

# 708A MUZIEKSCHOOL HERENTALS

Hikstraat 28 | 2200 Herentals



## HERBESTEMMINGSSTUDIE

Opgemaakt door **ARAT architecten**  
Fraikinstraat 71 | 2200 Herentals | [www.arat.be](http://www.arat.be)  
T 014 24 86 90 | [info@arat.be](mailto:info@arat.be)

Opgemaakt te Herentals | februari 2023

Opdrachtgever | **Stad Herentals**  
Augustijnenlaan 30 | 2200 Herentals  
Premieverlenende Overheid | **Agentschap Onroerend Erfgoed**  
Erfgoedconsulent | Dieter Nuytten

 **ARAT**



<b>HOOFDSTUK 01 ONDERZOEK VAN DE SITE</b>	<b>4</b>
01.01 INVENTARIS	4
01.02 HISTORISCHE NOTA	7
01.03 ANALYSE VAN DE ERFGOEDWAARDEN	9
01.04 BOUWTECHNISCHE ANALYSE	14
01.05 RUIMTELIJKE ANALYSE	18
<b>HOOFDSTUK 02 ONDERZOEK VAN HET POTENTIEEL</b>	<b>26</b>
02.01 INLEIDING	26
02.02 MARKTONDERZOEK	26
02.03 MOGELIJKE SCENARIO'S	28
<b>HOOFDSTUK 03 ONTWERPEND ONDERZOEK</b>	<b>30</b>
03.01 INLEIDING	30
03.02 DRIE SCENARIO'S	30
03.03 EVALUATIETABEL	37
<b>HOOFDSTUK 04 RAPPORT</b>	<b>42</b>
<b>HOOFDSTUK 05 BIJLAGEN EN BIBLIOGRAFIE</b>	<b>43</b>
05.01 BIJLAGEN	43
05.02 BIBLIOGRAFIE	43

*Het onderzoek van de site vangt aan met een gedetailleerde opmeting en een uitgebreid fotodossier. Deze documenten hebben tot doel de bestaande toestand van de erfgoedsite vast te leggen. Alle benodigde documenten worden bijgevoegd als bijlage.*

### 01.01 INVENTARIS

<b>Naam</b>	Gemeentelijke Jongensschool
<b>Ligging</b>	Hikstraat 28, 2200 Herentals
<b>Kadaster</b>	1 <sup>ste</sup> afdeling Herentals, sectie F, perceelnummer 82E
<b>Datering</b>	1882
<b>Bescherming</b>	Als monument OA003224, besluitnummer 4203.
<b>Geïventariseerd</b>	Inventarisnummer 47074 (01-01-2001 - 31-12-2001)
<b>Eigendom</b>	De school is eigendom van de stad Herentals en is momenteel in gebruik als muziekacademie

De voormalige Gemeentelijke Jongensschool is momenteel beschermd als monument door het MB van 13 april 2004, omwille van het algemeen belang, gevormd door de historische en meer bepaald architectuurhistorische waarde.

De gemeentelijke jongensschool werd volgens de gevelstenen in 1882 opgericht naar ontwerp (uit 1881) van P.J. Taeymans en is sinds 1970-1971 in gebruik als stedelijke muziekacademie. Het schoolgebouw bestaat uit een U-vormig grondplan met aan de straatzijde het hoofdvolume waarop aan de speelkoerzijde haaks twee klasvleugels aansluiten. Het hoofdvolume bestaat uit een gecombineerde lijst- en trapgevel van zeven traveeën en één bouwlaag onder zadeldak (nok parallel aan de straat, kunstleien) geritmeerd door pilasters met diamantkoppen, gebogen frontonnetje en bolornament. De baksteenbouw wordt verlevendigd met brede banden op een hoge natuurstenen onderbouw. Rechts bevindt zich een getrapte deurrisaliet met gebogen fronton, ingevuld met een Brugse travee met gemeentewapen in drielob en een rondboogdeur in een zware omlijsting met bekronend radvenster. Verder zijn er zijtuitgevels aanwezig.'

'Aan de achterzijde bevindt zich een overdekte gaanderij waarvan de originele gietijzeren zuilen, verankerd met metalen trekkers in de achtergevel, zijn bewaard. Twee kleine bouwvolumes verbinden de hoofdvleugel met de klasvleugels en zijn opgevat als een baksteenbouw met tuitgevel, voorzien van een overhoeks topstuk op een witstenen geprofileerde kraagsteen, witstenen dekstenen en een cirkelvormig bovenlicht met originele invulling.'

'Twee identieke klasvleugels zijn opgetrokken in baksteen. De langsegevels worden gekenmerkt door grote vensteropeningen met vermoedelijk origineel schrijnwerk gevat in verdiepte steekboogvormige muurvlakken en bovenaan beëindigd door een bakstenen tandlijst. De getrapte kopgevel wordt getypeerd door decoratief uitgewerkte lisenen, baksteenpolychromie, ijzeren sierankers en witstenen afdekstenen en console.'

'De vrij gaaf bewaarde inkomhal is afgewerkt in eclectische stijl met classicerende inslag. In een klasvleugel is de wand voorzien van een lambrisering met faïencetegels (figuratieve tegels in wit-blauw en witte in dambordpatroon en decoratieve boorden).'<sup>1</sup>

---

1 Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/47074>



afb. 1: Aanduiding van het onderzoeksgebied (stippellijn) ©Geopunt



afb. 2: Aanduiding van het onderzoeksgebied (stippellijn) ©Geoportaal



afb. 3: voorgevel Hikstraat



afb. 4: binnenkoer (zicht naar achterkant perceel)



afb. 5: binnenkoer (zicht naar voorkant perceel)

## 01.02 HISTORISCHE NOTA

*Volgende analyse is een objectief overzicht van de aanwezige erfgoedwaarden, ongeacht de huidige bouwtechnische toestand of mogelijke ontwerpoverwegingen en financiële aspecten. De waarden geformuleerd in het beschermingsbesluit zijn hierbij richtinggevend en worden bijgestaan door volgende criteria: de zeldzaamheid, de herkenbaarheid, de authenticiteit, de representativiteit, de ensemblewaarde en de contextwaarde van de erfgoedsite.*

*De waardestelling steunt op een grondig bouwhistorisch onderzoek die de bouw-en gebruiksgeschiedenis van het pand tracht te achterhalen. De in situ situatie vormt de eerste bron van informatie: bouwsporen, draagstructuren, bepaalde afwerkingen, enzovoort worden onderzocht. Daarnaast wordt de ruimere omgeving ook besproken, meer bepaald de percelering, de aanleg van wegen en de inplanting van het gebouw. Een tweede informatiebron is een doelgericht archief-en literatuuronderzoek. Ook wordt referentiemateriaal ingezet om de erfgoedwaarden bijkomend te staven.*

### 01.02.01 WAARDEN VOLGENS HET BESCHERMINGSBESLUIT

De voormalige Gemeentelijke Jongensschool is momenteel beschermd als **monument** door het MB van 13 april 2004, omwille van het algemeen belang, gevormd door de **historische** en meer bepaald **architectuurhistorische waarde**. De historische en architectuurhistorische waarde wordt omschreven als volgt:

Gemeentelijke jongensschool als materiële getuige van de zogenaamde 'schoolwet' van 23 september 1842, de eerste organieke wet op het lage onderwijs en de financiering voorzien bij wet van 14 augustus 1873. Fraai uitgewerkt en vrij gaaf bewaard schoolcomplex van 1882, naar een ontwerp van provinciale bouwmeester P.J. Taeymans. De oorspronkelijke U-vormige plattegrond met twee klassenvleugels haaks op de hoofd vleugel werd bewaard. De hoofd vleugel aan de straat is traditioneel opgevat wat betreft planschema en opstand en wordt gekarakteriseerd door de witstenen gevelornamenten en de Burgse travee in een uitgesproken eclectische stijl, kenmerkend voor de bouwperiode en het oeuvre van de architect. Aan de speelkoer bleef de typerende overdekte galerij behouden. In de inkomhal werd de authentieke interieurafwerking in neoclassicistische stijl bewaard.<sup>2</sup>

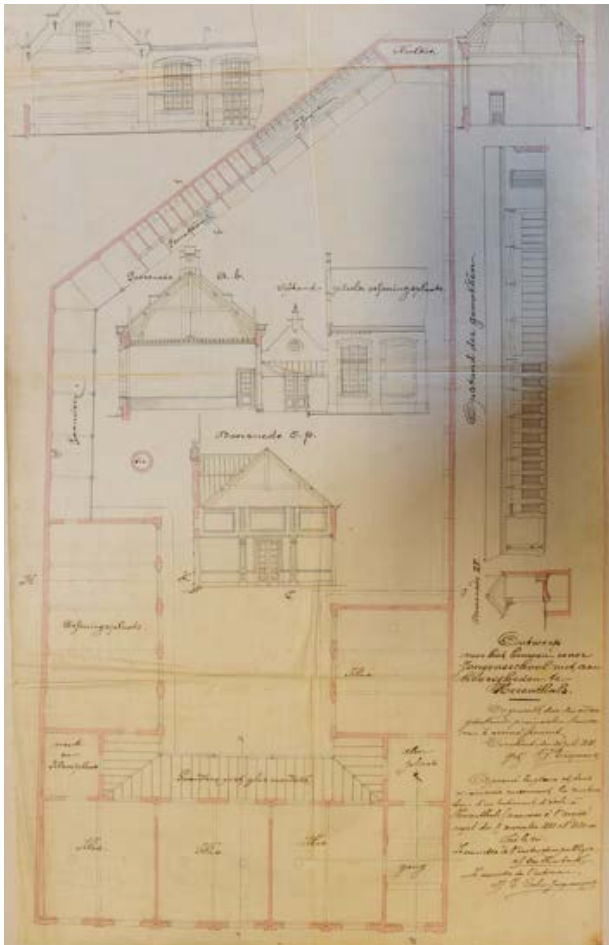
Bovendien is het perceel gelegen in de Historische stadskern van Herentals, opgenomen in de Inventaris van het Archeologisch Erfgoed (ID: 140033).<sup>3</sup> (afb. 2)

### 01.02.02 HISTORIEK TIJDLIJN

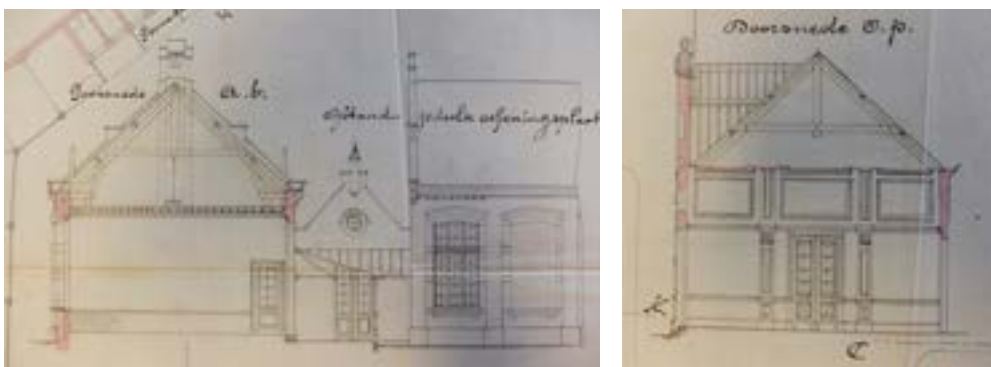
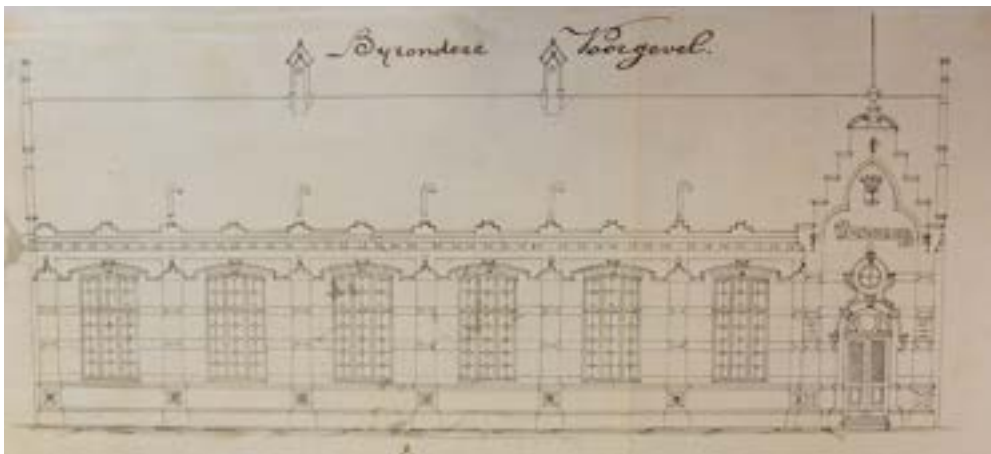
1879	↓	Onteigening en afbraak van woning, schuur, stal en tuin
1881		Plannen van P.J. Taeymans voor nieuwe Jongensschool
1882-1883		Opbouw van de school o.l.v. P.J. Taeymans
1970	↓	In gebruik genomen als stedelijke muziekacademie

<sup>2</sup> Ministerieel besluit houdende bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht (nr. 4203)

<sup>3</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140033>

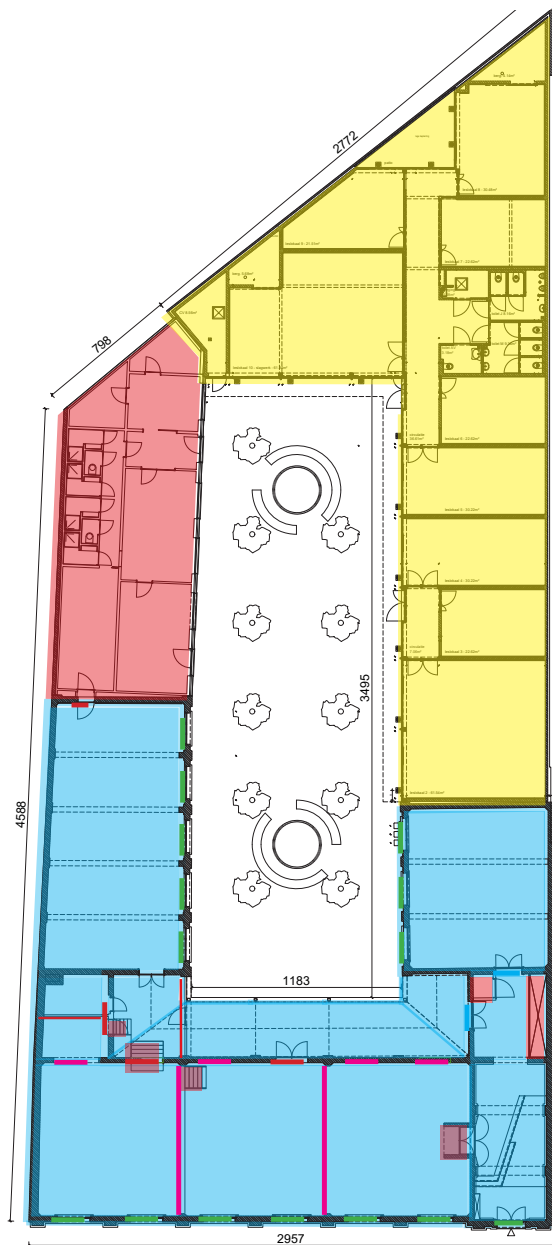


afb. 6: 1881, plan voor Jongensschool van P.J. Taymans © Rijksarchief Antwerpen.



afb. 7: 1881, snedes en geveleanzicht van P.J. Taymans voor Jongensschool © Rijksarchief, Antwerpen.





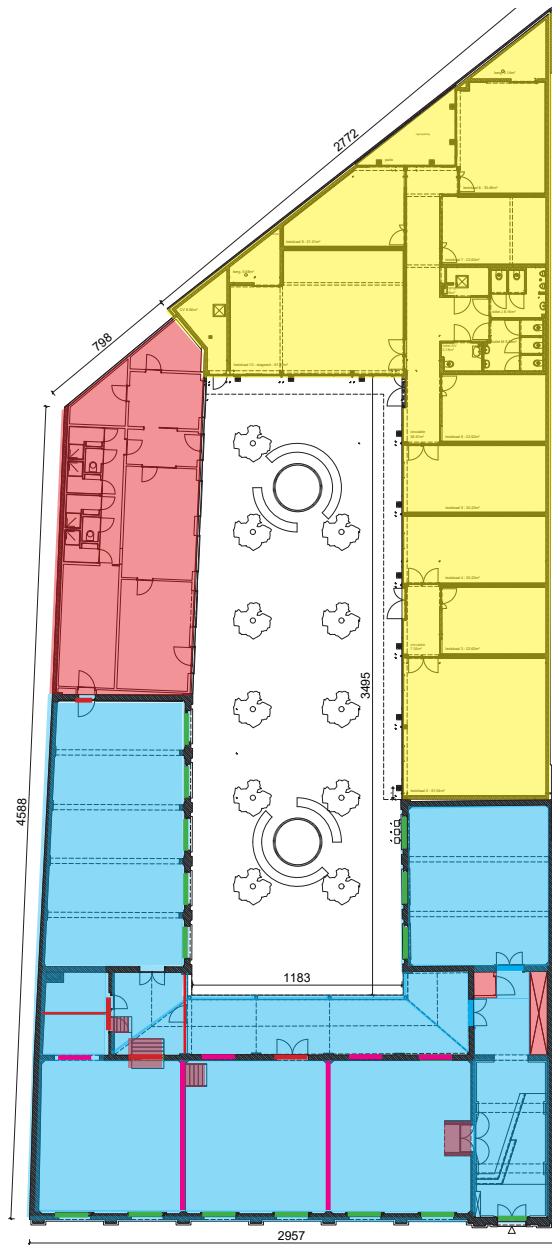
afb. 8: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten

Beschermd omwille van zijn historische, in casu architectuurhistorische waarde: de voormalige jongensschool is een representatief voorbeeld van typisch laat-19de-eeuws schoolgebouw, waarbij men meer aandacht schonk aan goede verlichting, ventilatie en hygiëne. Dit is vandaag nog zichtbaar in de ruimte klaslokalen met grote ramen, ventilatiekanalen en -roosters, betegeling en lichte plafonds. Fraai uitgewerkt en vrij gaaf bewaard schoolgebouw, naar ontwerp van provinciale bouwmeester P.J. Taeymans. De oorspronkelijke U-vormige plattegrond met twee klassenvleugels haaks op de hoofdvingel zijn bewaard. Aan de speelplaats bleef de typerende galerij behouden. De straatgevel is uitgewerkt in een eclectische stijl, gekarakteriseerd door de witstenen gevelornamenten en de Brugse travee. In de inkomhal werd de authentiek interieurafwerking in neoclassicistische stijl bewaard.

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde: deze gebouwen hebben geen erfgoedwaarde, maar zijn niet storend binnen het historische karakter van de speelplaats
- Geen monumentwaarde & storend: elementen mogen verwijderd worden
- Aanbevolen reconstructie gevelopeningen/planindeling naar origineel plannen en bestek van architect P.J. Taymans (1882)



afb. 9: Gedichte gevelopeningen, gaanderij met kunststofplaten en pvc afvoeren (storend)



afb. 14: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk: **historisch gebouw in U-vorm + gaanderij**
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk: **oorspronkelijke raamindeling**
- Indifferente monumentwaarde, deze gebouwen hebben geen erfgoedwaarde, maar zijn niet storend binnen het historische karakter van de speelplaats: **nieuwbouw**
- Geen monumentwaarde en storend, elementen mogen verwijderd worden: **aanbouw**



afb. 10: aanbouw: storend element



afb. 11: nieuwbouw: geen erfgoedwaarde, niet storend element



afb. 12: achtergevel en zijvleugels historisch gebouw: erfgoedwaarde



afb. 13: voorgevel historisch gebouw: erfgoedwaarde

Elementen in het **blauw ingekleurd** zijn ruimtes, gevels, muurmassieven en interieuronderdelen met grote erfgoedwaarde uit de originele bouwphase. Blauw ingekleurde elementen zijn beeldbepalend voor het gebouw en moeten in functie van het behouden van de erfgoedwaarde van het gebouw bewaard of in geval van aanpassing ondubbelzinnig afleesbaar blijven. De **groen ingekleurde** elementen hebben een positieve erfgoedwaarde, wat wil zeggen dat de elementen bijdragen aan de architectuurhistorische waarde van het gebouw en/of de ensemblewaarde van het interieur maar veranderingen hebben ondergaan. Met dergelijke elementen wordt behoedzaam omgegaan en aanpassingen dienen met respect te gebeuren. Elementen met een **gele inkleuring** hebben geen erfgoedwaarde. Door de vele veranderingen hebben ze ingeboet aan authenticiteit. Het aanpassen van deze elementen moet gebeuren met respect voor de elementen met grote erfgoedwaarde. Elementen in het **rood ingekleurd** hebben geen erfgoedwaarde tot beeldvestorend en worden bij voorkeur verwijderd of vervangen om de erfgoedwaarde te herstellen.

#### Grote erfgoedwaarde

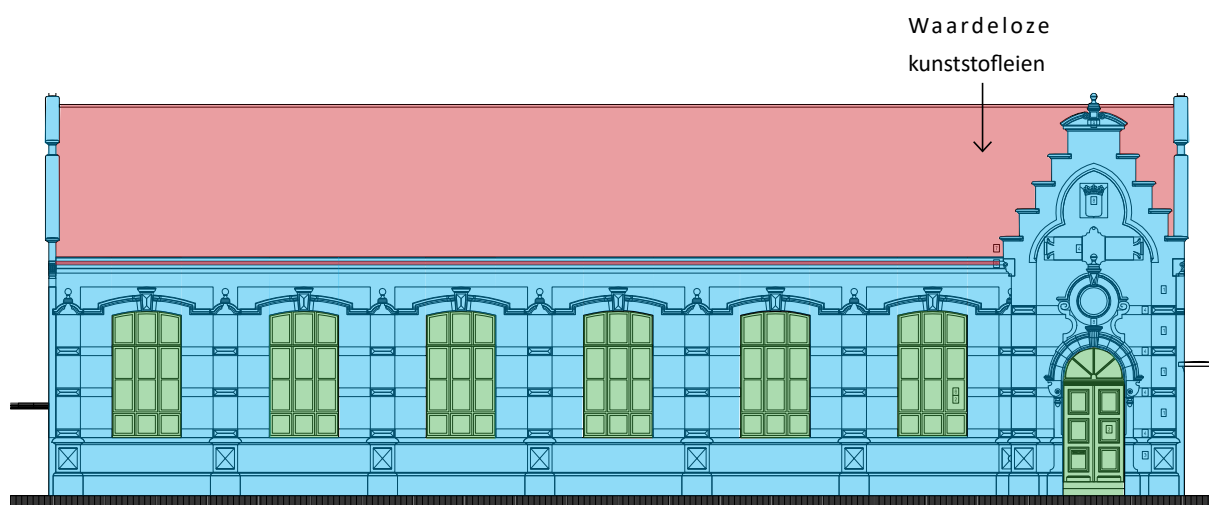
- Integraal behoud van gevelconfiguratie, met sierlijk metselwerk, simillilagen en natuurstenen elementen, gekleurd voegwerk, smeedijzeren elementen (bekroningen, muurankers, voetschraper, originele verluchttingsroosters,..), arduinen gedenksteen
- Houten kroonlijst op geprofileerde houten klossen (voorgevel) & kroonlijst op klossen in baksteen (binnengevels)
- Gaanderij met gietijzeren zuilen en metalen profielen
- Oorspronkelijke houten schrijnwerk van twee buitendeuren (aan binnenkoer, aangepaste beglazingen) en rond zoldervenster met smeedijzeren glasroedes
- Originele ijzeren verluchttingsroosters

#### Positieve erfgoedwaarde

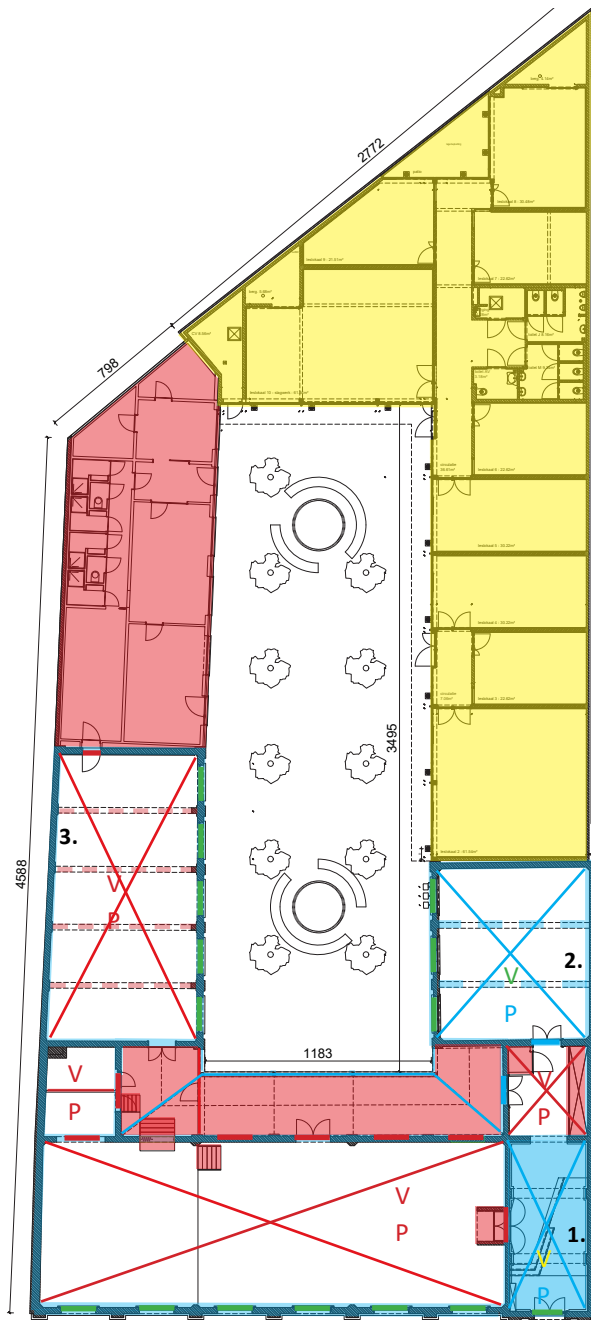
- Aangepast 20ste-eeuws houten schrijnwerk van vensters in passende onderverdeling (met respect voor de oorspronkelijke indeling)
- Aangepast schrijnwerk van dubbele inkomdeur met halfrond bovenlicht

#### Storende elementen zonder erfgoedwaarde

- Bedaking in kunststofleien (opnieuw beleggen met natuurleien in Maasdekking)
- kunststofplaten van gaanderij (opnieuw beglazen) & storende regenwaterafvoeren in pvc aan zuilen
- Niet passend vernieuwd schrijnwerk van metalen/schildersdeuren en dichtgemetste vensteropeningen
- Goot bekleed met wit pvc & herstellingen in schadelijke cementvoegen



afb. 15: Voorgevel © ARAT architecten



afb. 16: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten

### Grote erfgoedwaarde

- Goed bewaarde ruimteconfiguratie naar oorspronkelijk plan
- Neoclassicistisch stucwerk, tongewelf en versierde pilasters in de inkomhal
- bepleisterde plafond en moerbalken, wanden met afgeschuinde hoeken
- Enkele originele binnendeuren met deuroplijstingen (wel aangepaste beglazing en klink)
- Authentieke lambrisering met decoratieve keramische tegels in dambordpatroon en plint in schildpadtegels
- Originele bloemvormige ventilatiegaten en gietijzeren vloerroosters

### Positieve erfgoedwaarde

- Aangepast houten schrijnwerk van vensters in passende onderverdeling (20ste-eeuwse aanpassing)
- witte en zwarte vloertegels in dambordpatroon

### Indifferente erfgoedwaarde

- Gerenoveerde vloer inkomhal

### Storende elementen zonder erfgoedwaarde

- Niet passend vernieuwd schrijnwerk, vloeren en verlaagde plafonds
- Recent podium en treden
- Dik verfpakket over stucwerk, versierde pilasters en tongewelf in vestibule



afb. 17: Detail pilasters inkomhal

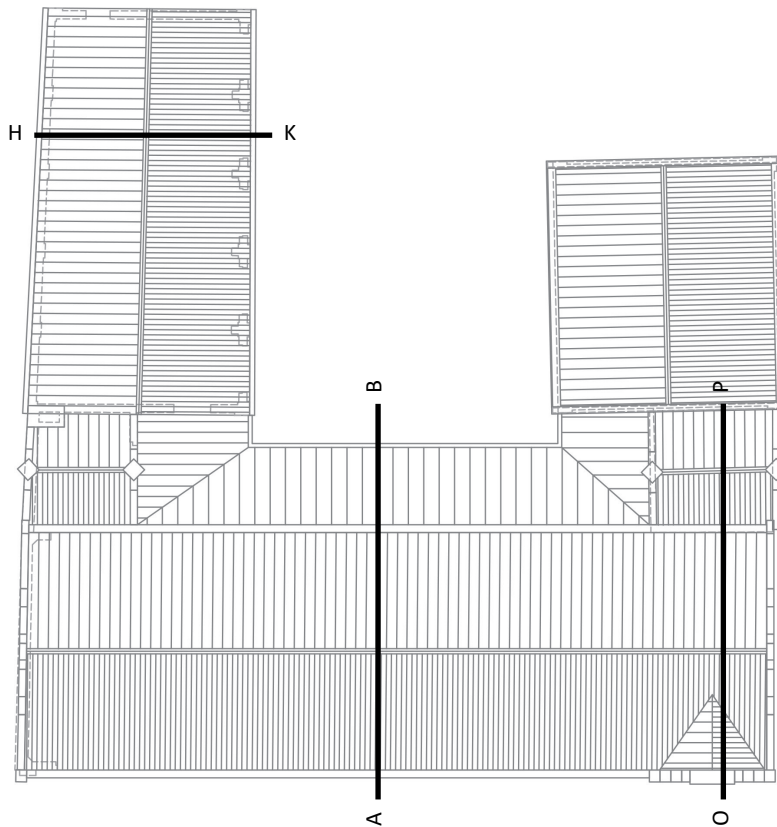


afb. 18: Lambrisering uit betegeling

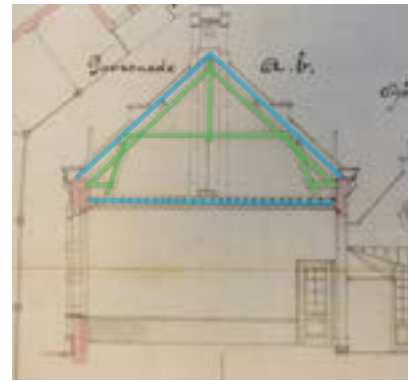


afb. 19: Detail van tegels onder behangpapier

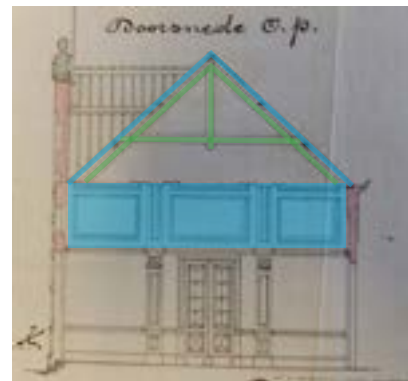
- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde: aangepaste vervanging mogelijk
- Geen monumentwaarde & storend: elementen dienen verwijderd of vervangen te worden
- ✕ Waardevolle plafonnering wordt aangeduid met een blauw kruis
- ✕ Niet waardevolle plafonnering wordt aangeduid met een rood kruis
- Waardevolle bepleisterde (moer)balken



afb. 20: Dakenplan met aanduiding snedes © ARAT architecten



afb. 21: Doorsnede AB, hoofdvolume © Taeymans, Rijksarchief.



afb. 22: Doorsnede OP, tongewelf inkomhal © Taeymans, Rijksarchief.

### Grote erfgoedwaarde

De originele dakvolumes naar ontwerp van P.J. Taeymans en volumetrie, zeker het hoofdvolume aan de straatkant dient behouden te blijven zodat de verhoudingen intact blijven.

De zoldering boven de inkomhal laat de structuur van het authentieke tongewelf zien. Het stucwerk werd aangebracht op rinkellatten.

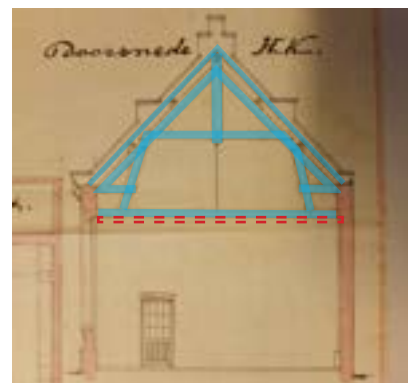
De dakconstructie van de voormalige turnzaal bleef oorspronkelijk in zicht, de verdiepingvloer werd later aangebracht. De spanten waren netter uitgewerkt dan die op de andere zolders. Ter hoogte van de oorspronkelijke ijzeren trekkers van het spant werd een betonnen balk gegoten. Bij voorkeur wordt de in zicht gelaten dakconstructie hersteld en de verdiepingvloer met de betonnen balk verwijderd.

### Positieve erfgoedwaarde

De originele dakconstructie uit 1882 naar ontwerp van P.J. Taeymans in rood Noors grenenhout is bewaard. De onderdelen van de spanten werden met bouten aan elkaar bevestigd. Bij voorkeur wordt dit behouden.

### Storende elementen zonder erfgoedwaarde

Nieuwe betonnen balken onder de oorspronkelijke ijzeren trekkers en verdiepingvloer boven de voormalige turnzaal.



afb. 23: Doorsnede HK, in zicht gelaten dakconstructie turnzaal © Taeymans, Rijksarchief.

## 01.04 BOUWTECHNISCHE ANALYSE

*De bouwtechnische analyse bevat een beschrijving van de draagconstructieve aspecten van het gebouw en een diagnose van de toestand van de erfgoedsite, waaruit de bewaringstoestand en de vastgestelde schadefenomenen blijken. De diagnosesnota behandelt volgende elementen:*

- *dakbedekking (dakvlakken en aansluitingen)*
- *dakdoorbrekingen (o.a. dakkapellen, dakruiters, dakramen- en luiken, schoorstenen, ladder- en klimhaken,...)*
- *dakstructuur*
- *regenwaterafvoer (goten, afvoeren en riolering)*
- *gevels (o.a. gevelmaterialen, afwerkingslagen, schrijnwerk, buitentrappen)*
- *bouwstructuur (o.a. funderingen, dragende elementen, balkstructuren)*
- *vaste interieurelementen (o.a. wanden, vloeren, afwerkingslagen, binnenschrijnwerk, binnentrappen)*
- *landschapselementen*

De historische delen van de site vragen om een lange termijnvisie. Daken, goten, gevels zijn aan herstel toe. Door de vervuiling van de goten is er lokaal waterschade mogelijk aan de binnenzijde. De slechte toegankelijkheid van de dakgoten ontmoedigt regulier onderhoud. Bepaalde goten zijn sterker verweerd, maar voorlopig lijken de tijdelijke herstellingen te voldoen.

Het uitgespoeld voegwerk verzwakt het metselwerk. Dit kan leiden tot scheuren, vochtdoorslag en losse bakstenen. Het is aan te raden de gevels opnieuw te voegen en beschadigde stenen te vervangen. De spekbanden in de zuidgevel zijn aan een herstelling toe. Delen van het pleisterwerk zijn weggevallen.

Het schrijnwerk vertoont barsten in de verflaag. Dit geeft aan dat schilderwerken op korte termijn aangewezen zijn om verder verval tegen te gaan.

Het gebouw vertoont gebruiksschade. Probeer voor de enkele, nog aanwezige historische aankleding de nodige maatregelen te nemen om ze te beschermen.

In het gebouw werden vermoedelijk asbesthoudende materialen vastgesteld in de schoorsteen en de dakleien. Het is aangeraden deze op korte termijn te verwijderen.

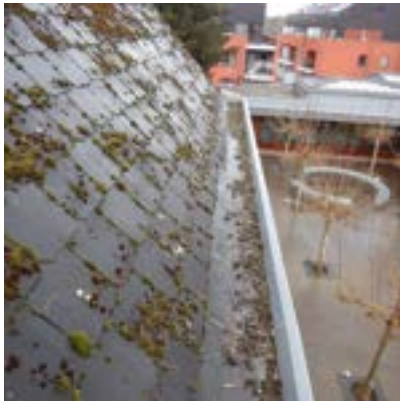
De dakbedekking van de gaanderij is verduurd. De polyester dakbedekking dient vervangen te worden door een historisch correct materiaal zoals glas. De gietijzeren constructie dient hersteld te worden.

Bij een dakrestauratie wordt aangeraden de houten dakconstructie na te kijken en indien nodig te herstellen.

De technische installaties worden best vernieuwd

m OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN 11/21-2024 Muziekschool 2208 HERENTALS		aanpak	indicatieve prioriteitsniveau	frekwentie	act. bij volgende advies	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Verkeert advies</b>																
<b>Beleids aspect</b>																
A002.02	De goot/goten zijn regelmatig schoon.	+1.6	-	2x	Leidingaan	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A002.02	De afwateringsvoorziening en gootde hoogte zijn correct.	500	0	3x	Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Dak</b>																
A002.08	Dak 20, het dak vervangen.	+1.6	---	3x	Dakverval	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A002.09	De veld dak en aanhangen vervangen.	+1.6	---	3x	Dakverval Heterogene dakbedekking	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Dakwerkzaam</b>																
A002.08	De goot en afwatering vervangen/ herstellen.	+1.6	-	3x	Leidingaan	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Raamwerk en isolatie</b>																
A002.06	Dak 20, de goot afwateren herstellen.	+1.6	-	3x	Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A002.07	De losse dakconstructie herstellen.	500	0	3x	Heterogene dakconstructie Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Drainagekanaal en aanpakking</b>																
A002.08	Het materiaal en constructie herstellen.	500	0	3x	Overstort Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A002.09	De goot en afwatering regelmatig schoonhouden.	500	0	3x	Eigenaar Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Schoonmaak en begroening</b>																
A002.04	Het buitenoppervlak regelmatig schoonhouden/onderhouden.	500	0	3x	Eigenaar Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Afwerking en bekleding</b>																
A002.11	Leidingen (2) de waterleiding herstellen.	500	0	3x	Heterogene dakconstructie Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A002.10	De waterleidingen en/of veld in het veld herstellen.	500	0	3x	Heterogene dakconstructie Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Technische installatie</b>																
A002.12	De elektriciteitsinstallatie controleren en gootde hoogte zijn correct.	500	0	3x	Overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Wij en omgeving</b>																
A002.14	Probleem (1) (2) en (3) de afwatering regelmatig onderhouden.	500	0	3x	Overstort/overstort	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

afb. 24: tabel © Monumentenwacht



afb. 25: asbesthoudend slib in de goten



afb. 26: vervuilde goot



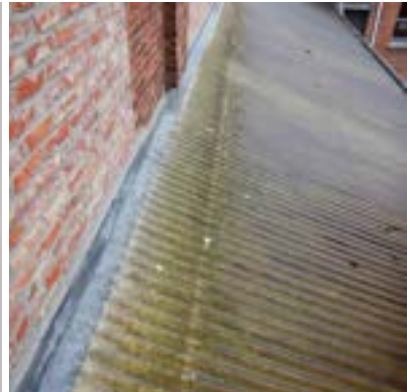
afb. 27: vervuilde zakgoot



afb. 28: asbestleien



afb. 29: asbesthoudende schoorsteen



afb. 30: verduerde polyester dakbedekking



afb. 31: gebarsten cementering



afb. 32: herstelde nokken



afb. 33: roestige beugels, bochtig verloop



afb. 34: roestige afvoer



afb. 35: tijdelijke herstelling



afb. 36: gaanderij



afb. 37: aantasting van een gording



afb. 38: ongebruikte ankers



afb. 39: uitgespoeld voegwerk



afb. 40: beschadigde plint



afb. 41: herstelling met cement



afb. 42: uitgespoeld voegwerk





afb. 43: uitgespoeld voegwerk



afb. 44: beschadigd metselwerk



afb. 45: beschadigde natuursteen



afb. 46: scheurvorming



afb. 47: niet hervoeugd topstuk



afb. 48: gebarsten verflaag



afb. 49: afbladderende verf



afb. 50: ingerot hout



afb. 51: verweerd schrijnwerk



afb. 52: beschadigd pleisterwerk



afb. 53: gebruiksschade



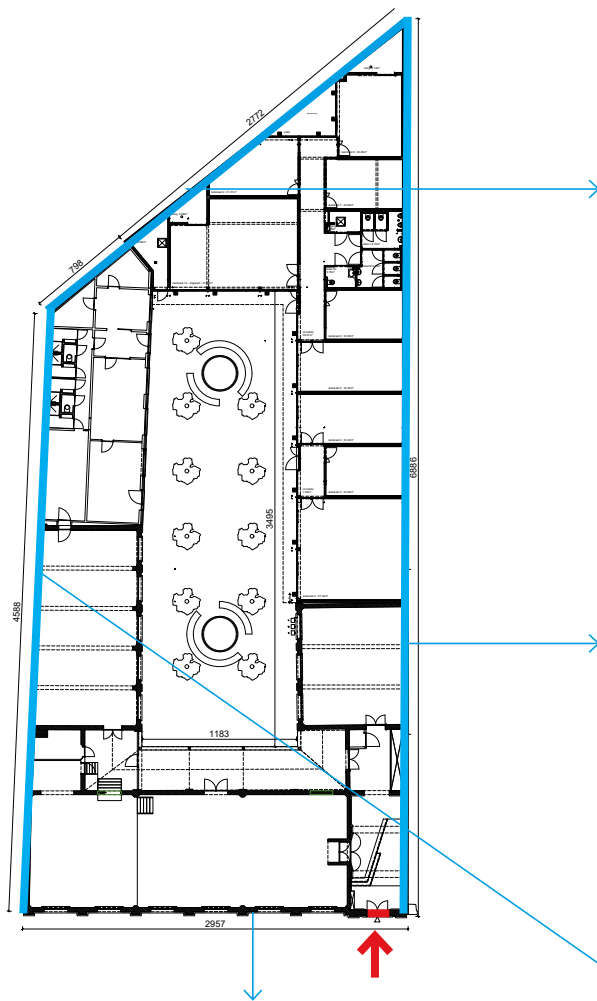
afb. 54: slordige elektrische installatie

## 01.05 RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke analyse bespreekt het huidige gebruik van de pand en zijn omgeving. Verschillende graden van toegankelijkheid; bebouwde en niet-bebouwde ruimte en circulatiepatronen binnen de erfgoedsite worden benoemd. Ook de functies, voorzieningen en verschillende vormen van ontsluiting worden aangewezen.

### 01.05.01 TOEGANGEN TOT HET PAND

Het gebouw is enkel toegankelijk via de dubbele poort gelegen in Hikstraat. De rest van het perceel is volledig omsloten door blinde gevels.



afb. 55: Blinde gevel vanuit achtergelegen Gandhiplein



afb. 56: Blinde gevel vanuit naastgelegen herenhuis Van Schoubroeck



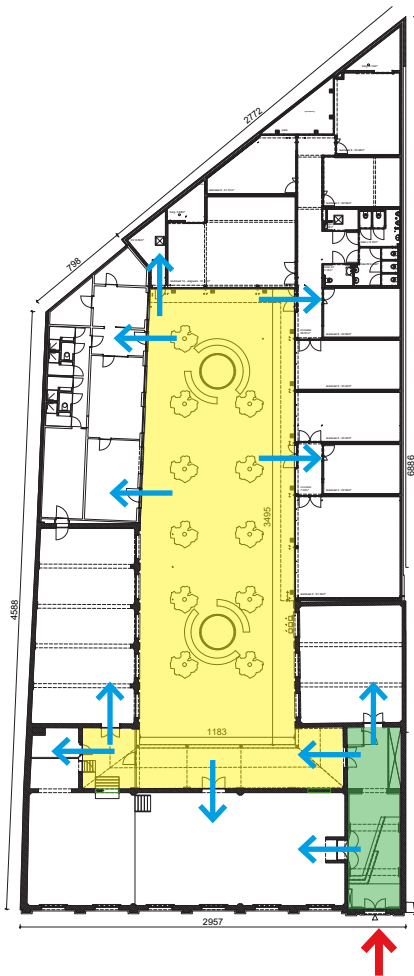
afb. 57: Toegang Hikstraat



afb. 58: Blinde gevel vanuit naastgelegen tuin dokter Merckx

## 01.05.02 CIRCULATIE EN ONTSLUITINGEN

Via de enige **toegang** in Hikstraat komt men terecht in de **inkomhal** die toegang verleent tot de grote zaal, de binnenkoer en rechtervleugel van het historisch gebouw. In de inkomhal is een helling aanwezig zodat het gebouw toegankelijk is voor andersvaliden. Vanuit de **binnenkoer** zijn alle andere vleugels bereikbaar. Het gebouw bevindt zich volledig op de begane grond. Momenteel is er geen verticale circulatie naar de zolders aanwezig. De binnenplaats is volledig omsloten.



afb. 59: toegang vanuit inkomhal naar binnenkoer via gaanderij



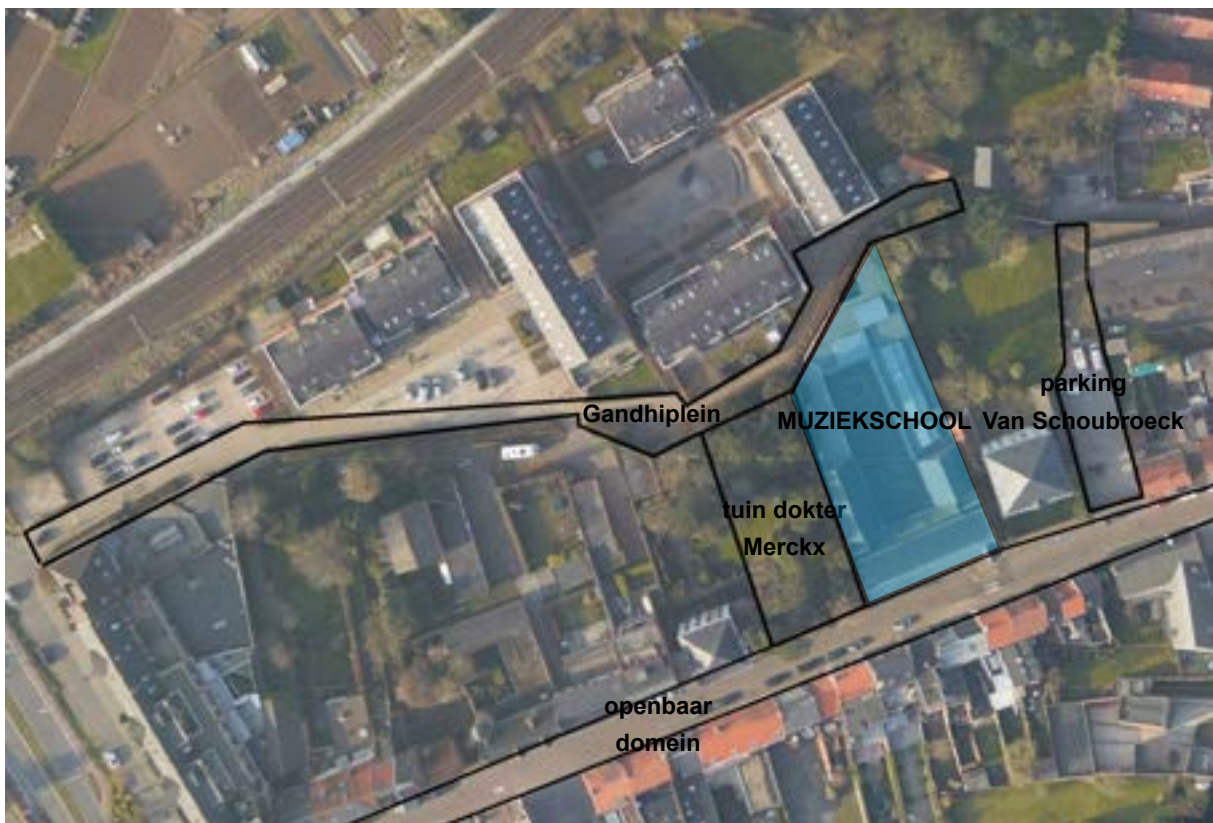
afb. 60: helling in inkomhal



afb. 61: toegangen vanuit binnenkoer

01.05.03 PARKEERPROBLEMATIEK

Doordat het perceel volledig bebouwd is en er slechts één toegang is, is parkeren op deze site een probleem. De enige ingang is de dubbele poort aan Hikstraat. Buiten het feit dat de poort te smal is om autotoegankelijk te zijn, is er eenmaal binnen het probleem met het niveauverschil. Daarnaast zal een auto niet verder geraken dan de inkomhal. Daarom is er verder gekeken dan het perceel zelf en zijn de mogelijkheden in de buurt onderzocht. Hieruit zijn vier opties voortgekomen. Allen zijn ze niet realistisch omdat het voor drie van de vier voorstellen gaat om privé-eigendom van derden.



afb. 62: Blinde gevel vanuit naastgelegen herenhuis Van Schoubroeck

a. *Tuin dokter Merckx*

Aan de linkerzijde van de muziekschool ligt een tuin horende bij de naastgelegen woning, eigendom van dokter Merckx. Indien deze tuinzone kan vrijgemaakt worden is het mogelijk een toegang te voorzien vanuit Hikstraat. Op het terrein zou ruimte zijn voor 22 parkeerplaatsen. Op deze site moet wel rekening gehouden worden met enkele historische bomen die niet zomaar gekapt kunnen worden. Daarnaast is dit privéterrein en is een extra ontsluiting in Hikstraat niet wenselijk.

- Privé terrein (particulier)  
Nieuwe ontsluiting via Hikstraat  
Parking toegelaten?  
Aanwezigheid van "historische" bomen

- + 22 parkeerplaatsen



afb. 63: tuin dokter Merckx



afb. 64: plan met aanduiding van tuin dokter Merckx © ARAT architecten

b. Parking B&B Van Schoubroeck

Aan de rechterzijde van de muziekschool staat herenhuis Van Schoubroeck dat omgevormd wordt tot B&B. Op dit terrein is aan de rechterzijde reeds een zone die gebruikt wordt als parking. Hier is plaats voor 23 auto's waarbij rekening gehouden moet worden met de nodige parkeerplaatsen voor de B&B. Het voordeel van deze locatie is de reeds bestaande ontsluiting naar Hikstraat.

— Privé terrein (particulier)  
Tuinmuur  
Parking toegelaten (?)

+ 23 parkeerplaatsen (ook voor B&B)  
Bestaande ontsluiting via Hikstraat



afb. 65: parking herenhuis Van Schoubroeck



afb. 66: plan met aanduiding van parking Van Schoubroeck © ARAT architecten

c. Ontsluiting Gandhiplein

Aan de achterzijde van de muziekschool loopt een wegenis horende bij Gandhiplein. Dit is een private weg enkel toegankelijk voor bewoners. Gandhiplein zelf heeft vooraan op zijn domein parkeerplaatsen die toegankelijk zijn via een slagboom. De wegenis voor auto's loopt verder in de wegenis achter de muziekschool die enkel geschikt is voor voetgangers en fietsers. Indien kan overeengekomen worden met de vereniging van mede-eigenaars (VME) dat deze weg ook kan gebruikt worden voor de muziekschool is een extra toegang voor fietsers en voetgangers langs de achterzijde van het perceel mogelijk op voorwaarde dat het gebouw achteraan op het perceel, een deel van de nieuwbouw, afgebroken wordt. De zone tussen de achtergevel van de muziekschool en de wegenis is in principe voldoende breed om ook een autoweg te creëren zodat het potentieel zelfs mogelijk is op eigen terrein te parkeren. Maar omdat de toegangsweg op privédomein ligt is dit niet zo eenvoudig te realiseren. Potentieel zouden er zo zes à tien parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein.

- Privé terrein (VME)  
Bestaande ontsluiting via Gandhiplein  
Bestaande weg verbreden: toegelaten (?)  
Toegankelijkheid via slagboom (?)
  
- + 6 à 10 parkeerplaatsen op eigen terrein  
(afhankelijk van functie)



afb. 67: wegenis Gandhiplein achter muziekschool



afb. 68: plan met aanduiding van de wegenis op Gandhiplein © ARAT architecten

d. Openbaar domein

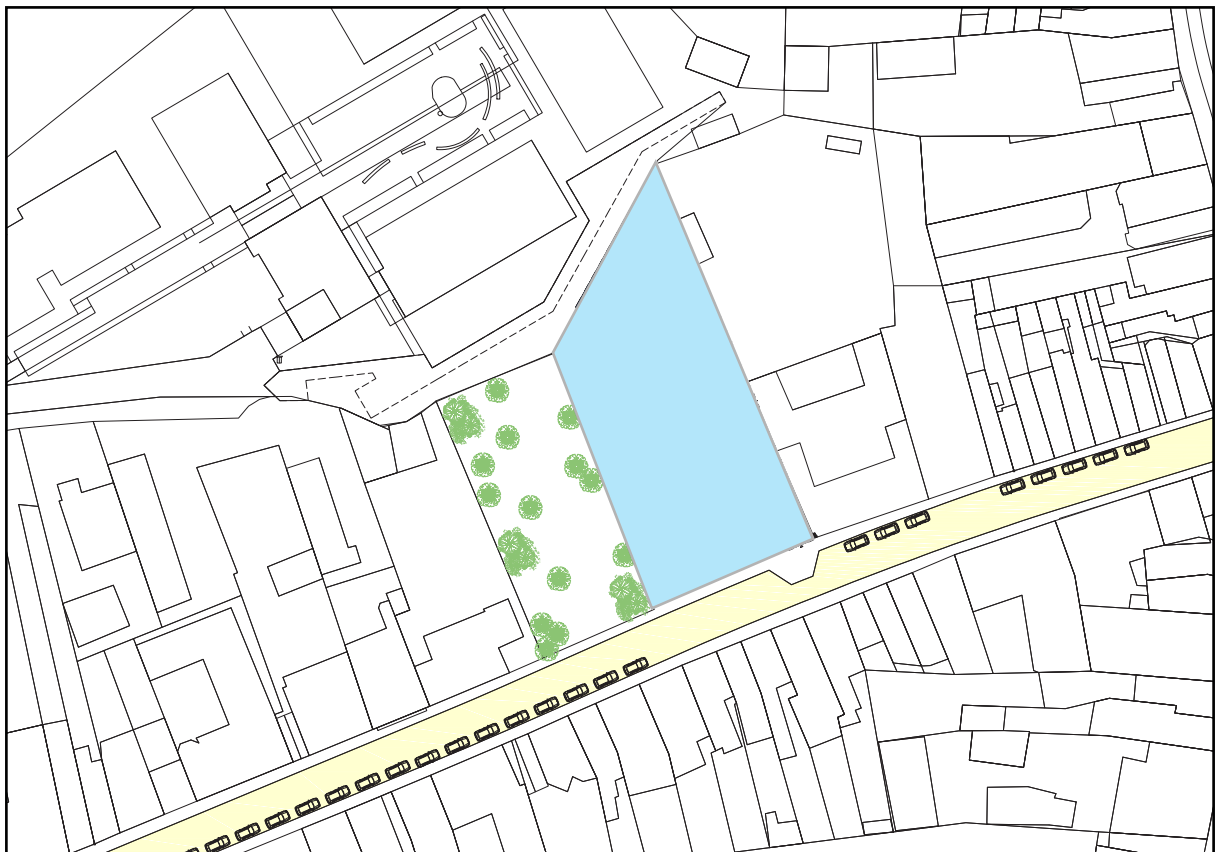
Als laatste optie werd de meest voor de hand liggende keuze onderzocht: parkeren in Hikstraat. Hier zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig. Maar er is nu al een tekort aan parking voor de buurtbewoners. Het is niet opportuun om deze plaatsen in te nemen voor bezoekers van de muziekschool.



Reeds een tekort aan parkeerplaatsen voor de buurtbewoners



afb. 69: openbaar domein: Hikstraat



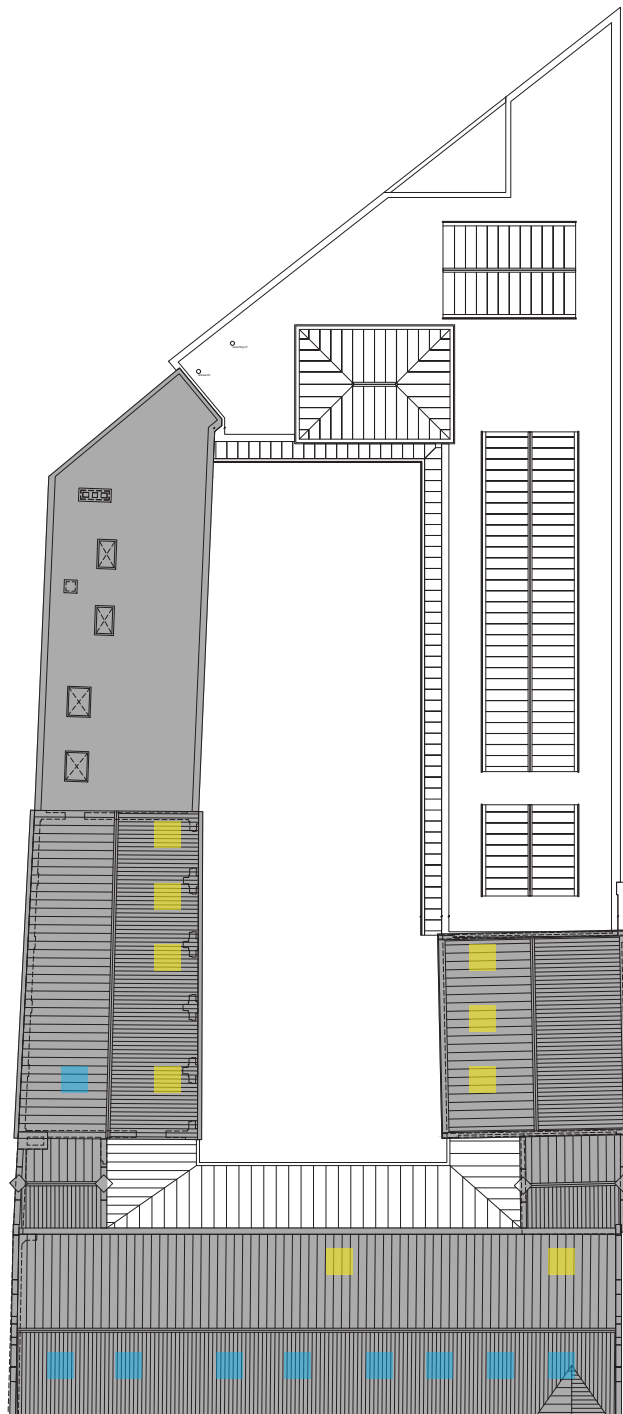
afb. 70: plan met aanduiding van het openbaar domein: Hikstraat © ARAT architecten





#### 01.05.04 MOGELIJKE INGREPEN

Vooraleer er kan gekeken worden naar potentiële functies voor het gebouw is het belangrijk te weten in hoeverre aanpassingen aan het gebouw mogelijk zijn. Aangezien het gebouw beschermd is als monument zijn niet alle ingrepen toegelaten. Alles moet vooraf besproken worden met Onroerend Erfgoed. Zo dient de gevelconfiguratie met zijn raamopeningen en de gietijzeren constructie van de gaanderij zeker behouden te blijven.

Indien de zolder toegankelijk gemaakt wordt is het aangewezen om daklichtopeningen te maken in het dak. In het voorgevelvlak zouden dakvlakramen geplaatst kunnen worden. Dakkappen zijn dan weer niet aanbevolen omdat dit een te grote verandering zal zijn in het straatbeeld en de voorgevel. Daarentegen is het in de dakvlakken aan de binnenkoer wel mogelijk om zowel dakvlakramen als dakkapellen te plaatsen.



 dakramen in het hellend dak zijn nodig om de zolder bruikbaar te maken

 dakramen of dakkapellen in het hellend dak zijn nodig om de zolder bruikbaar te maken

afb. 71: dakenplan © ARAT architecten

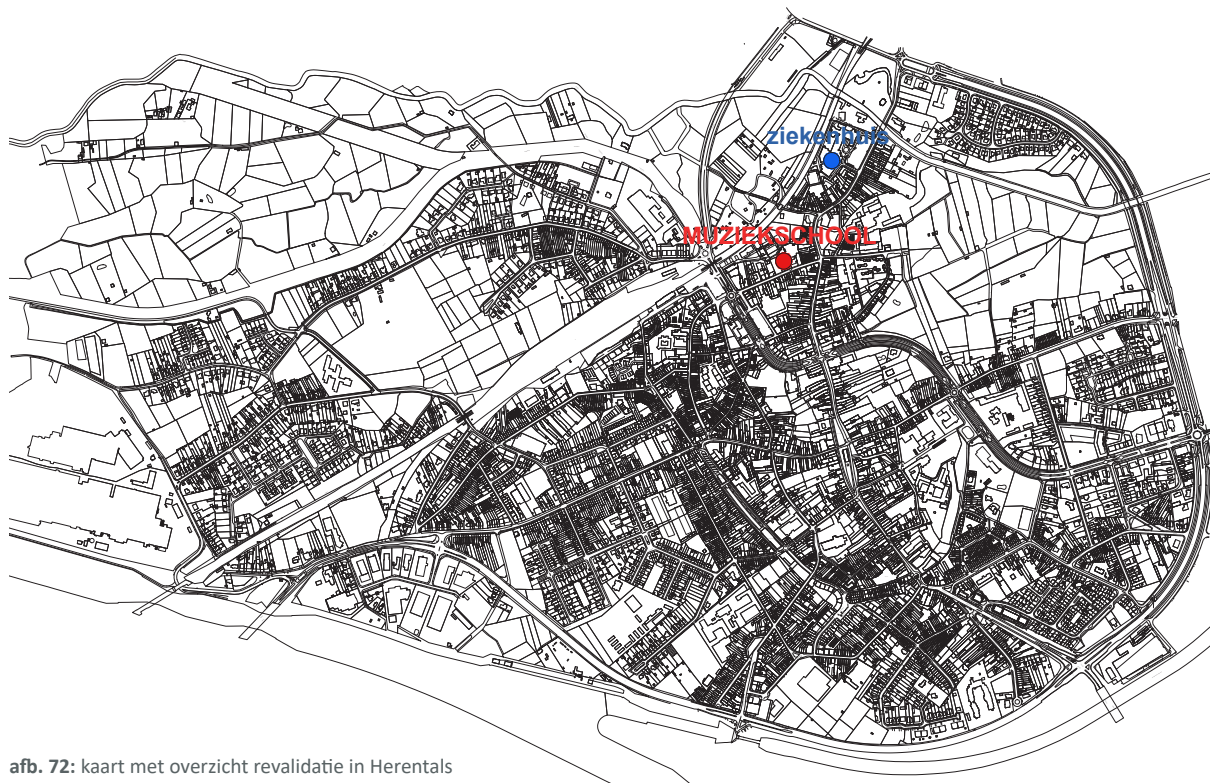
### 02.01 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden het potentieel van het pand en de mogelijke herbestemmingen afgetoetst aan het reeds bestaande aanbod in de stad. Dit marktonderzoek gaat samen met een zoektocht naar activiteiten die een meerwaarde kunnen betekenen voor de site. Het resultaat is een beknopte weergave van het huidige aanbod in de stad Herentals binnen het besproken programma en een overzicht van de voor- en nadelen verbonden aan de activiteiten.

### 02.02 MARKTONDERZOEK

#### 02.02.01 REVALIDATIE

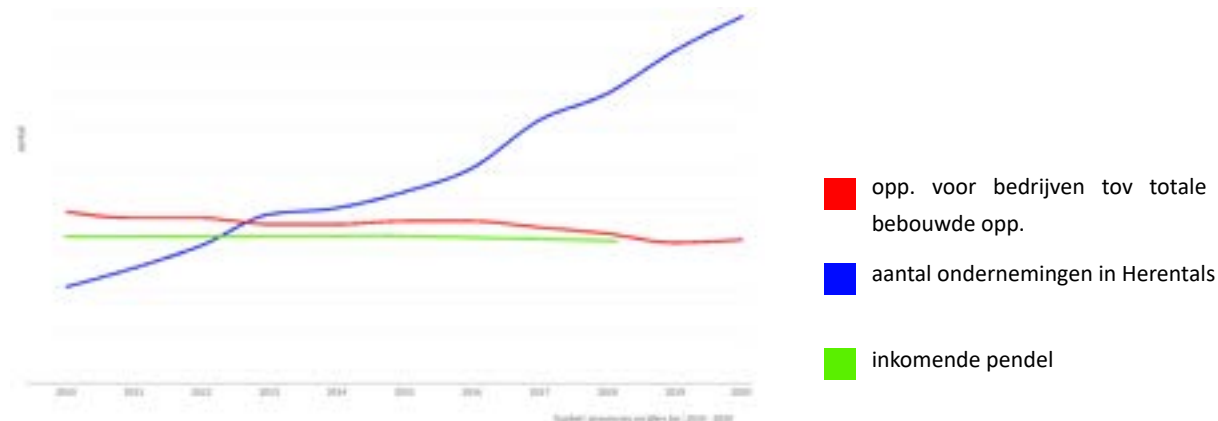
Met het ziekenhuis op wandelafstand is de muzieschool een geschikte locatie voor een revalidatiecentrum. Behalve in het ziekenhuis zelf zijn er in Herentals geen andere vergelijkbare instellingen.



afb. 72: kaart met overzicht revalidatie in Herentals

#### 02.02.02 KANTOREN

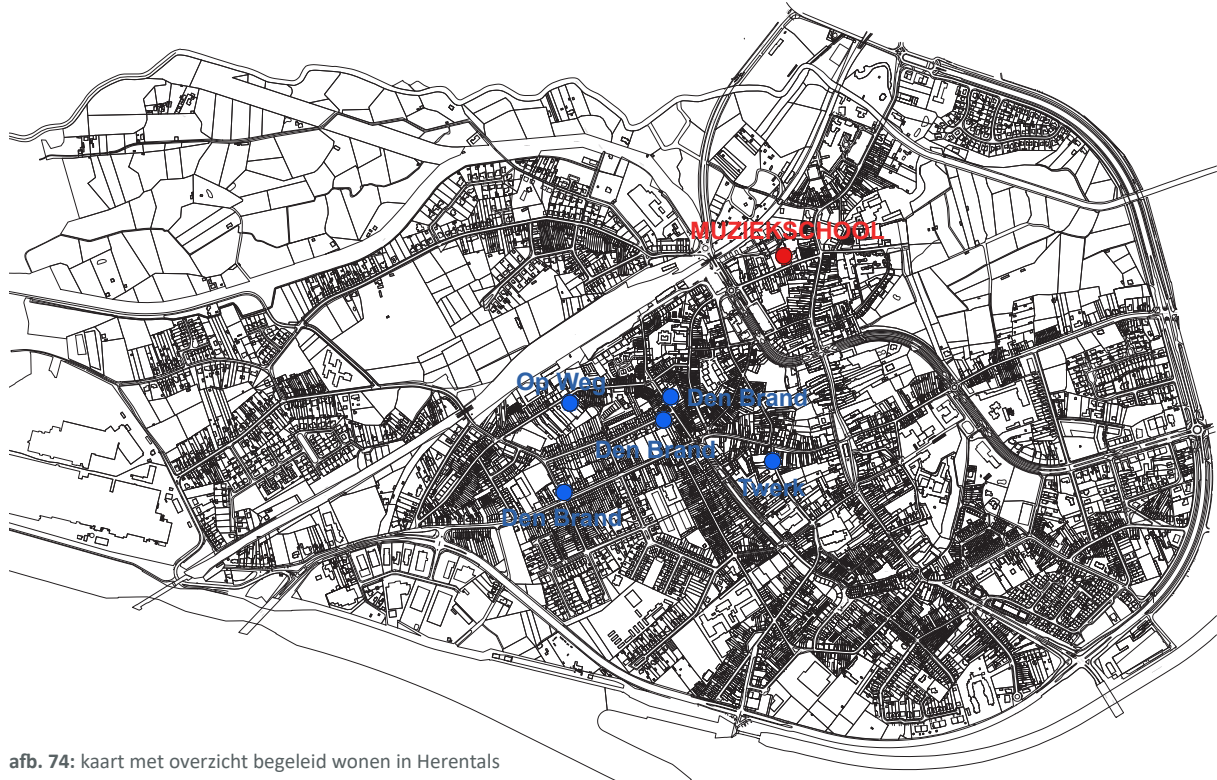
In Herentals zijn er al veel kantoren, maar uit onderzoek blijkt dat er toch nog steeds vraag is naar extra kantoorruimtes.



afb. 73: tabel met statistieken

### 02.02.03 BEGELEID WONEN

In Herentals zijn er reeds meerdere initiatieven betreffende begeleid wonen. Zo zijn er Twerk, Op Weg en Den Brand met meerdere woningen.



afb. 74: kaart met overzicht begeleid wonen in Herentals

### 02.02.04 COHOUSING

In Herentals zijn er twee toekomstige cohousing projecten. Beiden moeten nog gerealiseerd worden. Qua schaal zijn deze groter dan hetgeen in muziekschool kan gerealiseerd worden.



afb. 75: kaart met overzicht cohousing in Herentals

## 02.03 MOGELIJKE SCENARIO'S

Op basis van de ligging van het gebouw en de resultaten van het marktonderzoek zijn enkele potentiële functies onderzocht. Voor alle scenario's is rekening gehouden met een maximaal behoud van het historisch pand. De aanbouw die eerder werd aangeduid als storend element op de site wordt in elk scenario afgebroken. Voor de nieuwbouw is het afhankelijk van de functie of deze behouden of (deels) afgebroken wordt.

### 02.03.01 REVALIDATIECENTRUM

Door zijn ligging vlakbij het ziekenhuis van Herentals is dit een geschikte locatie voor een revalidatiecentrum. In Herentals zou men al langer op zoek zijn naar een gebouw hiervoor. Een groot voordeel van de muziekschool is dat alle ruimtes zich op het gelijkvloers bevinden waardoor het eenvoudig is om alles rolstoeltoegankelijk te maken. Het zou mogelijk zijn om 17 verblijfskamers in het gebouw onder te brengen. Daarnaast is er een revalidatieruimte, gemeenschappelijke leefruimte, dokterskabinet en een onthaal. Het is niet zeker of dit rendabel genoeg is voor een revalidatiecentrum. Op vlak van mobiliteit zijn er enkel parkeerplaatsen nodig voor het personeel waardoor de parkeerbehoefte beperkt is.

### 02.03.02 KANTOREN

Een tweede scenario is de herbestemming tot kantoorruimtes. Door zijn ligging nabij het station is dit een geschikte locatie voor inkomende pendel. In Herentals is de laatste jaren het aantal ondernemingen drastisch gestegen. Er is dan ook vraag naar nieuwe kantoren. De historische gebouwen bestaan uit grote open ruimtes waardoor potentiële bedrijven een vrij plan ter beschikking hebben om deze naar eigen wens in te richten als kantoor. Het idee is om in elke gebouwvleugel een kantoor onder te brengen. Dankzij het flexibel plan kan dit gemakkelijk herverdeeld worden in grotere of kleinere bedrijfsruimtes naargelang de vraag. Het nadeel van deze functie is het grote aantal parkeerplaatsen dat nodig is. Men kan wel rekenen op pendelend personeel maar daarnaast zal er nog steeds een deel met de auto komen. Zoals eerder aangehaald is het op dit perceel niet evident om te voldoen aan de parkeereisen.

### 02.03.03 BEGELEID WONEN

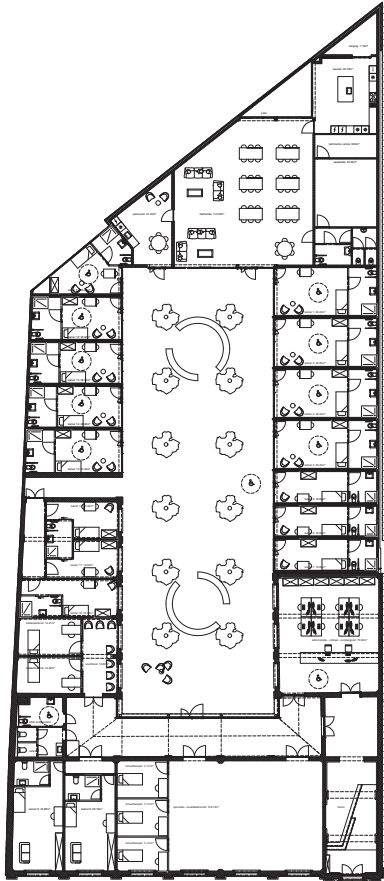
Er is onderzocht of het mogelijk is om de muziekschool te herbestemmen tot een wooneenheid voor begeleid wonen. Concreet gaat het om een woning waar 13 mensen met een beperking kunnen samenwonen onder begeleiding van een zorgkoppel. Elke bewoner heeft zijn eigen kamer met badkamer en zithoek. Daarnaast is er een gemeenschappelijke leefruimte en een aparte vleugel waarin het zorgkoppel zal wonen. Uit onderzoek blijkt dat de markt voor begeleid wonen in Herentals reeds verzadigd is. Er bestaan al meerdere gelijkaardige projecten in de buurt. Op vlak van mobiliteit is de parkeerbehoefte beperkt.

### 02.03.04 COHOUSING

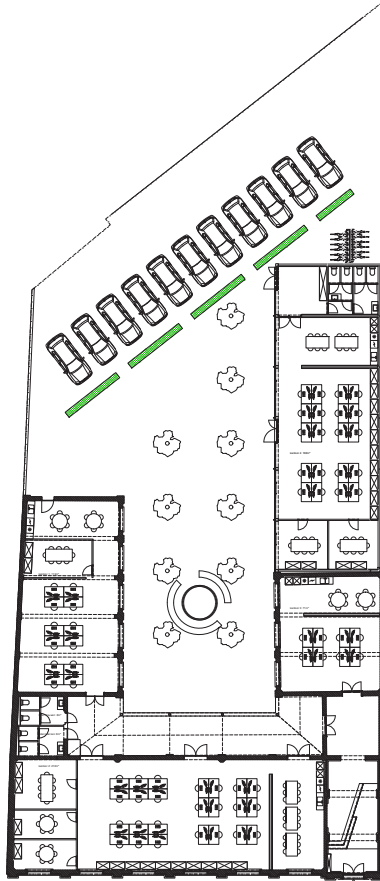
Gelegen in de Hikstraat, waar voornamelijk woningen zijn, kan een onderzoek naar een herbestemming tot wooneenheden niet ontbreken. Voor een eengezinswoning is het pand mogelijks te groot maar een cohousingproject met zes woningen is wel realistisch. In dit scenario zal het gebouw optimaal benut worden, meer bepaald door het toegankelijk maken van de zolderverdieping. De parkeerbehoefte blijft beperkt tot de bewoners van het pand.

### 02.03.05 SCHOOL

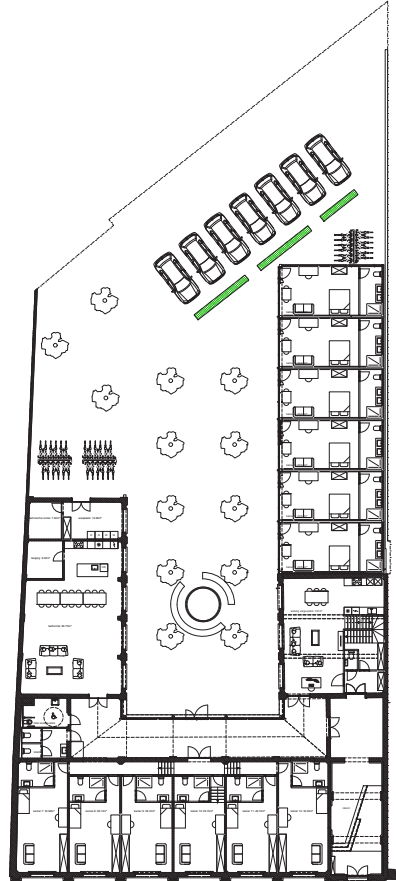
In dit scenario wordt bekeken om het gebouw te behouden als school. Hier moet verder weinig aan onderzocht worden omdat het in zijn huidige functie als school gebruikt wordt. Alle voorzieningen die een school nodig heeft zijn reeds aanwezig.



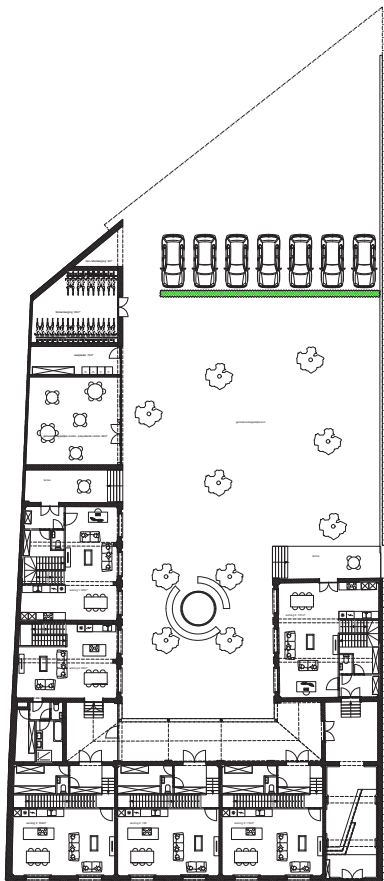
afb. 76: revalidatiecentrum



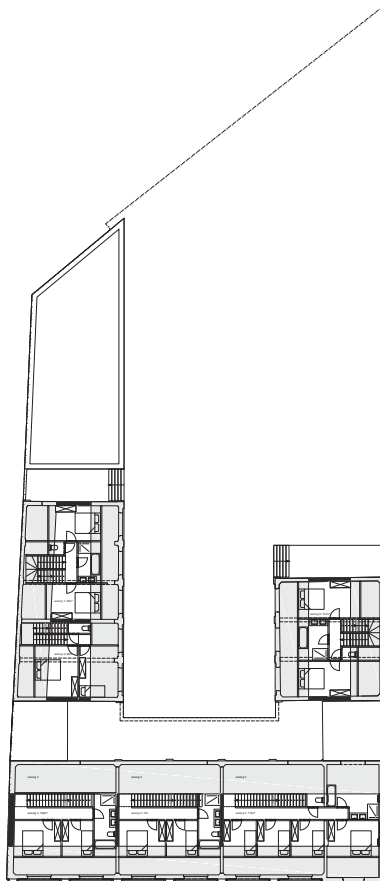
afb. 77: kantoren



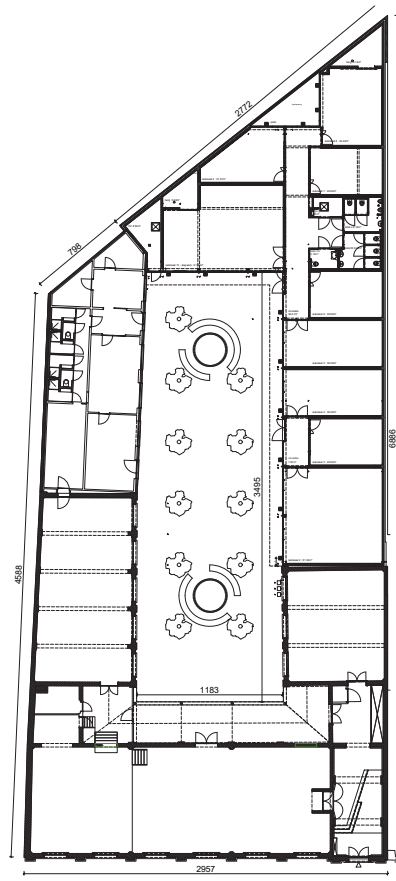
afb. 78: begeleid wonen



afb. 79: cohousing (gelijkvloers)



afb. 80: cohousing (verdieping)



afb. 81: school

### 03.01 INLEIDING

Via onderstaand ontwerpend onderzoek wordt de haalbaarheid van de vooropgestelde scenario's onderzocht. Elke herbestemming heeft een bepaalde initiële investering nodig, en heeft idealiter een eigen 'terugverdienmodel'. Ook wordt per scenario besproken welke impact de nodige aanpassingen (klimaateisen, brandveiligheid, toegankelijkheid,...) zouden hebben op de erfgoed-site. Bij elke herbestemming wordt getracht de essentie van de erfgoedwaarden van het pand te vrijwaren en zo mogelijk te versterken.

Van de vijf scenario's in het vooronderzoek zullen er drie verder uitgewerkt worden. Een herbestemming tot begeleid wonen en school worden niet verder onderzocht. Omdat er al een groot aanbod is in Herentals aan begeleid wonen is het niet opportuun om dit verder te onderzoeken aangezien er geen vraag naar is. Een bestemming als school is nog steeds mogelijk, maar doordat het reeds een school is heeft het weinig zin dit verder uit te werken.

### 03.02 DRIE SCENARIO'S

#### 03.02.01 CASCO

Onafhankelijk van een bepaalde herbestemming is er een basisinvestering nodig om het gebouw in orde te brengen. Zoals eerder aangehaald in de bouwtechnische analyse zijn er heel wat herstellings- en onderhoudswerken nodig. De bedoeling is dat het gebouw tijdsbestendig en duurzaam wordt gemaakt, in de zin dat het wordt klaargemaakt om verschillende, specifieke invullingen op te nemen doorheen de tijd. Er is een casco raming opgemaakt die duidelijk weergeeft welke kosten er verbonden zijn aan het gebouw op zich. Dit vormt de functionele drager van alle scenario's, waarvan op hun beurt een afzonderlijke kostenraming wordt opgemaakt.

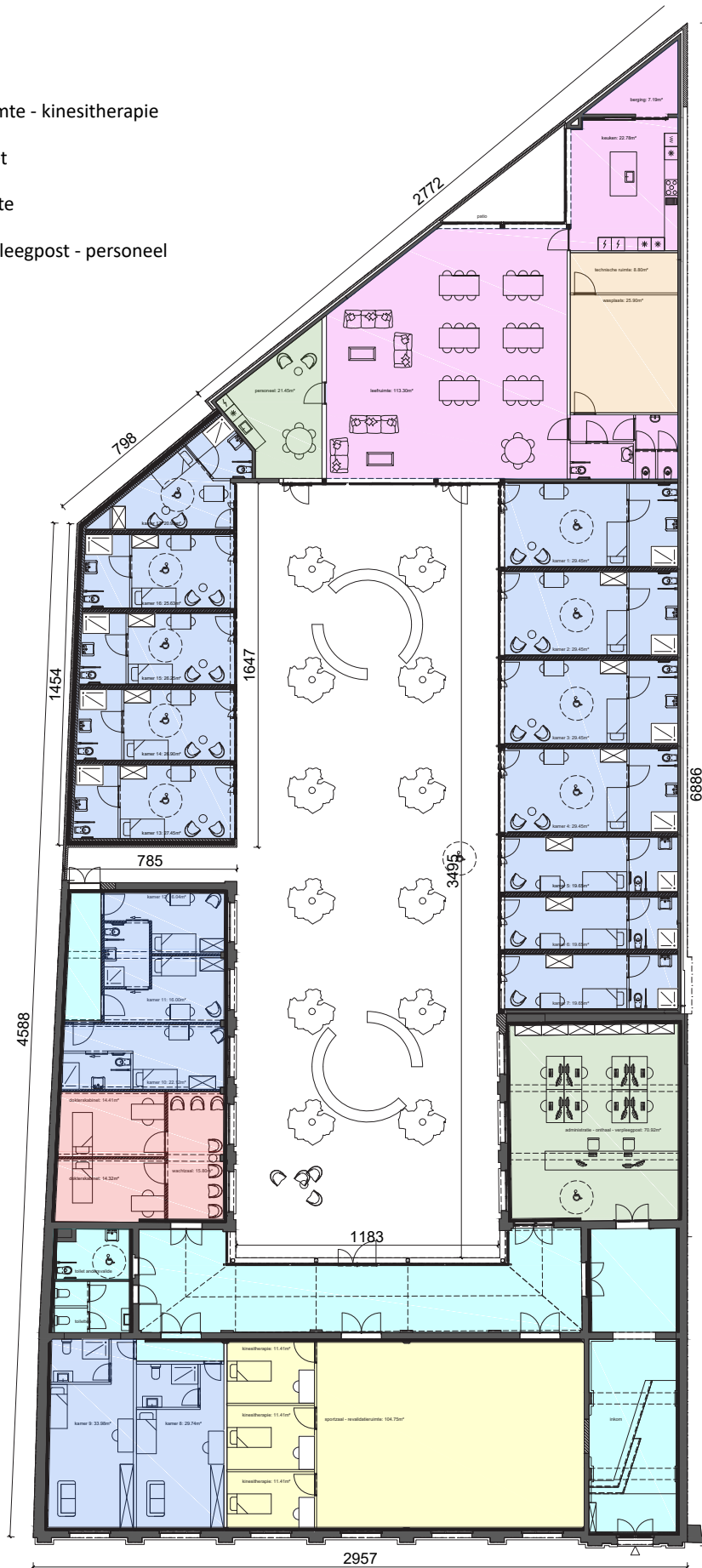
#### 03.02.02 SCENARIO 1: REVALIDATIECENTRUM

In dit scenario wordt het historisch gebouw en de nieuwe vleugel behouden. Ter vervanging van de linkse aanbouw komt een nieuw volume dat wel past binnen de historische context.

Voor deze functie is de rolstoeltoegankelijkheid van het gebouw belangrijk. De inkomhal met zijn helling en trappen is hier al op voorzien. Vanuit de centrale verharde binnenkoer zijn alle ruimtes te bereiken. Dat alles zich op het gelijkvloers bevindt is een groot voordeel voor een revalidatiecentrum. Na verbouwing van de nieuwe vleugel en het herindelen van de historische gebouwen is er op deze site plaats voor 17 verblijfskamers met badkamer, een grote revalidatieruimte, twee dokterskabinetten, een onthaal en een gemeenschappelijke leefruimte met keuken.

Auto's zijn niet toegankelijk op het perceel omdat het perceel volledig bebouwd is met uitzondering van de binnenkoer.

- leefruimte
- 17 kamers
- revalidatieruimte - kinesitherapie
- dokterskabinet
- publieke ruimte
- onthaal - verpleegpost - personeel
- dienstruimte



afb. 82: revalidatiecentrum

### 03.02.03 SCENARIO 2: COHOUSING

In dit scenario wordt enkel het historisch gebouw behouden. De nieuwe vleugel rechts en de aanbouw links worden afgebroken.

De inkomhal blijft behouden als hoofdingang die toegang verleent tot de binnenkoer. Van hieruit zijn alle zes woningen bereikbaar. In de straatvleugel is ruimte voor drie woningen. De oorspronkelijke muren, die de ruimte opdeelde in drie klaslokalen, worden terug gereconstrueerd. In de linkervleugel, historisch gezien de turnzaal, worden twee woningen ondergebracht. In de rechtere vleugel is nog een woning.

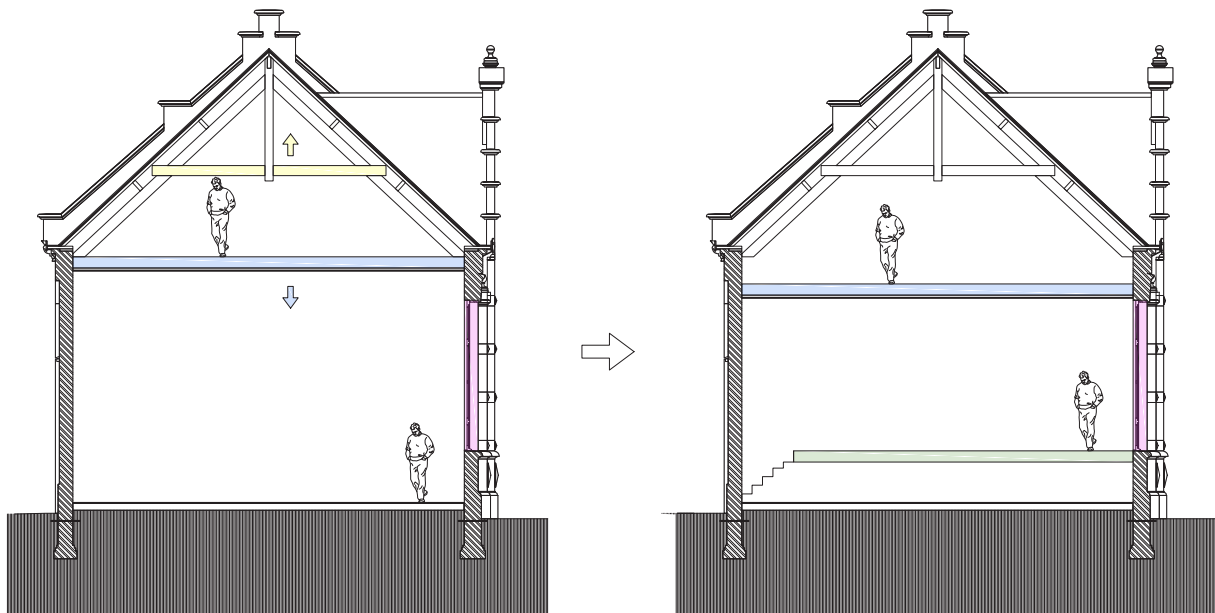
In de woningen worden tussenverdiepingen geplaatst zodat de leefruimtes aansluiten tegen de hoger gelegen ramen. Door de verdiepingvloer te verlagen en de trekker van het spantbeen te verhogen is het mogelijk de zolder nuttig te gebruiken. In het dak worden zowel aan straat- als binnenkoerzijde dakvlakramen geplaatst zodat er ook natuurlijk licht op de zolderverdieping is. Dit is het enige scenario waarbij de zolderruimte gebruikt wordt.

Op het gelijkvloers bevinden de keuken en woonkamer zich aan de zijde van de grote raampartijen. Concreet is dit voor de straatvleugel aan de straatzijde en voor de zijvleugels aan de binnenkoer. Een berging en toilet zijn gepositioneerd aan de 'donkere' kant van de woning. Op de verdieping zijn er telkens twee slaapkamers en een badkamer. Met uitzondering van de woning die doorloopt boven de inkomhal, deze heeft vier slaapkamers.

Links achteraan wordt een nieuw volume gebouwd met hierin gemeenschappelijke functies zoals een polyvalent zaaltje, wasruimte, fietsenberging en afvalberging. De nieuwbouw staat volledig vrij van het historisch gebouw.

Centraal wordt de binnenkoer onthard en aangelegd als tuin. Elke woning heeft een terras.

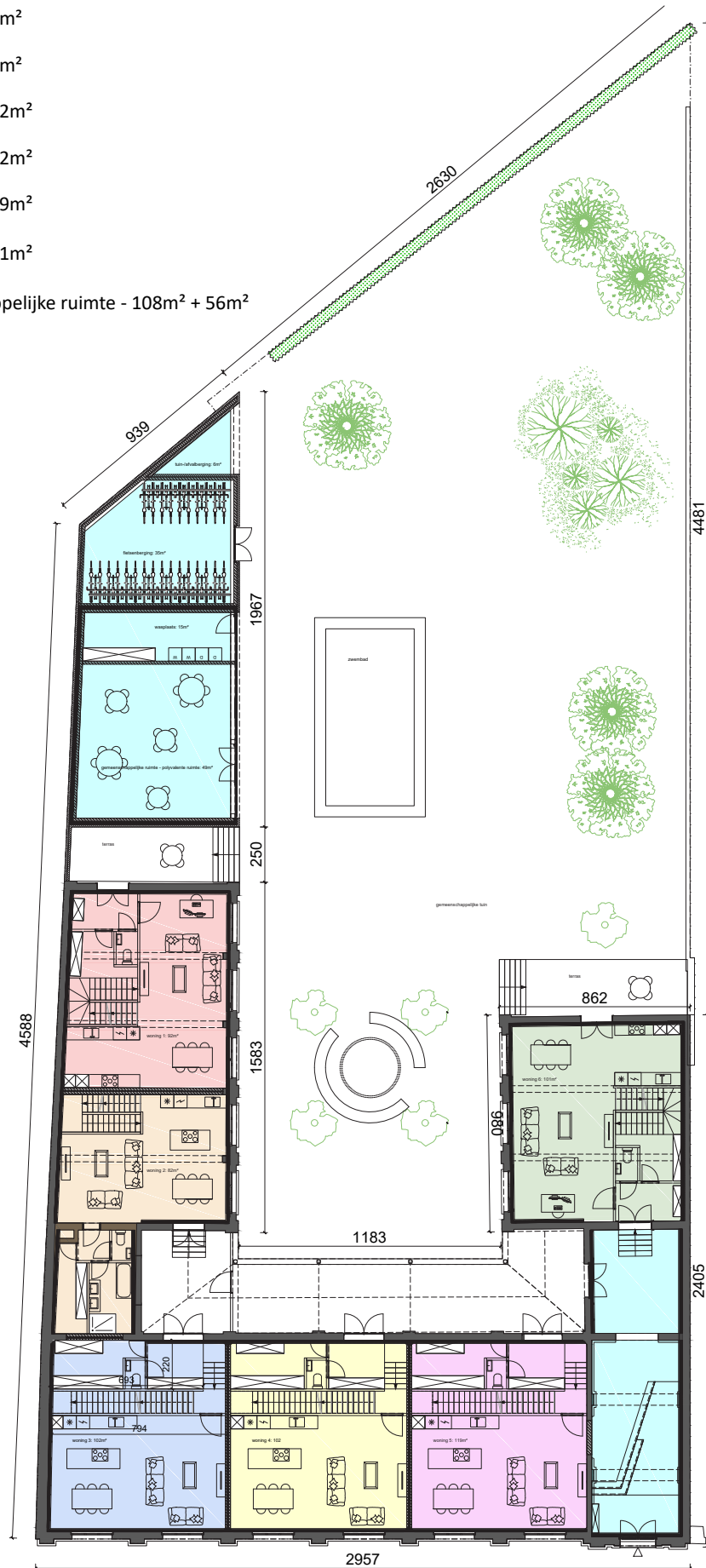
Doordat de bijgebouwen afgebroken zijn is het perceel ook toegankelijk langs de achterzijde via het Gandhiplein. Dit is wel privé-eigendom. Indien er met hen kan overeengekomen worden dat de weg niet mag gebruikt worden kan dit dienen als extra toegang. Wel enkel voor voetgangers en fietsers. Voor auto's is het perceel niet toegankelijk.



afb. 83: Snedes © ARAT architecten

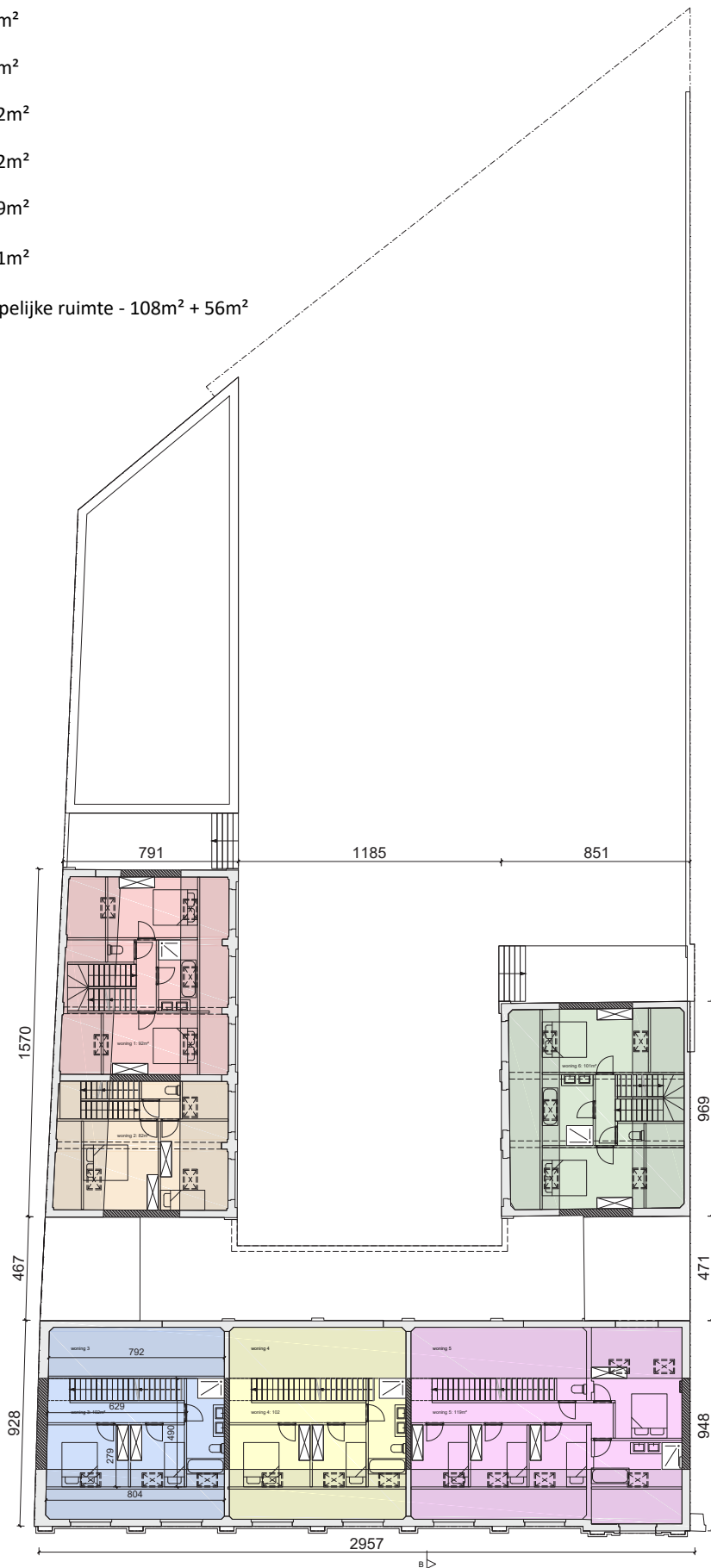


- woning 1 - 92m<sup>2</sup>
- woning 2 - 82m<sup>2</sup>
- woning 3 - 102m<sup>2</sup>
- woning 4 - 102m<sup>2</sup>
- woning 5 - 119m<sup>2</sup>
- woning 6 - 101m<sup>2</sup>
- gemeenschappelijke ruimte - 108m<sup>2</sup> + 56m<sup>2</sup>



afb. 84: cohousing (gelijkvloers)

- woning 1 - 92m<sup>2</sup>
- woning 2 - 82m<sup>2</sup>
- woning 3 - 102m<sup>2</sup>
- woning 4 - 102m<sup>2</sup>
- woning 5 - 119m<sup>2</sup>
- woning 6 - 101m<sup>2</sup>
- gemeenschappelijke ruimte - 108m<sup>2</sup> + 56m<sup>2</sup>



afb. 85: cohousing (verdieping)

#### 03.02.04 SCENARIO 3: KANTOREN

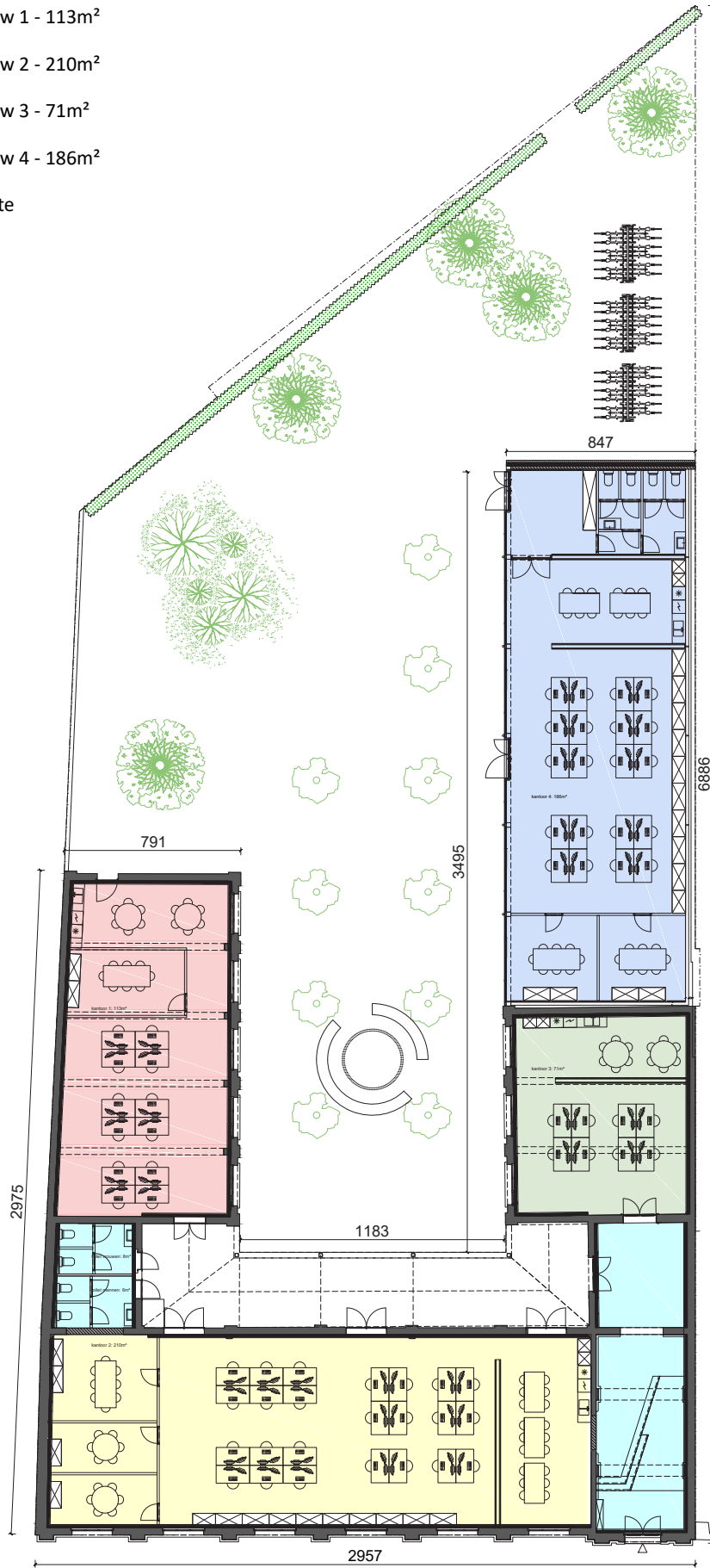
In dit scenario wordt het historisch gebouw behouden en een deel van de nieuwe vleugel rechts. De aanbouw links en het gebouw achteraan worden afgebroken.

De inkomhal blijft behouden als hoofdingang die toegang verleend tot de binnenkoer. Van hieruit zijn alle vier kantoren bereikbaar. In de straatvleugel is ruimte voor één groot kantoor. In de linkervleugel, historisch gezien de turnzaal, wordt één kantoor ondergebracht. In het historisch gebouw aan de rechtzijde bevindt zich een derde kantoor en in het nieuwe vleugel aan de rechterzijde een vierde. Naargelang de vraag is het mogelijk de grotere kantoren op te splitsen in kleinere ruimtes.

Het voordeel van het historisch gebouw is dat dit bestaat uit drie grote ruimtes. Het is voor potentiële gebruikers gemakkelijk om zelf de ruimte in te vullen naargelang hun wensen. Het nieuwe deel zal verbouwd worden zodat ook hier één grote ruimte beschikbaar is.

Centraal wordt de binnenkoer onthard en aangelegd als tuin. Achteraan is een ruimte voor het stallen van fietsen. Auto's zijn niet toegankelijk op het perceel.

- kantoorgebouw 1 - 113m<sup>2</sup>
- kantoorgebouw 2 - 210m<sup>2</sup>
- kantoorgebouw 3 - 71m<sup>2</sup>
- kantoorgebouw 4 - 186m<sup>2</sup>
- publieke ruimte



afb. 86: kantoren

### 03.03 EVALUATIETABEL

Als conclusie van hoofdstuk 3 wordt in wat volgt een overzicht gemaakt van de mate van haalbaarheid per scenario. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de basisinvestering die voor alle drie de scenario's geldt (zie 03.01 en 03.03) en de specifieke investering per scenario. Vervolgens wordt er een zeer beknopte SWOT-analyse gemaakt van elk scenario, waarin de voorwaarden, implicaties en visie op slaagkansen op lange termijn van de voorstellen worden weergegeven.

#### 03.03.01 GERAAMDE KOSTPRIJS PER SCENARIO

##### a. Casco

Deze werken zijn altijd uit te voeren ongeacht de herbestemming.

ALGEMENE WERKEN - CASCO (optie: behouden als school) € 536,741.83					
Niveau	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
<b>INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS</b>					
	Werfinrichting		7% bouwkost	€ 466,732.03	€ 32,671.24
<b>AFBRAAKWERKEN</b>					
	Aanbouw links achteraan	m <sup>2</sup>	151.57	€ 80.00	€ 12,125.60
	Dakbedekking uit asbestleien	m <sup>2</sup>	778.06	€ 40.00	€ 31,122.40
	Dakbedekking uit kunststofplaten - gaanderij	m <sup>2</sup>	49.08	€ 20.00	€ 981.60
	PVC regenafvoeren	m	9	€ 5.00	€ 45.00
	Kappen van openingen	m <sup>3</sup>	2.18	€ 200.00	€ 436.00
	Verwijderen podium	m <sup>2</sup>	70.89	€ 25.00	€ 1,772.25
	Uitnemen ramen	m <sup>2</sup>	116.80	€ 15.00	€ 1,752.00
	Opbreken vloer	m <sup>2</sup>	179.4	€ 30.00	€ 5,382.00
<b>RESTAURATIEWERKEN</b>					
	Herstel gietijzeren/stalen elementen - gaanderij	m <sup>2</sup>	49.08	€ 110.00	€ 5,398.80
	Nazicht en herstel houten dakstructuren	m <sup>2</sup>	778.06	€ 25.00	€ 19,451.50
	Herstel natuurstenen gevelelementen - straatgevel	m <sup>2</sup>	15.50	€ 50.00	€ 775.00
	Gevelrestauratie - herstel metselwerk en voegwerk	m <sup>2</sup>	560.00	€ 80.00	€ 44,800.00
	Vervangen buitenschrijnwerk	m <sup>2</sup>	116.8	€ 750.00	€ 87,600.00
<b>RUWBOUWWERKEN</b>					
	Metselwerk - dichtmaken opening	m <sup>2</sup>	3.41	€ 100.00	€ 341.00
	Betonplaat op volle grond - bestaand gebouw	m <sup>3</sup>	179.40	€ 250.00	€ 44,850.00
<b>ISOLATIE</b>					
	Geïsoleerde voorzetwand	m <sup>2</sup>	893.48	€ 50.00	€ 44,674.00
	Vloerisolatie - bestaand gebouw	m <sup>2</sup>	598.00	€ 25.00	€ 14,950.00
	Dakisolatie - hellend dak	m <sup>2</sup>	778.06	€ 30.00	€ 23,341.80
<b>DAKWERKEN</b>					
	Dakbedekking - natuurleien	m <sup>2</sup>	778.06	€ 90.00	€ 70,025.40
	Onderdak	m <sup>2</sup>	778.06	€ 18.00	€ 14,005.08
	Dampscherm	m <sup>2</sup>	778.06	€ 10.00	€ 7,780.60
	Glazen dakplaten - gaanderij	m <sup>2</sup>	49.08	€ 400.00	€ 19,632.00
	Regenafvoeren	m	9.00	€ 60.00	€ 540.00
<b>AFWERKING</b>					
	Chape - bestaand gebouw	m <sup>2</sup>	598.00	€ 25.00	€ 14,950.00
<b>ONVOORZIENE KOSTEN</b>			<b>15%</b>	<b>€ 466,732.03</b>	<b>€ 70,009.80</b>

b. Scenario 1: revalidatiecentrum

<b>REVALIDATIECENTRUM</b>					<b>€ 969.505,20</b>
<b>Omschrijving</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheidsprijs</b>	<b>Totaal</b>	
<b>AFBRAAKWERKEN</b>					
Binnenmuren - aanbouw	m <sup>2</sup>	119,22	€ 25,00	€ 2.980,50	
<b>RUWBOUWERKEN</b>					
Betonplaat op volle grond - nieuwbouw	m <sup>3</sup>	37,25	€ 250,00	€ 9.312,50	
Welfsels nieuwbouw - dak	m <sup>2</sup>	124,17	€ 100,00	€ 12.417,00	
Metselwerk - buitenmuren nieuwbouw	m <sup>2</sup>	360,99	€ 100,00	€ 36.099,00	
<b>ISOLATIE</b>					
Vloerisolatie - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,17	€ 25,00	€ 3.104,25	
Spouwisolatie - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	360,99	€ 40,00	€ 14.439,60	
<b>DAKWERKEN</b>					
Dakdichting - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,17	€ 45,00	€ 5.587,65	
Dampscherm - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,17	€ 18,00	€ 2.235,06	
Afschotlaag - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,17	€ 30,00	€ 3.725,10	
Dakrand - nieuwbouw	m	46,84	€ 70,00	€ 3.278,80	
Regenafvoer - nieuwbouw	m	9,00	€ 60,00	€ 540,00	
<b>AFWERKING</b>					
Chape - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,17	€ 25,00	€ 3.104,25	
Vloerbekleding	m <sup>2</sup>	951,11	€ 60,00	€ 57.066,60	
Lichte binnenwanden	m <sup>2</sup>	596,06	€ 50,00	€ 29.803,00	
Binnendeuren	st	16	€ 400,00	€ 6.400,00	
Inrichting kamer - incl. badkamer	st	17	€ 20.000,00	€ 340.000,00	
Schilderwerken - muren	m <sup>2</sup>	2636,204	€ 10,00	€ 26.362,04	
Schilderwerken - plafond	m <sup>2</sup>	951,11	€ 15,00	€ 14.266,65	
<b>GEVEL</b>					
Buitenschrijnwerk - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	49,41	€ 750,00	€ 37.057,50	
Aanpassing buitenschrijnwerk - deuren aanbouw	m <sup>2</sup>	20,16	€ 750,00	€ 15.120,00	
Gevelbekleding - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	360,99	€ 150,00	€ 54.148,50	
<b>TECHNIEKEN</b>					
Verwarming	GP	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
Ventilatie	GP	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00	
Sanitair	GP	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
Elektriciteit	GP	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
<b>INRICHTING</b>					
Keuken	st	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
Kitchenette	st	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Sanitair - toiletten	st	6	€ 1.000,00	€ 6.000,00	
<b>ONVOORZIENE KOSTEN</b>		<b>15%</b>	<b>€ 843.048,00</b>	<b>€ 126.457,20</b>	

c. Scenario 2: cohousing

<b>COHOUSING</b>				<b>€ 1.124.918,73</b>
<b>Omschrijving</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheidsprijs</b>	<b>Totaal</b>
<b>AFBRAAKWERKEN</b>				
Maken van dakopeningen - dakvenster	m <sup>2</sup>	33,63	€ 30,00	€ 1.008,90
Aanbouw rechts	m <sup>2</sup>	412,00	€ 80,00	€ 32.960,00
Verwijderen vloerbalken	m <sup>2</sup>	831	€ 10,00	€ 8.310,00
<b>RUWBOUWERKEN</b>				
Houten roostering - vloeren	m <sup>2</sup>	813,00	€ 50,00	€ 40.650,00
Aanpassen dakspanten - verhogen trekker	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Betonplaat op volle grond - nieuwbouw	m <sup>3</sup>	37,32	€ 250,00	€ 9.330,00
Welfsels nieuwbouw - dak	m <sup>2</sup>	124,40	€ 100,00	€ 12.440,00
Metselwerk - scheidingsmuren (tussen woningen)	m <sup>2</sup>	415,14	€ 100,00	€ 41.514,00
Metselwerk - buitenmuren nieuwbouw	m <sup>2</sup>	156,66	€ 100,00	€ 15.666,00
Metselwerk - binnenmuren nieuwbouw	m <sup>2</sup>	20,70	€ 100,00	€ 2.070,00
<b>ISOLATIE</b>				
Akoestische isolatie - scheidingsmuren	m <sup>2</sup>	207,57	€ 25,00	€ 5.189,25
Spouwisolatie - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	73,77	€ 40,00	€ 2.950,80
Vloerisolatie - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	63,14	€ 25,00	€ 1.578,50
Dakisolatie - plat dak	m <sup>2</sup>	124,4	€ 50,00	€ 6.220,00
<b>DAKWERKEN</b>				
Dakramen	st	25	€ 1.600,00	€ 40.000,00
Dakdichting - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,40	€ 45,00	€ 5.598,00
Dampscherm - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,40	€ 18,00	€ 2.239,20
Afschotlaag - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	124,40	€ 30,00	€ 3.732,00
Dakrand - nieuwbouw	m	50,36	€ 70,00	€ 3.525,20
Regenafvoer - nieuwbouw	m	9,00	€ 60,00	€ 540,00
<b>AFWERKING</b>				
Chape - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	63,13	€ 25,00	€ 1.578,25
Vloerbekleding - woningen	m <sup>2</sup>	598,00	€ 60,00	€ 35.880,00
Vloerbekleding - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	63,13	€ 60,00	€ 3.787,80
Plafond gipskarton - hellend dak	m <sup>2</sup>	778,06	€ 80,00	€ 62.244,80
Plafond gipskarton - vlak	m <sup>2</sup>	406,50	€ 80,00	€ 32.520,00
Lichte binnenwanden	m <sup>2</sup>	797,91	€ 50,00	€ 39.895,50
Binnendeuren	st	42	€ 400,00	€ 16.800,00
Houten trap - 23 trede	st	6	€ 5.000,00	€ 30.000,00
Houten trap - 5 trede	st	6	€ 2.000,00	€ 12.000,00
Schilderwerken - muren	m <sup>2</sup>	2465,7	€ 10,00	€ 24.657,00
<b>GEVEL</b>				
Buitenschrijnwerk - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	32,70	€ 750,00	€ 24.525,00
Buitenschrijnwerk - deuren	m <sup>2</sup>	19,96	€ 750,00	€ 14.970,00
Gevelbekleding - nieuwbouw	m <sup>2</sup>	152,80	€ 150,00	€ 22.920,00
<b>TECHNIEKEN</b>				
Verwarming	GP/st	6	€ 10.000,00	€ 60.000,00
Ventilatie	GP/st	6	€ 5.000,00	€ 30.000,00
Sanitair	GP/st	6	€ 10.000,00	€ 60.000,00
Elektriciteit	GP/st	6	€ 10.000,00	€ 60.000,00
<b>INRICHTING</b>				
Keuken	st	6	€ 20.000,00	€ 120.000,00
Badkamer	st	6	€ 10.000,00	€ 60.000,00
Toilet	st	6	€ 2.000,00	€ 12.000,00
<b>BUITENAANLEG</b>				
Terras	m <sup>2</sup>	41,00	€ 120,00	€ 4.920,00
<b>ONVOORZIENE KOSTEN</b>		<b>15%</b>	<b>€ 978.190,20</b>	<b>€ 146.728,53</b>

d. Scenario 3: kantoren

<b>KANTOREN</b>					<b>€ 286.312,97</b>
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal	
<b>AFBRAAKWERKEN</b>					
Aanbouw rechts - gedeeltelijk	m <sup>2</sup>	220,00	€ 80,00	€ 17.600,00	
Binnenmuren - aanbouw	m <sup>2</sup>	119,22	€ 25,00	€ 2.980,50	
<b>RUWBOUWERKEN</b>					
Metselwerk - achtergevel aanbouw	m <sup>2</sup>	25,50	€ 100,00	€ 2.550,00	
<b>ISOLATIE</b>					
Spouwisolatie - achtergevel aanbouw	m <sup>2</sup>	25,5	€ 40,00	€ 1.020,00	
<b>AFWERKING</b>					
Vloerbekleding	m <sup>2</sup>	596,00	€ 60,00	€ 35.760,00	
Lichte binnenwanden	m <sup>2</sup>	229,05	€ 50,00	€ 11.452,50	
Binnendeuren	st	17	€ 400,00	€ 6.800,00	
Schilderwerken - muren	m <sup>2</sup>	1633,48	€ 10,00	€ 16.334,80	
Schilderwerken - plafond	m <sup>2</sup>	596,00	€ 15,00	€ 8.940,00	
<b>GEVEL</b>					
Buitenschrijnwerk - deuren	m <sup>2</sup>	24,94	€ 750,00	€ 18.705,00	
Gevelbekleding - achtergevel aanbouw	m <sup>2</sup>	25,50	€ 150,00	€ 3.825,00	
<b>TECHNIEKEN</b>					
Verwarming	GP	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00	
Ventilatie	GP	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
Sanitair	GP	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Elektriciteit	GP	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
<b>INRICHTING</b>					
Kitchenette	st	4	€ 10.000,00	€ 40.000,00	
Sanitair - toiletten	st	8	€ 1.000,00	€ 8.000,00	
<b>ONVOORZIENE KOSTEN</b>		<b>15%</b>	<b>€ 248.967,80</b>	<b>€ 37.345,17</b>	

e. Samenvatting

<b>ALGEMENE WERKEN - CASCO</b>	<b>€ 536.741,83</b>
<b>REVALIDATIECENTRUM</b>	<b>€ 969.505,20</b>
<b>KANTOREN</b>	<b>€ 286.312,97</b>
<b>COHOUSING</b>	<b>€ 1.124.918,73</b>
<b>HONORARIA studiekosten (architect, epb, ingenieur,...)</b>	<b>10,00%</b>



03.03.02 VOORWAARDEN, IMPLICATIES EN SLAAGKANSEN OP LANGE TERMIJN PER SCENARIO

a. Scenario 1: revalidatiecentrum

STRENGTHS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- site leent zich tot een gemeenschap met binnenkoer</li> <li>- Alles op gelijkvloers (rolstoeltoegankelijk)</li> <li>- Beperkt aantal parkeerplaatsen nodig</li> <li>- Historisch pand blijft optimaal behouden</li> <li>- centrale ligging</li> </ul>
WEAKNESSES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende groot om rendabel te zijn (?)</li> </ul>
OPPORTUNITIES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dicht gelegen bij ziekenhuis AZ Herentals</li> </ul>
THREATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parking personeel / ambulance op perceel</li> <li>- gebrek aan parkeerruimte</li> </ul>

b. Scenario 2: cohousing

STRENGTHS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grote gemeenschappelijke tuin</li> <li>- Gebouw optimaal in gebruik (zolder)</li> <li>- voldoende grootte woonunits</li> <li>- centrale ligging</li> </ul>
WEAKNESSES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hogere kostprijs door toegankelijke zolder + tussenvloer</li> <li>- Aanpassing dak met dakramen en/of dakkapellen</li> <li>- grootste investering</li> <li>- toenemende mobiliteitsdruk in de straat</li> </ul>
OPPORTUNITIES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale terugbetaling bij verhuur of verkoop</li> <li>- zekerheid inkomsten</li> <li>- indien verkoop van units: mogelijk op voorhand investeerders aan te trekken</li> </ul>
THREATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebrek aan parkeerruimte</li> </ul>

c. Scenario 3: Kantoren

STRENGTHS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlakbij station</li> <li>- Flexibel: gemakkelijk op te splitsen</li> <li>- Historisch pand blijft optimaal behouden</li> <li>- Vraag naar kantoren</li> </ul>
WEAKNESSES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veel parkeerplaatsen nodig</li> </ul>
OPPORTUNITIES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- laagste investering</li> </ul>
THREATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebrek aan parkeerruimte</li> </ul>

CASCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- herstellingswerken</li> <li>- onderhoudswerken</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €536.741,83</i></p>
SCENARIO 1 revalidatiecentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 17 verblijfskamers</li> <li>- rolstoeltoegankelijk</li> <li>- alles op gelijkvloers</li> <li>- geen parkeerplaatsen</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €969.505,20</i></p>
SCENARIO 2 cohousing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 woningen</li> <li>- zolder nuttig te gebruiken mits nodige ingrepen aan dakstructuur</li> <li>- geen parkeerplaatsen</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €1.124.918,73</i></p>
SCENARIO 3 kantoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 kantoren</li> <li>- flexibel in te delen</li> <li>- alles op gelijkvloers</li> <li>- geen parkeerplaatsen</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>- Kostprijs: €286.312,97</i></p>

Het herbestemmingsonderzoek tracht een leidraad te vormen voor de toekomst van het gebouw op lange termijn:

*"Met de resultaten van het onderzoek heb je voldoende informatie vergaard om een duidelijk beeld te vormen van de toekomstmogelijkheden van de erfgoedsite en de daaraan verbonden randvoorwaarden. Toch kan de beslissing soms complex zijn. Voorzie er dus voldoende tijd voor en overleg met de onderzoekers en het projectteam. Ondertussen hou je het gebouw best in gebruik, om waardeverlies te voorkomen. Als het gebouw al leegstaat, kan tijdelijk gebruik een oplossing zijn. Is een tijdelijk gebruik niet mogelijk, dan kunnen regulier onderhoud, een goede afsluiting en een regelmatige controle van de site verval op korte termijn voorkomen."*<sup>4</sup>

<sup>4</sup> <https://www.vlaanderen.be/publicaties/eerst-onderzoeken-dan-herbestemmen-een-herbestemmingsonderzoek-hoe-doe-je-dat>, p41

**05.01 BIJLAGEN**

Rapport Monumentenwacht	Bijlage 05.02.01
-------------------------	------------------

**05.02 BIBLIOGRAFIE**

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

STUDIEBUREAU MONUMENTENZORG BVBA

Tekstbundel Bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek, 2011

BEELDBANKEN

- Cartesius
- Delcampe
- Erfgoedcel Kempens Karakter, digitale collectie
- Erfgoedbank Noorderkemepn
- Geoportaal

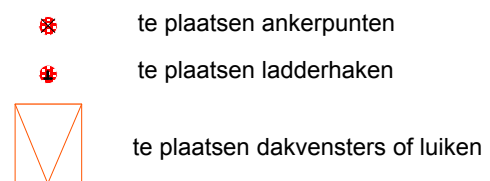
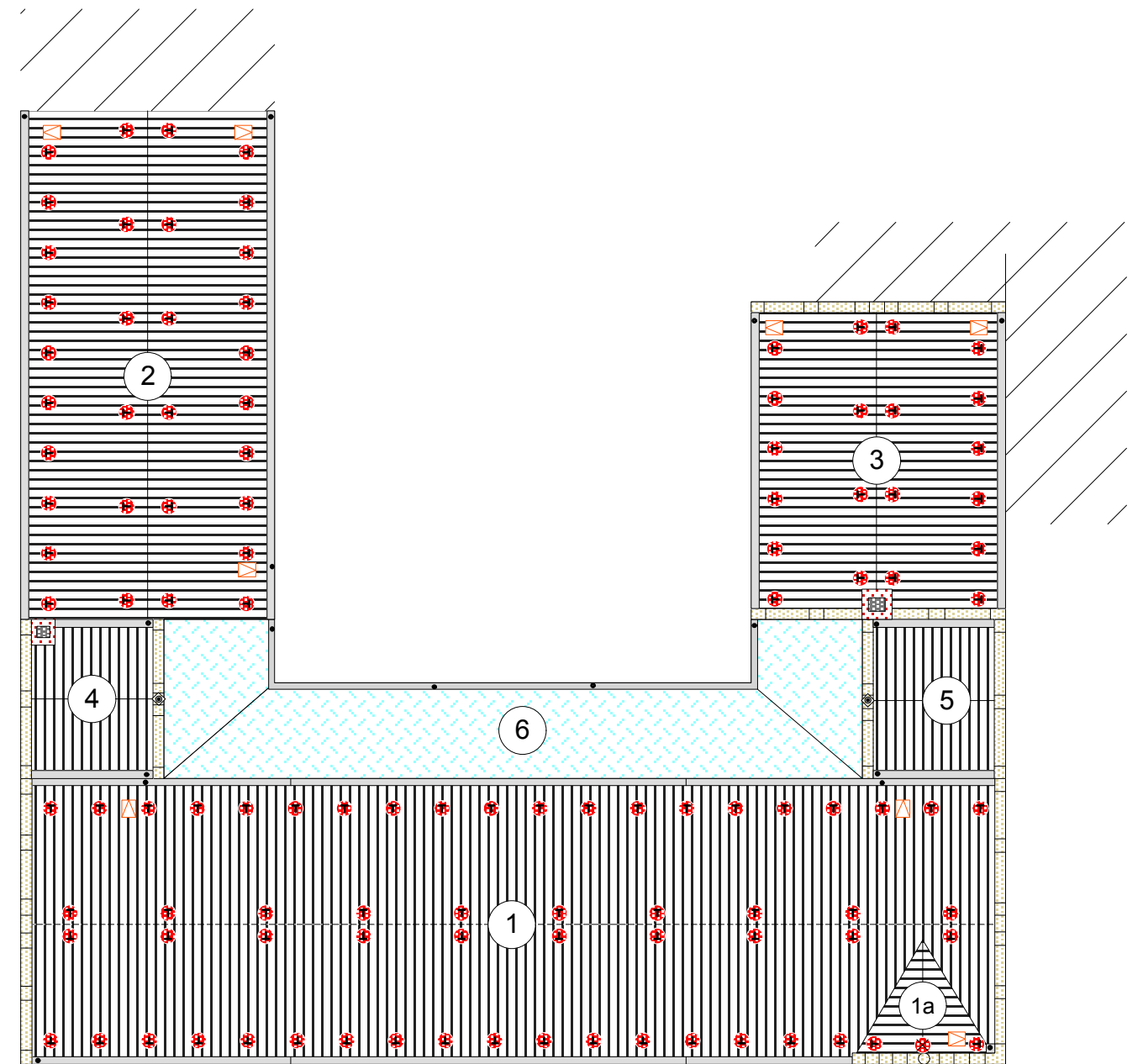
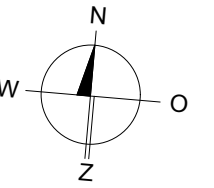
## BIJLAGE 05.02.01

*Rapport Monumentenwacht*

**Muziekschool**

Hikstraat 28  
2200 HERENTALS





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



AFMETINGEN EN VORMEN ZIJN BENADEREND

**11321**  
**Muziekschool**  
**Hikstraat 28**  
**2200 HERENTALS**

**OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN**

11321-2022-B Muziekschool 2200 HERENTALS

code	verkort advies	eenheid	indicatieve hoeveelheid	frequentie	uit te voeren door	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	<b>Gehele object</b>																	
A2022/01	De goten/platte daken regelmatig ruimen.	n.t.b.	-	2x/j.	Loodgieter	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
A2022/02	Een asbestinventaris opmaken en gepaste maatregelen nemen.	SOG	1	1x	Specialist	x												
	<b>Dak</b>																	
A2022/03	Dak [6]: het dak vervangen.	n.t.b.	-	1x	Dakwerker						x							
A2022/04	De leien daken en aansluitingen vervangen.	n.t.b.	-	1x	Dakwerker Restauratie-architect						x							
	<b>Dakwaterafvoer</b>																	
A2022/05	De goten en afvoeren vervangen/herstellen.	n.t.b.	-	1x	Loodgieter						x							
	<b>Kapconstructie en zolder</b>																	
A2022/06	Dak [6]: de ijzeren structuur herstellen.	n.t.b.	-	1x	Specialist						x							
A2022/07	De houten dakstructuren herstellen.	SOG	1	1x	Algemene aannemer Specialist						x							
	<b>Draagstructuur en overspanning</b>																	
A2022/08	Het metselwerk en voegwerk plaatselijk herstellen.	SOG	1	1x	Aannemer voegwerken Metser						x							
A2022/09	De ijzeren gevelelementen regelmatig schilderen.	SOG	1	5j.	Eigenaar Schilder			x					x					x
	<b>Schrijnwerk en beglazing</b>																	
A2022/10	Het buitenschrijnwerk regelmatig schilderen/onderhouden.	SOG	1	5j.	Eigenaar Schilder			x					x					x
	<b>Afwerking en inrichting</b>																	
A2022/11	Zuidgevel [1]: de spekbanden herstellen.	SOG	1	1x	Aannemer pleisterwerken Schilder						x							
A2022/12	De vochtaftekeningen en schade in het interieur herstellen.	SOG	1	1x	Algemene aannemer Schilder Specialist											x		

Technische installatie																		
A2022/13	De elektriciteitsinstallatie controleren en gepaste maatregelen nemen.	SOG	1	1x	Specialist	x												
Site en omgeving																		
A2022/14	Vleugels [1], [2] en [4]: de klimplanten regelmatig terug snoeien.	SOG	1	j.	Onderhoudsploeg	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
n.t.b.: nader te bepalen st: stuk u: uur m: meter m²: vierkante meter m³: kubieke meter dm²: vierkante decimeter dm³: kubieke decimeter 1x: éénmalig 2x/j: twee maal per jaar 3j: om de drie jaar perm: permanent sog: som over geheel																		
<p>Hoewel Monumentenwacht de informatie voor dit (inspectie)rapport met de grootste zorg samenstelt, zijn de adviezen en ramingen vermeld in dit rapport louter indicatief, geheel informatief en niet bindend. Monumentenwacht is niet verantwoordelijk voor fouten of vergissingen en is niet aansprakelijk voor enige directe, indirecte, gevolg- of incidentele schade die voortvloeit uit het gebruik van dit document ( art. 8 van de voorwaarden voor dienstverlening)</p>																		



## 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
<b>ADVIEZENRAPPORT</b>	<b>6</b>
GEHELE OBJECT	6
DAK	10
DAKWATERAFVOER	13
KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER	17
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	19
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	27
AFWERKING EN INRICHTING	31
TECHNISCHE INSTALLATIE	34
SITE EN OMGEVING	35
<b>IDENTIFICATIE</b>	<b>36</b>
DAK	36
DAKWATERAFVOER	36
KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER	36
DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING	37
SCHRIJNWERK EN BEGLAZING	37
AFWERKING EN INRICHTING	38
<b>BIJLAGEN</b>	<b>39</b>

## ADMINISTRATIE & OPMERKINGEN

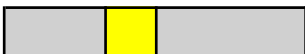



object	Muziekschool
bescherming   statuut	Monument 13/04/2004 Inventaris bouwkundig erfgoed 29/03/2019
ID inventaris OE	<a href="#">47074</a>
huidige functie	Onderwijs of wetenschap
abonnee	Stadsbestuur van en te Herentals Augustijnenlaan 30 2200 HERENTALS
inspectiedata	21/02/2022
monumentenwachter	Sjef Ketelslagers   Pieter-Jan Pelgrims
contact	03 203 67 88   <a href="mailto:sjef.ketelslagers@provincieantwerpen.be">sjef.ketelslagers@provincieantwerpen.be</a>
totaal aantal manuren	3.0
uitgevoerde werken	Lokaal werd een tapgat vrijgemaakt.
gebruikte materialen	Geen
vorige inspecties	2016   2014   2011   2008   2004
opmerkingen	De historische delen van de site vragen om een lange termijn visie. Daken, goten, gevels zijn aan herstel toe.  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 hele gebouw en per rubriek weergegeven op een 6-delige schaal, en dit voor 3 aandachtspunten en een extra beoordeling onder 'gehele object':


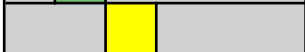

toestand	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Dit is de conclusie van de huidige bewaringstoestand van alle geïnspecteerde onderdelen per rubriek. Het is een globale inschatting van de materiële staat van het erfgoed op het moment van de inspectie.
onderhoud	<i>uitstekend - goed - redelijk - matig - slecht - zeer slecht</i> Deze waarde is een inschatting van het uitgevoerde onderhoud en de manier waarop onderhoud, problemen en risico's worden opgevolgd. 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> 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> 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

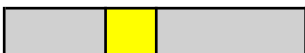
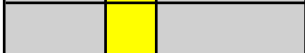

toestand		redelijk
onderhoud		slecht
risico op gevolgschade		aanzienlijk
toegankelijkheid		slecht

toelichting Door de vervuiling van de goten is er lokaal waterschade mogelijk aan de binnenzijde. De slechte toegankelijkheid van de zakgoten en goten ontmoedigt regulier onderhoud.

## DAK

risico op gevolgschade		weinig
toestand		redelijk
onderhoud		redelijk

## DAKWATERAFVOER

toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Bepaalde goten zijn sterker verveerd, maar de tijdelijke herstellingen lijken te voldoen.

## KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

## DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

toestand		redelijk
onderhoud		matig
risico op gevolgschade		aanzienlijk

toelichting Het uitgespoeld voegwerk verzwakt het metselwerk. Dit kan leiden tot scheuren, vochtdoorslag en losse bakstenen.

## SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Het schrijnwerk vertoont barsten in de verflaag. Dit geeft aan dat schilderwerken op korte termijn aangewezen zijn om verder verval tegen te gaan.

## AFWERKING EN INRICHTING

toestand		redelijk
onderhoud		redelijk
risico op gevolgschade		redelijk

toelichting Het gebouw vertoont gebruiksschade. Probeer voor de enkele, nog aanwezige historische aankleding de nodige maatregelen te nemen om ze te beschermen.

## ADVIEZENRAPPORT

### GEHELE OBJECT

#### **A2022/01 De goten/platte daken regelmatig ruimen.**

Gehele object | vuil en hygiëne | plat dak | goten

toestand	Algemeen zijn de goten sterk vervuild.
toelichting advies	Hoe vaak goten gekuist moeten worden, hangt af van de graad van vervuiling. In een boomrijke omgeving zullen lagere goten meermaals in het herfstseizoen leeggemaakt moeten worden. Bladvangers plaatsen in de taggaten en ze regelmatig vrijmaken. Verwijder bladafval uit goten onder asbesthoudende daken enkel als het vochtig is. Dit kan bij regenweer of door het op voorhand te bevochtigen. Doe het afval in een plastic zak, welke bij het restafval wordt gedeponereerd. Slib kan rustig doorgespoeld worden naar de riolering. Bij hergebruik moet het apart opgevangen worden en bij het restafval gedeponereerd worden.
indicatieve hoeveelheid	Nader te bepalen
prioriteit	Binnen het jaar
frequentie	2 x per jaar
uit te voeren door	Loodgieter



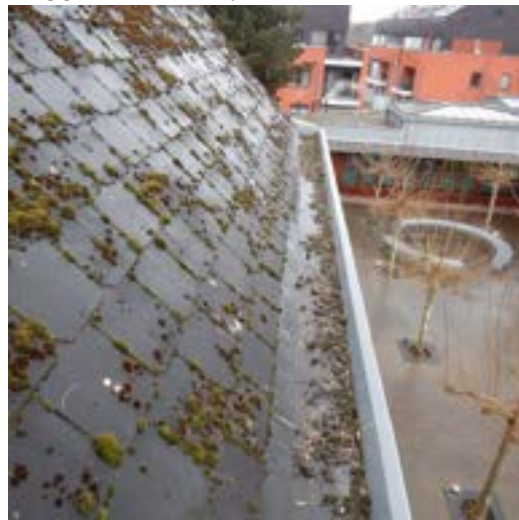
Dak [1a]-zuidoost: vervuilde zakgoot.



Dak [1]-zuidwest: verstopte afvoer.



Dak [2]-west: vervuilde goot.



Dak [2]: asbesthoudend slib in de goten.



*Dak [3]: verstopte afvoer.*



*Dak [4]: vervuilde zakgoot.*



*Dak [4]: sterk vervuilde zakgoot.*



*Platte daken nieuwbouw: sterk vervuilde ballast.*

## A2022/02 Een asbestinventaris opmaken en gepaste maatregelen nemen.

### Gehele object | asbest

toestand In het gebouw werden vermoedelijk asbesthoudende materialen vastgesteld:

- dak [2]: schoorsteen;
- daken [1] t.e.m. [5]: de leien zijn asbesthoudend.

Monumentenwacht maakt geen volledige inventaris op, maar wil wijzen op mogelijke gezondheidsrisico's.

toelichting advies Correct omgaan met asbesttoepassingen houdt o.a. in:

- een asbestinventaris laten 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;
- risicovolle asbesttoepassingen laten verwijderen;
- in afwachting verdere beschadiging voorkomen en
- eventueel waarschuwende zelfklevers aanbrengen.

Meer info bv. via:

- [https://www.belgium.be/nl/leefmilieu/gereguleerde\\_stoffen/asbest](https://www.belgium.be/nl/leefmilieu/gereguleerde_stoffen/asbest)
- [http://www.werk.belgie.be/detailA\\_Z.aspx?id=790](http://www.werk.belgie.be/detailA_Z.aspx?id=790)
- <https://www.ovam.be/milieu-gezondheid/asbest>

Een asbestinventaris is sinds 1995 verplicht vanuit de federale arbeidswetgeving voor alle locaties waar werknemers tewerkgesteld worden, bv. scholen, werkplaatsen, bouwwerven enz.j

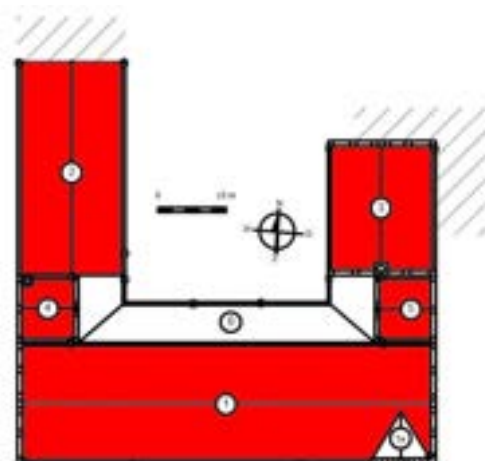
bron [Asbest \(2020 - IF 0.6\).pdf](#)

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit Binnen het jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Specialist



Asbesthoudende daken.



Aan te brengen logo.



*Asbesthoudende leien.*



*Asbesthoudende schoorsteen.*



## DAK

### A2022/03 Dak [6]: het dak vervangen.

Dak | dakbedekking | koper | kunststof | lood | zink

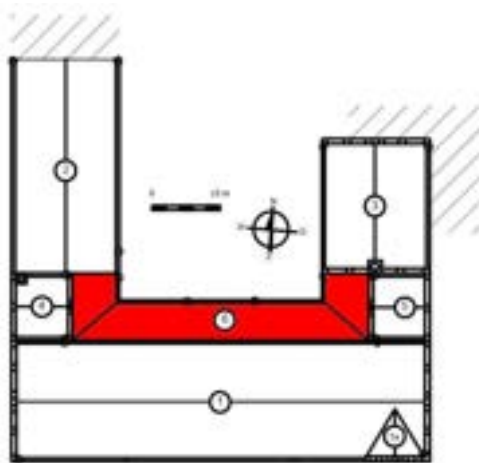
toestand De dakbedekking is verduurd. Verspreid zijn er (oudere) lekken zichtbaar.  
van toepassing op ID2022/01  
toelichting advies Bij werken aan het dak kan het afschot gecorrigeerd en de constructie hersteld worden. .

Grijp de kans om ook de nodige veiligheidsvoorzieningen aan te brengen om toekomstige inspectie en onderhoud te vergemakkelijken.

Het dak vervangen:

- verwijder de polyester dakbedekking;
- herstel de constructie (zie A2022/14);
- plaats een historisch correcte dakbedekking zoals glas;
- zorg voor een juiste detaillering bij kilgoten en muuraansluitingen.

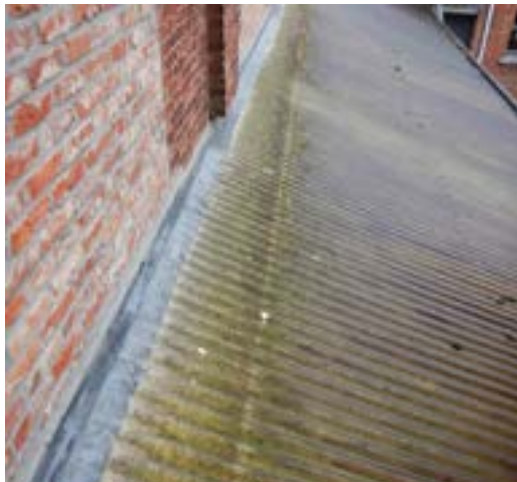
bron [Zinken daken herstellen \(2020 - OF 1.2\).pdf](#)  
indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen  
prioriteit 3-6 jaar  
frequentie Eenmalig  
uit te voeren door Dakwerker



Plaatsaanduiding.



(oud) lek.



Verduurde polyester dakbedekking.



Verduurde polyester dakbedekking.

## A2022/04 De leien daken en aansluitingen vervangen.

Dak | dakbedekking genageld | nok | lood | vezelcementleien

toestand De daken vertonen onderstaande gebreken, momenteel zonder verdere gevolgen:

- het dakmateriaal is mogelijk asbesthoudend (sanering is verplicht tegen 2034);
- de noordelijke zijdes zijn sterker verweerd en bemost, waardoor er mogelijk kankerverwekkende vezel kunnen vrijkomen;
- de cementering aan de achterzijde van de topgevels scheurt in;
- dak [5]: de nokken werden niet duurzaam hersteld, maar voldoen.

van toepassing op ID2022/02

toelichting advies Bij werken aan het dak kan doorbuiging gecorrigeerd worden en de constructie hersteld worden.

Overweeg de mogelijkheid om isolatie aan te brengen.

Grijp de kans om ook de nodige veiligheidsvoorzieningen aan te brengen om toekomstige inspectie en onderhoud te vergemakkelijken.

De daken vervangen:

- de dakbedekking verwijderen conform de huidig geldende wetgeving;
- de bebording herstellen waar nodig;
- volg de vorm en de detaillering van het historische dak;
- zorg voor een juiste detaillering bij goten, muuraansluitingen, ...;
- breng de aansluitingen voldoende hoog aan en voldoende diep in de muur. Zet de slabben vast met krammen of proppen en werk de voeg aan met een kalkmortel en
- inox leihaakjes hebben als voordeel dat ze ongevoelig zijn voor corrosie en herstellingen zijn gemakkelijker uit te voeren.

indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Dakwerker | Restauratie-architect



Dak [1]: verschil tussen een zuidelijk en een noordelijk dakvlak.



Dak [1]: verweerde vezelcementen leien.



*Dak [1]: gebarsten cementering.*



*Dak [1]: gebarsten cementering.*



*Dak [4]: bemoste leien.*



*Dak [5]: "herstelde" nokken.*

## DAKWATERAFVOER

### A2022/05 De goten en afvoeren vervangen/herstellen.

Dakwaterafvoer | bakgoot | zakgoot | afvoer | zink | kunststof

toestand De goten vertonen onderstaande gebreken:

- de kunststof afvoeren zijn verweerd;
  - de afvoerbeugels zijn roestig;
  - vleugel [1]-zuidwest: één beugel van de afvoer is weggevallen;
  - vleugel [1]-zuidoost: het verloop van de afvoer is bochtig, verschillende beugels zijn sterk roestig;
  - verschillende goten werden minder duurzaam hersteld, maar lijken op dit moment te voldoen.
- Verschillende goten werden reeds vervangen.

van toepassing op ID2022/03

toelichting advies Bij werken aan de goten kan het afschot gecorrigeerd en de constructie hersteld.

Houd bij herstel en vernieuwing steeds rekening met elektrolyse tussen de verschillende metalen.

Werken met een open vlam op een gebouw vragen de nodige aandacht in verband met brandveiligheid.

Grijp de kans om ook de nodige veiligheidsvoorzieningen aan te brengen om toekomstige inspectie en onderhoud te vergemakkelijken.

De goten vervangen:

- verwijder de oude bekleding en kijk de ondergrond na;
- isoleer het metaal van nieuwe houten ondergronden;
- voorzie voldoende ruimte in de gootconstructie om de werking deels op te vangen;
- zorg voor een vlakke ondergrond met verzonken bevestigingen;
- zinken goten uitvoeren met zink van minimaal 1 mm dik;
- volg de vorm en de detaillering van de historische goot;
- zorg voor voldoende uitzetting in de vorm van broekstukken, cascades,...;
- zorg voor een juiste detaillering bij topgevels;
- breng de aansluitingen voldoende hoog aan en voldoende diep in de muur. Zet de slabben vast met krammen of proppen en werk de voeg aan met een kalkmortel;
- berekenen bij het herplaatsen van afvoeren het debiet ruim;
- vermijd indien mogelijk inpandige afvoeren;
- de standpijpen ontroesten, herstellen en schilderen (de binnenzijde kan met een bitumenverf behandeld worden).

indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Loodgieter



*Vleugel [1]-zuid: ontbrekende beugel.*



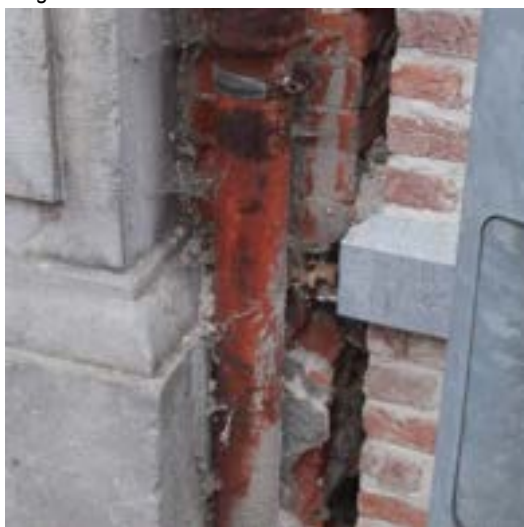
*Vleugel [1]-zuid: sterk bochtig verloop.*



*Vleugel [1]-zuid: sterk bochtig verloop en roestige beugels.*



*Vleugel [1]-zuid: roestige afvoer.*



*Vleugel [1]-zuid: roestige afvoer.*



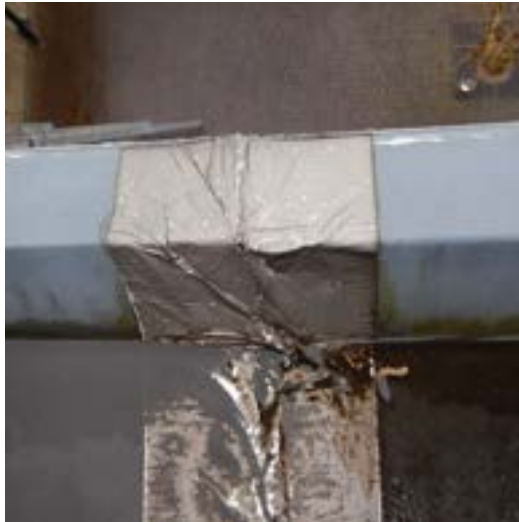
*Vleugel [1]-zuid: sterk bochtig verloop en roestige beugels.*



Dak [1]: tijdelijke herstelling.



Dak [1]-noord: tijdelijke herstellingen.



Dak [1]-noord: tijdelijke herstellingen.



Dak [4]: tijdelijke herstelling.



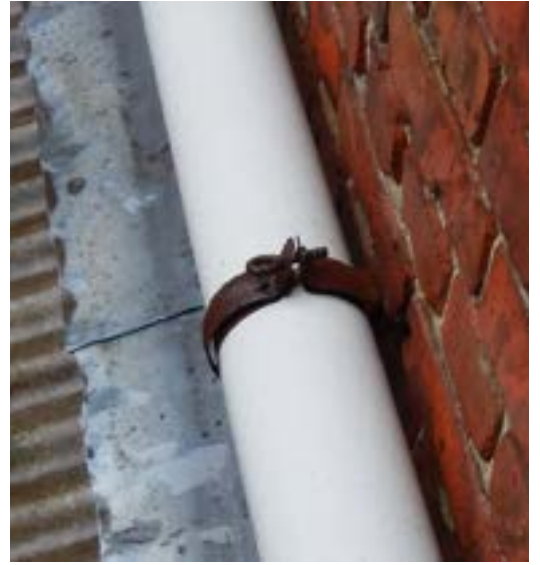
Dak [4]: sterk verweerd zink.



Dak [4]: tijdelijke herstelling.



*Dak [4]: tijdelijke herstelling.*



*Dak [5]: roestige beugel.*

## KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

### A2022/06 Dak [6]: de ijzeren structuur herstellen.

Kapconstructie en zolder | kapconstructie | ijzer

toestand De ijzeren delen zijn plaatselijk roestig, vnl. in knooppunten en muuropleggingen.

Door de houten omkasting van de goot is de toestand van de ijzeren goot niet in te schatten.

van toepassing op ID2022/05

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- de roestige delen zo veel mogelijk vrijmaken;
- indien mogelijk het geheel demonteren;
- grondig ontroesten, bij voorkeur door stralen;
- de beschadigde en ontbrekende delen herstellen en/of eventueel vernieuwen;
- de houten omkasting van de goot herstellen, deels vernieuwen;
- metalliseren en een compatibel roestwerend verfsysteem aanbrengen.

indicatieve hoeveelheid Nader te bepalen

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Specialist



Overzicht.



Ijzeren trekstang.



Ijzeren trekstang.



Houten omkasting van de ijzeren goot.



**A2022/07 De houten dakstructuren herstellen.**

**Kapconstructie en zolder | kapconstructie | loofhout | naaldhout**

toestand Plaatselijk zijn er oudere aantastingen zichtbaar. Door stof en vervuiling is het niet vast te stellen of het een actieve aantasting is.

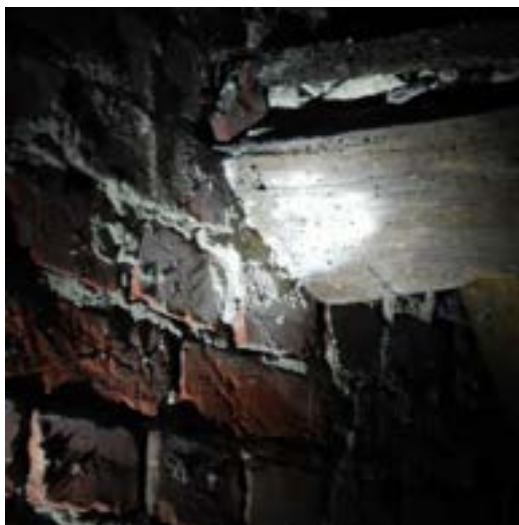
toelichting advies Bij een dakrestauratie/renovatie alle dragende delen nakijken en herstellen waar nodig.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Algemene aannemer | Specialist



*Vleugel [5]: (oude) aantasting van een gording.*

## DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

### A2022/08 Het metselwerk en voegwerk plaatselijk herstellen.

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

toestand De gevels vertonen onderstaande schade:

- de voegen tussen de plinten en de waterlijsten staan open, waardoor er vochtindringing in de muur mogelijk is;
- enkele natuurstenen delen zijn beschadigd;
- verspreid in de gevels zitten ongebruikte ankers welke door roestvormig de gevels kunnen beschadigen;
- verschillende topgevels werden na het vorige verslag opgemetseld, maar nog niet gevoegd;
- verschillende topgevels zijn aan de achterzijde uitgespoeld;
- vleugels [1]-zuid: de plint is beschadigd en werd plaatselijk hersteld met mortel;
- vleugels [2] en [3] vertonen lichte scheurvorming boven de ramen.

van toepassing op ID2022/06

toelichting advies Herstel houdt o.a. in:

- lokale begroeiing wegnemen;
- onvakkundig aangebracht, beschadigd en uitgespoeld voegwerk hervoegen;
- deze voldoende diep en voorzichtig uithalen (min. 1,5 x breedte van de voeg);
- sterk verweerde, gescheurde of beschadigde stenen vervangen of aanwerken met een compatibele restauratiemortel;
- de voegopening reinigen en bevochtigen;
- een voegmortel gebruiken die compatibel\* is met de ondergrond en de originele mortel zo dicht mogelijk benadert;
- een proefvlak plaatsen om het resultaat goed te kunnen beoordelen en
- niet voegen onder te felle zon, bij regenweer of vrieskou.

Verder zijn van belang:

- zo veel mogelijk gebruik maken van de oorspronkelijke stenen;
- vervangstenen gebruiken die qua uitzicht en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen;
- leg- en voegmortel gebruiken die qua kleur, vorm en eigenschappen de oorspronkelijke zo veel mogelijk benaderen;
- 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.

bijlage [Voegen in historisch metselwerk herstellen \(2020 - OF4.5\).pdf](#)

bron [Gevel beschermen tegen doorslaande regen \(2020 - OF4.4\).pdf](#)

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Aannemer voegwerken | Metser



*Vleugel [1]-zuid: ongebruikte ankers.*



*Vleugel [1]-zuid: uitgespoeld voegwerk.*



*Vleugel [1]-zuid: uitgespoelde stootvoeg.*



*Vleugel [1]-zuid: uitgespoelde stootvoeg.*



*Vleugel [1]-zuid: beschadigde plint.*



*Vleugel [1]-zuid: herstelling met cement.*



Dak [1a]: uitgespoeld voegwerk aan de achterzijde van een topgevel.



Vleugel [1a]: ijzeren anker.



Vleugel [1]-oost: uitgespoeld voegwerk.



Vleugel [1]-oost: ingewerkte ijzeren dook in de natuursteen.



Vleugel [1]-west: ontbrekende deksteen.



Vleugel [1]-noord: uitgespoeld voegwerk.



*Vleugel [2]: scheurvorming.*



*Vleugel [2]-noord: beschadigd metselwerk.*



*Vleugel [2]-noord: beschadigd metselwerk.*



*Vleugel [3]: scheurvorming naast het anker.*



*Vleugel [2]: scheurvorming.*



*Vleugel [3]: beschadigde natuursteen.*



*Vleugel [3]: beschadigde natuursteen.*



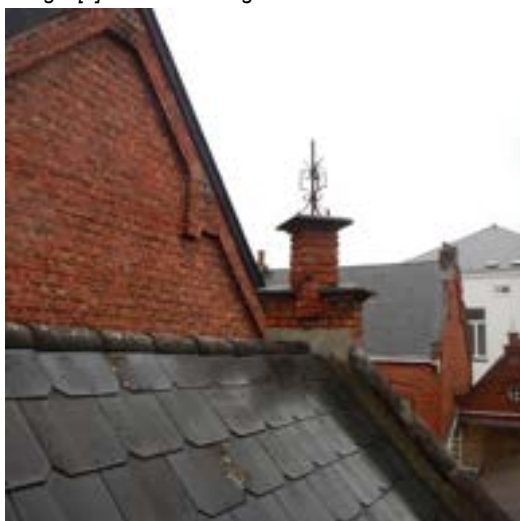
*Vleugel [3]: weggevallen baksteen in de strek.*



*Vleugel [3]: scheurvorming.*



*Vleugel [3]: uitgezakte bakstenen in de strek.*



*Dak [4]: niet hervoegd topstuk.*



*Dak [4]: niet hervoegd topstuk.*





*Vleugel [4]-oost: het metselwerk boven de ligger is slordig uitgevoerd.*



*Dak [5]: uitgespoeld voegwerk.*



*Dak [5]: uitgespoeld voegwerk.*

## A2022/09 De ijzeren gevelelementen regelmatig schilderen.

Draagstructuur en overspanning | muuranker | ijzer | gietijzer

toestand Structureel zijn de ijzeren elementen in orde.

De afwerking is verweerd, waardoor het ijzer roest.

van toepassing op ID2022/03

toelichting advies Regelmatig onderhouden houdt o.a. in:

- eventueel ontroesten;
- schilderen met een compatibel verfsysteem.

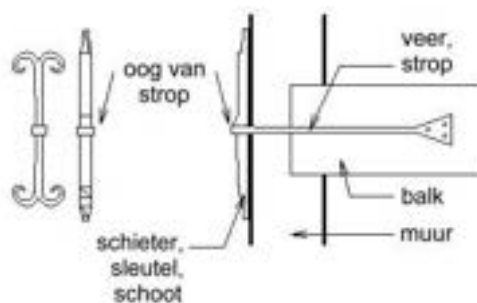
bron [ijzeren buitenelementen onderhouden \(2020 - OF 0.5\).pdf](#)

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 1-3 jaar

frequentie Vijfjaarlijks

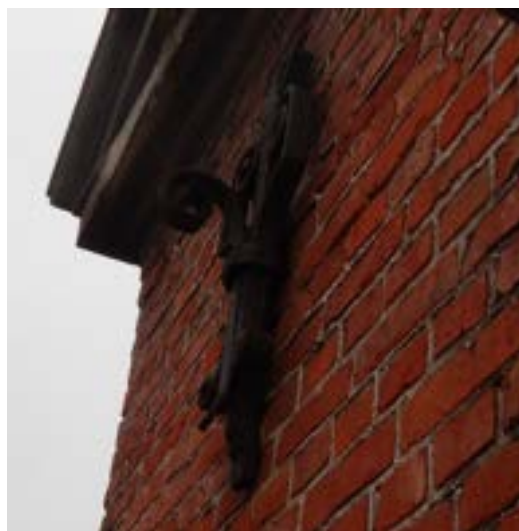
uit te voeren door Eigenaar | Schilder



muuranker (Liesbeth van Lint [www.mot.be](http://www.mot.be)).



Vleugel [3]-zuid: roestig anker.



Vleugel [1a]: roestig anker.



Vleugel [1a]: roestig beugel.





*Vleugel [3]: roestig rooster.*



*Dak [5]: ijzeren topstuk.*



*Vleugel [3]: roestig rooster.*



*Dak [4]: ijzeren topstuk.*

## SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

### A2022/10 Het buitenschrijnwerk regelmatig schilderen/onderhouden.

Schrijnwerk en beglazing | buitenschrijnwerk | kroonlijst en gootklossen | blank glas | hout

toestand Het schilderwerk is verweerd. Plaatselijk is de verflaag gebarsten waardoor het hout zeer lokaal kan inrotten. De voeg tussen het schrijnwerk en de dagkant staat open, met vochtinslag tot gevolg.  
van toepassing op ID2022/07  
toelichting advies Regelmatig onderhouden / schilderen houdt o.a. in:

- de condensafvoertjes vrijmaken;
- het hang- en sluitwerk smeren;
- de ijzeren delen ontroesten en schilderen;
- de stopverf van de beglazing bijwerken;
- de aansluiting tussen de dagkant en kozijn aanwerken met een kalkmortel;
- het hout grondig voorbereiden (verwijderen van slecht hechtende lagen, opschuren, ontstoffen en ontvetten);
- schilderen met een verfsysteem\*, compatibel met de ondergrond;
- historisch verantwoorde kleuren gebruiken, eventueel op basis van een vooronderzoek;
- de stopverf steeds mee schilderen.

\*Een dampopen en duurzaam opgebouwd verfsysteem gebruiken, zoals bv. lijnolieverf.

Steeds vertrekken van een stabiele ondergrond. Slecht hechtende lagen verwijderen en, indien een volledig nieuw systeem wordt toegepast, starten van blank hout. Eventueel aanwezige, historische afwerklagen documenteren.

bron [Houten buitenschrijnwerk schilderen \(2016 - OF 5.3\).pdf](#)  
[Onderhoud aan houten buitenschrijnwerk \(2016 - OF 5.1\).pdf](#)  
[Onderhoud van stalen schrijnwerk \(2001\).pdf](#)  
[Onderhoud van houten buitenschrijnwerk \(2004\).pdf](#)

indicatieve hoeveelheid 1 SOG  
prioriteit 1-3 jaar  
frequentie Vijfjaarlijks  
uit te voeren door Eigenaar | Schilder



Vleugel [1]-zuid: gebarsten verflaag.



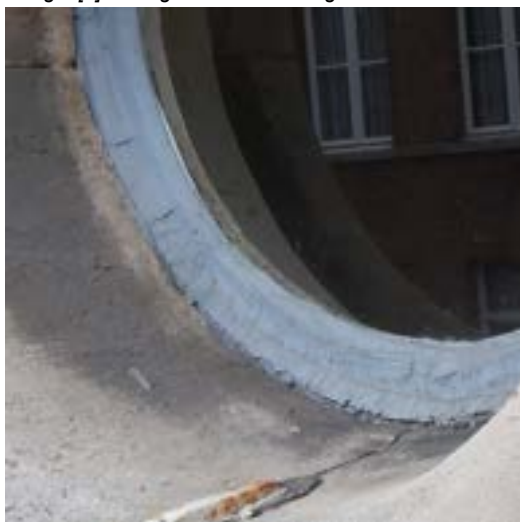
Vleugel [1]-zuid: gebarsten verflaag.



*Vleugel [1]-zuid: gebarsten verflaag.*



*Gebruiksschade.*



*Vleugel [1]-zuid: verweerde onderkant van het raam.*



*Vleugel [1]-zuid: voldoende geschilderd boensel.*



*Vleugel [1]-zuid: afbladderende verf op vensterbank.*



*Vleugel [1]-zuid: gebroken glas.*



*Vleugel [2]: afbladderende verf.*



*Vleugel [3]: scheuren in de verflaag.*



*Vleugel [3]: afbladderende verf.*



*Vleugel [3]: sterk verweerde zolderdeur.*



*Vleugel [5]: openstaande voeg in de dagkant.*



*Vleugel [6]: ingerot hout.*



*Vleugel [6]: ingerot hout.*



*Vleugel [6]: ingerot hout.*

## AFWERKING EN INRICHTING

### A2022/11 Zuidgevel [1]: de spekbanden herstellen.

Afwerking en inrichting | gevelbekleding | bepleistering | mortel | pleister | verf

toestand Delen van het pleisterwerk zijn weggevallen. Plaatselijk werden er herstellingen uitgevoerd met cementpleister.

van toepassing op ID2022/09

toelichting advies Herstellen / hernemen van de bepleistering houdt o.a. in:

- de aard van de pleister achterhalen;
- het schademechanisme onderzoeken en externe oorzaken wegnemen;
- structurele scheuren met een gaas overbruggen;
- een compatibele mortel gebruiken die qua eigenschappen, kleur en afwerking de originele benadert;
- er kan een bijkomend een minerale afwerking voorzien worden.

Bijkomende tips:

- de werken uitvoeren tussen 5° en 30°C en niet bij regen en felle zon en wind;
- een verzadigde ondergrond laten uitdrogen;
- steeds proefstukken plaatsen;
- ...

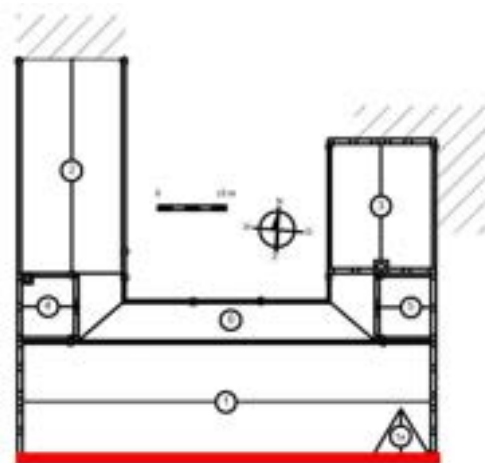
Zie ook <https://www.monumentenwacht.be/publicaties/gevelafwerking> .

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit 3-6 jaar

frequentie Eenmalig

uit te voeren door Aannemer pleisterwerken | Schilder



Plaatsaanduiding.



Beschadigd pleisterwerk.



*Beschadigd pleisterwerk.*



*Beschadigd pleisterwerk en herstelling met cementpleister.*



*Beschadigd pleisterwerk.*



*Beschadigd pleisterwerk.*



*Beschadigd pleisterwerk en herstelling met cementpleister.*



*Beschadigd pleisterwerk.*

**A2022/12 De vochttaftekening en schade in het interieur herstellen.**

**Afwerking en inrichting | vloerafwerking | wandafwerking**

toestand Verspreid zijn er sporen van lekken en is er gebruiksschade.

toelichting advies Herstellen houdt o.a. in:

- de oorzaken van de vochtindringing wegnemen;
- de muren en plafonds voldoende laten uitdrogen;
- de pleisterschade herstellen;
- schilderen, bij voorkeur in de oorspronkelijke kleurstelling na vooronderzoek.

Dit alles met duurzame, compatibele pleisters en verven en volgens de regels van de kunst.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit > 6 jaar

frequentie Eenmalig

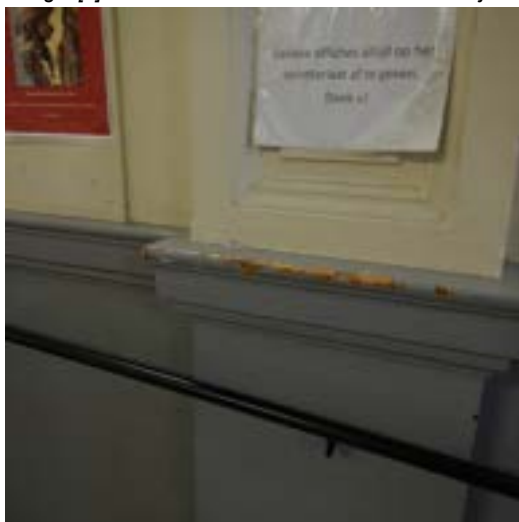
uit te voeren door Algemene aannemer | Schilder | Specialist



*Vleugel [1]-zuidwest: vochtschade aan de binnenzijde.*



*Vleugel [1]-inkomhal: gebruiksschade.*



*Vleugel [1]-inkomhal: gebruiksschade.*



*Vleugel [1]: afbladderende verf naast één van de ramen.*



## TECHNISCHE INSTALLATIE

### A2022/13 De elektriciteitsinstallatie controleren en gepaste maatregelen nemen.

#### Technische installatie | elektrische installatie

- toestand De elektrische installatie komt zeer slordig over. Op enkele plaatsen staan verbindingspotjes open, wat in een stoffige omgeving kan leiden tot brand.
- toelichting advies Elke elektrische installatie moet door een erkend controleorganisme gekeurd worden volgens de AREI normen bij elke ingebruikstelling, wijziging, verzwarend of uitbreiding. Nadien moet ze om de 25 jaar opnieuw gekeurd worden.

Als de elektrische installatie geen belangrijke wijziging of beduidende uitbreiding heeft ondergaan, dan is er geen verplichting tot een periodieke controle om de 25 jaar, tenzij de installatie in gebruik werd genomen na 1981.

Zie meer op <https://www.vlaanderen.be/keuring-van-uw-elektrische-installatie-arei> .

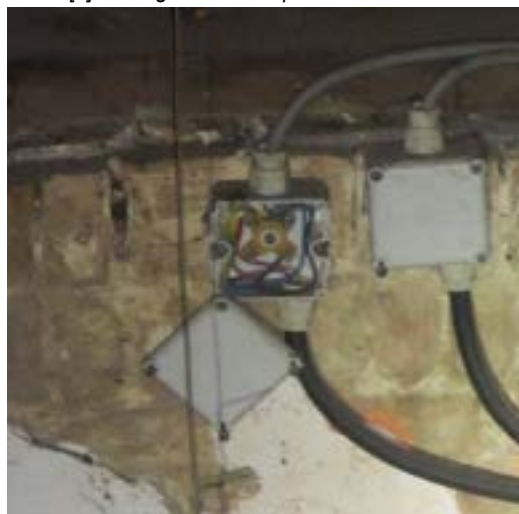
- indicatieve hoeveelheid 1 SOG  
prioriteit Binnen het jaar  
frequentie Eenmalig  
uit te voeren door Specialist



Zolder [5]: slordig kabelverloop.



Zolder [4]: open verbindingspotjes.



Zolder [4]: open verbindingspotjes.

## SITE EN OMGEVING

### A2022/14 Vleugels [1], [2] en [4]: de klimplanten regelmatig terugsnoeien.

#### Site en omgeving | begroeiing

toestand Een begroeiing beschermt de gevels tegen regeninslag, draagt bij tot de biodiversiteit en kan esthetisch verantwoord zijn, maar ze kan in bepaalde gevallen ook schade aanrichten.

De klimop dringt binnen via spleten, beschadigt schrijnwerk, glas-in-loodramen, verweerd metselwerk en dakbedekkingen en veroorzaakt lekken en verstoppingen.

toelichting advies Monumentenwacht inspecteert niet expliciet de natuurmonumenten die deel uitmaken van de erfgoedomgeving.

Eventuele gebreken worden enkel terloops opgemerkt voor zover ze een weerslag hebben op de 'gebouwde' omgeving.

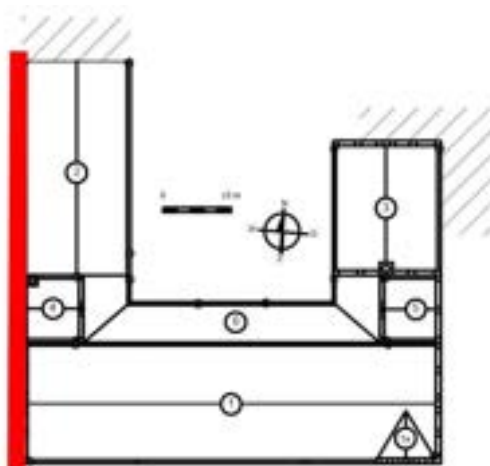
Als de klimop behouden blijft, bepaal dan de zone die overgroeid mag worden. Zorg ervoor dat de klimop binnen deze zone blijft en niet over de dakrand, het schrijnwerk,... groeit.

indicatieve hoeveelheid 1 SOG

prioriteit Binnen het jaar

frequentie Jaarlijks

uit te voeren door Onderhoudsploeg



Plaatsaanduiding.



Vleugel [4]: klimop op de topgevel.

## IDENTIFICATIE

### DAK

#### **ID2022/01** dakbedekking kunststof

notitie vleugel [6] is voorzien van een polyesteren dak.  
advies A2022/03 | Dak [6]: het dak vervangen.

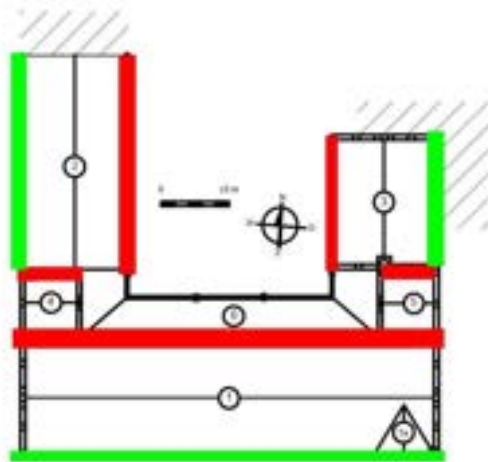
#### **ID2022/02** dakbedekking genageld | nok lood | vezelcementleien

notitie De hellende daken zijn gedekt met mogelijk asbesthoudende leien.  
advies A2022/04 | De leien daken en aansluitingen vervangen.

### DAKWATERAFVOER

#### **ID2022/03** bakgoot | afvoer | standpijp zink | kunststof | gietijzer

notitie De goten zijn uitgevoerd in zink.  
Verschillende afvoeren zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van gietijzeren standpijpen.  
Verschillende goten zijn recentelijk vernieuwd. De andere goten zijn op te volgen.  
advies A2022/05 | De goten en afvoeren vervangen/herstellen.  
A2022/09 | De ijzeren gevelelementen regelmatig schilderen.



Aanduiding kwaliteit goten (groen: ok, rood: op te volgen)

### KAPCONSTRUCTIE EN ZOLDER

#### **ID2022/04** kapconstructie hout

notitie De kappen zijn uitgevoerd in hout.

#### **ID2022/05** kapconstructie ijzer

notitie Dak [6] is voorzien van een ijzeren draagstructuur.  
advies A2022/06 | Dak [6]: de ijzeren structuur herstellen.

## DRAAGSTRUCTUUR EN OVERSPANNING

### **ID2022/06** gevel

baksteen | natuursteen

- notitie De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met blauw hardstenen dorpel.  
De gevelpartij van de inkom is voorzien van witstenen steenhouwwerk.  
Plaatselijk is de gevel ingevoegd met rood voegsel.
- advies A2022/08 | Het metselwerk en voegwerk plaatselijk herstellen.



*Voegwerk uitgevoerd in 2 kleuren.*

## SCHRIJNWERK EN BEGLAZING

### **ID2022/07** buitenschrijnwerk | kroonlijst en gootklossen

hout

- notitie Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in hout.
- advies A2022/10 | Het buitenschrijnwerk regelmatig schilderen/onderhouden.

## AFWERKING EN INRICHTING

### ID2022/08 afwerking

- notitie Veel originele delen van het gebouw zijn verdwenen.  
Verspreid zijn er nog restanten te vinden zoals:
- vleugel [1]: kelder: tegels met marmerimitatie;
  - vleugel [3]: tegelvloeren en wandtegels.



*Tegels met marmerimitatie.*



*Tegelvloeren en wandtegels.*

### ID2022/09 bepleistering

#### mortel

- notitie De voorgevel is voorzien van gepleisterde sierbanden.  
advies A2022/11 | Zuidgevel [1]: de spekbanden herstellen.

## BIJLAGEN

1.0 Voegen in historisch metselwerk herstellen (2020 - OF4.5).pdf



Historisch metselwerk is qua materiaal en eigenschappen niet gelijk te stellen aan hedendaags metselwerk. Het vraagt om een afgestemd onderhoud met specifieke aandacht voor de samenstelling van de mortel bij het hervoegen. Een niet compatibele mortel zal de vochtuithouding immers grondig verstoren. Het is belangrijk om bij het voegen te kiezen voor een zachte en opofferende mortel ten opzichte van het te herstellen metselwerk.

## WAT DOEN?

### Oorzaak?

Ga na wat de schade aan het metselwerk veroorzaakt. Indien schade te wijten is aan optrekkend vocht, een lek, een slecht functionerende druiplijst, scheuren in wanden... dient dit probleem eerst verholpen te worden.

### Vorbereiding

Moet het metselwerk hersteld of hervoegd worden, verwijder dan eventuele planten - en wortelresten. Houd rekening met waardevolle, beschermde of te behouden planten en mossen. Op plaatsen waar deze behouden moeten worden, kan het voegwerk niet hersteld worden.

Vervang sterk verweerde, beschadigde stenen door stenen die de oorspronkelijke stenen zoveel mogelijk benaderen, zowel wat uitzicht, eigenschappen, grootte, kleur en afwerking betreft; of consolideer de natuursteen vooraleer te hervoegen. Indien reinigen noodzakelijk is, voer dit dan eerst uit.

### Compatibele mortel?

Laat de samenstelling van de bestaande mortel onderzoeken om een zo compatibel mogelijke mortel te voorzien. De herstellmortel moet compatibel zijn met de bestaande leg- en voegmortel, zowel wat eigenschappen, kleur, textuur en vorm betreft. Voor ouder metselwerk is dat meestal een mortel op basis van kalk.

Meestal is een plaatselijke herstelling voldoende. Licht verweerd voegwerk veroorzaakt doorgaans geen problemen. Kleurverschillen verdwijnen na enkele jaren of kunnen gepatineerd worden met een silicaatverf. Beoordeel het resultaat vooraf aan de hand van proefvlakken.

Gebruik geen mortels op basis van cement bij 'zacht' metselwerk en vorstgevoelige baksteen of natuursteen! De dichte cementmortel zorgt ervoor dat het vochttransport via de stenen loopt in plaats van door de voegen, waardoor stenen beschadigd kunnen raken door vorst en/of zouten.

### Uitvoering:

- haal de voegen voldoende diep uit tot in de hoeken (minimum 1,5 x breedte van de voeg) zodat alle verweerde, losse mortelrest en verwijderd zijn. Met een kleine slijpschijf kunnen horizontale voegen licht ingeslepen worden om de spanning van de voeg te halen en schade aan de stenen bij het uitkappen te verhinderen. Werk verder zoveel mogelijk manueel om beschadigingen aan metselstenen door slijpschijven te vermijden;
- reinig de voegen en bevochtig het muurwerk vooraleer te starten met hervoegen;
- voeg met een aardvochtige compatibele mortel, bij diepe voegen in verschillende lagen van max 15mm dik;
- voeg van boven naar beneden; eerst de lintvoegen, dan de korte stootvoegen. Telkens met aange paste voegijzers die niet breder zijn dan de voeg.
- druk de mortel stevig aan zodat hij goed aansluit. Strijk onmiddellijk glad om het oppervlak te verharderen waardoor het minder vochtdoorlatend wordt of werk later af bv. met een borstel. Volg daarbij het originele voegtype;
- pas, afhankelijk van het type mortel en de weersomstandigheden, de geschikte nabehandeling toe (bevochtigen, afdekken, afschermen...)



Vervang verweerde bakstenen door gelijkaardige stenen



Verwijder verweerde voegen en losse mortelresten. haal de voegen voldoende diep uit, zonder de stenen te beschadigen

## WANNEER / HOE VAAK?

Wanneer nodig.

Voegwerken worden best uitgevoerd bij een temperatuur tussen 5°C en 20°C; bij vochtig, bewolkt en niet te winderig weer, zonder kans op hevige regenbuien, zodat de mortel optimaal kan uitharden en een goede hechting bereikt met de legmortel en de metselstenen.

Breng een kalkmortel aan in een voldoende lange vorstvrije periode, best tussen maart en oktober.

## WELKE ELEMENTEN?

Herstel is nodig op plaatsen waar voegwerk beschadigd is zodat water in het metselwerk kan dringen of stenen los gaan liggen:

- gevels of elementen in baksteen- of natuursteenmetselwerk;
- muurafdekstenen, gemetselde dorpels, ezelsruggen...;
- aansluitingen tussen dak en opgaand metselwerk...

## WIE?

Kleine herstellingen met een compatibele mortel kan u zelf doen, alhoewel het aanbrengen van een kalkmortel wel enige vaardigheid vraagt.

Laat de bestaande mortel analyseren door gespecialiseerde labo's.

Voor het hervoegen van een volledige gevel en/of bijzonder voegwerk (knipvoegen, schaduwvoegen...) doet u best beroep op een vakman met ervaring in historisch voegwerk.

## WAT VERMIJDEN? WAAROP LETTEN?

### Vermijd:

- het gebruik van een cementmortel voor historisch voegwerk, waar oorspronkelijk geen mortel op basis van cement gebruikt werd. Door het verstoorde vochttransport, kunnen de metselstenen onherroepelijk beschadigd geraken;
- mortelresten op het parement. Verwijder ze zo snel mogelijk;
- het verwijderen en vervangen van voegen die nog in orde zijn. Het zijn (bouw) historische getuigen die best bewaard blijven.

### Let op:

- met speciale voegtypes zoals knipvoegen, dieper liggende voegen, schaduwvoegen... Ze bepalen het karakter van het gebouw en zijn in ere te herstellen;
- de samenstelling van de voegmortel wanneer u een firma aanstelt voor de voegwerken. Veel vaklui gaan liever aan de slag met een cementmortel, omdat die makkelijker te verwerken is. Een te harde mortel kan echter de vochtthuishouding verstoren en op termijn zorgen voor schade;
- bij het gebruik van slijpschijven en pneumatisch materieel dat de bak- of natuursteen niet beschadigd wordt;
- mos en algengroei op de voegen en metselwerk. Ze wijzen vaak op een lek of abnormaal hoge vochtbelasting.

## MEER INFO:

### Onderhoudsbrochure Monumentenwacht

- [Onderhoud en herstel van voegen in historisch metselwerk](#)

### Verwante onderhoudsfiches:

- Gevels uit steenachtige materialen reinigen (2020 – OF4.2)

### Wet- en regelgeving

Informeertijdig bij je gemeente of de werken vergunningsplichtig zijn of gemeld moeten worden. Ook voor het plaatsen van stellingen op openbaar domein kunnen voorwaarden gesteld worden.

Voor beschermd erfgoed geldt een toelatingsplicht voor het (her)voegen; meer info: <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>



Respecteer het oorspronkelijke voegtype. Schakel een gespecialiseerd vakman in!



Een te harde voegmortel verstoort de vochtthuishouding, waardoor bakstenen sneller ververen