

Rapportage Onderzoek staat van onderhoud kleedruimten gemeentelijke buitensportaccommodaties Harlingen.



Rapport nr. : 20200102
Opdrachtgever : Gemeente Harlingen
Dhr. F. Algra
Plaats : Harlingen
Datum: 08-06-2020
Versie: **DEFINITIEF**

Uitgevoerd door: Ing. J.A. Boom



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	De uitvraag.....	3
2.1	Kosten.....	3
3.	Bevindingen voetbalvereniging FC Harlingen.....	4
3.1	Conclusie en aanbevelingen.....	9
4.	Bevindingen voetbalvereniging Zeerobben.....	10
4.1	Huidige situatie versus de technische en ruimtelijke eisen.....	15
4.2	Conclusie.....	17
4.3	Aanbeveling.....	19
5.	Bevindingen Harlinger Mixed Hockey Club.....	23
5.1	Conclusie en aanbevelingen.....	31

1. Inleiding

Eind 2019 heeft de gemeente Harlingen aan Technisch Adviesbureau Boom opdracht gegeven om een rapportage te maken over de staat van onderhoud van de kleedruimten van de gemeentelijke buitensportaccommodaties in de gemeente Harlingen.

Het gaat hier om drie sportcomplexen, te weten:

- Sportpark Vierkantsdijk, gebruiker voetbalvereniging FC Harlingen
- Oostersportpark, gebruiker voetbalvereniging Zeerobben
- Sportcomplex Balkland/ Westerzeedijk, gebruiker Harlinger Mixed Hockey Club

De gemeente is op basis van het accommodatiebeleid verantwoordelijk voor het onderhoud van de binnen- en buitenkant van de kleedruimten van de sportverenigingen. De kantine en de bestuurskamer vallen daar dus buiten en het onderhoud is volledig voor rekening van de sportclubs.

2. De uitvraag

De letterlijke vraag luidt: Onderzoek de staat van onderhoud van de kleedruimten, en voor zover nodig het benoemen van de acties op korte termijn en de lange termijn wanneer er algehele vervanging nodig is.

Onder kleedruimten wordt verstaan de kleedkamers, wasruimten/sanitair, scheidsrechters kamers en bergruimten.

In deze rapportage is de capaciteitsbehoefte van de kleedruimten per vereniging niet meegenomen.

In het hoofdstuk Bevindingen is aan de hand van foto's de huidige staat van de kleedruimten benoemd. In het hoofdstuk conclusies en aanbevelingen zijn de acties voor de korte termijn en voor zover nodig de lange termijn beschreven. Deze zijn per complex/vereniging in dit rapport uitgewerkt.

Er is geen dak inspectie uitgevoerd om vast te stellen wat het vervangingsjaar is. Een beschrijving van de opbouw van het dak van de kleedruimten kan namelijk alleen op basis van een insnijding worden vastgesteld.

2.1 Kosten

In dit rapport worden geen bedragen genoemd met betrekking tot de mogelijke kosten om de bevindingen met maatregelen uit te voeren. De omvang van de kosten is afhankelijk van de vraag welke activiteiten en hoe die uitgevoerd kunnen worden.

Een uitzondering hierop is gemaakt in hoofdstuk 4 over de voetbalvereniging Zeerobben. Hier is sprake van vervangende nieuwbouw of renovatie, waarbij het een meerwaarde is om aandacht te schenken aan de mogelijke kosten bij eventuele deels sloop en nieuwbouw van de kleedruimten.

3. Bevindingen sportcomplex Vierkantsdijk, voetbalvereniging FC Harlingen

Het gebouw met de kleedruimten staat los van de kantine met bestuurskamer. In 2006 is er nog een deel aan vast gebouwd waar twee kleedkamers, een scheidsrechterkleedkamer en een extra berging is gerealiseerd.

De nieuwe kleedruimten met toiletten hebben epoxyvloeren gekregen met grote wandtegels en worden verwarmt door vloerverwarming. De douche knoppen en koppen (elektronische doucheknoppen) zijn mooi weggewerkt achter het tegelwerk.

De bestaande kleedruimten met toiletten hebben vloer- en wandtegels. De douches zijn modern en weggewerkt achter het tegelwerk. Verder zijn de binnenwanden van mooi en licht schoonmetselwerk.

Buitenom zijn de houten kozijnen nog goed en de buitendeuren redelijk nieuw. Rondom zijn de meeste dubbele beglazingen al vervangen voor HR++. Enkele dubbele beglazingen zijn lek welke op termijn vervangen moeten worden.

De staat van het dak is niet opgenomen de staat van het dak is niet meegenomen. Zie de eerdere opmerking in hoofdstuk 2. Uit overleg met de vereniging blijkt dat bij hun weten de dakbedekking nog nooit is vervangen. Een toekomstige dak inspectie is dus wel aan te bevelen.



De vloer in de kleedkamers en douches 1 t/m 6 hebben vloertegels. De wanden zijn schoonmetselwerk met een betonplafond. Allemaal zeer onderhoudsarm en wordt keurig netjes onderhouden.



De douches zijn eerder al een keer gerenoveerd en er zijn elektronische douches gekomen.



De toegepaste deuren zijn opdek deuren met HPL toplaag. Zijn kwalitatief stevige deuren.



Elke kleedkamer heeft in het voorportaal een toilet. Deze heeft al een inbouwreservoir om de vloer goed schoon te kunnen maken. Verder wandtegels en vloertegels.



De boeidelen zijn bekleed met Trespa beplating wat geen onderhoud vergt. Alleen schoonmaken is voldoende.



In 2006 is een deel aangebouwd voor een berging, dubbele kleedkamer en scheidsrechterhokje. De aanbouw is aan de buitenzijde gelijk gehouden aan de rest. Met metselwerk, houten kozijnen en HWA.



Ingang van het gebouw. Met bergingen en kleedkamer 1-2.



Elke ingang van de kleedkamers hebben dezelfde pui. De deuren zijn eerder al een keer vervangen. Op deze foto is te zien dat het glas links lek is en zal op termijn vervangen moeten worden. De meeste dubbele beglazing is al vervangen door de tijd heen voor HR (++) .



De aanbouw van 2006. Met epoxy vloeren en mooie grote wandtegels in kleed- en doucheruimte.



3.1 Conclusie en aanbevelingen

De staat van onderhoud van het gebouw en van de kleedkamers is goed. Er zijn goede materialen gekozen die de levensduur alleen maar verlengen. Alleen de lekke ramen zouden op termijn vervangen moeten. Het buiten metselwerk is smerig maar dit is esthetisch.

Om een juist vervangingsjaar van de dakbedekking te noemen zou er op korte termijn een dak inspectie gemaakt kunnen worden.

Technisch is het gebouw in goede orde maar functioneel ook. De kleedruimtes zijn minimaal 15 m². De toiletten zijn in het halletje voor de kleedkamers gepositioneerd waardoor de doucheruimte compact is en voldoet aan de eisen. Na de verbouwing in 2014 is er een grote EHBO/Massage ruimte gerealiseerd waar ook de kleding wordt opgeborgen.

Het gebouw kan nog makkelijk 20 jaar mee mits het normaal wordt onderhouden.

4. Bevindingen Oostersportpark, voetbalvereniging Zeerobben

Het gebouw met de kleedruimten staat los van de kantine met bestuurskamer. In 2004 en 2013 is er een uitbreiding geweest voor extra kleedruimten met toiletten en bergingen. Ook zijn in de bestaande bouw kleedruimten gerealiseerd.

Aan de buitenzijde lijkt het nog een redelijk gebouw maar binnen heeft de tijd stil gestaan.

Rondom zit overal nog enkelglas in de kozijnen, op de uitbreidingen na. De dakbedekking is bitumen met daarop zonnepanelen. Het gebouw is afgelopen zomer van 2019 aan de buitenzijde in zijn geheel geschilderd.

Aan de binnenzijde bevindt zich oude verkalkte tegeltjes vloer. Het schoonmetselwerk is gesausd en in de kleedkamer is de balklaag zichtbaar met niet geïsoleerd dakbeschot. Alleen in de douches is een systeemplafond aangebracht met aluminium platen welke beschadigd of niet aanwezig zijn. Het ziet er allemaal erg smerig uit. Alleen de douches zijn opnieuw bekleed met wandtegels en zijn er elektronische douches gemonteerd.



Totaaloverzicht van het gebouw met de kleedkamers. Aan de kleur van het metselwerk is goed te zien dat er twee uitbreidingen zijn geweest



De leidingen lopen in het zicht door de kleedkamer. Onderzijde dakbeschot is goed te zien. Op plaatsen steken de houtfretten er doorheen waarmee de zonnepanelen zijn bevestigd.



Hier is te zien dat vloertegels met voeg erg smerig zijn en verkalkt in de natte hoek. De wanden zijn wit gesausd. Alleen de wandtegels zijn nog fris.



Nette douchehoek met elektronische
douchekeuken.



Het aluminiumsysteemplafond in de
doucheruimte. Deze zijn beschadigd of
platen ontbreken door voetballen.





Door het hoge vochtgehalte en geen afzuiging roest alles en ontstaan schimmels.



De urinoir bakken, wastafels en was troggen zijn van roestvrijstaal.



Merendeel van de beglazing is nog steeds enkel glas. Op het glas na in de twee uitbreidingen.



Entree van het buitentoilet. Welke aan de binnenzijde gedateerd is. Zie foto's





Laatste aangebouwde kleedkamer in 2014. Ook deze kent schimmelvorming en een kapot plafond.





Toiletgroep is verder netjes te noemen.



Wandtegels met elektronische
douchekeuren en een standaard
systeemplafond die niet helemaal
geschikt is voor een natte ruimte.



Kleedkamer heeft ook wand- en vloertegels. In verhouding zijn dit grotere kleedkamers.



Het raampje naar de toilet wat zich in het voorportaal/hal van de kleedkamer bevindt. Er wordt verwarmd met radiatoren.

4.1 Huidige situatie versus de technische en ruimtelijke eisen

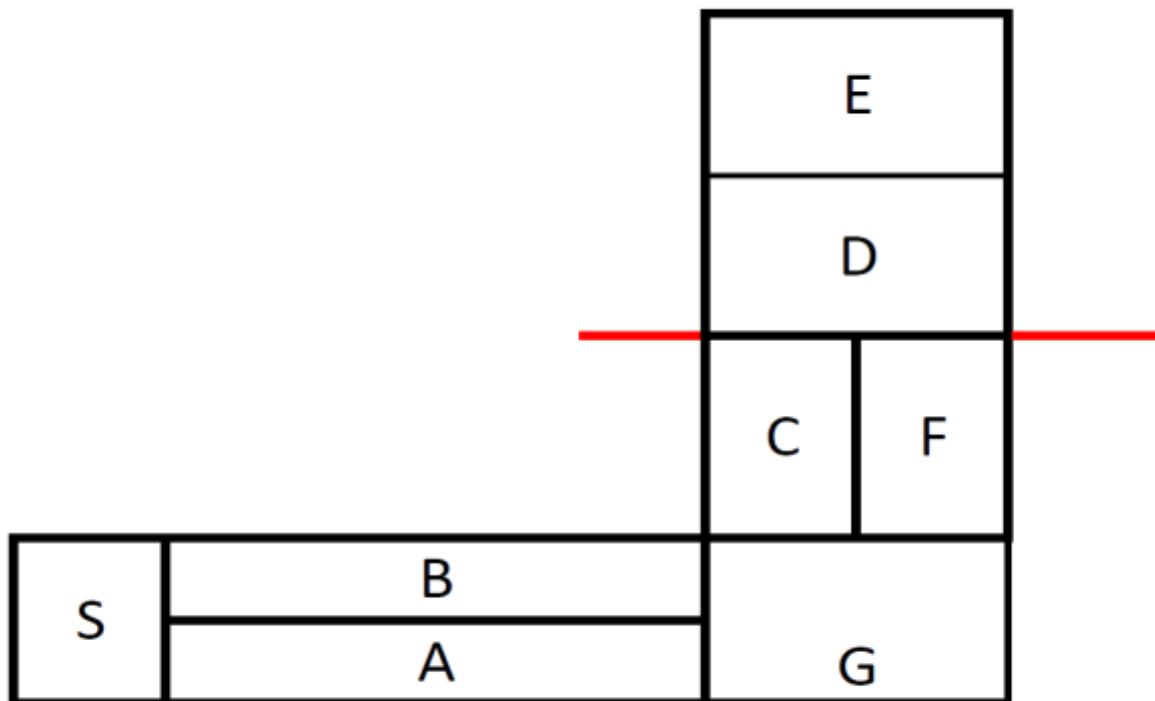
Een gebouw kent een de technische en een functionele staat. Om de technische staat toekomstbestendig te maken, niet alleen esthetisch maar ook duurzaam, moet er flink geïnvesteerd worden in isolerende maatregelen en duurzaamheid.

De functionele staat is er nog slechter aan toe. Alle kleedruimten, behoudens de laatst gebouwde kleedkamer E, zijn te klein.

De minimale eisen voor een kleedruimte zijn 15m² voor de kleedkamer en 10 m² voor de wasruimte, inclusief de douches toiletten en wastafel. Getal matig (zie tabel hieronder) zijn de kleedkamers A, B, C en F groot genoeg maar door de indeling is er te weinig zitruimte. Ook zijn de douches erg klein door de grote voorruimte, eigenlijk alleen geschikt voor de pupillen.

Minimale afmetingen voor een grotere kleedkamer voor de selectie elftallen met meer spelers en begeleiding zijn 20m², en voor de wasruimte 12m². Wanneer er ook een massage- of behandeltafel in geplaatst moet worden dan is de norm 24m². Deze ruimte is er niet aanwezig in de kleedruimten bij Zeerobben.

Het voordeel van een grotere kleedkamer is juist dat deze bij uitzondering ingezet kan worden voor dubbel gebruik van meerdere pupillen teams.



Situatieschets van de boxen/kleedkamerverdeling voetbalvereniging Zeerobben.

Hieronder een tabel met daarin de m2 klee- en wasruimte op basis van de huidige situatie.

Box	Aantal kledkamer	M2 kledkamer	M2 douches	Totaal m2 kledkamer	Totaal m2 douches	Voldoet ruimtelijk	Voldoet tech&funct
A	2	15,2	11,1	30,4	22,2	ja	nee
B	2	15,2	11,1	30,4	22,2	ja	nee
C	1	15,2	11,1	15,2	11,1	ja	nee
D	2	14	8,9	28	17,8	nee	ja
E	2	17,2	11,1	34,4	22,2	ja	ja
F	1	15,2	11,1	15,2	11,1	ja	nee
G	2	12,8	6,4	25,6	12,8	nee	nee
Totaal	12	104,8	70,8	179,2	119,4		

Totaal is er nu 298 m2 aanwezig voor kledkamers inclusief douche- en toiletruimte.

Op basis van het rekenmodel van de KNVB zijn 10 kledkamers voldoende voor Zeerobben.

Wanneer we uitgaan van 10 kleinere kledkamers en vermenigvuldigen met de minimale eisen per m2 voor kledruimte en wasruimtes is er nodig:

	Aantal kledkamers	M2 kledkamer	M2 douches
Kleinere kledkamer	10	150	100

Totaal nodig 250m2 voor kledruimten.

Wanneer we uitgaan van 8 kleinere en 2 grotere kledkamers en vermenigvuldigen met de minimale eisen per m2 voor kledruimte en wasruimtes is er nodig:

	Aantal kledkamers	M2 kledkamer	M2 douches
Kleinere kledkamer	8	120	80
Grotere kledkamer	2	48	24

Totaal nodig 272 m2 voor de kledkamers.

Naast de kledkamers en de wasruimte zal er ruimte nodig zijn voor verkeersruimte, toiletten, scheidsrechters kledkamers en de technische ruimte.

Op basis van het huidige ledenaantal, de richtlijnen en de berekende ruimtebehoefte door de knvb, is er dit moment voldoende kleedkamer/ruimte aanwezig binnen het gebouw. Maar door de slechte technische staat en functionele indeling van het gebouw adviseren we om op korte termijn plannen te gaan maken voor nieuwbouw kleedruimten voor de voetbalvereniging Zeerobben.

4.2 Conclusie

De staat van onderhoud van het gebouw is over het grootste geheel redelijk tot slecht.

Aan de buitenzijde oogt het een redelijk gebouw omdat het in 2019 geschilderd is. Zoom je verder in op de elementen dan is er nog wel wat te verbeteren. Voor 80% zit er nog enkelglas in wat slecht isolerend is. Ondanks dat er zonnepanelen op het dak liggen is dit niet geïsoleerd. Veel warmte gaat door deze twee zaken verloren.

Omdat er zonnepanelen zijn aangebracht op het dak kan ervan uitgegaan worden dat de dakbedekking nog in een goede conditie verkeert.

De vloeren in de kleedkamers zijn oud, smerig en onhygiënisch en ook niet meer schoon te krijgen. Hier zou een epoxyvloer overheen gezet kunnen worden welke vlak is en dus goed schoon te houden.

Het sanitair, de wastafels en urinoirs, in de kleedkamers zijn nog functioneel maar ook hiervoor geldt dat ze oud, smerig en onhygiënisch zijn. Deze zouden ook op termijn vervangen moeten worden. Daarnaast is de vraag de ruimte waar ze nu zitten passend is, of ze daar nodig zijn, of dat ze deze beter ergens centraal kunnen worden gerealiseerd.

Er is geen plafond toegepast in de kleedruimte, alleen een systeemplafond in de doucheruimte. Tussen de balklaag zou een isolatie aangebracht kunnen worden, dus van binnenuit isoleren. Het systeemplafond in de douches is aangebracht omdat het leidingwerk wat erboven zit bereikbaar is voor onderhoud, maar dat is geen goede keuze geweest. Deze zijn niet bestand tegen de soms moedwillig opspringende ballen en het hoge aanwezige vochtgehalte in deze ruimte. Er zijn voetbalverenigingen die hier kiezen voor een plafond gemaakt met een harde (trespa) volkernplaat, die met torx schroeven gemakkelijk te demonteren is als er onderhoud nodig is, maar wel tegen een stootje en vochtbestendig is.

De wanden zijn deels betegeld en gesausd wat verder in prima staat is. Alleen jammer dat er in de doucheruimte niet tot aan het plafond is betegeld. Hier is nog sauswerk wat logischerwijs extra onderhoud vergt. Aftegelen tot boven zou een voorstel zijn.

Verder zijn de buitentoiletten en overige ruimte, naast de kleedkamers, erg gedateerd. Hier is (bijna) niets vervangen sinds de oplevering.

4.3 Aanbeveling

Door de slechte technische en functionele staat van het gebouw zijn er twee opties:

- Bestaande gebouw renoveren, of
- Groot deel slopen en opnieuw bouwen

De kosten om het bestaande gebouw te renoveren en toekomstbestendig te maken, ook gelet op het duurzaamheidsaspect, zullen nagenoeg gelijk zijn dan nieuwbouw.

Daarnaast is de kans groot dat bij het renoveren van een bestaand gebouw de kosten duurder uitvallen dan vooraf is gecalculeerd omdat de kans op onvoorziene werkzaamheden veel groter is dan complete nieuwbouw. Bij het maken van een calculatie van de kosten van de beide opties is een hoger bedrag voor de post onvoorzien nodig. Hierbij blijft het oude uiterlijk van een niet fraai ogend gebouw bestaan.

Voordeel van nieuwbouw is dat er dan meteen kan worden voldaan aan de hedendaagse moderne bouw- en duurzaamheidseisen en er een gebouw staat dat een visitekaartje wordt van de voetbalclub.

Daarom is het advies om op korte termijn plannen te gaan maken voor een deel van de nieuwbouw van kleedruimten voor de voetbalvereniging Zeerobben. Er zou dan een knip gemaakt kunnen worden tussen kleedkamer D en kleedkamer C/F. Dan blijven kleedkamer D en E staan die dan prima gebruikt kunnen worden door de pupillen. Daarnaast is het wel nodig een kleedkamer voor de scheidsrechters te realiseren, waarbij een 1 kleedkamer waar 3 scheidsrechters in kunnen de voorkeur heeft.

Dit betekent het nieuw realiseren van 8 kleedruimten inclusief wasruimten en een scheidsrechters kamer en een aantal m² voor de berging. Het bestaande bouwvlak waar de nieuwe behoeftes in gerealiseerd dienen te worden is 351 m² groot (dus minus kleedkamers D en E die is stand kunnen blijven). Dit zijn ook het minimale m² wat nodig zal zijn voor de nieuwbouw in welke afmetingen dan ook omdat een uitbreiding aan m² zoals eerder aangegeven niet nodig is.

Om de +/- 350m² te kunnen realiseren zal er budget vrijgemaakt moeten worden van tussen de € 437.500,-- en € 525.000,-- exclusief BTW op basis van een normbedrag dat varieert de € 1250 en € 1500 per m² BVO.

De volgende links kunnen goed gebruikt worden voor het maken van de plannen:

[Kwaliteitsnormen club/kleedgebouw KNVB](#) en [Normen scheids- en docentekleedruimte](#)

Installatietechnisch is het allemaal goed voor mekaar met moderne CV ketels, boilers en zonnepanelen. Het aanbrengen van een mechanische ventilatie zou ten gunste komen van en droger binnenklimaat. Bij de eventuele nieuwbouw zal een groot deel van de warmte opwekkers hergebruikt kunnen worden.

5 Bevindingen sportcomplex Westerzeedijk/Balkland, gebruiker Harlinger Mixed Hockey club

Het gebouw is uitgebreid in 2015 met 2 kleedkamers, toiletten en een bestuurskamer. Het oude deel bestaat uit 2 kleedkamers, toiletten, de kantine, de berging en nog wat toiletgroepen.

Omdat het oude en nieuwe deel tegen elkaar aan zijn gebouwd en dit intern ook in elkaar omloopt is niet goed aan te geven wie waar voor verantwoordelijk is (gemeente of sportvereniging). In deze rapportage zijn dan ook de kleedkamers met de toiletten, inclusief de bijbehorende aangrenzende buitengevels met elementen, meegenomen.

Het oude deel heeft aan de buitenzijde deels onderhoud nodig aan boeidelen en kozijnen. Ook hier zijn zonnepanelen geplaatst, zoals het lijkt, op een nieuwe laag dakbedekking. De gevelbekleding aan de achterzijde is reeds vervangen voor rabat van een onderhoudsarm product.

De kleedkamers met toiletten in het nieuwe deel zijn logischerwijs in erg goede staat en hier zijn verder geen opmerkingen over.

De twee oude kleedkamers hebben nog enkel glas en ook hier zal het dak waarschijnlijk niet geïsoleerd zijn. De vloeren hebben al een epoxylaag gekregen. Ook hier zie je in de kleedkamers tegen de balklaag aan met dakbeschot van houtwolcement platen. De plafonds in de douches en toiletten ontbreken.

In de oude kleedkamers zijn de binnendeuren onlangs opnieuw geschilderd. De plafonds ontbreken nog in de toiletten en doucheruimte. Hier is de vereniging nog mee bezig zijn om hierdoor de kleedkamers te verfraaien.



Hier enkele foto's van het achterstallig onderhoud aan boeidelen, kozijnen en daken.





Kozijnen van de oude kleedkamers met het enkelglas. De gevelbekleding is vervangen door kunststof rabat.





Enkele foto's van de nieuwe kleedkamer met bijbehorende toiletten.





Halletje met doorkijk naar oude kleedkamer. Hier is de epoxyvloer goed te zien. De radiator hangt niet goed in de beugels. De wanden zijn schoonmetselwerk waardoor het wat oud en aftands oogt.



Elke kleedkamer heeft een eigen toilet met nieuwe tegeltjes maar wel weer het schoonmetselwerk wat het niet frisser maakt. Het plafond ontbreekt hier. De schakelaar hangt los en zal vast gezet moeten worden.





De douchehoek met moderne opbouw elektronische douchekranen. Ook hier is het plafond niet opnieuw aangebracht. De oude stenen wastrog is nog aanwezig. Ook zit er nog een houtenplaat in het raam waar het glas nog in moet.



5.2 Conclusie en aanbevelingen

De staat van onderhoud van het gebouw en van de kleedkamers moeten in tweeën worden gesplitst. De kleedkamers in de aanbouw zijn nieuw en nog zeer goed met mechanische afzuiging, epoxy vloeren en goede materiaal keuze. De oudere kleedkamers zijn redelijk maar hebben de komende tijd maar aandacht nodig.

Aan de buitenzijde oogt het een redelijk gebouw door de nieuwe aanbouw, maar bij het nadere inzien op de elementen dan is er nog wel het een en ander voor verbetering vatbaar. De kozijnen in de kleedkamers bevatten nog enkelglas wat slecht isolerend is. Ondanks dat er zonnepanelen op het dak liggen is dit niet geïsoleerd. Veel warmte gaat door deze twee zaken verloren. Ook zijn er wat boei delen, balkjes en kozijnen die aandacht nodig hebben omdat ze rotte plekken of beschadigingen door (pogingen tot) inbraak hebben.

Omdat er zonnepanelen zijn aangebracht op het dak mag er vanuit worden gegaan dat het dak nog in een goede conditie is.

De vloeren in alle vier kleedkamers zijn van epoxy wat goed te onderhouden is en nog jaren mee kan.

De kleedkamers met toiletten en douches zijn nog functioneel en het sanitair, toiletten en elektronische douches, zijn deels vernieuwd. De wanden en het plafond zou op termijn aangepakt moeten worden. Aan te bevelen is schone metselwerk te sauzen met een afneembare saus waardoor het geheel frisser wordt

Er is geen plafond toegepast in de kleedruimte en toiletten. Tussen de balklaag zou een isolatie aangebracht kunnen worden, dus van binnenuit isoleren. In het toilet en doucheruimte dient een plafond aangebracht worden zodat dat de warmte niet meteen naar boven en dus naar buiten weglekt. Hier zou gekozen kunnen worden voor een systeemplafond dat geschikt is voor natte ruimtes.

Net zoals in de nieuwe kleedkamers zou er een afzuiging geplaatst kunnen worden die mechanisch afzuigt.

Conclusie is dat oudere kleedruimtes redelijk zijn en ook redelijk gemakkelijk toekomst bestendig gemaakt kunnen worden. Dit kan door schilderwerk te plegen aan de wanden, het aanbrengen van een systeemplafond, het isoleren van het dak, en het vervangen van het enkele glas door HR++ worden.

De hedendaagse functionele/bouwkundige eisen op basis van de richtlijnen van de Nederlandse Hockeybond (KNHB) zijn als volgt: Een kleedruimte is minimaal 15 m² (1m² per persoon) groot met een wasruimte van tenminste 8m². De oudere kleedkamers zijn 15m² en de twee nieuwe 16m². Er van uitgaand dat er niet meer personen dan m² zijn voldoen alle 4 de kleedkamers aan de voorgeschreven richtlijnen. Voor het douchen is de richtlijn minimaal 1 douche per 4 gebruikers of 1 douche per 4 m² kleedruimte. Hier wordt ook aan voldaan. De oudere doucheruimtes hebben elk 4 en 6 douchepunten en de nieuwe elk 4 douchepunten.