

Woonhuis

Rozenlaan 11
2970 SCHILDE



INHOUDSTAFEL

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN	3
ADVIEZENRAPPORT	4
GEHELE OBJECT	4
DAK	5
DAKWATERAFVOER	8
KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER	9
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	10
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	13
SITE EN OMGEVING	16

ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

object	Woonhuis
wettelijke bescherming	Monument 21/11/2017 Woning De Roover-Van Couillie Inventaris bouwkundig erfgoed 14/09/2009 https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/21173
inventaris OE	14368 https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14368
huidige functie	Bewoning (eventueel met nering)
abonnee ¹	Dhr. en Mevr. Lambrechts-Gagelmans Nico en Nathalie Rozenlaan 11 2970 SCHILDE
inspectiedata	15/02/2019
monumentenwachter	Erik Müller Johanna Hermans
contact	03 360 52 32 erik.muller@provincieantwerpen.be
totaal aantal manuren	3
uitgevoerde werken	Geen
gebruikte materialen	Geen
vorige inspecties	Geen
opmerkingen	Geen

¹Huidig rapport werd opgemaakt in uitvoering van de overeenkomst van 4/01/2019 afgesloten tussen Monumentenwacht en Nico en Nathalie Lambrechts-Gagelmans, 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.

In afwijking hiervan heeft het lid toestemming gegeven om huidig rapport ter beschikking te stellen van wetenschappelijke instellingen en instanties die bevoegd zijn voor de erfgoedzorg op voorwaarde dat deze de vertrouwelijkheid van de informatie ten aanzien van derden waarborgen.

ADVIEZENRAPPORT

GEHELE OBJECT

A2019/09 Een asbestinventaris laten opmaken en gepaste maatregelen nemen.

Gehele object | asbest

toestand	In het gebouw werden mogelijk asbesthoudende materialen vastgesteld. Monumentenwacht maakt geen inventaris op, maar we willen wel wijzen op mogelijke gezondheidsrisico's. De isolatie van CV-leidingen in de kelder is beschadigd en kan een risico vormen. Een vezelcementen afvoerbuis in de kruipkelder is onbeschadigd en in stabiele toestand. Niet de volledige kruipkelder werd gecontroleerd.
toelichting advies	Correct omgaan met asbesttoepassingen houdt o.a. in: - een asbestinventaris opmaken waarbij in kaart wordt gebracht welke delen een risico vormen en verwijderd dienen te worden; - kijk voor erkende bedrijven op http://www.werk.belgie.be/lijst_asbestverwijderaars.aspx; - ondeskundig verwijderen kan meer risico's inhouden dan het element onaangeroerd te laten; - voorkom verdere beschadiging van de asbesthoudende isolatie van de leidingen; - breng eventueel waarschuwende zelfklevers aan. Meer info vindt je bv. via https://www.belgium.be/nl/leefmilieu/gereguleerde_stoffen/asbest.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Specialist



A2019/08 Dak [1] goed bereikbaar maken voor onderhoud.

Gehele object | toegankelijkheid en bereikbaarheid

toestand	De goten en daken zijn goed bereikbaar met ladders, maar er zijn geen permanente veiligheidsvoorzieningen (ladderhaken of ankerpunten) zodat er bij werken aan het dak tijdelijke voorzieningen dienen getroffen te worden (stellingen of leuning). Door de geringe hoogte kunnen ze echter veilig gecontroleerd worden vanop een ladder, behalve de daken van de dakkapellen.
toelichting advies	Voldoende ladderhaken plaatsen: - voldoen aan de Europese Norm EN795; - 2 rijen op elk dakvlak; - de onderste rij ca. 60cm boven de goot en - de bovenste rij ca. 100cm onder de nok.
bijlage	IF veiligheidssystemen voor hellende daken (juni 18).pdf
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker

A2019/02 Monumentenwacht tijdig contacteren voor een herhaalinspectie.

Gehele object | beschermd erfgoed

toelichting advies	Regelmatige controle voorkomt vervolgschade en maakt een onderhoudsplanning mogelijk. Met een inspectierapport kan je zelf aan de slag of kan je een aannemer en/of architect onder de arm nemen. Het kan een aanzet zijn tot de aanvraag van premies en het opstellen van een beheersplan of onderhoudslogboek, zie https://www.onroerenderfgoed.be .
indicatieve hoeveelheid	3 u
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Driejaarlijks
uit te voeren door	Eigenaar

DAK

A2019/12 Het dak van de dakkapellen herstellen.

Dak | dakkapel | pannen | lood

toestand	De dakkapellen zijn niet oorspronkelijk maar constructief in orde. Gezien er stukken pan op het hoofddak liggen, is de panbedekking van de oostelijke dakkapel beschadigd. De daken zijn niet bereikbaar voor controle van nabij. De loodaansluitingen onderaan zijn tamelijk kort uitgevoerd. Het schrijnwerk wordt elders besproken.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	Voor de winter
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker Eigenaar



oost



west

A2019/03 De roofing van daken [4] en [5] vernieuwen.

Dak | dakbedekking | PVC | rubber | roofing

toestand	De roofing van dak [4] is verweerd maar nog in redelijke staat. De zinken dakrand werd plaatselijk hersteld. De roofing van dak [5] is sterk verweerd, werd plaatselijk hersteld en is niet meer betrouwbaar. De muuraansluitingen zijn in orde.
toelichting advies	De daken kunnen eventueel geïsoleerd worden.
indicatieve hoeveelheid	30 m ²
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Dakwerker

A2019/04 De panbedekking en de dakaansluitingen opvolgen.

Dak | aansluitingen | dakbedekking | pannen | lood

toestand	De pannen, neuzen en panlatten zijn licht verweerd maar voldoen. De voegspecie aan de nokken is plaatselijk weggevallen, momenteel zonder nadelige gevolgen. De loden dakaansluitingen zijn in orde, enkel het voetlood onderaan dak [4] is plaatselijk geperforeerd.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Driejaarlijks
uit te voeren door	Eihsenaar



dak [1]: nok



dak [4]: voetlood



dak [1]: binnenzijde

A2019/13 De oostelijke schoorsteen van dak [1] schilderen en de ontbrekende kap terugplaatsen.

Dak | schoorsteen | baksteen | beton | ijzer | natuursteen | pleister

toestand	Het metselwerk en de dakaansluitingen van de schoorstenen van dak [1] zijn in orde. Het schilderwerk is bovenaan verweerd. De westelijke schoorsteen is bovenaan de noordzijde horizontaal gescheurd. De oorspronkelijke regenkap van de oostelijke schoorsteen ontbreekt; de bovenzijde werd visueel storend aangepast. De kunststof schoorstenen van daken [2] en [3] zijn in orde.
toelichting advies	De scheurvorming in de westelijke schoorsteen van dak [1] opvolgen.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Algemene aannemer Dakwerker



dak [1]-west



dak [1]-oost

DAKWATERAFVOER

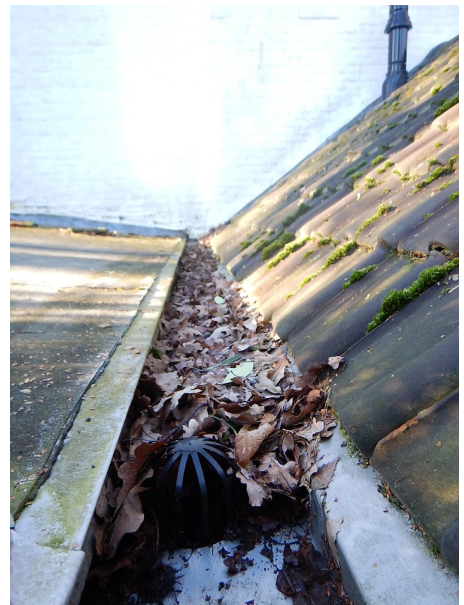
A2019/01 Goten en afvoeren regelmatig proper maken.

Dakwaterafvoer | goten | afvoer | aluminium | PVC

toestand	De hanggoten en de afvoeren zijn in orde. De goten zijn vervuild wat een vlotte regenwaterafvoer belemmert.
indicatieve hoeveelheid	1 u
prioriteit	Voor de winter
frequentie	2 x per jaar
uit te voeren door	Eigenaar



dak [1]



daken [2]/[3]

KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

A2019/14 De dakstructuren vrijmaken en controleren op gebreken.

Kapconstructie en zolder | kapconstructie | naaldhout

toestand De dakstructuur is grotendeels bekleed en niet zichtbaar maar vertoont geen uiterlijke gebreken. Verspreid zijn er vochtsporen van vermoedelijk oude lekken. Via een plafondluik is de vliering van dak [1] toegankelijk: het houtwerk vertoont hier geen gebreken.

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



dak [1]



dak [3]

DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

A2019/17 De scheuren in de gevels opvolgen.

Draagstructuur en overspanning | gevel | baksteen | verf

toestand De gevels zijn in goede staat ondanks enkele scheuren:
- in de aanzet tussen vleugels [1] en [4] aan de noordzijde,
- in de aanzet tussen vleugels [1] en [2] aan de zuidzijde,
- in westgevel [1] boven het zolderraam en
- in de borstwering van dak [5].

In de zijgevels komen openingen of elementen van technieken.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Driejaarlijks

uit te voeren door Eigenaar | Monumentenwacht



westgevel [1]



oostgevel [1]



noordgevel [1]/[4]



zuidgevel [1]/[5]
]



borstwering [5]

A2019/07 De gevels regelmatig schilderen.

Draagstructuur en overspanning | buitenmuur | gevel | baksteen | natuursteen | verf

toestand	Het schilderwerk is plaatselijk verweerd en beschadigd, vnl. aan de westzijde.
toelichting advies	De frequentie van het schilderen hangt af van de oriëntatie en de kwaliteit van de uitvoering.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Vijfjaarlijks
uit te voeren door	Eigenaar Schilder



vleugel [5]



westgevel [1]



westgevel [1]: detail

A2019/06 De ijzeren delen regelmatig schilderen.

Draagstructuur en overspanning | rooster | diefijzers | ijzer

toestand	Een diefijzer en een standpijp zijn roestig.
toelichting advies	Herstellen/behandelen houdt o.a. in: - indien mogelijk het ijzerwerk volledig uitnemen; - grondig ontroesten, bij voorkeur door stralen; - metalliseren en een compatibel roestwerend verfsysteem aanbrengen en - de ankerpunten waterdicht aan werken.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	1-3 jaar
frequentie	Vijfjaarlijks
uit te voeren door	Algemene aannemer Smid



diefijzer oostzijde



standpijp oostzijde

SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

A2019/15 De dakrand aan daken [2]/[4] herstellen.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | hout

toestand	De dakrand onder de zalinggoot tussen daken [2] en [4] is sterk verrot door een oud lek. Of ook de dakstructuren aangetast zijn, is niet zichtbaar.
toelichting advies	Dakstructuren [2] en [4] vooraf controleren.
indicatieve hoeveelheid	1 m
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Schrijnwerker



overzicht



detail

A2019/11 Het buitenschrijnwerk onderhouden.

Schrijnwerk en beglazing | alle elementen | buitenschrijnwerk | blank glas | hout

toestand	De meest vochtbelaste ramen aan zuid- en westgevel zijn in minder goede staat van onderhoud: het schilderwerk is slecht, verbindingen komen open te staan en de stopverf scheurt los. Vochtsporen aan de binnenzijde wijzen op vochtinslag. De ramen aan de andere gevels zijn in betere staat maar hebben ook plaatselijk beschadigd schilderwerk. De ramen bevatten enkel glas met in de slaapkamers, ondanks regelmatig verluchten, sterke condensvorming tot gevolg. Het schilderwerk van de dakranden en de buitentrap is schraal of bladdert af; dat van de gevelvlakken is goed.
toelichting advies	Regelmatig onderhoud houdt o.a. in: - de condensafvoertjes vrijmaken; - hang- en sluitwerk smeren; - de stopverf van de beglazing bijwerken; - het hout opmaken en schilderen en - de stopverf steeds mee schilderen.
bron	Onderhoudsfiche schilderen houten buitenschrijnwerk.pdf Onderhoudsfiche onderhoud houten buitenschrijnwerk.pdf
indicatieve hoeveelheid	1 m ²
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	Vijfjaarlijks
uit te voeren door	Schilder Eigenaar



westgevel: buitentrap



zuidgevel: slaapkamer



zuidgevel: slaapkamer



noordgevel: gang



zuidgevel: woonkamer



zuidgevel: woonkamer



westgevel: raam



dak [1]-west: dakrand



zuidgevel: slaapkamer



zuidgevel: slaapkamer

A2019/16 De borstwering van dak [5] wegnemen of aanpassen aan de architectuur.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | hout

toestand	De borstwering is bekleed met recente en minder duurzame materialen die niet passen bij de oorspronkelijke architectuur. Vleugel [5] is in zijn geheel niet oorspronkelijk.
indicatieve hoeveelheid	1 SOG
prioriteit	3-6 jaar
frequentie	Eenmalig
uit te voeren door	Algemene aannemer



borstwering



borstwering

SITE EN OMGEVING

A2019/18 De terrassen herstellen.

Site en omgeving | terrein | bestrating | omheining | natuursteen | baksteen | kunststeen

toestand Enkele flagstones van de terrassen liggen los en voegen zijn beschadigd.

De lage muren naast de straatingangen, het inkompad en de bestrating aan de oostzijde zijn beschadigd maar zijn vermoedelijk niet oorspronkelijk.

Een drinkplaats in kunststeen in de zuidelijke tuin is in orde.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer



terras noord



drinkplaats



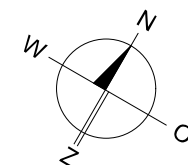
inkom



inkom

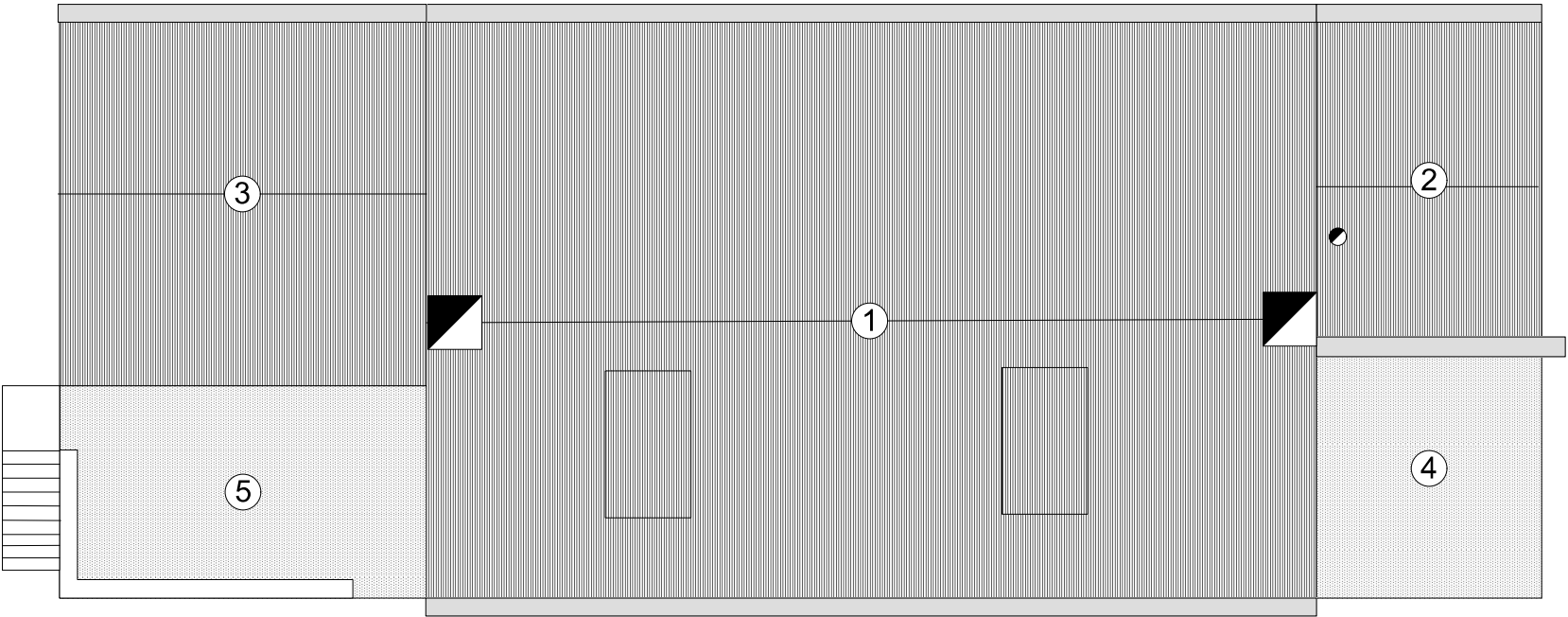
OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN																		
12656-2019-B Woonhuis 2970 SCHILDE																		
code	rubriek element materiaal verkort advies	eenheid	indicatieve hoeveelheid	frequentie	uit te voeren door	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Gehele object																	
A2019/09	Gehele object asbest Een asbestinventaris laten opmaken en gepaste maatregelen nemen.	n.t.b.	-	1x	Specialist			x										
A2019/08	Gehele object toegankelijkheid en bereikbaarheid Dak [1] goed bereikbaar maken voor onderhoud.	SOG	1	1x	Dakwerker						x							
A2019/02	Gehele object beschermd erfgoed Monumentenwacht tijdig contacteren voor een herhaalinspectie.	u	3	3j.	Monumentenwacht			x			x			x			x	
	Dak																	
A2019/12	Dak dakkapel pannen lood Het dak van de dakkapellen herstellen.	n.t.b.	-	1x	Dakwerker Eigenaar	x												
A2019/03	Dak dakbedekking PVC rubber roofing De roofing van daken [4] en [5] vernieuwen.	m²	30	1x	Dakwerker			x										
A2019/04	Dak aansluitingen dakbedekking pannen lood De panbedekking en de dakaansluitingen opvolgen.	SOG	1	3j.	Beheerder			x			x			x			x	
A2019/13	Dak schoorsteen baksteen beton ijzer natuursteen pleister De oostelijke schoorsteen van dak [1] schilderen en de kap terugplaatsen.	n.t.b.	-	1x	Algemene aannemer Dakwerker			x										
	Dakwaterafvoer																	
A2019/01	Dakwaterafvoer goten afvoer aluminium PVC Goten en afvoeren regelmatig proper maken.	u	1	2x/j.	Eigenaar	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
	Kapconstructie en zolder																	
A2019/14	Kapconstructie en zolder kapconstructie naaldhout De dakstructuren vrijmaken en controleren op gebreken.	SOG	1	1x	Eigenaar						x							
	Draagstructuur en overspanning																	
A2019/17	Draagstructuur en overspanning gevel baksteen verf De scheuren in de gevels opvolgen.	SOG	1	3j.	Eigenaar Monumentenwacht			x			x			x			x	
A2019/07	Draagstructuur en overspanning buitenmuur gevel baksteen natuursteen verf De gevels regelmatig schilderen.	SOG	1	5j.	Eigenaar Schilder			x					x					x
A2019/06	Draagstructuur en overspanning rooster diefijzers ijzer De ijzeren delen regelmatig schilderen.	SOG	1	5j.	Eigenaar Schilder			x					x					x
	Schrijnwerk en beglazing																	
A2019/15	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout De dakrand aan daken [2]/[4] herstellen.	m	1	1x	Schrijnwerker	x												
A2019/11	Schrijnwerk en beglazing alle elementen buitenschrijnwerk blank glas hout Het buitenschrijnwerk onderhouden.	m²	1	5j.	Eigenaar Schilder	x					x					x		

A2019/16	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout De borstwering van dak [5] wegnemen of aanpassen aan de architectuur.	SOG	1	1x	Algemene aannemer						x							
	Site en omgeving																	
A2019/18	Site en omgeving terrein bestrating omheining natuursteen baksteen kunststeen De terrassen herstellen.	SOG	1	1x	Algemene aannemer			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)																		



- pannen
dakfolies
zink
- schoorsteen
- schouwpijp
- ①

daknummer



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

12656
Woonhuis
Rozenlaan 11
2970 Schilde