

MONUMENTEN 19 – WACHT – 75 NOORD-BRABANT

INSPECTIE- RAPPORT 2025



NB2019 conciërgewoning_2025_12_01
Voormalige Conciërgewoning
Verwersstraat 43
5211 HT 's-Hertogenbosch

Inspectierapport

Objectgegevens

Objectnummer : NB2019 conciërgewoning
Object : Voormalige Conciërgewoning
Gelegen te : Verwersstraat 43, 5211 HT 's-Hertogenbosch
Bescherming : Gemeentelijk monument
Monumentnummer : 's-Hertogenbosch - 0066

Eigenaar- / Abonneegegevens

Eigenaar : Provincie Noord-Brabant
Mevrouw J. Segboer
Brabantlaan 1
5216 TV 's-Hertogenbosch

Conditie / kwalificatie

Zeer goed	Incidenteel geringe gebreken
Goed	Incidenteel beginnende veroudering
Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering
Matig	Functieervulling van bouwdelen incidenteel in gevaar
Slecht	De veroudering is onomkeerbaar
Zeer slecht	Ingrijpend herstel noodzakelijk
n.v.t.	Niet geïnspecteerd / niet aanwezig

Algemene Voorwaarden

Dit document is auteursrechtelijk beschermd. De Stichting Monumentenwacht Noord-Brabant is onder nr. 41080360 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd onder de bepalingen van de 'Algemene Voorwaarden Stichting Monumentenwacht Noord-Brabant', zoals gedeponeed bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch.

Deze inspectie is uitgevoerd conform de norm NEN2767 Conditie meting.

Inspectiegegevens

Inspectienummer : NB2019 conciërgewoning_2025_12_01
Datum : maandag 1 december 2025
Inspecteurs : Erik van der Lee

Opmerkingen

Het paleis, kantoor, koetshuis en conciërgewoning zijn in vier afzonderlijke inspectierapporten omschreven.

Uitgevoerde werkzaamheden Monumentenwacht

Goten en platte daken vrijgemaakt van vuil.

Bijlagen

– Dakplattegrond

Aanbevolen werkzaamheden

Voor het behoud van het monument adviseren wij, per uitvoeringsjaar, de volgende werkzaamheden uit te voeren. Diverse herstelwerkzaamheden kunnen, in afwijking van onderstaande volgorde, gecombineerd worden uitgevoerd. Er wordt geen rekening gehouden met terugkerende onderhoudswerkzaamheden, zoals bijvoorbeeld schilderwerk. Aanbevolen werkzaamheden later dan zes jaren na inspectiejaar zijn indicatief.

Advies

Periodiek

– brandmeldinstallatie / rookmelders controleren	65.11.10.a
– brandblusmiddelen controleren	65.13.10.a
– schoorsteenkanalen controleren	51.03.00.a
– verwarmingsinstallatie controleren	51.00.00.a
– elektrotechnische installatie controleren	61.50.00.a
– goten reinigen	52.03.07.a
– buitenschilderwerk op hout reinigen	46.10.30.a
– bomen / beplantingen tijdig snoeien	90.42.10.a
– funderingsconstructies monitoren	16.00.99.a
– binnenwanden (baksteen) monitoren	22.00.03.a
– hang- en sluitwerk smeren	70.07.00.a

Uitvoeringsjaar 2026

– risico-analyse asbestverdacht materiaal laten uitvoeren	32.30.01.a / 45.10.14.a
– dakbedekkingen (koper) verbeteren	47.10.07.b
– muurlood (gevellood / loketten) herstellen	47.14.81.a
– regenwaterafvoeren (staal) herstellen	52.10.05.a
– buitenkozijnen (hout) reinigen	31.40.01.a
– buitenkozijnen (hout) herstellen	31.40.01.a
– buitenramen (hout) herstellen	31.20.01.a
– glasaansluiting buitenzijde (stopverf) vervangen	35.03.44.a
– buitenschilderwerk op hout uitvoeren	46.10.30.a
– gewelven (steen / ijzer) herstellen	45.20.40.a
– plafondafwerkingen (pleisterwerk) herstellen	45.10.23.a
– binnenpleisterwerk herstellen	42.15.00.a
– vloerafwerkingen (steen) vervangen	43.20.31.a
– binnenschilderwerk op hout uitvoeren	46.20.30.a
– binnenschilderwerk op steen uitvoeren	46.20.50.a
– binnenschilderwerk op metaal uitvoeren	46.20.40.a

Uitvoeringsjaar 2027

– hekwerken verbeteren	70.08.00.a
– buitenmetselwerk (baksteen) herstellen	21.22.03.a
– binnenpleisterwerk herstellen	42.15.00.b / 42.15.00.c
– binnenschilderwerk op steen uitvoeren	46.20.50.b

16. Funderingsconstructies

16.00 Algemeen

16.00.99 materiaal onbekend

a) algemeen

Redelijk

Voor zover uiterlijk waarneembaar.

In 2008 is de fundering onder de hoek van gevel no. 3-4 enigszins verstevigd.

In periode 2017-2018 is onder de poortkolom een nieuw fundament gestort.

In de periode 2021-2022 zijn gevel no. 3 en 4 hersteld.

Gebreken

- De fundering op de hoek van gevel no. 3 en 4 is verzakt.
- In het binnenmuurwerk zijn diverse zetscheuren dichtgezet.

Maatregelen

- **Periodiek. Funderingsconstructies monitoren.**
De zetting monitoren.

21. Buitenwanden

21.16 Zijwangen

21.16.07 koper

a) dak 5 t/m 8 (dakkapel)

Zeer goed

Geen gebreken

21.21 Onder maaiveld

21.21.03 baksteen

a) algemeen

n.v.t.

Het metsel- en voegwerk onder het maaiveld is door de aanwezige bestrating niet geïnspecteerd.

21.22 Metselwerk

21.22.03 baksteen

a) algemeen

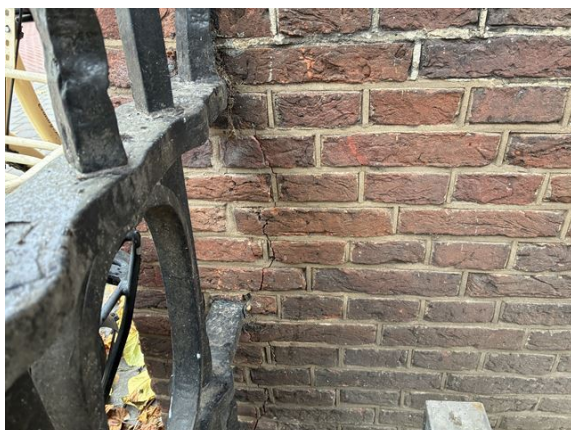
Goed

In kruisverband opgemetselde gevels.

In periode 2017-2018 is de poortkolom rechtgezet en is het fundament verstevigd.

Gebreken

- Verspreid komt scheurvorming voor onder meer in gevel no. 1 door oproesten van het hekwerk en in gevel no. 3.



gevel no. 1: metselwerk gescheurd door oproesten ingemetselde delen van hekwerk (2025)



gevel no. 3: scheurvorming (2025)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2027. Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.**

Roestige bevestiging vrijhakken en waar nodig verlaag verwijderen, ondergrond ontroesten en ontvetten. Geheel behandelen met corrosiewerende primer, grondverf en dekverf. Muurwerk herstellen.

Het onderhoud en/of restauratie van ferrometalen uitvoeren conform de Uitvoeringsrichtlijn Historisch Metaal (ferro) (URL 4012) van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Deze is te downloaden van de website ERM (www.stichtingerm.nl).

Roestvaststalen muurwapening (spiraalankers) aanbrengen (bv. Helifix of Spirofix). Scheur herstellen door het frezen van een sleuf in de lintvoeg, lengte ter weerszijden van de scheur 500 mm. Sleuf frezen tot een diepte van 40 mm zonder de stenen erboven en onder te beschadigen. Zonodig inslijpen met een dunne diamantzaag en verder handmatig uithakken, om beschadiging te voorkomen. Al het gruis grondig uit de sleuven zuigen en daarna schoonspoelen met schoon water zonder toevoeging van chemische middelen. Er mogen geen specieresten achterblijven. De sleuf en het aanliggende metselwerk royaal voorbevochtigen. Twee-componenten mortel volgens gebruiksvoorschrift leverancier aanbrengen in de sleuf. Bij sterke zuiging vooraf een primer aanbrengen. Roestvaststalen staaf in standaard kwaliteit roestvaststaal AISI 304 of AISI 316 in de mortel drukken, volgens gebruiksvoorschrift leverancier. Tweede laag mortel aanbrengen, waarbij er opgelet moet worden dat de staaf goed ingebed is in de mortel. Er voor zorgen dat minimaal 1,5 maal de hoogte van de voeg open blijft voor de normale voegmortel. Normale voegmortel aanbrengen nadat de twee-componenten mortel voldoende is uitgehard.

Het herstel van metselwerk uitvoeren conform de Uitvoeringsrichtlijn metselwerk (URL 4003) van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Deze is te downloaden van de website ERM (www.stichtingerm.nl).

21.22.11 natuursteen**a) gevel 10 (tuinmuur)**

Het betreft de hardstenen band onder het hekwerk.

In 2017-2018 hersteld.

Geen gebreken

Zeer goed

22. Binnenwanden

22.00 Geheel

22.00.03 baksteen

a) algemeen

Gebreken

- Verspreid zijn meerdere scheuren dichtgezet.

Maatregelen

- **Periodiek. Binnenwanden (baksteen) monitoren.**
De eventuele werking van scheuren in het muurwerk over een aantal jaren monitoren.

Goed

b) gevel 5 t/m 9 (berging)

Gebreken

- Plaatselijk komt scheurvorming voor.



berging: scheurvorming (2025)

Redelijk

23. Vloeren

23.00 Algemeen

23.00.01 hout

a) algemeen

Voor zover controleerbaar door de vloerbedekking.
Geen gebreken

Zeer goed

23.00.02 beton

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

24. Trappen e.d.

24.11 Binnentrappen

24.11.01 hout

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

27. Dakconstructies

27.22 Kapconstructie

27.22.01 hout

a) dak 1 t/m 4 (hoofdgebouw)

Voor zover controleerbaar. De kapconstructie is geheel afgetimmerd.
Geen gebreken

Zeer goed

b) dak 5 t/m 8 (dakkapel)

Voor zover controleerbaar. De dakkapellen zijn geheel afgetimmerd.
Geen gebreken

Zeer goed

c) dak 9 (berging)

In de periode 2018-2019 vernieuwd.
Geen gebreken

Zeer goed

d) dak 10 (berging)

Voor zover controleerbaar.
Geen gebreken

Zeer goed

31. Buitenwandopeningen

31.20 Buitenramen

31.20.01 hout

a) algemeen

Gebreken

- Het buitenraam in gevel no. 4 is plaatselijk ingerot.

Goed

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Buitenramen (hout) herstellen.**

Ingerot houtwerk, droogscheuren en openstaande houtverbindingen voldoende uitfrez en met een blijvend elastische en goed hechtende twee-componenten reparatiemassa op basis van epoxy herstellen.

Grote delen ingerot houtwerk vervangen.

31.21 Draailuiken

31.21.01 hout

a) algemeen

Redelijk

De vensterluiken zijn aan de bovenzijde afgedekt met lood.

Gebreken

- Het houtwerk van de luiken is ter plaatse van het vulmiddel gescheurd.

31.30 Buitendeuren

31.30.01 hout

a) algemeen

Zeer goed

De buitendeur onder dak no. 9 is breder uitgevoerd met een lat en hierdoor beter sluitend gemaakt.

Geen gebreken

31.31 Deurdorpels

31.31.11 natuursteen

a) algemeen

Redelijk

Gebreken

- De deurdorpel in gevel no. 5 is gebroken en eerder met specie hersteld.

31.31.32 terrazzo

a) algemeen

Zeer goed

Geen gebreken

31.40 Buitenkozijnen

31.40.01 hout

a) algemeen

Redelijk

Voor zover zonder destructief onderzoek gecontroleerd.

Het kelderraamkozijn in gevel no. 3 is met een plaatmateriaal van binnenuit dichtgezet.

Gebreken

- Enkele buitenraamkozijnen zijn enigszins vervormd door zettingen in de gevels.
- Verspreid zijn delen met vulmiddel hersteld, de werkzaamheden zijn niet overal verfijnd uitgevoerd.
- Plaatselijk zijn droogscheurtjes in het hout ontstaan.

- In gevel no. 4 is de tussenstijl ingerot.



gevel no. 4: tussenstijl ingerot (2025)

- Het kelderraamkozijn is flink vervuild.

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Buitenkozijnen (hout) reinigen.**
Kelderraamkozijn reinigen en nader beoordelen op houtrot.
- **Uitvoeringsjaar 2026. Buitenkozijnen (hout) herstellen.**
Ingerot houtwerk, droogscheuren en openstaande houtverbindingen voldoende uitfrezen en met een blijvend elastische en goed hechtende twee-componenten reparatiemassa op basis van epoxy herstellen.
Grote delen ingerot houtwerk vervangen.

32. Binnenwandopeningen

32.30 Binnendeuren

32.30.01 hout a) algemeen

Zeer goed

De vezelcementplaat aan de binnenzijde van de cv-deur is mogelijk asbesthoudend.
Geen gebreken

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Risico-analyse asbestverdacht materiaal laten uitvoeren.**
Risico-analyse laten maken van het asbestverdacht materiaal door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Een risico-analyse kan inzicht geven in mogelijk gevaar voor de gezondheid.
Asbesthoudend materiaal mag niet worden bewerkt (zagen, boren, breken, schaven, etc.).

32.40 Binnenkozijnen

32.40.01 hout a) algemeen Geen gebreken

Zeer goed

35. Beglazing

35.01 Enkele beglazing

35.01.91 blank glas

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

35.03 Glasaansluiting buitenzijde

35.03.44 stopverf

a) algemeen

Gebreken

- Plaatselijk is de stopverf is versteend en/of gescheurd.

Redelijk



gevel no. 4: stopverf plaatselijk gescheurd (2025)



gevel no. 2: stopverf losgescheurd (2025)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Glasaansluiting buitenzijde (stopverf) vervangen.**

Gescheurde, versteende en loszittende stopverfzomen uithakken en glassponning uitzuiveren. Houten sponningen tweemaal met een lijvige grondverf voorbehandelen, om het hout en houtverbindingen te beschermen en het intrekken van olie uit de stopverf tegen te gaan. Stalen sponningen goed ontroesten en conserveren. Sponningen afstoppen met lijnoliestopverf en deze minimaal 4 weken laten uitharden voor het overschilderen.

Het schilderwerk binnen en buiten 2 mm opzetten tegen het glas.

Het is duurzamer om de stopverfranden te vervangen door een elastische stopverfvervanger (bijvoorbeeld Monustop).

35.04 Glasaansluiting binnenzijde

35.04.43 beglazingskit

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

41. Buitenwandafwerking

41.11 Voegwerk

41.11.00 - a) algemeen

Goed

Gesneden voegwerk.
In de periode 2021-2022 plaatselijk hersteld.
Voor zover te inspecteren. Tegen gevel no. 8 groeit klimop.

Gebreken

- Verspreid komt enig verweerd voegwerk voor.
- Plaatselijk zijn reparaties met een afwijkende voegmortel uitgevoerd.
- Ter plaatse van de scheurvorming in het muurwerk is het voegwerk beschadigd.

42. Binnenwandafwerking

42.11 Wandtegels

42.11.12 keramisch a) algemeen

Zeer goed

Geen gebreken

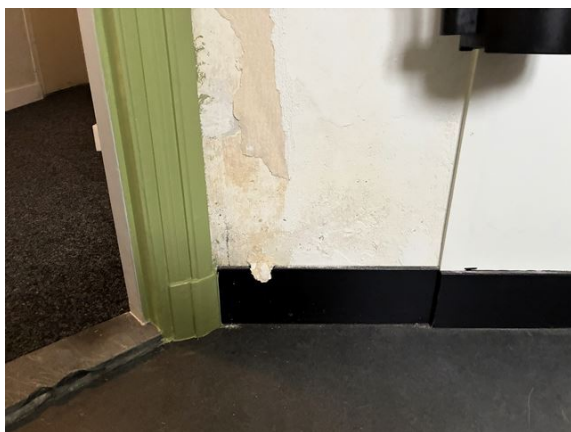
42.15 Pleisterwerk

42.15.00 binnenpleisterwerk a) algemeen

Goed

Gebreken

- Plaatselijk is het binnenpleisterwerk door zoutuitbloei beschadigd.



*begane grond: binnenpleisterwerk
beschadigd (2025)*

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Binnenpleisterwerk herstellen.**
Binnenpleisterwerk herstellen.

b) gevel 5 t/m 9 (berging)Gebreken

- Het binnenpleisterwerk is beschadigd.



*berging: binnenpleisterwerk beschadigd
(2025)*

- Het binnenpleisterwerk is met een cementmortel plaatselijk hersteld.

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2027. Binnenpleisterwerk herstellen.**
Bij vervanging of herstel een vochtregulerende kalkhoudende pleistermortel toepassen.

Matig

c) kelder 1 (hoofdgebouw)Gebreken

- In de kelder is het binnenpleisterwerk grotendeels verwijderd.



*kelder: binnenpleisterwerk verwijderd
(2025)*

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2027. Binnenpleisterwerk herstellen.**
Bij herstel een vochtregulerende kalkhoudende pleistermortel toepassen.

Matig

43. Vloerafwerkingen

43.20 Algemeen

43.20.12 keramisch

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

43.20.24 cement

a) kelder 1 (hoofdgebouw)

De vloer is voorzien van een coating.

Gebreken

- In de cementdekvloer komen enkele scheuren voor.

Redelijk

43.20.31 steen

a) algemeen

Niet geïnspecteerd door de aanwezige vloerbedekking.

Gebreken

- In de gang is een groot deel van de vloertegels verwijderd. Ter plaatse is egalisatiemortel aangebracht.
Enkele vloertegels steken nog boven de egalisatiemortel uit.

Matig



gang: egalisatiemortel aangebracht (2024)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Vloerafwerkingen (steen) vervangen.**
Tegelvloer geheel vernieuwen.

45. Plafonds

45.10 Plafondafwerkingen

45.10.14 vezelcement

a) 1ste verdieping 1 (hoofdgebouw)

Betreft het plafond in de cv ruimte op de eerste verdieping.

De vezelcementplaat is mogelijk asbesthoudend.

Geen gebreken

Zeer goed

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Risico-analyse asbestverdacht materiaal laten uitvoeren.**
Risico-analyse laten maken van het asbestverdacht materiaal door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Een risico-analyse kan inzicht geven in mogelijk gevaar voor de gezondheid.
Asbesthoudend materiaal mag niet worden bewerkt (zagen, boren, breken, schaven, etc.).

45.10.23 pleisterwerk**a) algemeen**

De bevestiging van de gepleisterde plafonds is niet te controleren.

Gebreken

- Verspreid komt scheurvorming in de gepleisterde plafonds voor.
- Plaatselijk is plaatmateriaal aangebracht.

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Plafondafwerkingen (pleisterwerk) herstellen.**
Plafonds herstellen.

Redelijk

45.20 Gewelven**45.20.40 steen / staal****a) kelder 1 (hoofdgebouw)**

Troggewelf.

Gebreken

- De stalen balk is bij de oplegging opgeroest.



kelder: oproesten stalen balk (2025)

Redelijk

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Gewelven (steen / ijzer) herstellen.**
Oplegging vrijhakken en waar nodig verlaag verwijderen, ondergrond ontroesten en ontvetten. Geheel behandelen met corrosiewerende primer, grondverf en dekkverf. Muurwerk herstellen. Over het algemeen geldt dat roestvorming aan de stalen liggers in vochtige ruimten sterk kan worden verminderd door meer en beter te ventileren.

46. Schilderwerk

46.10 Buitenschilderwerk

46.10.30 buitenschilderwerk op hout a) algemeen

Redelijk

In de periode 2021-2022 plaatselijk uitgevoerd.

Gebreken

- Boven dak no. 10 is het onderste deel van het venster voorzien van een grondverf.



gevel no. 4: weldorpel niet afgelakt (2024)

- Het buitenschilderwerk is op diverse plaatsen gebarsten.



dakkapel no. 8: verf gebarsten (2025)



dakkapel no. 5: verf gebarsten (2025)



dakkapel no. 8: verf gebarsten (2025)

- Het buitenschilderwerk van het kelderraam is vervuild en verschaald.

Maatregelen

- **Periodiek. Buitenschilderwerk op hout reinigen.**

Het schilderwerk regelmatig, bijvoorbeeld met het reinigen van het glas, schoonmaken. Hiermee wordt voorkomen dat door het indringen van vervuilde stoffen de verf wordt aangetast.

- **Uitvoeringsjaar 2026. Buitenschilderwerk op hout uitvoeren.**

Verlaag plaatselijk schrapen, bijwerken met grondverf en dekverf aanbrengen. Ingerot houtwerk, droogscheuren en openstaande houtverbindingen voldoende uitfrezen en met een blijvend elastische en goed hechtende twee-componenten reparatiemassa op basis van epoxy herstellen.

46.10.40 buitenschilderwerk op metaal

a) algemeen

In periode 2017-2018 is het hekwerk geschilderd.

Gebreken

- De muurroosters vertonen lichte roestvorming.

Goed

46.20 Binnenschilderwerk

46.20.30 binnenschilderwerk op hout

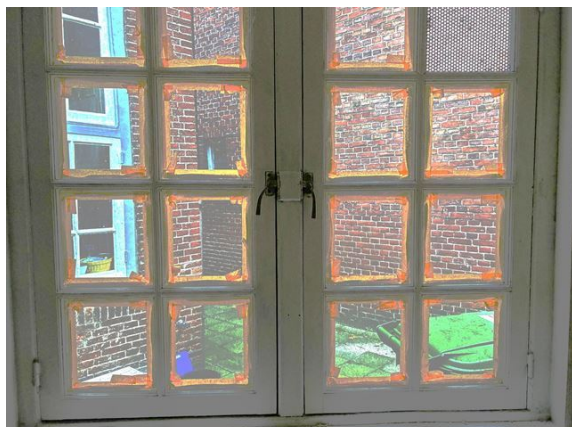
a) algemeen

Het binnenschilderwerk op hout van de berging is nog niet afgerond.

Redelijk

Gebreken

- Op enkele plaatsen is het verfsysteem vaal geworden, met name bij glaskanten.
- Het binnenschilderwerk onder dak no. 9 niet afgerond.



gevel no. 6: binnenschilderwerk niet afgerond (2024)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Binnenschilderwerk op hout uitvoeren.**
Binnenschilderwerk op hout plaatselijk uitvoeren.

46.20.40 binnenschilderwerk op metaal**a) kelder 1 (hoofdgebouw)**Gebreken

- De troggewelfbalken zijn roestig.

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Binnenschilderwerk op metaal uitvoeren.**
Verlaag plaatselijk verwijderen, ondergrond ontroesten en ontvetten. Plaatselijk behandelen met corrosiewerende primer en dekverf.

Het onderhoud en/of restauratie van ferrometalen uitvoeren conform de Uitvoeringsrichtlijn Historisch Metaal (ferro) (URL 4012) van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Deze is te downloaden van de website ERM (www.stichtingerm.nl).

46.20.50 binnenschilderwerk op steen**a) algemeen**

In 2024 uitgevoerd.

Redelijk

Redelijk

Gebreken

- Waar scheuren aanwezig zijn, is de muurverf beschadigd.



begane grond: verf van plafond bij scheurvorming beschadigd (2024)

- De plafonds op de begane grond zijn niet geheel dekkend geschilderd.



hal: plafond niet geheel dekkend uitgevoerd (2025)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Binnenschilderwerk op steen uitvoeren.**
Binnenschilderwerk op steen uitvoeren, na herstel van binnenpleisterwerk.

b) dak 9, 10 (berging)
kelder 1 (hoofdgebouw)

Gebreken

- Het witwerk in de kelder en de berging is beschadigd.

Slecht

Maatregelen– **Uitvoeringsjaar 2027. Binnenschilderwerk op steen uitvoeren.**

Allereerst eventuele bouwkundige gebreken in het metsel-, voeg-, pleister- en natuursteenwerk herstellen, zodat de te schilderen ondergrond constructief in een goede staat verkeert. Slechte, oude en loszittende verflagen of verfresten op basis van kunststof bindmiddelen verwijderen. Bestaande verflagen, die in goede conditie zijn, kunnen blijven zitten. De ondergrond moet schoon zijn en vrij van vet en stof. Ondergronden reinigen met schoon water. De minerale muurverf in twee lagen op binnenwanden opzetten. De eerste laag met een vloeistof verdunnen, die de hechting met de ondergrond verhoogt. Bij sterk of zeer sterk zuigende ondergronden de ondergrond voorstrijken met een primer. Als de zuiging van de ondergrond sterk wisselt, dan de eerste laag uitvoeren in een grondlaag, die ook verdund is met een vloeistof die de hechting van de ondergrond verhoogt. Bij een ondergrond met haarscheurtjes (craquelé) moet men als eerste verflaag een verf met een vullende werking toepassen. De vullingsgraad van de verf kan men aan de situatie aanpassen. Bij een ondergrond van een laag olieverf of dispersieverf moet men de eerste verflaag uitvoeren in een overbruggingslaag naar de minerale verf. Bij vervuilde ondergronden, zoals bij teer- en roetdoorslag, moet men de ondergrond eerst voorbehandelen met een isoleerlaag, voordat men de eerste laag opzet. De isoleerlaag is een voorstrijklaag, die verdergaande doorbloei van de teer of het roet tegen gaat. Op verse ondergronden, zoals nieuw pleisterwerk, kan men minerale verf direct aanbrengen, maar het is beter om te wachten totdat de onderliggende pleisterlaag is afgebonden.

47. Dakafwerkingen**47.10 Algemeen****47.10.07 koper****a) dak 5 t/m 8 (dakkapel)**

Geen gebreken

Zeer goed

b) dak 10 (berging)

In de periode 2018-2019 vernieuwd.

Gebreken

- Het afschot richting de afvoer is verkeerd, waardoor veel water op het dak aanwezig blijft.
- De uitloop is te klein.

Redelijk

Maatregelen– **Uitvoeringsjaar 2026. Dakbedekkingen (koper) verbeteren.**

Koperbedekking alsnog juist op afschot aanbrengen en de uitloop groter uitvoeren.

47.10.10 bitumen**a) dak 9 (berging)**

Gemineraliseerde bitumen bedekking.

In de periode 2020-2021 vernieuwd.

Geen gebreken

Zeer goed

47.10.12 keramisch**a) dak 1 t/m 4 (hoofdgebouw)**

Opnieuw Verbeterde Hollandse dakpannen.

Geen gebreken

Zeer goed

47.12 Nok- en Hoekkepervorsten

47.12.12 keramisch

a) algemeen

Halfronde vorsten.

Gebreken

- Enkele speciezomen zijn gescheurd en losgekrompen.
- Op de hoek van dak no. 1-4 ontbreekt een speciezoom.



dak no. 1-4: speciezoom onder hoekkepervorst ontbreekt (2023)

Redelijk

47.14 Loodaansluitingen

47.14.28 Overig lood

a) dak 5 t/m 7 (dakkapel)

In 2018 grotendeels vernieuwd en uitgevoerd in 25 ponds lood.
Geen gebreken

47.14.81 muurlood (gevellood / loketten)

a) algemeen

In 2011-2015 plaatselijk vernieuwd.

Zeer goed

Goed

Gebreken

- Boven dak no. 10 ontbreekt enig voegwerk juist boven het gevellood.



dak no. 10: voegwerk ontbreekt (2025)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Muurlood (gevellood / loketten) herstellen.**
Voegwerk boven het gevellood aanbrengen.

47.20 Boeiboorden

47.20.01 hout

a) algemeen

Geen gebreken

Zeer goed

47.21 Afdeklijsten

47.21.04 zink

a) dak 9 (berging)

In 2020-2021 aangebracht.

Geen gebreken

Zeer goed

51. Klimaatinstallaties

51.00 Verwarming

51.00.00 verwarmingsinstallatie

a) algemeen

n.v.t.

Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende technische installaties valt buiten de inspectie door de Monumentenwacht.

De inspectie van de verwarming heeft uitsluitend betrekking op de bevestiging en uiterlijke toestand van de leidingen en radiatoren.

Maatregelen

- **Periodiek. Verwarmingsinstallatie controleren.**

De cv-ketel(s) voor de veiligheid één keer per jaar door een erkend installateur laten controleren, schoonmaken en afstellen.

Door periodiek onderhoud van de cv-ketel kan de bedrijfszekerheid worden verhoogd, de gemiddelde levensduur worden verlengd en de prestaties worden verbeterd.

Verzekeringsmaatschappijen kunnen specifieke voorwaarden stellen aan het onderhoud, inspectie en rapportage van verwarmingstoestellen.

51.01 Schoorstenen inpandig

51.01.03 baksteen

a) algemeen

Zeer goed

Voor zover te inspecteren.
Geen gebreken

51.02 Schoorstenen uitpandig

51.02.03 baksteen

a) algemeen

Zeer goed

Geen gebreken

51.03 Schoorsteenkanalen

51.03.00 -

a) algemeen

n.v.t.

De schoorsteenkanalen zijn door ons inwendig niet geïnspecteerd.

Maatregelen

– **Periodiek. Schoorsteenkanalen controleren.**

Indien de schoorsteen wordt gebruikt voor houtkachel, pelletkachel of open haard, deze minimaal eenmaal per jaar door een erkend schoorsteenveger laten vegen.

Stook de juiste materialen: droog, schoon hout zonder hars.

Plaats waar nodig een trekkap of kraaienkap.

51.04 Schoorsteenkappen

51.04.00 -

a) algemeen

Zeer goed

Natuursteen.

Voor zover op afstand controleerbaar.

In periode 2017-2018 hersteld.

Geen gebreken

52. Afvoeren

52.01 Gootbetimmeringen / Gootlijstbekledingen

52.01.01 hout

a) goot 1 t/m 4 (hoofdgebouw)

Zeer goed

In 2018 is de gootconstructie op diverse plaatsen hersteld.

Geen gebreken

52.03 Gootbekledingen

52.03.07 koper

a) goot 1 t/m 4 (hoofdgebouw)

Zeer goed

Bakgoten.

In 2018 vernieuwd.

Geen gebreken

Maatregelen

– **Periodiek. Goten reinigen.**

Om verstoppingen te voorkomen, de goten periodiek reinigen. Hieraan extra aandacht besteden in en aan het einde van de herfst.

52.10 Regenwaterafvoeren

52.10.05 staal

a) dak 10 (berging)

Goed

Gebreken

- Eén afvoerbeugel is losgekomen.



gevel no. 5: afvoerbeugel los (2025)

Maatregelen

- **Uitvoeringsjaar 2026. Regenwaterafvoeren (staal) herstellen.**

Regenwaterafvoer goed bevestigen. Eventueel een regenwaterafvoer met een grotere diameter toepassen. De uitloop van het koperen dak kan dan ook groter worden uitgevoerd.

52.10.07 koper

a) algemeen

Zeer goed

Geen gebreken

52.11 Ondereinden

52.11.05 staal

a) algemeen

Zeer goed

Roestvaststaal

Geen gebreken

52.40 Riolering

52.40.00 materiaal onbekend

a) algemeen

n.v.t.

De riolering is door ons niet geïnspecteerd. Voor zover waarneembaar zijn er geen zichtbare gebreken gesignaleerd.

61. Elektrotechnische voorzieningen

61.50 (Hoofd)verdeelinrichtingen, incl. infra en schakelmateriaal

61.50.00 -

a) algemeen

n.v.t.

Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende technische installaties valt buiten de inspectie door de Monumentenwacht.

De inspectie van de elektrotechnische installatie heeft uitsluitend betrekking op de bevestiging en uiterlijke toestand.

Maatregelen

– **Periodiek. Elektrotechnische installatie controleren.**

Betreffende de juiste functionering van de elektrotechnische installatie, deze periodiek laten controleren en doormeten volgens NEN 3140 door een ter zake gespecialiseerd inspectiebedrijf.

Bedrijven, (semi) overheden en verhuurders / beheerders zijn volgens de Arbowet verplicht de elektrotechnische installaties in hun panden periodiek te laten inspecteren conform de normen NEN 3140 (bestaande gebouwen). Ook voor particulieren is het raadzaam en veilig om een dergelijke inspectie te laten uitvoeren.

Nieuwe elektrotechnische installaties moeten voldoen aan NEN 1010. Ook als een bestaande installatie wordt uitgebreid of aangepast.

65. Beveiliging

65.11 Branddetectie- en alarmering

65.11.10 Brandmeldinstallatie / rookmelders

a) algemeen

n.v.t.

Er zijn rookmelders aanwezig.

De werking van de rookmelders is niet door ons gecontroleerd.

Maatregelen

– **Periodiek. Brandmeldinstallatie / rookmelders controleren.**

Rookmelders periodiek controleren op functioneren. Een rookmelder met batterijen dient elke drie maanden te worden getest.

65.13 Brandbestrijding

65.13.10 Brandblussers en/of -slangen

a) algemeen

n.v.t.

De brandblusmiddelen in het gebouw zijn voor het laatst gecontroleerd in juli 2025.

Maatregelen– **Periodiek. Brandblusmiddelen controleren.**

De brandblussers eenmaal per twee jaren en brandslangen jaarlijks laten controleren door een deskundig persoon werkzaam bij een REOB gecertificeerd bedrijf en voorzien van een gedateerde keuringssticker. Mogelijk kan de brandverzekeraar andere polisvoorwaarden hebben omtrent de frequentie van de keuring van brandblussers.

70. IJzerwaren

70.07 Hang- en sluitwerk

70.07.00 -**a) algemeen**

Zeer goed

Voor zover steekproefsgewijs gecontroleerd.
Geen gebreken

Maatregelen– **Periodiek. Hang- en sluitwerk smeren.**

Om overmatige slijtage te voorkomen, het hang- en sluitwerk regelmatig smeren.

70.08 Hekwerken

70.08.00 -**a) algemeen**

Redelijk

Betreft het hekwerk en poort ter hoogte van de Verwersstraat.
In periode 2017-2018 is het hekwerk gedemonteerd en hersteld.

Gebreken

- De verbinding in het muurwerk is plaatselijk opgeroest, waardoor schade aan het muurwerk kan ontstaan.

Maatregelen– **Uitvoeringsjaar 2027. Hekwerken verbeteren.**

Roestige bevestiging vrijhakken en waar nodig verflaag verwijderen, ondergrond ontroesten en ontvetten. Geheel behandelen met corrosiewerende primer, grondverf en dekkverf.

70.09 Diefijzers

70.09.00 -**a) algemeen**

Zeer goed

Geen gebreken

70.10 Muurroosters

70.10.00 -**a) algemeen**

Redelijk

Gebreken

- De muurroosters zijn door roest dunner geworden.
- De muurroosters onderaan gevel no. 3 zijn gedeeltelijk onder het maaiveld aanwezig.

70.17 Lantaarns

70.17.00 -

a) *algemeen*

Gebreken

- De lantaarn is plaatselijk roestig.

Redelijk

70.19 Vlaggenmasthouder

70.19.00 -

a) *gevel 2 (hoofdgebouw)*

Aluminium en roestvaststaal.

Geen gebreken

Zeer goed

90. Terrein

90.41 Stoepen

90.41.31 steen

a) *algemeen*

Geen gebreken

Zeer goed

90.42 Beplantingen

90.42.10 Bomen / begroeiing

a) *algemeen*

Maatregelen

- **Periodiek. Bomen / beplantingen tijdig snoeien.**
Bomen tijdig snoeien.

n.v.t.

97. Bereikbaarheid / toegankelijkheid

97.01 Bereikbaarheid binnenzijde

97.01.00 -

a) *algemeen*

De kapconstructie is grotendeels afgetimmerd.

Geen gebreken

Zeer goed

97.02 Bereikbaarheid buitenzijde

97.02.00 -

a) *algemeen*

De daken en goten zijn met ladders goed bereikbaar.

Geen gebreken

Zeer goed

99. Diversen

99.00 Algemeen

99.00.20 Voorraad reservedakmaterialen

a) algemeen

Op de zolder van het koetshuis zijn voldoende reservedakpannen aanwezig.
Geen gebreken

Zeer goed



De activiteiten van Monumentenwacht Noord-Brabant worden ondersteund door het provinciale bestuur van Noord-Brabant. Met de overige provinciale monumentenwachten wordt samengewerkt in de Vereniging Provinciale Monumentenwachten Nederland.

MWNB.NL

Brabantlaan 3G
5216TV 's Hertogenbosch

T 0411 643366
M info@mwnb.nl

IBAN NL93 ABNA 0408 585 390
KVK 41080360