

MONUMENTENWACHT VLAAMS-BRABANT

Vereniging zonder winstoogmerk

Inspectierapport B-35 / 20709 / 2011 / B - Wijnpershuis
Wijnpersstraat 10 – 3000 Leuven



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-35/20709/2011/B
OBJECT	: Wijnpershuis
LIGGING : Straat + nr. Gemeente/Stad	: Wijnpersstraat 3000 LEUVEN
WETTELIJKE BESCHERMING	: Monument d.d. 25/03/1938
HUIDIGE FUNCTIE	: Onderwijs of wetenschap
ABONNEE	: Provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3000 LEUVEN
INSPECTIEDATA	: 18/08/2011
UITGEVOERD DOOR	: Ralph SOMMERFELD Monumentenwachter bouwkunde contact: 016 / 31 97 56 GSM 0498 / 68 80 21 ralph.sommerfeld@monumentenwachtvlaamsbrabant.be Willy Roest Monumentenwachter bouwkunde contact: 016 / 31 97 54 GSM 0498 / 68 80 92 willy.roest@monumentenwachtvlaamsbrabant.be
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 3u30 (ter plaatse)
UITGEVOERDE WERKEN	: /
GEBRUIKTE MATERIALEN	: /
VORIGE INSPECTIES	: 23/08/2001
OPMERKINGEN	: Op vraag van de eigenaar werden de daken, de aansluitingen, de nokken, de dakdoorbrekingen en de ondersteunende dakconstructie geïnspecteerd.

Als eigenaar of beheerder van een beschermd monument staat u in voor een goede instandhouding ervan. U kunt hiervoor beroep doen op de restauratiepremie en fiscale aftrekmogelijkheden. De meeste ingrepen vereisen een stedenbouwkundige vergunning en een goedkeuring van het Agentschap Ruimte en Erfgoed. Is er geen stedenbouwkundige vergunning vereist, dan kan het nog zijn dat u voor de werkzaamheden een schriftelijke vergunning nodig heeft van de cel Monumenten en Landschappen van het Agentschap R-E Vlaanderen. Zo zijn er voor beschermde gebouwen bijvoorbeeld heel wat werkzaamheden aan interieurs vergunningsplichtig. Meer informatie vindt u op www.ruimte-erfgoed.be of www.onroerenderfgoed.be of bij de erfgoedconsulenten van de provinciale afdeling van het Agentschap:
 Ruimte en Erfgoed
 afdeling Vlaams-Brabant
 Dirk Boutsgebouw
 Diestsepoort 6, bus 91
 3000 Leuven
 T. 016 66 59 00
ruimte.erfgoed.vbr@rwo.vlaanderen.be

Het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) stelt zijn expertise op het gebied van bomen en struiken met erfgoedwaarde ten dienste van boomeigenaars.

Een voorbeeld van hun concrete projecten:

- medewerking verlenen aan de opmaak van het Standaardbestek 250 versie 2.1. en het Technisch Vademecum Bomen (te verkrijgen vanaf 13 juni 2008 bij ANB, Agentschap voor Natuur en Bos).

In het Standaardbestek vindt u onder meer tips over vakbekwame verzorging van bomen. Dit Standaardbestek 250 versie 2.1. kan geraadpleegd worden op:

http://wegen.vlaanderen.be/documenten/sb250/dl_v21.php.

Een lijst van in België gecertificeerde boomverzorgers (ETW - Certified European Treeworkers) kan geraadpleegd worden op:

<http://www.eac-arboriculture.com>. Deze lijst kan ook op aanvraag bekomen worden op bij de contactpersoon van het VIOE, Geert Van der Linden:

geert.vanderlinden@rwo.vlaanderen.be

Om het gebouw te vrijwaren van verdere aftakeling dienen dringend de nodige herstellingswerken aan de daken, aansluitingen en goten uitgevoerd te worden.

Door de slechte toestand van de daken en de leegstand van het gebouw is de vochtigheid erg groot. Verschillende muren zijn erg vochtig door vochtinfiltratie. Het gebouw dient voorzien te worden van een constante verluchting zodanig dat muurwerk, na herstel van de daken, kan uitdrogen.

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>	9
1.1. Dakvlakken	
1.2. Aansluitingen	
<u>2. Dakdoorbrekingen</u>	14
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>	16
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	
3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur	
3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	
<u>4. Regenwaterafvoer</u>	17
4.1. Goten	
4.2. Afvoer	
4.3. Riolering	
<u>5. Buitenwerk</u>	18
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	

<u>7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)</u>	19
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>	19
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>	19
9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur	
9.2. Licht	
9.3. Andere	
<u>10. Preventie en beheer</u>	20
10.1. Brand	
10.2. Diefstal en vandalisme	
10.3. Bewaring	
10.4. Reiniging	
10.5. Andere	
<u>11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne</u>	20
11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid	
11.2. Vuilnis / Afval	
11.3. Dieren	
11.4. Andere	
<u>12. Site</u>	20
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 de volgende nummers:

op korte termijn

Naar aanleiding van de verstrengde veiligheidsvoorschriften over “werken in de hoogte” willen wij extra de nadruk leggen op het plaatsen van de nodige ankerpunten, ladder- en klimhaken (nieuwe ladderhaken moeten voldoen aan de Europese norm EN 517). Verschillende delen van goten, daken, aansluitingen, dakdoorbrekingen en zolders kunnen niet veilig worden geïnspecteerd of onderhouden. Om dit in de toekomst op een wettelijke en veilige manier mogelijk te maken, dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen. Graag helpt Monumentenwacht u bij het opmaken van een bereikbaarheid- en toegankelijkheidsplan.
De algemene richtlijnen worden besproken in de onderhoudstip (instandhoudingwijzer) ‘Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten’ uitgegeven door Monumentenwacht.
Deze kan u ook gratis downloaden in pdf bij www.monumentenwacht.be (publicaties / brochures).

Toegankelijk maken van de torenspits door het plaatsen van een toegangsluik in de dakbedekking of in de bepleistering tegen het laagste balkenkruis. : 2.6. – 11.1.1.a)

Afbakenen van de ernstig ingerotte zoldervloer zodanig dat deze niet meer beloopbaar is. : 11.1.2. a) – 3.1.3.

Voor een goede **instandhouding** van het monument is het van belang dat de volgende **werken** uitgevoerd worden:

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

dringend

Voorlopige herstellingen uitvoeren aan de met tegelpannen beklede dakvlakken, zodanig dat er geen vochtinfiltratie meer mogelijk zijn. : 1.1.1.

Vervangen van de verdwenen of gebroken nokstukken. Vastleggen van de losliggende nokstukken. : 1.2.1. a)

Reinigen en voorlopig herstellen van de kilgootbekledingen en de aansluitende zalinggoten. : 1.2.3. b) – 1.2.5.a) -1.2.5. b)

Lokaal herstellen van de aansluitingen met het opgaande muurwerk. : 1.2.6.

Voorlopig herstellen van de dakkapellen, zodanig dat er geen regenwater kan naar binnen vloeien. : 2.1.

Vastleggen van de losliggende onderdelen van de schoorstenen. Voorlopig herstellen van het verdwenen metselwerk en de aansluitingen met de dakvlakken. : 2.4.

Reinigen en herstellen van de lekkende en opengeplooid hanggoten. Voorlopige plaatsen van afvoerbuizen zodanig dat het muurwerk gevrijwaard blijft van vocht. : 4.1. – 4.2.

op korte termijn

- Herplaatsen van de gebroken en uitgeschoven natuurleien. : 1.1.3. a)
- Snoeien van de monumentale moerbeiboom na advies van VIOE, Geert Van der Linden: geert.vanderlinden@rwo.vlaanderen.be : 12.3.

op termijn

- Grondig restaureren van de met tegelpannen beklede dakvlakken. De aanwezige tegelpannen zijn historisch waardevol en dienen zo veel mogelijk hergebruikt te worden. : 1.1.1. a)
- Herleggen van de nokstukken en aanbrengen van de nodige aanstrijkingen. Verweerde, gebroken en of afschilferende nokstukken dienen vervangen te worden. : 1.2.1. a)
- Herleggen en lokaal vervangen van de voorgevormde tegelpannen van de kilgoten. De aansluitende zalingen dienen vernieuwd te worden en voorzien van de nodige aansluitingen met het bovendakse of opgaande muurwerk. De ingerotte dragende en ondersteunende structuren dienen vooraf hersteld, lokaal behandeld en of vervangen te worden. : 1.2.3. a) – 1.2.3. b) – 1.2.5. a) – 1.2.5. b) – 3.1.
- Vernieuwen van de aansluitingen met het opgaande en bovendakse metselwerk. : 1.2.6.
- Grondig restaureren van de dakkapellen, aansluitingen, frontons en de luiken. : 2.1.
- Demonteren en terug opbouwen van de schoorstenen. Vernieuwen van alle aansluitingen. : 2.4.1.
- Vernieuwen van alle hanggoten en aansluitende afvoerbuizen. Goten langer dan 10 lopende meter voorzien van een uitzetting en bijkomende afvoer. : 4.1. – 4.2.
- Herstellen van de vastgestelde gebreken voorkomend bij de topbekroningen. : 5.8.
- Structureel controleren van de ingerotte dragende structuur van de zoldervloer. Indien nodig vervangen en terug plaatsen van een beplanking. : 6.1.2. a)

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

Regelmatig nazicht van de dakbedekking en aansluitingen.
Eventueel gebroken of verschoven dakbedekkingen zijn zo snel als mogelijk te vervangen en opgewaaide slabben zijn opnieuw aan te sluiten (en zo nodig te verankeren).
Bij de controle dient ook de vastgestelde oppervlakteverwering van de dakbedekking opgevolgd te worden.
Bij voorkeur gebeurt de controle jaarlijks voor en na de herfst of na hevig stormweer. Hierdoor worden eventuele beschadigingen tijdig opgespoord en kan men (dure) gevolgschade vermijden.

Regelmatig controleren van de met tegelpannen beklede dakvlakken van de dakkapellen en de natuurleien bekleding van de wangen op uitgeschoven exemplaren. Controleren van de nokken en de aansluitingen met de dakvlakken, controleren van de goten, aansluitingen en het buitenschrijnwerk.

Reinigen van de goten en afvoeren, minstens één maal per jaar, bij voorkeur na het vallen van de bladeren. De goten met een gebrekkig afschot krijgen best een tussentijdse onderhoudsbeurt.

Regelmatig opruimen en reinigen van de zolder.

Dit bevordert het opsporen van gebreken en reduceert de kans op de ontwikkeling van biologische houtaantastingen.

Herstellen van het uitgevallen voegwerk en opvullen van de scheuren met een compatibele mortel. Het is belangrijk om bij het vernieuwen van het voegwerk opnieuw kalkmortel te gebruiken.

Deze behoudt namelijk de goede samenstelling van de muur en de waterhuishouding: het water dat in de muur dringt door beregening kan gemakkelijk via de voegen drogen.

Ernstig verweerde bakstenen en natuurstenen vervangen.

Vooronderzoek:

- de samenstelling van de mortel: type bindmiddel, aard toeslagstoffen, mengverhouding;
- de fysische eigenschappen: porositeit, sterkte en vochttransport en vochttransport.

Voorbereidende werkzaamheden:

Het afgekeurde of losgekomen voegwerk met behulp van het juiste gereedschap

uithalen (niet slijpen), zodanig dat de bakstenen niet beschadigd worden.

Meestal gebruikt men hiervoor een platte beitel (niet te breed), eventueel aangedreven met perslucht. De voegen moeten ruim minimum tot 2 cm diepte uitgehaald worden.

Vervolgens de voegopening schoonmaken met perslucht en water.

Alvorens te starten met voegen, dient men het gehele metselwerk te bevochtigen (Het is voldoende dit de avond voor het voegen te doen, bv. met de tuinslang.)

Het voegen:

De eigenschappen van de mortel moeten aansluiten op het vochtgedrag en de mechanische eigenschappen van de steen en aanwezige mortel.

Regelmatig **snoeien** van de beplanting rond het gebouw. Zolang het voegwerk niet is hersteld, is begroeiing op het gebouw te vermijden. Na herstel kan gevelbegroeiing met klimop een beschermend effect hebben op voorwaarde dat deze regelmatig bijgesnoeid wordt rond ramen, goten en daken.

Meer informatie hieromtrent kan u vinden in onze brochure "Vegetatie op en rond gebouwen". Deze kan u ook gratis downloaden in pdf bij www.monumentenwacht.be (publicaties / brochures).

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. Deze moeten tijdig hersteld worden.

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


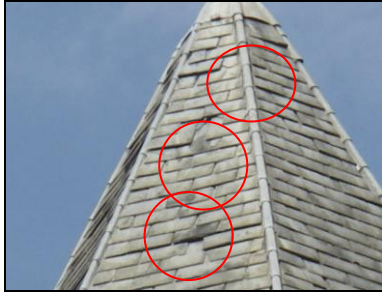
N = Niet geïnspecteerd.

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

1.1.1. Pannen	40	30	30		
1.1.1. a) Algemeen: Gebouwdeel (1-2)			M		De dakvlakken van de Woning (1-2), bekleed met historisch waardevolle gebakken aarden tegelpannen, zijn in matige staat. Ondanks de matige tot slechte toestand van de dakbedekking zijn de vochtinfiltraties momenteel nog gering.
1.1.1. b) Specifiek				S	De tegelpannen zijn begroeid met algen en mossen, op verspreide plaatsen liggen er gebroken, uitgeschoven en verzakte tegelpannen, pannen met afgebroken hoeken en zijn er lokaal ernstig afschilferd. In het westelijke dakvlak van vleugel (2) zijn veel tegelpannen uitgeschoven en werd de onderzijde van de dakconstructie bekleed met een pvc-folie. Lokaal zijn de vernagelingen van de panlatten doorgeroest waardoor deze verzakken.
					 <p><u>Foto:</u> Op verspreide plaatsen in alle dakvlakken: gebroken, afschilferende en uitgeschoven tegelpannen. [I1-2a]</p>
		R			Men kan stellen dat de tegelpannen voor 60 à 70% recupereerbaar zijn.
1.1.2. Leien	100				
1.1.2. a) Toren (3)			R		De met genagelde natuurleien beklede torenspits is in redelijke staat. Lokaal komen afgebroken hoeken, afgebroken en uitgeschoven natuurleien voor. Door de bepleistering en afwerkragen aan de binnenzijde, is de torenspits oncontroleerbaar. Er werden voor zover waarneembaar geen vochtinfiltraties vastgesteld.
					 <p><u>Foto:</u> Afgebroken en uitgeschoven genagelde natuurleien. [I2b]</p>

1.2. Aansluitingen

1.2.1. Nokken

100

1.2.1. a) Gebouwdeel (1-2)

S

De nokken werden bekleed met gebakken aarden Boomse nokstukken. De nokstukken vertonen ernstige sporen van verwerking en schilferen af. De zijdelingse en onderlinge aanstrijkingen zijn begroeid met algen en mossen, vertonen scheurvorming, komen los en zijn grotendeels uitgeschoven. Vermoedelijk liggen de nokstukken op verspreide plaatsen los waardoor ze door de wind kunnen wegvliegen.



Foto: Uitgeschoven aanstrijkingen waardoor de nokstukken losliggen. [I 1-2c]

S

In de aansluiting met dak (2) zijn op de nok van dak (1) enkele nokstukken verdwenen. Op +/- 2 m vanaf de noordelijke kopgevel van gebouwdeel (2) komt één gebroken nokstuk voor.



Foto: Gebroken en verdwenen nokstukken. [I 1-2d]

S

De toestand van de nokafwerking tussen de noordelijke torenwand (3) en het zuidelijke dakvlak van gebouwdeel (1) is gelijklopend met die van de woning.

1.2.2. Hoekkeperafwerking

100

1.2.2. a) Toren (3)

R

Het ingevlochten hoekkeperlood vertoont lichte oppervlakkige verwerking, maar zit op zijn plaats. Lokaal staan de ingevlochten loodslabben onderling licht open.

1.2.3. Kilkeperafwerking

60

30

10

1.2.3. a) Woning (1-2):
Algemeen

R

De kilgoten, bekleed met gebakken aarden voorgevormde tegelpannen, zijn algemeen in redelijke staat. De tegelpannen vertonen sporen van verwerking en schilferen lokaal licht af. De aard van uitvoering is uitzonderlijk en historisch waardevol.

1.2.3. b) Specifiek

S

De kilgoten zijn begroeid met algen en mossen, vervuild door uitgevallen aanstrijkings, vooral in de laagste delen, de zalingen in de aansluiting met de toren (3) en het noordelijke bovendakse metselwerk van gebouwdeel (2). Hier zijn de kilgoten verstopt, komt er vrij ernstige plantengroei voor en zijn de dragende structuren op de zolderverdieping vochtig en ingerot. Ook het binnenmetselwerk is erg vochtig.



Foto: Verstopte kilgoot en zaling door ernstige vervuiling en plantengroei. [I 1-2e]



Foto: Ingerotte en vochtige structuren en onderliggend metselwerk door verstopte kilgoten.

Op verspreide plaatsen zijn de tegelpannen in de aansluiting met de kilgootbekledingen gebroken en schuiven ze uit.



Foto: Uitgeschoven tegelpannen in de aansluiting met de kilgootbekleding. [I 1-2f]

N

De kilgootbekledingen, gelegen in het zuidelijke dakvlak van gebouwdeel (1) zijn oncontroleerbaar. Voor zover waarneembaar is de uitvoering en de toestand gelijklopend met die van gebouwdelen (1-2), hierboven besproken.

1.2.5. Zalingen

90 10

1.2.5. a) Gebouwdeel (1-2)

N

De noordelijke zaling is oncontroleerbaar door de ernstige vervuiling. (Zie rubriek: 1.2.3. a) Specifiek) De dragende structuur op de zolderverdieping is ernstig ingerot, vochtig en vertoont schimmelvorming.

1.2.5. b) Toren (3)

S

De loden zaling achter de toren (3), in de aansluiting met het oostelijke dakvlak van gebouwdeel (2), is moeilijk controleerbaar door het ontbreken van ladderhaken en doordat het venster van de zuidoostelijke dakkapel niet opengaat. Voor zover waarneembaar is het lood verveerd en staat het open van de toren. De afdekslabben werden vermoedelijk niet geplaatst of zijn uitgevallen. De zaling is ernstig vervuild en lekt. De dragende structuren onder de zaling zijn ernstig vochtig, verzakt, vertonen schimmels, inrottingen en aantastingen door houtborende insecten.



Verschillende draagstructuren zijn doorgerot.



Foto: Doorgerotte draagstructuur van de zaling. [I 1-2g]


Het muurwerk is heel vochtig en de zoldervloer is zeer ernstig ingerot. Op de ingerotte vloer werd een metserskuip geplaatst om lekken van de zalinggoot op te vangen. (zie onderstaande foto) Deze loopt over met alle gevolgen vandien.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
1.2.6. Opgaand muurwerk	30	60		10		
1.2.6.a) Gebouwdeel (1-2): Algemeen	G					De noordelijke, oostelijke en zuidelijke aansluitingen met het bovendakse metselwerk werden uitgevoerd op een traditionele manier. De tegelpannen sluiten schuin aan met het metselwerk zodanig dat het regenwater van het muurwerk wegvloeit en het afdruipe water, afkomstig van de afdekstenen, minder opspat tegen het bovendakse metselwerk. De aansluiting met het bovendakse metselwerk werd voorzien van een aanstrijking.
1.2.6. b) Specifiek		R				De tegelpannen zijn in redelijke staat. De mortel tussen de tegelpannen onderling vertoont scheurvorming en is lokaal uitgeschoven. De aanstrijkmortel in de aansluiting met het bovendakse muurwerk, vertoont scheurvorming, komt los en is lokaal verdwenen. 
1.2.6. c) Toren (3)		R		S		<u>Aansluiting met zuidelijke dakvlak gebouwdeel (1):</u> De aansluiting werd voor zover waarneembaar uitgevoerd met loodslabben in trapvorm gelegen over de pannen en in het muurwerk ingewerkt. Voor zover waarneembaar werden geen gebreken vastgesteld. <u>Aansluiting met oostelijke dakvlak gebouwdeel (2):</u> De aansluiting is niet waterdicht. De ondersteunende structuren vertonen sporen van vochtinfiltratie, schimmelvorming en inrottingen. 
						<u>Foto:</u> Gescheurde, loskomende en afgevalen aanstrijkingen. [I1-2h] <u>Foto:</u> Vocht, schimmels en inrottingen door de slechte aansluiting. [I2i]

2. Dakdoorbrekingen


Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
2.1. Dakkapellen			85	15		
2.1.1. Gebouwdeel (1)			M			Het baksteenmetselwerk van de wangen en het fronton is in redelijke staat maar helt licht over naar het zuidwesten. De eikenhouten ondersteunende structuur is ingerot en licht verzakt in het laagste deel. Lokaal werden enkele verweerde bakstenen en lichte verzanding van het voegwerk vastgesteld. De witte natuursteen rond het luik vertoont oppervlakkige lichte verzanding en schilfert af. De latei boven het luik is gebroken. Onder het luik en centraal in de oostelijke kroonlijst werden vochtsporen en een lichte vervuiling vastgesteld. De afdekstenen zijn goed en liggen op hun plaats. Onder de topbekroning komt uitvallend voegwerk voor. De schouderstukken vertonen gipskorstvorming en het muuranker is roestig. De met tegelpannen beklede dakvlakken, de nok, de kilgoten, de aanstrijkingen met het bovendakse metselwerk en de wangen zijn gelijklopend met die van gebouwdeel (1-2).
2.1.2. Gebouwdeel (2)			M	(S)		De eikenhouten dakkapel is in slechte staat. Verspreid komen inrottingen, vochtsporen en aantastingen door houtborende insecten voor. Het raam is zeer ernstig ingerot en gaat door het heel roestige hang- en sluitwerk niet meer open. De glas-in-loodbeglazing komt los, de stopverf is gescheurd en grotendeels verdwenen. De dakbedekking, de nok, de kilgoten en de aansluitingen zijn gelijkaardig als bij gebouwdeel (1-2).
2.4. Schoorstenen (bovendaks)		50	25	25		
2.4.1. Gebouwdeel (1)			M	(S)		<p><u>Centrale schoorsteen:</u> De schoorsteen is in matige tot slechte staat</p> <p><u>Vastgestelde gebreken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - verweerde baksteen; - verzanding en uitvallend voegwerk; - verdwenen en loszittende baksteen in het hoogste deel aan de noordelijke zijde; - lichte bolstand en verspreid lichte scheurvorming. <p>De witte natuurstenen speklagen zijn licht verzand en voegwerk valt uit. In het noordelijke deel van de hoogste speklaag is één witte natuursteen verdwenen. De afdekstenen zijn verzand, vertonen uitvallend voegwerk en afgebroken hoeken. De mortelaanstrijking met de tegelpannen vertonen scheurvorming, komen los en zijn lokaal verdwenen.</p>

2.4.1. Gebouwdeel (1))	 <p><u>Foto:</u> Matige tot slechte toestand van de centrale schoorsteen, loszittende en verdwenen bak- en natuursteen. [I1j]</p> <p><u>Oostelijke schoorsteen:</u> De oostelijke schoorsteen, bovenop het bovendakse mestelwerk, helt licht over naar de westelijke zijde. Het baksteenmetselwerk vertoont aan de westelijke zijde sporen van verwerking, verzanding en uitvallend voegwerk. De witte natuurstenen speklagen en afdeksteen zijn in redelijke staat. Vooral aan de westelijke zijde werden sporen van verzanding van het voegwerk en de natuursteen waargenomen. De mortelaanstrijkningen met de tegelpannen zijn gescheurd, komen los of zijn lokaal verdwenen.</p>
2.5. Topbekroningen		100			
2.5.1. Toren (3)		R			De loden muts op de sluiting van de torenspits vertoont sporen van verwerking en staat lokaal licht open van de natuurleien.
2.6. Ladder- en klimhaken			20	80	
2.6.1. Gebouwdeel (1-2)				N	Er zijn geen ladderhaken aanwezig in de verschillende dakvlakken.
2.6.2. Toren (3)			M		De aanwezige ladderhaken, 2 per dakvlak, zijn licht roestig en voldoen niet aan de huidige veiligheidsnorm EN 517. Het afdeklood, vertoont voor zover waarneembaar, sporen van verwerking.



3. Dakstructuur + Zolder

3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	45	30	25		
3.1.1. Gebouwdeel (1-2)	R	(M)			Algemeen kan men stellen dat de eikenhouten dakconstructie, opgebouwd uit spanten, gordingen, muurplaten kepers, kilkepers en panlatten, in redelijke tot matige staat is. Op verspreide plaatsen werden oude aantastingen door grote klopkever (<i>Xestobium rufovillosum</i>), ontbrekende windverbanden en oppervlakkige inrottingen van de dakstructuren vastgesteld.
3.1.2. Specifiek: Gebouwdeel (2)		M			Het westelijke deel van de dakconstructie van gebouwdeel (2) werd met pvc-folie bekleed tegen doorslaand regenwater. Hierdoor is de dakconstructie moeilijk controleerbaar. De spantbeenvoeten vertonen een vermoedelijk actieve aantasting door grote klopkever. De muurplaat vertoont vochtsporen, schimmel en inrottingen.
			S		De ondersteunende structuur van de zaling, verankerd aan de kepers van het oostelijke dakvlak, zijn ernstig ingerot, vertonen vochtsporen en actieve aantasting door grote klopkever. De onderliggende zoldervloer en dragende structuren zijn ingerot, vertonen schimmels en zijn structureel verzwakt. De oostelijke muurplaat, kepervoeten en de bebording vertonen actieve vochtsporen en schimmelvorming in de aansluiting met de toren (3). In het laagste deel van de noordoostelijke hoek vertonen de kepers, de kilkepers, de noordelijke muurplaat van gebouwdeel (1) en de beplanking van de kilgoot actieve sporen van vocht, inrottingen en schimmels. Het aansluitende spantbeen vertoont vochtsporen. Vermoedelijk is de onderliggende inklemming van de moerbalk vochtig en ingerot.
3.1.3. Toren (3)	R				De kapconstructie van de toren (3) is door de aangebrachte bepleistering aan de onderzijde en het ontbreken van dakluiken oncontroleerbaar. Voor zover waarneembaar en gezien de toestand van de bepleistering en de dakbedekking kan men veronderstellen dat er geen ernstige gebreken of vochtinfiltraties zijn.


4. Regenwaterafvoer

<p>4.1. Goten</p> <p>4.1.1. Algemeen</p>			100	<p>S</p> <p>Algemeen kan men stellen dat de zinken hanggoten in slechte staat zijn. De goten zijn verweerd, vertonen putcorrosie en lokaal gescheurde lasnaden. Op verspreide plaatsen zijn de goten verzakt of plooiën ze open. Hierdoor vloeit het regenwater over de goot naar beneden en spat het regenwater tegen het muurwerk op. Verspreid zijn de goten vervuild, waardoor water en vuil stagneren. De metalen goothaken zijn licht roestig en op verspreide plaatsen verzakt. De ondersteunende eikenhouten latten zijn ingerot en lokaal verdwenen.</p>  <p><u>Foto:</u> Slechte toestand van de hanggoten. [I1-2k]</p>
<p>4.2. Afvoer</p> <p>4.2.1. Algemeen</p>			100	<p>S</p> <p>Algemeen kan men stellen dat de zinken afvoerbuizen in slechte staat zijn. Het zink vertoont ernstige sporen van verwerking en putcorrosie. De ontvangers, bovenop de buizen en in de aansluiting met de hanggoten, zijn eveneens verweerd, komen lokaal los, zijn verzakt of doorgescheurd. De metalen scharnierhaken zijn ernstig roestig en hangen lokaal los. De westelijke afvoerbuis van gebouwdeel (2) is verdwenen waardoor het regenwater tegen het muurwerk afvloeit. [I2m] De gietijzeren voetbuizen zijn roestig.</p>  <p><u>Foto:</u> Verweerde zinken afvoerbuizen, gescheurde en verzakte ontvangers. [I1-2l]</p>
<p>4.3. Riolering</p> <p>4.3.1. Algemeen</p>			100	<p>N</p> <p>De riolering werd niet gecontroleerd.</p>

5. Buitenwerk

<p>5.1. Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken</p> <p>5.1.1. Algemeen</p>		100				<p>Door de slechte toestand van de goten en de afvoerbuizen vertoont het muurwerk in de laagste delen en ter plaatse van de verdwenen afvoerbuizen sporen van vocht, verzanding en uitvallend voegwerk. De bakstenen vertonen sporen van verwerking.</p>
<p>5.8. Muurbekroningen</p> <p>5.8.2. Topgevels</p> <p>5.8.2. a) Gebouwdeel (1-2)</p>	65	20	15			<p>Het bovendakse metselwerk in trapvorm, bekleed met witte natuurstenen afdekstenen, is in redelijke tot lokaal matige staat. Het muurwerk helt lokaal licht over naar de daken toe. Op verspreide plaatsen komen verweerde bakstenen, verzanding en uitvallend voegwerk voor. De witte natuurstenen negblokken en de afdekstenen vertonen uitvallend voegwerk, lichte gipskorstvorming, oppervlakkige verzanding en beschadigingen.</p>  <p><u>Foto:</u> Verweerde bakstenen, verzanding en uitvallend voegwerk. [I1-2n]</p> <p>Het noordelijke bovendakse metselwerk vertoont in het oostelijke laagste deel ernstige vochtsporen, vorstschade en zoutuitbloei, veroorzaakt door de slechte toestand van de noordoostelijke kilgoot en zaling.</p>  <p><u>Foto:</u> Sporen van vocht en zoutuitbloeiing. [I2o]</p>

6. Interieur

6.1. Structuurelementen						
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren				100		
6.1.1. a) Specifiek				S		Door de slechte toestand van de zalingen is het onderliggende muurwerk op de zolderverdieping lokaal vochtig, verzandt het voegwerk en verweren de bakstenen. Het vocht zakt in het muurwerk naar de lager gelegen verdiepingen. Hier komen de afwerkklagen en de bepleisteringen los.
6.1.2. Vloeren en zolderingen				100		
6.1.2. a) Gebouwdeel (2)				S		De dragende naaldhouten structuur en de beplanking vertonen in de aansluiting met de toren (3) zeer ernstige sporen van vocht, schimmelvorming en inrottingen. Hier werd onder het lek een metserskuip geplaatst om het insijpelend regenwater op te vangen. De kuip is vol en loopt over! Ook de beplanking in de noordoostelijke hoek, gelegen onder de kilgoot en de zaling, vertoont vochtsporen. Lokaal werden doorheen de zoldervloer vochtkringen vastgesteld afkomstig van uitgeschoven tegelpannen of van de nokbekleding.
						 <p><u>Foto:</u> Vochtsporen, schimmels en ingerotte draagstructuren en beplanking in de aansluiting met de toren (3).</p>

9. Klimaat

9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur					100	
9.1.1. Algemeen				S		Door de leegstand en de vochtinfiltraties via het dak, aansluitingen en goten, zijn de muren op verspreide plaatsen vochtig. Het interieur ruikt muff en op verspreide plaatsen vertonen de houten structuren (trekbalken), binnendeuren en de lambriseringen condensatieschimmels. Het herstellen van de daken, aansluitingen en goten dringt zich op. Het gebouw dient constant verlucht te worden.

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
11.1.1. Exterieur				100		
11.1.1. a) Algemeen				S		De daken van gebouwdelen (1-2) zijn niet voorzien van ladderhaken. De ladderhaken in de verschillende torenvlakken zijn niet genormeerd, licht roestig en het afdeklood is verweerd. De bevestigingen ervan zijn oncontroleerbaar.
11.1.2. Interieur			75	25		
11.1.2. a) Algemeen			M			Het interieur van het gebouw is goed bereikbaar. De torenspits is door de aangebrachte bepleistering en het ontbreken van een dakluik oncontroleerbaar.
				S		De zoldervloer van gebouwendeel (2) is in de aansluiting met de toren (3) vochtig en ernstig ingerot. Het betreden is gevaarlijk.
11.2. Vuilnis / Afval						
11.2.1. Exterieur				100		
11.2.1. a) Algemeen				S		De goten zijn lokaal verzakt waardoor water en vuil blijft staan. Hier komt plantengroei voor.
11.2.2. Interieur			100			
11.2.2. a) Algemeen			M			Algemeen kan men stellen dat het interieur vervuild is. In verschillende kamers liggen gedemonteerde interieurelementen.
11.3. Dieren				100		
11.3. Dieren				S		Vermoedelijk huist er een marter in het gebouw.

12. Site

12.3. Bomen / Begroeiing			100			
12.3.1. Algemeen			M			De moerbeiboom voor de zuidelijke gevel van gebouwdeel (2) schuurt lokaal tegen het metselwerk. Omdat het vermoedelijk om een als monument beschermde boom gaat dient hiervoor advies gevraagd te worden bij de contactpersoon van het VIOE, Geert Van der Linden: geert.vanderlinden@rwo.vlaanderen.be