit dat een juridisch team verslag uitbrengt over diverse zaken, onder meer met betrekking tot; bestemmingsplan, de arbeidsovereenkomsten, eigendomssituatie, huurcontracten, garanties, verzekeringen, enz. In dit rapport benaderen wij onze bevindingen vanuit een bouwkundig en installatietechnisch perspectief.

3.2.1 Service- en onderhoudscontracten

Service en onderhoudscontracten zijn niet verstrekt door de verkopende partij en op basis van waarnemingen zijn er geen lopende onderhoudscontracten meer actief. Hieronder vallen ook onderhoud aan BMI, glasbewassing, daken e.d.

3.2.2 Garantieverklaringen

Garantieverklaringen e.d. zijn niet verstrekt door de verkopende partij. Op basis van de leeftijd van het object is te verwachten dat er geen actieve verklaringen meer op het object aanwezig zijn. Let op dat dit tevens geldt voor certificaten van de beproeving, zoals het geval is bij brandwerende afdichtingen e.d.

3.2.3 Omgevingsvergunning en gebruiksmelding

Tijdens het TDD deskresearch is enkel een bouwvergunning (omgevingsvergunning activiteit bouwen) aangetroffen uit 2017 voor de verbouwing van de entree van Jan Sikkes en het plaatsen van een lift waarbij het dak is aangepast. Hieruit blijken geen bijzonderheden en of zijn er risico's die noemenswaardig zijn.

Er is geen gebruiksmelding aangetroffen, echter het object staat momenteel leeg waardoor deze niet meer van toepassing zal zijn.

3.2.4 Omgevingsinvloeden o.b.v. openbare data

Het object is gesitueerd in een gebied wat aangemerkt wordt als zijnde kwetsbaar gebied voor funderingsproblematiek. Dit is met name gebaseerd op het feit dat wordt aangenomen dat gebouwen van voor 1970 hoofdzakelijk op houten palen gefundeerd zijn. Aangezien het pand niet op houten palen is gefundeerd wordt dit risico vrij laag geschat.



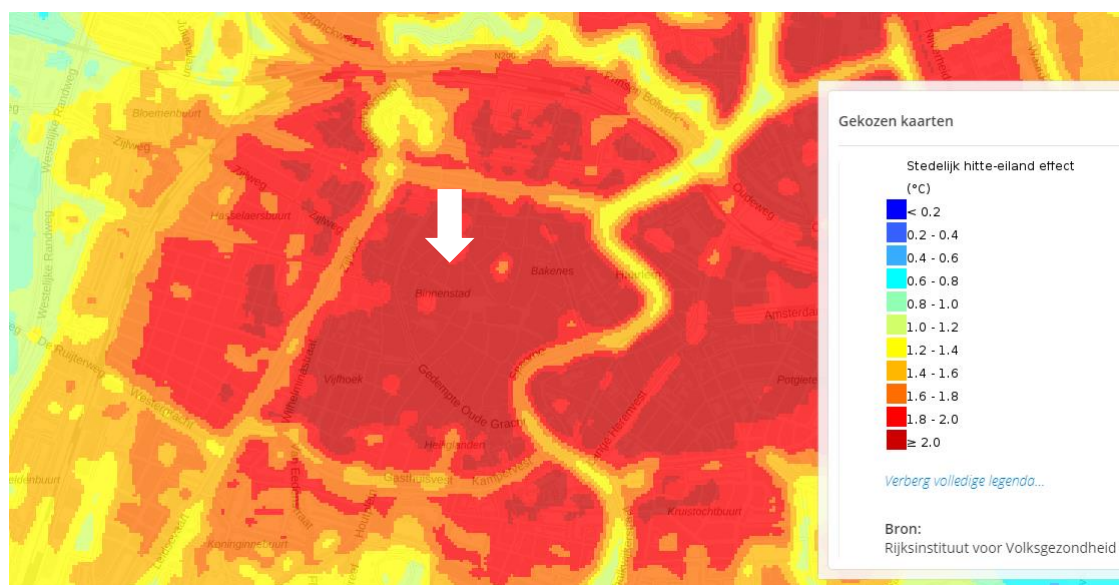
Figuur 6: Atlas Leefomgeving kaart met Funderingsproblematiek (bron data: KCAF)

Op basis van een rekenmodel is de te verwachten wateroverlast na een hevige regenbui te verwaarlozen, daar deze aan de Kruisstraat en de Lange Margarethastraat op circa 1 a 2cm liggen. Echter de binnenplaatsen ten zuiden van het object heeft een verwacht waterniveau van circa 4 tot 5 centimeter. Het verdient de aanbeveling om deze input mee te nemen in de verdere ontwerpplannen.



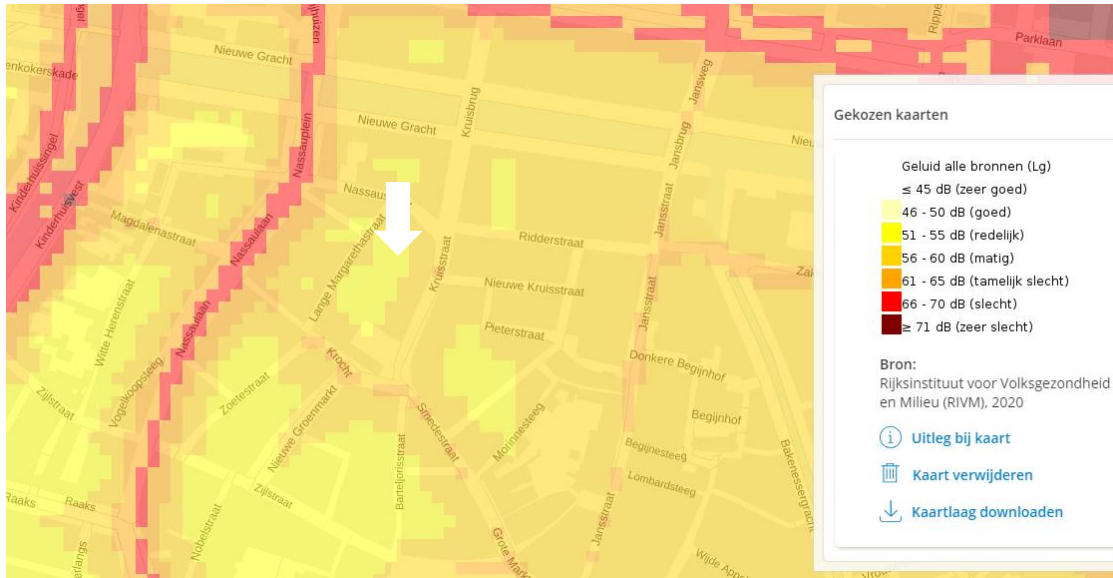
Figuur 7: Atlas Leefomgeving kaart met water op straat na hevige regenbui (bron data: Rainfall Overlay)

Het object bevindt zich in een stedelijke omgeving en is derhalve onderhevig aan het zogenoemde Stedelijk Hitte-eiland Effect. Dit houdt in dat de omgevingstemperatuur o.b.v. het model circa 2 graden op kan lopen ten opzichte van de werkelijke temperatuur. In de praktijk kan dit in sommige gevallen tot wel 7 à 8 graden bedragen, volgens het RIVM. Het verdient dan ook de aanbeveling om de input uit deze data mee te nemen in de ontwerp bepalingen in de herontwikkelingsplannen.



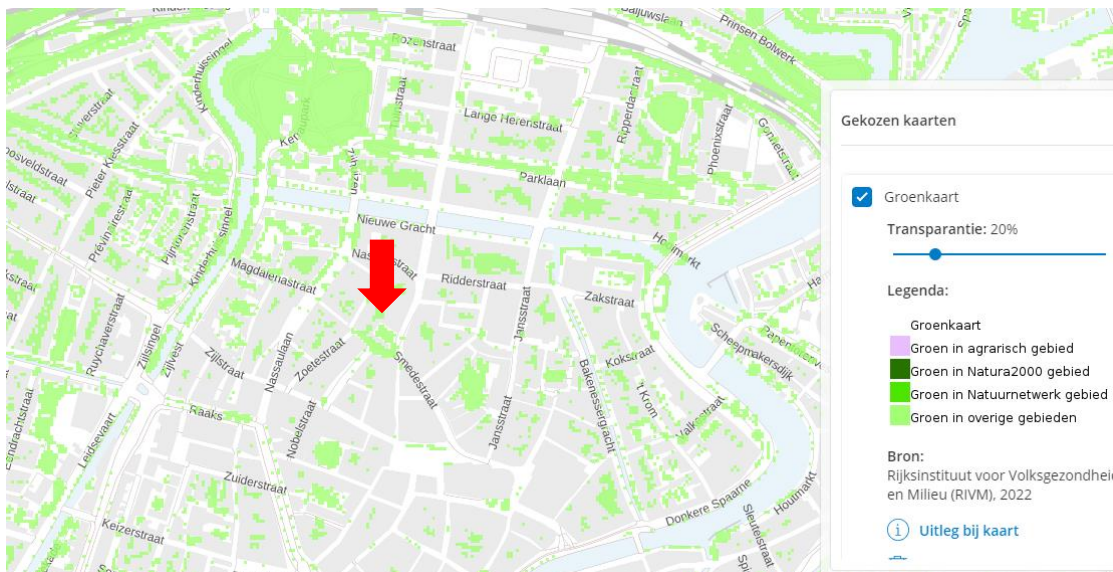
Figuur 8: Atlas Leefomgeving kaart met Stedelijk Hitte-eiland Effect (bron data: RIVM)

Het gebied heeft relatief weinig geluidsbronnen in de omgeving die een negatieve bijdrage leveren aan het welzijn van de gebruiker. De geluidsbelasting gemiddeld per dag (dag, avond en nacht) worden ingeschat als zijnde matig aan de beide straten (Kruisstraat 58 dB en Lange Margarethastraat 57dB) en redelijk in de binnentuin met 55dB. Let wel dat het object aan de Kruisstraat aan een winkelstraat ligt waardoor de geluidsbelasting overdag heviger kan zijn.



Figuur 9: Atlas Leefomgeving kaart met Geluidsbelasting in de omgeving (bron data: RIVM)

Doordat het object in een binnenstedelijk gebied is gelegen, heeft het relatief weinig groen in de omgeving zoals onderstaande kaart tevens illustreert. Met name aan de straatzijde is nagenoeg geen groen aanwezig en het groen in de directe omgeving is gesitueerd in de binnentuin en vanaf straatniveau niet zichtbaar. Het verdient het advies om deze gegevens te verwerken in de verdere ontwerpplannen.



Figuur 10: Atlas Leefomgeving kaart met groen in de omgeving (bron data: RIVM)

4. Bevindingen bouwkundig exterieur

4.1 Terrein

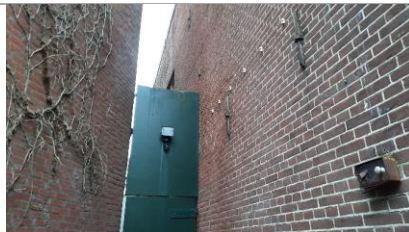
4.1.1 Bodem

Bodemonderzoek maakt geen deel uit van dit onderzoek, op verzoek van de opdrachtgever i.v.m. het bebouwde oppervlak tot aan de erfgronden. Hierdoor is er minimaal zich op mogelijke verontreinigingen indien de herontwikkelingsplannen blijkt dat er plaatselijk gegraven dient te worden. Er zijn minimale gegevens op dit adres (Kruisstraat 30-32) bekend, aan de zijde van de Lange Margarethastraat zijn daarentegen wel enkele resultaten bekend, hoewel gedetailleerde informatie niet is aangetroffen. Op deze locatie blijkt een ernstige verontreiniging aanwezig te zijn over het gehele gebied welke gesaneerd dient te worden. In historische binnenstedelijke gebieden komt het veel voor dat activiteiten in de loop der eeuwen er voor gezorgd hebben dat de bodem verontreinigd is geraakt. Op de locatie zelf is een oude olietank aanwezig, welke momenteel leeg is gemaakt en niet meer in gebruik is. Echter doordat deze tank ingemetseld is, zal het toezicht op eventuele lekkages afwezig zijn geweest.

Al deze factoren samen, maken dat de locatie een aannemelijk risico loopt op bodemverontreiniging. Echter door het ontbreken van juiste gegevens, kunnen er momenteel geen conclusies worden geformuleerd inzake de juridische en financiële implicaties.

4.1.2 Hekwerken en poorten

<u>Algemene indruk</u>	De onderdelen zijn vermoedelijk van derden.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De poorten zullen waarschijnlijk deel uit gaan maken van vluchtroutes bij calamiteiten, het verdient hierdoor de aanbeveling om met de eigenaren in overleg te treden t.a.v. behoud.
<u>Herstelkosten</u>	n.v.t. (eigendom van derden)
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	n.v.t. (eigendom van derden)



Aan de Lange Margarethastraat bevinden zich twee poorten en aan de Kruisstraat bevindt zich één poort die ieder door derden gebruikt worden om de algemene binnenplaatsen te kunnen bereiken. Echter deze poorten maken momenteel deel uit van de vluchtroutes in geval van calamiteiten.

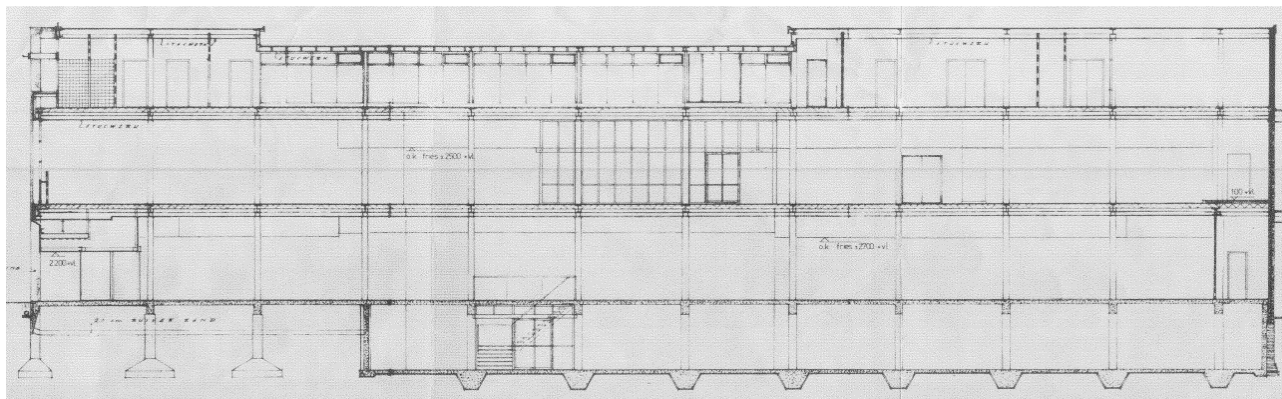
4.1.3 Bestrating / riolering

<u>Algemene indruk</u>	De onderdelen zijn eigendom van de gemeente Haarlem, maar vallen niet onder het perceel.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Binnenplaatsen zullen waarschijnlijk deel uit gaan maken van vluchtroutes bij calamiteiten, het verdient hierdoor de aanbeveling om met de eigenaren in overleg te treden t.a.v. behoud.
<u>Herstelkosten</u>	n.v.t. (wel eigendom van gemeente Haarlem, geen onderdeel van het perceel)
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	n.v.t. (wel eigendom van gemeente Haarlem, geen onderdeel van het perceel)



Aan de Lange Margarethastraat zijde ten zuiden van het object bevindt zich een algemene binnenplaats welke eigendom is van de gemeente Haarlem, maar deze maakt geen onderdeel uit van het object. Het binnenterrein is in een redelijk goede conditie en ziet er verzorgd uit.

4.2 Fundering en gebouw constructie



Figuur 11: Doorsnede uit tekening circa 1961

4.2.1 Fundering / Paalfundering

<u>Algemene indruk</u>	De elementen zijn niet visueel waarneembaar, echter constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Vermoedelijk is de fundering herbruikbaar, o.b.v. gebruikte materialen en leeftijd. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.
<u>Herstelkosten</u>	Geen kosten inschatting mogelijk in dit stadium.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	N.t.b.

Op basis van de beschikbare informatie is aangenomen dat ter hoogte van de kelder een fundering op staal principe is toegepast en voor de overige bouwdelen een poerenfundering. constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.



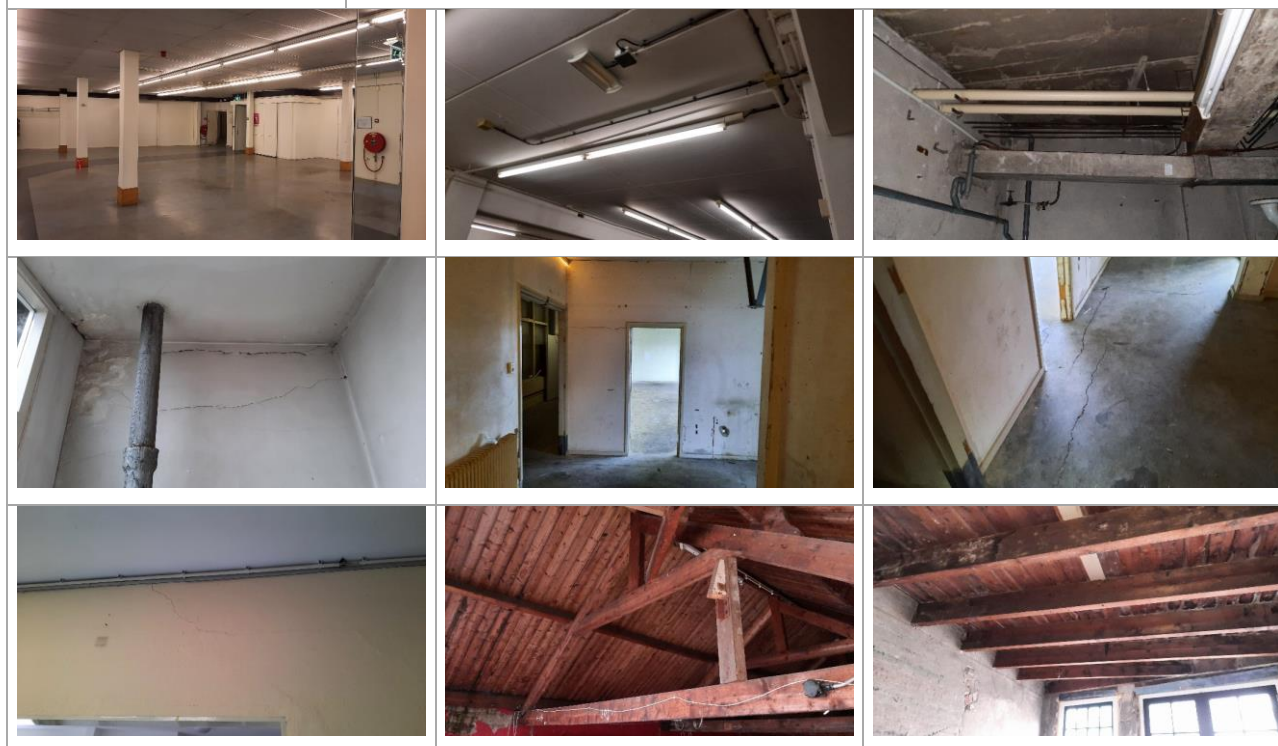
Diverse symptomen zijn aangetroffen die er op kunnen duiden dat er problemen zijn ten aanzien van de constructie van het object in relatie tot de fundering. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.

De buitengevels van sommige gevels (voornamelijk bij steensmuren welke aansluiten op naastgelegen panden) hebben hun eigen fundering op staal (gemetseld) welke los staat van de overige funderingen.

Over het algemeen kan worden aangenomen dat de fundering herbruikbaar is in de nieuwe plannen. Echter, dient er aanvullend onderzoek door een gespecialiseerd onderzoeksbureau (al dan niet met plaatselijk ontgraven van de fundering), alvorens deze stelling van kracht wordt.

4.2.2 Dragende constructie

<u>Algemene indruk</u>	De elementen zijn niet overal visueel waarneembaar, echter symptomen in overige bouwdelen kunnen er op wijzen dat er problemen met de constructie aanwezig zijn. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Constructieve onderdelen zijn vermoedelijk redelijk tot goed herbruikbaar in de nieuwe ontwerpplannen. Wel dient er rekening gehouden te worden met aanpassing en eventuele verzwaringen / verbeteringen.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	N.v.t.



Inzake de constructie van het object heeft geen inhoudelijk beoordeling plaats, zoals onder andere het draagvermogen en de toegepaste materialen (en tevens wapening). Wij gaan ervanuit dat de constructeur hier inhoudelijk advies over uitbrengt los van dit rapport. Het constructieve principe van het object is gebaseerd op combinatie van dragende betonnen kolommen en dragend metselwerk. De opbouw van de vloer is niet beoordeel. De voormalige woning aan de Lange Margarethastraat is gebaseerd op dragend metselwerk, houten vloeren en een houten dakconstructie. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging..

Diverse scheuren aangetroffen in vloerdelen en in wanden. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.

Op aangeven van de constructeur bestaan de verdiepingvloeren uit een balken-broodjes principe. Dergelijke vloeren zijn doorgaans minder geschikt voor hoge puntlasten en lijnlasten die niet direct op verzwaaarde elementen geplaatst worden en kunnen de herbruikbaarheid enigszins belemmeren.



Over het algemeen kan worden aangenomen dat de draagconstructie deels herbruikbaar is in de nieuwe plannen. Constructeur EverPartners maakt deel uit van het ontwerpteam en neemt de constructieve aspecten verder in overweging.

4.3 Gevels

4.3.1 Gevels Object Lange Margarethastraat

<u>Algemene indruk</u>	Het metselwerk is in een matige conditie. Ondanks de gevelrenovatie zijn er meerdere gebreken geconstateerd die op korte termijn verholpen dienen te worden.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De gevels zijn goed herbruikbaar in de nieuwe plannen, mits diverse herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden.
<u>Herstelkosten</u>	Tussen de € 28.250 en €58.750 ; tussen ± € 5.000 en ± € 7.500 voor herstel muurdammen tussen ± € 7.500 en ± € 12.500 voor vervangen bakgoot incl. aanpassing bouwkundig detail tussen ± € 10.000 en ± € 30.000 voor voegwerk herstel (afhankelijk van omvang en type voeg) tussen ± € 750 en ± € 1.250 voor schilderwerk gevelankers tussen ± € 5.000 en ± € 7.500 voor herstel pleisterwerk en aanbrengen coating
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten binnen 10 jaar mits herstel in jaar 1 wordt opgenomen (reinigen optioneel)



De gevels van het object aan de Lange Margarethastraat bestaan uit steens metselwerk. In de zijgevels zijn gevelankers waargenomen ter hoogte van de houten verdiepingsvloeren. De originele woning scheidende wand aan de rechtergevel van het object (vermoedelijk oude buitengevel) op de begane grond is aangepast in het verleden om als dienstingang te dienen voor de winkels. De wand op de eerste verdieping houdt nog wel dit stramien aan, er zijn geen gegevens bekend over hoe en in welke mate de draagkracht via een andere voorziening is ondervangen.



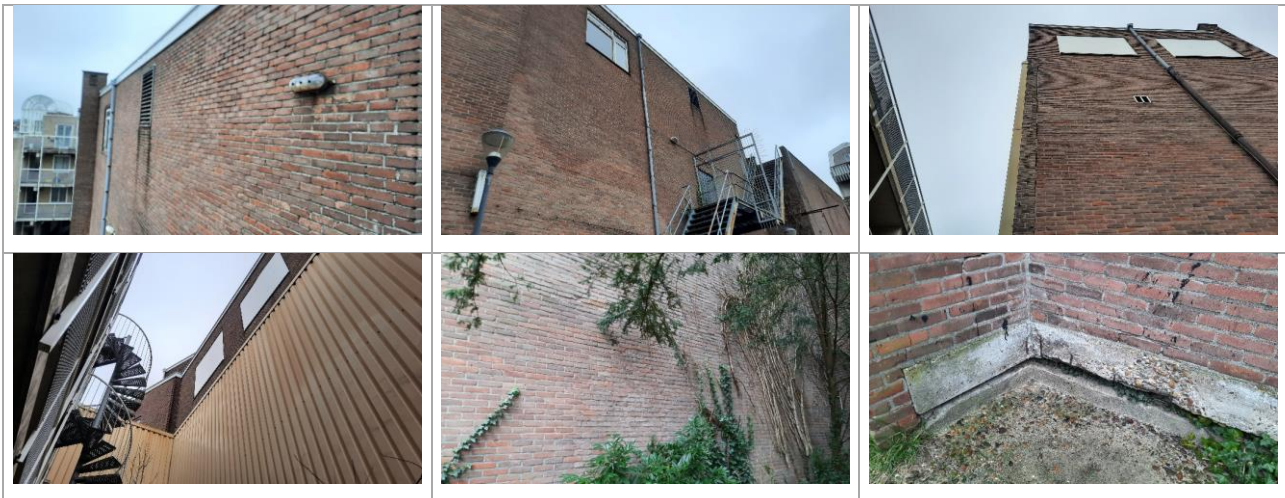
Aan de binnenzijde van de gevelopeningen (met name de muurdammen) ontbreken grote delen metselwerk (vermoedelijk door onzorgvuldig sloopwerk in het verleden). Deze openingen zijn inmiddels uitgevuld met PUR-schuim. Dit dient op zeer urgente basis hersteld te worden om schade aan de voorgevel te voorkomen.

Een lekkage op de hoek van de voorgevel en zijgevel links, heeft gezorgd voor vochtschade. Herstel op urgente basis wordt geadviseerd om verdere schade in te perken.

	De bakgoot ligt rechtstreeks op de buitenwand. In geval van verstopping, loopt het water direct de muurplaat op en de woning in. Waarnemingen aan de binnenzijde bevestigen dit vermoeden enigszins.
	De windveer aan de achterzijde is te ver ingekort waardoor er een opening ontstaat waar regen en wind de woning in kunnen dringen.
	Het voegwerk aan de overige gevels is in matige conditie en mag als achterstallig aangemerkt worden. Het is te adviseren om dit op korte termijn uit te voeren.
	Schilderwerk aan spouwankers is in matige conditie en dient op korte termijn uitgevoerd te worden.
	Het pleisterwerk aan de achtergevel is in matige conditie en dient op korte termijn hersteld te worden en voorzien van een nieuwe bescherm laag (coating). Met name de invloeden van begroeiing op het pleisterwerk heeft voor schade gezorgd.
	De wand aan de rechtergevel op de begane grond is aangepast om een gang voor de dienstingang voor de winkels te creëren. Het is te adviseren om het oude stramien aan te houden en deze wand weer terug te plaatsen
	De gevels vertonen geen dusdanig ernstige gebreken dat mag worden aangenomen dat deze niet meer herbruikbaar zijn in de toekomstige plannen.
	Het voegwerk (knipvoeg) aan de kopgevel is recentelijk uitgevoerd.

4.3.2 Gevels Object Kruisstraat 30-32

<u>Algemene indruk</u>	De diverse geveldelen, beplating en metselwerk zijn in matige tot slechte conditie.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Het overgrote gedeelte van de materialen zullen niet meer herbruikbaar zijn in de nieuwe situatie of herbruikbaar in een tweede leven op een andere locatie.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	N.v.t.
	



De voorgevel van het object is afgewerkt met diverse beplating, zoals volkernbeplating en aluminium zetwerk beplating. De overige gevelvlakken bestaan voornamelijk uit metselwerk. Ter plaatse van de overloop op de tweede verdieping is in de loop der tijd beplating aangebracht op de houten gevelpuien in de vorm van metalen profielplaten welke voorzien zijn van een asbestcoating. Aan de achtergevel ter hoogte van de woningen aan de Lange Margarethastraat is een recentere vorm van stalen profielbeplating aangebracht op de gevel welke voorzien is van een fabrieksmatig aangebrachte coating welke in slechte conditie is. De dakranden zijn over het algemeen voorzien van een HPL plaatmateriaal. Met het oog op de herontwikkelingsplannen zullen de geveldelen grotendeels verwijderd worden. Herbruikbaarheid van materiaal is beperkt tot het recyclen van sommige grondstoffen (zoals de metalen) en het verwerken van minerale materialen tot puin. Let wel dat schadelijke stoffen aanwezig zijn en voor aanvullende kosten kunnen zorgen.



Sommige onderdelen zijn voorzien van asbesthoudend materiaal (zie asbest notitie voor nadere informatie incl. kostenraming)

Op meerdere locaties zijn ernstige scheuren in het metselwerk aangetroffen.

Diverse betonnen onderdelen (gevelbanden) zijn onderhevig aan betonrot, waarbij wapeningstaal bloot is komen te liggen aan de buitenlucht.

Het gevelmetselwerk is in diverse gevallen onderhevig aan vochtophoping wat indirect tot problemen kan leiden.

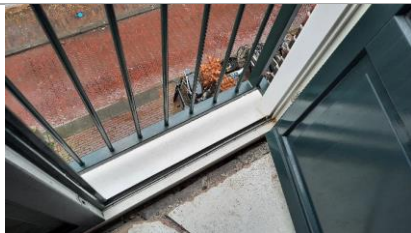
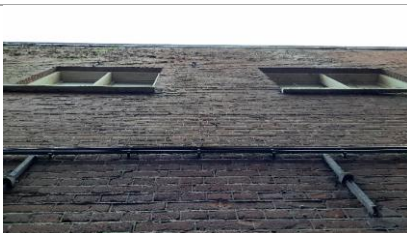
Het gevelmetselwerk is in matige conditie, er is relatief veel schade aangetroffen en voegwerk is in matige tot slechte conditie.

De metalen beplating aan de achtergevel is onderhevig aan verpoedering van de coating. Dit houdt in dat bij hergebruik de beplating opgenomen dient te worden in regulier schilderonderhoud met de bijbehorende korte cyclus.

Weinig onderdelen zullen aangemerkt worden voor hergebruik op deze locatie en of andere locaties. Indien er gekozen wordt voor hergebruik, dan zal er rekening gehouden moeten worden met aanzienlijke herstelwerkzaamheden.

4.4 Gevelopeningen

4.4.1 Kozijnen en vliesgevels

<u>Algemene indruk</u>	De diverse onderdelen variëren van een redelijke conditie tot slechte conditie.	
<u>Herbruikbaarheid</u>	Het betreft in veel gevallen maatwerkproducten, in die zin zijn de puien op andere locaties slecht herbruikbaar. Daarnaast bevat beglazing en aluminium puien matige thermisch isolerende eigenschappen waardoor hergebruik niet realistisch is.	
<u>Herstellkosten</u>	Tussen € 20.000 en € 35.000 afhankelijk van hergebruik.	
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Tussen € 7.500 en € 12.500 voor schilderwerk van de te behouden onderdelen (oude woning)	
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

De gevelopeningen aan de voorgevel van de Kruisstraat op begane grond niveau en op de tweede verdieping zijn voorzien van (hard)houten kozijnen en deuren. De eerste verdieping van deze gevel zijn voorzien van aluminium kozijnen en ramen. Op de overige gevels zijn minder kwalitatieve houtsoorten toegepast in de gevelopeningen. Hier is houtrot een veel voorkomend probleem. Ook zijn veel van deze puien voorzien van een paneel of metalen beplating.

De kozijnen in de voorgevel van de woning aan de Lange Margarethastraat zijn recent vervangen voor hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing. Ook zijn hier nog enkele metalen kozijnen met enkelglas aanwezig.

	Veel kozijnen zijn onderhevig aan houtrot en zullen niet meer herbruikbaar zijn in de nieuwe situatie.
	Beglazing en de aluminium puien dateren in de meeste gevallen uit een periode dat de thermische isolerende eigenschappen minimaal zijn t.o.v. de huidige standaard. In veel gevallen zijn deze componenten niet meer herbruikbaar.
	Sommige onderdelen verkeren nog in redelijke conditie en kunnen, mits gereviseerd, eventueel hergebruikt worden zoals de entreepuiten en de kozijnen van de woning aan de Lange Margarethastraat.

4.5 Dak

4.5.1 Dakafwerking

<u>Algemene indruk</u>	Het dak boven de tweede verdieping is niet toegankelijk. Dit dak is tevens in 2019 overlaagd en verwacht in goede conditie te zijn. De lager gelegen daken en aansluitingen zijn matige conditie.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Veel materialen zullen niet meer herbruikbaar zijn of één op één te hergebruiken op andere locaties, maar de recyclebaarheid van veel materialen (mits niet verontreinigd) is doorgaans goed.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.








De platte daken zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking (vermoedelijk SBS op lager gelegen dak en APP op het hoogste dak). Het dak boven de tweede verdieping is in 2019 vervangen (overlaagd). Geen gegevens bekend inzake de opbouw van het dak-pakket. Het zadeldak van de woning is niet beoordeeld i.v.m. slechte toegankelijkheid.

5. Bevindingen bouwkundige interieur

5.1 Vloeren

5.1.1 Keldervloer / wanden

<u>Algemene indruk</u>	De kelder is onderhevig aan vochtproblemen afkomstig uit grondwater.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De betonnen kelderbakconstructie zelf is goed herbruikbaar, de diverse afwerkingen zijn niet meer herbruikbaar.
<u>Herstellkosten</u>	Tussen de € 58.500 en €87.500 ; tussen ± € 50.000 en ± € 75.000 voor aanvullende waterkerende maatregelen tussen ± € 8.500 en ± € 12.500 voor het verwijderen van de dekvloer en plaatselijk herstelwerk
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.





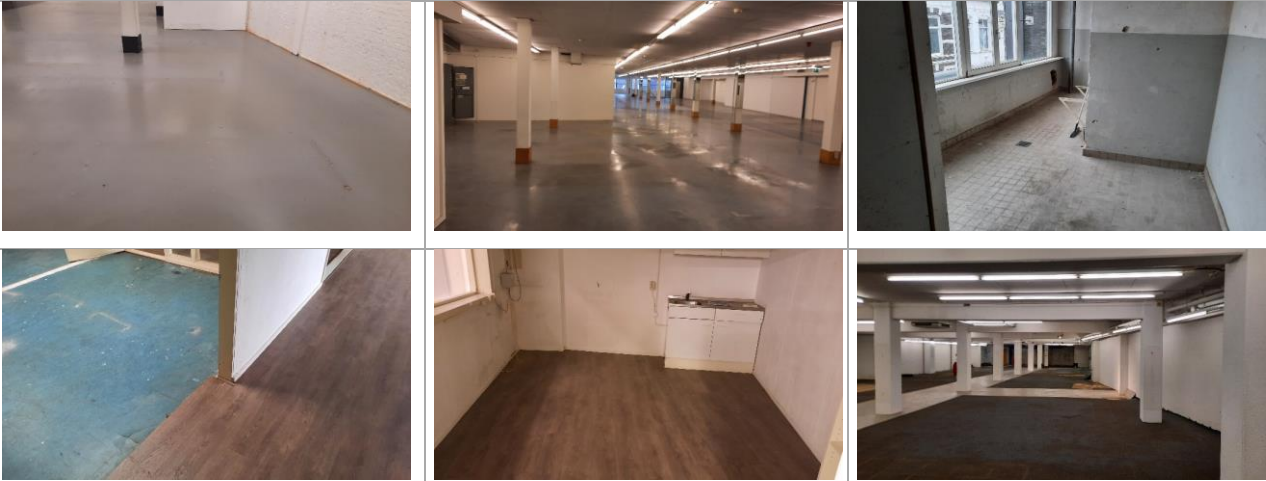



De kelderconstructie bestaat uit een combinatie van betonnen wanden en vloer welke direct in contact staat met de grond. Op basis van diverse bevinding blijkt dat grondwaterindringing een groot probleem oplevert en in het verleden heeft opgeleverd. Op de aansluiting van de wanden met de vloer zijn diverse acties uitgevoerd om de waterkerende eigenschappen te verbeteren d.m.v. injecteren. De vloer zelf is afgewerkt met een dekvloer waarin een bitumen is verwerkt. Dit zorgt voor een waterkering aan de binnenzijde en zorgt tevens voor het risico dat water opgesloten wordt tussen de constructieve vloer en de bitumineuze dekvloer. Dit kan tot gevolg hebben dat de betonnen verzadigd raken met water en afhankelijk van de gebruikte toeslagstoffen (veelvoorkomend in beton tijdens de wederopbouw) kan dit tot problemen leiden. Ansich zal de dekvloer op den duur los komen van de ondergrond en verdient het de aanbeveling om deze volledig te verwijderen en de keldervloer, op basis van specialistisch onderzoek, waterdicht te maken. Op diverse plekken is momenteel nog sprake van water in de kelder, zoals in de lager gelegen ruimte naast de liftput en de stookruimte. Op locaties blijken de wanden onderhevig aan hygroscopische zouten.

Vochtproblemen in de kelderwanden en vloeren b.v.t. grondwater. De kelderwanden en vloeren dienen verder waterkerend te worden.

Bitumineuze dekvloer op de keldervloer, kan mogelijke problemen met de betonnen keldervloer verhullen. De bitumineuze dekvloer is in slechte conditie en dient verwijderd te worden.

5.1.2 Vloerafwerkingen

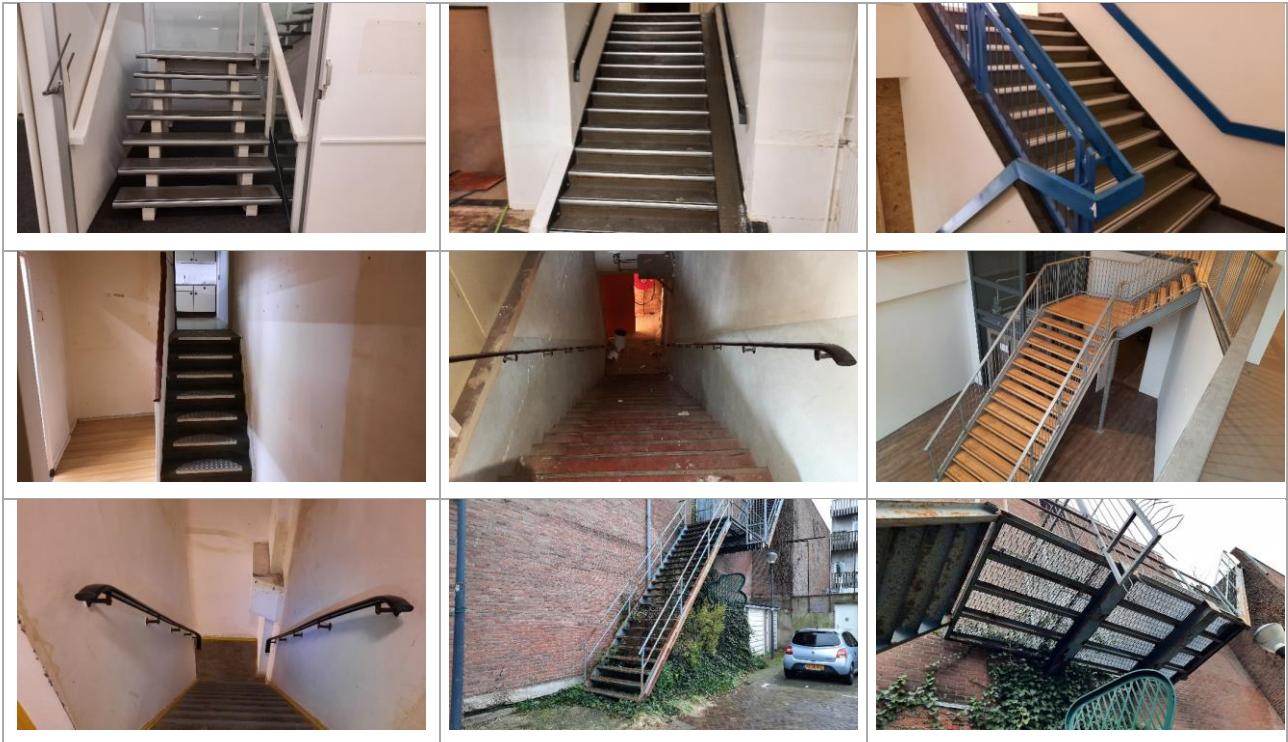
<u>Algemene indruk</u>	De verschillende vloerafwerkingen zijn einde levensduur en in matige conditie.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Sommige materialen zijn (beperkt) recyclebaar, een groot deel van de materialen is slecht herbruikbaar.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.
	

De vloeren zijn voorzien van diverse varianten vloerafwerking. In alle gevallen is de vloerafwerking verouderd, beschadigd en in matige conditie. De vloerafwerking wordt dan ook niet meer als herbruikbaar geschat.

Veel vloerafwerkingen zullen niet meer bruikbaar zijn in de nieuwe situatie en zullen daarom verwijderde moeten worden.

5.1.3 Interne trappen / Hellingbanen / Leuningen / Openingen

<u>Algemene indruk</u>	Over het algemeen verkeren de trappen in goede conditie, met enkele trappen daargelaten.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Herbruikbaarheid is afhankelijk van de ontwerpplannen, technisch kunnen sommige trappen hergebruikt worden. Hergebruik op een andere locatie lijkt niet haalbaar daar dit een maatwerkproduct is.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.



In het interieur zijn voornamelijk stalen trappen en betonnen trappen geïnstalleerd. Technisch gezien hebben deze onderdelen hun levensduur nog niet bereikt. Afwerkingen daarentegen zijn wel in slechte conditie. De verzinkt stalen noodtrap aan de zuidgevel vanaf het dak naar de binnenplaats is in een matige conditie en is niet herbruikbaar aangezien de zinklaag dusdanig is gedegradeerd dat corrosie van de stalen onderdelen in gang gezet is.



De stalen noodtrap is niet meer herbruikbaar en zal verwijderd moeten worden.

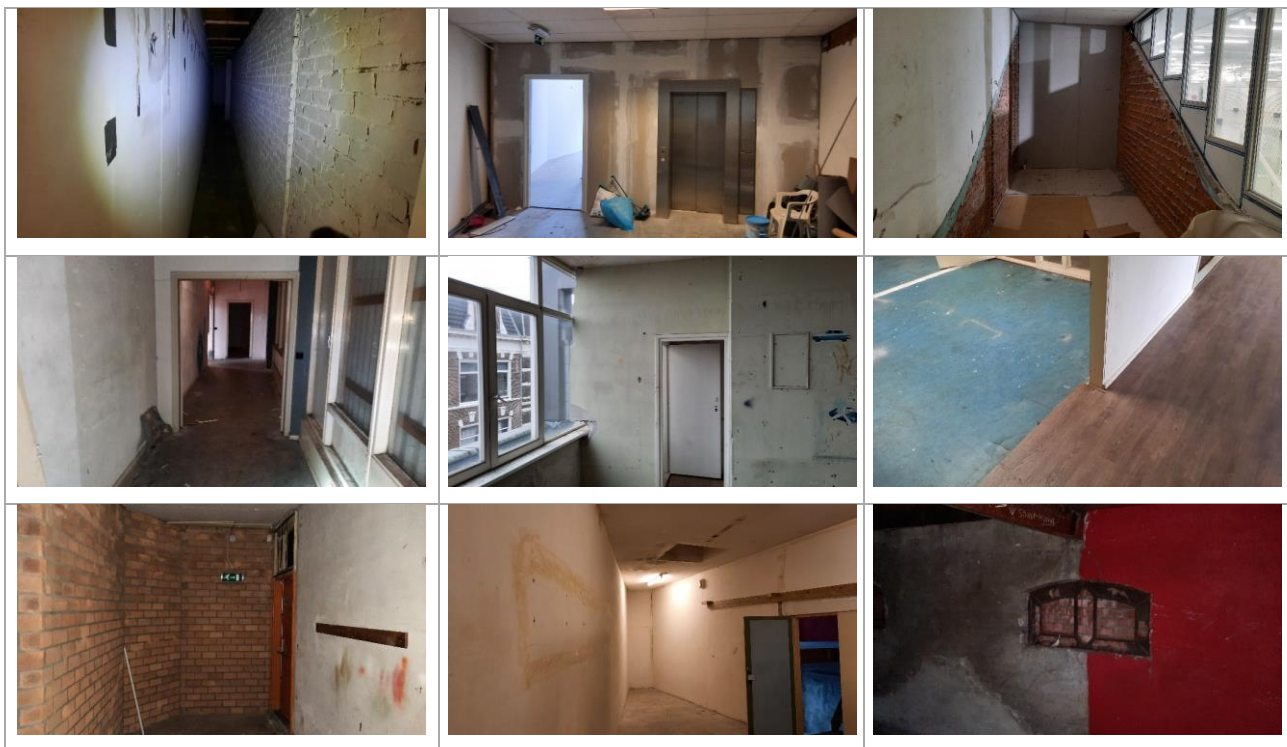


Veel trappen kunnen technisch gezien hergebruikt worden, echter dit is afhankelijk van de ontwerpplannen en bepalingen.

5.2 Binnenwanden

5.2.1 Dragende binnenwanden / Niet-dragende binnenwanden

<u>Algemene indruk</u>	Diverse binnen wanden (dragend) en lichte scheidingswanden zijn aangetroffen. Gebruik en aanpassing hebben diverse schade veroorzaakt.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Herbruikbaarheid is afhankelijk van de ontwerpplannen, technisch kunnen sommige wanden hergebruikt worden. Hergebruik op een andere locatie lijkt niet realistisch aangezien de wanden doorgaans niet demontabel zijn.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.



De diverse binnenwanden in de kern van het object zijn dragend. Deze zijn vervaardigd uit verschillende materialen, zoals kalkzandsteen, metselstenen en beton. Verder zijn er enkele lichte scheidingswanden toegepast in het object. Dit zijn doorgaans systeemwanden, hoewel metal-studwanden tevens zijn aangetroffen. De lichte scheidingswanden zijn vermoedelijk niet meer bruikbaar in een nieuwe situatie. De dragende wanden dienen behouden te blijven en aanpassen van deze wanden zal zeer complex zijn waardoor als onwenselijk wordt beschouwd.

Afhankelijk van de ontwerpplannen zullen de meeste binnenwanden verwijderd worden.

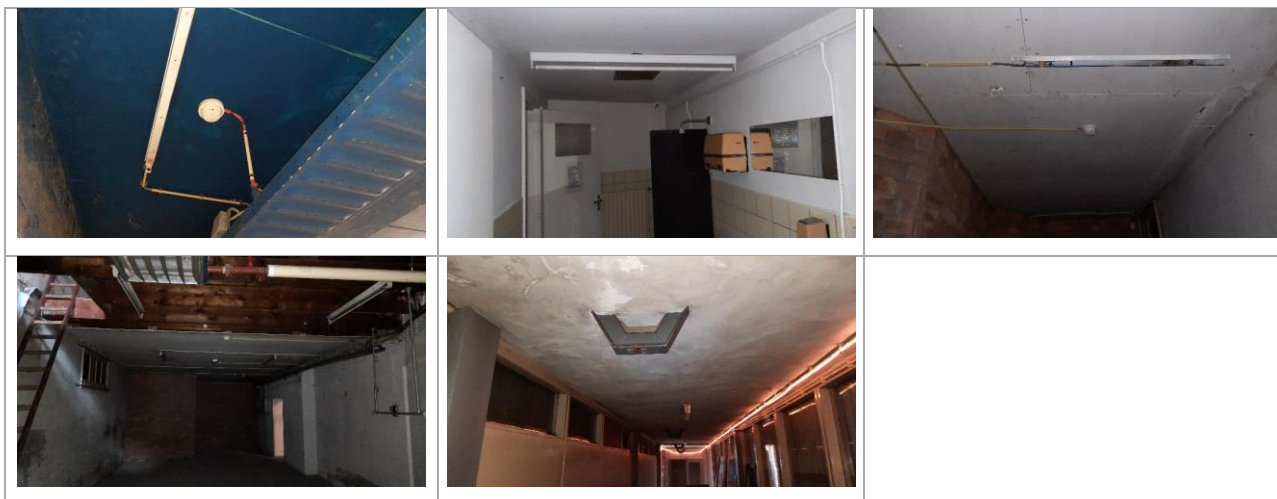
5.3 Plafondafwerking

5.3.1 Plafondsysteem / Verlaagde plafond

<u>Algemene indruk</u>	De diverse plafonds (niet constructief) zijn in slechte conditie en verouderd.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De verschillende (systeem)plafonds en plafondafwerkingen zijn niet meer herbruikbaar en zullen deels gerecycled kunnen worden.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.







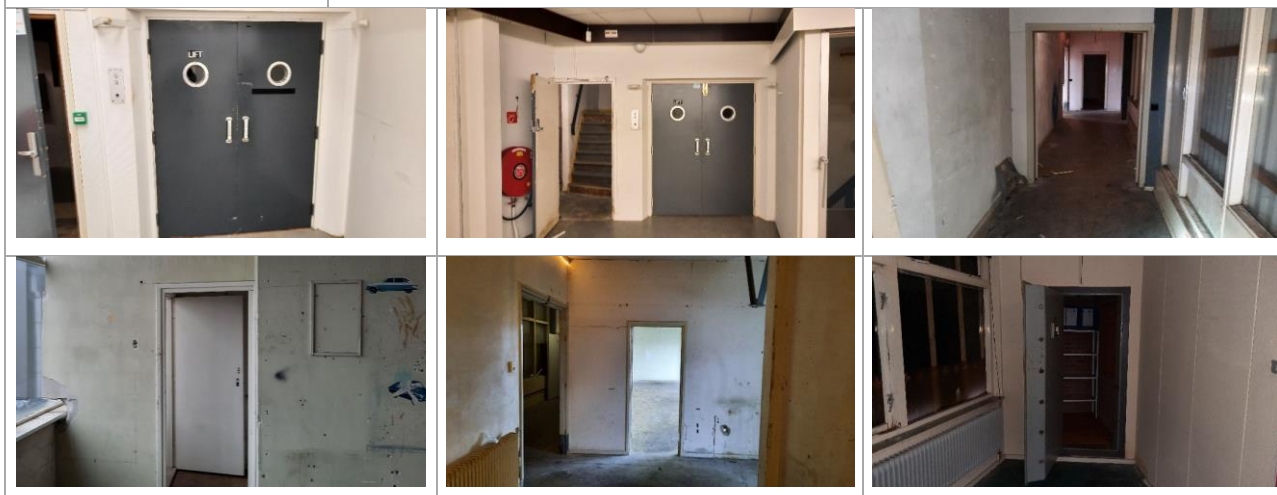
Het object is in de commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping voorzien van systeemplafonds, met verschillende type en afmeting plafondplaten. Op andere locaties zijn gipsplaten aangebracht op regelwerk. Op andere locaties zoals de kelder is het constructieve plafond afgewerkt met een coating.

De plafond systemen zijn niet meer herbruikbaar en zullen naar verwachting verwijderd moeten worden.

5.4 Binnenwandopeningen

5.4.1 Binnen kozijnen / Binnendeuren

<u>Algemene indruk</u>	De binnendeuren en kozijnen zijn in een matige conditie en vertonen veel beschadigingen.
<u>Herbruikbaarheid</u>	Naar verwachting worden de binnendeuren en kozijnen niet hergebruikt in het nieuwe ontwerp i.v.m. de herontwikkeling. Herbruikbaarheid op een andere locatie is slecht, naar verwachting zal recyclen van het materiaal de enige optie zijn.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.



De binnendeuren en kozijnen zijn een combinatie van houten kozijnen, massief houten deuren met glasopeningen en boarddeuren. Over het algemeen zijn de deuren en kozijnen in slechte conditie. Op de 2^e verdieping bevindt zich tevens een zware kluisdeur van het merk Lips. Het betreft een kluisdeur die is ingemetseld en geen volledig metalen kluis, waardoor verwijderen van de deur alsnog een uitdaging zal zijn.

Binnendeuren en kozijnen zijn niet herbruikbaar en dienen verwijderd te worden

Op de tweede verdieping is een zware kluisdeur aanwezig. Het verwijderen van de deur kan een intensieve activiteit zijn.

5.5 Bijzondere ruimten

5.5.1 Sanitaire ruimtes

<u>Algemene indruk</u>	De diverse sanitaire ruimten zijn in zeer slechte conditie. Dit geldt zowel voor de afwerkingen alsmede voor de sanitaire toestellen.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De diverse toegepaste componenten zijn aan het einde van hun levensduur en dienen afgevoerd te worden. Keramiek is slecht recyclebaar.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.





Op diverse locaties zijn sanitaire ruimten aangetroffen. Deze zijn in zeer slechte conditie en niet meer functioneel. De onderdelen dienen verwijderd en afgevoerd te worden.

Sanitaire ruimten zijn niet herbruikbaar en dienen verwijderd te worden

5.5.2 Doucheruimte / Wellness-ruimtes

Dit onderdeel is niet aanwezig in het object

5.5.3 Keuken

Deze elementen zijn niet aanwezig in dit gebouw.

5.5.4 Laboratoriumruimtes

Deze elementen zijn niet aanwezig in dit gebouw.

5.6 Brandveiligheid en preventie

Brandveiligheid maakt geen deel uit van dit rapport, aangezien het object her-ontwikkeld wordt tot een andere functie. Derhalve is de noodzaak om het beoordelen van de huidige situatie afwezig en niet verder uitgewerkt in deze rapportage.

6. Mechanische Installaties

6.1 Algemeen

Het object wordt hoofdzakelijk verwarmd middels gasgestookte ketels. In het object is er een luchtbehandelingskast geplaatst en op het dak staat een warmtepomp die de koeling van de verschillende delen van het pand verzorgt.

6.2 Verwarming en koeling

6.2.1 Opwekking en distributie van warmte

<u>Algemene indruk</u>	In de technische ruimte in de kelder bevinden zich twee gasgestookte HR ketels en op de tweede verdieping nogmaals twee gasketels, welke een deel van de verwarming verzorgt. De installatie heeft zijn theoretische levensduur bereikt.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De onderdelen zijn in slechte conditie en dienen gedemonteerd en afgevoerd te worden.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.



In de technische ruimte in de kelder bevinden zich twee gasgestookte HR ketels en op de tweede verdieping nogmaals twee gasketels, welke een deel van de verwarming verzorgt. De installatie heeft zijn theoretische levensduur bereikt.

De ketel en toebehoren hebben hun theoretische levensduurverwachting bereikt, de installaties zijn niet meer herbruikbaar.

6.3 Ventilatie

6.3.1 Ventilatie luchtbehandeling

<u>Algemene indruk</u>	De lucht behandelingskast voor de commerciële ruimten is sterk verouderd en einde levensduur.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De LKB is niet meer herbruikbaar en de diverse onderdelen dienen gedemonteerd te worden en apart aangeboden voor recycling.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.








Op de begane grond in de oude woning aan de Lange Margarethastraat is een luchtbandelingskast aanwezig die verwarmde lucht toevoert aan de commerciële ruimte verzorgd. De Installatie wordt niet meer als herbruikbaar beschouwd aangezien de technische levensduur is bereikt.

De luchtbehandelingskast is einde levensduur en wordt niet meer herbruikbaar geacht.

7. Elektrotechnische Installaties

7.1 Algemeen

De elektrische installaties verkeren over het algemeen in een matige staat aangezien de elektrotechnische voorzieningen verouderd zijn. Tijdens de inspectie was er geen informatie over de verdeelkasten aanwezig en de schematische tekeningen zijn niet up-to-date. De NEN3140 rapportages zijn niet uitgevoerd door de huidige eigenaar, waardoor de exacte omvang van de gebreken niet inzichtelijk is gemaakt.

7.2 Distributie

7.2.1 (Hoofd)verdeelkasten

<u>Algemene indruk</u>	Elektrotechnische installatie is hoofdzakelijk nog origineel uit de jaren 60 en kan dan ook worden beschouwd als einde levensduur.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De componenten zijn niet meer herbruikbaar omdat kwaliteitsgaranties niet afgegeven kunnen worden. Diverse componenten zijn zeer goed recyclebaar.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.



De hoofd verdeelkast van het gebouw bevindt zich in de kelder. Op de verdiepingen zijn onderverdeelkasten aanwezig. De gehele installatie is verouderd en zal niet meer herbruikbaar zijn in de nieuwe situatie aangezien kwaliteitsgaranties niet afgegeven kunnen worden.

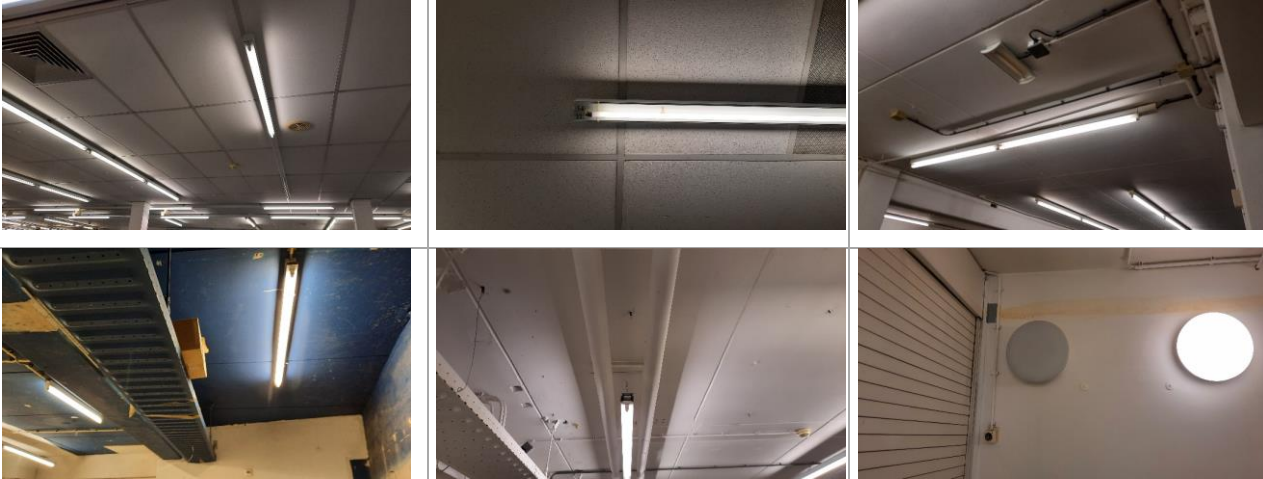
De elektrotechnische installatie is verouderd en dient verwijderd te worden.

7.3 Verlichting

7.3.1 Buitenverlichting

Geen buitenverlichting aangetroffen op deze locatie.

7.3.2 Binnenverlichting

<u>Algemene indruk</u>	De verlichting bestaat hoofdzakelijk uit TL armaturen en lichtbronnen. Hoewel nog functioneel, is het type lichtbron niet meer leverbaar en dient dit dan ook als einde levensduur beschouwd te worden.
<u>Herbruikbaarheid</u>	De componenten zijn niet meer herbruikbaar omdat kwaliteitsgaranties niet afgegeven kunnen worden. Diverse componenten zijn zeer goed recyclebaar.
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.
	

Nagenoeg overal is TL verlichting toegepast. Naast dat dit vanuit duurzaamheidsoogpunt onwenselijk is, is TL verlichting niet meer leverbaar. Het toepassen van TL bronnen in de armaturen is beperkt mogelijk aangezien aanpassingen zullen leiden tot het verval van CE keurmerken.

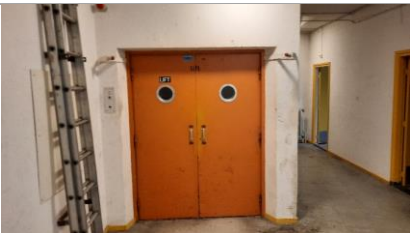
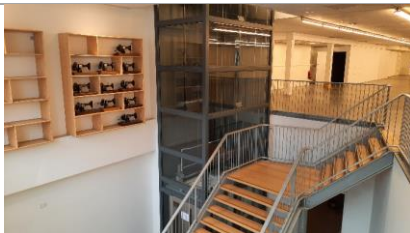


De verlichtingsarmaturen zijn niet meer herbruikbaar in de nieuwe situatie.

8. Bevindingen Transport Installaties

8.1 Liften / Roltrappen / Rolpaden

8.1.1 Liften / Platformliften

<u>Algemene indruk</u>	Er zijn twee liften aanwezig in het object. Aan de achterzijde is een lift aanwezig die nog origineel is vanuit de nieuwbouw. Deze lift is zwaar verouderd en wordt niet meer als herbruikbaar beschouwd. Aan de voorzijde is recent een lift aangebracht die in zeer goede conditie is.		
<u>Herbruikbaarheid</u>	De meest recente lift aan de voorzijde van het object is zeer goed herbruikbaar. Afhankelijk van de ontwerpbepalingen op locatie. Indien de lift niet gewenst is, kunnen de diverse componenten eventueel hergebruikt worden op een andere locatie. De oude lift wordt niet meer als herbruikbaar geschat en zal vermoedelijk gedemonteerd moeten worden en het materiaal zal dan worden gerecycled, voor zover dit niet verontreinigd is met schadelijke stoffen.		
<u>Herstelkosten</u>	Geen directe kosten voor herstel voorzien i.v.m. verwijderen van onderdelen in de nieuwe plannen.		
<u>Onderhoudskosten <10 jaar</u>	Geen kosten voorzien.		
			
			
			

Exacte gegevens inzake de liften ontbreken en de liften waren tijdens de opname niet toegankelijk. Het object beschikt over twee liften, waarvan één lift nog origineel is en niet meer bruikbaar is aangezien de technische levensduur is bereikt. Aan de voorzijde (Kruisstraat) is een recent een lift aangebracht. Afhankelijk van inpassing in het ontwerp is deze lift vanuit technisch oogpunt goed herbruikbaar. Indien niet gewenst kunnen diverse componenten eventueel elders hergebruikt worden.



De oude lift aan de achterzijde van het object wordt als niet meer herbruikbaar gewaardeerd.

De lift aan de voorzijde staat enige tijd stil en onduidelijk is of deze gekeurd is.

De lift aan de voorzijde is vanuit technisch oogpunt zeer goed herbruikbaar en eventueel op andere locatie (tevens als donor) herbruikbaar.

8.1.2 Roltrappen / rolpaden

Deze elementen zijn niet aanwezig in dit gebouw. Deze is recent verwijderd.

8.1.3 Installatie gevelreiniging / Hangende Steigers

Deze elementen zijn niet aanwezig in dit gebouw.

Bijlage 1 Check theoretische levensduur

Code	Onderdeel	Element	Installatie jaar	Planjaar	Cyclus
BOUW	Onderbouw	Kelderbakconstructie	1961	2021	60 jaar
BOUW	Onderbouw	Funderingsconstructies	1961	2021	60 jaar
BOUW	Omhuiling gesloten gevel	Gevel	1961	2021	60 jaar
BOUW	Omhuiling gesloten gevel	Skeletdeel buiten	1961	2021	60 jaar
GEVR	Omhuiling gesloten gevel	Luifel	1990	2020	30 jaar
GEVR	Omhuiling gesloten gevel	Gootconstructie	1990	2030	40 jaar
GEVR	Omhuiling opengevel	Kozijnwerk buiten	1990	2020	30 jaar
GEVR	Omhuiling opengevel	Panelen buiten	1990	2015	25 jaar
GEVR	Omhuiling opengevel	Vliesgevel	1990	2020	30 jaar
GEVR	Omhuiling opengevel	Beglazing buiten	1990	2020	30 jaar
GEVR	Omhuiling opengevel	Deuren	1990	2005	15 jaar
BOUW	Vloeren en trappen buiten	Trap buiten	1961	2021	60 jaar
BOUW	Omhuiling dak	Dakconstructie	1961	2021	60 jaar
DAKR	Omhuiling dak	Overstekken / boeiboorden	2019	2049	30 jaar
DAKR	Omhuiling dak	Dakaansluiting	2019	2034	15 jaar
DAKR	Omhuiling dak	Dakbedekking vlak dak	2019	2039	20 jaar
SCHB	Schilderwerk buiten	Bu dekkend, oplosmiddelhoudend	2010	2016	6 jaar
SCHB	Schilderwerk buiten	Bu. Schilderwerk diversen	2010	2016	6 jaar
BOUW	Scheiding vloeren	Vloerconstructie	1961	2021	60 jaar
BOUW	Scheiding wanden	Binnenwanden	1961	2021	60 jaar
BOUW	Scheiding wanden	Skeletdeel binnen	1961	2021	60 jaar
INTR	Scheiding wanden	Separatiewand – inbouw	2000	2015	15 jaar
INTR	Scheiding wanden	Afwerklaag binnenwanden	2000	2030	30 jaar
INTR	Scheiding wanden	Bekleding binnenwanden	2000	2030	30 jaar
INTR	Binnenwandopeningen	Kozijnwerk/panelen binnen	2000	2060	60 jaar
INTR	Binnenwandopeningen	Beglazing binnen	2000	2060	60 jaar
INTR	Binnenwandopeningen	Draaideuren binnen	2000	2030	30 jaar
INTR	Scheiding plafond	Verlaagd systeemplafond	2000	2020	20 jaar
INTR	Scheiding plafond	Afwerklaag	2000	2030	30 jaar
INTR	Scheiding plafond	Bekleding	2000	2030	30 jaar
INTR	Schilderwerk binnen	Binnen dekkend watergedragen	2000	2012	12 jaar
INTR	Schilderwerk binnen	Binnenzijde buitenkozijnen	2000	2009	9 jaar
INTR	Distribueren	Kabelgoot / ladderbaan	2000	2025	25 jaar
INTR	Distribueren	Wand-, plint- en vloergoten	2000	2020	20 jaar
ELEK	Distribueren	Elektrische leidingen	1961	2011	50 jaar
ELEK	Distribueren	Laagspanningsinstallaties	1961	1991	30 jaar
ELEK	Distribueren	Hoofdverdeelinrichtingen en groepenkasten	1961	1991	30 jaar
INTR	Verlichten	Verlichtingsarmaturen	2000	2020	20 jaar
BOUW	Verlichten	Verlichtingsarmaturen in weinig gebruikte ruimten	1961	1991	30 jaar
IVER	Opwekken verwarmen	Ketels tot een nominaal vermogen van 30kW tot 130 kW	1990	2008	18 jaar

IVER	Distribueren, expansievoorziening t.b.v. verwarmen	Drukexpansievat	1990	2005	15 jaar
IKEO	Distribueren, expansievoorziening t.b.v. water, koelen en verwarmen	Drukexpansievat	2000	2015	15 jaar
INTR	Distribueren, leidingnet t.b.v. brandstof, afvoeren, water, gassen, gecomprimeerde inst., Koelen en verwarmen	Leidingnetten en verdelers in metaal	2000	2030	30 jaar
INTR	Distribueren, ventilatiekanalen	Luchtkanalen	2000	2030	30 jaar
POMP	Distribueren, pompen t.b.v. water, koelen en verwarmen	Inbouwcirculatiepomp	1990	2005	15 jaar
IKEO	Opwekken/omzetten koeling	Luchtgekoelde condensors	2000	2020	20 jaar
ILBK	Opwekken/omzetten ventilatie-luchtbehandeling	LBK of LAK	1980	2005	25 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Liftinstallatie	2019	2044	25 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Liftkooi	2018	2043	25 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Constructies in schacht	2019	2069	50 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Aandrijvingen regelingen	2019	2044	25 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Besturing relais	2019	2039	20 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Besturing elektronisch	2019	2034	15 jaar
LIFR	Verticaal en horizontaal transport	Schachttoegang en signalering	2019	2044	25 jaar

Bijlage 2 Asbest rapportage

Notitie

Aan: Gemeente Haarlem

Auteur: Rob Mensink

Projectnummer: 51020866

Onderwerp: Validatie asbestdossier Kruisstraat 30-32

Klant: Gemeente Haarlem

Projectleider: Niels van Velzen

Validatie asbestdossier; locatie Kruisstraat 30-32 te Haarlem

1 Validatie asbestdossier

Op grond van aangeleverde stukken (zie hoofdstuk 2), ondersteund door een quick scan ter plaatse is door Sweco een validatie uitgevoerd. Doel van de validatie is tweeledig.

- Te beoordelen of aangeleverde informatie voldoet aan de wettelijke normen, richtlijnen en protocollen.
- Ter beoordeling of er op basis van de aangeleverde informatie sprake is van risico's voor opdrachtgever.

2 Aangeleverde stukken

In januari-februari 2024 zijn verschillende relevante documenten aangeleverd, waarvoor de opdrachtgever heeft verzocht deze te valideren dan wel conve-niërend te beoordelen. In bijlage 1 is de complete lijst van stukken opgenomen.

Grosso modo kan worden gesteld dat in 2018 een asbestinventarisatie ter plaatse van de betreffende panden is uitgevoerd (versie 2, d.d. 29-01-2018). Op basis waarvan in datzelfde jaar een gedeeltelijke asbestsanering van de, voor de bedrijfsvoering, meest risicovolle asbesttoepassingen zijn gesaneerd. Tijdens die sanering zijn een tweetal asbestverdachte toepassingen nabij de entree aangetroffen. Navolgend is een aanvullende asbestinventarisatie uitgevoerd, waarna versie 3 van hetzelfde bureau is opgesteld (02-03-2018).

3 Zienswijze Sweco

Op basis van de uitgevoerde dossiervalidatie is een screening op locatie uitgevoerd. Deze screening behelst sec een korte inspectie van de locatie (quikscan) naar de in de voorgaande rapportage genoemde asbesthoudende en -verdachte toepassingen, alsmede de hierin opgenomen onderzoeks-beperkingen. De uitgevoerde inspectie is derhalve géén (volledig) asbest-inventarisatie in de zin van het daartoe opgestelde 'Certificatieschema voor asbestinventarisatie'

Uit de validatie van de beschikbare documenten in combinatie met de uitge-voerde locatie-inspectie zijn een aantal onduidelijkheden c.q. omissies in de aangeleverde documenten aangetroffen. Navolgend zijn per onderdeel de geconstateerde zienswijzen van Sweco ten aanzien van het beoordeeld asbest-inventarisatierapport weergegeven. In eerste instantie is alleen versie 2 van het rapport beschikbaar gesteld. Nadat geconstateerd is dat hiervan nog een 3^e versie beschikbaar zou moeten zijn, is ook deze beschikbaar gesteld en door ons gereviewd.

3.1 Asbestinventarisatierapportage (Best4best B.V., nr. 598H17, V3, 02-03-2018)

20-02-2024

Niet-gedetecteerde potentiële asbestbronnen c.q. omissies in brongegevens:

Bij de screening op locatie door een asbestadviseur van Sweco zijn enkele aanvullende asbestverdachte toepassingen (bronnen) en zijn enkele omissies ten aanzien van een enkele reeds bekende asbesthoudende toepassingen waargenomen. Aanbevolen wordt hiertoe aanvullend (destructief) onderzoek uit te voeren.

De aanvullend gedetecteerde asbestverdachte of -houdende toepassingen/-bronnen zijn navolgend separaat in 'bronbladen' (tabellen) weergegeven. In bijlage 2 is een toelichting gegeven op de gehanteerde kleurcodering, indeling en vermelde gegevens in de bronbladen.

Element (toepassing/bron):		MM10 - Gevelbeplating (golfplaat)
1. Vindplaats		
Gebouw(deel)	:	2 ^e verdieping
Locatie	:	Zuidgevel verbindingsgang
2. Specificaties toepassing		
Element/Materiaal	:	Gevelbeplating (golfplaat)
Bronnr. Best4best	:	MM10
Hoeveelheid	:	Ca. 60 m ²
Opmerking	:	Op basis van onlangs gepubliceerde onderzoeksresultaten van RWS/TNO is gebleken dat golfplaatmateriaal naast Serpentine-asbest ook dikwijls Amfibool-asbest kan bevatten.
		Mede omdat dit, blijkens de typemarkering, een partij golfplaten afkomstig uit België betreft, wordt aanbevolen materiaal opnieuw te bemonsteren en te analyseren (SEM).
		Tevens wordt aanbevolen om de kit/pakking achter opsluitringen rond de bevestigingsbouten nader te controleren.



Element (toepassing/bron):		MM13 - Borstweringpanelen
1. Vindplaats Gebouw(deel) : 2 ^e verdieping Locatie : Noordgevel verbindingsgang		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Borstweringpanelen Bronnr. Best4best : MM13 Hoeveelheid : Ca. 33 m ¹ Opmerking : Uit nadere inspectie blijkt dat het zichtbare paneel aan de onderzijde in een aluminium lekprofiel staat. Mogelijk zijn de randen van het paneel aan de buitenzijde met kit afgedicht. Indien dat het geval blijkt, zal moeten worden gecontroleerd of deze kit al dan niet asbest bevat.		
		 

Element (toepassing/bron):		V01 - Kluisdeur
1. Vindplaats Gebouw(deel) : 2 ^e verdieping Locatie : Kluis nabij kantine		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Kluisdeur Bronnr. Best4best : V01 Hoeveelheid : 1 stuk(s) Opmerking : Fa. Best4best heeft deze kluisdeur van de fabrikant Lips aangemerkt als asbestverdacht. Echter is ons, op basis van toelichting van de fabrikant, bekend dat Lips nimmer asbesthoudend materiaal in haar producten heeft toegepast. Derhalve zijn hiertoe geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.		
		 

Element (toepassing/bron):		MM21 - Ac-ventilatiekoker
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Kelder Locatie : Stookruimte - toiletgroep		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Ac-ventilatiekoker Bronnr. Best4best : MM21 Hoeveelheid : 1 stuk(s) (opgave Best4best) Opmerking : In de rapportage is de exacte locatie/loop van de ventilatiekoker niet aangegeven. Ook is hiertoe geen onderzoeksbeperking in het rapport opgenomen. Sanering hiervan is derhalve niet mogelijk, hiertoe is aanvullend destructief onderzoek noodzakelijk. Mogelijk loopt het tracé van deze koker door over het plafond van de belendende toiletruimten en wellicht is in het schoorsteenkanaal een verticaal deel van deze koker tot boven het dak opgenomen.		
		

Element (toepassing/bron):		MM22 - Pakkingen hoofdverdeler
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Kelder Locatie : Stookruimte		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Pakkingen hoofdverdeler Bronnr. Best4best : MM22 Hoeveelheid : 37 stuk(s) (opgave Best4best) Opmerking : In het rapport is omschreven dat in deze ruimte circa 37 flenspakkingen voorkomen. Echter wordt er niet gerept over de aanwezigheid van 10 verdachte afsluiters met mogelijk daarin asbesthoudende stopbuspakkingen.		
		

Element (toepassing/bron):		V02 - cv-ketels
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Kelder Locatie : Stookruimte		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Cv-ketels Bronnr. Best4best : V02 Hoeveelheid : 2 stuk(s) (opgave Best4best) Opmerking : In het rapport is aangegeven dat de ketels als verdacht zijn aangemerkt. Voorts géén aanvullende info ten aanzien van merk, type en asbesthoudende onderdelen. Uit nadere inspectie blijkt het te gaan om twee exemplaren van het merk Remeha, type Olco 570 uit 1978. Uit informatie van de fabrikant blijken de volgende ketelonderdelen asbestverdacht; branderplaat, schoonmaakdeksels, deur en explosieluik en onderzijde ketelblok.		
		

Element (toepassing/bron):		xx - Losliggende colovinyltegels
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Begane grond Locatie : Gasmeterkast (Lange Margarethastraat)		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Cv-ketels Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : 0,5 m ² Opmerking : In de kast liggen enkele scherven van colovinyltegels. Vermoedelijk in het verleden gebruikt als stelmateriaal.		
		

Element (toepassing/bron):		xx - Losstaande amosietplaat
1. Vindplaats		
Gebouw(deel)	:	Kelder
Locatie	:	Stookruimte
2. Specificaties toepassing		
Element/Materiaal	:	Losstaande amosietplaat
Bronnr. Best4best	:	-
Hoeveelheid	:	1 stuks(s)
Opmerking	:	Achter de cv-ketels staat een beschadigde amosietplaat.
Let op: Ruimte niet meer zonder adequate PBM en bijbehorende decontaminatie betreden! Aanvullend onderzoek en sanering noodzakelijk.		



Element (toepassing/bron):		xx - Veegluiken schoorsteen
1. Vindplaats		
Gebouw(deel)	:	Kelder
Locatie	:	Stookruimte
2. Specificaties toepassing		
Element/Materiaal	:	Veegluiken schoorsteen
Bronnr. Best4best	:	-
Hoeveelheid	:	2 stuks(s)
Opmerking	:	In het schoorsteenkanaal zijn twee gietijzeren veegluiken aanwezig. Bekend is dat dergelijke luiken een asbesthoudende koordpakking bevat.
Let op: I.v.m. aanwezigheid beschadigd niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal, ruimte niet meer zonder adequate PBM en bijbehorende decontaminatie betreden! Aanvullend onderzoek en sanering noodzakelijk.		



Element (toepassing/bron):		xx - Losliggende scherven
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Kelder Locatie : Stookruimte		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Losliggende scherven Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : Niet bepaald Opmerking : In de noordwesthoek van de ruimte liggen enkele scherven asbestverdacht materiaal. Let op: I.v.m. aanwezigheid beschadigd niet-hechtgebonden asbesthoudend materiaal, ruimte niet meer zonder adequate PBM en bijbehorende decontaminatie betreden! Aanvullend onderzoek en sanering noodzakelijk.		

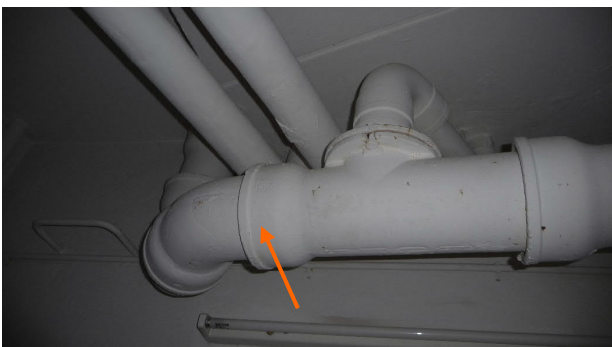
Element (toepassing/bron):		xx - E-installatie
1. Vindplaats		
Gebouw(deel)	:	Begane grond
Locatie	:	Laagspanningsruimte
2. Specificaties toepassing		
Element/Materiaal	:	E-installatie
Bronnr. Best4best	:	-
Hoeveelheid	:	Niet bepaald
Opmerking	:	In de laagspanningsruimte zijn diverse gietijzeren E-kasten aanwezig. Deze zijn in ieder geval voorzien van twee verdacht eindsluitingen. En mogelijk bevatten de kasten nog asbesthoudende onderdelen zoals bijvoorbeeld vonkenschotjes/bluskamers en meszekeringen.



Element (toepassing/bron):		xx - Flenspakkingen
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Begane grond Locatie : Goederenontvangsruimte		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Flenspakkingen Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : 6 stuk(s) Opmerking : In het cv-leidingwerk naar de heaters zijn twee hand-afsluiters en een automatische afsluiter aanwezig. De flenzen hiertussen bevatten verdachte pakkingen. Deze zijn niet bemonsterd en/of opgenomen in het voorgaand onderzoeksrapport.		
		

Element (toepassing/bron):		xx - E-installatie
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Dakopbouw Locatie : Liftmachinekamer		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : E-installatie Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : Niet bepaald Opmerking : In deze ruimte zijn twee giet-ijzeren E-kasten aanwezig. Mogelijk bevatten deze nog asbesthoudende onderdelen zoals bijvoorbeeld vonkenschotjes/bluskamers.		
		

Element (toepassing/bron):	xx - Stopverf GIJ-ramen
1. Vindplaats Gebouw(deel) : 2^e verdieping Locatie : Achterhuis (Lange Margarethastraat) 2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Stopverf GIJ-ramen Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : 4 stuk(s) Opmerking : Niet veelvuldig toegepast in dergelijke (oudere) raampjes, maar niet onwaarschijnlijk.	

Element (toepassing/bron):		xx - GIJ-binnenriolering
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Kelder t/m 2 ^e verdieping Locatie : Diverse ruimten		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : GIJ-binnenriolering Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : Niet bepaald Opmerking : Door het hele object heen zijn op diverse plaatsen nog giet-ijzeren (GIJ) binnenrioleringsdelen aanwezig. Bekend is dat in het verleden, naast organische pakkingen (bijv. jintouw) ook wel asbesthoudende koordpakkingen zijn toegepast. Aanvullend destructief onderzoek is noodzakelijk om hier meer inzicht in te verkrijgen.		
		 

Element (toepassing/bron):		xx - Papierlaag ventilatiekoker
1. Vindplaats Gebouw(deel) : Beg. grond en 1 ^e verdieping Locatie : Winkelruimten		
2. Specificaties toepassing Element/Materiaal : Papierlaag ventilatiekoker Bronnr. Best4best : - Hoeveelheid : Niet bepaald Opmerking : Op de begane grond is een ventilatiekoker, bestaande uit een houtvezelplaat met een papieren binnenlaag (Linex-plaat) aanwezig. Mogelijk is op de verdieping eenzelfde materiaal toegepast. Ter controle is dit materiaal tijdens de locatie-inspectie bemonsterd. Uit de analyse blijkt dat dit materiaal inderdaad asbest bevat (zie analysecertificaat in de bijlage).		
		 

Element (toepassing/bron):		xx - Dakbedekkingpakket
1. Vindplaats		
Gebouw(deel)	:	Platte daken / dakterrassen
Locatie	:	Dakbedekkingpakket
2. Specificaties toepassing		
Element/Materiaal	:	Dakbedekkingpakket
Bronnr. Hofstede	:	-
Hoeveelheid	:	Niet bepaald
Opmerking	:	Bekend is dat bitumineuze dakbedekking(onder)lagen asbest kunnen bevatten. Dit is alleen middels destructief onderzoek vast te stellen (maken insnijding en weer dichtplakken).



Niet-gedetectedeerde potentiële asbestbronnen c.q. omissies in brongegevens:

In de rapportages zijn een drietal technische beperkingen omschreven, dit betreft:

- Ruimten achter inventaris;
- Onder vaste vloerbedekking, zoals gelijmde vloerbedekking en laminaat;
- Ventilatiesysteem.

Op basis van de door Sweco uitgevoerde locatie-inspectie zijn de navolgende extra technische beperkingen vastgesteld:

- Ruimten en constructies achter en boven vast wand- en plafondafwerkingen;
- Cementgebonden lijmlagen achter en onder wand- en vloertegels;
- Spouwruimten.

4 Conclusie evaluatie

Uit de validatie blijkt het volgende:

- Op basis van het bestaande inventarisatierapport (versie 3), minus de eveneens aangeleverde vrijgavecertificaten van uitgevoerde asbest-saneringen, zijn de volgende bevindingen te geven:
 - o Veertien (14) asbesthoudende toepassingen c.q. vindplaatsen aanwezig.
 - o Volgens Best4best bestaan er drie technische beperkingen op het onderzoek.
- Uit de globale inspectie door Sweco (niet zijnde een volledige inventarisatie) blijkt dat hierbij nog veertien (14) aanvullende verdachte bronnen zijn gedetecteerd, welke niet in de bestaande inventarisatierapportage zijn opgenomen.
- Tevens achten wij nog drie technische beperkingen op de bestaande asbestinventarisatierapportage van toepassing.

5 Eindoordeel en aanbevelingen

Uit de validatie op basis van de beoordeling van versie 3 van het inventarisatierapport van Best4best B.V. én aangeleverde saneringsdocumenten, in relatie tot de bevindingen opgedaan bij de locatie-inspectie van Sweco, blijkt het volgende:

- In het complex is één locatie aanwezig alwaar een **potentieel blootstellingsrisico** voor de gebruikers aanwezig is (medewerkers, bezoekers én onderhoudspersoneel). Dit betreft de ketelruimte in de kelder. Sanering op korte termijn (in ieder geval voorafgaand aan betreding van de ruimte) is op basis van de ARBO-wetgeving noodzakelijk.
- Naast het bovengenoemd risico-asbest, zijn ook diverse asbesttoepassingen aanwezig welke bij intensief gebruik, dan wel bij onderhoud- of lichte renovatiewerkzaamheden mogelijk blootstellingsrisico's opleveren. Derhalve wordt aanbevolen het complex in de huidige staat niet weer in gebruik te nemen, alvorens aanvullend destructief onderzoek én een asbestsanering uit te voeren.
- Voorafgaand aan de geplande volledig sloop van de bovenbouw en de gedeeltelijke (renovatie)sloop van de begane grond en de kelder, is eveneens een aanvullend destructief asbestonderzoek én een asbestsanering noodzakelijk.

Verantwoording

Titel: Validatie asbestdossier
Onderwerp: Locatie: Kruisstraat 30-32 te Haarlem
Projectnummer: 51020866
Klant: Gemeente Haarlem
Referentienummer: NL22-648800269-71814
Versie: 1

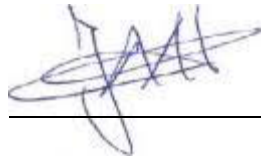
Datum: 20-02-2024

Auteur: Rob Mensink (DIA)
E-mailadres: asbest.info@Sweco.nl

Gecontroleerd door: Niels van Velzen
Paraaf gecontroleerd: i/o



Vrijgegeven door: Hans Hoogland
Paraaf vrijgegeven:



Bijlage 1 Overzicht aangeleverde stukken

De navolgende relevante stukken (t.a.v. asbest) zijn in eerste instantie aangeleverd:

- 2018 Asbestinventarisatie Kruisstraat 30-32, 2011 PZ Haarlem (Best4best B.V., nr. 598H17, Versie 2, d.d. 29-01-2018)
- 2018 Offerte asbestsanering 3 deelgebieden (TN Slopen & Saneren, d.d. 24-01-2018)
- 2018 Offerte asbestsanering extra aangetroffen asbest entree winkel (TN Slopen & Saneren, d.d. 2-03-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. opslagruimte 1^e verdieping (Find, P2018-0550-1, d.d. 19-02-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. goederenontvangst begane grond (Find, P2018-0550-2, d.d. 19-02-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. kelder onder roltrap (Find, P2018-0629-1, d.d. 23-02-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. winkelruimte 1^e verdieping (Find, P2018-0629-2, d.d. 23-02-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. begane grond onder roltrap (Find, P2018-0629-3, d.d. 23-02-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. begane grond brandgang (Find, P2018-0712, d.d. 5-03-2018)
- 2018 Vrijgavecertificaat t.p.v. begane grond entree Kruisstraat (Find, P2018-0734, d.d. 06-03-2018)

Op basis van de bevindingen van de eerste screening is geconstateerd dat er meer documenten beschikbaar moeten zijn. De volgende stukken zijn naderhand aangeleverd:

- 2018 Asbestinventarisatie Kruisstraat 30-32, 2011 PZ Haarlem (Best4best B.V., nr. 598H17, Versie 3, d.d. 02-03-2018)
- 2018 Risicobeoordeling conform NEN 2991, winkelpand Kruisstr. 30-32 (Best4best B.V., nr. 598H17-NEN 2991, Versie 2, d.d. 08-02-2018)

Bijlage 2 Toelichting op de inspectiegegevens behorende bij § 3.1

Inleiding

Asbest, afgeleid van het Griekse woord 'Asbestos' dat onverwoestbaar betekent, is de verzamelnaam van een in de natuur voorkomende groep mineralen met een vezelachtige structuur. Asbest is in het verleden veel gebruikt, bijvoorbeeld in gebouwen en woningen, vanwege de goede eigenschappen, waaronder:

- brandvertraging
- hittebestendigheid
- slijtvastheid
- thermisch vermogen
- chemische resistentie
- verstevigend karakter
- vochtbestendigheid
- geluidabsorberend vermogen
- persoonlijke bescherming
- afdichting

De bovenstaande eigenschappen zijn bij de inventarisatie mede bepalend voor het detecteren van asbesthoudende elementen. De grote risico's die asbest oplevert voor de gezondheid werden pas later bekend. Asbestvezels kunnen bij inademing diep in de longen doordringen en op termijn buikvlieskanker, longvlieskanker en asbestose (stoflongen) veroorzaken. Sinds 1 juli 1993 is het toepassen, verhandelen en in voorraad houden van asbest en asbesthoudende producten verboden. Tevens heeft de overheid regels opgesteld voor inventarisatie, onderhoud aan en sloop van gebouwen waarin asbesthoudende materialen aanwezig (kunnen) zijn. Deze regels zijn onder meer vastgelegd in het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Toelichting op de inventarisatiegegevens

De in dit rapport omschreven aanvullende (niet eerder onderkende asbestverdachte of -houdende toepassingen/bronnen), óf de eerder beschreven toepassingen/bronnen worden in zogenoemde bronbladen (tabellen) omschreven. De titelregel hiervan is voorzien van een kleurcodering, waarbij:

Rood = Asbesthoudend (aantoonbaar middels analyse)

Oranje = Asbestverdacht (aanvullend onderzoek en analyse benodigd om deze verdenking te staven)

Groen = Door derden als asbesthoudend of -verdacht aangemerkte toepassing, blijkt géén asbest te bevatten (asbestvrij)

De overige inspectieresultaten zijn in twee gedeelten onderverdeeld, te weten:

1. Omschrijving van de vindplaats;
2. Specificaties van de toepassing.

Ad. 1. (vindplaats):

- **Gebouw/object(deel)**

Omschrijving van het gebouw, gebouwgedeelte of object(deel) waar het element zich bevindt.

- **Locatie**

Aanduiding van de directe vindplaats binnen het voornoemde gebouw- of object(deel); bijvoorbeeld bouwlaag met kamerbenaming/nr. of bestemming/gebruik van de betreffende ruimte.

Ad. 2. (specificatie element):

- **Element/materiaal**
Korte omschrijving van het betreffende materiaal, ook wel toepassing of bron genoemd.
- **Bronnr.**
Dit betreft het bron- of toepassingnummer uit het voorgaand inventarisatie-rapport opgesteld door derden (indien toentertijd onderkend).
- **Hoeveelheid (ca.)**
De hoeveelheid aangeduid in m⁽¹⁾, m², m³, st. of anderszins. Getracht wordt om de hoeveelheid nauwkeurig op te nemen, echter er kunnen om verschillende redenen afwijkingen bestaan tussen onze opname en de werkelijke hoeveelheid bij verwijdering.
- **Opmerking**
Omschrijving van eventueel relevante aanvullende informatie met betrekking tot het element, gebruik van de directe omgeving, advies toekomstig gebruik/beheersmaatregel of anderszins.

Bijlage 3 Analysecertificaat materiaalmonsters

Analysecertificaat

Datum rapportage 01-02-2024



Rapportnummer: 2402-0027_01

RPS analyse bvE asbest@rps.nl
W www.rps.nl**Breda**Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 088 99 04 720

ZwolleAmpèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle

T 088 99 04 755

Ordernummer RPS 2402-0027
Ordernummer opdrachtgever 51020866
Opdrachtgever Sweco Nederland bv (Zwolle)
Postbus 1364
8001 BJ Zwolle

Datum order 01-02-2024
Datum analyse 01-02-2024

Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever
Start datum monstername 01-02-2024
Adres monstername Kruisstraat 30- 32 Haarlem

Aantal monsters 2

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Zwolle

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monster nr. RPS	Monstergegevens	Soort materiaal	Soort asbest+massa % bij benadering	Hecht-gebondenheid	Opmerking
24-017655	MM-007a Bitumineuze lijmlaag (vloer)	Bitumen	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
24-017656	MM-033a Vent.koker (Linex-plaat, spaanplaat+papierlaag)	Papier	Chrysotiel 15 - 30 %	Slecht	-

Toelichting:

Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster zoals ontvangen.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.

Jacob Steenhuis

Teamleider

