
Notitie vervangen dakafwerking

Nr. 15

Project Bergen op Zoom – De Schelp
Datum 16 april 2019
Auteur Olco Advies & Management

Deze notitie is geschreven naar aanleiding van de renovatiewerkzaamheden aan zwembad de Schelp. Tijdens de werkzaamheden zijn, als gevolg van de sloopwerkzaamheden, een aantal zaken zichtbaar geworden die op voorhand tijdens de fase van het haalbaarheidsonderzoek niet zichtbaar en hierdoor niet beoordeeld of geconstateerd konden worden. In deze notitie wordt beschreven welke onderdelen dit bevat en hoe omgegaan wordt met deze onderdelen. De notitie is opgesteld volgens onderstaande hoofdstukken:

1. Aanleiding
2. Dakwerken
3. Samenvatting en conclusie

1 Aanleiding

Voor zwembad de Schelp is begin 2018 een haalbaarheidsonderzoek opgemaakt naar aanleiding van de constatering dat de RVS bevestigingspunten in de hoofdconstructie zodanig waren aangetast dat er een onveilige situatie was ontstaan. In maart 2018 heeft Handhaving van de gemeente Bergen op Zoom het zwembad laten sluiten omwille van de problemen rondom de RVS bevestigingspunten. De Gemeente heeft de sluiting en de werkzaamheden voor herstel van de bevestigingspunten aangegrepen om het zwembad grootschalig te laten renoveren en te verduurzamen.

Voor het bepalen van de kosten voor de renovatie heeft Olco, op basis van het MOP2015, een analyse uitgevoerd waarbij gekeken is naar noodzakelijke vervanging, wenselijke vervanging en mogelijke vervangen op het gebied van verduurzaming.

In het MOP2015 stonden diverse werkzaamheden gepland om te vervangen in de nabije toekomst, jaar 2017, 2018 en 2019. Deze werkzaamheden zijn bestempeld als noodzakelijke vervanging.

Voor de wenselijke vervanging is in overleg met de gemeente en de Schelp BV gekeken naar onderdelen die ook in het MOP vernoemd stonden, maar niet direct noodzakelijk waren om te vervangen. Deze werkzaamheden zijn, omwille van bijvoorbeeld de beleving, naar voren gehaald.

Als laatste is gekeken naar de verduurzaming van het zwembad. Uit dit oogpunt zijn een aantal werkzaamheden, die volgens het MOP naar 2020 waren ingepland, naar voren gehaald, zoals verlichting of het vervangen van de dakbedekking.

2 Dakwerken

2.1 Haalbaarheidsstudie

Met het oog op de verduurzaming van het zwembad is voorgesteld om PV-panelen op het dak van het zwembad te plaatsen. Voor het plaatsen van de panelen was het noodzakelijk een hulpconstructie aan te brengen op het dak als draagconstructie voor de panelen. Om deze constructie te plaatsen moesten delen van de bestaande dakafwerking worden verwijderd. In het MOP2015 stond het vervangen van de dakbedekking gepland in 2024. Omwille van het plaatsen van de PV-panelen is er besloten om het vervangen van de dakbedekking naar voren te halen. Om deze reden is tijdens het haalbaarheidsonderzoek ook geen verder onderzoek gedaan naar de status van de dakbedekking.

2.2 Voorbereiding / Bouwteam

Na de aanbestedingen hebben de partijen in bouwteamvorm samengewerkt om de plannen als beschreven in het haalbaarheidsonderzoek uit te werken tot een definitief plan.

In deze fase bleek het plaatsen van PV-panelen op het bestaande dak, na nadere afstemming met de constructeur en de installateurs, een onhaalbare opgave. De hulpconstructie voor de PV-panelen op het dak werd, mede vanwege de vorm van het dak, dermate complex dat de constructie en de panelen te zwaar werden voor de hoofddragconstructie van het gebouw.

Op basis van deze conclusie is er gezocht naar mogelijke alternatieven voor zonnepanelen op het dak van zwembad de Schelp. Hiervoor is een notitie opgesteld, "notitie 10: plaatsing PV-panelen Zwembad de Schelp" met kenmerk PS-18/2015/ps van 4 december 2018. In deze notitie wordt de haalbaarheid van PV-panelen op het bestaande dak beschreven met mogelijke alternatieven en conclusies. De conclusie in de notitie is dat het plaatsen van PV-cellen op het dak, in welke vorm ook, technisch niet kan dan wel economisch een niet rendabele investering is en derhalve wordt afgeraden. Op basis van de conclusie in de notitie is besloten om geen PV-panelen op het dak te plaatsen. Omdat het vervangen van de dakbedekking gekoppeld was aan het plaatsen van de PV-panelen is bij het besluit om geen PV-panelen te plaatsen ook het vervangen van de dakbedekking komen te vervallen. Immers, dat stond in het MOP2015 pas voor 2024 gepland. De kosten voor het vervangen van de dakbedekking als de investering van voor de PV-panelen zijn terug gegeven aan de gemeente.

2.3 Uitvoering

Tijdens de uitvoering van de renovatie is er een "oude" lekkage geconstateerd ter plaatse van de natte horeca. Deze lekkage werd zichtbaar nadat de plafonddoeken waren verwijderd en er gestart was met het vervangen van de RVS bevestigingspunten. De constatering van de lekkage heeft aanleiding gegeven om het totale bestaande dak te laten inspecteren. De inspectie is uitgevoerd door zowel Rooftop (dakdekker / leverancier) als door BDA advies (onafhankelijk adviesbureau voor daken).

Uit het onderzoek is gebleken dat het dak op verschillende punten ernstige gebreken vertoont. Zie hiervoor het onderzoeksrapport van DBA advies met kenmerk 19-B-0216 van 25 maart 2019, bijlage I.

Een korte samenvatting van het rapport:

1. De bestaande PVC dakbedekking vertoont een degradatie van de weekmakers waardoor de dakbedekking stug en broos wordt. De kans op het scheuren van de dakbedekking is daarmee aanzienlijk.
2. De kimfixatie langs de randen van het dak is volledig losgelaten. De kimfixatie bleek bij de inspectie vochtig te zijn. De reden hiervan is onduidelijk. Het kan zijn dat er een lekkage heeft opgetreden of dat de randen door condensatie vochtig zijn geworden.
3. De naden van de overlappen zijn zeer minimaal. De randen dienen minimaal 20-40mm te zijn. Bij de inspectie zijn overlappen van 10mm of minder aangetroffen.

Naar aanleiding van de conclusies uit het rapport is aan BDA gevraagd of het mogelijk is enkel de kritische punten aan te pakken en het vervangen pas in 2024 – conform het MOP2015 - te laten gebeuren. BDA heeft hierbij aangegeven, zoals ook in het rapport is vermeld, dat de kans op lekkages met het huidige dak zeer groot zijn. Enkel herstel werkzaamheden aan de meest kritische punten zal dit risico niet verkleinen. Naar aanleiding van de conclusie is het advies gegeven aan de gemeente om het dak direct te laten herstellen en niet te wachten tot 2024.

Omwille van de kosten heeft Rooftop voorgesteld om het bestaande dak te overlagen in plaats van volledig te vervangen. Bij het overlagen wordt er een extra laag dakbedekking over de bestaande dakbedekking aangebracht. Het overlagen zal direct met de werkzaamheden aan de Schelp uitgevoerd moeten worden zodat de steigers die momenteel aanwezig zijn kunnen worden gebruikt. Hierdoor worden

er geen extra kosten gemaakt voor steigers. Rooftop geeft een garantie van 10 jaar af op de dakbedekking.

De kosten voor het overlagen van het bestaande dak is gelijk aan de reservering voor het vervangen van de dakbedekking in het MOP2015, welke begin dit jaar zijn terug gegeven aan de gemeente om op te nemen als reservering voor het vervangen van de dakbedekking in 2024. De gemeente wordt gevraagd deze reservering weer vrij te geven, zodat het vervangen van de dakbedekking direct kan worden gedaan.

De aannemer heeft bevestigd dat bij opdrachtverstrekking uiterlijk 10 april 2019, het overlagen van de dakbedekking tijdig kan worden ingepland en voor opening van het zwembad op 1 september 2019 volledig is uitgevoerd. In het stuurgroep overleg van 10 april 2019 is een akkoord gegeven op de werkzaamheden.

3 Samenvatting en conclusie

Het bestaande dak van de Schelp blijkt in slechte staat te zijn, waardoor het advies is om de dakbedekking per omgaande te vervangen.

In het huidige MOP2015 staat het vervangen van de dakbedekking gepland in 2024. Tijdens de haalbaarheidsstudie is er, omwille van het verduurzamen van het zwembad, gekozen voor het plaatsen van PV-panelen op het dak van de schelp. Voor het plaatsen van de panelen dienen diverse werkzaamheden uit gevoerd te worden op en aan het bestaande dak dat er is voorgesteld om het vervangen van de dakbedekking naar voren te halen. Na verder onderzoek tijdens de projectvorming met alle uitvoerende en adviserende partijen is de conclusie getrokken dat het plaatsen van de PV-Panelen technisch en economisch niet haalbaar is. Om deze reden zijn de kosten voor zowel het plaatsen van de panelen als de dakbedekking terug gegeven aan de gemeente.

Aangezien het vervangen van de dakbedekking in het MOP2015 pas in 2024 gepland stond, zijn in de ontwerpfase ook geen inspecties gedaan aan het huidige dak anders dan visuele inspecties. Deze visuele inspecties gaven geen gebreken aan.

Tijdens de uitvoering zijn er lekkages ontdekt wat de status van het huidige dak in twijfel hebben gebracht. Er is op vraag van de gemeente een onderzoek gedaan naar de status van het dak, waaruit naar voren is gekomen dat het dak op veel plekken ernstige gebreken vertoonde.

Om in de nabije toekomst geen problemen met lekkages te krijgen is het advies aan de gemeente om de dakbedekking alsnog te vervangen.

De kosten voor het vervangen van de dakbedekking zijn gelijk aan de reservering in het MOP2015. Uitgaande van uitvoering tijdens de renovatiewerkzaamheden zodat gebruik kan worden gemaakt van aanwezig materieel.

Bijlage I: Onderzoeksrapport van DBA advies met kenmerk 19-B-0216 van 25 maart 2019.