



**Provincie
Antwerpen**



monumentenwacht
Provincie Antwerpen

Inspectierapport 2014

Inspectienummer : A-41/11759/2014/B
Object : Hof d'Intere
Adres : Pastorijstraat 2
2275 WECHELDERZANDE





Provincie
Antwerpen



☎ Indien u nog vragen hebt bij dit verslag of de uit te voeren werken, aarzel niet ons te contacteren.

Inspectie Bouwkunde	INSPECTIENUMMER : A-41/11759/2014/B
OBJECT	: Hof d'Intere
LIGGING : Straat + nr. Gemeente/Stad	: Pastorijstraat 2 2275 WECHELDERZANDE
WETTELIJKE BESCHERMING	: Monument Voormalige pastorie d.d. 20/02/1939
HUIDIGE FUNCTIE	: Cultuur
ABONNEE	: Gemeentebestuur van en te Lille - College van Burgemeester en Schepenen Rechtestraat 44 2275 LILLE
INSPECTIEDATA	: 11/09/2014 // 15/09/2014
UITGEVOERD DOOR	: Bart De Busser, Erik Müller en Sjef Ketelslagers Tel: 03 360 51 13 E-mail: bart.debusser@provincieantwerpen.be
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 11u00 (ter plaatse)
UITGEVOERDE WERKEN	: Een aantal gevaarlijk losstaande bouwdelen werden preventief gedemonteerd o.a. onderdelen van de kroonlijst van toren [1] en onderdelen van de dakkapellen van daken [2] en [3].



	:	Een aantal leien werden voorlopig teruggeschoven. Een aantal lekken werden met leihaakjes hersteld. Door onvoldoende uitzetmogelijkheden vervormd de goot van toren [1]. De gootbodem van dak [1]-noord was plaatselijk gescheurd en lek en werd met een reparatiecoating hersteld. Een aantal goten en afvoeren werden geruimd. De kelderramen werden opengezet om de vochtige kelder te verluchten
GEBRUIKTE MATERIALEN	:	3 leien en 5 leihaken
VORIGE INSPECTIES	:	11/12/2008
OPMERKINGEN	:	De windwijzer werd lichtjes gedraaid in functie van de leesbaarheid van het rapport. De voorgevel werd pal noord georiënteerd.
Algemeen oordeel		Het gebouw is in relatief goede staat maar een aantal gebreken dienen dringend opgevolgd te worden. De huiszwam is zeer destructief en dient zo snel mogelijk bestreden te worden. Een aantal goten en aansluitingen dienen dringend aangepast/vernieuwd te worden om ernstige gevolgschade te voorkomen. De weinig vakkundige plaatsing geeft al op een aantal plaatsen aanleiding tot ernstige lekken. De leibedekking is op een aantal plaatsen lek maar niet overal veilig bereikbaar voor herstel.
Veiligheid		Er zijn te weinig permanente veiligheidsvoorzieningen op het gebouw zodat bepaalde bouwdelen moeilijk bereikbaar zijn voor nazicht, onderhoud en herstel. Mits een beperkt aantal ingrepen kunnen alle delen van het gebouw goed bereikbaar en of toegankelijk gemaakt worden. Op het moment van de inspectie was er een hoogwerker van de gemeente beschikbaar.

Inhoud

*Bij het opstellen van de rapporten gaat de Monumentenwacht uit van een algemene
bouwdeleninventaris.*

*De rubrieken die voor het besproken gebouw van toepassing zijn, worden vetjes afgedrukt. De overige
komen in het verdere rapport niet meer voor.*

<u>1. Dakbedekkingen</u>	12
1.1. Dakvlakken	
1.2. Aansluitingen	
<u>2. Dakdoorbrekingen</u>	16
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	
<u>3. Dakstructuur + Zolder</u>	21
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	
3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur	
3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	
<u>4. Regenwaterafvoer</u>	22
4.1. Goten	
4.2. Afvoer	
4.3. Riolering	
<u>5. Buitenwerk</u>	24
5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken	
5.2. Natuursteen + voegwerken	
5.3. Beton en aanverwante	
5.4. Houten opgaand werk	
5.5. Metalen opgaand werk	
5.6. Afwerkklagen 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	
<u>6. Interieur</u>	31
6.1. Structuurelementen	
6.2. Vaste interieurafwerking	
6.3. Binnenschrijnwerk	
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	
6.5. Andere	

<u>7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)</u>	35
7.1. Vast kerkelijk meubilair	
7.2. Vast burgerlijk meubilair	
7.3. Los kerkelijk meubilair	
7.4. Los burgerlijk meubilair	
7.5. Andere voorwerpen	
<u>8. Technische installaties</u>	36
8.1. Bliksemafleiding	
8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken	
8.3. Kruiwerk / Sluiswerk bij molens	
8.4. Draaiend werk bij molens	
8.5. Andere	
<u>9. Klimaat</u>	37
9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur	
9.2. Licht	
9.3. Andere	
<u>10. Preventie en beheer</u>	37
10.1. Brand	
10.2. Diefstal en vandalisme	
10.3. Bewaring	
10.4. Reiniging	
10.5. Andere	
<u>11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne</u>	38
11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid	
11.2. Vuilnis / Afval	
11.3. Dieren	
11.4. Andere	
<u>12. Site</u>	39
12.1. Bestrating / Terrein	
12.2. Afsluiting	
12.3. Bomen / Begroeiing	
12.4. Andere	

Aanbevelingen

Voor een optimale **toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:

dringend

/

:

op korte termijn

Toren [1]:

: 11.1.1.

- klimbeugels of een vaste ladder plaatsen vanuit de zakgoot (dak [2]) om de goten bereikbaar te maken of
- een dakluik of dakkapel aanbrengen (in samenspraak met het agentschap onroerend erfgoed);
- onderaan de dakvlakken een rij genormeerde ladderhaken plaatsen op $\pm 1m20$ boven de goot en $\pm 1m40$ uit elkaar op een voldoende stevige ondergrond en volgens de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant en
- een aantal klimhaken plaatsen om de bekroning eenvoudig bereikbaar te maken

Overige daken:

: 2.6. // 11.1.1.

- onderaan de dakvlakken een rij genormeerde ladderhaken plaatsen op $\pm 1m20$ boven de goot en $\pm 1m40$ uit elkaar
- de bovenste ladderhaken plaatsen op $\pm 1m00$ onder de top van het dakvlak en $\pm 2m80$ uit elkaar;
- de ladderhaken van de bovenste rij geschrinkt plaatsen t.o.v. de ladderhaken van de onderliggende rij;
- alle niet-genormeerde ladder- en klimhaken vervangen;
- enkel ladder- en klimhaken gebruiken die voldoen aan de Europese norm EN 517;
- steeds de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant volgen en
- de correcte bevestiging van elke ladderhaak, klimhaak of ankerpunt controleren voor het toedekken door de architect en/of opdrachtgever omdat een onzorgvuldige plaatsing een mensenleven kan kosten

Zolder [3]:

: 11.1.2.

- een basisverlichting voorzien en
- het trapgat afschermen

op termijn

/

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:

zeer dringend

Huiszwam: : 1.2.6. // 3.1. // 5.10. //
 - de huiszwam droogleggen; 6.1.2.//
 - de aangetaste zones goed verluchten;
 - de omvang van de zwamaantasting bepalen;
 - in deze zone alle aangetaste hout verwijderen;
 - alle zwamdelen verwijderen
 - alle afwerklagen verwijderen;
 - het blote steenwerk grondig ontsmetten en
 - in een zone van 1 meter rond de aantasting alle bouwdelen curatief behandelen met een biocide. Deze werken bij voorkeur laten uitvoeren door een gespecialiseerde firma.

dringend

Natuurleien: : 1.1.2. // 2.1.
 - de lekken in de leibedekking duurzaam herstellen en
 - indien nodig de bebording herstellen

Hoekkeperlood : 1.2.2.
 - het uitgezakte hoekkeperlood afdoende bevestigen

Toren [1] en dak [2]-aansluitingen: : 1.2.6. // 1.2.7. // 2.1. //
 - alle onvolkomen aansluitingen duurzaam aanwerken met lood en 4.1.
 - alle lood afdoende bevestigen met roestvrijstalen krammen of loodproppen en aanwerken met een aangepaste kalkmortel

Dakkapellen algemeen: : 2.1.
 - de verankering met de dakconstructie herstellen/verbeteren;
 - het verzwakte en/of beschadigde steenwerk hermetsen en met een kalkrijke mortel;
 - de uitgespoelde stootvoegen hervoegen met een compatibele mortel;
 - het schrijnwerk plaatselijk herstellen;
 - het hang- en sluitwerk plaatselijk herstellen/vernieuwen;
 - het houtwerk schilderen;
 - de tapbuizen van de noordelijke dakkapel van dak [2] afdoende bevestigen;
 - het oeil-de-boeuf van de oostelijke dakkapel van dak [2]-zuid duurzaam afschermen en
 - de gedemonteerde voluut van de zuidwestelijke dakkapel van dak [2]-zuid terugplaatsen

Toren [1]-goten: : 4.1.
 - het voorlopig herstelde lek duurzaam herstel bij voorkeur door het plaatsen van een broekstuk

Toren [1] en dak [2]-goten: : 11.2.1.
 - de vervuilde goten ruimen

op korte termijn

- Natuurleien: : 1.1.2. // 2.1.
 - de vezelcementen (asbest) leien vervangen door natuurleien en
 - de verkleefde leien afdoende bevestigen met leihaakjes
- Schoorstenen: : 2.4.
 - het ingescheurde/verzwakte metselwerk herstellen en
 - de schoorsteen op dak [1] eventueel verankeren met de dakstructuur
- Topbekroning: : 2.5.
 - zo nodig de loden muts herstellen/vernieuwen
- Toren [1]-spantconstructie: : 3.1.
 - een diepgaand onderzoek door proefboringen laten uitvoeren naar de mate van
 inrotting van de muuroplegging van de trek balk;
 - zo nodig de opleg vrijleggen en
 - de ingerotte delen herstellen/vernieuwen
- Dak [2]-muurplaat en kepervoeten: : 3.1. // 6.1.2.
 - het aangetaste hout afkappen of verwijderen;
 - grondig ontstoffen;
 - eventueel met een curatief en/of preventief product injecteren, besproeien
 en/of bestrijken en
 - het aangetaste hout waarvan de draagsectie niet meer voldoet, vervangen
- Toren [1]-goten: : 4.1.
 - de beschadigde delen van de gootstructuren vernieuwen en
 - de gootbekleding vernieuwen volgens de regels van de kunst
- Afvoeren algemeen: : 4.2. // 4.3.
 - de tapbuizen ter hoogte van de kroonlijsten aanpassen zodat ze tot in de
 vergaarbakken komen;
 - de roestige standpijpen ontroesten, schilderen en indien nodig vervangen;
 - de stukgeroeste beugels herstellen of vervangen naar origineel model;
 - het regenwater weghouden van het gebouw door alle afvoeren aan te sluiten
 op de riolering en
 - inspectieputjes plaatsen onderaan de regenafvoeren om een eenvoudig
 onderhoud mogelijk te maken
- Muurwerk algemeen: : 5.1. // 5.2.
 - het onvakkundig aangebracht, beschadigd en uitgespoeld voegwerk
 hervoegeen;
 - de scheuren dichten;
 - het beschadigde metselwerk herstellen en
 - steeds een aangepaste (kalk-) mortel gebruiken
- Bouwelementen in witte natuursteen: : 2.1. // 5.2.
 - de stevigheid van de beschadigde of sterk geërodeerde delen evalueren;
 - waar nodig de natuursteen fixeren met behulp van ethylsilicaten;
 - de grotere loszittende fragmenten verankeren met roestvrijstalen doken of
 bijkomend ondersteunen met brugstaven;
 - de gedemonteerde onderdelen terugplaatsen;
 - de barsten en scheuren dichten en voegen met een zachte kalkmortel;
 - waar niet anders mogelijk vervangen naar origineel model en
 - gebruik maken van een (kalkrijke) restauratiemortel

- Muurankers: : 5.7.
- alle muurankers afdoende verbinden met de opgaande structuren;
 - de ontbrekende schieter (vleugel [2]-zuidoost) terug plaatsen en
 - grondig ontroesten en een compatibel roestwerend verfsysteem aanbrengen
- Roosters, ankers en aanverwante: : 5.7. // 5.9.
- indien mogelijk het roestig ijzerwerk uitnemen;
 - grondig ontroesten, bij voorkeur door stralen;
 - de ankerpunten vrijleggen (indien dit eenvoudig mogelijk is zonder te veel schade aan het metselwerk te veroorzaken);
 - metalliseren en een compatibel roestwerend verfsysteem aanbrengen en
 - de ankerpunten aangieten met lood en aankloppen
- Het waardevolle buitenschrijnwerk laten herstellen door een ervaren schrijnwerker: : 5.10.
- de tijdelijke herstellingen met hoekprofielen wegnemen en duurzaam herstellen;
 - spleten en kieren dichtens;
 - de verweerde en licht ingerotte delen opmaken of herstellen;
 - de sterker ingerotte delen herstellen/vernieuwen/herschoeien;
 - de doorhangende vleugels demonteren en de verbindingen herstellen;
 - de condensgootjes vrijmaken;
 - het beschadigde hang- en sluitwerk herstellen;
 - de voeg tussen schrijn- en muurwerk herstellen met een compatibele mortel en
 - schilderen in een historisch verantwoorde kleur op basis van een vooronderzoek.
- Dit alles met duurzame, compatibele materialen en volgens de regels van de kunst*
- Glas-in-lood: : 5.11.
- een geventileerde spouw voorzien tussen de voorzetbeglazing en het glas-in-lood;
 - voldoende bindroedes voorzien en
 - een aantal ruitjes vervangen of verlijmen
- Blank-glas: : 5.11.
- het gebroken glas plaatselijk herstellen
- Kelder: : 6.1.4.
- de verluchting verbeteren;
 - dilatatievoegen plaatsen;
 - alle beschimmelde en vermolmde voorwerpen uit de kelder verwijderen;
 - de ijzeren liggers ontroesten en schilderen;
 - de doorgeroeste flens herstellen en/of een console of sokkel plaatsen om de oplegging te verbeteren en
 - het beschadigd metselwerk van sokkels en gewelven herstellen
- Bliksembeveiliging: : 8.1.
- de loshangende daalleiding op de noordwestelijk hoek van dak [2] verbinden met de goot;
 - de leiding die over de nok loopt aanpassen ter hoogte van de gesupprimeerde schoorsteen en
 - alle opvangelementen aansluiten op de installatie (schoorstenen en goten).
- De installatie dient conform te zijn met de wettelijke bepalingen CE 62305 (verplicht vanaf 2009)*

- Toren [1]-westgevel-klokkenstoel: : 8.2.
 - het ijzerwerk ontroesten, eventueel voorbehandelen en schilderen met een roestwerend verfsysteem;
 - waar nodig de sterk roestige en verzwakte delen vervangen en
 - het luiwerk van het klokje (laten) herstellen

op termijn

- Nokvorsten: : 1.2.1.
 - de aanwerking van de nokvorsten herstellen met een kalkrijke mortel; verbeterd met een wapeningsvezel (bv. koehaar of een modern equivalent) en
 - de in onbruik geraakte antenne verwijderen en de doorvoering duurzaam aanwerken
- Wandafwerking: : 6.2.1.
 - eventuele vochttoorzaken wegnemen;
 - voldoende laten uitdrogen;
 - de beschadigde bepleistering herstellen en
 - met een compatibel verfsysteem schilderen
- Historisch interieur: : 7.2. // 7.4. // 7.5.
 - een bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren in functie van toekomstige werken aan het interieur. U kan hiervoor eventueel contact opnemen met een bouwhistoricus en/of het Henry Van De Velde instituut te Antwerpen (afdeling Landschaps- en monumentenzorg);
 - een gedetailleerd onderzoek laten uitvoeren naar de bewaringstoestand van de waardevolle elementen van het interieur door onze interieurafdeling (Tel: 03 360 52 05)
- Zolders: : 11.2.2.
 - alle vervuiling wegnemen
- Een milieuvriendelijke oeverbeschoeiing aanleggen zoals koksmatten met zaadmix van oeverplanten. De erosiewerende functie van de bio-degradeerbare matten wordt op termijn overgenomen door de wortels van de oeverplanten. Dit systeem heeft belangrijke voordelen ten opzichte van de rechte beschoeiing: : 12.1.
 - de plaatsing is eenvoudig;
 - het systeem is eindeloos duurzaam;
 - de oeverplanten zorgen voor een natuurlijke waterzuivering en
 - er wordt een ecologisch interessante gradiënt gecreëerd waarin een diversiteit aan planten en dieren ontstaat
- : :

Voor een **duurzaam onderhoud** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

- Daken, goten en afvoeren regelmatig controleren : 1. // 4.
- Regelmatig de scheurvorming opvolgen in muren : 5.1. // 6.1.1. // 6.1.5.
- de ijzeren delen regelmatig ontroesten en schilderen : 5.7. // 5.10.
- De loodzettingen van de ijzeren verankeringen regelmatig aankloppen : 5.7.

Alle buitenschrijnwerk regelmatig onderhouden:	:	5.10.
- de scharnieren smeren;		
- de condensafvoertjes vrijmaken;		
- de beschadigde stopverf vernieuwen;		
- het schilderwerk opschuren en stof- en vetvrij maken en		
- schilderen in een historisch relevante kleur		
Kelders:	:	6.1.4.
- permanent verluchten en		
- rechtstreeks contact vermijden tussen de keldervloer en houten en kartonnen voorwerpen.		
De bliksembeveiliging regelmatig laten controleren door een erkend keuringsorgaan, periodiek (om de 1 tot 5 jaar, afhankelijk van de intrinsieke waarde van het gebouw en de omstandigheden waarin het zich bevindt) en na elke blikseminslag. Verzekeringsmaatschappijen kunnen bijkomende eisen stellen	:	8.1.
Het luiwerk van de klok regelmatig smeren	:	8.2.
Het brandpreventiesysteem regelmatig laten controleren	:	10.1.
Goten en afvoeren minstens tweemaal per jaar ruimen	:	11.2.1.
De zolders regelmatig opkuisen	:	11.2.2.

Diverse werkzaamheden kunnen, in afwijking van bovenstaande indeling, eventueel gecombineerd uitgevoerd worden.

In het rapport wordt **per onderdeel een procentuele beoordeling** van de toestand gegeven. U vindt dit terug in het grijze gedeelte.

Onderdelen die gebreken vertonen worden afzonderlijk besproken en krijgen een **globale beoordeling**. 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 tussen de vierkante haakjes verwijst naar de **situatieschets achteraan**. De letters duiden gelokaliseerde gebreken aan.

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken

1.1.2. Leien

90 5 5

Algemeen

R

R

Waar veilig bereikbaar werden een aantal leien door Monumentenwacht teruggeplaatst.



Daken [1]-noord en
zuid en [2]-oost

M

Plaatselijk werden de leien minder duurzaam verkleefd met een elastische voegkit. Op een aantal plaatsen werd er gebruik gemaakt van vezelcementleien voor herstellingen. Deze zijn sterk verweerd.



Dak [2]-noord /
[1]-zuidoost

M

Het lek ter hoogte van de monding van de zakgoot werd tijdelijk gedicht maar duurzaam herstel is aangewezen.

Dak [2]-noordwest

M

Het lek werd tijdelijk gedicht. Op de bebording zit het zwamlichaam van een porieënzwam.

Daken [1]-noord, oost en
zuid en [2]

S

Op een aantal plaatsen zijn er leien weggevallen met beperkte lekken tot gevolg.



1.2. Aansluitingen

1.2.1. Nokken

85

15

Natuurstenen-nokken-algemeen

G

R

Hier en daar is de aanstrijkmortel weggevallen. Het is niet duidelijk of de doorvoering van de oude antenne of bliksemroede nog waterdicht aansluit. Waar vroeger een schoorsteen stond werd een loden nok geplaatst. Deze gebreken hebben momenteel geen zichtbare gevolgen.



1.2.2. Hoekkeperafwerking

95

5

Toren [1]-ingevlochten lood

G

Zuidoost

M

Een aantal loketjes zijn weggevallen of uitgezakt met verwerking van de bebording tot gevolg.

1.2.6. Opgaand muurwerk

80

15

5

Trapgevels [2] en [3]

R

M

S

Het lood werd koud opgetrokken tegen de topgevels en enkel aangewerkt met een mortel.

Hier en daar valt de mortelaanwerking weg waardoor er water achter de aansluiting kan lopen.

De gootuiteinden werden koud opgetrokken tegen het opgaand muurwerk en zijn vrijwel allemaal lek.



Dak [2]-Noordwest



Dak [3]-noordoost

Dak [2] / toren [1]-
zuidwest

S

Onder de monding van de goot werd er een loodslab aangebracht. Het lood werd niet aan-of ingewerkt met een lek tot gevolg.



Dak [2]-noord /
toren [1]-zalinggoot

M

De zinken slabben zijn niet afdoende bevestigd in het opgaand muurwerk en beginnen plaatselijk uit te zakken met waterindringing tot gevolg.



Dak [2]-zuid-
dakkapellen

S

De goten werden koud opgetrokken tegen de wangen van de dakkapellen en weinig duurzaam aangewerkt met een elastische voegkit. Deze scheurt met lekken tot gevolg.



1.2.7. Andere

100

Dak [1]-zuidwest / bakgoot

M

Het lood onderaan de hoekkeper sluit slecht aan met de houten bakgoot waardoor er waterinfiltratie mogelijk is. Eventuele nadelige gevolgen blijven momenteel voor ons verborgen.

2. Dakdoorbrekingen

2.1. Dakkapellen

Algemeen

Dak [2]-noordoost

60

30

5

5

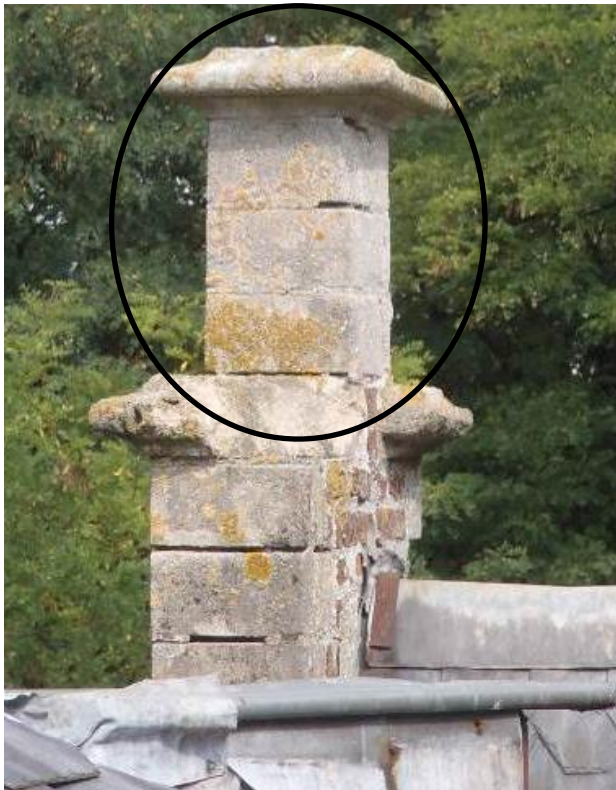
R

M

Door het roesten van de muurankers vertoont de trapgevel horizontale scheurvorming over de volledige breedte. Er zijn verschillende fragmenten van de deksteen afgesplitst.

De stabiliteit is niet meer optimaal. De topbekroning stond los en werd door Monumentenwacht preventief gedemonteerd. Er werden twee blokken achtergelaten in de goot van dak [1].

Het schilderwerk bladdert af en de tapbuizen zijn niet afdoende bevestigd tegen de wangen.



Dak [2]-zuid

M

Het is niet duidelijk of de topgeveltjes afdoende verankerd zijn met de dakconstructie.

Het buitenschrijnwerk werd vernieuwd en is orde maar werd niet aangewerkt met de dagkanten.

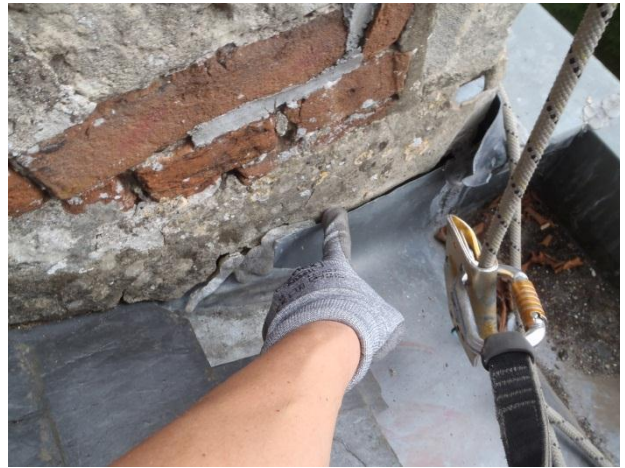
De loden dorpels sluiten niet waterdicht aan met de goot en de stijlen.

De goten werden niet waterdicht aangewerkt tegen de wangen.

De stootvoegen van de topgeveltjes zijn sterk uitgespoeld en de mortelaanwerking aan de achterkant valt weg.

Deze gebreken geven aanleiding tot vochtindringing.

Plaatselijk zijn er leien weggevallen met beperkte lekken tot gevolg.



Zuidwest


M

De kapel vertoont een belangrijke zetting. De wang scheurt los van de raamomlijsting. De stabiliteit is niet meer optimaal.



			S	Een van de voluten van de dakkapel lag los en werd preventief door Monumentenwacht verwijderd.
Zuidoost			M	Het oeil-de-boeuf van de oostelijke dakkapel werd weinig duurzaam dichtgemaakt met een vezelplaat.
Dak [3]-noord			M	Het topstuk stond volledig los en werd preventief door Monumentenwacht gedemonteerd.
Dak [3]-zuid		R		Een weggevallen lei werd teruggeplaatst met een leihaakje




Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
				S		<p>Het onderste hengsel hangt los waardoor het raampje klemt. Het schilderwerk bladdert af met verwerking van het houtwerk tot gevolg. De loden dorpel sluit niet waterdicht aan met de houten stijlen</p> 
2.4. Schoorstenen (bovendaks)	50	40	10			
Toren [1]-oost	G		R			De schoorsteen is niet verankerd met de dakstructuur maar is voor zover zichtbaar stabiel.
Dak [2]-oost			M			De schoorsteen vertoont aan de noordzijde belangrijke scheurvorming en beschadigd metselwerk maar lijkt stabiel. Herstel is evenwel aangewezen.
Midden	-	-	-	-	-	De schoorsteen werd gesupprimeerd.
2.5. Topbekroningen		90			10	
Dak [1]-windwijzer		R				Voor zover zichtbaar vanop afstand.



					N	
						De loden muts is vrij sterk verweerd. Het is niet duidelijk of ze nog waterdicht aansluit.
2.6. Ladder- en klimhaken		100				
Toren [1]-zuid		R				De ladderhaken voldoen niet aan de Europese norm EN 517 maar voelen betrouwbaar aan. De ladderhaken zijn roestig en het indekkingslood is sterk verweerd.

3. Dakstructuur + Zolder


3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	65	10	10	10	5	
Algemeen	G					
Dak [1]-noord					N	De opleg van de westelijke trekbalk is mogelijk verzwakt door een oude aantasting door grote klopkever.
Dak [2]-noordwest / vleugel [1]				S		Door de onvolkomen aansluiting van het gootuiteindes en of de gebreken aan de goten (zie ook rubriek 4.1.) is de muurplaat nat en beschimmeld en aangetast door een porieëzwam. Deze lekken voeden de huiszwam op de onderliggende verdieping.
						
Dak [2]-zuid-dakkapellen			M			Door de slechte aansluiting van de goten op de dakkapellen is de muurplaat ingerot.
Dak [2]-noordwest en zuid			M			De muurplaat en/of de kepervoeten zijn hier en daar sterk vermolmd door (oude) lekken. Dit kan aanleiding geven tot zettingen in de dakconstructie. Voor zover zichtbaar komt de stabiliteit niet in gevaar.
Dak [2]-oost		R				Ter hoogte van het schoorsteenkanaal werden de trekbalken doorgezaagd. De uiteinden werden verbonden door een trekanker. Dit heeft geen zichtbare gevolgen.

4. Regenwaterafvoer



4.1. Goten	55	15	30	
Zinken goten-algemeen	G			
Dak [1]		M		
Dak [1]-noord			S	
Daken [2] en [3]	G			
Dak [2]-zuid		M		

De zinken goten werden niet uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Door onvoldoende uitzetmogelijkheden vervormt de gootbekleding. De binnen-opstand van de oude goot werd afgesneden onder de aanzet van de leibedekking. De overgang met de binnenopstand van de nieuwe goot werd gerealiseerd met een zinken slab. Waar deze slab uitzakt kan er regenwater via de oude binnenopstand achter de nieuwe gootbekleding lopen.

De gootbodem was gescheurd en werd door Monumentenwacht tijdelijk hersteld met een coating.



De goot werd vernieuwd maar de gootbodem is volledig ingerot waardoor ze niet optimaal ondersteund wordt.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
4.2. Afvoer	65		25	10		
Zinken afvoeren-algemeen	G		M			<p>De historische gootbeugels zijn op verschillende plaatsen beschadigd door roest. Momenteel zijn de afvoeren nog afdoende bevestigd.</p> <p>Op verschillende plaatsen zijn de gietijzeren standpijpen doorgeroest met plaatselijk wateroverlast tot gevolg.</p> 
Dak [1]-zuidwest				S		<p>De afvoerbochten, ter hoogte van de kroonlijsten, komen niet tot in de vergaarbakken waardoor het regenwater er naast loopt.</p>
4.3. Riolering		100				
Algemeen		R				<p>De afvoeren zijn niet overal aangesloten op een rioleringssysteem en lozen hun water op de onderliggende bestrating met plaatselijk wateroverlast tot gevolg.</p> 

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken

Algemeen

75

10

15

G

M

Het metselwerk werd in het verleden vrij hard gereinigd waardoor de beschermende baksteenheid verdwenen is en de stenen poreuzer zijn. Hierdoor blijft het metselwerk langer nat, wat in combinatie met een harde cementvoeg, hier en daar aanleiding geeft tot vorstschade.



M

Het metselwerk van de plinten is plaatselijk sterker beschadigd door vocht en vorst.

Toren [1]-noordoost-
gelijkvloers

R



Het metselwerk boven het raam vertoont oude verticale scheurvorming.

Zuidgevel

R



Het metselwerk boven dak [2] is sterker verweerd en/of werd slordig hersteld en vertoont veel uitgespoeld voegwerk.



Westgevel			M			Bovenaan de gevel is het metselwerk sterker beschadigd door oude en recentere lekken.
Topgevels [2]-oost en [3]-oost			M			Het is hier en daar sterker uitgespoeld door een hoge vochtbelasting (zie ook rubriek 5.8.).
Vleugel [2]-noordwest			M			Door de gebreken aan aansluitingen en/of afvoeren is het metselwerk nat en bealgd. Deze gebreken voeden de zwam.
Vleugel [2]-zuidwest			M			Ter hoogte van de doorvoering van de tapbuis is het metselwerk verzwakt en gescheurd.
						
Dak [3]			M			Het metselwerk onder de goten vertoont sporen van oude lekken.
						

Dak [3]-zuidoost-schouderstuk			M			Het metselwerk rond de tapbuis is sterk beschadigd. De samenhang is niet meer optimaal.
Vleugel [3]-noord		R				De natuurstenen dorpel van het laadluik ligt gelijk met het metselwerk waardoor het onderliggend metselwerk sterk vochtbelast en beschadigd is.
5.2. Natuursteen + voegwerken	65	20	15			
Blauwe steen-algemeen	G					De dorpels in blauwe natuursteen zijn verweerd maar verder in goede staat.
Witte steen-algemeen		R				De kroonlijst, gootconsoles, speklagen, hoekstenen raamomlijstingen e.d. zijn in zekere mate verweerd maar voldoen.
			M			Door het gebruik van een te harde (cement)mortel vertoont de natuursteen plaatselijk sterke vorstschade.



		R			De dorpels hebben geen drup wat hier en daar aanleiding geeft tot lichte vochtschade.
Plint			M		De speklaag boven de regenlijst is sterker geërodeerd door opspattend regenwater. De herstellingen met een cementmortel zijn minder duurzaam.
Toren [1]- kroonlijst		R			Door oude en recentere lekken is de kroonlijst hier en daar sterker geërodeerd.
Westgevel		R			Op twee plaatsen werd er een gevaarlijk loszittend steenfragment preventief door Monumentenwacht verwijderd.
					
Toren [1]-west-traphal en topgevel [3]			M		Door het roesten van de verankering van de diefijzers zijn er stukken van de dorpels afgesplitst.
Zuidgevel [2]-1 ^e verdieping			M		Eén van de monelen is sterk geërodeerd en gebroken. Dit heeft momenteel geen verdere gevolgen maar herstel is aangewezen.
					

5.7. Ankers, roosters en
aanverwante

85

10

5

Architecturaal ijzerwerk-
algemeen

M

Het meeste ijzerwerk is roestig.



Muurankers-algemeen

G

M

De muurankers zijn veelal roestig.

Zolderverdiep [1]-noord

N

Onderstaande opmerking werd overgenomen uit het vorig verslag.

*Het anker onder het laadluik hangt los en is vermoedelijk niet meer afdoende verbonden met de vloerplaat.*1^e Verdieping [2]-
zuidoost

M

De schieter van het muuranker is verdwenen waardoor het opgaand metselwerk op deze plaats niet meer optimaal verbonden is met de vloerplaat. Dit kan aanleiding geven tot zettingen.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
5.8. Muurbekroningen	85	15				
Topgevels [2] en [3]	R		M			De dekstenen wateren of op het onderliggend metselwerk met een sterkere vochtbelasting en uitspoeling van het onderliggend metselwerk tot gevolg (zie ook rubriek 5.1.).
Topgevel [3]-oost			M			Het metselwerk aan de achterzijde van de trapgevel is beschadigd.
Zuidgevel [3]			M			Een losliggende steen werd preventief door Monumentenwacht verwijderd.
5.9. Buitentrappen	80	20				
Vleugel [2]-zuid	R		M			Waar het schilderwerk beschadigd is begint de gesmede borstwering plaatselijk te roesten.



M

De verankering van de borstwering in het opgaand muurwerk werd aangewerkt met een cementmortel en is niet gevat in lood. De mortel begint te scheuren. Het metselwerk van de wangen en onder het bordes is sterk vochtbelast met vorstschade tot gevolg.



5.10. Buitenschrijnwerk

Ramen-algemeen

70

30

R

Het 19^e eeuwse buitenschrijnwerk is nog in relatief goede staat. Plaatselijk werden de ramen hersteld met een winkelhaak. De stopverfzomen beginnen te verouderen.

M

Een aantal raamkaders zijn verzwakt en hangen af. Het schilderwerk wordt schraal en bladdert af met plaatselijk verwerking van het houtwerk tot gevolg. De mortelzoom in aansluiting met de dagkanten valt verspreid weg. Hier en daar werden de condensafvoertjes dichtgeplamuurd waardoor de regels zullen inrotten.

Zuidgevel [2]-
1^e verdieping-
1^e travee

R

Het nieuwe buitenschrijnwerk is in goede staat maar het uitzicht wijkt af van de oorspronkelijke ramen wat afbreuk doet aan het historisch kader.

Deuren en luiken-algemeen

M

De ijzeren hengsels zijn op meerdere plaatsen beschadigd door roest.



Vleugel [1]- noord			M			Het westelijke luik hangt los. De regendorpel bladdert af.
Noordgevel [3]- staldeur		R				De deurdorpel is weggevallen waardoor de beplanking van de deur onderaan is ingerot.
Kroonlijsten-algemeen			M			De lijsten zijn dringend toe aan een onderhoudsbeurt.



5.11. Beglazing

		80	20			
Glas-in-lood-algemeen		R				De voorzetbeglazing werd vlak tegen het glas-in-lood aangebracht waardoor er condensvorming optreedt. Op termijn zal dit aanleiding geven tot een snellere verwerking van het glas-in-lood.
			M			Hier en daar ontbreken er bindroedes waardoor het loodnet uitzakt onder zijn eigen gewicht. Dit geeft plaatselijk aanleiding tot glasbreuk.
Raadzaal			M			Op het moment van de inspectie was de raadzaal niet toegankelijk. Onderstaande opmerking werd overgenomen uit het vorig verslag. <i>Een aantal ruitjes zijn gebroken.</i>
Blank glas-algemeen	G					
Noordgevel [1]-1 ^e verdieping			M			Plaatselijk is er een ruit gebroken momenteel zonder veel vervolgschade.


6. Interieur

Het interieur werd enkel bouwkundig geïnspecteerd.

6.1. Strukturelementen						
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren	95	5				

Algemeen	G					Goed, gezien het ontbreken van uitgesproken schadebeelden.
Dak [1]-zuid		R				Ter hoogte van de zuidelijke opleg van de trek balk manifesteert er zich lichte scheurvorming. Voor zover zichtbaar is de stabiliteit in orde.
6.1.2. Vloeren en zolderingen	80				20	
Algemeen	G					Goed, voor zover zichtbaar en gezien het ontbreken van uitgesproken schadebeelden.
Toren [1]-1 ^e verdieping / vleugel [2]					N	Mogelijk is de vloerconstructie aangetast door huiszwam. Het bepalen van de omvang van de aantasting veronderstelt destructief onderzoek.
6.1.4. Kelders	55	10	10	25		
Kelder [2]		R				Op verschillende plaatsen wordt de vloer in plavuizen opgedrukt waardoor hij bol staat. Hierdoor zullen de plavuizen breken.
			M			
				M		De vloeren van de bibliotheek werden verzwaard d.m.v. ijzeren liggers met het oog op het gewicht van de boeke. Door het roesten van de ijzeren liggers scheuren de gemetselde consoles (roestend ijzer zet tot zevenmaal uit). Voor zover zichtbaar dreigt er geen onmiddellijk gevaar, maar herstel is aangewezen. Ter hoogte van de opleg in de buitenmuur is de ziel van het westelijke I-profiel volledig doorgeroest.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
				S		Het buitenschrijnwerk werd recent vernieuwd waardoor de ventilatie te beperkt is. De atmosfeer is bedompt. Alle houten voorwerpen in de kelder zijn sterk beschimmeld en/of vermolmd door oude (en nieuwe?) aantastingen.
						
6.1.5. Funderingen	100					
Algemeen	G					Goed voor zover zichtbaar en gezien het ontbreken van uiterlijke schadebeelden.
6.2. Vaste interieurafwerking						
6.2.1. Vaste wandafwerking	50				50	
Algemeen	G				N	De vaste wandafwerking werd niet in detail geïnspecteerd maar geeft een goede indruk.
Vleugel [2]-noordwest-bibliotheek					N	Op het moment van de inspectie was deze ruimte niet toegankelijk. Onderstaande opmerking werd overgenomen uit het vorig verslag. <i>Het behangpapier valt van de muur en de bepleistering vertoont (oude) vochtschade. Dit is vermoedelijk te wijten aan een lek in de waterafvoer. De afvoerbuï werd recent vrijgemaakt.</i>
6.2.2. Vaste plafondafwerking	50				50	
Algemeen	G				N	De vaste plafondafwerking werd niet in detail geïnspecteerd maar geeft een goede indruk.
6.2.3. Vaste vloerafwerking	50				50	
Algemeen	G				N	De vaste vloerafwerking werd niet in detail geïnspecteerd maar geeft een goede indruk.
6.3. Binnenschrijnwerk	90			10		
Algemeen	G					Het binnenschrijnwerk vertoont geen uitgesproken schadebeelden maar werd niet in detail geïnspecteerd.

<p>Traphal-trapbordes 1^e verdieping</p> <p>Toren [1]-1^e verdieping</p>				S	<p>Op de raamkader groeit het vruchtlichaam van de huiszwam.</p> <p>De muren van het zuidwestelijk vertrek zijn overgroeid met de ryzomorfen en vruchtlichamen van de huiszwam. De omvang van de zwamaantasting wordt enkel duidelijk door destructief onderzoek. De deuromlijsting is volledig vermolmd. De zwam wordt vermoedelijk gevoed door de lekke aansluiting (zie ook rubriek 1.2.6.). Deze zwam is actief en zeer destructief en kan op een tijdsperiode van twee maanden ernstige structurele schade veroorzaken.</p> 
<p>6.4. Binnentrappen / Loopbruggen</p> <p>Algemeen</p>	100				<p>De houten trappen vertonen normale gebruikssporen maar werden niet in detail geïnspecteerd.</p>

7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)

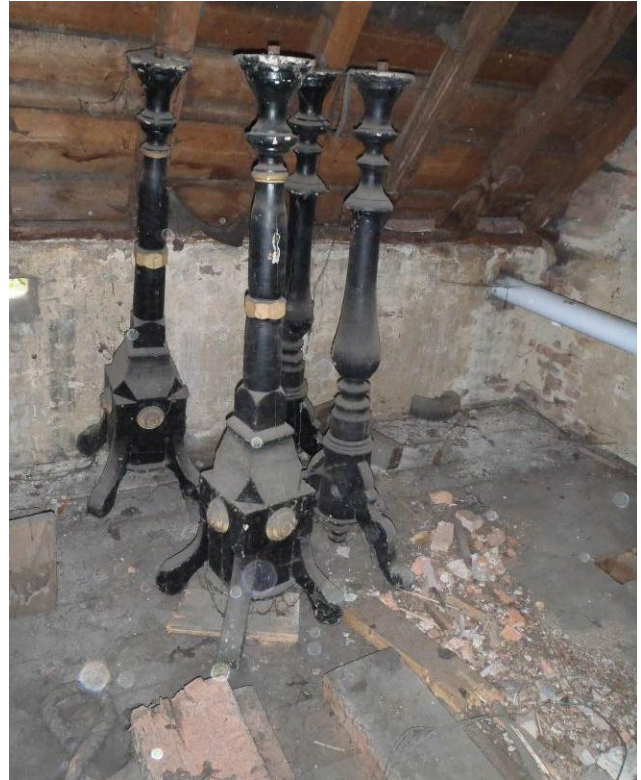
7.2. Vast burgerlijk meubilair					100	
Algemeen					N	Deze interieurelementen werden niet door ons geïnspecteerd. Voor een gedetailleerd onderzoek van de waardevolle interieurafwerking en de roerende voorwerpen verwijzen wij graag door naar onze gespecialiseerde interieurafdeling (tel: 03 360 52 05). Een interieurinspectie kan zelfstandig worden uitgevoerd of in combinatie met een volgende bouwkundige inspectie.
7.4. Los burgerlijk meubilair					100	
Algemeen					N	Zie rubriek 7.2.
7.5. Andere voorwerpen					100	
Algemeen					N	Zie rubriek 7.2.
Zolder [2]					N	Een aantal gipsen beelden en consoles vertonen mechanische beschadigingen. De bewaringsomstandigheden zijn niet ideaal.



Zolder [3]

M

De bewaringsomstandigheden van de profane en religieuze voorwerpen zijn verre van ideaal. Een aantal houten voorwerpen zijn aangetast door actieve kleine klopkever.



8. Technische installaties

8.1. Bliksemafleiding

Algemeen

10 10 80


N

De werking en de staat van de installatie wordt door Monumentenwacht niet in detail gecontroleerd.

Dak [1]

S

De nieuwe goten en het opvangelement op de schoorsteen werden nog steeds niet terug aangesloten op de installatie. Hierdoor is het gebouw niet optimaal beschermd tegen een blikseminslag.

Dak [2]			M			<p>Waar de natuurstenen nok onderbroken is stond vroeger een schoorsteen. De schoorsteen is verdwenen maar de bliksembeveiliging werd niet aangepast. Op deze plaats is de installatie mogelijk onderbroken.</p> 
Dak [2]-zuidwest			M			<p>De daalleiding is niet meer verbonden met de goot waardoor er bliksemoverslag kan plaatsvinden.</p>
8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken			100			
Toren [1]-westgevel-klokkenstoel			M			<p>De klokkenstoel werd gedemonteerd maar nog niet teruggeplaatst.</p>

10. Preventie en beheer

10.1. Brand			10		90	
Algemeen					N	<p>De voorzieningen voor brandbestrijding en -evacuatie worden door Monumentenwacht niet als geheel geïnspecteerd. Eventuele opmerkingen of tekortkomingen worden enkel besproken in functie van de historische omgeving.</p>
			M			<p>De brandblussers worden regelmatig gekeurd.</p>

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne


11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
						<p><i>De veiligheidsvoorschriften omtrent “werken in de hoogte” gaan uit van het vermijden van elk valrisico vanaf 2 meter hoogte.</i></p> <p><i>Afhankelijk van de omstandigheden, moeten alle onderhoudsgevoelige delen van het <u>exterieur</u> veilig bereikbaar zijn voor onderhoudsmensen, met een minimum aan hulpmiddelen (o.a. een persoonlijke beveiliging).</i></p> <p><i>Afhankelijk van de omstandigheden, moeten alle onderhoudsgevoelige delen van het <u>interieur</u> veilig toegankelijk zijn voor iedereen en zonder hulpmiddelen.</i></p>
11.1.1. Exterieur		20	20	60		<p><i>Een onveilige situatie en slechte toegankelijkheid ontmoedigen een regelmatig onderhoud.</i></p>
Algemeen				M		<p>Er zijn geen permanente veiligheidsvoorzieningen (ladderhaken) zodat er bij werken aan het dak en de goten tijdelijke voorzieningen dienen getroffen te worden (stellingen, leuning en of een hoogwerker). Dit belemmert een eenvoudig en vlot onderhoud of inspectie.</p>
Dak [2]		G				<p>De goten zijn goed bereikbaar via het luik in toren [1] of de dakkapellen.</p>
Dak [3]			R			<p>Door de geringe hoogte kunnen deze dakvlakken veilig gecontroleerd worden van op een ladder. Maar werken dienen te gebeuren van op een hoogwerker of stelling.</p>
11.1.2. Interieur		85		15		
Algemeen		G				<p>Alle delen van het interieur zijn veilig bereikbaar.</p>
Zolder [3]				M		<p>Er is geen basisverlichting voorzien. Het trapgat is niet afgeschermd.</p>


11.2. Vuilnis / Afval						
11.2.1. Exterieur		65		35		
Goten-algemeen				M		
		G				
11.2.2. Interieur		85		15		
Algemeen		G				
Zolder [3]				M		
11.3. Dieren		80	20			
Algemeen				R		
Toren [1]-oost				R		
Dak [2]-zuidwestelijke dakkapel		G				

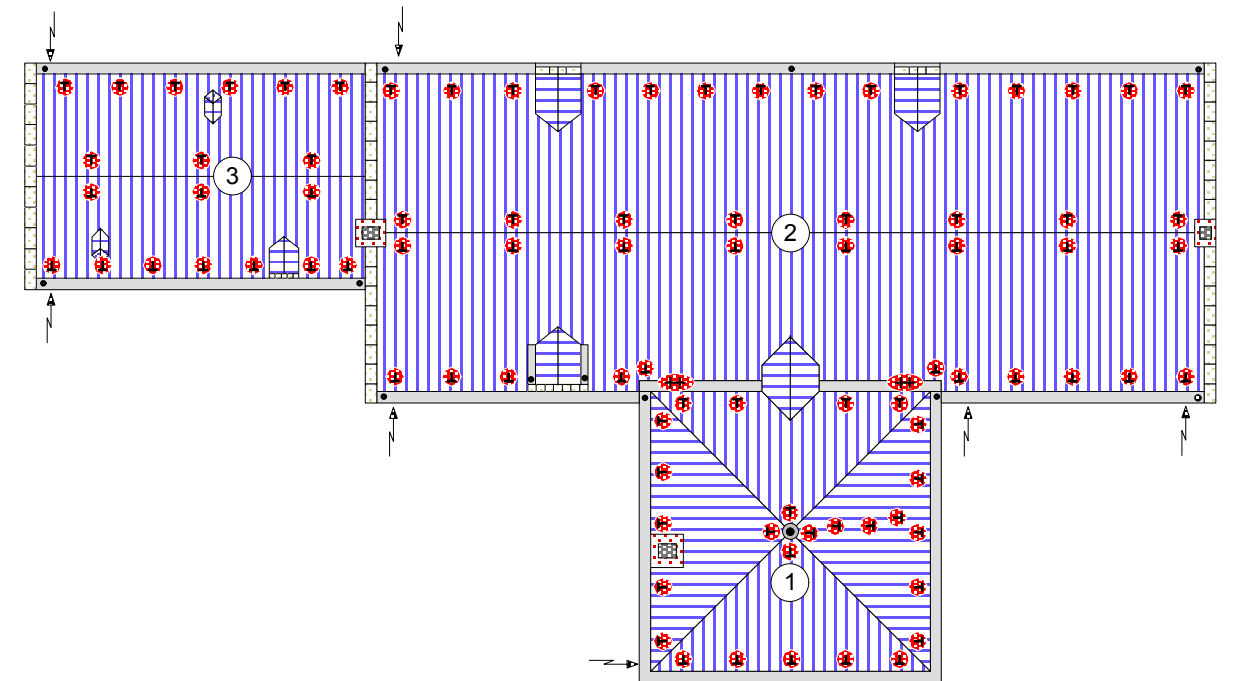
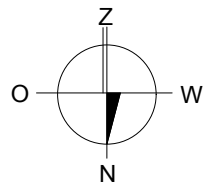
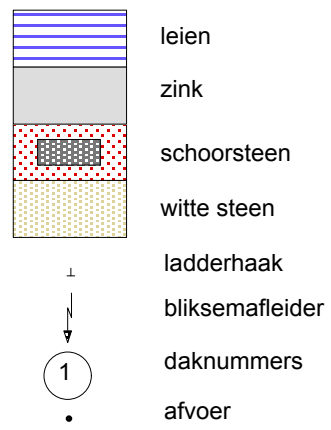
12. Site



12.1. Bestrating / Terrein						
Walgracht-algemeen		50		50		
				M		

De oevers zijn recht beschoeid en de oeverwanden zijn zeer steil en bovenaan begroeid met hoge bomen. Op talrijke plaatsen is de beschoeiing weggerot waardoor de walkanten eroderen.



Bestrating-algemeen	G					De verharding in kasseistenen, rondom het gebouw, is in goede staat.	
12.3. Bomen / Begroeiing							
Tuin	-	-	-	-	-	De tuinaanleg maakt onlosmakelijk deel uit van het gebouw en zijn geschiedenis en is zowel vanuit historisch als ecologisch standpunt waardevol.	
12.4. Andere	100						
Inkombrug	G					De brug is grotendeels een recente constructie en werd niet in detail geïnspecteerd maar geeft een goede indruk.	
							



-  te plaatsen ladderhaken
-  te plaatsen ladders of beugels

De plaatsaanduiding van ladderhaken, ankerpunten, ladders, ... is enkel informatief. De exacte plaatsbepaling moet bij de montage op het gebouw worden bekeken.



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

11759
 Hof d'Intere
 Pastorijstraat 2
 2275 WECHELDERZANDE