

**INSPECTIERAPPORT
41033/2009/B**

**WIPPELGEM
Kasteel van Wippelgem**

**-
Het Koetshuis
Kramershoek 2**





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-15/41033/2009/B
OBJECT	: Kasteel van Wippelgem - Het koetshuis
LIGGING	: Kramershoek 2 Evergem
WETTELIJKE BESCHERMING	: Monument , 19 juni 1997 Dorpsgezicht , 19 juni 1997
HUDIGE FUNCTIE	: Cultuur
ABONNEE	: Gemeentebestuur van Evergem F. De Kokerlaan 11 9940 EVERGEM
INSPECTIEDATUM	: 28 januari 2009
UITGEVOERD DOOR	: Wim Verdegem en Philippe Decavel en Ilse Wouters (wim.verdegem@oost-vlaanderen.be - Tel.: 09-223 49 35)
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 5 uur
UITGEVOERDE WERKEN	: Reinigen van de goten voor controle. Enkele afgeschoven pannen teruggelegd.
GEBRUIKTE MATERIALEN	: -
VORIGE INSPECTIES (sinds 2000)	: 28-07-2004
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:

Verbeteren van de overlapping van de Boomse pannen. De knik ter hoogte van de onderste rij pannen verbeteren. Plaatselijk de te korte pannen vervangen.	1.1.1.
Waar nodig de aanstrijkmortel van de nokpannen herstellen.	1.2.1.
Grondig herstellen of vernieuwen van de aansluiting van de achterbouw tegen het opgaand metselwerk van de zaal.	1.2.6.
Vernieuwen van de zinkbekleding van de bakgoten. Waar nodig de afkastingen herstellen. Eventueel vervangen van de pvc-afvoeren en goten	4.1.1., 4.1.2. en 4.2.
Aanbrengen van een afvoerpijp aan het pvc-gootje aan de zuidoostzijde van de zaal.	4.2.
Grondig herstellen van de zijdelingse aansluitingen van de daken en heropvoegen van het metselwerk. Waar nodig het boerenplechtwerk herstellen. De afwatering ter hoogte van de achterste gevel van het achterste bijgebouw verbeteren.	1.2.4, 2.4. en 5.1.
Herstellen en behandelen tegen roest van de muurankers.	5.7.
Voorlopig een beschermlaag aanbrengen op de dakbedekking van de dakkapellen. De windveer van de standvenster vernieuwen.	2.1.1.
Uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan de bakgoten en de dakkapellen.	2.1.1. en 4.1.1.
Nazicht en eventueel herstellen van de balkkop ter hoogte van de lekkende goten. Plaatselijk het aangetaste pleisterwerk vervangen.	3.1., 4.1. en 6.2.
De zwamvorming ter hoogte van het raam aan de zuidzijde bestrijden.	5.10.1.
Geregeld de goten reinigen.	11.2.

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	7
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken

1.1.1. Pannen

- algemeen

- plaatselijk



Het betreft keramische pannen van het type "gesmoorde Boomse pan".

Alle gebroken pannen werden door ons vervangen en de afgeschoven werden teruggeplaatst zodat de daken momenteel in orde zijn.

De pannen zijn nog van vrij goede kwaliteit en vertonen slechts lichte barsten en afschilfering.

Onder de pannen is een onderdakbedekking voorzien, vermoedelijk in vezelcementplaten.

Verspreid waren enkele dakpannen afgeschoven. Op de zuidelijk gerichte dakvlakken lagen veel afgewaaid takken (door ons verwijderd).

Plaatselijk, voornamelijk op het zuidelijk dakvlak van dak nr. 2, liggen de pannen vrij ver uit elkaar getrokken zodat mogelijks waterinfiltratie tussen de pannen kan optreden. Door de aanwezigheid van een degelijk onderdak is waterschade echter vermeden.

De onderste rijen pannen aan de zuidkant liggen fel geknikt. Ter hoogte van de schoorsteen zijn de pannen aan de gootrand te kort afgezaagd. Dit zorgt voor waterschade aan de gootbebording. Een voorlopig aangebrachte beschermfolie is geen afdoende oplossing. De folie is verweerd en laat water door. Het is beter de nodige aanpassingen aan het pannendak uit te voeren.



1.1.2. Leien

R

De leien van dak nr. 1 vertonen lichte ouderdomsverwerking en verspreid waren enkele gebroken en afgeschoven.

1.2. Aansluitingen

1.2.1. Nokken

Het betreft enerzijds gesmoorde keramische nokpannen op de daken van de westelijke gebouwen en anderzijds de loden afdekslabben op het noordelijk gelegen gebouw met leien.

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

- keramische nokpannen

M

De aanstrykmortel van de nokpannen is plaatselijk gebarsten maar dit heeft voorlopig geen verdere gevolgen.

De eindpan op de westgevel ligt los. Het mortelbed is losgekomen van het metselwerk. Bij hevig stormweer kan deze pan gemakkelijk wegwaaien.



- loden afdekslabben op het voorgebouw

R

Het lood is verweerd maar kan nog geruime tijd dienst doen.

1.2.2. Hoekkeperafwerking

G

Het betreft de noordbomen van de leidaken; deze zijn afgewerkt met ingevlochten loden loketten (zogenaamde vlinders).

1.2.4. Topgevelbeëindiging

S

Aan de westzijde van het leidak is het aansluitlood losgekomen, opgewaaid en grotendeels weggefallen, in hoofdzaak doordat geen windveer gebruikt is om het lood op te bevestigen. Daardoor is reeds lichte schade aan de leibedekking ontstaan. Door wegvallen van het lood staat het metselwerk bloot aan verwerking en is er mogelijkheid tot inrotting van de bevestigingslat onder de leien.



Aan de westgevels van de pannendaken komt diep uitgespoeld voegwerk voor en is het metselwerk plaatselijk gescheurd en losgekomen. Op sommige plaatsen zijn de randpannen losgekomen. Het boerenplechtwerk vertoont daardoor aan de bovenste lagen schade.

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

1.2.6. Opgaand muurwerk

- dak nr. 4 (de toiletten)

S

De loden slab tegen gebouw nr. 3 is volledig losgekomen uit de muur en onderuit gezakt. De aanstrijkmortel is ernstig gebarsten en losgekomen. Er is felle waterinfiltratie mogelijk en het is dan ook nodig zo vlug mogelijk deze aansluiting volledig te herstellen.



- overige

R

Aan de oostzijde van dak nr. 3 werden de ingemetselde loden loketten onzorgvuldig afgewerkt.

De loden loketten tegen het ingangsgebouw (dak nr. 1) zijn nog in goede staat.

1.2.7. Andere

G

Het betreft de houten kroonlijst tussen de twee dakniveaus van het mansardedak.

2. Dakdoorbrekingen

2.1. Dakkapellen

2.1.1. Op het mansardedak

- de zinken dakjes

M

De zinken dakjes zijn fel verweerd en op enkele plaatsen zijn vroegere lekken afgedicht met een strook roofing. Het is raadzaam in afwachting van de grote restauratie deze dakbedekking voorlopig met een beschermlaag af te dekken.

- houten constructie

R

Het schrijnwerk vertoont de sporen van vroegere verwerking maar is verder nog in goede staat.

- afwerklagen

M

Het schilderwerk is algemeen fel afgebladderd en is toe aan een onderhoudsbeurt.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	10
----------	---	---	---	---	---	-------------	----

2.1.2. Op het pannendak						
- dakbedekking en aansluitingen - windveer	G		M			De bedaking en de aansluitingen zijn algemeen in goede staat. De houten windveer vooraan is met loden slabben afgedekt. Het hout is fel ingerot onder het lood. Het is raadzaam de planken te vernieuwen. 
2.4. Schoorstenen (bovendaks)			M			Het schouwteje op dak nr. 3 is nieuw en structureel in goede staat maar werd tot op heden nog niet opgevoegd. 
2.5. Topbekroningen	G					Het betreft de koperen bol op het leidak.

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

2.6. Ladder- en klimhaken		R				De ladderhaken aan de voet van de hoogste dakvlakken van het mansardedak zijn tamelijk roestig en niet meer geplaatst naar de huidige veiligheidsnormen. De haken zelf zijn eveneens niet genormeerd (EN-517). Bij het eventueel vervangen van de leibedekking is het raadzaam alle haken te verwijderen en te vervangen door genormeerde exemplaren. U kan steeds op onze dienst terecht voor informatie betreffende de spreidingsafstanden en plaatsing van de nieuwe haken. We maken graag voor u een plaatsingsplan op.	
---------------------------	--	---	--	--	--	---	--

3. Dakstructuur + Zolder

3.1. Kappen met houten hoofdstructuur						Alleen de hoofdstructuur (draagbalken en gordingen) zijn nog zichtbaar, vanwege de afwerking binnenin.	
- algemeen	G					Behoudens oude aantastingen door kleine klopper (<i>Anobium punctatum</i>) zijn geen gebreken waargenomen.	
- plaatselijk			M			Ter hoogte van de insijpelende goot (zie rubriek nr. 4.1.) aan de zuidzijde van het voorgebouw is de balkkop van de moerbalk door vocht aangetast. Het kopse hout is zacht geworden zodat mag aangenomen worden dat de vochtaantasting reeds vrij ernstig is. Voorlopig is er nog geen gevaar, maar gezien de <u>ontwikkeling van zwammen in de nabijheid hiervan</u> mogen we aannemen dat ook de balkkop reeds is aangetast. De lekkende goten zo snel mogelijk dichten en de muren laten uitdrogen is de beste oplossing. Om na te gaan in hoeverre de balkoplegging is verzwakt dient het pleisterwerk te worden verwijderd.	



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

4. Regenwaterafvoer

4.1. Goten

4.1.1. Bakgoten

a) bekleding

S

De zinkbekleding is sterk aangetast door verwerking en verspreid waren meerdere lekken ontstaan. Algemeen is felle purcorrosie merkbaar. Ter hoogte van de soldering komen heel wat scheuren voor en de leidrup heeft het zink plaatselijk fel verzwakt.



b) draagstructuur

- algemeen

R

De gootbodem en afkasting lijken nog in vrij goede staat, maar ter hoogte van de lekken is niet uitgesloten dat de draagconstructie plaatselijk ingerot is (zie ook rubriek nr. 3.1.).



- plaatselijk

S

Ter hoogte van de lekken in de goot van de noordoostzijde zijn de ondersteunende lijsten fel ingerot en vertonen deze aantasting door grote klopkеver (*Xestobium Rufovillosum*). De lijsten dienen vervangen te worden.

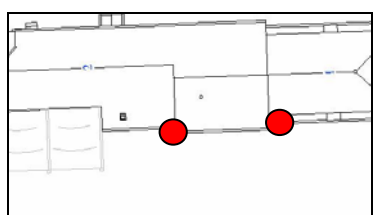


Ter hoogte van de kopse kant (retour westzijde) van de zuidelijke goot van het voorgebouw is de boeiplank verdwenen. Plaatselijk de plank vernieuwen is raadzaam.

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

						
c) schilderwerk			M			Waar de lekken voorkomen is felle afbladdering van de verf merkbaar, en algemeen zou het uitvoeren van onderhoudsschilderwerk raadzaam zijn.
4.1.2. Hanggoten						
- zinken goten		R				Deze zinken gootjes zijn nog niet zo oud en vertonen slechts lichte verwerking. Ze lagen wel vol bladafval. Boven de veranda is een gedeelte van het pannendak niet voorzien van een dakgoot
- pvc-goten		R				De materiaalkeuze voor dit historisch gebouw is niet erg geslaagd, en bij de restauratie kan dit één van de aandachtspunten zijn. Voorlopig is de goot echter nog in goede staat en doet ze uitstekend dienst.
4.2. Afvoer						
- algemeen		R				Geen gebreken waargenomen (doch zelfde opmerking als onder rubriek nr. 4.1.2.- historische waarde).
- plaatselijk				S		Ter hoogte van de zuidelijke afvoer van het voorgebouw is felle algengroei merkbaar ter hoogte van de stampijp. Onderaan de pijp is een stuk weggevalen. Vermoedelijk is de buis aan de achterzijde opengebarsten zodat het regenwater op de muur terechtkomt. Om waterinfiltratie in het metselwerk te voorkomen is dringend ingrijpen noodzakelijk. Ook ter hoogte van de eerste insprong van de achterbouw is aan de zuidzijde de afvoerpijp gebarsten.

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

						
---	--	--	--	--	--	--

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken

- de westgerichte gevels

M

Op meerdere plaatsen komt vrij diep uitgespoeld voegwerk voor waardoor verhoogde vochtinfiltratie veroorzaakt wordt.

Eén van de gevels vertoont een tamelijk felle schuin oplopende barst (zie ook rubriek nr. 1.2.4.).

Het boerenplechtwerk ter hoogte van de westelijke dakbeëindiging is fel uitgespoeld en plaatselijk fel gebarsten.



De onderzijde van de westgerichte gevel van het achterste bijgebouwtje (toiletten) vertoont felle algengroei. Deze wordt veroorzaakt door het spatwater van de pannendrup. Een goot aanbrengen zou dit mankement kunnen voorkomen.

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

- overige		R				 Behoudens kleine uitgespoelde fragmenten zijn de gevels algemeen nog in redelijke staat.
5.2. Natuursteen + voegwerken	G					Het betreft enkele deurdorpels en de trap aan de noordgevel, uitgevoerd in Blauwe hardsteen.
5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk	G					Het pleister- en schilderwerk van het ingangsgebouw zijn nog in goede staat.
5.7. Ankers, roosters en aanverwante			M			De ankers in de westgevel van het ingangsgebouw zijn tamelijk roestig en dat aan de zuidhoek zit los.
5.10. Buitenschrijnwerk - algemeen - plaatselijk	G		M			Zowel structureel als naar afwerking toe werden aan de ramen en deuren geen noemenswaardige gebreken vastgesteld. Ter hoogte van de lekkende goot aan de zuidzijde is zwamaantasting zichtbaar op de ligger boven het raam. De aantasting kan zich in deze vochtige situatie gemakkelijk overzetten op het raamkozijn. Tijdig ingrijpen is dus aangewezen. 
5.11. Beglazing	G					

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

6. Interieur

6.1. Structuurelementen	G					Wij stelden geen gebreken vast.
6.1.4. Kelder						Het betreft de open toegang aan de noordgevel. De effectieve toegang tot de kelder is dichtgemaakt. Het zou raadzaam zijn deze toegang op termijn terug open te maken.
- metselwerk			M			De twee muurtjes staan plaatselijk fel gebarsten als gevolg van roestexpansie van de ijzeren duimen van de hengsels. Het kaleiwerk is grotendeels weggefallen en er is felle algengroei merkbaar.
- metalen deksels			M			Voornamelijk ter hoogte van de bevestigingspunten van de scharnieren is roestvorming merkbaar. Deze delen ontroesten en opnieuw schilderen is raadzaam. De rechter onderste duim van het scharnier ontbreekt zodat de panelen niet gemakkelijk meer te hanteren zijn. De nodige herstellingen uitvoeren is wenselijk.



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

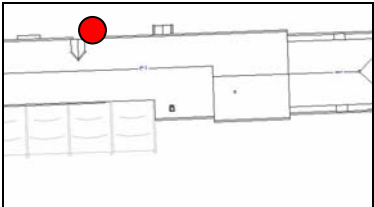
6.2. Vaste interieurafwerking							
- algemeen					N	De afwerking van het interieur werd niet in deze inspectie opgenomen.	
- plaatselijk			M			Ter hoogte van de lekken in de bakgoten is het binnenpleisterwerk fel door vocht aangetast.	

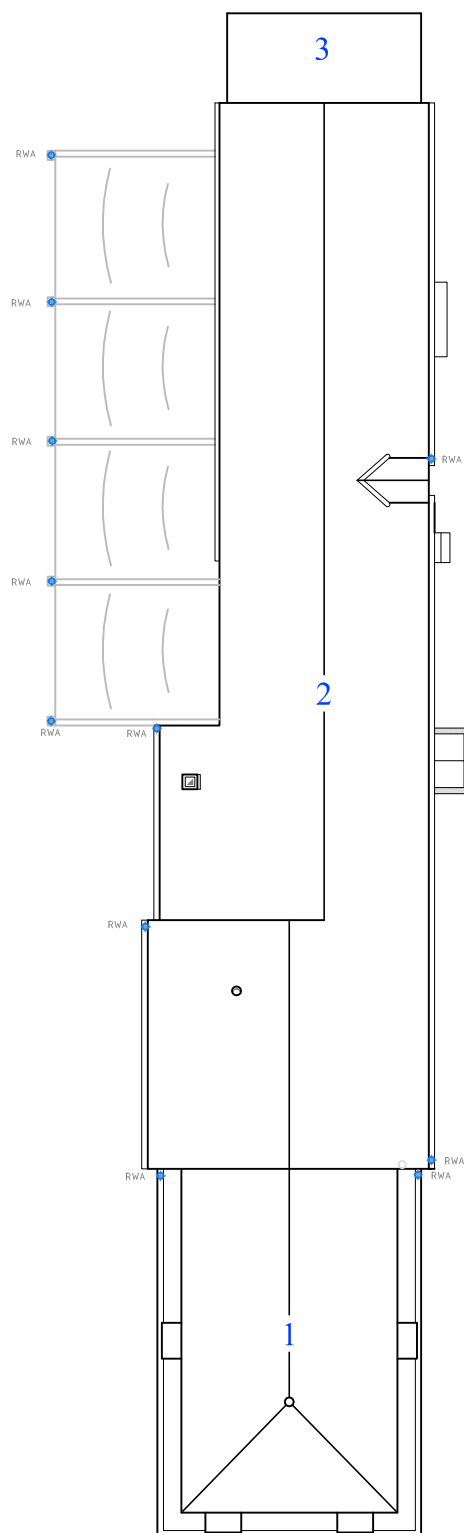
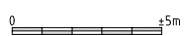
11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

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.	
11.2. Vuilnis / Afval			M			In de hanggoten lagen veel rottende bladeren. Minstens twee keer per jaar alle goten reinigen is raadzaam.	

12. Site

12.1. Bestrating / Terrein		R					
						De kasseiweg voor het gebouw ligt tamelijk oneffen, maar dit heeft geen verdere gevolgen. Het bakstenen voetpad aan de noordzijde is nog in redelijke staat, behoudens felle verbrokkeling ter hoogte van de middenste afvoerbuïs.	



SITUATIESCHETS



Kasteel van Wippelgem
Evergem
41033
Koetshuis