

**Begijnhof Turnhout - Woonhuis**

Begijnhof 20  
2300 TURNHOUT



**Provincie  
Antwerpen**

DIENT ERFGOED  
Team Monumentenwacht  
T +32 3 203 67 80  
[monumentenwacht@provincieantwerpen.be](mailto:monumentenwacht@provincieantwerpen.be)  
[www.provincieantwerpen.be](http://www.provincieantwerpen.be) | [www.monumentenwacht.be](http://www.monumentenwacht.be)

| code     | rubriek   element   materiaal   verkort advies                                   | eenheid | indicatieve hoeveelheid | frequentie | uit te voeren door                       | OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|          |                                                                                  |         |                         |            |                                          | 13136-2024-B Begijnhof Turnhout - Woonhuis 2300 TURNHOUT |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|          |                                                                                  |         |                         |            |                                          | 2024                                                     | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|          | <b>Dringend</b>                                                                  |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/01 | Dak [1]-oost: schoor de schoorsteen in afwachting tot herstel tijdelijk op.      |         |                         | 1x         | Algemene aannemer                        | x                                                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/02 | Kelder: bestrijdt de zwamaantasting.                                             |         |                         | 1x         | Eigenaar<br>Specialist                   | x                                                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|          | <b>Werken uit te voeren binnen de 2 jaar</b>                                     |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/03 | Daken [1]-tuinzijde, [2] en [4]: vernieuw de gootbekleding en de afvoeren.       |         |                         | 1x         | Dakwerker                                |                                                          |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/04 | Herstel het buitenschrijnwerk.                                                   |         |                         | 1x         | Schilder<br>Schrijnwerker                |                                                          |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/05 | Schilder / onderhoud het buitenschrijnwerk regelmatig.                           |         |                         | 5j.        | Eigenaar<br>Schilder                     |                                                          |      | x    |      |      |      |      | x    |      |      |      |      | x    |
|          | <b>Gehele object</b>                                                             |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/06 | Maak de goten en daken regelmatig proper.                                        | u       | 2                       | 2x/j.      | Dakwerker<br>Eigenaar                    | xx                                                       | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   | xx   |
| A2024/07 | Contacteer Monumentenwacht tijdig voor een bouwkundige inspectie.                | u       | 3                       | 2j.        | Beheerder                                |                                                          |      | x    |      | x    |      | x    |      | x    |      | x    |      | x    |
| A2024/08 | Maak een asbestinventaris op en neem gepaste maatregelen.                        |         |                         | 1x         | Specialist                               |                                                          |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/09 | Weer de kauwen.                                                                  |         |                         | 1x         | Specialist                               |                                                          |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/10 | Maak de goten en de daken vlot en veilig bereikbaar voor onderhoud en inspectie. |         |                         | 1x         | Dakwerker                                |                                                          |      |      |      |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |
|          | <b>Dak</b>                                                                       |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/11 | Controleer de daken regelmatig.                                                  |         |                         | j.         | Dakwerker<br>Eigenaar                    | x                                                        | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    |
| A2024/12 | Daken [1]-straatzijde en [4]: vernieuw de dakbedekking en de aansluitingen.      |         |                         | 1x         | Dakwerker                                |                                                          |      | x    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|          | <b>Dakwaterafvoer</b>                                                            |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/13 | Controleer de goten en afvoeren regelmatig.                                      |         |                         | j.         | Dakwerker<br>Eigenaar                    | x                                                        | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    |
|          | <b>Kapconstructie en zolder</b>                                                  |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/14 | Dakstructuur [1]: volg de gebreken op.                                           |         |                         | perm.      | Beheerder<br>Eigenaar<br>Monumentenwacht | x                                                        | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    | x    |
|          | <b>Draagstructuur en overspanning</b>                                            |         |                         |            |                                          |                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2024/15 | Onderhoud / schilder de ijzeren delen regelmatig.                                |         |                         | 5j.        | Eigenaar<br>Schilder                     |                                                          |      | x    |      |      |      |      | x    |      |      |      |      | x    |



## INHOUDSTAFEL

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>ADMINISTRATIE &amp; OPMERKINGEN</b> | <b>3</b> |
| <b>CONDITIE</b>                        | <b>4</b> |
| GEHELE OBJECT                          | 4        |
| DAK                                    | 4        |
| DAKWATERAFVOER                         | 4        |
| KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER               | 5        |
| DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING         | 5        |
| SCHRIJNWERK EN BEGLAZING               | 5        |
| AFWERKING EN INRICHTING                | 5        |
| SITE EN OMGEVING                       | 5        |
| <b>ADVIEZENRAPPORT</b>                 | <b>6</b> |
| DRINGEND                               | 6        |
| WERKEN UIT TE VOEREN BINNEN DE 2 JAAR  | 10       |
| GEHELE OBJECT                          | 20       |
| DAK                                    | 26       |
| DAKWATERAFVOER                         | 30       |
| KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER               | 31       |
| DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING         | 32       |
| AFWERKING EN INRICHTING                | 45       |
| SITE EN OMGEVING                       | 48       |

## ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| object                | Begijnhof Turnhout - Woonhuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| bescherming   statuut | Monument 27/05/2015<br><a href="https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9758">https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9758</a><br>Inventaris bouwkundig erfgoed 29/03/2019<br>Opgenomen op de UNESCO- werelderfgoedlijst 02/12/1998                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ID inventaris OE      | <a href="https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/11877">https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/11877</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| huidige functie       | Bewoning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| abonnee               | OCMW Turnhout<br>Stationstraat 80<br>2300 TURNHOUT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| inspectiedata         | 03/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| monumentenwachter     | Jos Vekemans   Pieter-Jan Pelgrims                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| contact               | 03 203 67 84   <a href="mailto:jos.vekemans@provincieantwerpen.be">jos.vekemans@provincieantwerpen.be</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| totaal aantal manuren | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| uitgevoerde werken    | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| gebruikte materialen  | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| vorige inspecties     | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| opmerkingen           | Monumentenwacht gaat niet na of de technische installaties goed werken of aan de normen voldoen. Ze worden enkel besproken in functie van hun impact op de historische omgeving. De foto's in dit rapport vormen geen volledige schade-inventaris maar zijn exemplarisch voor de beschreven vaststellingen.<br>Je kan in het digitaal rapport inzoomen op de foto's om het schadebeeld te verduidelijken. Omdat we nazorg en persoonlijke contacten belangrijk vinden, komen we graag ter plaatse om het inspectierapport te verduidelijken of verdere stappen te bespreken. De eerste 2 uur van deze nazorg zijn trouwens gratis. |

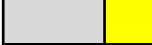
Monumentenwacht stelt de overzichtstabel uit het inspectierapport op vraag van de abonnee ook ter beschikking in een spreadsheet-formaat. Aangezien de gegevens in deze versie bewerkt kunnen worden, geeft Monumentenwacht geen enkele garantie op de correctheid van deze spreadsheet-versie. De tabel die is opgenomen in de pdf-versie van het door Monumentenwacht opgestelde inspectierapport, geldt als enige officiële versie van de overzichtstabel.

## CONDITIE

De conditie van het erfgoed wordt voor het gehele object en per rubriek weergegeven op een 6-delige schaal, en dit voor 3 aandachtspunten en een extra beoordeling onder 'gehele object':

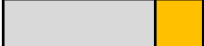
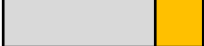
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand               | <i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i><br>Dit is de conclusie van de huidige bewaringstoestand van alle geïnspecteerde onderdelen per rubriek. Het is een globale inschatting van de materiële staat van het erfgoed op het moment van de inspectie.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| onderhoud              | <i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i><br>Deze waarde is een inschatting van het uitgevoerde onderhoud en de manier waarop onderhoud, problemen en risico's worden opgevolgd.<br>Worden daken en goten regelmatig schoongemaakt? Wordt snel ingegrepen als er een probleem is? Is er iemand verantwoordelijk voor het beheer die er regelmatig (vb. wekelijks) passeert en oog heeft voor problemen?                                                                                                        |
| risico op gevolgschade | <i>geen- weinig - redelijk - aanzienlijk - verhoogd - acuut</i><br>Deze schaal geeft aan in welke mate er gevaar bestaat voor een versnelde materiële verwerking of verlies van erfgoedwaarde als de beheerder niet tijdig ingrijpt. Het kan gaan om allerlei mogelijke risico's, zoals ogenschijnlijk kleine problemen die voor ernstige gevolgschade kunnen zorgen, een verkeerd gebruik of beheer, verhoogd risico op calamiteiten, slechte klimatologische omstandigheden voor zeldzame onderdelen met een hoge historische waarde. |
| toegankelijkheid       | <i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i><br>Deze score geeft aan hoe vlot het gebouw of erfgoedobject toegankelijk is voor onderhoud en kleine herstellingen. Zijn er voorzieningen aanwezig om daken en goten veilig te betreden zoals genormeerde ankerpunten en ladderhaken, (neerklapbare) borstweringen...? Zijn trappen en ladders veilig? ...                                                                                                                                                          |

## GEHELE OBJECT

|                        |                                                                                     |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | redelijk |
| onderhoud              |  | matig    |
| risico op gevolgschade |  | redelijk |
| toegankelijkheid       |  | matig    |

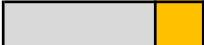
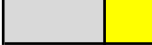
toelichting De woning vertoont achterstallig onderhoud en gebreken. De daken hebben geen veiligheidsvoorzieningen.

## DAK

|                        |                                                                                     |             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| toestand               |  | matig       |
| onderhoud              |  | matig       |
| risico op gevolgschade |  | aanzienlijk |

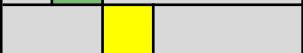
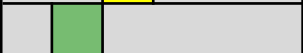
toelichting Enkele pannen dakvlakken zijn in matige staat en vertonen gebreken.

## DAKWATERAFVOER

|                        |                                                                                     |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | matig    |
| onderhoud              |  | matig    |
| risico op gevolgschade |  | redelijk |

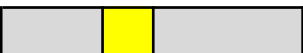
toelichting Verschillende afvoeren en een goot zijn lek.

## KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

|                        |                                                                                   |          |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | goed     |
| onderhoud              |  | redelijk |
| risico op gevolgschade |  | weinig   |

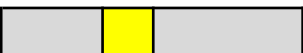
toelichting Enkele opmerkingen dienen opgevolgd te worden.

## DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

|                        |                                                                                   |          |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | redelijk |
| onderhoud              |  | matig    |
| risico op gevolgschade |  | redelijk |

toelichting Zowel de binnen-als de buitenstructuren vertonen gebreken die hersteld of opgevolgd moeten worden.

## SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

|                        |                                                                                     |             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| toestand               |  | redelijk    |
| onderhoud              |  | matig       |
| risico op gevolgschade |  | aanzienlijk |

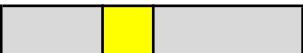
toelichting Het buitenschrijnwerk vertoont achterstallig onderhoud en inrottingen.

## AFWERKING EN INRICHTING

|                        |                                                                                     |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | redelijk |
| onderhoud              |  | redelijk |
| risico op gevolgschade |  | redelijk |

toelichting De afwerking is verouderd en vertoont enkele gebreken.

## SITE EN OMGEVING

|                        |                                                                                     |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| toestand               |  | redelijk |
| onderhoud              |  | redelijk |
| risico op gevolgschade |  | redelijk |

## ADVIEZENRAPPORT

### DRINGEND

#### A2024/01 Dak [1]-oost: schoor de schoorsteen in afwachting tot herstel tijdelijk op.

Dak | schoorsteen | baksteen

toestand De schuin geplaatste schoorsteenmantel vertoont verspreide scheurvorming en wordt ondersteund door houten balken. De aansluiting met de nok is grotendeels weggefallen waardoor het bovenliggende deel naar beneden kan storten. Dit is gevaarlijk voor bezoekers. Het daglicht is goed zichtbaar met lekken tot gevolg.

toelichting advies In afwachting tot herstel kan de schoorsteen bovenaan ingesnoerd worden met bv. plaatmateriaal.

Indien de schoorsteen niet meer in gebruik wordt genomen kan de schoorsteen mits toelating van Onroerend Erfgoed gesupprimeerd worden.

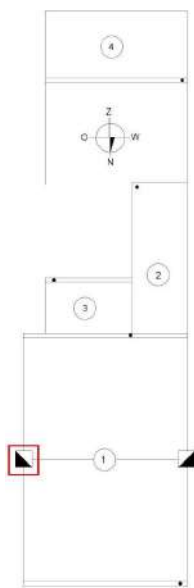
Herstel houdt o.a. in:

- vermoedelijk zal de schoorsteen heropgebouwd moeten worden vanop het gezonde metselwerk en dit met compatibele kalkmortels. Door de helling van de schoorsteen zal de nodige aandacht aan de stabiliteit moeten worden besteed. Schoren onder de schoorsteenmantel mogen niet zomaar op de vloer afdragen maar moeten afgeleid worden naar onderliggende steunmuren/balken die het gewicht kunnen dragen.

prioriteit Dringend

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer



situatieschets



de schoorsteen wordt geschoord



*scheurvorming*



*scheurvorming*



*bovenste deel is grotendeels weggevallen*



*bovenste deel is grotendeels weggevallen*

## A2024/02 Kelder: bestrijd de zwamaantasting.

### Draagstructuur en overspanning | kelder

toestand De kelder wordt goed verlucht maar is vochtig. Er zijn sporen van optrekkend vocht in de scheidingmuur van de voorplaats. De muren vertonen zoutuitbloeiingen. Een draagbalk van de bovenliggende vloer vertoont een beginnende zwamvorming. Welke zwam, kon door ons niet worden vastgesteld. De houten platen van de bovenliggende vloer zijn sterk beschimmeld en zijn een voedingsbron voor zwammen. Plaatmateriaal dient als vloer boven een kelder vermeden te worden.

Vocht en organisch vuil zijn een broeihaard voor schadelijke schimmels zoals huiszwam.

Schimmels zorgen ook voor een ongezond klimaat in de bovenliggende ruimten.

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- neem een staal van de zwamaantasting en stuur deze op naar de plantentuin van Meise voor analyse;
- naargelang het resultaat kunnen de juiste behandel en herstelmethodes worden toegepast;
- verlucht de kelder permanent en
- plaats opslagmateriaal niet rechtstreeks op de vloer of tegen de muur.

Opgelet: zelfs in een kelder met een gezond klimaat, mogen organische materialen nooit lange tijd bewaard of als bouw materiaal gebruikt worden. Vooral hout en papier vormen een broeihaard voor biologische aantastingen zoals huiszwam, die ook de rest van het gebouw structureel kunnen aantasten.

<https://www.plantentuinmeise.be/nl/pQ4gwTY/expertise-huiszwam>

meer informatie [Biologische aantastingen van hout \(2005\).pdf](#)

prioriteit Dringend

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Eigenaar | Specialist



zwamlichaam



openstaand venster



*sterke schimmelvorming op het plaatmateriaal*



*vochtaftekeningen*

## WERKEN UIT TE VOEREN BINNEN DE 2 JAAR

### A2024/03 Daken [1]-tuinzijde, [2] en [4]: vernieuw de gootbekleding en de afvoeren.

Dakwaterafvoer | goten | afvoer | PVC | zink

toestand Dak [1]-tuinzijde: de goot is niet toegankelijk voor controle.

Daken [1]-tuinzijde en [2]: de afvoeren zijn lek met schade aan het achterliggende steenwerk en interieur tot gevolg.

Dak [4]: de goot is op enkele plaatsen lek. De afvoer is uitgezakt en loost het water tegen de gevel.

toelichting advies Dak [4]: vernieuwing van de goot houdt o.a. in:

- verbeter het afschot;
  - vernieuw de gootbekleding in duurzame materialen zoals zink en
  - hou rekening met de elektrolyse die tussen metalen kan optreden (geen koper boven zink!).
- Indien de goot van dak [1]-tuinzijde sterk verweerd is, wordt deze bij voorkeur ook vervangen.

De vernieuwing van afvoeren houdt o.a. in:

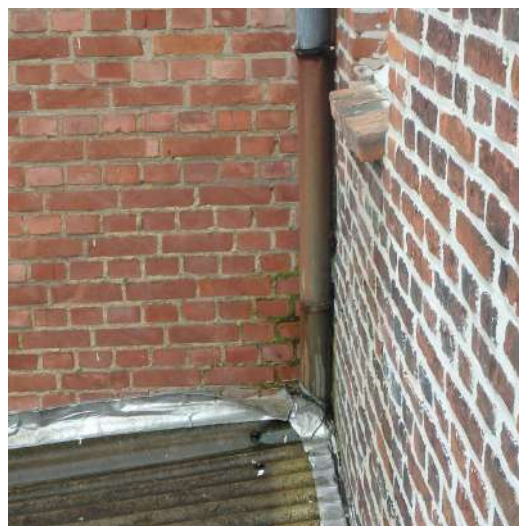
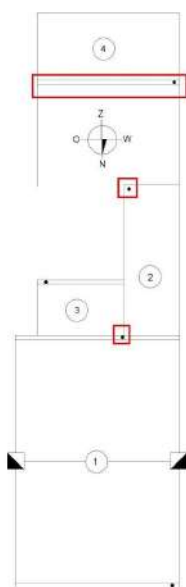
- vervang de pvc-afvoeren door zinken exemplaren;
- plaats ijzeren standpijpen;
- sluit de afvoeren aan op de riolering, waterton of wadi;
- bereken het debiet van de afvoeren ruim en
- hou steeds rekening met elektrolyse die tussen metalen kan optreden (geen koper boven zink!).

meer informatie [Onderhoud van hemelwaterafvoer \(2009\).pdf](#)

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Dakwerker



dak [1]-tuinzijde: de afvoer is lek...



... met plantengroei in de veranda tot gevolg en...



... vochtschade in het interieur



dak [2]: de afvoer buigt en...



... is onderaan lek



dak [4]: de goot vertoont enkele verweringsgaten



dak [4]: de afvoer is uitgezakt



*dak [4]: de afvoer loost het water tegen de gevel*

## A2024/04 Herstel het buitenschrijnwerk.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | raam | deur | luik | blank glas | hout

toestand Het buitenschrijnwerk vertoont verschillende gebreken o.a.:

- de ramen sluiten niet wind- en waterdicht af;
- enkele ramen gaan niet meer open;
- de ramen vertonen enkele inrottingen aan verbindingen, waterdorpels, kozijndorpels, stijlen en voorzetregels;
- verschillende ramen en sluitsystemen zijn dichtgeschilderd;
- sommige sluitmechanismen werken niet;
- plaatselijk zijn glaspanelen gebroken;
- een luikscharnier komt los door druk tengevolge roestig beslag, sommige kunnen hierdoor niet meer bewegen en
- aan de straatzijde steken de blokramen uit de gevel waardoor de bovenregel kan inrotten.

Vleugel [2]: verschillende ramen zijn niet origineel.

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- verwijder alle verflagen;
- maak de dichtgeschilderde ramen en sluitsystemen terug werkzaam;
- verwijder alle ingerotte delen tot op gezond hout;
- herstel kleine beschadigingen (max. 5 cm<sup>3</sup>) met houtpasta;
- herstel grote beschadigingen of vernieuw delen met een duurzame houtsoort;
- maak de ramen wind- en waterdicht, breng tochtstrips aan (verbetert comfortgevoel en energieverbruik);
- pas indien nodig de detaillering van het schrijnwerk aan;
- breng boven het uitstekende blokramen een kraalprofiel en zorg dat deze naar buiten afhelt zodat er geen water blijft staan en terug in de gevel kan dringen of schilder het uitstekende hout regelmatig;
- vernieuw slecht hechtende stopverf;
- schilder na voldoende uitdroging en voorbehandeling in historisch verantwoorde kleuren in minstens 3 lagen;
- schilder de stopverf en enkele mm van het glas mee en
- ontroest de luikscharnieren en herbevestig het losgekomen luikscharnier.

Zie onderhoudsfiches Monumentenwacht.

De afwegingskaders van de Vlaamse overheid kunnen helpen bij een goed onderhoud van het schrijnwerk en een aangenaam leefklimaat:

<https://www.onroerenderfgoed.be/nieuws/afwegingskader-over-historisch-schrijnwerk> .

Bij glasschade kan je kiezen voor isolerende beglazing als het kader en het kleinhout dit toelaten.

Vacuüm glas bv. heeft het voordeel dat het dun is en een zeer hoge isolerende werking heeft.

meer informatie [Houten buitenschrijnwerk schilderen \(2021 - OF 5.3\).pdf](#)  
[Houten buitenschrijnwerk herstellen \(2021 - OF 5.2\).pdf](#)

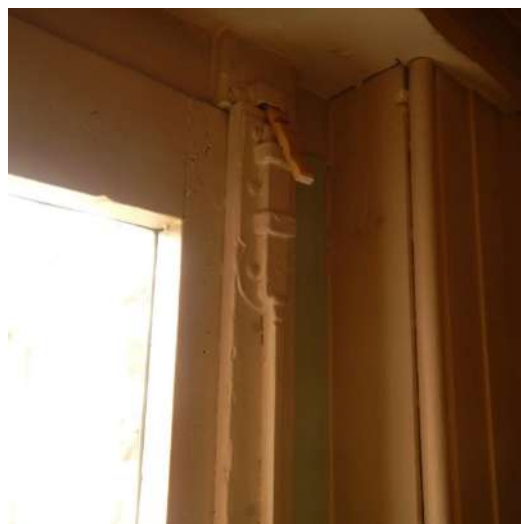
prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

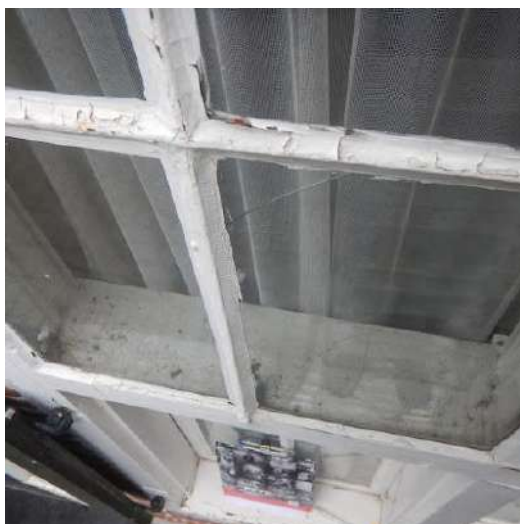
uit te voeren door Schilder | Schrijnwerker



*raam niet wind- en regendicht*



*slecht werkend sluitsysteem*



*gebroken glaspaneel*



*ingerotte verbinding*



*ingerotte waterlijst*



*ingerotte waterlijst*



*raam klemt*



*ingerotte waterlijst*



*ingerotte kozijndorpel*



*ingerotte waterlijst*



*dichtgeschilderd sluitsysteem*



*ingerotte stijl*



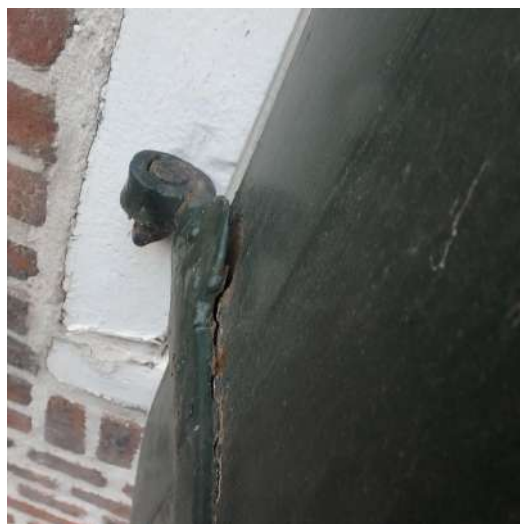
*ingerotte verbinding en voorzetregel*



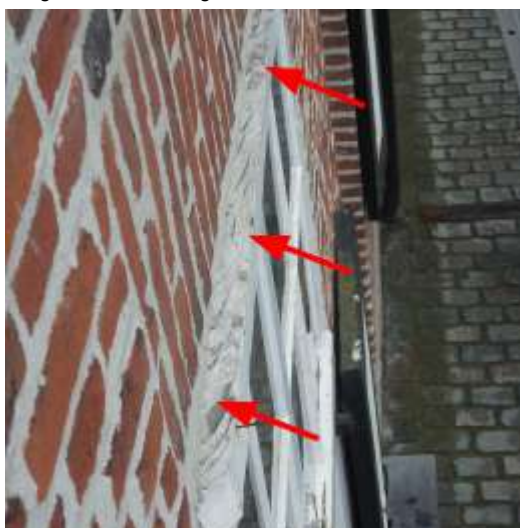
*ingerotte kader*



*vastgeroest luikbeslag waardoor...*



*het scharnier onder druk los komt*



*uitstekend blokraam*

**A2024/05 Schilder / onderhoud het buitenschrijnwerk regelmatig.**

**Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | raam | deur | boeibord | kroonlijst en gootklossen | luik | blank glas | hout**

toestand Het schilderwerk van de ramen, deuren, boeiborden en kroonlijsten vertoont achterstallig onderhoud en bladdert af. De stopverf scheurt en valt plaatselijk weg. De ijzeren raamverdelingen beginnen plaatselijk te roesten.

toelichting advies Regelmatig onderhoud houdt o.a. in:

- maak de condensafvoertjes vrij;
- smeer het hang- en sluitwerk;
- ontroest en schilder de ijzeren delen;
- werk de stopverf van de beglazing bij;
- bereid het hout grondig voor (verwijder slecht hechtende lagen, schuur, ontstof en ontvet);
- schilder met een verfsysteem, compatibel met de ondergrond;
- gebruik historisch verantwoorde kleuren, eventueel op basis van een vooronderzoek en
- schilder de stopverf steeds mee.

Verstrek steeds van een stabiele ondergrond. Verwijder slecht hechtende lagen en, indien een volledig nieuw systeem wordt toegepast, start van blank hout. Behoud of documenteer eventueel aanwezige, historische afwerklagen.

gebruik een dampopen en duurzaam opgebouwd verfsysteem, zoals bv. lijnolieverf. Synthetische verven zijn vrijwel waterdicht en hebben een lage waterdampdoorlaatbaarheid waardoor ze de ondergrond hermetisch afsluiten. Bij kleine beschadigingen van deze afwerklaag kan het houtwerk rotten omdat indringend vocht geen uitweg meer vindt. Hoogglansverven zijn duurzamer dan satijn- of matte verven.

Schilderen alvorens het schilderwerk afbladdert of het hout verweert, vereenvoudigt het werk aanzienlijk!

De frequentie van 5 jaar voor het vernieuwen van het schilderwerk is een gemiddelde van alle gevels van het gebouw in gemiddelde omstandigheden.

meer informatie [Onderhoud van stalen schrijnwerk \(2001\).pdf](#)  
[Onderhoud aan houten buitenschrijnwerk \(2021 - OF 5.1\).pdf](#)  
[Houten buitenschrijnwerk schilderen \(2021 - OF 5.3\).pdf](#)

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Vijfjaarlijks

uit te voeren door Eigenaar | Schilder



*afbladderend schilderwerk*



*losgescheurde stopverf en afbladderend schilderwerk*



weggevallen stopverf



afbladderend schilderwerk



afbladderend schilderwerk



afbladderend schilderwerk



afbladderend schilderwerk



afbladderend schilderwerk



*roestige raamverdeling*



*roestige raamverdeling*



*afbladderend schilderwerk*

## GEHELE OBJECT

### A2024/06 Maak de goten en daken regelmatig proper.

#### Gehele object | vuil en hygiëne

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand                | De zichtbare goten zijn vervuild. In hoeverre de goot van dak [1]-tuinzijde en dakvlak [2] vervuild zijn was voor ons niet te controleren.                                                                                                                                                                                                                                   |
| toelichting advies      | <p>Hoe vaak goten gekuist moeten worden, hangt af van de graad van vervuiling. In een boomrijke omgeving zullen goten meermaals in het herfstseizoen leeggemaakt moeten worden.</p> <p>Hou er rekening mee dat het neerslagpatroon in Vlaanderen verandert en de kans op neerslagextremen toeneemt.</p> <p>Plaats bladvangers in de tapgaten en maak ze regelmatig vrij.</p> |
| meer informatie         | <a href="#">dakwaterafvoer reinigen (2019 - OF 2.1).pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| indicatieve hoeveelheid | 2 u                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| prioriteit              | Voor de winter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| frequentie              | 2 x per jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| uit te voeren door      | Dakwerker   Eigenaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



dak [4]: de goot is sterk vervuild



dak [1]-straatzijde: de goot is vervuild en...



... het tapgat slibt dicht

**A2024/07    Contacteer Monumentenwacht tijdig voor een bouwkundige inspectie.**

**Gehele object | beschermd erfgoed**

toelichting advies    Regelmatige controle voorkomt vervolgschade en maakt een onderhoudsplanung mogelijk.

Met een inspectierapport kan je zelf aan de slag of kan je een aannemer en/of architect onder de arm nemen.

Kan je aantonen dat je de voorbije zes jaar je erfgoed zelf goed onderhouden hebt, bv. met de hulp van Monumentenwacht, dan kan je op basis van een onderhoudslogboek een aanvullende premie van 10% aanvragen <https://www.onroenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek> .

De indicatieve hoeveelheid geeft de vermoedelijke duur van een herhaalinspectie.

Een inspectie kan ook plaatsvinden in functie van een oplevering, onder voorwaarde dat alle betrokken partijen hiermee instemmen.

meer informatie    [Onderhoudslogboek\\_blancooverzicht.xlsx](#)

indicatieve hoeveelheid    3 u

                                 prioriteit    1-3 jaar

                                 frequentie    Tweejaarlijks

uit te voeren door    Beheerder

## A2024/08 Maak een asbestinventaris op en neem gepaste maatregelen.

### Gehele object | asbest

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand           | In het gebouw werden vermoedelijk asbesthoudende materialen vastgesteld: <ul style="list-style-type: none"><li>- het onderdak.</li></ul> Monumentenwacht maakt geen volledige inventaris op, maar wil wijzen op mogelijke gezondheidsrisico's.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| toelichting advies | Correct omgaan met asbesttoepassingen houdt o.a. in: <ul style="list-style-type: none"><li>- laat een asbestinventaris opmaken indien dit nog niet gebeurde. Indien er reeds een asbestinventaris werd opgemaakt, gelieve deze voor ons raadpleegbaar te maken om eventuele risico's in te kunnen schatten;</li><li>- laat risicovolle asbesttoepassingen verwijderen;</li><li>- voorkom in afwachting verdere beschadiging en</li><li>- breng waarschuwende zelfklevers aan.</li></ul><br>Meer info over de herkenning, het asbestattest, mogelijke ondersteuning enz.:<br><a href="https://ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest">https://ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest</a> .<br><br>Asbest verwijderen in een beschermd onroerend goed, doe je best in samenwerking met het agentschap Onroerend Erfgoed:<br><a href="https://www.onroerenderfgoed.be/asbest-beschermd-erfgoed?utm_source=Nieuwsbrief+Onroeren+d+Erfgoed&amp;utm_campaign=4e48ac9740-Nieuwsbrief_20201210_COPY_01&amp;utm_medium=email&amp;utm_term=0_c131bfbb6f-4e48ac9740-94290885">https://www.onroerenderfgoed.be/asbest-beschermd-erfgoed?utm_source=Nieuwsbrief+Onroeren+d+Erfgoed&amp;utm_campaign=4e48ac9740-Nieuwsbrief_20201210_COPY_01&amp;utm_medium=email&amp;utm_term=0_c131bfbb6f-4e48ac9740-94290885</a> .<br><br>Gecertificeerd asbestdeskundigen die asbestinventarissen opmaken:<br><a href="https://ovam.vlaanderen.be/lijst-procesgecertificeerde-bedrijven">https://ovam.vlaanderen.be/lijst-procesgecertificeerde-bedrijven</a> .<br><br>Erkende bedrijven voor asbestverwijdering:<br><a href="https://werk.belgie.be/nl/erkenningen/erkenning-asbest-bedrijven-erkend-voor-afbraak-verwijdering-swerken?title_op=none&amp;title=&amp;postcode_op=none&amp;postcode=&amp;city_op=none&amp;city=&amp;page=1">https://werk.belgie.be/nl/erkenningen/erkenning-asbest-bedrijven-erkend-voor-afbraak-verwijdering-swerken?title_op=none&amp;title=&amp;postcode_op=none&amp;postcode=&amp;city_op=none&amp;city=&amp;page=1</a> . |
| meer informatie    | <a href="#">Asbest (2020 - IF 0.6).pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| prioriteit         | 1-3 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| frequentie         | Eenmalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| uit te voeren door | Specialist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



asbest onderdak

**A2024/09 Weer de kauwen.**

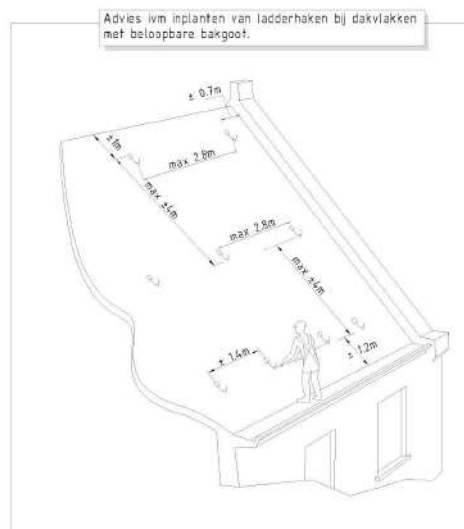
**Gehele object | dieren**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand           | In de buurt werden kauwen met nestmateriaal gespot.<br>Zij kunnen nesten in schoorsteenkanalen wat brandgevaarlijk is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| toelichting advies | Kauwen zijn een beschermde diersoort, ze weren houdt o.a. in: <ul style="list-style-type: none"><li>- neem de nestplaatsen na het broedseizoen weg en</li><li>- schermen ze af door stevige roosters te plaatsen.</li></ul> Zie ook<br><a href="https://www.natuurpunt.be/pagina/kauw#:~:text=Kauw%20(Corvus%20monedula).schouwen%20en%20op%20kerkzolders%20broedt">https://www.natuurpunt.be/pagina/kauw#:~:text=Kauw%20(Corvus%20monedula).schouwen%20en%20op%20kerkzolders%20broedt</a> . |
| prioriteit         | 1-3 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| frequentie         | Eenmalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| uit te voeren door | Specialist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

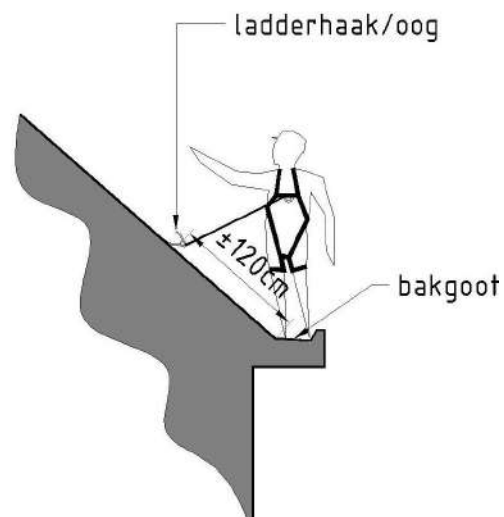
## **A2024/10** Maak de goten en de daken vlot en veilig bereikbaar voor onderhoud en inspectie.

### **Gehele object | toegankelijkheid en bereikbaarheid**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand           | <p>Dak [1]-straatzijde: het dakvlak en de goot zijn met een ladder bereikbaar maar niet veilig toegankelijk wegens het ontbreken van veiligheidsvoorzieningen.</p> <p>Dak [1]-tuinzijde is door de aangebouwde veranda niet toegankelijk voor controle en herstel. Het dak is deels bereikbaar via het platte dak [2] maar er kan geen lange ladder door de woning waardoor dak [2] voor ons niet toegankelijk is voor controle en herstel. Er staan ook geen veiligheidsvoorzieningen op deze daken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| toelichting advies | <p>Veiligheid houdt o.a. in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dak [1]: plaats ladderhaken (EN517);</li><li>- dak [1]-tuinzijde: voorzie vlotte toegang via voldoende grote dakramen of</li><li>- via dak [2] door bv. een dakluik te plaatsen of een gevelladder en</li><li>- plaats op dak [2] ankerpunten (EN795).</li></ul> <p>Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op de werkwijze van Monumentenwacht maar zijn niet enkel voor ons bedoeld.</p> <p>Zonder permanente voorzieningen bij werken moeten telkens dure leuning, netten, hoogwerkers, stellingen, etc. voorzien worden.</p> <p>Collectieve beschermingsmiddelen hebben vanuit de wetgeving de voorkeur op persoonlijke, maar zijn niet verplicht.</p> <p>Monumentenwacht kan een gedetailleerd bereikbaarheids- en toegankelijkheidsplan opstellen als de dakwerken meer concreet zijn.</p> <p>Meer info vindt u in de brochure "veiligheid en toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten". Zie onderstaande link:</p> <p><a href="https://www.monumentenwacht.be/files/veiligheid_toegankelijkheid_update2018.pdf">https://www.monumentenwacht.be/files/veiligheid_toegankelijkheid_update2018.pdf</a> .</p> <p>Laat het valbeveiligingssysteem regelmatig keuren, afhankelijk van de soort door een bevoegd persoon of door een EDTC (Erkende dienst voor Technische Controles). De tijd tussen twee controles wordt op basis van een risicoanalyse bepaald. Lees voor het gebruik van het systeem steeds de gebruiksaanwijzingen en het keuringsverslag.</p> <p>De bevestiging van ladderhaken door een pakket isolatie in een aan de binnenzijde afgewerkte dakstructuur, is niet eenvoudig uit te voeren en naderhand niet meer te controleren. Aangezien een slechte bevestiging mensenlevens kan kosten, zijn een correcte uitvoering en een plaatsingsverslag per ladderhaak noodzakelijk. Dit moet eenvoudig raadpleegbaar zijn.</p> |
| meer informatie    | <p><a href="#">Daken en goten toegankelijk maken voor onderhoud (2018 - OF 0.2).pdf</a></p> <p><a href="#">Veiligheidssystemen voor hellende daken (2019 - IF 0.4).pdf</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| prioriteit         | 3-6 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| frequentie         | Eenmalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| uit te voeren door | Dakwerker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



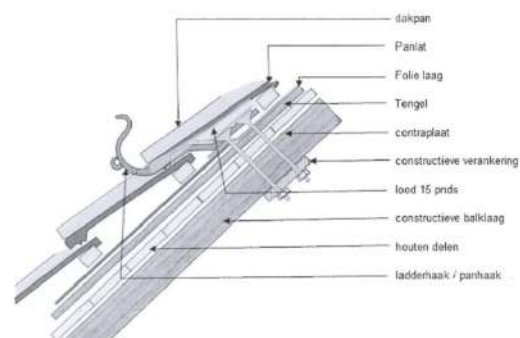
principe plaatsing ladderhaken aan beloopbare bakgoot



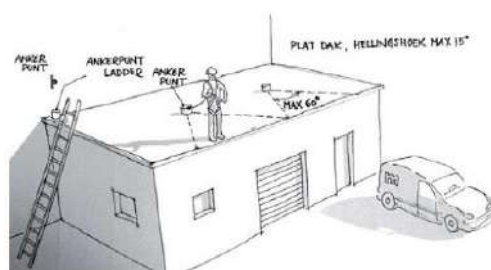
principe plaatsing ladderhaken en werkwijze bij een beloopbare goot



voorbeeld genormeerde ladderhaak panbedekking



principe plaatsings genormeerde ladderhaak panbedekking



principe plaatsing ankerpunt



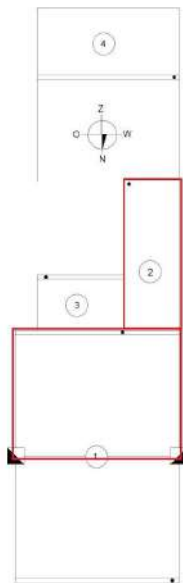
dak [1] enkel via dak [2] toegankelijk met een lange ladder die niet door de woning kan

## DAK

### A2024/11 Controleer de daken regelmatig.

#### Dak | dakbedekking

- toestand Dak [1]-tuinzijde en het platte dak [2] zijn voor ons niet veilig bereikbaar voor controle.
- toelichting advies Doe dit periodiek en telkens na hevig stormweer.
- meer informatie [Onderhoud van platte en licht hellende daken \(2020-OF 1.4\).pdf](#)
- prioriteit Binnen het jaar
- frequentie Jaarlijks
- uit te voeren door Dakwerker | Eigenaar



*de dakvlakken zijn niet veilig bereikbaar*

## A2024/12 Daken [1]-straatzijde en [4]: vernieuw de dakbedekking en de aansluitingen.

Dak | dakbedekking | aansluitingen | pannen | roofing

toestand Dak [1]-tuinzijde is niet bereikbaar voor controle. Van op afstand gezien is de kwaliteit beter dan aan de straatzijde. Enkele pannen zijn verschoven.

Daken [1]-straatzijde en [4]: de pannen zijn sterk verweerd en vertonen onderstaande gebreken:

- de pannen sluiten onderling niet goed aan;
- verschillende pannen brokkelen af;
- verschillende pannen liggen gekanteld;
- de neuzen schilferen af waardoor de pannen uitzakken;
- dak [1]-straatzijde: de onderste rij pannen liggen geknikt en kunnen uitzakken en
- dak [4]: de roofing aansluiting met de achterbuur is stuk verweerd.

Bovenstaande gebreken hebben lekken tot gevolg waardoor de dakstructuur kan inrotten.

toelichting advies Dicht de lekken in afwachting tot het vervangen van de dakbedekking.

Vernieuwen houdt o.a. in:

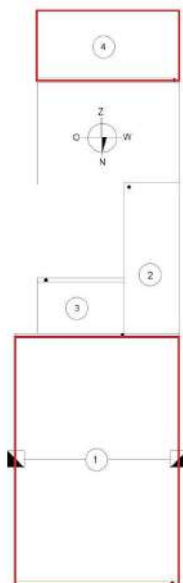
- verwijder de dakbedekking;
- verwijder het vezelcementen onderdak (asbest) volgens de voorgeschreven regelgeving;
- controleer de dakstructuren en herstel indien nodig;
- naargelang de toekomstige functie kan er al dan niet geopteerd worden om isolatie te plaatsen;
- plaats een nieuw onderdak;
- plaats een nieuw pannendak, dit kunnen recup pannen zijn die de originele benaderen en
- vervang de roofingaansluitingen in duurzaam materiaal bv. Loodslabben, plaats de slabben voldoende diep in de voeg, bevestig met muurkrammen en dicht de voeg met een compatibele kalkmortel.

Dak [1]-tuinzijde: indien de pannen nog in redelijke tot goede staat zijn kunnen deze gerecupereerd worden.

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Dakwerker



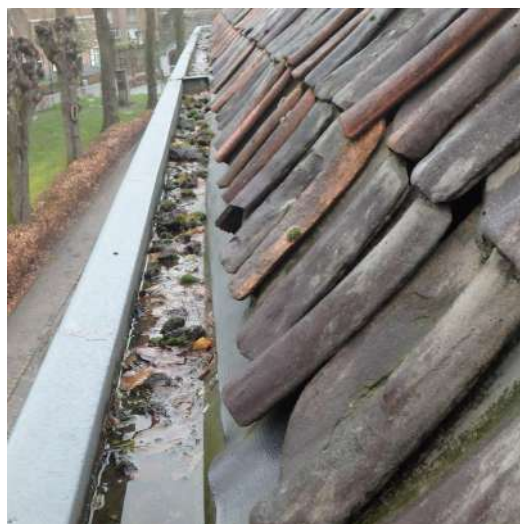
situatieschets



dak [1]: beschadigde pan



dak [1]: sterk verweerde en geklonken pannen



dak [1]: geknikte rij pannen



dak [1]: afgebroken pan



dak [1]: uitgeschoven pan



dak [1]: uitgeschoven pan



dak [1]: afgebroken neus



*dak [1]: vocht op zolder*



*dak [4]: uitgeschoven pan*



*dak [4]: stuk verweerde pan*



*dak [4]: slechte onderlinge aansluiting*



*dak [4]: sterk verweerde en beschadigde pannen*



*dak [4]: stuk verweerde roofingaansluiting*

## DAKWATERAFVOER

### **A2024/13** Controleer de goten en afvoeren regelmatig.

Dakwaterafvoer | goten | afvoer | ijzer | koper | lood | zink

toestand Dak [1]-tuinzijde: de goot is niet bereikbaar voor controle.

Dak [2]: het tapgat is niet bereikbaar voor controle.

prioriteit Binnen het jaar

frequentie Jaarlijks

uit te voeren door Dakwerker | Eigenaar

## KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

### A2024/14 Dakstructuur [1]: volg de gebreken op.

Kapconstructie en zolder | kapconstructie | loofhout | naaldhout

toestand De dakconstructie vertoont sterke schimmelvorming. Een gording vertoont plaatselijk vochtatfekeningen ten gevolge lekken in de dakbedekking. De nieuw geplaatste gordingen zijn zover zichtbaar niet verankerd.

Bovenstaande gebreken kunnen tot zettingen leiden.

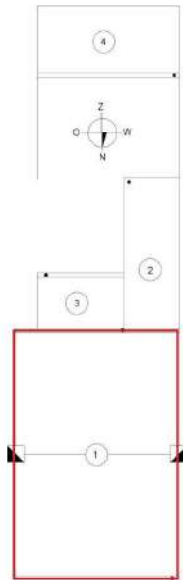
toelichting advies Opvolging / herstel houdt o.a. in:

- verlucht de zolder;
- maak de bestofte en vervuilde delen proper;
- neem de schadeoorzaken weg en
- veranker de nieuwe gordingen met de topgevels.

prioriteit Binnen het jaar

frequentie Permanent

uit te voeren door Beheerder | Eigenaar | Monumentenwacht



situatieschets



sterk beschimmelde dakconstructie



sterk beschimmelde dakconstructie



nieuwe gordingen zijn niet verankerd

## DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

### **A2024/15 Onderhoud / schilder de ijzeren delen regelmatig.**

**Draagstructuur en overspanning | muuranker | smeedijzer**

toestand De verf van de muurankers begint te verschrompelen waardoor er lichte roestvorming optreedt.  
toelichting advies Onderhoud houdt o.a. in:

- neem roest weg en
- schilder met een compatibel verfstelsysteem.

Schilderen alvorens roestvorming optreedt, vereenvoudigt het werk aanzienlijk!

meer informatie [ijzeren buitenelementen onderhouden \(2020 - OF 0.5\).pdf](#)  
prioriteit 1-3 jaar  
frequentie Vijfjaarlijks  
uit te voeren door Eigenaar | Schilder



verf verschrompeld met beginnende roestvorming

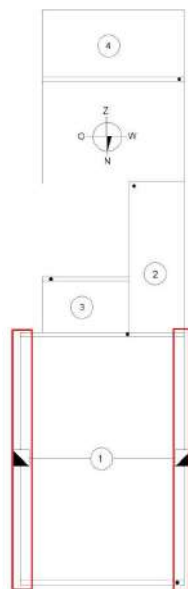


verf verschrompeld met beginnende roestvorming

## A2024/16 Zolder [1]: herstel de topgevels.

### Draagstructuur en overspanning | metselwerk | baksteen

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand           | Vleugel [1]-zolder: boven en naast de opening in de topgevel met de westelijke buurwoning loopt een grote verticale zettingsscheur. Boven op de houten latei rusten gordingen op het verzwakt steenwerk. Dit kan op termijn zettingen in de dakstructuur veroorzaken. Ook de westelijke topgevel vertoont lichtere zettingsscheuren onder een gording. Zones voegwerk zijn uitgespoeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| toelichting advies | <p>Herstel houdt o.a. in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hermetisel zwakke delen terug op vanop het gezonde metselwerk;</li><li>- maak de scheuren zuiver;</li><li>- vervang sterk verweerde of beschadigde stenen;</li><li>- boet grote scheuren in;</li><li>- hervoeg de scheuren en het uitgespoeld voegwerk;</li><li>- haal deze voldoende diep en voorzichtig uit (min. 1,5 x breedte van de voeg);</li><li>- reinig en bevochtig de voegopening;</li><li>- gebruik een voegmortel die compatibel* is met de ondergrond en de originele mortel zo dicht mogelijk benadert en</li><li>- voeg niet bij vrieskou.</li></ul> <p>Verder zijn van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- maak zo veel mogelijk gebruik van de oorspronkelijke stenen;</li><li>- gebruik vervangstenen die qua uitzicht en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen;</li><li>- gebruik leg- en voegmortel die qua kleur, vorm en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen en</li><li>- gebruik geen mortels op basis van cement bij 'zacht' metselwerk en (vorst)gevoelige bak- of natuursteen! De dichte cementmortel zorgt ervoor dat het vochttransport via de stenen loopt i.p.v. door de voegen, waardoor stenen beschadigd kunnen raken door vorst of zouten.</li></ul> |
| meer informatie    | <a href="#">Voegen in historisch metselwerk herstellen (2020 - OF4.5).pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| prioriteit         | 1-3 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| frequentie         | Eenmalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| uit te voeren door | Algemene aannemer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



situatieschets



zolder [1]-oost: sterk scheurvorming en verzwakt steenwerk



zolder [1]-west: scheurvorming



zolder [1]: zones uitgespoeld voegwerk

**A2024/17    Herstel de zoldertrap.**

**Draagstructuur en overspanning | trap | hout**

toestand    De onderste traptrede is ingescheurd en verzwakt.

toelichting advies    Herstel houdt o.a. in:

- verlijm de scheur en verstevig de trede of
- vervang de traptrede door dezelfde houtsoort.

prioriteit    1-3 jaar

frequentie    Eenmalig

uit te voeren door    Timmerman



*ingescheurde trede*

**A2024/18 Vleugel [4]: herstel de ingerotte moerbalken.**

**Draagstructuur en overspanning | moerbalk | hout**

toestand Enkele noordelijke opleggingen zijn ingerot waardoor de constructie verzwakt en er zettingen kunnen ontstaan.

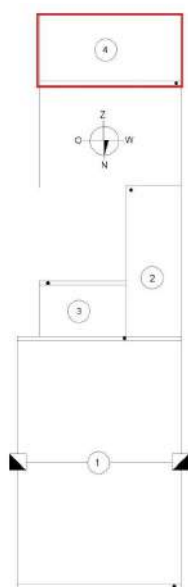
toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- vervang de ingerotte delen door nieuw hout in te boeten of
- plaats een voldoende zwaar L-profiel onder de ingerotte oplegging.

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer



*situatieschets*



*ingerotte moerbalk*



*ingerotte moerbalk*

**A2024/19 Vleugel [1]: herstel indien nodig de draagbalken van de houten vloeren.**

**Draagstructuur en overspanning | vloer | hout**

toestand Door de afwerking zijn niet alle vloeren zichtbaar voor controle.

Op de eerste verdieping hellen verschillende vloeren af. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Bij het belopen voelen ze stevig aan wat doet vermoeden dat het oude verzakkingen betreft. Bij de renovatie van de woning wordt dit bij voorkeur nader bekeken.

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer



*zoldervloer niet zichtbaar door de isolatie*



*de afwerking verhindert een controle van de verzakte vloer*



*de afwerking verhindert een controle van de verzakte vloer*



*de afwerking verhindert een controle van de verzakte vloer*

## A2024/20 Herstel het metselwerk.

### Draagstructuur en overspanning | metselwerk | baksteen

toestand Vleugel [2]: de gevels vertonen enkele lichte zettingsscheuren en scheuren te wijten aan een verschillende uitzetting van verschillende materialen, in dit geval baksteen en betonnen lateien. Plaatselijk spoelt het voegwerk uit ten gevolge een lekkende afvoer en valt de mortel in de dagkanten beperkt weg.

Vleugel [4]: de oostgevel vertoont sterk scheurvorming, vermoedelijk een verzwakking in de ondergrond. De westgevel vertoont lichte scheurvorming.

toelichting advies Na het verhelpen van de oorzaak houdt herstel o.a. in:

- maak de scheuren zuiver;
- vervang sterk verweerde of beschadigde stenen;
- boet grote scheuren in;
- hervoeg de scheuren en het uitgespoeld voegwerk;
- haal deze voldoende diep en voorzichtig uit (min. 1,5 x breedte van de voeg);
- reinig en bevochtig de voegopening;
- gebruik een voegmortel die compatibel\* is met de ondergrond en de originele mortel zo dicht mogelijk benadert en
- voeg niet onder te felle zon, bij regenweer of vrieskou.

Verder zijn van belang:

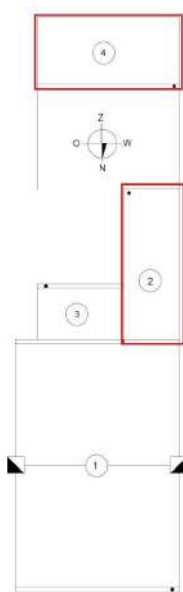
- maak zo veel mogelijk gebruik van de oorspronkelijke stenen;
- gebruik vervangstenen die qua uitzicht en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen;
- gebruik leg- en voegmortel die qua kleur, vorm en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen en
- gebruik geen mortels op basis van cement bij 'zacht' metselwerk en (vorst)gevoelige bak- of natuursteen! De dichte cementmortel zorgt ervoor dat het vochttransport via de stenen loopt i.p.v. door de voegen, waardoor stenen beschadigd kunnen raken door vorst of zouten.

meer informatie [Gevel beschermen tegen doorslaande regen \(2020 - OF4.4\).pdf](#)  
[Voegen in historisch metselwerk herstellen \(2020 - OF4.5\).pdf](#)

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Aannemer voegwerken | Algemene aannemer



situatieschets



vleugel [2]: lichte zettingsscheur



*vleugel [2]: lichte zettingsscheur*



*vleugel [2]: scheurvorming tussen twee verschillende materialen*



*vleugel [2]: scheurvorming tussen twee verschillende materialen*



*vleugel [2]: uitgespoelde voegen*



*vleugel [2]: weggefallen mortel in de dagkant*



*vleugel [4]-oost: grote zettingsscheur*



*vleugel [4]-west: lichte zettingsscheur*

**A2024/21 Herstel de blauwe hardstenen dorpels.**

**Draagstructuur en overspanning | dorpel | blauwe hardsteen**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| toestand           | Enkele raamdorpels vertonen uitgespoelde koolstofaders, plaatselijk zijn stukken afgebroken.                                                                                                                                                                             |
| toelichting advies | Herstel houdt o.a. in: <ul style="list-style-type: none"><li>- maak de uitgespoelde aders en de breuken zuiver;</li><li>- herstel de uitgespoelde aders met een compatibele kalkinjectiemortel en</li><li>- voeg de breuken op met een compatibele kalkmortel.</li></ul> |
| prioriteit         | 3-6 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| frequentie         | Eenmalig                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| uit te voeren door | Restauratie-aannemer   Algemene aannemer                                                                                                                                                                                                                                 |



*uitgespoelde koolstofader*



*uitgespoelde koolstofader en afgebroken stuk*



*gebroken dorpel*

**A2024/22 Veranda [3]: vernieuw / supprimeer de veranda.**

**Draagstructuur en overspanning | dakbedekking | aansluitingen | goten | hanggoot | afvoer | kapconstructie | dragend | polyester | hout | PVC | bitumen | baksteen**

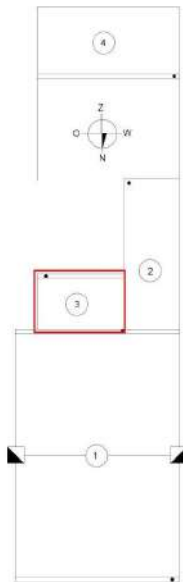
toestand De veranda is een latere toevoeging en vertoont onderstaande gebreken:

- het polyester dak is sterk verweerd;
- op het dak liggen balken, vermoedelijk tegen het opwaaien van de polyester;
- de muuraansluitingen zijn slordig uitgevoerd met bitumentape en komen los met lekken tot gevolg;
- de dakstructuur staat op enkele plaatsen nat en kan inrotten;
- de aansluiting met de afvoer van vleugel [1] is lek;
- de pvc goot is niet duurzaam;
- er hangt geen afvoer waardoor het water in de overlopende waterton opspat en het onderliggend muurwerk nat en bemost is. De voegen zullen hierdoor versneld uitspoelen en
- het kader van de veranda is onderaan ingerot waardoor er verzakkingen kunnen optreden.

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer



*situatieschets*



*de bitumentape aansluiting is lek*



*de bitumentape aansluiting valt weg*



*het dak wordt verstevigd met balken*



*leke aansluiting met de afvoer*



*geen afvoer waardoor...*



*... het water in een overlopende waterton terecht komt*



*ingerotte stijl*



*de dakstructuur staat nat*

**A2024/23 Vleugel [4]: consolideer de buitenkeuken.**

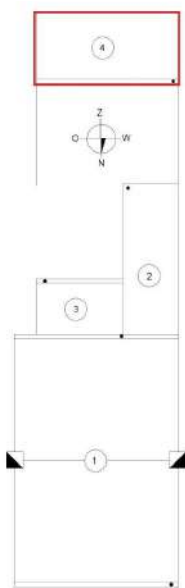
**Draagstructuur en overspanning | buitenkeuken | baksteen | ijzer**

toestand In vleugel [4] staat een originele buitenkeuken. Deze is beschadigd. De schoorsteen ontbreekt.  
toelichting advies Consolideren houdt o.a. in:

- herstel de keuken met de originele bakstenen en met compatibele kalkmortels en
- ontroest de ijzeren latei en schilder deze met een roestwerend verfsysteem.

Indien de keuken terug in gebruik wordt gesteld dient de bovendakse schoorsteen terug opgemetseld te worden.

prioriteit 3-6 jaar  
frequentie Eenmalig  
uit te voeren door Eigenaar | Algemene aannemer



*situatieschets*



*beschadigde buitenkeuken*

## AFWERKING EN INRICHTING

### A2024/24 Herstel de binnenafwerking.

Afwerking en inrichting | vloerafwerking | wandafwerking | interieur | plafondafwerking

toestand De binnenafwerking is verouderd en vertoont enkele scheuren in muren en plafonds.

Op de gelijkvloers zijn vermoedelijk sporen van optrekkend vocht of doorslaand vocht zichtbaar.

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- neem de oorzaken van de vochtindringing weg;
- laat muren en plafonds voldoende uitdrogen;
- herstel de pleisterschade;
- voorzie grote naden en scheuren van een scheuroverbruggende wapeningen en
- schilder bij voorkeur in de oorspronkelijke kleurstelling na vooronderzoek.

Dit alles met duurzame, dampopen, compatibele pleisters en verven en volgens de regels van de kunst. In een historische omgeving zijn deze kalkgebonden.

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Schilder | Specialist | Aannemer pleisterwerken



*gescheurd pleisterwerk*



*gescheurd pleisterwerk*



*vermoedelijk sporen van optrekkend vocht*



*gescheurd pleisterwerk*



*vermoedelijk sporen van optrekkend vocht*



*sporen van doorslaand vocht*



*vermoedelijk sporen van optrekkend vocht*

**A2024/25 Vervang de beschadigde tegelplinten.**

**Afwerking en inrichting | vloerafwerking | cementtegels | keramische tegels | natuursteen | tegels**

toestand De tegelvloeren voldoen algemeen. Plaatselijk zijn enkele plinten op de gelijkvloers beschadigd.

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Aannemer vloer- en tegelwerken | Eigenaar



*beschadigde plint*



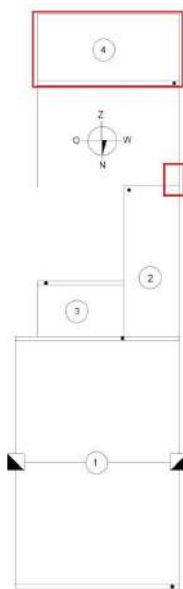
*beschadigde plint*

## SITE EN OMGEVING

### A2024/26 Snoei klimplanten regelmatig of neem ze weg.

#### Site en omgeving | begroeiing

- toestand Vleugel [2]: op de gevel begint een klimop te groeien.
- Dak [4]: de afgezaagde resten drukken op de panbedekking en kunnen deze beschadigen
- Een begroeiing beschermt de gevels tegen regeninslag, draagt bij tot de biodiversiteit en kan beeldbepalend zijn, maar ze kan in bepaalde gevallen ook schade aanrichten.
- De klimop kan via verweerd metselwerk schade aan de gevel veroorzaken. Klimop op daken kan de dakbedekking opdrukken en beschadigen.
- toelichting advies Als een bouwkundig probleem (vb. beschadigd voegwerk of slechte waterafvoer) oorzaak is van ongewenste begroeiing, dient dit uiteraard verholpen te worden.
- Als de klimop behouden blijft, bepaal dan de zone die overgroeid mag worden. Zorg ervoor dat de klimop binnen deze zone blijft en niet over de dakrand, het schrijnwerk,... groeit.
- Als de klimop niet te behouden blijft, verwijder deze dan zo snel mogelijk om de hoeveelheid hechtworteltje op het muurwerk te beperken.
- Lees ook onze brochure 'Vegetatie op en rond Gebouwen'  
[https://www.monumentenwacht.be/files/brochure\\_vegetatie.pdf](https://www.monumentenwacht.be/files/brochure_vegetatie.pdf) .
- meer informatie [Gevelbeplanting onderhouden \(2023 - OF 8.3.2\).pdf](#)  
[Bomen bij erfgoed snoeien en beheren \(2023-OF8.3.3\).pdf](#)
- prioriteit Binnen het jaar
- frequentie Jaarlijks
- uit te voeren door Eigenaar



situatieschets



klimop groeit tegen gevel [2]



*De afgezaagde resten drukken op dak [4]*

- pannen
- dakfolies
- zink
- polyester
- pvc
- buurgebouw
- schoorsteen
- daknummer
- afvoer



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

