

Woonhuis

Peter Benoitstraat 34
2018 ANTWERPEN



code		OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN				12633-2018-B Woonhuis 2018 ANTWERPEN													
		rubriek element materiaal verkort advies	eenheid	indicatieve hoeveelheid	frequentie	uit te voeren door	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		Gehele object																	
A2018/02		Gehele object toegankelijkheid en bereikbaarheid De daken en goten goed bereikbaar maken voor onderhoud en inspectie.	SOG	1	1x	Dakwerker						x							
A2018/03		Gehele object beschermd erfgoed Monumentenwacht tijdig contacteren voor een herhaalsinspectie.	u	3	3j.	Monumentenwacht			x		x			x				x	
		Dak																	
A2018/12		Dak daklicht kunststof blank glas De beschadigde daklichten vernieuwen en in afwachting tijdelijk herstellen.	st	2	1x	Dakwerker			x										
A2018/04		Dak dakbedekking PVC rubber roofing De daken vernieuwen.	m²	200	1x	Dakwerker						x							
A2018/05		Dak schoorsteen beton baksteen pleister natuursteen De schoorstenen herstellen.	n.t.b.	-	1x	Algemene aannemer Dakwerker						x							
		Dakwaterafvoer																	
A2018/06		Dakwaterafvoer goten afvoer gietijzer koper lood zink roofing De goten en afvoeren vernieuwen.	SOG	1	1x	Dakwerker						x							
		Draagstructuur en overspanning																	
A2018/11		Draagstructuur en overspanning balkon blauwe hardsteen ijzer hout Het balkon herstellen.	SOG	1	1x	Restauratie-aannemer			x										
A2018/10		Draagstructuur en overspanning gevel De mozaiek herstellen.	m²	1	1x	Restaurator Specialist													
A2018/07		Draagstructuur en overspanning buitenmuur gevel natuursteen baksteen blauwe hardsteen De scheuren in de gevels opvolgen.	SOG	1	5j.	Beheerder Monumentenwacht						x						x	
		Schrijnwerk en beglazing																	
A2018/09		Schrijnwerk en beglazing alle elementen buitenschrijnwerk glas-in-lood hout blank glas Het buitenschrijnwerk regelmatig schilderen.	m²	1	5j.	Schilder	x					x						x	
		Afwerking en inrichting																	
A2018/01		Afwerking en inrichting asbest afwerking Asbest laten inventariseren en risicovolle toepassingen laten verwijderen.	n.t.b.	-	1x	Specialist			x										
A2018/15		Afwerking en inrichting afwerking De vochtthuishouding in de kelder verbeteren na grondig vooronderzoek.	SOG	1	1x	Eigenaar Specialist	x												
		Site en omgeving																	
A2018/13		Site en omgeving begroeiing De klimplant terugsnijden en weggeleiden van de afvoerpijp.	st	1	1x	Eigenaar			x										
A2018/14		Site en omgeving andere ijzer De ijzeren trap aan de achterzijde regelmatig schilderen.	SOG	1	1x	Eigenaar Schilder						x							
		n.t.b.: nader te bepalen st: stuk u: uur m: meter m²: vierkante meter m³: kubieke meter dm²: vierkante decimeter dm³: kubieke decimeter 1x: éénmalig 2x/j: twee maal per jaar 3j: om de drie jaar perm: permanent sog: som over geheel																	
		Hoewel Monumentenwacht de informatie voor dit (inspectie)rapport met de grootste zorg samenstelt, zijn de adviezen en ramingen vermeld in dit rapport louter indicatief, geheel informatief en niet bindend. Monumentenwacht is niet verantwoordelijk voor fouten of vergissingen en is niet aansprakelijk voor enige directe, indirecte, gevolg- of incidentele schade die voortvloeit uit het gebruik van dit document (art. 8 van de voorwaarden voor dienstverlening)																	

INHOUDSTAFEL

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN	3
CONDITIE	4
GEHELE OBJECT	4
DAK	4
DAKWATERAFVOER	4
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	5
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	5
AFWERKING EN INRICHTING	5
SITE EN OMGEVING	5
ADVIEZENRAPPORT	6
GEHELE OBJECT	6
DAK	7
DAKWATERAFVOER	10
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	12
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	16
AFWERKING EN INRICHTING	18
SITE EN OMGEVING	20
BIJLAGEN	22

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

object	Woonhuis
wettelijke bescherming	Monument 04/12/2003 Inventaris bouwkundig erfgoed 14/09/2009 Art nouveau burgerhuis
inventaris OE	7453
huidige functie	Bewoning (eventueel met nering)
abonnee ¹	Dhr. Bertels Steven Peter Benoitstraat 34 2018 ANTWERPEN
inspectiedata	04/12/2018
monumentenwachter	Erik Müller Pieter-Jan Pelgrims
contact	03 360 52 32 erik.muller@provincieantwerpen.be
totaal aantal manuren	3
uitgevoerde werken	De afvoertjes van het balkon werden vrijgemaakt.
gebruikte materialen	Geen
vorige inspecties	Geen
opmerkingen	Geen

¹Huidig rapport werd opgemaakt in uitvoering van de overeenkomst van 10/08/2018 afgesloten tussen Monumentenwacht en Steven Bertels, lid van Monumentenwacht. Die overeenkomst voorziet dat het lid vrijwillig en op vertrouwelijke basis toegang tot het erfgoedobject verleent. De vaststellingen die met betrekking tot het erfgoedobject gedaan worden zijn vertrouwelijk en zijn onlosmakelijk verbonden met de informatie die door het lid wordt verschaft door het verlenen van toegang aan Monumentenwacht. Dit rapport strekt dan ook enkel tot het verschaffen van informatie aan het lid met het oog op een goed beheer en onderhoud.

CONDITIE

De conditie van het erfgoed wordt voor het hele gebouw en per rubriek weergegeven op een 6-delige schaal, en dit voor 3 aandachtspunten:

bouwfysische toestand	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Dit is de conclusie van de huidige bewaringstoestand van alle geïnspecteerde onderdelen per rubriek. Het is een globale inschatting van de materiële staat van het erfgoed op het moment van de inspectie.
onderhoud	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Deze waarde is een inschatting van het uitgevoerde onderhoud en de manier waarop onderhoud, problemen en risico's worden opgevolgd. Worden daken en goten regelmatig schoongemaakt? Wordt snel ingegrepen als er een probleem is? Is er iemand verantwoordelijk voor het beheer die er regelmatig (vb. wekelijks) passeert en oog heeft voor problemen?
risico op gevolgschade	<i>geen- weinig - redelijk - aanzienlijk - verhoogd - acuut</i> Deze schaal geeft aan in welke mate er gevaar bestaat voor een versnelde materiële verwerking of verlies van erfgoedwaarde als de beheerder niet tijdig ingrijpt. Het kan gaan om allerlei mogelijke risico's, zoals ogenschijnlijk kleine problemen die voor ernstige gevolgschade kunnen zorgen, een verkeerd gebruik of beheer, verhoogd risico op calamiteiten, slechte klimatologische omstandigheden voor zeldzame onderdelen met een hoge historische waarde.

GEHELE OBJECT

bouwfysische toestand	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
onderhoud	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
risico op gevolgschade	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk

toelichting Het gebouw is op enkele gebreken na in redelijk goede staat.

DAK

bouwfysische toestand	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
onderhoud	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
risico op gevolgschade	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk




toelichting Het dak en de dakdoorbrekingen zijn algemeen verweerd en licht beschadigd.

DAKWATERAFVOER

bouwfysische toestand	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
onderhoud	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk
risico op gevolgschade	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				redelijk




toelichting Goten en afvoeren zijn algemeen verweerd en licht beschadigd.

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

bouwfysische toestand		matig
onderhoud		matig
risico op gevolgschade		aanzienlijk




toelichting Het balkon en de mozaïekfries zijn in matige staat, de overige delen zijn in orde.

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

bouwfysische toestand		redelijk
onderhoud		matig
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Het buitenschrijnwerk is aan onderhoud toe.

AFWERKING EN INRICHTING

bouwfysische toestand		matig
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		verhoogd

toelichting Het interieur is algemeen in goede staat maar de vochtproblemen in de kelder dienen dringend opgelost te worden.

SITE EN OMGEVING

bouwfysische toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting De klimplant kan de afvoer beschadigen.

ADVIEZENRAPPORT

GEHELE OBJECT

A2018/02 De daken en goten goed bereikbaar maken voor onderhoud en inspectie.

Gehele object | toegankelijkheid en bereikbaarheid

toestand	De daken zijn goed bereikbaar via de dakramen of het dakterras maar ze zijn niet veilig te betreden door het ontbreken van permanente veiligheidsvoorzieningen. Dit belemmert een regelmatig onderhoud.
toelichting advies	Er kan gekozen worden voor een systeem met ladderhaken, ankerpunten of kabels.
bijlage	OF Daken en goten toegankelijk maken (juni18).pdf IF veiligheidssystemen voor hellende daken (juni 18).pdf
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker Specialist

A2018/03 Monumentenwacht tijdig contacteren voor een herhaalinspectie.

Gehele object | beschermd erfgoed

toelichting advies	Regelmatige controle voorkomt vervolgschade en maakt een onderhoudsplanning mogelijk.
indicatieve hoeveelheid	3 u
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Driejaarlijks
uit te voeren door	Monumentenwacht

DAK

A2018/12 De beschadigde daklichten vernieuwen en in afwachting tijdelijk herstellen.

Dak | daklicht | kunststof | blank glas

toestand	De kunststof koepels in daken [1] en [2] zijn beschadigd en lek. De koepels onder het dakterras zijn niet zichtbaar.
indicatieve hoeveelheid	2 st
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker



A2018/04 De daken vernieuwen.

Dak | dakbedekking | PVC | roofing

toestand	De roofing aan de randen en doorbrekingen van daken [1]-west en [2] en die van daken [1]-oost en [3] is verweerd. De recentere roofing van de vlakke delen van daken [1]-west en [2] is in redelijke staat ondanks lokale schade. Twee blazen hebben een versnelde verwerking tot gevolg. De onderliggende beplanking tekent zich af. De loden dakaansluitingen en tapgaten zijn verweerd maar nog in orde. Aan dak [1]-zuidoost komt de roofing opstand los, voorlopig zonder nadelige gevolgen. Dak [3] is niet zichtbaar door het aanwezige terras en vormt zodoende een risico.
toelichting advies	Vernieuwing houdt o.a. in: - de bestaande roofing lagen wegnemen; - het onderliggende houtwerk controleren; - eventueel isolatie aanbrengen en - de daken bekleden in een duurzaam materiaal zoals bv. zink.
indicatieve hoeveelheid	200 m ²
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker



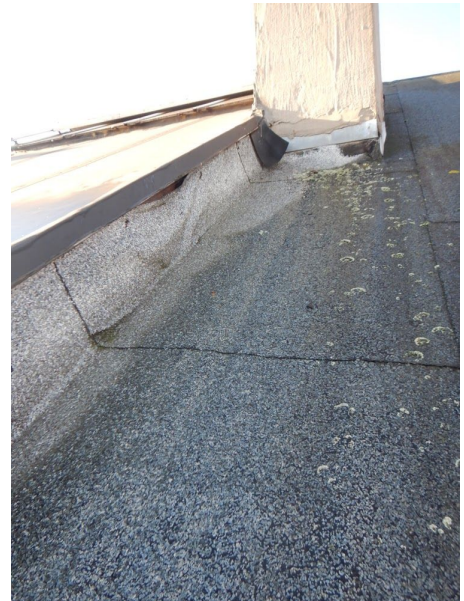
dak [1]-west:verweerde roofing aan dakdoorbreking



dak [1]-oost:verweerde roofing



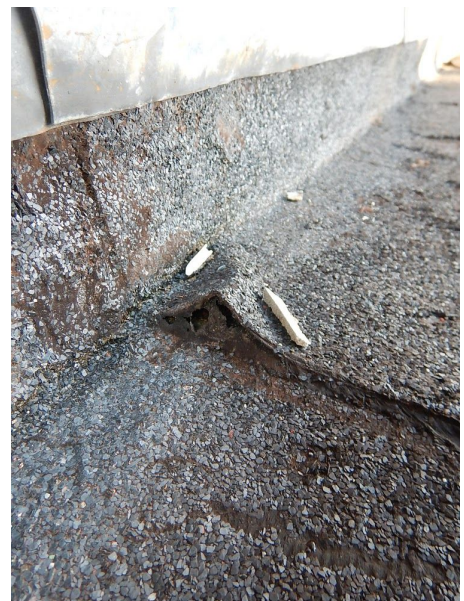
dak [1]-west: verweerde muuraansluiting + blaas



dak [1]-zuidoost: losse roofing opstand



dak [1]-noord: verweerde muuraansluiting



dak [1]-noord: lokale schade

A2018/05 De schoorstenen herstellen.

Dak | schoorsteen | beton | baksteen | pleister | natuursteen

toestand	<p>De deksteen van een zuidoostelijke schoorsteen is gescheurd. De noordelijke schoorsteen is niet meer in gebruik en werd afgedicht. Bovenaan is de bepleistering verweerd en beschadigd. Door deze gebreken is er lichte vochtindringing en versnelde verwerking. Het voegwerk binnen in de andere schoorstenen is uitgespoeld, momenteel zonder nadelige gevolgen. In een zuidoostelijke schoorsteen werd binnenin vermoedelijk asbesthoudend plaatmateriaal gebruikt. Dit is verweerd maar in redelijk stabiele staat.</p>
toelichting advies	<p>Herstel houdt o.a. in:</p> <ul style="list-style-type: none">- uitgespoeld voegwerk voegen;- de beschadigde bepleistering herstellen en- de beschadigde deksteen herstellen of vernieuwen;
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Algemene aannemer Dakwerker



schoorsteen noordoost



schoorsteen zuidoost: gescheurde deksteen



schoorsteen zuidoost: asbesthoudend plaatmateriaal

DAKWATERAFVOER

A2018/06 De goten en afvoeren vernieuwen.

Dakwaterafvoer | goten | afvoer | gietijzer | koper | lood | zink | roofing

toestand De goten zijn met roofing bekleed wat in deze toepassing minder duurzaam is. De roofing van de goten aan daken [1]-oost en [3] is verweerd en minder betrouwbaar.

De herstellingen aan de straatzijde zijn minder duurzaam en beginnen plaatselijk los te komen. De goot water hier slecht af zodat er water blijft staan wat een versnelde vervuiling van de goot en veroudering van de roofing tot gevolg heeft. Boven de kwetsbare kroonlijst en mozaïek dienen risico's vermeden te worden!

De houten gootconstructies zijn niet zichtbaar maar zijn mogelijk beschadigd door vroegere lekken.

De pvc-afvoeren zijn minder duurzaam en horen eigenlijk niet thuis op een historisch gebouw.

De afvoer van de straatzijde loopt inpandig en is zodoende niet zichtbaar en niet bereikbaar om eventuele verstoppingen eenvoudig weg te nemen.

En afvoer aan dak [1]-west werd verkeerdelijk geplaatst en lekt, voorlopig zonder nadelige gevolgen.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG
prioriteit 3-6 jaar
frequentie Eenmalig
uit te voeren door Dakwerker



dak [3]: verweerde roofing



dak [1]-west: lekke afvoer



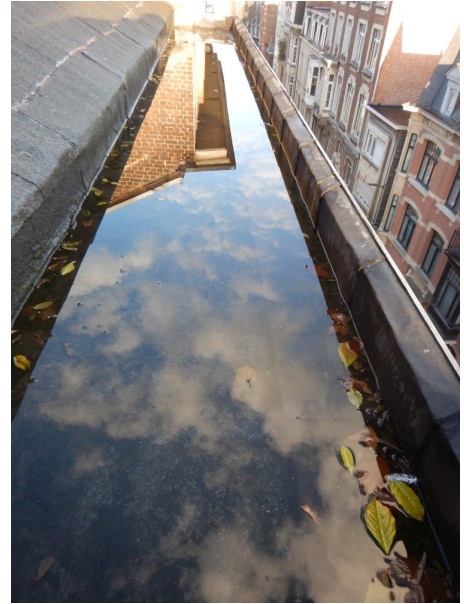
dak [1]-oost: slechte afwatering via interne afvoer



dak [1]-oost: herstelling



dak [1]-oost: herstelling komt los
:



dak [1]-oost: slechte afwatering

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

A2018/11 Het balkon herstellen.

Draagstructuur en overspanning | balkon | blauwe hardsteen | ijzer | hout

toestand De hardstenen draagstructuur is constructief in orde.

Aan de roestige ankerpunten van de balustrade is de hardsteen plaatselijk licht beschadigd. Enkele gescheurde delen zijn voorlopig nog goed bevestigd. De voegen van de vloerdelen staan open waardoor vochtindringing de constructie op termijn kan verzwakken. Het is onduidelijk of de open voegen wijzen op een beweging in het verleden en kunnen gelinkt worden aan de scheuren in de gevel.

De afvoerpunten aan beide zijkanten waren verstopt en werden door ons vrijgemaakt.

Het ijzeren balkon is redelijk goed geschilderd maar roest sterk aan de ankerpunten waar de oorspronkelijke loodzettingen grotendeels ontbreken. De ankerpunten in de vloerplaat staan los maar de bevestiging in de gevel is nog stevig.

De houten handlijst is plaatselijk sterk verrot.

toelichting advies

Herstel houdt o.a. in:

- de beschadigde natuursteen en het voegwerk herstellen met compatibele mortels;
- de balustrade bij voorkeur uitnemen, grondig ontroesten, metalliseren en schilderen;
- de ankerpunten van de balustrade aanwerken met lood zoals oorspronkelijk en regelmatig aandrijven en
- de houten handlijst plaatselijk vernieuwen en volledig opmaken en schilderen.

indicatieve hoeveelheid

1 SOG

prioriteit

1-3 jaar

frequentie

Eenmalig

uit te voeren door

Restauratie-aannemer



beschadigd ankerpunt met steenschade



losgekomen loodzetting



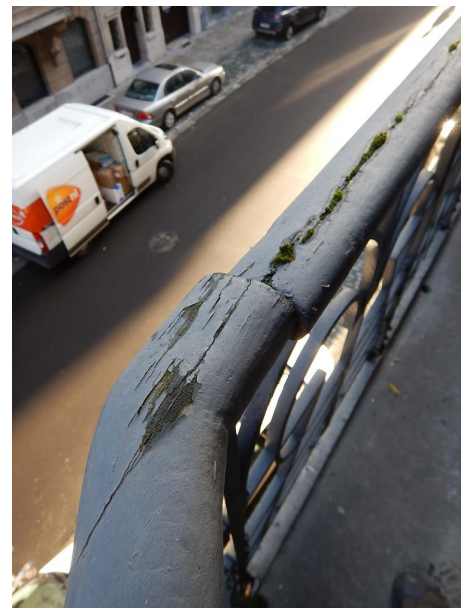
console links: beschadigd ankerpunt met steenschade + open voeg



console rechts: beschadigd ankerpunt met steenschade + open voeg



beschadigd ankerpunt



rotte handlijst

A2018/10 De mozaïek herstellen.

Draagstructuur en overspanning | gevel

toestand	Links bovenaan de gevel is de mozaïek sterk beschadigd door een recent lek. Vermoedelijk zitten er nog steentjes los. Ook de achterliggende pleisterlagen zijn beschadigd. Het lek werd ondertussen hersteld. Elders is er slechts lichte schade, vnl. in de vier verticale barsten in de fries. Omdat deze zich op gelijke afstand van elkaar aftekenen, zijn het mogelijk de naden van de drager van de mozaïek.
toelichting advies	In afwachting van herstel moeten zo veel mogelijk weggevallen steentjes verzameld worden.
indicatieve hoeveelheid	0.5 m ²
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Restaurator Specialist



weggevallen mozaïek



scheuren in fries



sterk beschadigde zone



sterk beschadigde zone

A2018/07 De scheuren in de gevels opvolgen.

Draagstructuur en overspanning | buitenmuur | gevel | natuursteen | baksteen | blauwe hardsteen

toestand De straatgevel vertoont enkele oudere zettingsscheuren die stabiel lijken. De oorzaak is onbekend. De bakstenen en de voegen zijn oppervlakkig beschadigd, mogelijk ten gevolge van een agressieve reiniging in het verleden.

Het voegwerk van de achtergevel werd slordig en minder duurzaam vernieuwd. Aan de muuroplegging van het hoge, gelijkvloerse raam is er lichte scheurvorming. Vermoedelijke oorzaak is het zetten van de raamlatei t.o.v. het gevelvlak.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG
prioriteit 3-6 jaar
frequentie Vijfjaarlijks
uit te voeren door Beheerder | Monumentenwacht



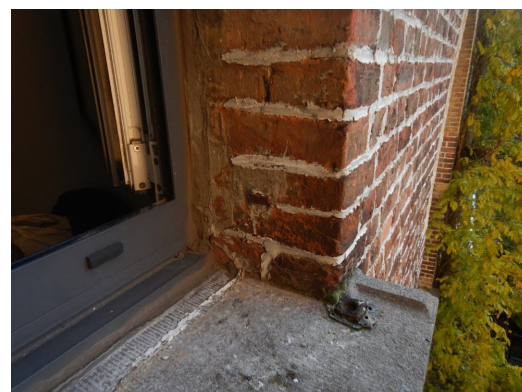
voorgevel: meest uitgesproken scheuren



voorgevel: oppervlakkig beschadigde bakstenen en voegen



achtergevel: scheur



achtergevel: slordig voegwerk

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

A2018/09 Het buitenschrijnwerk regelmatig schilderen.

Schrijnwerk en beglazing | alle elementen | buitenschrijnwerk | glas-in-lood | hout | blank glas

toestand Het schilderwerk is plaatselijk schraal of bladdert af. Dit is vnl. zo aan:
- de kroonlijst en enkele ramen aan de straatzijde,
- de handlijst van het balkon,
- de dakkapel van het dakterras en
- de gootranden achteraan.

De uitstekende balkkoppen van de kroonlijst hebben slecht schilderwerk en zijn verweerd. Kops hout zuigt gemakkelijk vocht op en kan, indien niet beschermd, gemakkelijk rotten. Door de onveilige toegang tot de goot kon de kroonlijst niet van nabij gecontroleerd worden.

De ramen aan de voorzijde beginnen door te hangen zodat verbindingen open komen. De enkele beglazing geeft weinig thermisch comfort.

De aluminium ramen aan de achterzijde zijn in orde maar horen eigenlijk niet thuis op een historisch/beschermd gebouw.

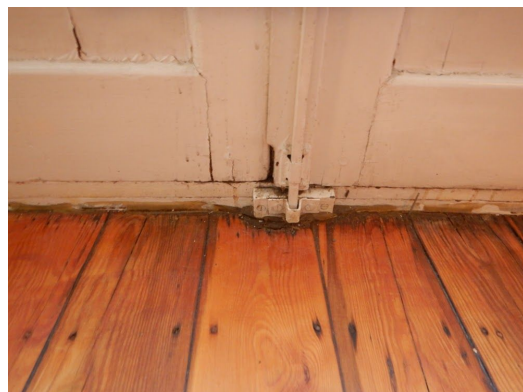
Ter hoogte van de dakkapel werden de gooteinden in multiplex uitgevoerd en niet geschilderd. Dit is niet duurzaam.

toelichting advies Regelmatig onderhoud houdt o.a. in:
- opmaken en schilderen;
- de condensafvoertjes vrijmaken;
- hang- en sluitwerk smeren en
- de stopverf van de beglazing bijwerken/vervangen.

bijlage Onderhoudsfiche schilderen houten buitenschrijnwerk.pdf
indicatieve hoeveelheid 1 m²
prioriteit Binnen het jaar
frequentie Vijfjaarlijks
uit te voeren door Schilder



straatzijde: kroonlijst



straatzijde: balkondeur 1ste verdieping



straatzijde: raam 2de verdieping



straatzijde: raam 1ste verdieping



achterzijde: dakrand



achterzijde: gooteinde



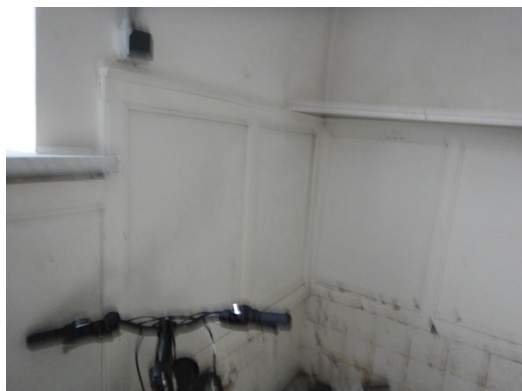
achterzijde: dakkapel

AFWERKING EN INRICHTING

A2018/01 Asbest laten inventariseren en risicovolle toepassingen laten verwijderen.

Afwerking en inrichting | asbest | afwerking

toestand	<p>In de kelder werden mogelijk asbesthoudende materialen vastgesteld zoals de isolatie van enkele leidingen van de verwarming en een lambrisering. Momenteel zijn de materialen nog in stabiele staat en is het risico voor de gezondheid beperkt.</p> <p>Monumentenwacht maakt uitdrukkelijk geen volledige inventaris op.</p>
toelichting advies	<p>Laat een asbestinventaris opmaken en de risicovolle asbesttoepassingen verwijderen door een erkend asbestverwijderaar. Kijk op http://www.werk.belgie.be/lijst_asbestverwijderaars.aspx voor erkende bedrijven.</p> <p>Een eenvoudige analyse geeft uitsluitel over de eventuele aanwezigheid van asbest in de isolatie van de leidingen.</p> <p>Neem een vochtig staal ter grootte van een suikerklontje, verpak het stofvrij (bv. dubbel diepvrieszakje) en verstuur; kostprijs circa € 50,00. Draag bij staalname en bewerking steeds de nodige persoonlijke bescherming (bv. mondkap P3, wegwerpoveral, handschoenen).</p> <p>Voorkom beschadiging van de asbesthoudende isolatie van de leidingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- schilder met bijvoorbeeld een dekkende latexverf na goede voorbevochtiging;- maak een (houten) omkasting of- omwikkel de leidingen met stevige tape. <p>Indien de isolatie nog in vrij goede staat verkeert, kunnen deze werken eventueel zelf, met de grootste voorzichtigheid, uitgevoerd worden. Breng eventueel waarschuwendes zelfklevers aan.</p>
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Specialist



lambrisering



isolatie

A2018/15 De vochthuishouding in de kelder verbeteren na grondig vooronderzoek.

Afwerking en inrichting | afwerking

toestand	<p>In de kelder zijn enkele ruimtes, vnl. aan de straatzijde en centraal, behoorlijk vochtig. In de centrale ruimte komt er sterke schimmelvorming voor. Schimmels kunnen de gezondheid schaden. De zwam op de voorzetwand kan destructief zijn voor hout en dient goed opgevolgd te worden!</p> <p>De oorzaak van het vocht kon niet vastgesteld worden. Gezien de aanwezige lambriseringen en verluchtingsgaten, is dit een oud probleem.</p> <p>De kelder onder de trap werd niet bezocht maar het keldergat is afgesloten en geeft geen verluchting.</p>
toelichting advies	<p>In afwachting van onderzoek en ingrepen:</p> <ul style="list-style-type: none">- de ruimtes permanent verluchten- houten, kartonnen en andere vochtgevoelige voorwerpen wegnemen van vloeren en wanden en- de schimmel bestrijden met een fungicide. <p>Laat het onderzoek naar oorzaak en oplossing uitvoeren door een expert in vochtdetectie. Specialisten vind je o.a. via de Gouden Gids https://www.goudengids.be/bedrijven/-/q_lekken+(opsporen+van)/1/ en de websites van de Vlaamse Confederatie Bouw (www.buildyourhome.be/nl/vind-een-vakman).</p>
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	Dringend
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Eigenaar Specialist



centrale ruimte: schimmel



centrale ruimte: schimmel

SITE EN OMGEVING

A2018/13 De klimplant terugsnoeien en weggeleiden van de afvoerpijp.

Site en omgeving | begroeiing

toestand	Tegen de achtergevel groeit een blauwe regen die de afvoerpijp kan wurgen en beschadigen.
indicatieve hoeveelheid	1 st
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Eigenaar



A2018/14 De ijzeren trap aan de achterzijde regelmatig schilderen.

Site en omgeving | andere | ijzer

toestand De historisch waardevolle balustrade van terras en trap aan de achterzijde is, ondanks lokale lichte roestvorming, in goede staat.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Eigenaar | Schilder



trap



terras

BIJLAGEN

- 1 Onderhoudsfiche Daken en goten toegankelijk maken (juni18).pdf
- 2 Infofiche veiligheidssystemen voor hellende daken (juni 18).pdf
- 3 Onderhoudsfiche schilderen houten buitenschrijnwerk.pdf



Breng stevige handgrepen en een valketting aan bij torenluiken. ① ②



Een voldoende grote opening en een uitzetijzer zorgen voor een gemakkelijkere doorgang. ③



Zorg voor een goed wind- en waterdichte randafwerking. ④

Een dak dat goed toegankelijk is, kan beter en goedkoper geïnspecteerd, onderhouden en hersteld worden. Maak goten, dakvlakken en platte daken vlot bereikbaar door de toegangen via dakkapellen, luiken, ladders... vrij te houden.

Elk gebouw moet echter apart bekeken worden om de bereikbaarheid van de dakvlakken te verbeteren.

WAT DOEN?

Dakkapellen en dakluiken onderhouden en zo nodig aanpassen

Dakkapellen en dakluiken moeten vlot toegang bieden tot de te onderhouden daken en goten:

- scharnieren en sluitwerk regelmatig oliën zodat ze vlot openen en goed afgesloten kunnen worden;
- verzwakt hang-en sluitwerk verstevigen, bijstellen of zo nodig vervangen;
- scharnierend systeem aanbrengen bij met lood beklede of andere zware luiken. Ze zijn door hun gewicht moeilijk te hanteren;
- zo nodig een stevig verankerde valketting voorzien om te voorkomen dat luiken vallen en onderliggende daken beschadigen of voorbijgangers verwonden; ①
- breng een handgreep of deurkruk aan om de luiken makkelijk te kunnen bedienen. ② Zorg ervoor dat ze niet per ongeluk in het slot kunnen vallen als er nog iemand buiten is. ③

Dakkapellen en luiken plaatsen om goten en daken bereikbaar te maken

Als norm geldt dat dakvlakken die hoger dan 8 m gelegen zijn, bereikbaar moeten zijn via een dakkapel of een dakluik.

Enkele aandachtspunten bij plaatsing:

- breng de toegang aan in de buurt van de tapgaten, zeker bij niet-beloopbare goten (smalle goten of hanggoten die niet extra ondersteund zijn). Goed geplaatste veiligheidsvoorzieningen kunnen een veilige 'wandeling' door de goot mogelijk maken;
- besteed voldoende aandacht aan het wind- en waterdicht afwerken van de omranding; ④
- zorg ervoor dat de doorgang voldoende groot is (min 60cm breed en 80cm hoog);
- voorzie voldoende ruimte aan de binnenzijde om veilig het dak op te gaan; breng zo nodig een platform aan indien er geen vloer aanwezig is; Voorzie zo nodig een laddertje om makkelijk in en uit het luik te geraken;
- breng ongeveer 0,5 m onder de dorpel van de opening een klimhaak aan indien de goot of loopvlak lager ligt dan 75cm onder de opening. Voorzie een degelijk ankerpunt / klimhaak naast de opening (bij voorkeur binnen ⑤).

WANNEER / HOE VAAK?

Voorzie jaarlijks een rondgang om de scharnieren en sluitingen te controleren, zo nodig te smeren of bij te stellen.

WELKE ELEMENTEN?

Voorzie dakkapellen of luiken aan goten, dakvlakken of platte daken die hoger liggen dan 8m en dus niet veilig met een ladder bereikbaar zijn. Voorzie eveneens luiken naar zolders en kapconstructies die enkel via ladders en/of goten bereikbaar zijn.



Voorzie een degelijk ankerpunt naast elke toegang naar het dak.
© 6

WIE?

- In eigen beheer;
- Monumentenwacht kan advies geven, o.a. over de ideale plaatsen om nieuwe toegangen te voorzien.

WAT VERMIJDEN? WAAROP LETTEN?

Vermijd:

- te zware luiken. Breng zo nodig stevige scharnieren, uitzetijzer, handgrepen... aan om de luiken vlot hanteerbaar te houden. Indien vervanging nodig is, kan gekozen worden voor alternatieven met een minder zware bekleding (koper, zink...) of kant-en klare systemen conform de traditionele dakluiken. Vraag hierover advies bij uw architect en/of bij het agentschap Onroerend Erfgoed (voor beschermde gebouwen).

Let op:

- dat bij dakkapellen het luik zo opendraait dat de klim- en/of ladderhaken meteen bereikbaar zijn; 6
- dat bij de plaatsing van GSM-installaties, uilenbakken... de vlotte bediening en de doorgang langs de dakluiken/dakkapellen niet verhinderd wordt.

MEER INFO:

Onderhoudsbrochure Monumentenwacht

[Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten.](#)

Wet- en regelgeving

Voor bepaalde aanpassingswerken aan gebouwen hebt u in principe een vergunning nodig. Vraag na bij uw gemeente of voor de voorziene werken een melding volstaat of er een vrijstelling geldt. Wend u tot het agentschap Onroerend Erfgoed voor informatie en premiemogelijkheden bij werken aan beschermd erfgoed.



Erfgoedhuis Den Wolsack
Oude Beurs 27 – 2000 Antwerpen
T + 32 3 212 29 50
F + 32 3 212 29 51
info@monumentenwacht.be
www.monumentenwacht.be


monumentenwacht
Vlaanderen vzw
een initiatief van de Vlaamse provincies





Ladderhaken met veiligheidssoog volgens EN 517



Ladderhaken worden ook gebruikt om een ladderbalk in te leggen



Ladderhaak voor pannen daken



Klimhaken: geschrant

Een dak dat goed toegankelijk is, kan beter en goedkoper geïnspecteerd, onderhouden en hersteld worden. Maak de dakvlakken bereikbaar door gepaste veiligheidsvoorzieningen te plaatsen.

Elk gebouw moet echter apart bekeken worden om de bereikbaarheid van de dakvlakken te verbeteren.

MOGELIJKHEDEN?

Permanente veiligheidssystemen

Er bestaan verschillende veiligheidsvoorzieningen om daken en goten veilig bereikbaar te maken. Bij elk gebouw moet apart bekeken worden welke opties de toegankelijkheid kunnen verbeteren. Bekijk dit samen met een specialist en uw monumentenwachter.

Ladder- en klimhaken plaatsen

Ladderhaken worden verspreid over het dak geplaatst om met behulp van leiladders het volledige dakvlak veilig bereikbaar te maken.

- van gietbrons of roestvaststaal;
- ladder- en klimhaken moeten geplaatst worden volgens de voorschriften van de fabrikant en op een stevige ondergrond, bij voorkeur is de bevestiging met bout en moer door de kepers, zodat de bevestiging zichtbaar is voor controle;
- alle haken moeten onderaan voorzien zijn van een veiligheidssoog, zodat de gebruiker zich kan beveiligen tegen vallen (cfr. ankerpunten);
- ze moeten voldoen aan de Europese norm EN517;
- afstanden tussen de ladderhaken zijn afhankelijk van de afmetingen en helling van de dakvlakken, van de gebruikte dakbedekkingsmaterialen en de dakstructuur:
 - rij boven beloopbare goten: +/- 1.2m boven de goot; de ladderhaken op +/- 1.4m van elkaar // boven niet beloopbare goten: 0.6m boven de dakvoet;
 - rij +/- 1m onder de nok; de ladderhaken op +/- 2.8m van elkaar;
 - tussenliggende rijen op max.4m afstand van de vorige; ladderhaken op +/-2.8m van elkaar, geschrant ten opzichte van de vorige rij;
 - Algemene richtlijnen zijn terug te vinden in de onderhoudsbrochure (zie ref. onderaan). Vraag raad aan uw monumentenwachter.

Klimhaken worden geplaatst om steile of verticale dakvlakken te bereiken:

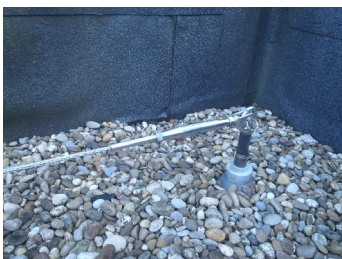
- op torenspits onder en naast de dakluiken, rondom rond onder de spits;
- de rij klimhaken naar de spits geschrant op +/-35cm (max 50 cm) verticale afstand en 30cm horizontale afstand;
- naar alle onderhoudsgevoelige delen zoals zalingen achter schoorstenen, moeilijk bereikbare goten...
- afstanden zijn afhankelijk van de afmetingen en helling van de dakvlakken en dakstructuur

Naast klimhaken kunnen ook *vaste ladders, kooiladders of ladders met valbeveiliging (mobiel ankerpunt)* geplaatst worden om verticale afstanden te overbruggen

Ankerpunten plaatsen

Ankerpunten zijn bedoeld om stellingen te verankeren, om af te dalen of om de gebruikers ervan te beschermen tegen valgevaar op (grote) hoogte. Zij moeten gebruikt worden in combinatie met de geschikte PBM's (Persoonlijke Beschermings Middelen):

- in roestvrij staal en chemisch verankerd. Voor platte daken zijn ook 'doodgewicht'ankers mogelijk;
- alle verankeringspunten moeten voldoen aan de Europese Norm EN795;
- te plaatsen bij de toegangen naar daken en/of goten.



Horizontale ankerlijn

Horizontale ankerlijn plaatsen

Dit zijn flexibele (roestvrijstalen kabels) of stugge (rails) ankerlijnen waarop een mobiel ankerpunt gemonteerd is, waarop de gebruiker zich met PBM's inpijkt.

- meestal geplaatst op de nok of langs een goot;
- moet voldoen aan de Europese norm EN795.

Tijdelijke installaties

Indien geen aangepaste veiligheidsvoorzieningen aanwezig zijn, moeten onderhoud en herstellingen van goten en daken uitgevoerd worden met behulp van een hoogwerker of stellingen, wat het een dure zaak maakt; zeker als het om kleine ingrepen gaat.

WANNEER / HOE VAAK / WIE?

Plaatsing permanente veiligheidssystemen- eenmalig

De plaatsing van veiligheidsvoorzieningen wordt best opgenomen in een globaal restauratiedossier of in het lastenboek bij grote herstellingen. Eventueel kan gefaseerd gewerkt worden. Bij beloopbare goten, loont het om in een eerste fase ladderhaken onderaan de dakvlakken te laten plaatsen zodat alvast de goten bereikbaar zijn voor onderhoud en de daken voor inspectie.

Monumentenwacht helpt u graag bij het opmaken van een bereikbaarheids- en toegankelijkheidsplan en geeft advies bij de juiste plaatsing van veiligheidsvoorzieningen, bv:

- nazicht plan van de architect waarop ladderhaken, klimhaken en andere veiligheidssystemen zijn aangeduid;
- plaatsbezoek met aannemer en architect wanneer de stellingen staan in functie van het op punt stellen van het definitieve plan;
- plaatsbezoek met aannemer en architect na plaatsing en voordat de stellingen worden afgebroken voor een laatste controle op locatie, indekking en bevestigingsmethode van de ladder- en klimhaken.

Opgelet! Monumentenwacht is geen Erkende Dienst voor Technische Controle en kan dan ook geen bevestigingen 'keuren' of valbelastingstesten uitvoeren.

Plaatsing tijdelijke installaties - regelmatig

Indien geen veiligheidsvoorzieningen aanwezig zijn moeten hoogtewerkers of stellingen zo vaak als nodig opgesteld worden:

- om goten en afvoeren te controleren en vrij te maken: +/-jaarlijks, afhankelijk van de omgeving en graad van vervuiling;
- om lekken te herstellen: sporadisch, afhankelijk van de toestand van de dakbedekking).

Keuring - regelmatig

Ladderhaken, klimhaken, leeflijnen en mobiele ankerpunten dienen regelmatig gekeurd te worden, afhankelijk van de soort door een bevoegd persoon of door een EDTC (Erkende dienst voor Technische Controles).

Vaste ankerpunten moeten bij plaatsing getest worden. Ook ladderhaken, klimha-

WAT VERMIJDEN? WAAROP LETTEN?

ken en andere veiligheidssystemen worden best gekeurd bij plaatsing voordat de stellingen worden verwijderd.

Vermijd

- twijfelachtige bevestigingen. Het leven van de gebruikers hangt hiervan af!

Let op:

- ladderhaken mogen niet op de dakbedekking rusten;
- bij koorsluitingen moeten op elk vlak haken aangebracht worden;
- een waterdichte bevestiging. Alle veiligheidssystemen doorbreken de dakbedekking en vormen dus een gevaar voor lekken. Let erop dat de aansluitingen waterdicht afgewerkt worden, bijvoorbeeld met ingewerkte



De zolder is bereikbaar met behulp van een ladder, leiladder en de nodige ladderhaken.



Bevestiging ladderhaken zijn bij voorkeur zichtbaar aan de binnenkant.



MEER INFO:

Onderhoudsbrochure monumentenwacht

[Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten.](#)

Wet- en regelgeving

- Ladder- en klimhaken moeten voldoen aan de Europese Norm EN517. Deze geeft het model en de afmetingen aan, stelt eisen aan de constructie en bevestiging van de haken en bepaalt de uit te voeren testen.
- Ankerpunten en levenslijnen moeten voldoen aan de Europese norm EN795
- Voor aanpassingswerken aan gebouwen hebt u in principe een vergunning nodig. Vraag na bij uw gemeente of voor de voorziene werken een melding volstaat of er een vrijstelling geldt. Wendt u tot het agentschap Onroerend Erfgoed voor informatie en premiemogelijkheden bij werken aan beschermd erfgoed.

Erfgoedhuis Den Wolsack
Oude Beurs 27 – 2000 Antwerpen
T + 32 3 212 29 50
F + 32 3 212 29 51
info@monumentenwacht.be
www.monumentenwacht.be


monumentenwacht
Vlaanderen vzw
een initiatief van de Vlaamse provincies





Houten buitenschrijwerk is blootgesteld aan weer en wind. Om het schrijwerk hier tegen te beschermen, wordt het voorzien van afwerkklagen of een verfsysteem.

Mogelijke schade

- De afwerkklagen kunnen scheuren, afbladderen, verkrijten of verkleuren.
- Stopverf barst en is niet meer waterdicht

WAT DOEN?

Regelmatig inspecteren

Regelmatige inspecties kunnen plaatselijke problemen aan het licht brengen. Kleine probleempjes kunnen dan makkelijk plaatselijk bijgewerkt worden en kunnen een grondige onderhoudsbeurt uitstellen.



Afwerkklagen herstellen

- Verwijder alle losse verfdelen en verveerd hout;
- Bepaal de aanwezige verfsoorten;
- Herstel het hout waar nodig (zie onderhoudsfiche 5.2);
- Schuur alle delen en verwijder het stof. Het hout moet stof- en vetvrij zijn alvorens te schilderen;
 - o *Aanwezige lijnolieverven hoeven niet volledig verwijderd te worden. Het is voldoende enkel de verveerde en losse delen te verwijderen*
 - o *Indien de nieuwe verf niet compatibel is met de aanwezige verflagen (vb. synthetische verven), is het nodig om alle lagen te verwijderen en verkleuringen in het hout weg te schuren. Dit is echter niet wenselijk.*
- Breng een eerste (gepigmenteerde) laag aan op de weggeschuurde delen en schuur opnieuw op;
- Breng een nieuwe aflaklaag aan op alle delen of breng een nieuw verfsysteem aan wanneer alle afwerkklagen verwijderd zijn.



Besteed extra aandacht aan de watergevoelige onderdelen zoals waterdorpels en waterlijsten, horizontale delen waar water op kan blijven staan.

Vergeet het binnenschilderwerk niet en de zijkanten van opendraaiende delen. Zorg er wel voor dat er na het schilderen voldoende speling overblijft zodat alle delen vrij kunnen draaien.

Bij nieuw ingebracht hout kan de traditionele grondlaag vervangen worden door een grondimpregnatie. Dit geeft het hout een biologische bescherming tegen houtborende insecten en zwammen.

Stopverf herstellen

Wanneer stopverf barsten vertoont en niet meer volledig waterdicht is, moet ze vervangen worden door traditionele stopverf of een hedendaags alternatief

- Traditionele stopverf = lijnolie en krijt
Opmerking: stopverf wordt hard na verloop van tijd en is minder elastisch dan hedendaagse afdichtingskitten. Daarom is het belangrijk dat de stopverf regelmatig mee overschilderd wordt om uitdrogen te voorkomen en barstjes te vullen zodat de stopverf waterdicht blijft. Nieuwe stopverf kan ten vroegste na 2 weken overschilderd worden.
- Hedendaagse kit: Deze moet zuurvrij, overschilderbaar en waterbestendig zijn.
Nadeel: er zijn verschillende soorten kitten op de markt, niet allemaal even duurzaam en geschikt.

WANNEER / HOE VAAK?

Hoe vaak?

Afwerkklagen jaarlijks inspecteren en bijwerken waar nodig. Afhankelijk van de oriëntatie, het verfsysteem en de kleur is een verflaag om de 5 à 8 jaar aan te raden.

Weersomstandigheden

De periode tussen half maart en begin november is doorgaans geschikt om te schilderen.

Schilder niet bij volle zon, bij nat en mistig weer of bedauwd hout.

WELKE ELEMENTEN?

De rubriek 'buitenschrijnwerk' omvat alle niet-structurele houten elementen die blootgesteld zijn aan het buitenklimaat, zoals:

- Vensters
- Deuren
- Luiken
- Kroonlijsten (gootklossen)
- Gevelbekleding
- Rolluiken

Bij rolluiken is het belangrijk dat de latjes rondom rond geschilderd worden en niet enkel aan de buitenkant. Zorg ervoor dat de magen niet te dik zijn en dat het rolmechanisme niet overschilderd wordt.

Bij houten gootbodems en kroonlijsten is een dampopener verfsysteem aan te raden.

WIE?

Indien er herstellingen, grote schilderwerken of schilderwerken op moeilijk bereikbare plaatsen moeten uitgevoerd worden, is het aangewezen om beroep te doen op vakmensen.

WAT VERMIJDEN? WAAROP LETTEN

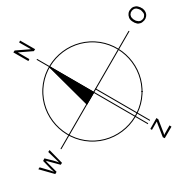
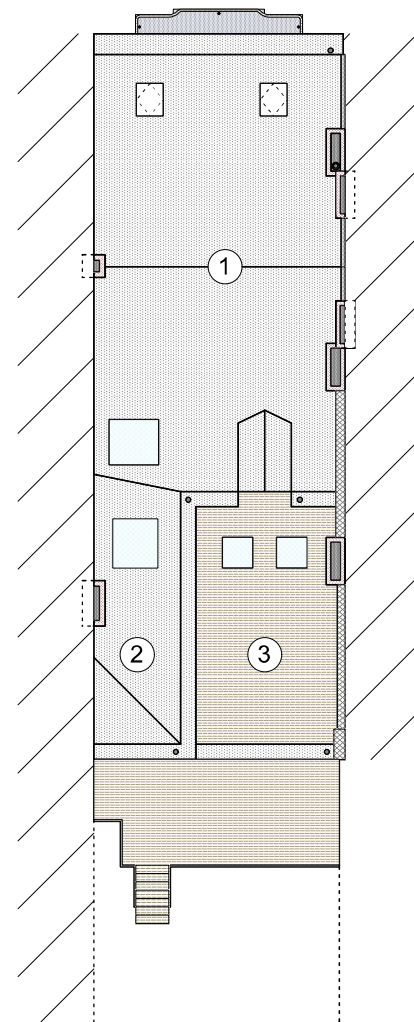
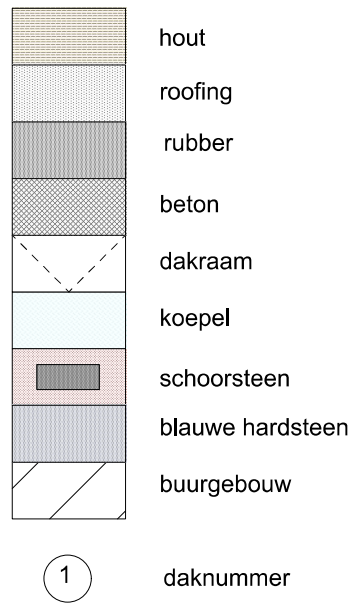
Vermijd:

- het overschilderen van hang- en sluitwerk zodat het draaimechanisme van de scharnieren en het sluitmechanisme niet belemmerd worden.
- inwendige condensatie in het buitenschrijnwerk door ervoor te zorgen dat de binnenzijde minder dampdoorlatend is dan de buitenzijde, bv. door de binnenzijde een extra laag te geven indien binnen en buiten met hetzelfde systeem geverfd wordt.
- dat condensgaatjes dicht geschilderd worden.
- het schilderen op vochtig hout

Let op!

- Houd er bij de keuze van uw verf rekening mee dat niet alle verven compatibel zijn met de reeds aanwezige ondergrond, oudere verflagen, stopverf en katten. Oplosmiddelen in de verven kunnen bestaande afwerkklagen aantasten
- Voor houten gootbodems en kroonlijsten is een dampopener systeem aan te raden, zodat het hout steeds kan drogen bij vochtbelasting.
- Laat bewegende delen voldoende drogen vooraleer ze te sluiten, zodat ze niet aan elkaar gaan kleven.
- Gebruik handschoenen en een mondmasker wanneer je oude verflagen verwijdert die giftig loodwit kunnen bevatten.
- Wanneer je stopverf overschildert, verf je best een 2tal mm van het glas mee, opdat er een goed waterdichting gevormd wordt tussen het glas en de kit.





0 ±5 m



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

12633 Woonhuis
 Peter Benoîtstraat 34
 2018 Antwerpen