

MONUMENTTENWACHT VLAAMS-BRABANT

Inspectierapport B-64/22190/2015/B - Burgerhuis Hellespiegel
Grote Markt 23 - 3440 ZOUTLEEUW



Gemeenteplein 5
3010 Kessel-Lo
T +32 16 31 97 50
F +32 16 31 97 58
monumentenwacht@vl-brabant.be
www.monumentenwacht.be



monumentenwacht
Vlaams-Brabant

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

Inspectie Bouwkunde	INSPECTIENUMMER : B-64/22190/2015/B
OBJECT	: Burgerhuis Hellespiegel
LIGGING : Straat + nr. Gemeente/Stad	: Grote Markt 23 3440 ZOUTLEEUEW
WETTELIJKE BESCHERMING	: Monument d.d. 12/03/1951
HUIDIGE FUNCTIE	: Bewoning (eventueel met nering)
ABONNEE	: Dhr. Jan PEETERS Ridderstraat 15 3440 ZOUTLEEUEW
INSPECTIEDATA	: 23/03/2015
UITGEVOERD DOOR	: Sofie BUGGENHOUT - Karolien STERKMANS sofie.buggenhout@monumentenwachtvlaamsbrabant.be 0475 45 03 97
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 5u00 (ter plaatse)
UITGEVOERDE WERKEN	: /
GEBRUIKTE MATERIALEN	: /
VORIGE INSPECTIES	: /
OPMERKINGEN	: Om de dienstverlening van Monumentenwacht meer op maat te maken, wordt ervoor geopteerd om de verslagen beknopter en de aanbevelingen concreter te maken. Hierbij gaan we als volgt te werk: - het eerste (of laatst opgemaakte) verslag is een uitgebreid, allesomvattend verslag en geldt als nulmeting. - de volgende inspecties (om de 3 tot 5 jaar) laten toe om in de toekomst een toestandsvergelijking te maken. In dat verslag worden dan enkel de veranderingen of de aandachtspunten opgesomd.

() Schuur [2]:*

Er zijn sporen van brand waargenomen tijdens de inspectie,

- delen van de dakconstructie werden vervangen,
- de dakbedekking is niet meer origineel,
- houten balken in de muren vertonen sporen van brand
- de originele muurankers zijn nog aanwezig op de zolder, maar zijn niet 'verankerd'.

Indien werken aan DE DAKEN worden uitgevoerd, hou dan rekening met de vezelcementen leien en de golfplaten die (vermoedelijk) asbest bevatten. Bij breken of boren van de leien kan stof vrijkomen dat de gezondheid schaadt. Men dient aangepaste beschermkledij te dragen. De werken kunnen dan ook best door een gespecialiseerde firma uitgevoerd worden.

Algemene informatie over asbest kan u vinden op:

http://www.belgium.be/nl/leefmilieu/gereguleerde_stoffen/asbest of via de Infolijn Tel: 1700.

Om te bepalen of een bouw materiaal asbest bevat, kan u een staal laten nemen en dit opsturen naar een gespecialiseerd laboratorium. Voor gegevens van erkende laboratoria en erkende asbestverwijderaars, zie www.werk.belgie.be/lijst_asbestverwijderaars.aspx en http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx. De lijsten kunnen ook opgevraagd worden via het telefoonnummer 02/233.45.93.

Ook kan u de brochure "Asbest in en om het huis" downloaden op <http://www.lne.be/themas/milieu-en-gezondheid/documentatie/asbestjuli2012web.pdf>

- **dit is van toepassing voor alle onderstaande aanbevelingen die betrekking hebben voor dakbedekking, - aansluitingen en/of -doorbrekingen.**

PRAKTISCHE AANBEVELINGEN VOOR HET EFFICIENTE ONDERHOUD VAN UW MONUMENT
VINDT U ONMIDDELLIJK NA DE INHOUDSTAFEL.

PLOOI HET DAKENPLAN ACHTERAAN OPEN BIJ HET LEZEN VAN DIT RAPPORT, DE LETTERS
DUIDEN DE BESCHREVEN GEBREKEN AAN.

Inhoud

Bij het opstellen van de rapporten gaat 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>	8
1.1. Dakvlakken	
1.2. Aansluitingen	
<u>2. Dakdoorbrekingen</u>	10
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>	11
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	
3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur	
3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	
<u>4. Regenwaterafvoer</u>	12
4.1. Goten	
4.2. Afvoer	
4.3. Riolering	
<u>5. Buitenwerk</u>	13
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>	19
6.1. Structuurelementen	
6.2. Vaste interieurafwerking	
6.3. Binnenschrijnwerk	
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	
6.5. Andere	

7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)

- 7.1. Vast kerkelijk meubilair
- 7.2. Vast burgerlijk meubilair
- 7.3. Los kerkelijk meubilair
- 7.4. Los burgerlijk meubilair
- 7.5. Andere voorwerpen

8. Technische installaties

- 8.1. Bliksemafleiding
- 8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken
- 8.3. Kruiwerk / Sluiswerk bij molens
- 8.4. Draaiend werk bij molens
- 8.5. Andere

9. Klimaat

- 9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur
- 9.2. Licht
- 9.3. Andere

10. Preventie en beheer

- 10.1. Brand
- 10.2. Diefstal en vandalisme
- 10.3. Bewaring
- 10.4. Reiniging
- 10.5. Andere

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

22

- 11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid
- 11.2. Vuilnis / Afval
- 11.3. Dieren
- 11.4. Andere

12. Site

23

- 12.1. Bestrating / Terrein
- 12.2. Afsluiting
- 12.3. Bomen / Begroeiing
- 12.4. Andere

Aanbevelingen

Voor een goede INSTANDHOUDING en een optimale TOEGANKELIJKHEID, BEREIKBAARHEID van het monument is het van belang dat de volgende werken uitgevoerd worden:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder de volgende nummers:

0-1 jaar (voor de winter)

Woning [1] - DAKWERKEN

- De uitgeschoven leien herplaatsen, open geplooid leihaken vervangen in afwachting van een totale vernieuwing van de dakbedekking. [1.a] 1.1.2.
- Het dichten van de openingen tussen de muurplaten en de kepers om te voorkomen dat er nog vogels en andere dieren op de zolder binnen kunnen. 3.1.
- Stabilisatie van de noordelijke bovendakse schoorsteen. De bovenste stenenrijen opnieuw metsen. Aangezien er werken aan de schoorsteen gebeuren, is dit ook het moment om een deksteen te voorzien bovenop de schouw, zodat er niet langer regenwater binnenvalt. 2.4.

Woning [1] - BUITENSCHRIJNWERK:

De door de zwam aangetaste onderdelen moeten eerst volledig droog zijn, vooraleer ze kunnen behandeld worden. De restanten van de zwam verwijderen, en het aanbrengen van een fungicide op de aangetaste zones is aangewezen. Gebruik een fungicide op basis van conazoles en permethrines, een mogelijke merknaam is Xyladecor Combi.

5.10

Monumentenwacht mag geen uitspraken doen over welke producten het beste zou zijn. Let vooral op de samenstelling van de fungicide.

Schuur [2] – STABILITEITSWERKEN

- noordelijke topgevel
 - * de overhellende gevel stabiliseren en bijkomend ondersteunen om instortingsgevaar te voorkomen. 5.1.
 - * bijkomend stabiliteitsonderzoek laten uitvoeren,
 - * na de brand werden de muurankers niet opnieuw verankerd, deze ankers verbinden de dakstructuur met de topgevels. 5.7.1.
 - * Controleren van de draagkracht van de ingewerkte muurbalk, die sporen van brand vertoont. 3.1.
- oostelijke gevel:
 - * De verticale scheuren inbinden, voornamelijk de inbinding van de tussenmuur en de oostelijke gevel garanderen. 5.1.

Schuur [2] - REGENWATERAFVOER:

- zuidelijke afvoer, ter hoogte van topgevel, aansluiten op de riolering, of afvoeren tenminste verlengen tot het geultje, zodat het muurwerk gevrijwaard wordt van wegspattend regenwater. 4.2. – 4.3.

1-3 jaar

Woning [1] - DAKSTRUCTUUR:

- De opleg van de onderste gordingen aan de noordelijke zijde verbeteren.
- de losgekomen metalen verankeringen bevestigen
 - de oplegging in de muur vergroten of een extra ondersteunende slof voorzien.

3.1.

Woning [1] – VLOERCONSTRUCTIE:

De ondersteunende slof van de noordelijke kamer (gelijkvloers) vervangen, gezien de draagkracht flink is afgenomen door de diepe scheurvorming. Vermoedelijk zal het schouderstuk voldoende stevig zijn, maar bij een grotere belasting van de vloer op de 1^{ste} verdieping, kan dit gevolgen hebben. 6.1.2.

Schuur [2] - DAKSTRUCTUUR:

Bij vervanging van de dakbedekking, dient de structuur gecontroleerd te worden op de draagkracht en stabiliteit. 3.1.
De verankering van de gordingen met de noordelijke en zuidelijke topgevel is eveneens aangeraden om een samenwerkende geheel te krijgen. De originele muurankers liggen op de zolder in de schuur.

Woning [1] – MUURWERK (buitenschil):

- De bovenste rijen van de zuidelijke trapgevel stabiliseren, loszittende stenen verankeren, de uitgesleten voegen, voldoende diep uithalen en opnieuw opvoegen met een compatibele mortel. 5.1.
- Bij herstellingen van het voegwerk, is het belangrijk om een mortel te gebruiken die qua uitzicht, samenstelling, hardheid nauw aansluit bij de originele voegmortel. Op die manier blijft de vochtinhouding van de muur hetzelfde, water dat in de gevel dringt, zal verdampen via de voegen. Indien er vorstschade optreedt, zal dit voornamelijk ter hoogte van de voegen voorvallen, en blijft de steen gevrijwaard. (voegwerk is makkelijker en goedkoper te vervangen dan steen.) In het verleden werden al herstellingen uitgevoerd met een hardere, cementgebonden mortel. Los van de problematiek met de vochtinhouding, is het esthetische gezien niet de beste keuze. 5.1.
- Indien er gekozen wordt om de gevels te reinigen, is het ook belangrijk om te opteren voor een zachte reiniging, waarbij de steen niet te 'hard' beschadigd wordt. Reiniging onder hoge druk is afgeraden, gezien dit de oppervlaktelaag van de baksteen beschadigd. Hierdoor is deze gevoeliger voor vorstschade, de steen zal makkelijker water absorberen en vasthouden in de poriën.

3-6 jaar**Woning [1] – DAKWERKEN:**

- Vernieuwing van de dakbedekking en de hierbij horende dakaansluitingen. 1.1.2.
- ingevlochten loden slabben in aansluiting met het bovendaks muurwerk (topgevels en schoorsteen). De loden slabben inwerken tussen de leien en omhoog plaatsen tegen het muurwerk. Nadien afstrijken met een aanstrijking om waterinfiltratie te voorkomen. 1.2.6.
 - zinken hanggoten vernieuwen, evenals de ondersteunende beugels. 4.1.
 - afdekking van de vezelcementen schoorsteenpijp vervangen, het inwerken van de slabben tussen de leien is een goede en duurzame manier. 2.4.

Om het muurwerk langer te vrijwaren van vochtinsijpeling, kan ervoor geopteerd worden om de trapgevel af te dekken met loden slabben, dit moet echter eerst nagevraagd worden bij de dienst onroerend erfgoed.

6-12 jaar

Schuur [2] – MUURWERK:

: 5.1.

Op de noordelijke topgevel werd langs de binnenzijde een cementering aangebracht. Dit is een waterdichte, dampafremmende afwerklaag. De stenen die onder deze afwerking zitten, vertonen reeds een zekere schade door water dat vast zit in de steen en bij vriesweer uitzet. Het weghalen van deze afwerkingen is een secuur werkje, het is zeer belangrijk om de achterliggende stenen zo min mogelijk te beschadigen.

Monitoring van gebreken die geen onmiddellijke ingrepen vereisen maar waarvan de evolutie best wordt opgevolgd:

Opvolging van de bestaande scheuren in de oostelijke en westelijke muur van de schuur [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 znodig tijdig te kunnen ingrijpen.

M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Deze moeten tijdig hersteld worden.

S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep is noodzakelijk.

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 de gelokaliseerde gebreken aan.

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken

1.1.2. Leien

70 30

R

M

Woning [1]:

De natuurleien opgehangen in koperen leihaken verkeren in redelijke staat, ze vertonen een oppervlakkige verwerking. Lokaal zijn enkele leien uitgeschoven. [1.a]

De koperen leihaken plooiën open. Dit is te wijten aan de ouderdom en natuurlijke verwerking van het koper.

Gevolg hiervan is dat de leien makkelijker uitschuiven.

1.1.5. Bitumineuze

100

G

Aanbouw [3]:

De bitumineuze dakbedekking verkeert in goede staat. Er is vorming van sponsmossen (te wijten aan stilstaand water) ter hoogte van de dakrand.

De dakrand in PVC en de aansluitingen met het opgaand muurwerk van de woning zijn eveneens goed.

- de aansluiting met de zuidelijke scheidingsmuur is losgekomen, de aanstriking ligt grotendeels op het platte dak. Er is geen kans op waterinfiltratie.

1.1.6. Andere

100

M

Schuur [2]:

In de loop van de jaren (*) werd de dakbedekking vervangen door vezelcementen golfplaten.

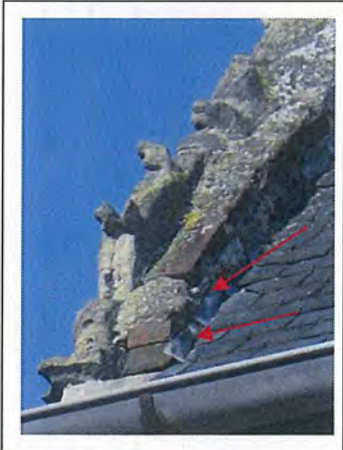
De platen vertonen sporen van vervezeling, aangezien er vermoedelijk asbestvezels verwerkt zijn in de platen, is het belangrijk om bij werken of vervanging de nodige beschermingsmiddelen te gebruiken.

Zie ook rubriek 11.4.

Voor zover waarneembaar zijn er geen gebreken waargenomen waar waterinsijpeling mogelijk is.



Foto: afschilferende en bemoste vezelcementen golfplaten

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
1.2. Aansluitingen						
1.2.1. Nokken		50	50			<p><u>Woning [1]:</u> De loden nok wordt op zijn plaats gehouden met beugels. De beugels zijn roestig, het lood vertoont geen noemenswaardige gebreken.</p> <p><u>Schuur [3]:</u> De nokstukken in vezelcement verkeren in een gelijklopende toestand als de golfplaten (zie rubriek 1.1.6.)</p>
		R				
			M			
1.2.4. Topgevelbeëindiging						<p><u>Schuur [2]:</u> Er is geen topgevelbeëindiging aanwezig, de golfplaten steken voldoende ver uit over het muurwerk om dit te beschermen tegen waterinfiltratie. → door de scheefstand van de gevel, komt het regenwater op de muur terecht, dit veroorzaakt wateroverlast en algenvorming.</p>
	-	-	-	-	-	
1.2.6. Opgaand muurwerk			100			<p><u>Woning [1]:</u> De ingevlochten loden slabben , omhoog gezet tegen het bovendakse muurwerk van de topgevels. De afdekkende aanstrijking is op verspreide plaatsen verdwenen, waardoor er kans is op waterinfiltratie met inrottingen naar de onderliggende houten structuur als gevolg. (zie rubriek 3.1.)</p>
			M			
						 <p><i>Foto: loszittende slabben in aansluiting met het bovendakse topgevel-metselwerk.</i></p>

2. Dakdoorbrekingen

2.4. Schoorstenen (bovendaks)

100

M

M

M

Woning [1]:

De noordelijke schoorsteen vertoont in de bovenste zone loszittende bakstenen (zie foto)

Op de schoorsteen sluit een schoorsteenpijp aan die parallel met het noordelijk dakvlak omhoog loopt.

- de schoorsteenpijp is vermoedelijk asbesthoudend, bij werken hieraan of verwijdering van deze schouw dienen de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen te worden.

- De schouwpijp is afgedekt met een slab die tussen de natuurleien is ingewerkt. De slab is gescheurd, waardoor waterinsijpeling mogelijk is.

De schoorsteen is bovenaan niet voorzien van een afdeksteen, waardoor regenwater tot op de vloer van het gelijkvloers loopt. De stenen zijn nat.

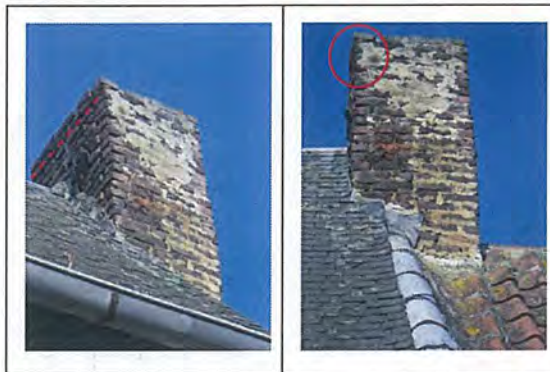


Foto: aanzicht van de loszittende stenen in de bovenste zone

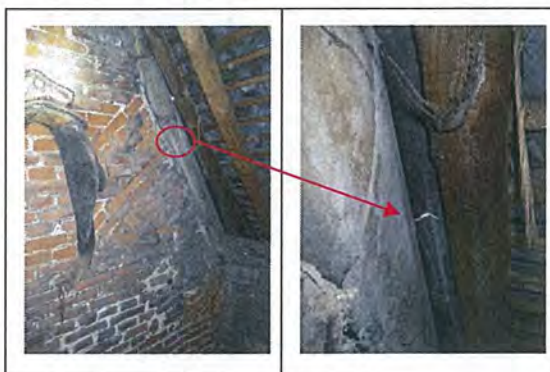


Foto: gescheurde bekleding van de afdekking van het schoorsteenkanaal

3. Dakstructuur + Zolder

3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	40	60			
G		M			<p><u>Woning [1]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de 3 eikenhouten spanten zitten structureel goed in elkaar. - er zijn 2 eikenhouten gordingen per dakvlak voorzien <ul style="list-style-type: none"> * de noordelijke opleggingen van de onderste gordingen zijn niet voldoende. <i>(zie foto)</i> - de eikenhouten kepers duwen de muurplaten langs beide zijden naar buiten. Hierdoor ontstaat ook een ruimte die toelaat om vogels binnen te laten in de zolder. - de naaldhouten panlatten vertonen geen gebreken.
		M			<div data-bbox="823 779 1264 1122" data-label="Image"> </div> <p><i>Foto: matige opleg van de onderste noordelijke gording (deze foto geeft een beeld van de westelijke gording)</i></p> <p><u>Schuur [2]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boven de centrale binnenwand is een naaldhouten spant voorzien, dit werd op een ongelukkige wijze in elkaar gestoken (vermoedelijk na de brand). Het spant voldoet structureel voor de golfplaten, indien terug wordt overgeschakeld naar pannen (of leien) dient de draagkracht van het spant gecontroleerd te worden door een ingenieur. Voorlopig voldoet het structureel gezien. - Per dakvlak werden 4 naaldhouten gordingen voorzien, deze vertonen een doorbuiging, maar voldoen. - de ingewerkte houten balken in het muurwerk vertonen sporen van brand, de sectie van het hout is sterk afgenomen.

4. Regenwaterafvoer

	20	40	40	
4.1. Goten				
	R	M	N	<p><u>Woning [1]:</u> De beide gevels zijn voorzien van zinken hanggoten, gehangen in metalen beugels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - oostgevel: redelijk, de goot kan niet van nabij geïnspecteerd worden. - westgevel: <ul style="list-style-type: none"> * verregaande putcorrosie van de goten * sterk verroeste beugels, deels doorgeroeste bevestigingen
	R		N	<p><u>Schuur [2]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - oostgevel: <ul style="list-style-type: none"> * de zinken goot is ernstig vervuild met vezels van de golfplaten. * de goot is aan de zuidelijke zijde aangewerkt met een bitumenslab. - westgevel: indien er een goot aanwezig is, is deze niet gecontroleerd, ze grenst aan de buurgebouwen.
4.2. Afvoer	90	10		
	G	M		<p>De zinken afvoerbuizen en hun bevestigingen zijn goed.</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zuidelijke afvoer van de schuur [2] is niet aangesloten op de riolering, het water valt van een meter hoog op de verharding, hierdoor vertoont het naastligend muurwerk vochtsporen.
4.3. Riolering	30	30	40	
	G	M	N	<p>De riolering van het complex wordt niet door monumentenwacht gecontroleerd, voor de woning [1] zijn er geen aanwijzingen dat er zich problemen zouden voordoen.</p> <p>Bij de schuur [2] zijn de afvoeren niet aangesloten op een riolering.</p>

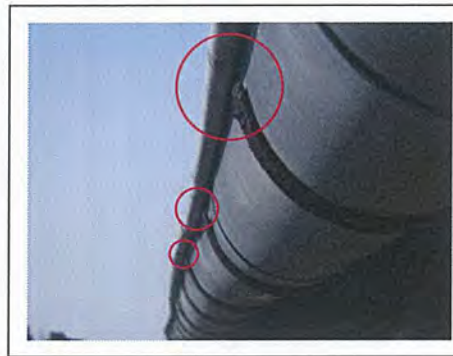


Foto: ontbrekende verankeringen van de beugels

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken

			M	
			M	
			M	
	R			

Woning [1]:

- zuidelijke gevel (voormalige voorgevel, topgevel):
 - a. baksteenmetselwerk waarbij het voegwerk sterk uitgesleten is, de stenen worden niet afgedekt tegen vallend regenwater. Mogelijk liggen enkele stenen los.
 - b. witte hardstenen dorpel is gebroken, er kan water naar het onderliggende muurwerk dringen.
 - c. vooruitstekende zone in de voorgevel, de monelen van de kruisramen (inclusief buitenschrijnwerk) helt over naar het zuiden.
 - d. de zuidwestelijke hoek van het gevelmetselwerk buikt uit naar het zuidwesten. Vermoedelijk gaat dit over een oude zetting, er zijn geen aanwijzingen dat hier nog steeds beweging inzit.

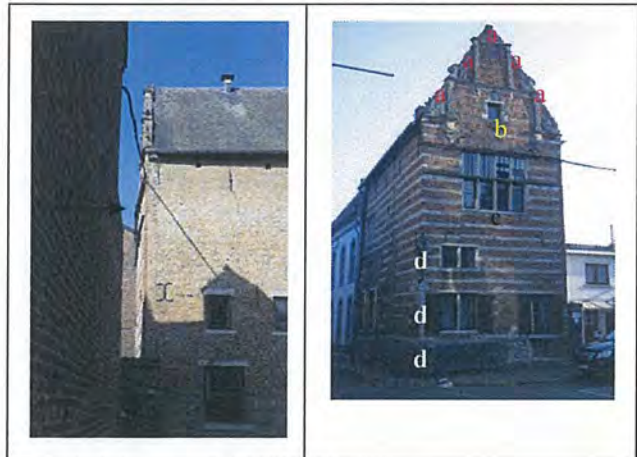
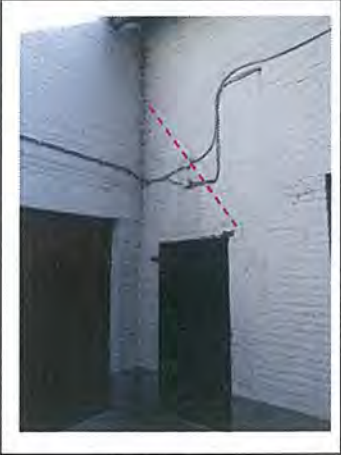




Foto links: bolstand van de zuidelijke voorgevel ter hoogte van de ramen op de verdieping

foto rechts: aanduiding van de gebreken a.d.h.v. letters

R					- westelijke gevel (straatgevel, Bogaerdenstraat): * Het baksteenmetselwerk vertoont een zekere uitbuiking ter hoogte van de 1 ^{ste} verdieping. Hierdoor blijft water staan en komt er vorming van korstmossen voor in deze zone. (de vochtbelasting is hier hoger, het water blijft 'op' de gevel staan.)
R					* de zuidwestelijke hoek buikt uit, zie ook beschrijving hierboven en aanduiding met letter d op bovenstaande foto.
R					* lichte verticale scheurvorming komt voor op verspreide plaatsen in de gevel - boven en tussen de ramen op de verdiepingen - rond het invulmetselwerk - in de lijn van het invulmetselwerk, verticaal naar boven toe De scheuren zijn vermoedelijk gestabiliseerd, deze zullen een seizoensgebonden beweging ondergaan, maar niet verder zetten.
				N	- noordelijke gevel: niet gecontroleerd.
R					- oostelijke gevel (gevel met huidige voordeur): * verspreid verticale scheurvorming, deze is echter niet van die aard dat er moet ingegrepen worden.
					<u>Schuur [2]:</u> De muren van de schuur, zijn zowel de binnenwanden als de buitenwanden, de scheurvorming waarvan sprake, is zowel langs de binnen- als langs de buitenzijde zichtbaar. De wanden komen niet meer afzonderlijk terug in rubriek 6.1.1. - westgevel (voorgevel): * in de gevel zijn sporen van oudere ingrepen, zoals het verkleinen van de poort. * de scheurvorming boven de deur (zie onderstaande foto), loopt nog door aan de binnenzijde.
					
					<i>Foto: scheurvorming boven de deur naar de schuur</i>

		R			 <p><i>Foto: verticale scheurvorming tussen noordelijke en oostelijke muur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuidgevel: <ul style="list-style-type: none"> * de onderste zone van de gevel vertoont sporen van vocht door het opspattend regenwater (afvoer die niet lang genoeg is, zie rubriek 4.2.) * de muurankers zitten voor zover waarneembaar op hun plaats. De stevigheid van de verankering kon niet worden gecontroleerd!
<p>5.2. Natuursteen + voegwerken</p> <p>5.2.2. Witte steen</p>	50	50			<p><u>Woning [1]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de natuurstenen ornamenten in de verschillende gevels zijn ernstig verzand en bevuild met gipskorsten (*). - de witstenen monelen van de kruisramen (in de zuidelijke gevel) hellen over naar het zuiden. zie foto onder rubriek 5.1. - de dorpel van het bovenste raam in de zuidelijke gevel is gebroken. - de plint in witte steen (en andere types natuursteen) vertoont een vervuiling, maar verkeert structureel in goede staat. <p><i>(*) Gipskorsten worden gevormd o.i.v. zure regen. Door een chemische reactie in de steen wordt er gips gevormd aan het oppervlak van de steen. Bij beregening wordt het gips opgelost en weg gespoeld = we zien een verpoederend oppervlak. De delen die niet beregend worden, vervuilen en laten een zwarte korst zien.</i></p>

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
5.6. Afwerklingen opgaand muurwerk		100				
5.6.1. Pleisterwerk	-	-	-	-	-	<p><u>Woning [1]:</u> In zones die minder onderhevig zijn aan de weersinvloeden, werden oude sporen van kaleilagen teruggevonden. De kaleilagen bieden een zekere bescherming aan de stenen.</p>  <p><i>Foto: restanten van kaleilagen op de gevels</i></p>
5.6.2. Schilderwerk		R				<p><u>Schuur [2]:</u> De gevels zijn voorzien van een witte afwerklaag, deze verkeert in goede staat. De onderliggende scheuren in het muurwerk, zijn ook zichtbaar in de afwerklaag. Bij het vernieuwen of vervangen van de afwerking is het belangrijk om een dampopen verfsysteem aan te brengen, zodat de stenen kunnen blijven ademen.</p>
5.7. Ankers, roosters en aanverwante		50	50			
5.7.1. Muurankers		R		M		<p><u>Woning [1]:</u> De muurankers zitten voor zover waarneembaar stevig verankerd. Ze zijn tevens voorzien van de nodige beschermende afwerklingen.</p> <p><u>Schuur [2]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De muurankers aan de noordelijke topgevel werden na de brand niet terug bevestigd, deze liggen op de tussenvloer aan de binnenzijde. Voor de stabiliteit van de gevels te verzekeren, kunnen deze best terug aangebracht worden. - De muurankers aan de zuidelijke topgevel werden niet gecontroleerd op verankering. Ook hier kan best de nodige aandacht aan besteed worden.
5.8. Muurbekroningen						
5.8.2. Topgevels						Zie rubriek 5.1.

5.10. Buitenschrijnwerk

30 30 40

M

Woning [1] – zolder:

- Het raam in de noordelijke topgevel kan niet worden geopend, er is een zwamaantasting aanwezig en de inrotting van het kader zorgt ervoor dat het openen van het raam niet vlot verloopt. Monumentenwacht heeft het risico niet gelopen om het raam te openen en het nadien niet meer te kunnen sluiten.



Foto: zwamvorming in vast kader en opengaand deel van het zolderraam

G

Woning [1] – 1^{ste} verdieping noordelijke kamer

- de eikenhouten ramen verkeren in goede staat, de stopverf vertoont barsten, de afwerkklagen worden schraal. De glas- in-lood beglazing verkeert in goede staat.

M

Woning [1] – 1^{ste} verdieping zuidelijke kamer

- Er is een waterinfiltratie in het centrale opengaande deel van het schrijnwerk, er is eveneens zwamvorming opgemerkt.
- de afwerkklagen zijn schraal, waardoor het hout niet langer beschermd is tegen weersinvloeden.



Foto: zwamvorming in opengaand deel van de ruit

6. Interieur

6.1. Strukturelementen

6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren

30 70

R

R

G

Woning [1] – zolder:

de bakstenen muren op de zolder vertonen buiten een uitgespoeld voegwerk geen grote gebreken:

- de oostmuur helt lichtjes over naar het oosten
- de zuidelijke muur vertoont aan de westzijde een lichte verticale scheur.
- de schoorsteen vertoont verticale scheurvorming.

Woning [1]- verdieping +1:

* noordelijke kamer:

de schoorsteen scheurt af van de noordelijke muur, er is eveneens scheurvorming aan het plafond

* zuidelijke kamer:

de westelijke muur is dikker uitgewerkt, gezien hier een schoorsteenkanaal in weggewerkt zit.

Onder de oostelijke oplegging van de moerbalk komt verticale scheurvorming voor, deze is ook langs de buitenzijde opgemerkt.

Woning [1] – gelijkvloers:

Er werden geen structurele gebreken waargenomen.

- De noordelijke muur (scheidingsmuur met de burenen) werd behandeld tegen opstijgend vocht. De boorgaten zijn zichtbaar.

Schuur [2]:

zie rubriek 5.1.

6.1.2. Vloeren en zolderingen

90 10

N

Woning [1]:

Een groot deel van de draagstructuren is niet controleerbaar door de aangebrachte afwerkingen langs de boven- en onderzijde.

- 1ste verdieping – noordelijke kamer:
 - * de vloer helt af in de noordwestelijke hoek
- 1/2^{de} verdieping – opkamer:
 - * in de moerbalken van de bovenliggende vloer werden uitvliegaten van houtborende insecten teruggevonden, de aantastingen zijn niet actief. (zie onderstaande foto)

6.1.4. Kelders

				M	
				R	
				R	
			100		
				R	



Foto: lichte maar niet actieve aantasting door houtborende insecten.

- gelijkvloers – noordelijke kamer:
 - * in de moerbalk die van noord naar zuid loopt, vertoont een diepe windscheur die over een zekere diepte doorloopt.



Foto: ondersteunende sleutel van de moerbalk vertoont een diepe scheur die de halve diepte van de balk betreft.

- gelijkvloers:
De stenen vloeren vertonen geen verzakkingen of andere structurele gebreken.


Schuur [2]:

1^{ste} verdieping:

De potten en balken verkeren in goede staat, er werden geen noemenswaardige gebreken waargenomen.

Woning [1]:

de tongewelven van de kelder verkeren structureel in goede staat, de afwerkklagen komen verspreid los. De wanden en vloeren zijn behandeld tegen doorslaand en opstijgend vocht. De kelder vertoont voor het overige geen structurele gebreken.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.1.5. Funderingen	-	-	-	-	-	 <p><i>Foto: afbladderende afwerklaagen van het gewelf van de kelder</i></p> <p>De funderingen worden als dusdanig niet gecontroleerd door Monumentenwacht, er zijn aanwijzingen dat er in het verleden zettingen van de funderingen hebben plaatsgevonden. Het is niet volledig uit te sluiten dat deze zettingen gestopt zijn, er zijn echter geen aanwijzingen dat er momenteel nog problemen zouden zijn.</p>
6.2. Vaste interieurafwerking						
6.2.1. Vaste wandafwerking	100					goed
6.2.2. Vaste plafondafwerking	100					goed
6.2.3. Vaste vloerafwerking		100				<p><u>Woning [1]:</u></p> <p>* zolder: De loofhouten beplanking schotelt en vertoont een niet-actieve aantasting door kleine klopkever. (<i>Anobium punctatum</i>)</p> <p>* 1/2^{de} verdieping: de naaldhouten beplanking vertoont een actieve aantasting door kleine klopkever.</p> <p>* gelijkvloers: De stenen vloeren vertonen geen noemenswaardige gebreken, onder de schoorsteen van de noordelijke kamer zijn vochtsporen, de oorzaak hiervan is het ontbreken van een deksteen op de schoorsteen.</p>
		R				
			R			
				R		

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
		R				<u>Schuur [2]:</u> * zolder: de rondhouten werden niet betreden, gezien de matige draagkracht, er dient een beter draagvloer voorzien te worden. * gelijkvloers: in de noordelijke zone, zijn de stallingen voorzien van bakstenen met de strek naar boven. Deze vertonen gebruiksslijtage, maar voldoen.
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen		80	20			<u>Woning [1]:</u> * zoldertrap: de trap is redelijk steil om te betreden, maar voldoet voor privé-gebruik. * trap naar opkamer : de naaldhouten trap vertoont een actieve aantasting door kleine klopper. (<i>Anobium punctatum</i>) * trap: de aansluiting met de wand vertoont scheurvorming naast de trappomen.

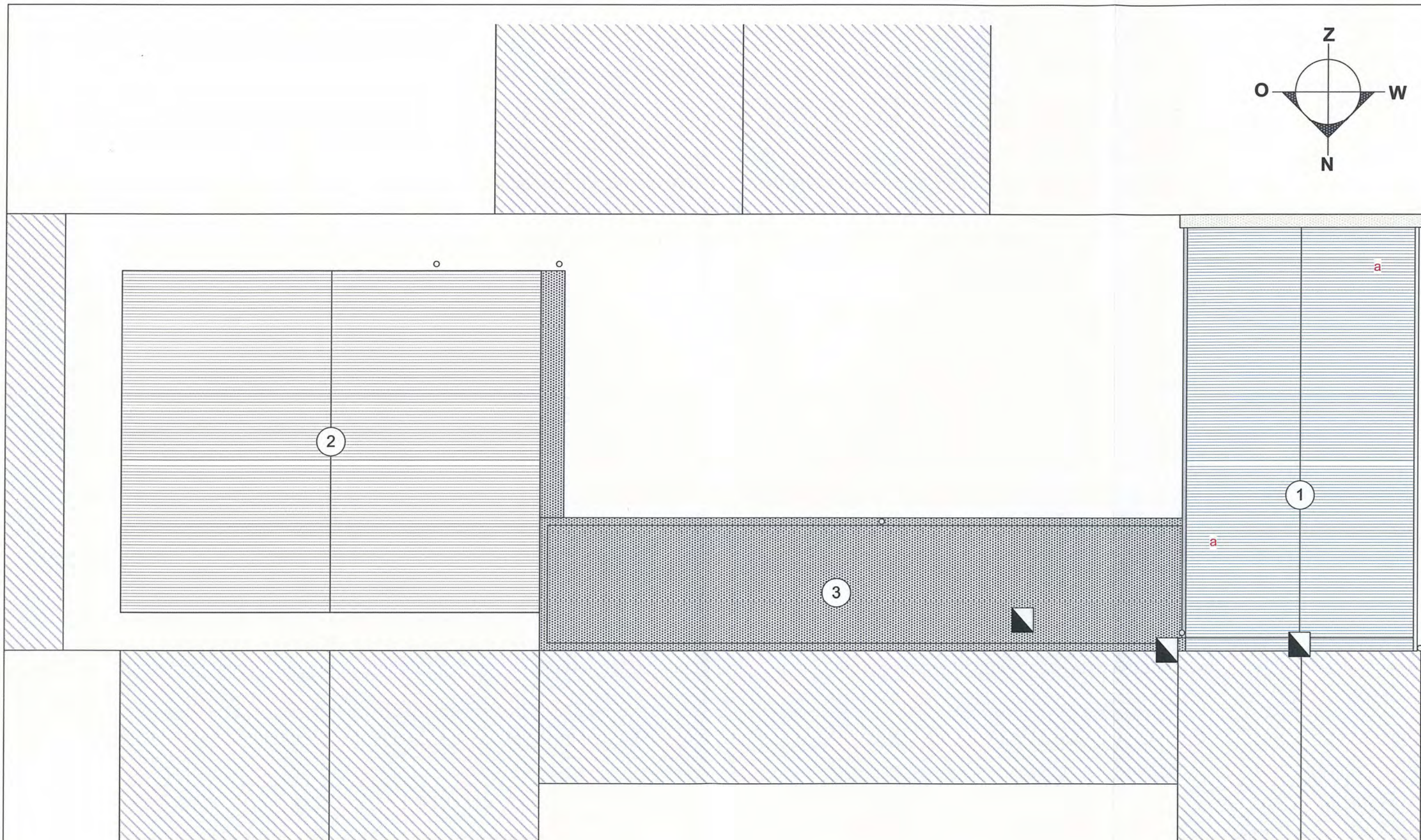
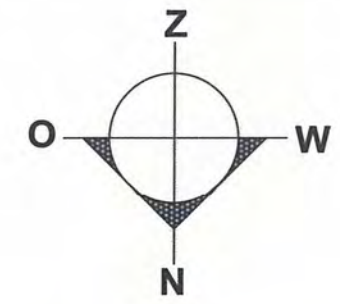
11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
11.1.1. Exterieur		50	50			<u>Woning [1]:</u> De buitenzijde is vlot bereikbaar, de daken zijn niet voorzien van genormeerde ladderhaken, wat de toegankelijkheid van de daken en goten voor onderhoud en herstellingen minder goed toegankelijk maken. <u>Schuur [2]:</u> Aangezien de schuur langs 3 van de 4 kanten is ingebouwd, is dit gebouw niet vlot bereikbaar. De noordelijke en oostelijke zijden zijn niet controleerbaar.
11.1.2. Interieur	100					Het interieur is vlot bereikbaar.

11.3. Dieren	100					<p><u>Woning [1]:</u> Door de openingen tussen de muurplaat en de kepers, hebben vogels en andere kleine dieren vrij spel in het betreden van de zolder. Tijdens de inspectie was een duif aanwezig op de zolder. <i>Zie ook rubriek 3.1.</i></p>
11.4. Andere Asbest	100					<p>De vezelcementen golfplaten bevatten vermoedelijk asbestvezels. Bij werken hieraan dienen de nodige veiligheids- en beschermingsmaatregelen getroffen te worden. Zie ook rubriek 1.1.6.</p>

12. Site

12.1. Bestrating / Terrein	100					<p>Het binnenplein is voorzien van een verharding met kasseien, deze verkeert in goede staat.</p>
	G					



DAKENPLAN

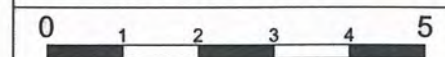
afmetingen en vormen zijn benaderend

Burgerhuis Hellespiegel

Grote Markt 23

3440 ZOUTLEEUEW

B-64 / 22190 / 2015 / B




legende


a probleemaanduiding


o afvoer


① gebouwdeel

 golfplaten

 bitumenvilt


 natuurleien

 buurgebouw

 witte steen

 zink

 PVC

 schoorsteen