

**INSPECTIERAPPORT
41032/2009/B**

**WIPPELGEM
Kasteel van Wippelgem**

**-
Het Hoveniershuis
Kramershoek 6**





Directie en secretariaat:
W. Wilsonplein 2, 9000 GENT
Tel.: 09-267 72 42; Fax: 09-267 72 98

Inspectiedienst:
Abdisstraat 2, 9000 GENT
Tel.: 09-234 18 55
E-mail: monumentenwacht@oost-vlaanderen.be
Website: www.monumentenwacht.be



Bouwkundige inspectie	INSPECTIENUMMER : O-15/41032/2009/B
OBJECT	: Kasteel van Wippelgem - Het hoveniershuis
LIGGING	: Kramershoek 6 Evergem
WETTELIJKE BESCHERMING	: Monument , 19 juni 1997 Dorpsgezicht , 19 juni 1997
HUIDIGE FUNCTIE	: Cultuur
ABONNEE	: Gemeentebestuur van Evergem F. De Kokerlaan 11 9940 EVERGEM
INSPECTIEDATUM	: 28 januari 2009
UITGEVOERD DOOR	: Philippe Decavel en Ilse Wouters (philippe.decavel@oost-vlaanderen.be - Tel.: 09-223 49 35)
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 5 uur
UITGEVOERDE WERKEN	: Reinigen van de goten voor controle. Terugleggen van enkele afgeschoven pannen.
GEBRUIKTE MATERIALEN	: -
VORIGE INSPECTIES (sinds 2000)	: 29-07-2004
OPMERKINGEN	:

Inhoud

Bij het opstellen van de rapporten gaat de Monumentenwacht uit van een algemene bouwdeleninventaris. Niet alle bouwdelen uit de inventaris zijn van toepassing op dit gebouw.

1. Dakbedekkingen

- 1.1. Dakvlakken
- 1.2. Aansluitingen

2. Dakdoorbrekingen

- 2.1. Dakkapellen
- 2.2. Lichtkoepels / Lantaarns / Dakruiters
- 2.3. Dakramen en -luiken
- 2.4. Schoorstenen (bovendaks)
- 2.5. Topbekroningen
- 2.6. Ladder- en klimhaken
- 2.7. Verluchtingen
- 2.8. Andere

3. Dakstructuur + Zolder

- 3.1. Kappen met houten hoofdstructuur
- 3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur
- 3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur

4. Regenwaterafvoer

- 4.1. Goten
- 4.2. Afvoer
- 4.3. Riolering

5. Buitenwerk

- 5.1. Opgaand baksteenmetselwerk + voegwerken
- 5.2. Natuursteen + voegwerken
- 5.3. Beton en aanverwante
- 5.4. Houten opgaand werk
- 5.5. Metalen opgaand werk
- 5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk
- 5.7. Ankers, roosters en aanverwante
- 5.8. Muurbekroningen
- 5.9. Buitentrappen
- 5.10. Buitenschrijnwerk
- 5.11. Beglazing
- 5.12. Erkers en balkons
- 5.13. Galmborden
- 5.14. Andere

6. Interieur

- 6.1. Structuurelementen
- 6.2. Vaste interieurafwerking
- 6.3. Binnenschrijnwerk
- 6.4. Binnentrappen / Loopbruggen
- 6.5. Andere

7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)

- 7.1. Vast kerkelijk meubilair
- 7.2. Vast burgerlijk meubilair
- 7.3. Los kerkelijk meubilair
- 7.4. Los burgerlijk meubilair
- 7.5. Andere voorwerpen

8. Technische installaties

- 8.1. Bliksemafleiding
- 8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken
- 8.3. Kruiwerk / Sluiswerk bij molens
- 8.4. Draaiend werk bij molens
- 8.5. Andere

9. Klimaat

- 9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur
- 9.2. Licht
- 9.3. Andere

10. Preventie en beheer

- 10.1. Brand
- 10.2. Diefstal en vandalisme
- 10.3. Bewaring
- 10.4. Reiniging
- 10.5. Andere

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

- 11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid
- 11.2. Vuilnis / Afval
- 11.3. Dieren
- 11.4. Andere

12. Site

- 12.1. Bestrating / Terrein
- 12.2. Afsluiting
- 12.3. Bomen / Begroeiing
- 12.4. Andere

Aanbevelingen

Aangezien het object beschermd is, heeft u voor bepaalde ingrepen het advies of de toelating nodig van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, het Agentschap R-O Vlaanderen. De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan het agentschap R-O Vlaanderen.

U kan best contact opnemen met de provinciale afdeling R-O Oost-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen: Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent. Tel.: 09-265 46 18; Fax: 09-265 46 00.

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars-beheerders te helpen. Meer informatie hierover vindt u op de website:

www.onroerenderfgoed.be

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werken** uitgevoerd worden:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:

Vervangen van de panlatten op het afdak van de binnenkoer.	1.1.1.
Vervangen van de kilgoot op het afdak van de binnenkoer. Verbeteren van de aanhoekers.	1.1.1. en 1.2.3.
Herstellen van het gebroken glas op de veranda. Vervangen van het gebroken ruitje in het noordelijk raam.	1.1.6. en 5.11.
Herstellen van de oude schoorsteen en behandelen tegen roest van de dakramen.	2.3. en 2.4.
Herstellen van de nokpan op het dak van de woning.	1.2.1.
Vernieuwen van de topgevelbeëindiging van de oostgevel van de woning.	1.2.4.
Herstellen van de aansluitingen van het afdak tegen het opgaand muurwerk.	1.2.6.
Schilderen van de houten lijst van het mansardedak en de loden aansluitslab boven de leien vernieuwen.	1.2.7.
De houten lijst onder de onderste rij pannen van het standvenster vervangen. Voorlopig een bescherm laag aanbrengen op de dakbedekking van de dakkapellen van het mansardedak.	2.1.
Herstellen van de noordelijke schoorsteen.	2.4.
Vernieuwen van de gootbekleding, waar nodig. Plaatselijk herstellen van de afkastingen en ondersteuning. Alle afvoeren vernieuwen met aandacht voor het gebruik van historisch verantwoorde waardevolle materialen.	4.1.1., 4.1.2., 4.1.3. en 4.2.
Uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan de gevels na het uitdrogen van de door vocht aangetaste delen.	5.6.

Waar nodig, uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan de ramen en dakkapellen, na het herstellen van de ingerotte of gebroken onderdelen.

5.10.1., 5.10.2. en 2.1.

Het voetpad goed onderhouden.

12.1.

In het rapport wordt per **onderdeel** een globale **beoordeling** van de toestand gegeven. Hierbij worden volgende **criteria** gehanteerd:

G = Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist.

R = Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonodig tijdig te kunnen ingrijpen.

M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.

S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

N = Niet geïnspecteerd.

De onderdelen die **niet werden geïnspecteerd**, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsoverwegingen, zijn in de kolom N (= Niet) aangegeven. In de toelichting vindt u de **verantwoording** hiervan.

De nummering van de daken tussen haakjes verwijst naar de situatieschets achteraan in het rapport.

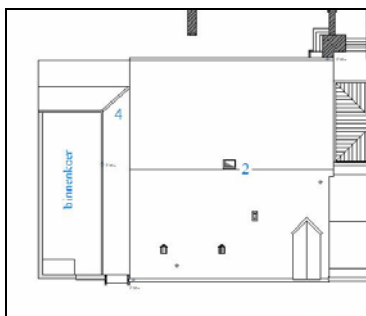
Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	8
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken

1.1.1. Pannen

- algemeen



- plaatselijk

R

S

Het betreft de keramische gesmoorde "Boomse pannen" van de achterbouw, de afdakjes van de binnenkoer en het zadeldak.

Verspreid waren enkele pannen afgeschoven en enkele lagen gebroken. Deze werden door ons respectievelijk teruggeplaatst en/of vervangen. Voor het overige zijn de pannen van de daken nog in vrij goede staat. Onder de pannen van het zadeldak van de woning werd een onderdakbedekking in de vorm van vezelcementplaten aangebracht.

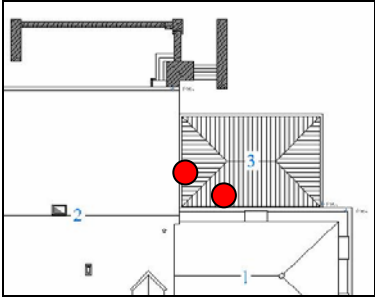
Ter hoogte van de onderste pannenrijen van het afdak op de binnenkoer zijn enkele panlatten fel ingerot en losgeraakt. De pannen rusten nog nauwelijks op hun steunlatten. Op vrij korte termijn kunnen ze uitvallen.



Ter hoogte van de aansluitingen op de kilgoot ontbreken veel aanhoekers zodat waterinfiltratie mogelijk is.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	9
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

1.1.2. Leien		R				De leien van het mansardedak vertonen lichte ouderdomsverwerking.	
1.1.6. Glas							
- plaatselijk		R				In de omgeving van de noordhoek van het glazen afdak zijn twee ruiten gebroken, vermoedelijk door roestexpansie aan de ijzeren liggers. Plaatselijk, ter hoogte van het raam in de westgevel is door mechanische schade (vb. het instappen van uit het raam in de goot) een ruitje gebroken.	
						 	
- overige	G					De beglazing van het dak is vrij recent vernieuwd en de constructie werd behandeld tegen roestvorming. De afwerking tegen de liggers is niet overal even nauwkeurig uitgevoerd. Een dikkere laag elastische voegkit zou beter zijn.	
1.2. Aansluitingen							
1.2.1. Nokken							
- het leien dak (mansarde)		R				Op slechts een deel van de nok zijn ijzeren bevestigingsbeugels voorzien; deze zijn tamelijk roestig. Voor het overige werd het noklood genageld, maar het ligt nog vrij goed vast.	
- de pannendaken			M			Aan de oosthoek van de woning ontbreekt een stuk nokpan. Voor het overige is deze nok nog in goede staat; de aanstrijkmortel is slechts licht verweerd.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	10
1.2.2. Hoekkeperafwerking	G					De nok van het zadeldak is tamelijk fel verzakt en enkele nokpannen liggen los. Het betreft de noordbomen van de leidaken; deze zijn afgewerkt met ingevlochten loden loketten (zogenaamde vlinders).	
1.2.3. Kilkeperafwerking				S		Het betreft de zinken kilgoot aan het afdakje. Het zink is fel verweerd en op enkele plaatsen zijn slijtagegaatjes ontstaan. Het is raadzaam op korte termijn de kilgoot te vervangen en de aanhoekers beter op de goot aan te sluiten.	
1.2.4. Topgevelbeëindiging							
- aan de oostkant van het leidak				S		 Het aansluitlood is nagenoeg volledig weggefallen waardoor het metselwerk blootstaat aan verwerking. Het lood was dan ook tegen het kopshout van het dakbeschot aangebracht in plaats van tegen een zogenaamde windveer.	
- aan de pannendaken		R				De leg- en aanstrijkmortel van de randpannen is plaatselijk gebarsten en sommige pannen zijn daardoor losgekomen.	
1.2.6. Opgaand muurwerk							
- het afdakje aan de oostzijde				S		De aansluiting tegen de hovenierswoning is uitgevoerd met aanstrijkmortel en stukken baksteen. Deze zijn echter voor een groot deel terug losgekomen.	
							
- overige	G					De aansluiting van de hovenierswoning tegen de paardenstallen is uitgevoerd met loden loketten. Wij stelden geen meldenswaardige gebreken vast.	
1.2.7. Andere			M			Het betreft de houten kroonlijst tussen de twee dakniveaus van het mansardedak. Deze is structureel nog in goede staat maar het schilderwerk is verweerd. De onderliggende loden slab is algemeen fel verweerd en op meerdere plaatsen los gekomen of weggefallen. Daar deze loden slab de vernageling van de bovenste rij leien afdekt en vasthoudt is het raadzaam deze aansluiting te vernieuwen.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	11
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

2. Dakdoorbrekingen

2.1. Dakkapellen						
- dakkapellen op het mansardedak			M			De zinken dakjes zijn tamelijk fel verweerd en de loden aansluitingen van deze dakjes met de kroonlijst zijn veelal losgekomen. Tijdelijk de kapjes met een bescherm laag afdekken in afwachting van de restauratie is nuttig. Het schrijnwerk is plaatselijk, op de westzijde voornamelijk ter hoogte van de sierlijsten, en op de noordzijde ter hoogte van de dorpel, fel ingerot door het niet tijdig uitvoeren van het onderhoudsschilderwerk. Plaatselijk herstellingen uitvoeren vooraleer het onderhoudsschilderwerk uit te voeren is raadzaam.
- het standvenster op de noordgevel van het zadeldak			M			De grote gemetselde dakkapel op de hovenierswoning is nog in vrij goede staat. De pannenbedekking is in dezelfde staat als de overige dakbedekking. Aan de westzijde is de lijst onder de onderste rij dakpannen fel ingerot en de pannen zakken af. Het is raadzaam deze plank te vernieuwen.  De kilgootjes zijn momenteel nog regendicht, maar het zou beter zijn ook deze bij de restauratie te vernieuwen.
2.3. Dakramen en -luiken			M			De twee ijzeren dakramen van de hovenierswoning zijn roestig en één van de ruiten ligt gebarsten.
2.4. Schoorstenen (bovendaks)						
- in het noordelijk dakvlak			M			 De schoorsteen is enigszins scheefgezakt en de bovenste bakstenen liggen zeer los.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	12
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

- tegen de nok	G					Deze schoorsteen werd recent nieuw aangebracht en is goede staat. Hij steekt wel zeer weinig boven de nok uit zodat de een goede werking niet verzekerd is.
2.5. Topbekroningen		R				De koperen bol op het leidak staat licht scheefgezakt.
2.6. Ladder- en klimhaken		R				De ladderhaken aan de voet van de hoogste dakvlakken van het mansardedak zijn tamelijk roestig.

3. Dakstructuur + Zolder

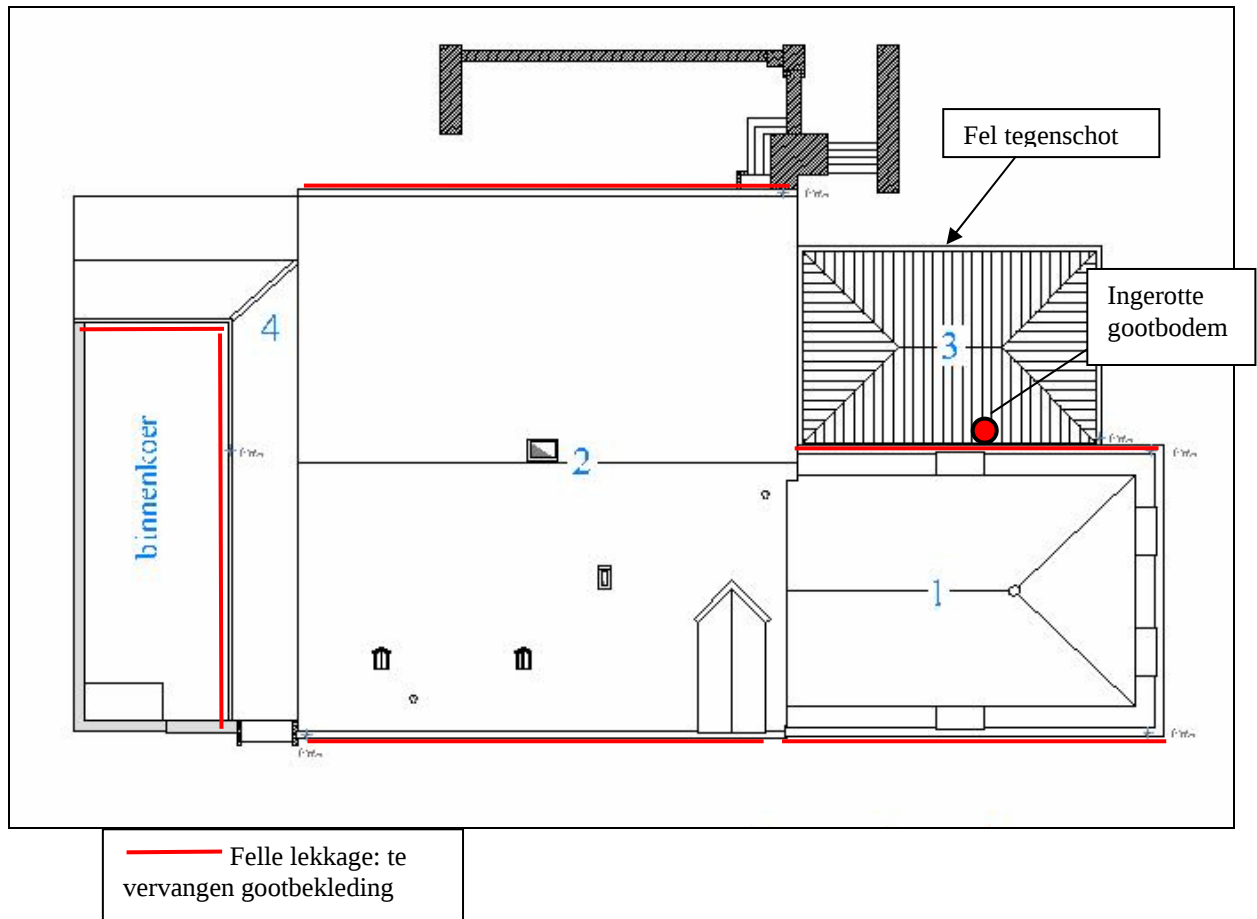
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur						
- boven de paardenstallen		R				Ter hoogte van de vroegere lekkages (zie hoofdstuk nr. 4) zijn vochtsporen zichtbaar en aan de zuidzijde is oude zwamaantasting op het hout merkbaar. Het aangetaste hout is ondertussen terug uitgedroogd; maar om aantasting in de toekomst tegen te gaan, is het dringend nodig de oude zinkbekleding te vernieuwen.
- de hovenierswoning	G					In de omgeving van de grote dakkapel zijn enkele balken in eikenhout, voor de rest betreft het een naaldhouten kapconstructie. Verspreid zijn enkele sporen van vroegere aantasting door houtborende insecten merkbaar, maar deze hebben geen noemenswaardige invloed op de stabiliteit.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	13
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

4. Regenwaterafvoer

4.1. Goten							
4.1.1. Bakgoten							
a) het mansardedak(nr. 1)							
- de westelijke goot	G					Hier werd de zinkbekleding recent vernieuwd. Er zijn momenteel geen gebreken aangenomen.	
- overige (noord en zuid)				S		De zinkbekleding is fel aangetast door verwerking en op meerdere plaatsen waren scheuren en slijtagegaten ontstaan. Dringend de bekleding vernieuwen is nodig.	
b) aan het zadeldak (nr. 2)				S		In de noordelijke goot is roofing aangebracht, maar deze is oud en op zijn beurt niet meer betrouwbaar. De buitenrand is zeer laag zodat de goot bij hevige regen vlug overloopt. Het zink van de zuidelijke goot is zeer dun door verwerking en enkele scheuren werden gedicht met afdichtband.	
4.1.2. Hanggoten							
a) de oostelijke bijgebouwtjes				S		De zinken hanggoot is dun en vervormd door verwerking en in de hoek ernstig gescheurd.	
b) het glazen afdak		R				De zinkbekleding vertoont oppervlakkige verwerking en begin van putcorrosie. Plaatselijk komen enkele vroegere herstellingen voor. Ter hoogte van de zuidkant ligt de goot met fel tegenschot zodat het water en bladafval blijven staan en versnelde verwerking veroorzaken.	
4.1.3. Ondersteuning en afkasting			M			Plaatselijk, waar lekkage is ontstaan vertonen de gootbodems en boeiplanken, inrotting of is het schilderwerk afgebladderd.	
							
						Ter hoogte van de zalinggoot op de zuidgevel van de veranda is de gootbodem plaatselijk ingerot. Vermoedelijk zijn ook daar nog lekken in de goot. Plaatselijk de nodige herstellingen uitvoeren is raadzaam.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	14
----------	---	---	---	---	---	-------------	----



4.2. Afvoer			M			Enkele afvoeren zijn uitgevoerd in pvc-buizen. Deze stroken niet met de historische achtergrond van het gebouw. Het is raadzaam bij de restauratie voldoende aandacht te schenken aan historisch verantwoorde materialen. Het zink van de overige afvoeren is zeer dun geworden en de buis zal niet lang meer standhouden. Voor het overige werden geen meldenswaardige gebreken opgemerkt.
-------------	--	--	---	--	--	--

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	15
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken		R				Aan de oostzijde van de hovenierswoning en de bijgebouwtjes zijn enkele zettingscheuren in het metselwerk merkbaar. Vermoedelijk betreft het de gevolgen van vroegere zetting, maar opvolgen van de evolutie is aangeraden. Ter hoogte van de lekken in de gootbekleding is het metselwerk door vocht aangetast. Vooraleer de eindafwerking aan te brengen is het nodig dat de muren degelijk zijn uitgedroogd.  Voor het overige zijn de gevels in goede staat.
5.2. Natuursteen + voegwerken	G					Enkele hardstenen deurdorpels liggen gebarsten, maar dit heeft geen verdere gevolgen.
5.5. Metalen opgaand werk	G					Het betreft de constructie van het glazen afdak. Deze werd recent behandeld tegen roest en vertoont geen gebreken.
5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk - aan de noordhoek van het glazen afdak - overige			M			Onder het dak is een stuk pleisterwerk weggefallen en boven het dak is het schilderwerk verweerd. Waar lekken in de goten voorkomen is het schilderwerk plaatselijk aangetast door vocht.
5.7. Ankers, roosters en aanverwante		R				De muurankers aan de oostgevel van de paardenstallen zijn licht roestig.
5.10. Buitenschrijnwerk 5.10.1. Schrijnwerk		R				Enkele ramen (verspreid) zijn licht ingerot door niet tijdig uitvoeren van het onderhoudsschilderwerk.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	16
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

5.10.2. Afwerking							
- plaatselijk			M			 Aan de dakkapellen en enkele ramen van de verdieping is het schilderwerk fel verweerd en afgebladderd.	
- overige	G						
5.11. Beglazing							
- algemeen	G						
- plaatselijk						In het meest westelijke raam op de noordkant van de stalling is een ruit gebroken. 	

6. Interieur

6.1. Structuurelementen							
- algemeen	G					Wij stelden geen gebreken vast.	
- plaatselijk			M			Op de zolderverdieping van de woning is een felle barst merkbaar op de binnenmuur. Vermoedelijk is de barst reeds lang gestabiliseerd en moeten geen ingrepen ondernomen worden. 	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	17
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

6.2. Vaste interieurafwerking					N	De afwerking van het interieur werd niet in deze inspectie opgenomen.	
-------------------------------	--	--	--	--	---	---	--

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

Naar aanleiding van de nieuwe veiligheidsvoorschriften voor 'werken op hoogte' willen wij de nadruk leggen op het plaatsen van de nodige genormeerde ankerpunten, ladder- en klimhaken, vloeren, loopbruggen en ladders. De algemene richtlijnen worden besproken in de brochure "Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten", uitgegeven door Monumentenwacht Vlaanderen. De brochure kan gratis gedownload worden via de website: www.monumentenwacht.be.

11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid	G					Wij hebben geen noemenswaardige problemen aangaande de bereikbaarheid opgemerkt.	
---	---	--	--	--	--	--	--

12. Site

12.1. Bestrating / Terrein		R					
- veranda							De bakstenen bestrating onder het glazen afdak is tamelijk fel verweerd en plaatselijk licht verzakt.
- overige			M				Het klinkerpad rondom de woning is fel gebarsten en plaatselijk van de muren weggeschoven. Aan de noordzijde komt vrij veel algengroei voor zodat gladheid optreedt. Geregeld het pad reinigen is noodzakelijk voor de veiligheid.
12.3. Bomen en begroeiing							
- klimop		R					Het betreft enerzijds de klimopbegroeiing (<i>Hedera</i>) aan de oostelijke hoek van de achterbouw en anderzijds de woekering van de bruidssluiers (<i>Polygonum</i> of <i>Fallopia</i>) op de oosthoek van de veranda. Voorlopig stelt deze begroeiing geen problemen, doch het is aangewezen de plant geregeld een stuk onder de goot te snoeien om overwoekering tussen de pannen te voorkomen.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	18
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

- bruidssluier

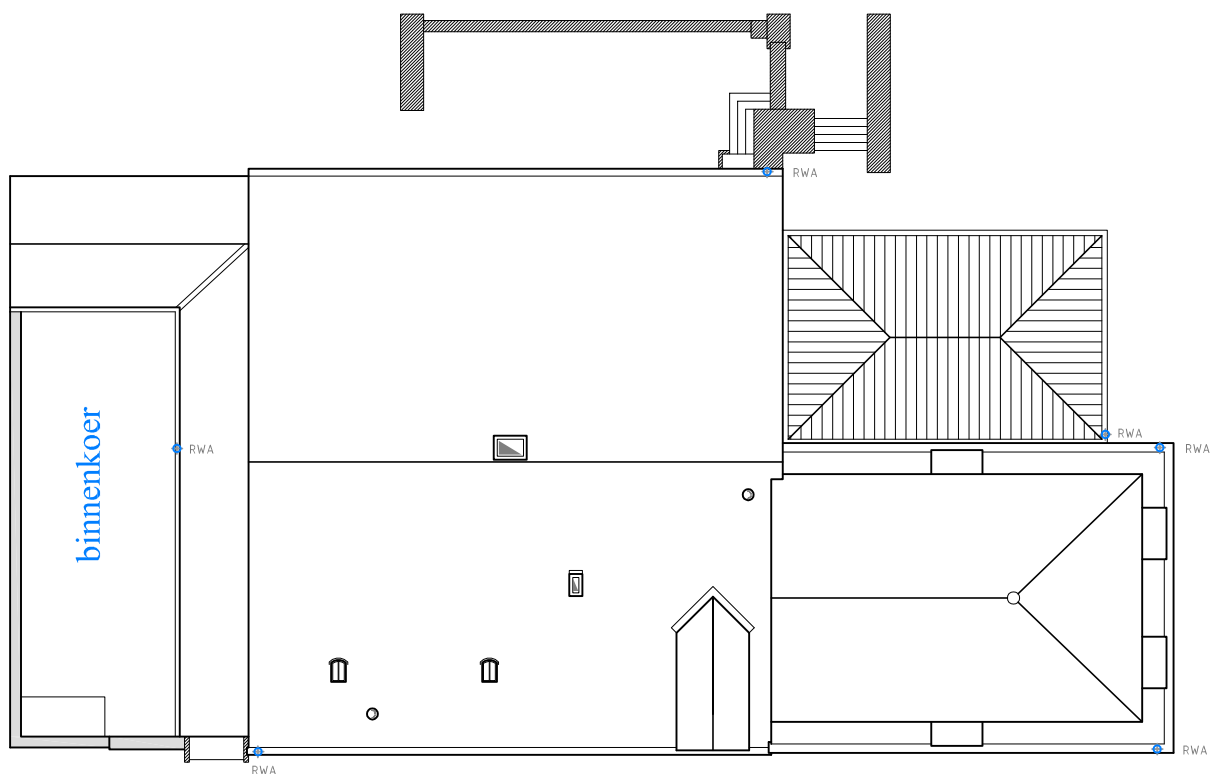
M



Deze plant woekert zeer snel en de ranken kunnen fel tussen de pannen groeien en zo het dak en onderdak beschadigen. Het is beter deze plant te verwijderen en te vervangen door een trager groeiende soort die beter in toom is te houden. De keuze van bijvoorbeeld: kamperfoelie (*Lonicera*), klimhortensia (*Hydrangea*), wilde wingerd (*Parthenocissus*) of passiebloem (*Passiflora*) misschien hier beter.

Ook hier is evenwel het nodige snoeiwerk jaarlijks nodig!





0 5m

SITUATIESCHETS



Kasteel van Wippegem
Evergem
41032
Hoveniershuis