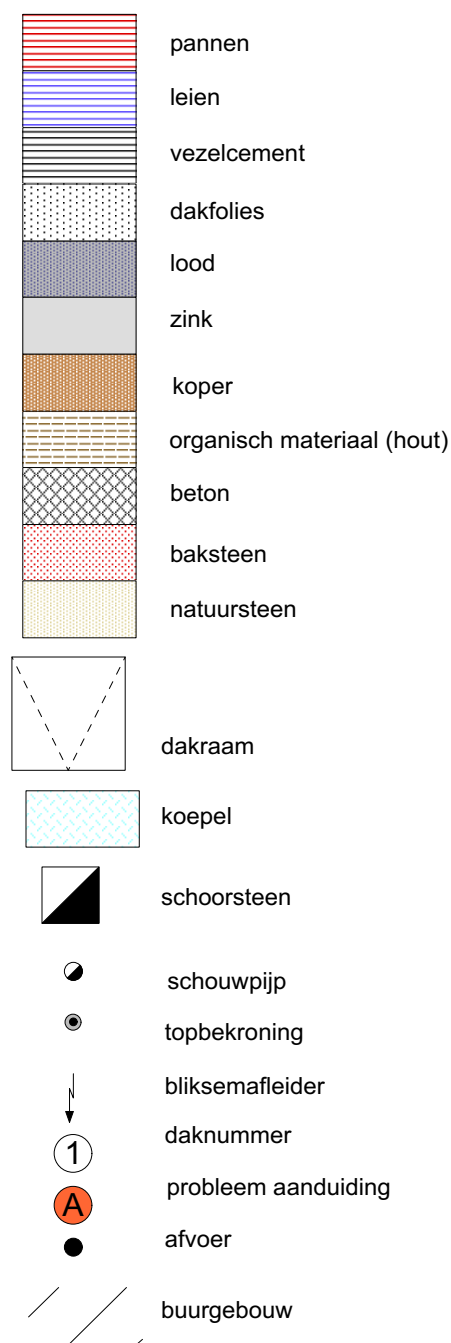


Pastorie Heultje

Processieweg 1
2260 WESTERLO

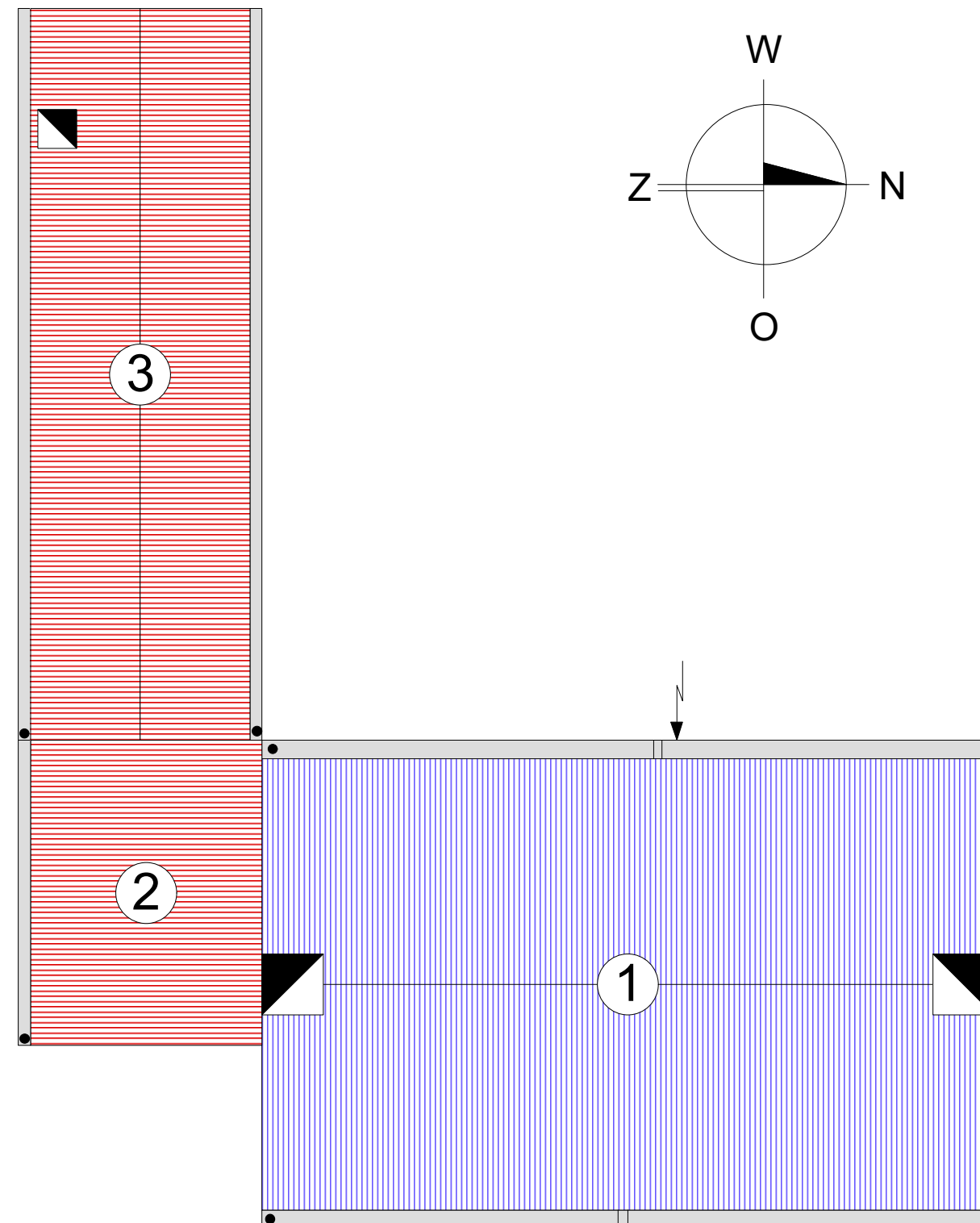




0 ±5 m



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND



12680
Pastorie Heultje
Processieweg 1
2260 Westerlo

[illegible]

[illegible]

n.t.b.: nader te bepalen	st: stuk	u: uur	m: meter	m ² : vierkante meter	m ³ : kubieke meter	dm ² : vierkante decimeter	dm ³ : 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
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	4
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	5
TECHNISCHE INSTALLATIE	5
ADVIEZENRAPPORT	6
GEHELE OBJECT	6
DAK	8
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	11
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	14
AFWERKING EN INRICHTING	18
TECHNISCHE INSTALLATIE	18
SITE EN OMGEVING	20
PERIODIEK ONDERHOUD	21

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

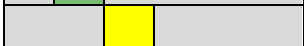
object	Pastorie Heultje
wettelijke bescherming	Stads- of dorpsgezicht 21/04/2010 Inventaris bouwkundig erfgoed 14/09/2009 https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/86292
inventaris OE	41256 https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/41256
huidige functie	Administratie
abonnee	Gemeentebestuur van en te Westerlo - College van Burgemeester en Schepenen Boerenkrijglaan 61 2260 WESTERLO
inspectiedata	20/02/2019
monumentenwachter	Dirk Wouters Mathias Thyvelen
contact	03 360 52 34 dirk.wouters@provincieantwerpen.be
totaal aantal manuren	3
uitgevoerde werken	De vervuilde goten werden uitgekuist van vleugel [1]
gebruikte materialen	Geen
vorige inspecties	Geen
opmerkingen	Je kan in het digitaal rapport inzoomen op de foto's om het schadebeeld te verduidelijken. Niet alle beschreven schade is geïllustreerd met een foto.

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		goed
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		weinig

toelichting Voornamelijk het schrijnwerk is onvoldoende onderhouden.

DAK

bouwfysische toestand		goed
onderhoud		goed
risico op gevolgschade		weinig

toelichting Enkele aansluitingen en beschadigd leien dienen hersteld te worden.

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

bouwfysische toestand		goed
onderhoud		goed
risico op gevolgschade		geen

toelichting Slechts een beperkt deel van steen- en voegwerk is aan herstel toe.

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

bouwfysische toestand		matig
onderhoud		matig
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Het schrijnwerk is dringend aan herstel toe.

TECHNISCHE INSTALLATIE

bouwfysische toestand		matig
onderhoud		matig
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting De blikseminstallatie voldoet niet aan de geldende norm.

ADVIEZENRAPPORT

GEHELE OBJECT

A2019/19 Vleugel [3]: de zolder veilig toegankelijk maken voor onderhoud en inspectie (zie A2019/09).

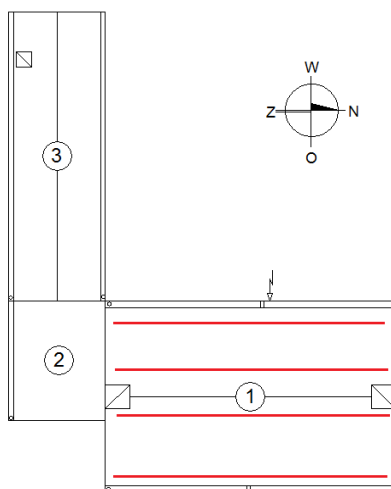
Gehele object | toegankelijkheid en bereikbaarheid

toestand	De zolder is momenteel enkel bereikbaar omdat het sluitwerk van het gevelluik beschadigd is. Het luik naar de zolder is niet meer bereikbaar vanwege een verlaagd plafond.
toelichting advies	De zolder toegankelijk maken door het topgevelluik te voorzien van een grendel en hangslot.
indicatieve hoeveelheid	1 st
prioriteit	Dringend
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Onderhoudsploeg

A2019/01 Vleugel [1]: het dak en de goten goed bereikbaar maken voor onderhoud. .

Gehele object | toegankelijkheid en bereikbaarheid

toestand	De daken en de goten kunnen veilig geïnspecteerd worden vanop een ladder. Om veilig werken uit te kunnen voeren ontbreken er permanente veiligheidsvoorzieningen (ladderhaken of ankerpunten). Voornamelijk aan hoge daken is de kost voor het plaatsen van tijdelijke voorzieningen zoals (hoogwerker, stellingen of leuning). aanzienlijk. Dit belemmert een regelmatig onderhoud.
toelichting advies	Veiligheid aan daken en goten houdt o.a. in: - obstakels vermijden onderaan de goten die enkel met ladders bereikbaar zijn (hoge begroeiing, parkeerplaatsen etc.); - ladderhaken (EN517/795) plaatsen op hellende dakvlakken; Ladderhaken moeten geplaatst worden volgens de richtlijn van de fabrikant op een voldoende stevige ondergrond. Gezien de bevestiging doorgaans niet zichtbaar is raden we aan verankeringen te gebruiken in rvs. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op de werkwijze van Monumentenwacht maar zijn niet enkel voor ons bedoeld. Collectieve beschermingsmiddelen hebben vanuit de wetgeving de voorkeur op persoonlijke, maar zijn niet verplicht. Meer info vindt u in de brochure, veiligheid en toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten. Deze is gratis te raadplegen of downloaden via onderstaande link: https://www.monumentenwacht.be/files/veiligheid_toegankelijkheid_update2018.pdf
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker



A2019/02 Monumentenwacht tijdig contacteren voor een herhaalinspectie.

Gehele object

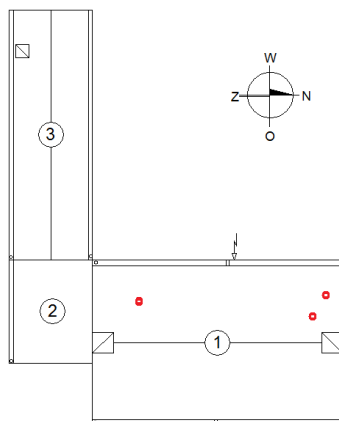
toelichting advies	Regelmatige controle voorkomt vervolgschade en maakt een onderhoudsplanning mogelijk.
indicatieve hoeveelheid	3 u
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Driejaarlijks
uit te voeren door	Monumentenwacht

DAK

A2019/05 Dak [1]-west : enkele beschadigde, weggevalen en uitgezakte leien vervangen.

Dak | dakbedekking | natuurleien

toestand	Er zijn enkele leien beschadigd, weggevalen of uitgezakt met beperkte vochtindringing tot gevolg.
toelichting advies	De leien bevestigen met roestvrijstalen leihaakjes. Verkleven met kit is uitgesloten gezien dit in deze toepassing weinig duurzaam is. De plaatsaanduiding op het plannetje is slechts benaderend.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker



A2019/13 Dak [1]: het noklood herstellen en herbevestigen.

Dak | aansluitingen | koper | lood | zink

toestand Enkele nokbeugels zijn weggevallen.

Centraal van het dak is een loodslab (ter hoogte van de roedenbudel), voor zover zichtbaar in de zolder, beschadigd met vochtindringing tot gevolg.

toelichting advies

- Alle nokbeugels controleren in hoeverre ze nog voldoende verankerd zijn;
- de weggevallen nokbeugels terugplaatsen/vernieuwen.
- het beschadigd lood vervangen.

Herstel van de loodaansluitingen houdt o.a. in:

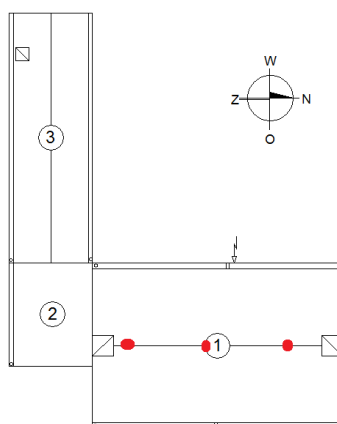
- voldoende dik lood gebruiken;
- de lengte beperken tot 1m00 om scheuren ten gevolge van uitzetten te voorkomen;
- noklood stormvast bevestigen met roestvrije beugels

indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen

prioriteit Binnen het jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Dakwerker



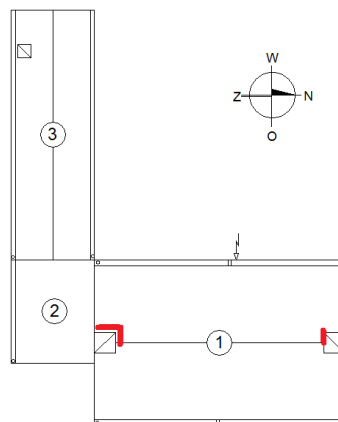
Weggevakken nokbeugel.



A2019/06 Dak [1]: de aansluitingen met schoorstenen herstellen.

Dak | aansluitingen | lood

toestand	Aan beide schoorstenen is de mortelvoeg met verschillende ingeslepen loodloketten weggevallen. Aan de westelijke loodaansluiting van de oostelijke schoorsteen scheurt de mortelvoeg los en is een deel van het lood weggescheurd met vochtindringing tot gevolg. Voor zover zichtbaar vanop afstand is het lood niet verankerd met krammen of loodproppen waardoor er lood zal wegvallen.
toelichting advies	- Het losgekomen lood verankeren; - het weggescheurd afdeklood vervangen en - het uitgespoeld en/of weggefallen voegwerk vernieuwen met een kalkmortel of een duurzame kit. Herstel van de loodaansluitingen houdt o.a. in: - voldoende dik lood gebruiken en - bij opgaand muurwerk voldoende omslag aanbrengen in een voeg van het metselwerk, bevestigen met roestvrijstalen krammen of loodproppen en aanvoegen met een aangepaste kalkmortel in plaats van siliconen of andere kitten.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker



DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

A2019/14 De ijzeren delen ontroesten en behandelen met speciale aandacht voor de delen in het muurwerk.

Draagstructuur en overspanning | muuranker | diefijzers

toestand	De ijzeren ankers en diefijzers vertonen beginnende roestvorming. De ankers aan vleugel [1]-zuid en -west zijn roestig.
toelichting advies	- Het ijzerwerk ontroesten, ontvetten en schilderen met een aangepast verfsysteem en - oude verankeringen in de gevels wegnemen
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Schilder

A2019/16 Het voeg- en steenwerk herstellen.

Draagstructuur en overspanning | gevel | baksteen

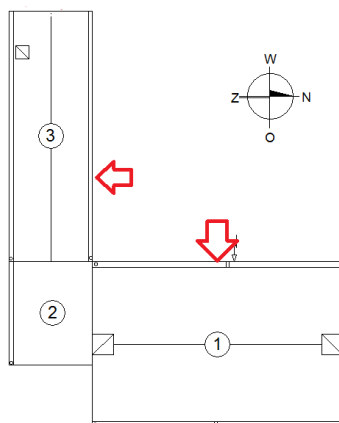
toestand	Het voegwerk is uitgespoeld: - aan vleugel [1]-noord het voegwerk net boven het maaiveld; - aan vleugel [1]-oost een zone onderaan de gevel; - aan vleugel [3]-zuid en [2]-zuid een beperkte zone onderaan de gevel; - aan vleugel [3]-west de onderdorpel van een raamdorpel en van het topgevelluik en - aan vleugel [3]-noord de raamdorpel. Aan vleugel [1]-zuid is een zone voegwerk bovenaan de schoorsteen sterk verweerd tot licht uitgespoeld. Het steenwerk van de raamdorpel van vleugel [3]-west is beschadigd door vocht en vorst.
toelichting advies	Herstel houdt o.a. in: - de voegen voldoende diep en voorzichtig uithalen (min. 1,5 x breedte van de voeg); bij voorkeur manueel om schade aan bak- en natuursteen door slijpschijven te vermijden; - de voegen reinigen en bevochtigen; - een proefvlak plaatsen om het resultaat goed te kunnen beoordelen; - voegen met een aardvochtige, compatibele* voegmortel en - niet voegen onder te felle zon, bij regenweer of vrieskou. * De mortel moet compatibel zijn met de bestaande leg- en voegmortel zowel wat eigenschappen, kleur, textuur en vorm betreft. Voor ouder metselwerk zal dit meestal een kalkmortel zijn. Gebruik geen mortels op basis van cement bij 'zacht' metselwerk en (vorst) gevoelige bak- of natuursteen! De dichte cementmortel zorgt ervoor dat het vochttransport via de stenen loopt i.p.v. door de voegen, waardoor stenen beschadigd kunnen raken door vorst of zouten. * De te vervangen stenen moeten compatibel zijn met het bestaand steenwerk.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Algemene aannemer



A2019/20 Vleugels [1]-west en [3]-noord: de blauwe hardstenen deurdorpels herstellen met een restauratiemortel.

Draagstructuur en overspanning | onderdorpel | blauwe hardsteen

toestand	De deurdorpels zijn gescheurd met voornamelijk aan vleugel [1]-west vochtindringing tot gevolg.
indicatieve hoeveelheid	2 st
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Algemene aannemer



SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

A2019/09 Het buitenschrijnwerk herstellen/vernieuwen.

Schrijnwerk en beglazing | raam | deur | windveer | kroonlijst en gootklossen | luik | hout | ijzer

toestand Het schilderwerk is sterk verschaald, vertoont craquelures en bladert op verschillende plaatsen sterk af.

De stopverfaanwerking met de beglazing komt op verschillende plaatsen los, waardoor er vocht achter kan met inrotten van het houtwerk tot gevolg.

Aan vleugel [1] zijn verschillende ramen op de benedenverdieping vastgeschilderd.

Waar het schilderwerk sterk is afgebladerd is het houtwerk sterk verweerd of ingerot.

De sterke inrottingen situeren zich voornamelijk:

- aan vleugel [1]-west aan de twee meest noordelijke ramen, aan het centrale raam en aan het zuidelijke luik;
- aan vleugel [1]-zuid aan een uit de gevel stekende kop van een gording en de windveer;
- aan vleugels [2]-zuid en [3]-zuid de onderdorpel;
- aan vleugel [3]-west het raam op de benedenverdieping.

Aan vleugel [3]-west is er aan een raam glas beschadigd en er is een glas weggevallen.

Aan de topgevel van vleugel [3]-west komt de beplanking van het luik los waardoor er planken kunnen wegvallen. Het hang- en sluitwerk is sterk roestig. Het luik staat open maar kan gezien de zolder niet meer toegankelijk is niet vergrendeld worden.

Enkele ramen aan vleugel [1]-oost en de deur van vleugel [2]-oost sluiten niet winddicht af. Aan het bovenste linker raam is dit het gevolg van het beschadigd sluitwerk.

Een raam in de zuidelijk topgevel kan niet meer geopend worden.

Aan vleugel [1] is het sluitsysteem van enkele ramen beschadigd.

Aan een aantal luiken zijn de scharnieren/bouten in het raakvlak/houtwerk roestig waardoor er losgedrukt worden of er houtwerk barst.

Dit is onder andere zo :

- aan het oostelijk luik van vleugel [1]-noord;
- aan het zuidelijk en noordelijk luik aan vleugel [1]-zuid.

Het inwendig deel van het sluitsysteem van de luiken is roestig waardoor stroef.

Aan vleugel [1] is het sluitsysteem van het noordelijk luik aan de voorgevel en het westelijk raam aan de noordgevel door sterke roestvorming beschadigd.

Aan vleugel [1]-west zijn de ijzeren sierbeugels van de kroonlijst roestig.

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- verweerde en licht ingerotte delen opmaken of herstellen;
- sterker ingerotte delen herstellen/vernieuwen/herschoeien;
- doorhangende vleugels demonteren en verbindingen herstellen;
- beschadigde hang- en sluitwerk herstellen
- beschadigde beglazing en stopverf herstellen;
- de scharnieren en grendels van de luiken demonteren alvorens te ontroesten en schilderen en
- het houtwerk schilderen in een historisch verantwoorde kleur op basis van een vooronderzoek.

Dit alles met duurzame, compatibele materialen en volgens de regels van de kunst

indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Schrijnwerker







AFWERKING EN INRICHTING

A2019/17 Zolder [1]-noordwest: de kaarsenhouder curatief behandelen tegen houtborende insecten.

Afwerking en inrichting | interieur | hout

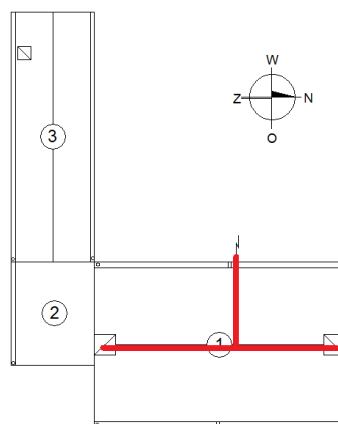
toestand	De kaarsenhouder is aangetast door actieve kleine klopper.
toelichting advies	De kaarsenhouder ontstoffen en instrijken met een watergedragen insecticide. Indien geen historische betekenis eventueel verwijderen.
indicatieve hoeveelheid	1 st
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Onderhoudsploeg

TECHNISCHE INSTALLATIE

A2019/10 De bliksembeveiliging vernieuwen zodat ze voldoet aan de Europese richtlijn CE 62305.

Technische installatie | bliksembeveiliging | koper

toestand	De installatie wordt door Monumentenwacht niet in detail gecontroleerd of uitgemeten. Terloops werden volgende gebreken vastgesteld: De bevestigingen in de leibedekking zijn niet voorzien van een dichting. De gevelleiding hangt grotendeels los. Het zink van de westelijke goot, wat binnen de meter afstand valt van de installatie, werd niet mee gekoppeld waardoor er bij blikseminslag vonkoverslag kan ontstaan wat brandgevaarlijk is. Er is slechts één daalleiding aanwezig waardoor de installatie niet voldoet aan de Europese richtlijn CE 62305, verplicht sinds 2009.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Specialist



Goot niet aangesloten.



De bevestiging is niet waterdicht.



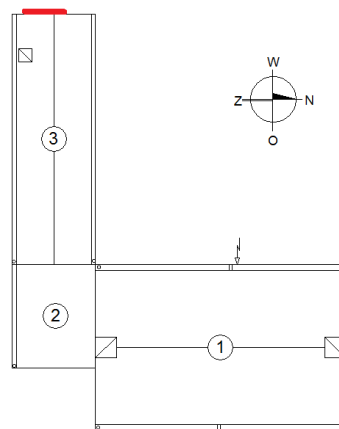
Gevelleiding hangt los.

SITE EN OMGEVING

A2019/12 Vleugel [3]-zuid: de klimop snoeien.

Site en omgeving | begroeiing

toestand	De klimop is tot op de pannen gegroeid.
	De takken kunnen achter pannen groeien en pannen wegdrukken.
toelichting advies	Monumentenwacht inspecteert niet expliciet de natuurmonumenten die deel uitmaken van de erfgoedomgeving. Eventuele gebreken worden enkel terloops opgemerkt in zoverre ze een weerslag hebben op de 'gebouwde'omgeving.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Vierjaarlijks
uit te voeren door	Boomverzorger



PERIODIEK ONDERHOUD

A2019/04 De goten regelmatig reinigen.

Gehele object | vuil en hygiëne

toestand	De goten werden door ons gereinigd.
toelichting advies	De goten regelmatig reinigen om verstopping van afvoeren, met overlopende goten tot gevolg, te voorkomen. Meer info vindt u via onderstaande link: https://www.monumentenwacht.be/files/monumentenwacht_hemelwaterafvoer.pdf
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Jaarlijks
uit te voeren door	Onderhoudsploeg



A2019/18 Zorg dragen voor vleermuizen die in de zolder [1] huizen.

Gehele object | dieren

toestand	In de zolder liggen vleermuizen uitwerpselen. Vleermuizen verblijven momenteel in hun winterverblijfplaats.
toelichting advies	Zorg dragen houdt o.a. in: - de lokale vleermuizenwerkgroep contacteren; - de dieren en nesten ongemoeid laten en invliegopeningen niet afsluiten en - geen werken uitvoeren tijdens het broedseizoen. Sommige gemeenten voorzien subsidies voor soortbescherming.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Permanent
uit te voeren door	Beheerder

A2019/07 Alle ijzerwerk, zoals muurankers, diefijzers, enz.... tijdig schilderen.

Draagstructuur en overspanning | standpijp | latei | diefijzers | muuranker | ijzer

toelichting advies	Het schilderwerk tijdig schuren, ontstoffen/ontvetten en schilderen, dit om materiaalverlies en steenschade door spanningen ten gevolge van roest te voorkomen.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	> 6 jaar
frequentie	Achtjaarlijks
uit te voeren door	Schilder

A2019/08 Alle houten buitenschrijnwerk zoals ramen, deuren, boordplanken lateien en windveren tijdig schuren en schilderen.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | hout

toelichting advies	Het schilderwerk tijdig hernemen om afbladdering te voorkomen zodat het houtwerk niet kan verwerken en rotten.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Vijfjaarlijks
uit te voeren door	Schilder

A2019/11 Bliksembeveiliging: de installatie periodiek laten controleren door een erkend controleorgaan.

Technische installatie | bliksembeveiliging | koper

toestand	Wel merken we op dat de aardingsweerstand van de installatie, uitgedrukt in ohm, een belangrijke functie heeft. Deze kan naar verloop van tijd door verschillende factoren veranderen. Daarom is een periodieke controle door een erkend controleorganisme noodzakelijk.
indicatieve hoeveelheid	1 st
prioriteit	> 6 jaar
frequentie	Tienjaarlijks
uit te voeren door	Erkend controleorganisme