

2024

Rapportage en advies Huis Van Vessem, Kloosterplein 1 te Sittard



Joan van den Hurk

27-8-2024

Inhoudsopgave:

0. Inhoud:	1
0. Colofon	1
1. Inleiding tot advies:	1
2. Redengevende omschrijving	2
3. Gevelaanzichten en -tekeningen	3
4. Bestaande toestand – ingrepen uit het verleden	7
5. Bestaande toestand – aangetroffen schades	13
6. Toelichting inspectie – opname	58
7. Conclusie en hersteladvies	58

Bijlagen

- Opdracht gemeente 1816696, d.d. 17-11-2016;
- Offerte Peter Ummels bv OF160181, d.d. 14-06-2016;
- Inspectierapport LB4712 Monumentenwacht Limburg, d.d. 7/8/9-07-2014;
- Bestek tbv aanbesteding dakwerk DA13-027, Dakenaudit, d.d. 6-12-2013;
- Dakranddetails 0195 o02 Wauben Architects, d.d. 25-11-2013.

Verantwoording overige afbeeldingen

Nummer 2	Collectie Roebroek (regioarchief ra)
Nummer 5, 6, 9, 11, 13, 15, 17, 25, 26, 29, 30, 40, 41	Wauben Architects
Nummer 16 en 18	Sittard, panden Binnenstad 1974, fotocoll. Gemeentewerken (ra)
Nummer 20 en 21	fotoarchief Frans van Binsbergen (regioarchief ra)
Nummer 22, 23 en 24	fotocollectie J. Wilms (regioarchief ra)
Nummer 28	Stichting ERM

Locatie:

Kloosterplein 1
6131 EP, Sittard

Monumentnummer:

RM521640

Versie:

24.059.PP.240617.01

Auteur:

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie
Batterijstraat 29
5396 NT Lithoijen
0640278128
info@joanvandenhurk.nl
www.joanvandenhurk.nl

Alle auteursrechten blijven te allen tijde eigendom van de auteur
Foto voorblad: de voorgevel van Huis Van Vessem
Indien niet anders vermeld zijn alle afbeeldingen en foto’s van de auteur

1. Inleiding tot advies

Aan het Kloosterplein 1 te Sittard staat het als Rijksmonument geregistreerde herenhuis. Het pand is in 1910 in opdracht van notaris Van Vessem in eclectische stijl gebouwd. Thans zijn, op de begane grond en de verdieping van het herenhuis, delen in gebruik als kantoor- en scholingsruimtes door een studie- en loopbaanadviesbureau. Grote delen van het pand zijn niet in gebruik.

Er is sprake van achterstallig onderhoud en onderhoud dat is uitgevoerd, is vooral technisch geweest. Er is daarbij weinig aandacht geweest voor de rijksmonumentale status en de -voorheen- sprekende rijke architectuur van het pand en bovendien zijn verkeerde detailleringen en of materialen toegepast.

Gevraagd is een hersteladvies op te stellen voor onderhoud en opwaardering van het pand waarbij tevens aandacht voor herstel van verdwenen detaillering en foutieve ingrepen uit het verleden.

Op 2 en 3 april 2024 is de locatie bezocht en zijn opnames verricht van exterieur en interieur, op 3 april in de ochtend met een hoogwerker ten behoeve van inspectie van de hogere delen van de voorgevel. Een aantal ruimtes aan de voorgevel op de zolderverdieping was niet toegankelijk tijdens de inspectie, de rechtergevel (aan de zijde van het Ursulinenklooster) is niet bezocht maar enkel vanaf het platte dak van het pand aanschouwd.



Afb. 1: achtergevel Huis Van Vessem met tuinmuur en Dominicanenwal

2. Redengevende omschrijving

Het herenhuis is in het monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed opgenomen met de volgende omschrijving:

‘Inleiding

Herenhuis in eclectische stijl, 1910, gebouwd in opdracht van notaris Van Vessem. Het pand is gesitueerd in de historische binnenstad van Sittard, op de locatie van een voormalig kapittelhuis uit 1664 en maakt deel uit van de gesloten bebouwing van de Oude Markt.

Omschrijving

Markant herenhuis in twee bouwlagen, met souterrain- en zolderverdieping op een in hoofdvorm U-vormige plattegrond. Dwars op het noordelijke deel van de achtergevel bevindt zich een uitbouw van twee cq. één bouwlaag onder plat, waarin de toilet- en badruimten waren ondergebracht. Dwars op het zuidelijke deel van de achtergevel een uitbouw van twee traveeën, beëindigd door een toren in vier lagen. Het hoofdvolume met de zuidelijke uitbouw wordt gedekt door een afgeplatte kap met leien in schubdekking op het dakschild aan de straatzijde, leien in Maasdekking op het dakvlak aan de achterzijde. De toren heeft een afgeplat schilddak met leien in schubdekking. Elke travee in zowel voor- als achtergevel wordt beëindigd door een dakkapel. Aan de voorgevel betreft het afwisselend ronde oeil-de-boeufvensters in een zinken lijst met diamantkop plus pion; twee kapellen met rond stucfronton waarin een schelpmotief, pion, klauwstukken in baksteen en stuc en een rechthoekig houten T-venster. Aan de achtergevels dakkapellen met ronde houten frontons, kleine houten klauwstukken en rechthoekige, verticaal ingedeelde vensters. De dakkapel op de zuidelijke uitbouw, in de oksel met de toren, is vervangen door een grote kapel met een vijftal vensters. Bakgoten op consoles, boven de voorgevel voorzien van bloktandornamenten.

De voorgevel heeft een hardstenen plint met imitatie rustica, een blind segmentboogvormig keldergat per travee met strek. De plint wordt beëindigd door een dorpellijst op consoles. De gevel is opgetrokken in rode strengperssteen en voorzien van gestucte speklagen, deels met diamantkopmotieven; gestucte vensterlijsten met kuiven en architraaflijsten; gestucte balusters onder de vensterdorpels van de tweede laag; een kroonlijst met gestucte gootconsoles en cassettemotieven. Het herenhuis heeft een vrijwel symmetrische voorgevel in zeven traveeën. Centraal in de voorgevel een licht risalerende entreepartij met dubbele, segmentboogvormige houten paneeldeuren in een segmentboogvormige stucijst. De deuren hebben een kruisvormige indeling van de glaspanelen. Hierboven, in de tweede laag, een afgeronde forse erker met houten vensterkozijnen, glas-in-lood bovenlichten, schelpvormige gestucte erkervloer, gestucte balustrade met kaderlijsten, een leien kapje met luifelgoot op consoles. De middenas loopt uit in een halsgevel in baksteen en stuc met klauwstukken en wordt bekroond met een driefronton met vaas. Gestucte schelpmotieven met bouwjaaraanduiding "Anno" en "1910". Aan weerszijden van de middenas geveldelen met elk drie vensterassen. Hierin segmentboogvormige houten vensters met bovenlicht. Op de tweede bouwlaag hebben de vensters geornamenteerde verticale stijlen en glas-in-lood bovenlichten. In de travee uiterst rechts bevindt zich een tweede entree bestaande uit een segmentboogvormige houten paneel deur met roosterwerk, bovenlicht en vier hardstenen traptreden.

Een vlaggenmast in de tweede as van de rechter gevelhelft.

De achtergevel is geheel gepleisterd met stuc en voorzien van gootconsoles, vensterlijsten met aanzet- en sluitstenen, dorpellijsten, lisenen en bloktanddecoraties. Aan de noordzijde de uitbouw van twee cq. één bouwlaag onder een plat dak. Het volume van twee lagen is twee vensterassen breed, het volume van één laag versmalt tot één vensteras. De achtergevel tussen de noordelijke uitbouw en de zuidelijke uitbouw met toren telt twee vensterassen. De zuidelijke uitbouw is twee vensterassen breed en versmalt in het torengedeelte tot één vensteras. Deze toren heeft in de vierde laag een open galerij, ronde boogopeningen met een smeedijzeren balustrade en een afgeknotte torenkap. In de eerste laag is de achtergevel overwegend voorzien van rechthoekige dubbele houten kruiskozijnen, een korfboogvormige vensterlijst, rechthoekige houten achtruitsvensters. In de tweede laag overwegend rechthoekige houten T-vensters. Enkele rechthoekige houten deuren, deels met verticaal ingedeeld bovenlicht.

Pand beschikt over een rijk interieur waarvan de indeling grotendeels intact is bewaard gebleven. In dit interieur zijn onder meer van belang de kamers-en-suite met schuifdeuren; de stucijsten en plafondornamenten in Jugendstil, met name op de begane grond en in de gangen; enkele haardlijsten; de gangen met marmeren vloeren en gemarmerde lambriseringen; de

paneeldeuren in lijsten; de gestucte gangpilasters; de dubbele deuren van het voorportaal met glas-in-lood en geëts glas; de vloer- en wandtegels in de keukenruimte; het trappenhuis.

Waardering

Het herenhuis aan het Kloosterplein 1 is van architectuurhistorische waarde vanwege de bouwstijl, de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp, het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en vanwege de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. Het herenhuis is een belangrijk onderdeel van het beschermde stadsgezicht Sittard, is vanwege de situering aan de Oude Markt verbonden met de ontwikkeling van de historische binnenstad en is van bijzondere betekenis voor het aanzien van de stad. Het pand beschikt over een hoge mate van gaafheid van exterieur en interieur en is van belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving. Bovendien heeft het herenhuis in architectuurhistorisch opzicht een bovenregionale zeldzaamheidswaarde. Het herenhuis vertegenwoordigt algemeen belang vanwege het geheel van voornoemde waarden.’

Hoewel zeer gedetailleerd omschreven, klopt de omschrijving op enkele onderdelen niet. Zo waren het dakschild aan de straatzijde en de toren -in het verleden- niet voorzien van schubdekking maar van Maasdekking (aan de voorzijde met zgn. lamme oren) en is het dakje van de erker aan de voorgevel niet voorzien van een leien kapje, maar van een zinken dakje. Ook de rode strengperssteen is aan de voorgevel niet aangetroffen. De voorgevel is in een handvormbaksteen opgetrokken en nadien voorzien van tegels op een laagje mortel (zie afb. §22.12).



Afb. 2: achteraanzicht tuinmuur en afgeknotte toren, waarop duidelijk de horizontale belijning van maasdekking is waar te nemen (regioarchief Sittard-Geleen)

3. Gevelaanzichten en tekeningen



Afb. 3: voorgevel Kloosterplein 1



Afb. 5: uitsnede afbeelding 15 met voorgevel (WA)



Afb. 4: achtergevel Kloosterplein 1



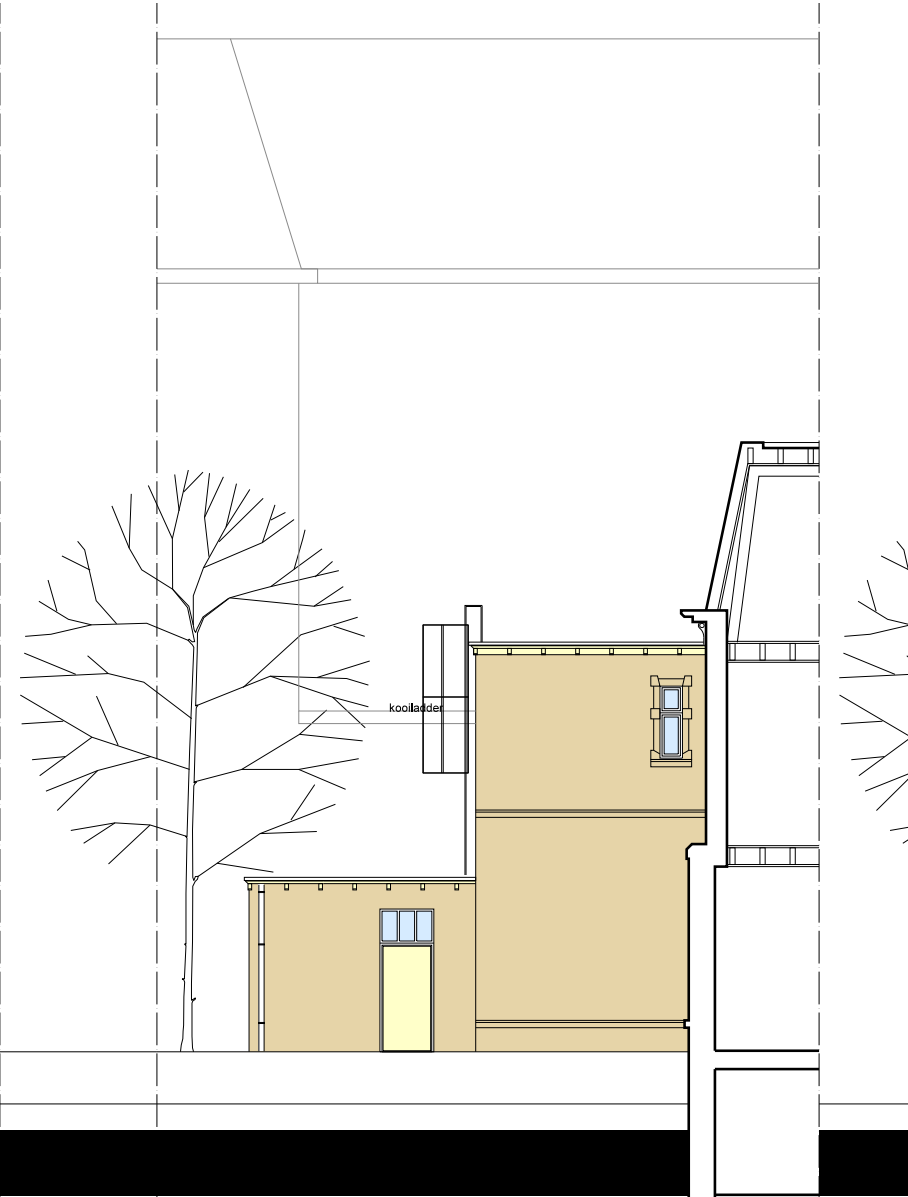
Afb. 6: uitsnede afbeelding 15 met achtergevel (WA)



Afb. 7: zijgevel aanbouw achterzijde



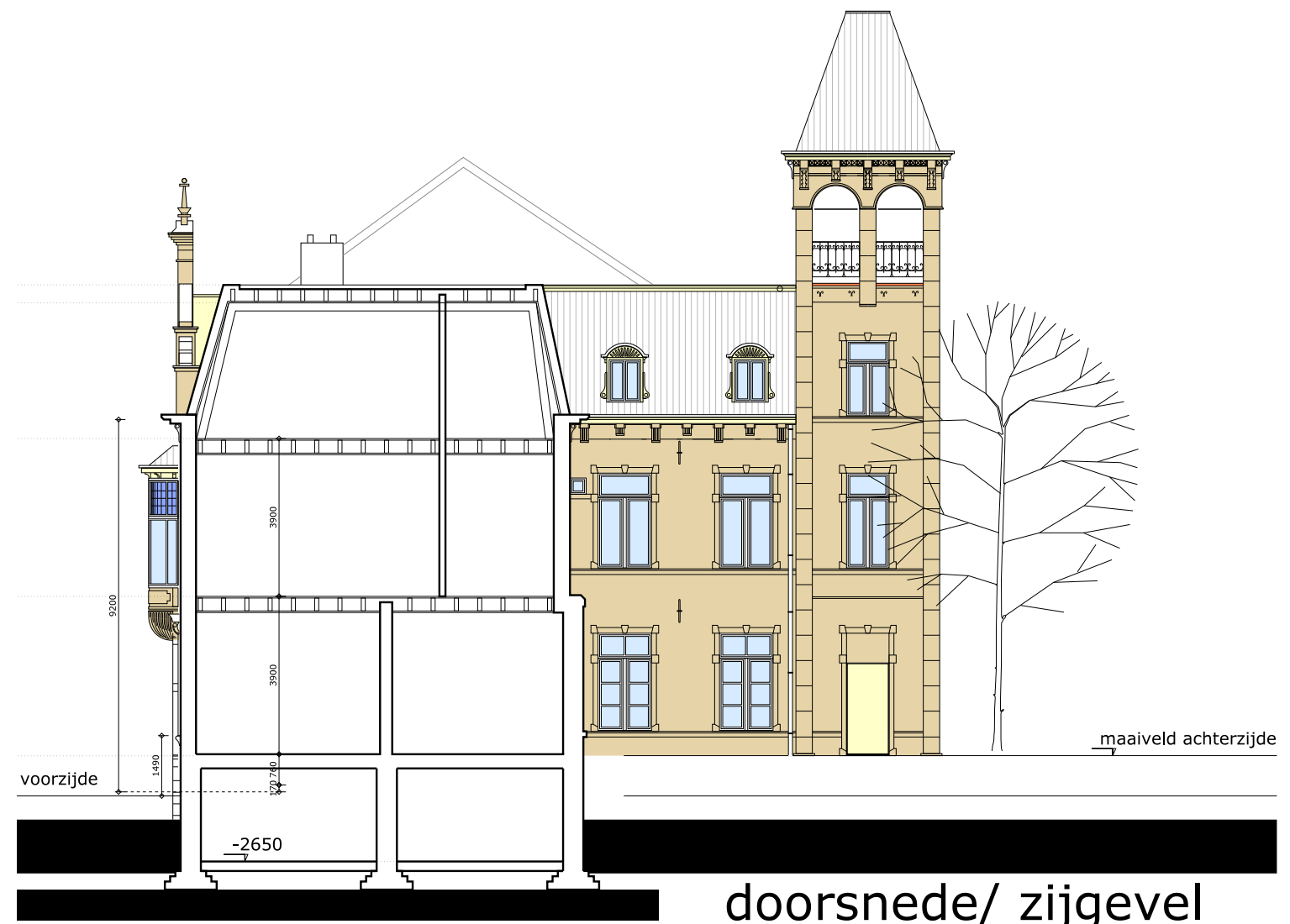
Afb. 8: achtergevels aanbouw achterzijde



Afb. 9: uitsnede afbeelding 15 met zijgevel aanbouw achterzijde (WA)



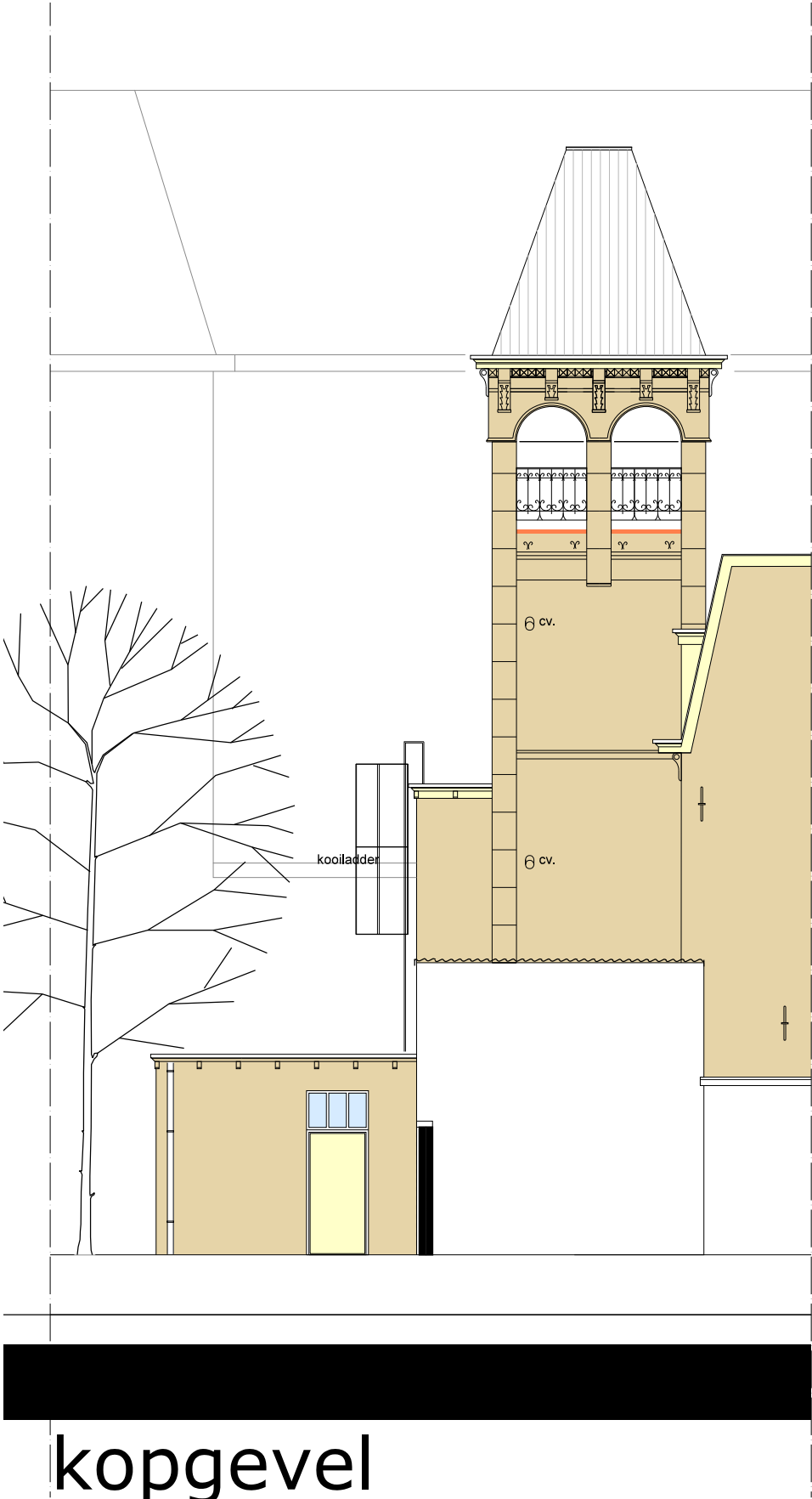
Afb. 10: zijgevel pand en toren, pijl wijst raampje souterrain aan



Afb. 11: uitsnede afbeelding 15 met zijgevel aanbouw achterzijde (WA) NB: doorsnede klopt niet: er is een gemetselde fundering getekend, maar onder dit deel van het pand bevindt zich het souterrain (in de gevel bevindt zich een raampje met koekoek)



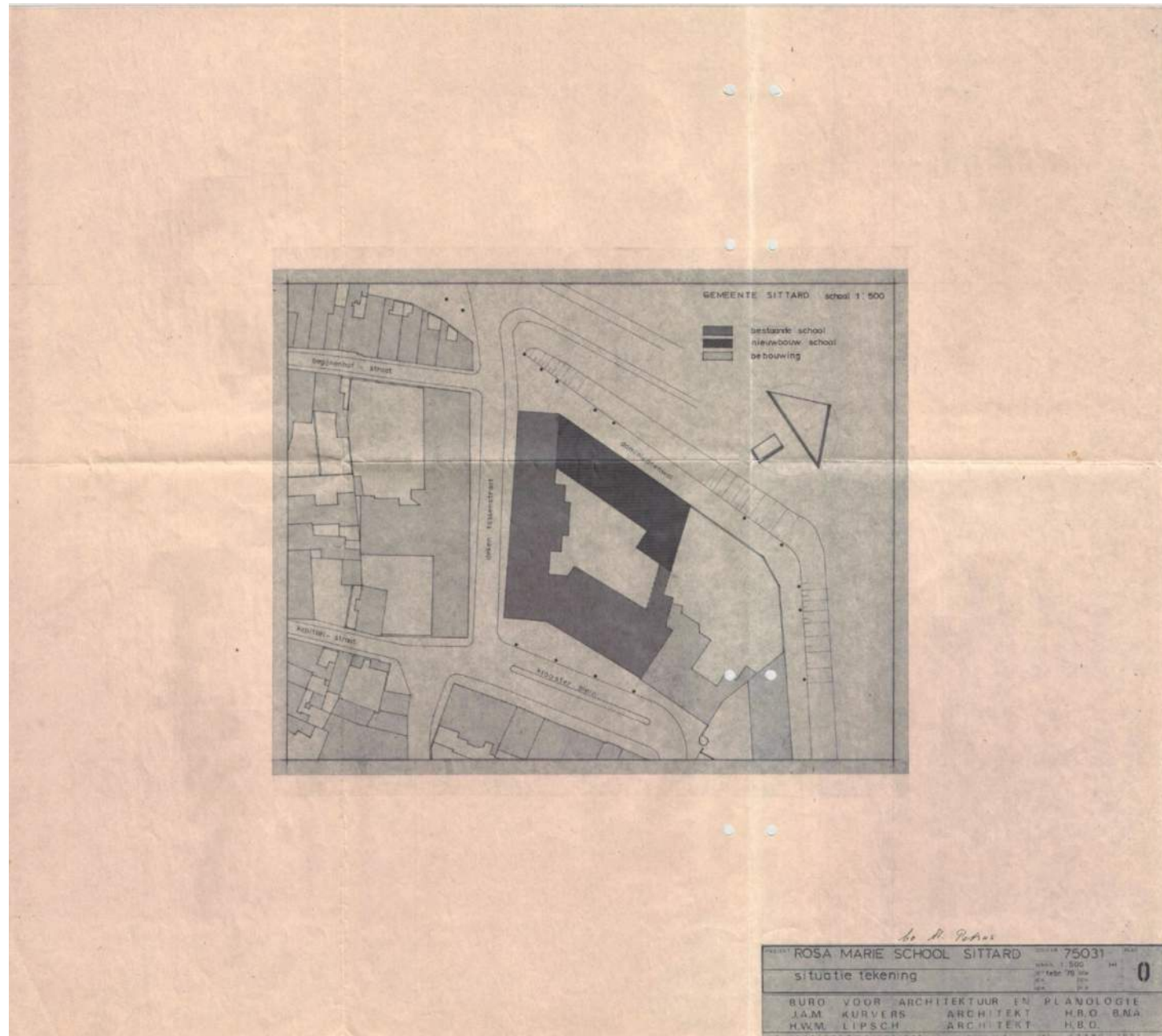
Afb. 12: kopgevel, linkerzijgevel (vanaf achterterrein Jochen Erenshoes)



Afb. 13: uitsnede afbeelding 15 met rechtergevel (kopgevel) (WA)

4. Bestaande toestand – ingrepen uit het verleden

Het herenhuis staat met de voorgevel aan het Kloosterplein, de ommuurde noordelijk gelegen achtertuin staat tegen/op de Dominicanenwal die het historische stadscentrum van Sittard begrenst. Aan de rechterzijde worden het herenhuis en de tuin geflankeerd door het voormalige Ursulinenklooster Sint Calvarie (heden een appartementencomplex), aan de linkerzijde door het Jochen Erenshoes, een verenigingslokaal met o.a. de harmonie.



Afb. 14: situatietekening uit 1976 met rood omkaderd Kloosterplein 1 (Kurvers en Lipsch, voorloper van HKL Architecten)

In de redengevende omschrijving is aangegeven dat het herenhuis is opgetrokken op de locatie van een voormalig kapittelhuis. Gezien de positionering en (constructieve) vorm van de verschillende ruimtes in het souterrain lijkt het heel goed mogelijk dat het herenhuis niet alleen op de locatie van een voormalig kapittelhuis is opgetrokken maar ook op mogelijke oude kelders van dat kapittelhuis. De vloer van het souterrain ligt op diverse niveaus; er zijn twee ruimtes aan de achterzijde van de kelder welke van een tongewelf voorzien zijn, een aantal van de overige ruimtes heeft troggewelfliggers als plafond en er zijn vlakke kelderdekken. Mocht het nog niet uitgevoerd zijn, dan verdient het aanbeveling een bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren om zodoende meer inzicht te krijgen in de bouwgeschiedenis van het pand.

In 2013 is door bureau Wauben Architects uit Geleen de bestaande toestand opgetekend met diverse kleuren voor een verschillend aantal in de gevel en dak verwerkte bouwmaterialen.



Afb. 15: bestaande toestand 2013 (Wauben Architects)

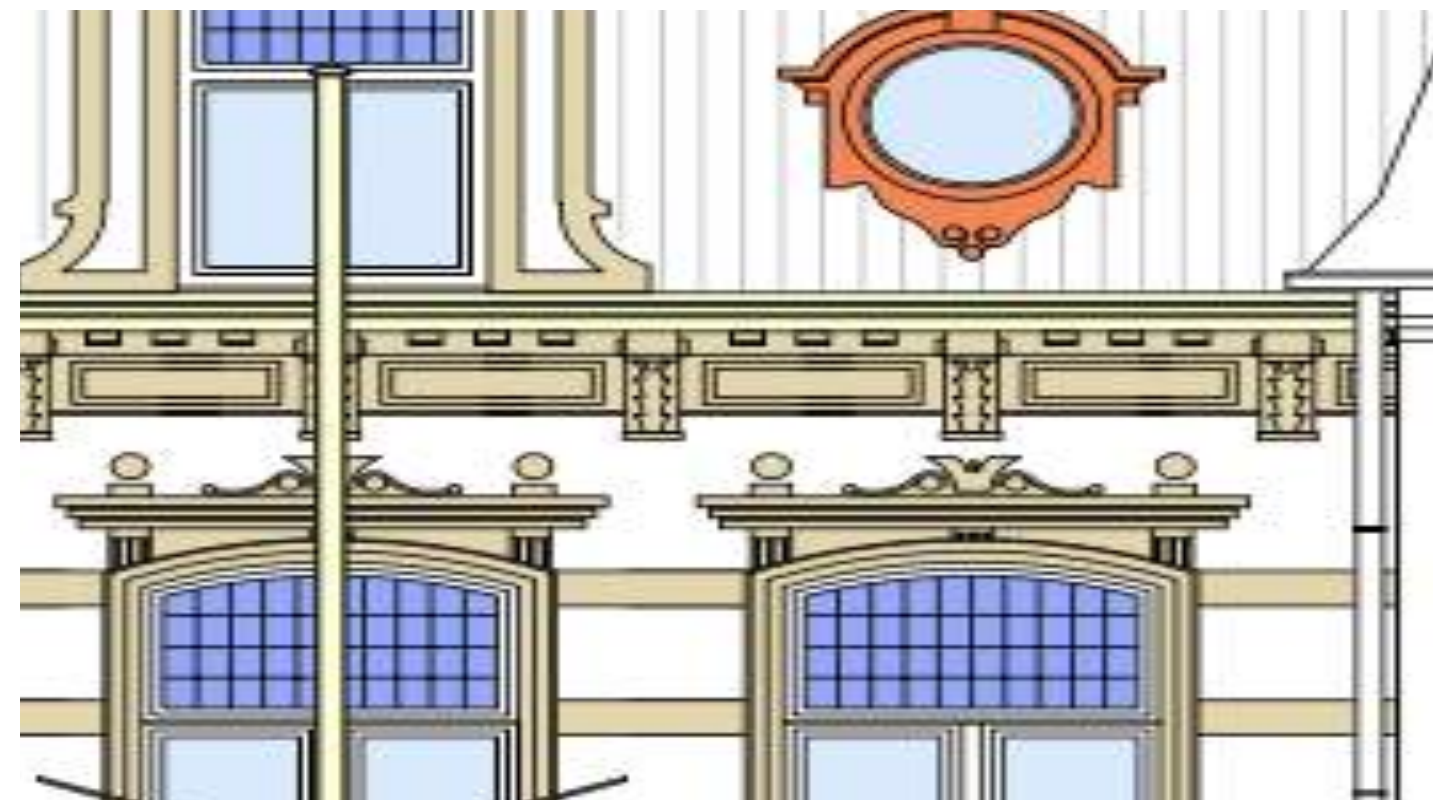
De tekening is een goede weergave van de bestaande toestand, al vallen er ook een aantal zaken op aan de tekening.

Op de beletage (begane grond op tekening) zijn de twee ruimtes links van de entree (inmiddels) tot één vertrek samengevoegd. De omlijsting van de vier oeil-de-boeufvensters in het voorste dakvlak is aangegeven als hardsteen, terwijl dit zink is. En hoewel ook in 2013 al niet meer aanwezig, getuige de op tekening opgenomen foto's, is er een hekwerkje op de voorgevel getekend. Een motivering voor deze toevoeging, en de uitvoering ervan, wordt op de tekening niet vermeld.

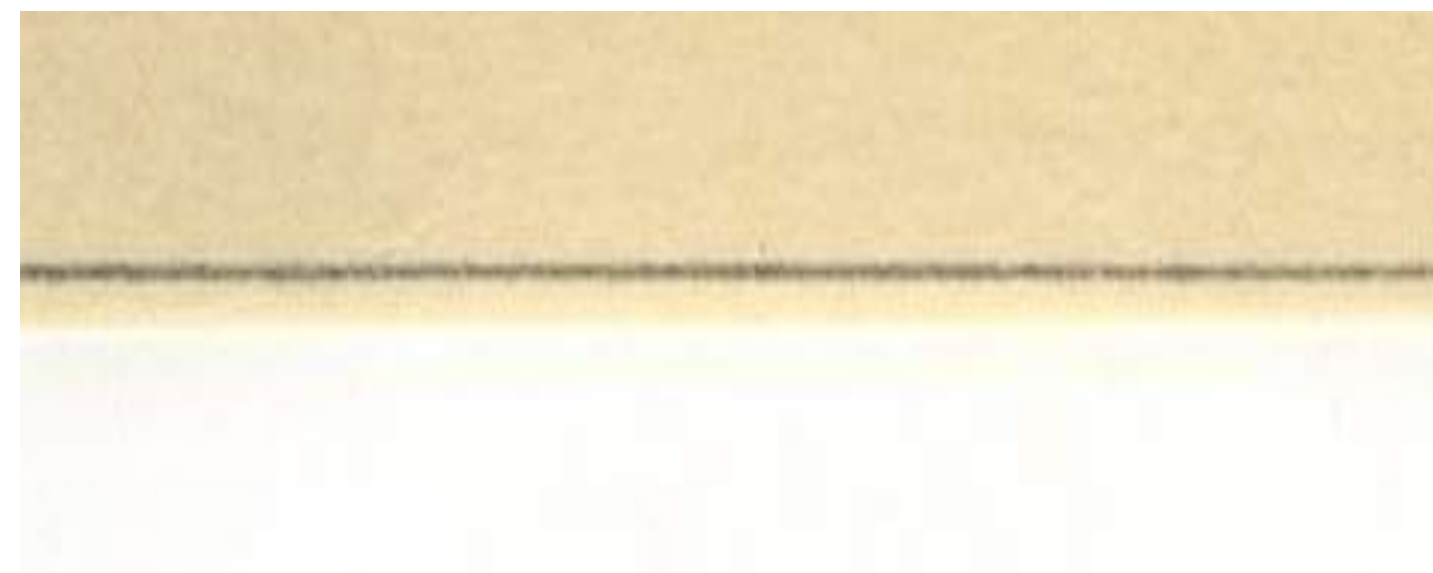
De daadwerkelijke vormgeving van het hekwerk wijkt af van het door Wauben Architects getekende. In het regio-archief is één foto van de voorgevel gevonden waar het hekwerk goed van te herleiden is.



Afb. 16: Kloosterplein 1 in 1974 met de wereldwinkel in nr. 1 en kleuterdagverblijf in nr. 1a (regioarchief Sittard-Geleen)



Afb. 17: uitsnede tekening Wauben Architects met onjuiste detaillering hekwerkje (Wauben Architects)



Afb. 18: uitsnede afbeelding 5 met verdwenen hekwerkje. In het regioarchief de enige foto van Kloosterplein 1 waarop het hekwerk duidelijk afgebeeld is (regioarchief Sittard-Geleen)

Wat door Wauben Architects niet getekend is, zijn de -net als het hekwerkje op de voorgevel- verdwenen dakkapel en bekroning van het afgeplatte schilddak op de toren. Bij de inspectie zijn in de kap van de toren vier lange verticale ijzeren stangen aangetroffen die 'los' op de kapvloer staan, door een balk geleid omhoog steken en niet tot het dakje voeren. Deze stangen geven aan dat er een bekroning op het torendak gestaan moet hebben.

Uit het regioarchief kwam één foto van de Sittardse fotograaf Frans van Binsbergen naar voren, genomen in de steeg van de tuin van de Ursulinen richting het stadscentrum. De foto bestrijkt de 'skyline' van Ursulinenklooster tot en met de Sint Petruskerk en daartussen is de toren te zien zoals deze ooit bedoeld en gebouwd is: met (vermoedelijk) dakkapellen op de zichtbare dakvlakken (maar in ieder geval op het noordoostelijke) en een zogenaamde open lantaarn met tentdak en bekroning. De aangetroffen ijzeren stangen dienden voor een slanke profilering van de lantaarnstijlen en bevestiging aan lager geplaatste balken. De zichtbare dakkapel wijkt qua vorm af van de overige dakkapellen aan de achterzijde en kent eenvoudige vormgeving met piron als bekroning.



Afb. 19: overzicht torenkap naar boven toe, met rode pijlen de vier 'losse' stangen aangegeven



Afb. 20: zicht op de Dominicanenwal met in het midden de toren van het herenhuis (regioarchief Sittard-Geleen)



Afb. 21: uitsnede van afbeelding 9 (regioarchief Sittard-Geleen)

Een briefkaart en een andere foto in het regioarchief (van J. Wilms), beiden genomen in dezelfde richting, laten zien dat de voorgevel een heel andere kleurstelling had dan heden aanwezig. Op de briefkaart, gestempeld in 1914, dus vlak na het gereedkomen van de notariswoning gefotografeerd, is een donkere kleur (transparante donkere lak?) op de kozijnen en het houtwerk van het erkerdakje waar te nemen, lijken de gepleisterde banden wit geschilderd en de gepleisterde bekroningen van de Vlaamse gevels in meerdere kleuren. Ook op de foto van het, ter ere van de bisschopswijding van monseigneur Cobben in 1934, versierde Kloosterplein zijn de donkere kozijnen duidelijk te zien. De voorgevel lijkt van donker voegwerk voorzien te zijn, de gepleisterde banden wit en de bekroningen van de Vlaamse gevels lijken in meerdere kleuren/tinten geschilderd.



Afb. 22: briefkaart 1914, datering foto onbekend (screenshot House-Of-Cards.nl)



Afb. 23: Kloosterplein versierd ter ere van de bisschopswijding van Mgr. Cobben in 1934 (regioarchief Sittard-Geleen)



Afb. 24: uitsnede van afbeelding 23 (ra Sittard-Geleen)

Aan de achtergevel valt op dat de strakke ritmiek van de verticale vensterassen aan de zuidzijde van de toren verstoord is op het dakvlak. De daar aanwezige dakkapel met vijf ramen heeft een originele dakkapel vervangen en verstoort die verticale ritmiek die kenmerkend aanwezig is op de voor- en achtergevel.



Afb. 25: uitsnede van afbeelding 4 met achtergevel (Wauben Architects)



Afb. 26: uitsnede van afbeelding 4 met gecorrigeerde achtergevel (vrij op Wauben Architects)

Op de achtergevel is duidelijk zichtbaar dat het bij vervangen van het leiwerk veel fouten zijn gemaakt.

Uit het 'Bestek tbv Aanbesteding Dakwerk' van Dakenaudit DA13-027, d.d. 6 december 2013 blijkt dat voor de vervanging van het leiwerk als leisoort, afmeting en afwerking Samaca MH 30x20cm met afgeschuinde hoeken omschreven staat. In offerte 160181 van Peter Ummels bv d.d. 14 juni 2016 wordt Samaca Primera 35x20cm aangeboden en bij opdracht 1816696 d.d. 17 november 2016 wordt conform offerte opdracht gegeven.

Op afbeelding 27 vallen -aan de vernieuwde leibedekking de volgende gebreken op:

1. Er zijn leien met zgn. 'lamme koppen' (afgeschuinde leien) toegepast, terwijl het originele dak rechte leien heeft;
2. In plaats van de originele verdeling van 5 lagen zijn nu nog maar 4 lagen toegepast;
3. De 'lamme koppen' zijn te steil (vergelijk de foto's in het inspectierapport LB4712);
4. Tegen de kilgoot zijn ook gehakte leien met 'lamme koppen' toegepast;
5. Er zijn leien die niet in een leihaak rusten.
6. Er zijn leihaken toegepast die op rijksmonumenten in Nederland niet toegepast horen te worden (zie afbeelding 28).

Bij het vernieuwen van de leien op het dakvlak aan de voorzijde en op de toren zijn dezelfde leien toegepast en dezelfde fouten gemaakt. Sommige fouten zou je mogelijk als 'alleen esthetisch' kunnen zien, maar -in ieder geval- punten 1, 2 en 3 houden een wijziging van het exterieur van een rijksmonument in waar vergunning voor verleend behoort te zijn. Onbekend is -op dit moment- of dat is gebeurd. Bovendien is de technische uitvoering ook van die (mogelijk alleen) esthetische punten serieus onder de maat.

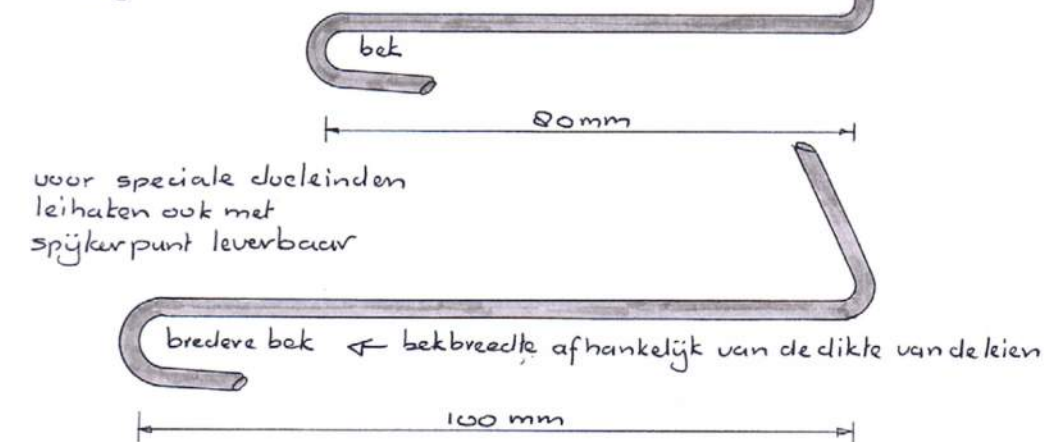


Afb. 27: bestaand en vernieuwd leiwerk op daken aan de achterzijde

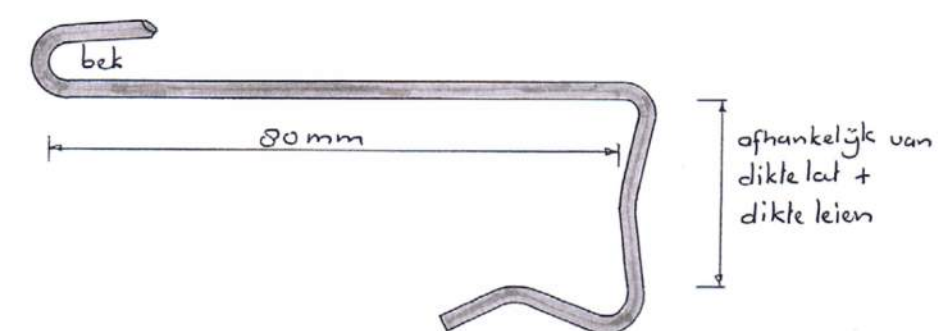
MD03 Constructie van leihaken, afmetingen bek en leihaak voor bevestiging op latten

leihaken in chroomstaal AISI 316
draaddikte 2,7 mm

leihaken met inslagpunt
afhankelijk van dakhelling
in verschillende lengtes
verkrijgbaar

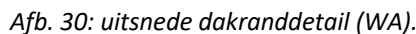


leihaken voor
bevestiging
leien op latten
zonder
besluit.



Afb. 28: detail MD03 uit URL 4010 Historisch Leidak van Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (www.stichtingerm.nl) met afmetingen en vorm bek en leihaak

Afb. 29: Dakranddetails 0195 o02 Wauben Architects



A photograph of a white double door with decorative glass panels. The glass features a grid pattern with arched sections. A red circular 'no smoking' sign is on the right door. To the left of the door is a potted plant. Through the doorway, a desk and a chair are visible in a brightly lit room. The wall to the left of the door is white with a decorative molding.

Afb. 32: vestibuledeuren met blank glas

5. Bestaande toestand – aangetroffen schades

Naast de verwijderde elementen zijn er aan het pand veel gebreken aangetroffen. Enerzijds zijn dit gangbare verouderings- dan wel slijtageschades of door vandalisme, anderzijds zijn dit ook gebreken door verkeerde materiaalkeuzes of foutieve detaillering bij uitgevoerd onderhoud en soms een combinatie van beide gebreken.

Een voorbeeld van verkeerde materiaalkeuze of foutieve detaillering bij uitgevoerd onderhoud is de lichtmetalen afdeklijst die aangebracht is bij de vervanging van de bitumineuze dakbedekking op het platte dak. De lengtes zijn met schroeven door de bovenzijde vastgezet in de onderliggende constructie, zonder noemenswaardige overlap. De onderlinge overlap (als die er is, op de hoeken ontbreekt elke overlap!) is 'afgedicht' met kit waarvan de samenstelling niet bekend is, het oogt als transparante siliconenkit. Kit is in zijn algemeenheid géén materiaal dat aan het exterieur op kwetsbare plekken als afdichting toegepast moet worden (nb: als er echt geen andere mogelijkheid is dan dient voor een goed hechtende en (langer) elastisch blijvende kit gekozen op bitumineuze basis, zoals bijvoorbeeld Shell Tixophalte).

Het dak is opgehoogd door het gelijktijdig met de nieuwe dakbedekking vervangen van oude isolatie. De oude isolatie is alleen niet overal goed verwijderd. De aansluitingen van de afdeklijst zijn -met kit- niet waterdicht of waterkerend uitgevoerd. Bij een eveneens hoger geplaatste waterafvoer is onderliggend hout zichtbaar, de onderlinge overlap ten hoogste 20mm en is geen felsrand aangebracht op het onderliggende deel. Regenwater kan hier gemakkelijk, en met enige windbelasting zéker, achter de waterkerende dakschil komen.



Afb. 33: lichtmetalen afdek, houten onderconstructie zichtbaar



Afb. 36: géén hechting kit en schroeven op liggend vlak



Afb. 35: loodstrook tegen het weer in en zonder felsrand en kruiskopschroeven in de boeiplank



Afb. 37: onder waterafvoer zichtbare oude en nieuwe isolatie, elke vorm van afdichting ontbreekt

Een voorbeeld van gangbare verouderings- of slijtageschade is versleten leien dakbedekking op de achterste dakvlakken. Natuurleien gaan lang mee, tussen de 70 en 100 jaar (hoewel ook oudere leien nog worden aangetroffen!), maar kennen een eindige levensduur. Evenzo geldt dit voor de voeger toegepaste leihaken. Deze waren van koper, een zacht materiaal dat onder het gewicht van de natuurlei uitzakt waardoor de bevestiging loskomt.



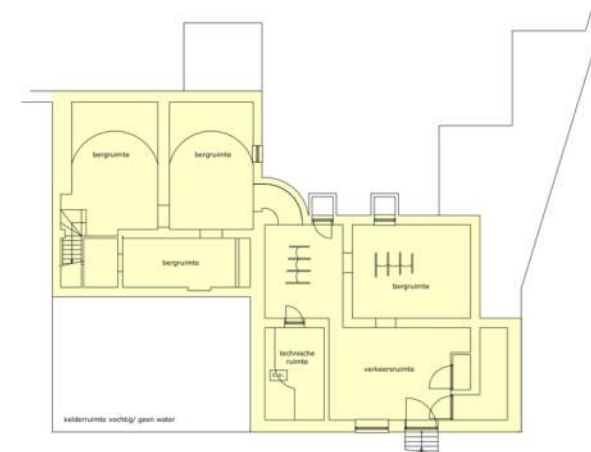
Afb. 38: voorbeeld versleten leiwerk op achterste dakvlak



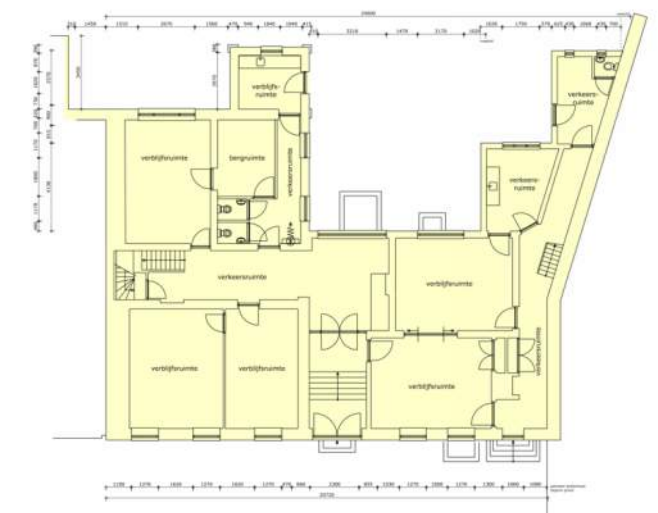
Afb. 39: voorbeeld uitgezakte koperen leihaken

Omwillen van de leesbaarheid is gekozen om alle gebreken inzichtelijk te maken middels tijdens de inspectie gemaakt beeldmateriaal en dit volgens de stabu-bestekparagrafen te rubriceren. Op deze wijze is het beeldmateriaal eenvoudig naast de begroting van de instandhoudingskosten te leggen, deze volgt immers dezelfde bestekparagrafen. Er wordt met deze keuze geen onderscheid gemaakt tussen gangbare gebreken en gebreken als gevolg van foutieve uitvoeringskeuzes.

Naast deze verouderingsgebreken en uitvoeringsschade is aparte aandacht voor de aangetroffen (lichte) scheurvorming in de bouwmuren van het pand. Deze zouden mogelijk verband kunnen houden met de positie van de wellicht uit verschillende bouwfases stammende diverse ruimtes in het souterrain. Zoals eerder geschreven ligt de vloer van het souterrain op diverse niveaus, zijn er verschillende constructieve ruimtes zoals tongewelven en troggewelfligger-kelderdekken. De bouwmasa van de beletage beslaat een groter oppervlak dan het souterrain, onbekend is hoe de fundering onder het grotere deel is aangelegd op welke diepte.



Afb. 40: uitsnede van afbeelding 4 met souterrain (WA)



Afb. 41: uitsnede van afbeelding 4 met beletage (WA)

Schadebeelden metselwerk - stabu §22



Afb. §22.01 scheuren tussen beletage en verdieping



Afb. §22.02 scheuren tussen beletage en verdieping



Afb. §22.03 scheuren tussen beletage en verdieping



Afb. §22.04 scheuren tussen beletage en verdieping



Afb. §22.05 scheuren en uitgespoeld voegwerk



Afb. §22.06 scheuren en uitgespoeld voegwerk



Afb. §22.07 overzicht halsgevel middenas



Afb. §22.08 uitgespoeld voegwerk halsgevel



Afb. §22.09 uitgespoeld voegwerk en loszittende 'tegels'



Afb. §22.10 uitgenomen (gevaarlijk loszittende) tegel



Afb. §22.11 overzicht rechtergevel boven terras buurpand



Afb. §22.12 detail voorgevel met baksteen waartegen tegels



Afb. §22.13 scheuren achtergevel



Afb. §22.14 scheuren achtergevel



Afb. §22.19 gescheurde schoorsteenkop



Afb. §22.20 gescheurde schoorsteenkop



Afb. §22.15 scheuren achtergevel



Afb. §22.16 scheuren achtergevel



Afb. §22.21 gescheurde binnenmuren



Afb. §22.22 gescheurde binnenmuren



Afb. §22.17 scheuren achtergevel



Afb. §22.18 scheuren achtergevel



Afb. §22.23 gescheurde binnenmuren



Afb. §22.24 gescheurde binnenmuren

Schadebeelden tuinmuur - stabu §22



Afb. §22.25 overzicht rechterdeel met tuin



Afb. §22.26 overzicht rechterdeel met tuin



Afb. §22.27 poort vanuit tuin



Afb. §22.28 overzicht vanuit de Ursulinentuin



Afb. §22.29 begroeiing op de muur



Afb. §22.30 oude bogen



Afb. §22.31 begroeiing en oud (roestend) ijzer



Afb. §22.32 oud (roestend) ijzer



Afb. §22.33 kapotte stenen, rechtermuur



Afb. §22.34 kapotte stenen, rechtermuur



Afb. §22.35 oud ijzer en gekleurde voegen, grove mortel



Afb. §22.36 gekleurde voegen, grove mortel



Afb. §24.01, barsten in profiellijst



Afb §24.02 barsten in lijst, verkeerde schroeven en verkeerd hout



Afb. §24.07, loshangend ornament



Afb. §24.08, afgenomen ornament, weggevalen blokjes, openstaande verbindingen



Afb. §24.03 niet hersteld gebrek profiellijst



Afb. §24.04 verkeerd uitgevoerd detail



Afb. §24.09, ontbrekende afwerking



Afb. §24.10, verkeerd materiaal toegepast en verkeerde detailering



Afb. §24.05, beschadigde bloklijst



Afb. §24.06, openstaande verbinding, slordige aansluiting



Afb. §24.11, loszittende (want slecht bevestigde) lijst



Afb. §24.12, loszittende (want slecht bevestigde) lijst



Afb. §24.13, openstaande verbindingen



Afb. §24.14, openstaande verbindingen, gebarsten lijst



Afb. §24.19, gebarsten neuslijst bakgoot toren



Afb. §24.20, gebarsten neuslijst bakgoot toren



Afb. §24.15, overzicht onderste torenkap



Afb. §24.16, onduidelijke situatie dakvloer (nader onderzoek)



Afb. §24.21, weggefallen profiellijsten



Afb. §24.17, gebarsten spoor



Afb. §24.18, losstaande ankerstaven bovenste torenkap

Schadebeelden kozijnen - stabu §30



Afb. §30.01, voordeur - hoofdentree



Afb. §30.02, voordeur, dienstingang



Afb. §30.03, enigszins uitgezakte deuren met modern beslag



Afb. §30.04, oneigenlijke brievenbus



Afb. §30.05, binnenaanzicht voordeur



Afb. §30.06, ontbreken van tochtwering



Afb. §30.07, disfunctionerend espagnoletsloot



Afb. §30.08, ontbreken van tochtwering en slechte sluiting



Afb. §30.09, uitgezakte deur



Afb. §30.10, uitgezakte deur, originele handgreep met brievenbus



Afb. §30.11, foutieve moderne handgreep binnenzijde



Afb. §30.12, raam kan niet open en losse/weggevalen tochtwering



Afb. §30.17, kromgetrokken (te strakke?) lat



Afb. §30.18, ontbrekende bediening klepraam achtergevel



Afb. §30.13, aanzicht schuiframes beletage



Afb. §30.14, beschadigde wissellat



Afb. §30.19, verzakt kalf ronding erkerkozijn



Afb. §30.20, verzakt kalf ronding erkerkozijn



Afb. §30.15, 'kromme' raamdorpel



Afb. §30.16, tochtende raamdorpel en opzetplank op kozijn-dorpel



Afb. §30.21, detail aansluiting kalf erkerkozijn



Afb. §30.22, aangetaste en niet correct herstelde dorpel oeil de boeuf-kozijn



Afb. §30.23, binnenzijde draairamen, vuil condensgootje



Afb. §30.24, scheuren in scharnierstijlen draairamen



Afb §30.29, niet goed sluitende binnendeur



Afb. §30.30, plaat tegen binnendeur



Afb §30.25, half dichtgezette dichtgezette raampjes



Afb. §30.26, binnenzijde klepraampje



Afb. §30.27, achtergevel binnenplaats, is het toogkozijn origineel?



Afb. §30.28, achtergevel binnenplaats, keldertrap en raam-opening souterrain (dichtgezet?)



Afb. §33.33.01, slecht uitgevoerde aansluiting, schroeven door monumentale console



Afb. §33.33.02, blad- en vruchtenresten en mosaan groei (en oud lood boven vernieuwd plat dak, zie §33.87)



Afb. §33.33.03, niet waterdichte aansluiting



Afb. §33.33.04, knelstrip met kit is niet waterdicht en er ontbreekt een stuk dichting tussen knelstrip en afdeklijst



Afb. §33.33.05, veel troep bij snel verstopte afvoer, er is geen noodoverstort



Afb. §33.33.06, zeer slordig uitgevoerde ophoging van het plat dak: lood hangt in goot en op dak, zonder felsrand bij overlap, capillaire werking



Afb. §33.33.07, detonerend randdetail plat dak toren



Afb. §33.33.08, onvoldoende dichtende aansluiting (niet aangesloten met randdetail en met kit afgedicht)



Afb. §33.33.09, onvoldoende dichtende aansluiting (niet aangesloten met randdetail en met kit afgedicht)

Schadebeelden leiwerk dak voorzijde - stabu §33.51



Afb. §33.51.01, voorzijde in 2014 (rapport MW.LB4712)



Afb. §33.51.02, voorzijde 2024



Afb. §33.51.03, onderste lei, 24 lagen, rechte stroomlaag



Afb. §33.51.04, onderste lei, 17 lagen, afwijkende stroomlaag



Afb. §33.51.05, spuwer verplaatst, daardoor meer harde belasting op leien vallend water



Afb. §33.51.06, neerkletterend regenwater



Afb. §33.51.07, te steile lamme koppen (vgl. afb. §33.51.03)



Afb. §33.51.08, te hoog aangebrachte voetlei



Afb. §33.51.09, foutieve leihaken ('klembeek' wordt in Nederland alleen bij vezelcementleien toegepast)



Afb. §33.51.10, onderzijde kraal rust op uitgeknipte lei, beter had hier meer speling gehouden en lood toegepast



Afb. §33.51.11, door te steile lamme koppen en als voetlei een lamme kop-lei ondersteboven toe te passen, ontstaat een potentieel lek bij uitvallen lei, foutieve haak goed zichtbaar, nagel niet verzonken



Afb. §33.51.12, overlap is wel voldoende (>6cm), maar de lei is niet genageld



Afb. §33.51.13, overzicht origineel dak (11 – LB472)



Afb. §33.51.14, overzicht vervangen dak



Afb. §33.51.19, afwijkende (op z'n kant geplaatste) stroomlaag



Afb. §33.51.20, weggevallen en uitgezakte leien, uitzakkende koperen leihaken



Afb. §33.51.15, overzicht origineel dak (09 – LB4712)



Afb. §33.51.16, foutieve maat nieuwe leien (zie afb. 27)



Afb. §33.51.21, weggevallen en uitgezakte leien, uitzakkende koperen leihaken



Afb. §33.51.22, weggevallen en uitgezakte leien, uitzakkende koperen leihaken



Afb. §33.51.17, weggevallen en gebroken leien



Afb. §33.51.18, nagels in zicht, uitgezakte leien, indeklod in zicht genageld (één nagel zonder trekkracht), uitzakkende koperen leihaken



Afb. §33.51.23, uitzakkende koperen leihaken, te smal lood



Afb. §33.51.24, uitzakkende koperen leihaken



Afb. §33.51.25, nagels in het zicht (lood ontbreekt / te smal)



Afb. §33.51.26, uitzakkende koperen leihaken, te smal lood



Afb. §33.51.31, aanzicht toren Dominicanenwal



Afb. §33.51.32, aanzicht vervangen leiwerk toren



Afb. §33.51.27, foutief uitgevoerde kilgoot



Afb. §33.51.28, gat in lei, nagel in het zicht (te smal lood)



Afb. §33.51.33, aanzicht vervangen leiwerk



Afb. §33.51.34, te kleine zijdelingse overlap bij keperaansluiting zeer onrustig werk, zowel esthetisch als technisch



Afb. §33.51.29, uitzakkende dan wel ontbrekende koperen leihaken, slechte aansluiting zinken afdekkap



Afb. §33.51.30, uitzakkende koperen leihaken, opgewaaid indeklood



Afb. §33.51.35, openstaande klemhaken (dus zonder functie)



Afb. §33.51.36, ontbrekende en/of openstaande klemhaken (dus zonder functie)

Schadebeelden loodaansluitingen - stabu §33.87



Afb. §33.87.01, bovenaanzicht dakje erker



Afb. §33.87.02, aanzicht loodaansluitingen



Afb. §33.87.07, eindaansluiting dak met gevel en lijst



Afb. §33.87.08, slecht sluitende loodstrook



Afb. §33.87.03, onregelmatig muurlood



Afb. §33.87.04, niet aangeklopt muurlood



Afb. §33.87.09, slecht uitgevoerd detail



Afb. §33.87.10, slecht uitgevoerde aansluiting



Afb. §33.87.05, niet aangeklopt te lang muurlood (capillair!), geen felsrand bij (voldoende) overlap



Afb. §33.87.06, niet aangedreven muurlood, geen felsrand bij onvoldoende overlap, aansluiting kraal onvoldoende



Afb. §33.87.11, slecht uitgevoerde aansluiting



Afb. §33.87.12, lood over lood...



Afb. §33.87.13, loshangend èn ontbrekend lood



Afb. §33.87.14, ontbrekend lood èn felskant (waterkering) aan goot



Afb. §33.87.19, nieuw lood boven oeil de boeuf



Afb. §33.87.20, nieuw lood boven oeil de boeuf, welke keuze?



Afb. §33.87.15, ontbrekend felskantje bij overlap (nieuw werk)



Afb. §33.87.16, ontbrekend felskantje bij overlap (nieuw werk), zie vochtsporen voor noodzaak



Afb. §33.87.21, bestaand lood onder oeil de boeuf, afsluiting onvoldoende



Afb §33.87.22, bestaand lood mogelijk herplaatst., zie niet aansluitend patroon?, onvoldoende overlap en ontbrekende felskantjes



Afb. §33.87.17, ontbrekend felskantje bij overlap (nieuw werk)



Afb. §33.87.18, ontbrekend felskantje bij overlap (onder bestaand werk), overlap te kort!



Afb. §33.87.23, losgezakt (onvoldoende bevestigd?) dorpellood, slordig gedetailleerd onderste indekllood



Afb. §33.87.24, losgezakt (onvoldoende bevestigd?) dorpellood, slordig gedetailleerd onderste indekllood



Afb. §33.87.25, onvoldoende sluitend, in het zicht genageld indeklod



Afb. §33.87.26, onvoldoende sluitend, in het zicht genageld indeklod



Afb. §33.87.31, overzicht achterzijde met verspringende gevel



Afb. §33.87.32, te lange strook muurlood



Afb. §33.87.27, gaatjes in oud lood boven vernieuwd plat dak



Afb. §33.87.28, onvoldoende overlap onder felskantje in oud lood boven vernieuwd plat dak



Afb. §33.87.33, ontbrekende felsrand bij aansluiting dorpel



Afb. §33.87.29, scheurtjes in oud lood boven vernieuwd plat dak



Afb. §33.87.30, in het zicht genagelde strook dak



Afb. §33.87.31, overzicht dak voorzijde



Afb. §33.87.32, aanzicht oeil de boeuf



Afb. §33.87.37, gescheurde naad, kit voor nood slecht aan-bracht



Afb. §33.87.38, opengescheurde versleten naden



Afb. §33.87.33, verzwakte console onder bol



Afb. §33.87.34, ingezakte verbindingen, verweerd zink



Afb. §33.87.39, goot niet op afschot, afwijkende neuslijst



Afb. §33.87.40, goot niet op afschot, afwijkende neuslijst (vgl. met afb. §33.87.31, vlakke neuslijst)



Afb. §33.87.35, beschadigd en verweerd zink



Afb. §33.87.36, gescheurde naad, nagel in het zicht



Afb. §33.87.41, luik torengalerij



Afb. §33.87.42, luik torengalerij, zonder goede grendels, stormketting en randdetaillering



Afb. §33.87.43, overzicht dakkapellen vernieuwd dak achterzijde



Afb. §33.87.44, vreemde bevestiging zijwang dakkapel in het zicht



Afb. §33.87.49, overzicht achterdak en plat dak



Afb. §33.87.50, bouwresten in de goot en versleten expansiestuk



Afb. §33.87.45, openstaande aansluiting bekleding zijwang



Afb. §33.87.46, openstaande aansluiting bekleding zijwang



Afb. §33.87.51, afdekkap verhoogd plat dak, in liggend werk geschroefd



Afb. §33.87.52, te weinig overlap, geen felskant, geschroefd in liggend werk



Afb. §33.87.47, dakje 'nieuwe' dakkapel niet op afschot



Afb. §33.87.48, dakje 'nieuwe' dakkapel niet op afschot



Afb. §33.87.53, overlap met kit 'afgedicht', kit hecht -zéker zonder primer- niet op zink



Afb. §33.87.54, overlap zonder felskant, geen goede hechting kit



Afb. §33.87.55, van detailtekening (WA) afwijkend vormgegeven afdekkap voorzijde



Afb. §33.87.56, hoek afdekkap, schroeven in liggend werk verhinderen thermisch reageren van afdekkap



Afb. §33.87.53, met kit afgedichte openstaande naden



Afb. §33.87.54, 'koude' aansluiting afdekkap (geen ingewerkt lood)



Afb. §33.87.53, bijzonder uitgevoerd detail



Afb. §33.87.54, detail zonder waterkering



Afb. §33.87.53, 'koude' aansluiting afdekkap (geen ingewerkt lood)



Afb. §33.87.54, in liggend werk geschroefd, neopreen ring is (al) aan het vergaan



Afb. §33.87.51, drie schroeven in liggend werk hinderen werken Afdekkap, dichting met kit (?) – in ieder geval in de punt



Afb. §33.87.52, overzicht afdekkap links achter

Schadebeelden glas in lood - stabu §34.25



Afb. §34.25.01, aanzicht erker met half rond hoekpaneel



Afb. §34.25.02, aanzicht erker met half rond hoekpaneel



Afb. §34.25.07, gedeformeerd hoekpaneel met openstaand lood



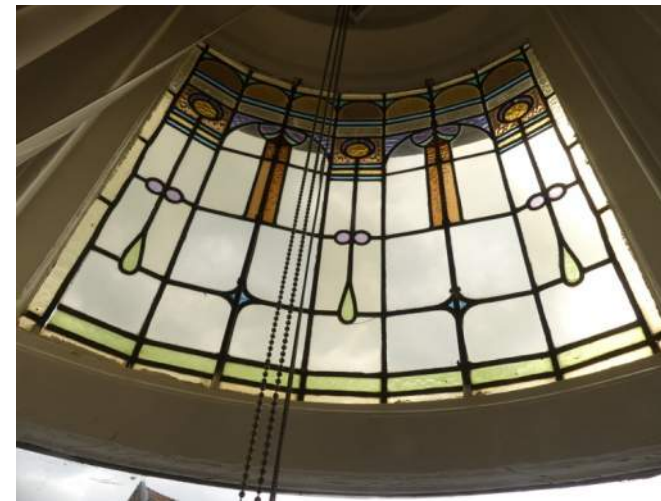
Afb. §34.25.08, uitgezakt hoekpaneel met gescheurd ruitje



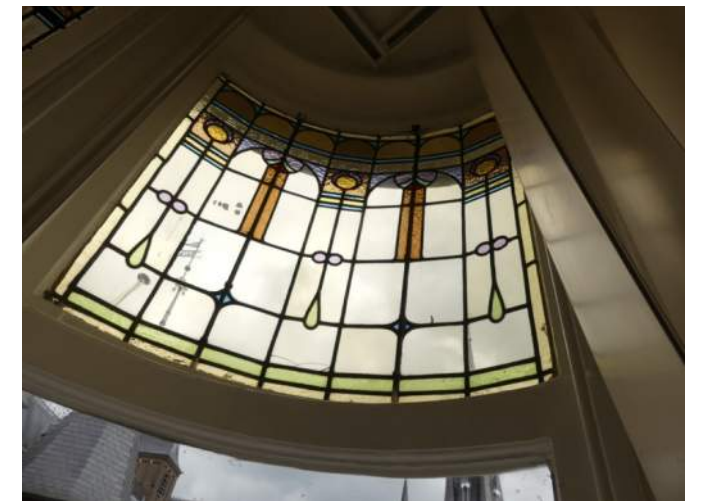
Afb. §34.25.03, uitgezakt gedeformeerd middenpaneel



Afb. §34.25.04, deformatie en gescheurd ruitje



Afb. §34.25.09, gescheurd ruitje hoekpaneel en openstaand lood



Afb. §34.25.10, gescheurd ruitje hoekpaneel



Afb. §34.25.05, uitgezakt hoekpaneel met gescheurd ruitje



Afb. §34.25.06, gescheurd ruitje



Afb. §34.25.11, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



Afb. §34.25.12, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



Afb. §34.25.13, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



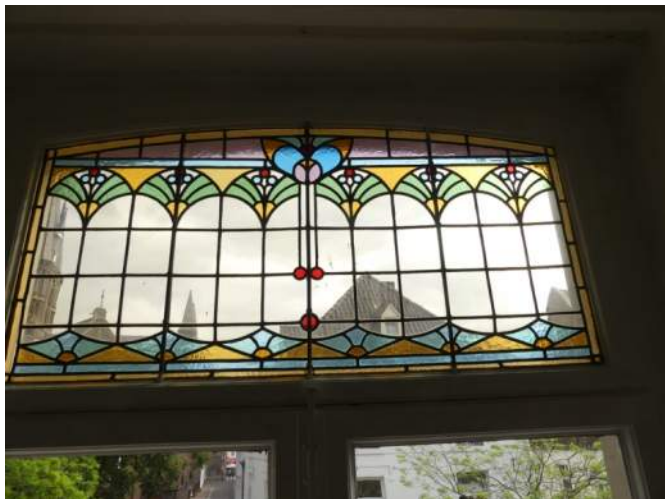
Afb. §34.25.14, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



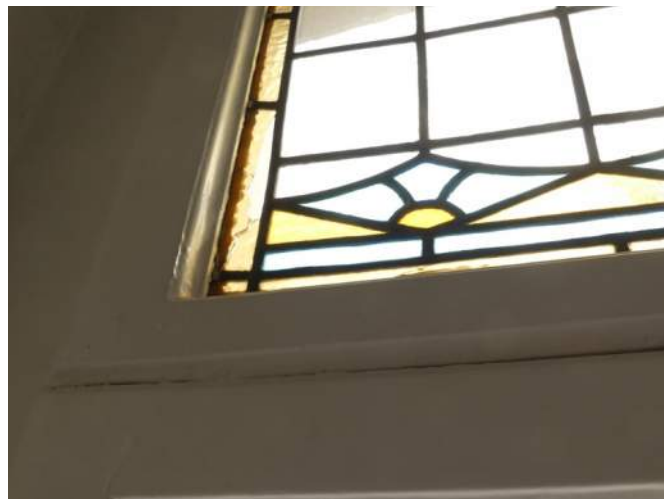
Afb. §34.25.15, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



Afb. §34.25.16, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel met gescheurd ruitje



Afb. §34.25.17, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel



Afb. §34.25.18, uitgezakt geformeerd bovenlichtpaneel met openstaand lood

Schadebeelden beglazing - stabu §34.31



Afb. §34.31.01, overzicht vestibulepui met facetgeslepen glas



Afb. §34.31.02, gescheurd gefigureerd facetglas



Afb. §34.31.07, originele tekening gekleurd glas dienstgang



Afb. §34.31.08, gescheurd gekleurd glas schuifraampje in de erker



Afb. §34.31.03, gescheurde facetruitjes



Afb. §34.31.04, gescheurd facetruitje



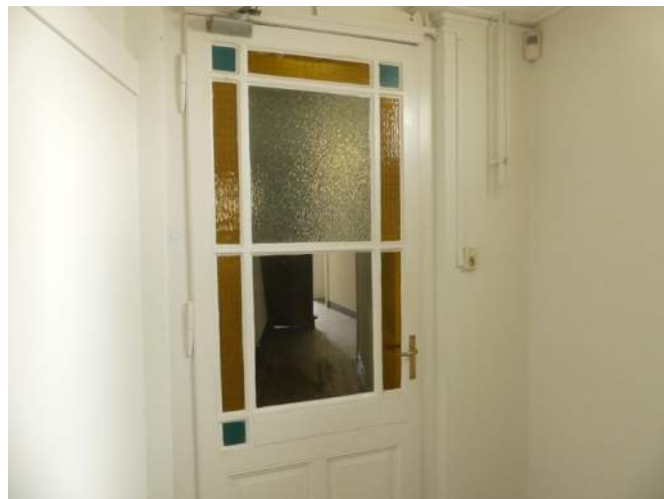
Afb. §34.31.09, afwijkend vervangen middenruitje



Afb. §34.31.10, afwijkend vervangen middenruitje



Afb. §34.31.05, aanzicht dienstdeur vanuit gang, met (waarschijnlijk vervangen) blank enkel glas midden onderin en bij deurgreep afwijkend gekleurd glas



Afb. §34.31.06, aanzicht dienstdeur vanuit dienstvertrek met, naast bij afb. §34.31.05 genoemde gebreken, onderste laag ook één gekleurd ruitje zichtbaar



Afb. §34.31.11, gescheurd figuurglas



Afb. §34.31.12, gescheurd enkel glas

Schadebeelden natuursteen plint - stabu §35



Afb. §35.01, overzicht plint



Afb. §35.02, uitgespoeld voegwerk, afgebroken stukje



Afb. §35.07, afgebroken en slecht herstelde dagkant toegang souterrain



Afb. §35.08, uitgespoeld voegwerk, brandlagen en afgebroken stukje



Afb. §35.03, uitgespoeld voegwerk (zetting?)



Afb. §35.04, gescheurde console



Afb. §35.09, brandlagen (staand leger)



Afb. §35.10, afgebroken hoekje en brandlagen (staand leger?)



Afb. §35.05, uitgespoeld voegwerk (zetting?), gescheurde console



Afb. §35.06, uitgespoeld voegwerk (zetting?), gescheurde profiellijst en consoles



Afb. §35.11, afgescheurde profiellijst



Afb. §35.12, brandlaag in raamdorpellijst



Afb. §35.13, centrale Vlaamse gevel



Afb. §35.14, scheuren in liggend en staand werk fronton-hals



Afb. §35.19, scheuren in fronton, hoek en veld



Afb. §35.20, openstaand dakleer



Afb. §35.15, scheuren in fronton, toepassing dakleer op kunststeen incorrect



Afb. §35.16, scheuren in pinakelvoet



Afb. §35.21, scheuren in ornamentwerk



Afb. §35.22, scheuren in ornamentwerk



Afb. §35.17, beschadigde pinakelschacht



Afb. §35.18, beschadigde pinakelschacht, dakleer



Afb. §35.23, vervuild en gescheurd werk



Afb. §35.24, vervuild en gescheurd werk



Afb. §35.25, stenen dakkapellen



Afb. §35.26, fronton dakkapellen met op beide hoeken openstaand dakleer



Afb. §35.27, pinakelschacht met vervuiling



Afb. §35.28, degraderende pinakelschacht



Afb. §35.29, gescheurde hoek



Afb. §35.30, openstaand dakleer met vervuiling eronder en scheuren

Schadebeelden natuursteen achtergevel - stabu §35



Afb. §35.31, dorpel groot raam met schade aan neut



Afb. §35.32, afgebroken neut

Schadebeelden natuurst. vensterbanken - stabu §35



Afb. §35.33, onderdorpel (frans) balkondeuren, zonder afwatering: als er water of sneeuw in het gootje komt, kan het niet naar buiten afgevoerd worden



Afb. §35.34, beschadigde vensterbank



Afb. §35.35, uitgevallen voegwerk en scheur in vensterbank erker



Afb. §35.36, uitgevallen voegwerk en losliggende/slecht gestelde vensterbank erker

Schadebeelden natuursteen trappen - stabu §35



Afb. §35.37, natuursteentrap dienstingang



Afb. §35.38, uitgespoelde voegen en iets verschoven tredes



Afb. §35.39, marmeren trap vestibule



Afb. §35.40, gescheurde tredes en stootbord



Afb. §35.41, beschadigde trede en afgebroken hoekje bordesplaat



Afb. §35.42, gebroken trede

Schadebeelden marmeren interieur - stabu §35



Afb. §35.43, lambrisering linkerwand vestibule



Afb. §35.44, lambrisering linkerwand, ongelijke platen



Afb. §35.45, ook andere richting ongelijke platen



Afb. §35.46, uitvallend voegwerk



Afb. §35.47, uitgevallen voegwerk lambriseringslijst



Afb. §35.48, uitgevallen voegwerk plintlijst



Afb. §35.49, lambrisering rechterwand vestibule



Afb. §35.50, ongelijke (verzakte?) plaat



Afb. § 35.55, hal beletage



Afb. §35.56, verzakte wandpanelen



Afb. §35.51, ongelijke plaat, boorgaatje met scheur



Afb. §35.52, uitgevallen voegwerk lambriseringslijst



Afb. §35.57, gebroken vloerplaat



Afb. §35.58, gebroken vloerplaat



Afb. §35.53, hoekbekleding lambrisering-deurkozijn



Afb. §35.54, ontbrekend paneel en gebroken paneel



Afb. §35.59, gebroken deurdorpel



Afb. §35.60, gebroken deurdorpel

Schadebeelden pleisterwerk banden en lijsten exterieur - stabu §40



Afb. §40.01, gescheurde lijsten en banden dakkapellen



Afb. §40.02, vervormd en gescheurd pleisterwerk Vlaamse gevel



Afb. §40.07, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.08, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.03, gescheurde plateaus en lijsten



Afb. §40.04, gescheurde plateaus en lijsten



Afb. §40.09, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.10, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.05, afgebroken lijst hoek



Afb. §40.06, door ondeskundig handelen loodgieter/dakdekker zeer slordig hersteld pleisterwerk



Afb. §40.11, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.12, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.13, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.14, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.19, scheuren in torengelvels



Afb. §40.20, scheuren in pleisterwerk galerijkolommen toren



Afb. §40.15, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.16, gescheurd lijstwerk



Afb. §40.21, scheuren in pleisterwerk galerijkolommen toren



Afb. §40.22, scheuren in pleisterwerk galerijkolommen toren



Afb. §40.17, gescheurde velden



Afb. §40.18, scheuren in lijsten en dorpels torengelvel

Schadebeelden pleisterwerk erker - stabu §40



Afb. §40.23, onderaanzicht erker met gepleisterde cannelures



Afb. §40.24, zijaanzicht erker met enige locatie scheuren in de kuip



Afb. §40.29, blaasvorming onder verfwerk



Afb. §40.30, onthecht verfwerk na voorzichtig aanraken



Afb. §40.25, scheuren in kuip en borstwering



Afb. §40.26, scheuren in kuip en borstwering



Afb. §40.31, onthecht verfwerk boven scheuren



Afb. §40.32, onthecht verfwerk tpv scheuren



Afb. §40.27, iets wijkende scheuren in kuip en borstwering



Afb. §40.28, beschadigd verfwerk en blaasvorming in keel-lijst borstwering



Afb. §40.33, scheuren in waterlijst borstwering



Afb. §40.34, scheuren in waterlijst borstwering

Schadebeelden stucwerk binnenwanden - stabu §40



Afb. §40.35, scheur in stucwerk gang beletage



Afb. §40.36, scheur in stucwerk binnenwand beletage



Afb. §40.41, gescheurd stucwerk tegen buitengevel toren



Afb. §40.42, gescheurd stucwerk tegen buitengevel toren



Afb. §40.37, scheur in stucwerk pilaster overloop



Afb. §40.38, door lekkage vochtbelast stucwerk



Afb. §40.43, gescheurd stucwerk boven deurkozijn



Afb. §40.44, gescheurd stucwerk tegen buitengevel



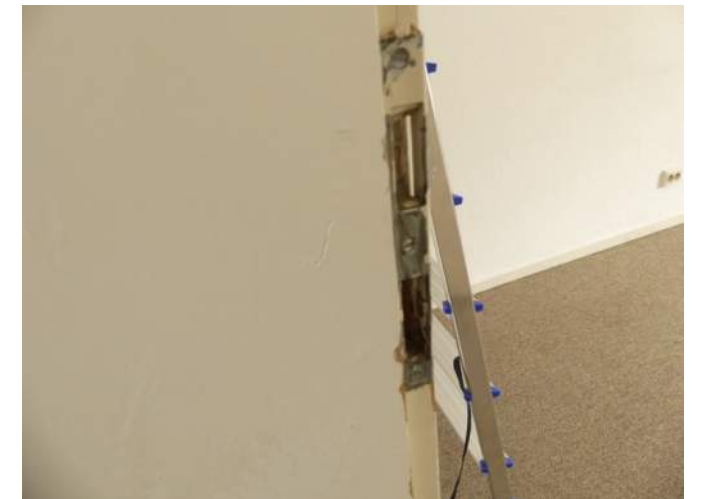
Afb. §40.39, losgescheurd stucwerk



Afb. §40.40, gescheurd stucwerk boven deuropening



Afb. §40.45, door lekkage op schoorsteen vervuild stucwerk



Afb. §40.46, beschadigd stucwerk

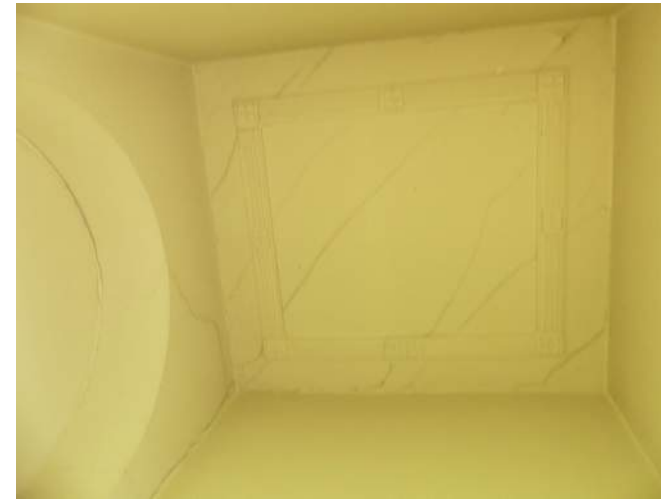
Schadebeelden stucwerk plafonds - stabu §40



Afb. §40.47, gescheurd plafondstucwerk



Afb. §40.48, loszittend en gescheurd stucwerk



Afb. §40.53, scheuren in plafond portaal



Afb. §40.54, loszittend stucwerk



Afb. §40.49, scheuren en loszittend stucwerk



Afb. §40.50, scheuren en loszittend stucwerk



Afb. §40.55, openliggende systeemplafonds



Afb. §40.56, sporen origineel stucplafond tegen balklaag



Afb. §40.51, roetaanslag tegen plafond (van verwarmingsleidingen)



Afb. §40.52, scheuren in erkerplafond

Schadebeelden tegelwerk - stabu §41



Afb. §41.01, tegelvloer dienstgang



Afb. §41.02, gescheurde tegels en versleten voegwerk



Afb. §41.07, tegelvloer dienstvertrek met toilet



Afb. §41.08, gescheurde tegels in hoek



Afb. §41.03, gescheurde en gebroken tegels



Afb. §41.04, gescheurde en gebroken tegels



Afb. §41.09, tegelvloer dienstvertrek bij toren



Afb. §41.10, versleten voegwerk vensterbank



Afb. §41.05, gescheurde en gebroken tegels



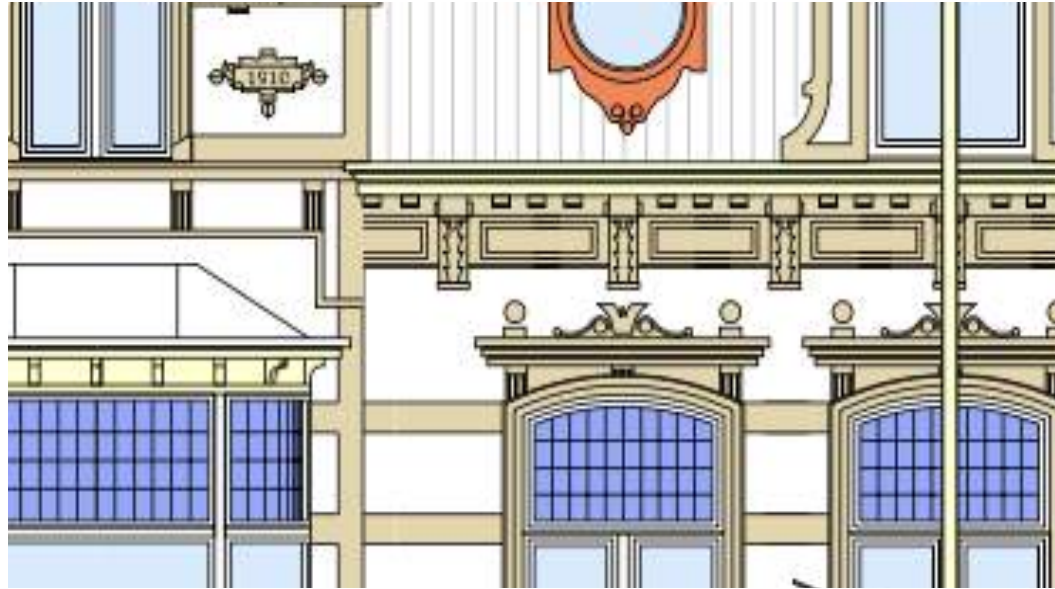
Afb. §41.06, gescheurde en gebroken tegels en versleten voegwerk



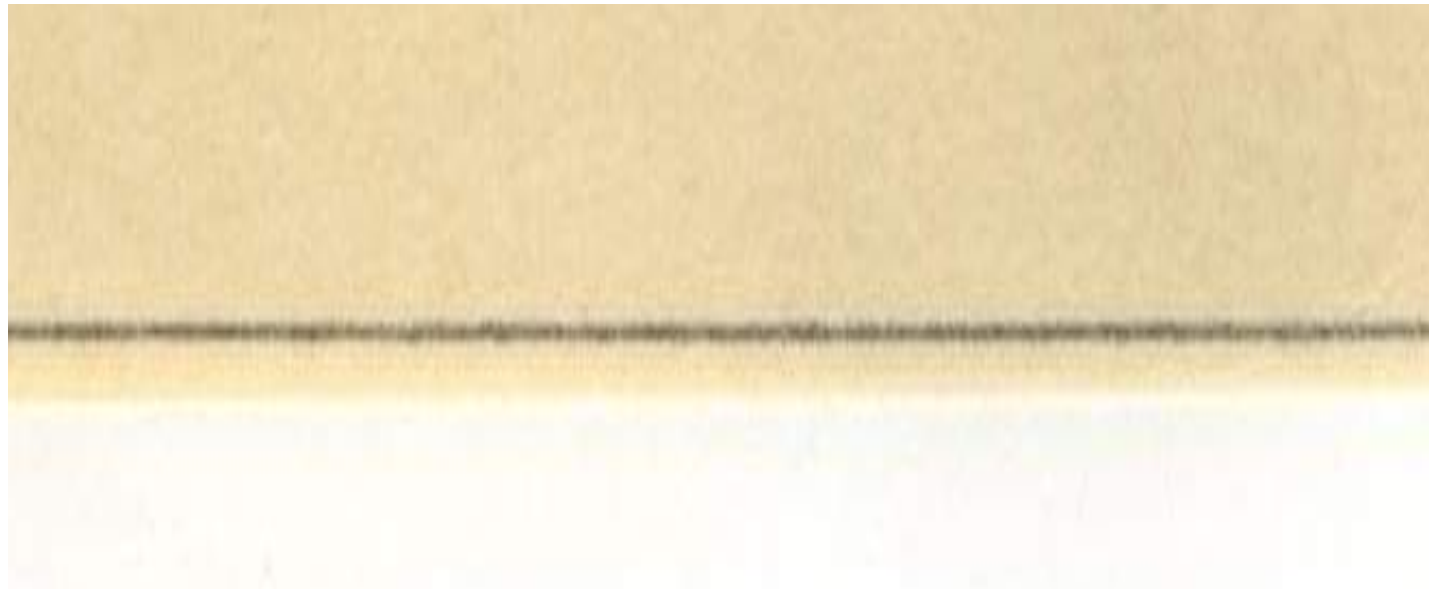
Afb. §41.11, gescheurde en gebroken tegels



Afb. §41.12, weggevallen plinttegel (ligt in vensterbank)



Afb. §43.01, tekening positie en hoogte voormalig smeedijzeren hekwerk op voorgevel (Wauben Architects)



Afb. §43.02, smeedijzeren hekwerk op voorgevel in 1974 (regioarchief Sittard-Geleen)



Afb. §43.03, beschadigd koekoeksrooster



Afb. §43.04, smeedijzeren hekwerk souterrainvenster, ontbrekende bloemblaadjes (3.st.) en 1 drielobbig blad



Afb. §43.05, detonerend metalen ventilatierooster



Afb. §43.06, smeedijzeren rooster dienstdeur, een ontbrekende spiraalkrul en ontbrekend drielobbig blad



Afb. §43.07, slecht sluitend poortje en roestvorming op de hele balustrade van de toren galerij



Afb. §43.08, (vermoedelijk) roestende bevestigingen van balustrade



Afb. §43.09, anker in toren, aan oppervlakte



Afb. §43.10, anker in toren, bijna verzonken



Afb. §46.21.01, geornamenteerde bakgoot voorgevel



Afb. §46.21.02, volledig onthechte verf



Afb. §46.21.07, afbladderende en verpoederende verf



Afb. §46.21.08, afbladderende en verpoederende verf



Afb. §46.21.03, onthechtende en verpoederende verf



Afb. §46.21.04, onthechtende verf



Afb. §46.21.09, gebarsten en afbladderende verf



Afb. §46.21.10, gebarsten verf op kraallijst, de meranti lat lijkt alleen gegrond



Afb. §46.21.05, afgebladderde, weggevalen verf, mogelijk is hier originele/oudere kleurlaag zichtbaar



Afb. §46.21.06, afbladderende verf



Afb. §46.21.11, gebarsten, onthechte (slecht geschuurde) verf
NB: ontbrekend profiellijst en -latten



Afb. §46.21.12, gebarsten, vervuilde verf

Schadebeelden houten kozijnen - stabu §46.21



Afb. §46.21.13, barstjes in verf, beletage



Afb. §46.21.14, barstjes in verf, beletage



Afb. §46.21.15, barstjes in verf, beletage



Afb. §46.21.16, barsten in verf, tongnaald in afwijkende kleur



Afb. §46.21.17, barsten in liggend werk



Afb. §46.21.18, barsten in liggend werk, veel te dikke verf op fijn gedetailleerd werk



Afb. §46.21.19, veel te dikke verf op fijn gedetailleerd werk



Afb. §46.21.20, barsten in verf



Afb. §46.21.21, te dikke verf



Afb. §46.21.22, barsten op detailwerk



Afb. §46.21.23, barsten op liggend en gedetailleerd werk



Afb. §46.21.24, bescherming volledig verdwenen



Afb. §46.21.25, gebarsten en onthechte verf, erker



Afb. §46.21.26, gebarsten en onthechte verf, erker



Afb. §46.21.31, beschadigde en gebarsten verf



Afb. §46.21.32, dagkanten kozijnen en ramen zijn zeer slecht of geheel niet behandeld, hier ontbreekt een stuk en is een andere kleur zichtbaar



Afb. §46.21.27, te dikke verf op fijn gedetailleerd werk, barsten in verf en beschadiging



Afb. §46.21.28, ook aan onderzijde, minst weerbelast, barsten in verf



Afb. §46.21.33, slordig werk



Afb. §46.21.34, slordig werk



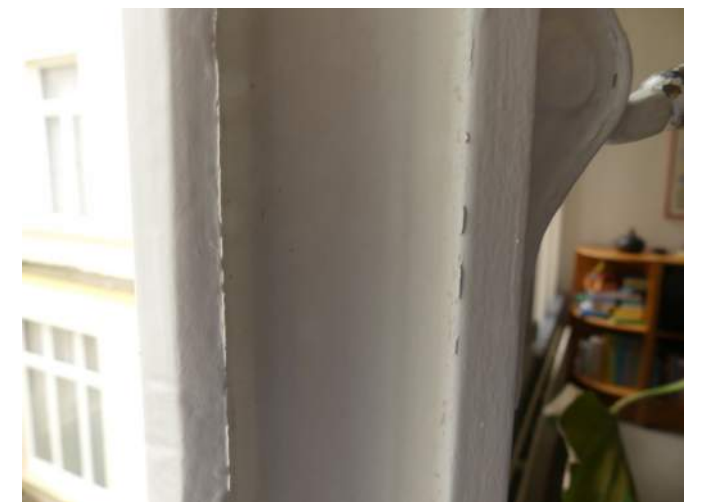
Afb. §46.21.29, gebarsten verf onderzijde kalf, weinig weerbelasting



Afb. §46.21.30, gebarsten verf onderzijde kalf, weinig weerbelasting



Afb. §46.21.35, afwijkende kleur op stolpstijl en losgetrokken verfrand, waarschijnlijk door het raam te sluiten terwijl de verf nog niet droog genoeg was



Afb. §46.21.36, afwijkende kleur in stolpstijl en losgetrokken verfrand, waarschijnlijk door het raam te sluiten terwijl de verf op de 'buitenzijde' van het raam nog niet droog genoeg was
NB: deze binnenzijde is dus niet meegeschilderd!



Afb. §46.21.37, stolpraam achterzijde, verdieping



Afb. §46.21.38, afgesletten verf op stolpstijl



Afb. §46.21.43, beschadigde verf, frans balkonkozijn verdieping



Afb. §46.21.44, vervelozе onderzijde draairaam



Afb. §46.21.39, volledig versleten verfwerk, loszettende stop-verfzomen bij enkel glas



Afb. §46.21.40, volledig versleten verfwerk, let ook op onder-aansluiting met gepleisterde raamdorpel



Afb. §46.21.45, afgefallen verf binnendeurkozijn



Afb. §46.21.46, losgekrompen verf op binnendeur



Afb. §46.21.41, het schilderen lijkt bij een gesloten raam te zijn gebeurd, getuige de verfbarst op de raamdorpel...



Afb. §46.21.42, van het scharnier gebarsten verf



Afb. §46.21.47, losgekrompen verf op binnendeur



Afb. §46.21.48, losgekrompen verf op decoratief paneel

Schadebeelden steenachtige ondergrond - stabu §46.23



Afb. §46.23.01, onregelmatig oppervlak 'staande' verflaag, zakkers tijdens aanbrengen?



Afb. §46.23.02, onregelmatig dikke verflaag



Afb. §46.23.07, gescheurde en 'zichzelf' afpellende verf



Afb. §46.23.08, door vochtbelasting (via voegmortel) afpellende, slecht hechtende, verf



Afb. §46.23.03, slecht hechtende, (zichzelf) afpellende, verf



Afb. §46.23.04, degraderende, verpoederende verf op cosole



Afb. §46.23.09, degraderende, verpoederende en vochtbelaste verf op onderste gevellijst



Afb. §46.23.10, degraderende, verpoederende en vochtbelaste verf op onderste gevellijst, in plakken loslatend



Afb. §46.23.05, verpoederende, gescheurde verf



Afb. §46.23.06, gescheurde en 'zichzelf' afpellende verf



Afb. §46.23.11, vervuilde verf achtergevel, toren



Afb. §46.23.12, vervuilde verf achtergevel, toren



Afb. §46.23.13, vervuilde verf achtergevel, toren



Afb. §46.23.14, vervuilde en afbladderende verf



Afb. §46.23.19, vervuilde verf plintlijst



Afb. §46.23.20, gescheurd schilderwerk dichtgezette kozijn-sparing



Afb. §46.23.15, vochtbelast verfwerk



Afb. §46.23.16, vochtbelast verfwerk



Afb. §46.23.22, vervuild en gescheurd verfwerk



Afb. §46.23.22, vervuilde verf op hoek toren



Afb. §46.23.17, vochtbelast verfwerk



Afb. §46.23.18, dichtgeschilderd veegluik voormalige schoorsteen



Afb. §46.23.23, gescheurde en loslatende verf



Afb. §46.23.24, vervuilde verf op gevelhoek

Schadebeelden dakgoten en hemelwaterafvoeren (hwa) - stabu §50



Afb. §50.01, overzicht neuslijn bakgoten voorgevel, verloopt niet in één strakke lijn



Afb. §50.02, ontbrekende waterkering aan achterzijde nieuwe gootbekleding



Afb. §50.07, onvoldoende uitgevoerd einddetail



Afb. §50.08, 'schuine' neuslijst, afwijkend van de bij de linker-goot toegepaste rechte neuslijst



Afb. §50.03, verkeerd afschot linkse goot



Afb. §50.04, verkeerd afschot linkse goot, water in goot verdampt na verloop van tijd, maar is funest voor de levensduur van het zink



Afb. §50.09, erker-goot op donderdag, zonnig weer
NB: aan de hoeveelheid blad boven in de foto lijkt afschot in orde te zijn



Afb. §50.10, erker-goot op vrijdag, regenachtig



Afb. §50.05, slecht uitgevoerd einddetail; niet waterdicht en vuil verzamelend achter het schotje



Afb. §50.06, slecht uitgevoerd einddetail; van de gevel af stromend water kan zonder weerstand de constructie in



Afb. §50.11, water komt bijna over de rand



Afb. §50.12, na weghalen blad voor spuwer kan regenwater uit de goot



Afb. \$50.13, bakgoot achter, vervuild met gruis (afschot?) en bouwafval



Afb. \$50.14, slecht uitgevoerd einddetail; schotje hindert vrije loop van het water



Afb. \$50.19, hwa rechts op de voorgevel, haakse bochten kunnen makkelijk voor verstopping zorgen



Afb. \$50.20, hwa aanbouw achtergevel



Afb. \$50.15, bakgoot richting toren, slecht afschot



Afb. \$50.16, bakgoot aanbouw, niet ondersteund



Afb. \$50.21, openstaande aansluiting



Afb. \$50.22, verloop hwa door waterlijsten en 'open' aansluiting grondriool



Afb. \$50.17, hwa-aansluitingen van bakgoot Huis Van Vesseem en van Jochem Erenshoes (PVC)



Afb. \$50.18, gaatjes in zinken hwa Huis Van Vesseem



Afb. \$50.23, verloop gedeukte hwa door waterlijst



Afb. \$50.24, beschadigde hwa

Opmerkingen brandbestrijdingsinstallaties en vluchtwegen - stabu §54



Afb. §54.01, container voor brandslanghaspelkast die achter een deur gepositioneerd is



Afb. §54.02, laatst uitgevoerde onderhoud in januari 2020, dit dient, volgens NEN-EN 673-1 jaarlijks te gebeuren



Afb. §54.03, laatst uitgevoerde onderhoud in januari 2020, dit dient, volgens NEN-EN 673-1 jaarlijks te gebeuren



Afb. §54.04, nooduitgang niet beproefd, maar pijl moet naar beneden wijzen



Afb. §54.05, zwaar verouderde en onveilige vluchttrap



Afb. §54.06, zwaar verouderde en onveilige vluchttrap

Schadebeelden W- en E-installaties - stabu §60 en 70



Afb. §60.01, cv-ketel in toren



Afb. §60.02, keuringssticker cv-ketel



Afb. §60.03, aangetroffen stand op thermostaatkraan op (zolder?)verdieping



Afb. §70.01 meterkast, bovenste helft



Afb. §70.02 meterkast, onderste helft



Afb. §70.03, opbouwleidingen

Opmerkingen en schadebeelden souterrain - stabu §89



Afb. §89.01, trap naar souterrain



Afb. §89.02, trap naar beletage met een aantal grote treden



Afb. §89.07, dichtgezette nis naar binnenplaats
trottoirtegels



Afb. §89.08, verbinding tussen beide tongewelven,



Afb. §89.03, versmalling onderaan trap, boven de grote trede



Afb. §89.04, eerste tongewelf



Afb. §89.09, doorgang naar andere souterrain-ruimtes



Afb. §89.10, bocht met traptredes uit stoeprand en trottoirtegels



Afb. §89.05, tweede tongewelf



Afb. §89.06, breder aangezette muurvoet en hardsteen bak op
Gemetseld basement



Afb. §89.11, ruimte met booggewelf en trottoirtegels



Afb. §89.12, ruimte met troggewelfliggerplafond



Afb. §89.13, deur naar andere ruimte, veel troep voor deur



Afb. §89.14, doorgang naar troggewelfliggerplafond



Afb. §89.19, raam aan voorgevel (met smeedwerk, afb.§43.04)



Afb. §89.20, troggewelfliggers met klampdeur naar voorgevel en twee paneeldeuren



Afb. §89.15, dichtgezette opening achtergevel



Afb. §89.16, troggewelfliggers tegen buitengevel



Afb. §89.21, gang achter rechtse paneeldeur met rechts een koekoek (of iets dergelijks) onder de dienstrap en kunstlicht



Afb. §89.22, gang loop dood



Afb. §89.17, achtergevel, vocht op de vloer



Afb. §89.18, doorgang naar ruimte aan voorzijde



Afb. §89.23, klampdeur leidt via trap naar straatniveau



Afb. §89.24, ruimte onder vestibule met kelderkoekoek naar ijzeren mat (afb.§43.03), grote betonbalk en een cv-installatie

6. Algemene toelichting inspectie – opname

Algemeen

De bouwtechnische inspectie was een visueel, niet destructief, onderzoek op locatie. Dit betekent dat alleen die onderdelen zijn geïnspecteerd en beoordeeld voor zover deze zichtbaar en (veilig) bereikbaar waren op het moment van onderzoek. Onderdelen welke schuil gingen achter betimmeringen, afwerkingen, bekledingen, inventaris, begroeiing, stilstaand water (daken, goten), e.d. of in afgesloten ruimtes zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de strekking van deze rapportage. De inspectie is een momentopname waarbij weersgesteldheid, inventaris, bereikbaarheid en toegankelijkheid de volledigheid van de inspectie hebben beïnvloed. In dit geval gunstig, aangezien bijvoorbeeld door de regen op vrijdag afschot in goten eenvoudig gecontroleerd kon worden. In die situaties waarin de feitelijke conditie van een onderdeel niet kan worden vastgesteld is aanvullend specialistisch onderzoek vereist.

Houtvernielers

Onder houtvernielers worden gerekend: houtborende insecten zoals houtworm, boktor en bruinrot, rot, schimmels en zwammen. Als gevolg van afwerkingen, huisraad en vervuiling (stof) is aantasting niet altijd waar te nemen. In principe moet ervan worden uitgegaan dat, bij aanwezigheid van houtvernielers in een onderdeel, altijd een complete nadere (destructieve, middels boren) inspectie plaats dient te vinden. Er zijn in het Huis Van Vessem geen sporen van activiteit aangetroffen, maar niet alle ruimtes konden worden geïnspecteerd doordat een aantal was afgesloten en er een aantal verlaagde plafonds.

Algemeen

Terreinafscheidingen, verhardingen, tuininrichting, zonweringen, rolluiken, bliksembeveiligingsinstallaties, hydrofoorinstallaties, beregeningsinstallaties, zwembad (-installaties), bronneringssysteem, rioolbemaling, alarminstallaties, temperatuurregelingen, alternatieve energiebronnen, rook- en stookkanalen evenals keukenapparatuur vallen buiten de strekking van inspectie en rapportage. Gespecialiseerde bedrijven kunnen de kwaliteitseis van betreffende onderdelen beoordelen.

7. Conclusie en advies

In de inleiding van hoofdstuk 5 ‘Bestaande toestand aangetroffen schades’ zijn de aangetroffen schades kort besproken en in het vervolg van hoofdstuk 5 zijn de gebreken uitgebreid gevisualiseerd en toegelicht. Op basis daarvan luidt de conclusie dat Huis Van Vessem veel gebreken toont over zo goed als alle onderdelen van het gebouw, waarvan het ene gebrek ernstiger dan het andere is. Gelijktijdig is de conclusie dat Huis Van Vessem nog zeer veel unieke en originele elementen in zich heeft, het ene onderdeel zichtbaarder dan het andere.

Om Huis Van Vessem op de juiste wijze aan de toekomst door te kunnen geven is het advies als volgt:

- Het verrichten van bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling;
- Het verrichten van aanvullend constructief onderzoek op basis van het bouwhistorisch onderzoek;
- Het verrichten van kleuronderzoek voor exterieur en interieur en het opstellen van een kleurhistorisch plan;
- Het opstellen van een restauratievisie, waarvan de volgende elementen onderdeel kunnen zijn;
 - Het reconstrueren en herplaatsen van het hekwerk op de dakrand van de voorgevel;
 - Het reconstrueren en herplaatsen van de dakkapel(-len) en de open lantaarn op de toren;
 - Het verwijderen van de vijfruits dakkapel op het zuidelijke dakvlak aan de achtergevel en vervangen door een authentieke dakkapel;
 - Het nagaan of de beglazing van de vestibuledeuren origineel is en eventueel vervangen door authentieke beglazing;
 - Een functiestudie naar bestendig toekomstig gebruik;
- Het verwijderen van niet originele binnenwanden;
- Herstellen van aangetroffen schades;
- Verduurzamen.

In zijn algemeenheid geldt bij instandhouding de volgende hiërarchie, ook wel restauratieladder genoemd:

1. Conserveren/onderhoud
2. Repareren
3. Vernieuwen
 - a. Kopiëren
 - b. Imiteren
 - c. Verbeteren

Volgens deze hiërarchie gaan conserveren/onderhoud en repareren boven vernieuwen. Het bestaande materiaal is immers drager van de historische waarde van het erfgoed. Alleen indien onderhoud of reparatie niet voldoende is om deze waarde te behouden, kan overgegaan worden tot het vernieuwen van materialen of onderdelen, waarbij vervolgens kopiëren prevaleert boven imiteren en imiteren boven verbeteren.

Ik ben u bij een eventueel vervolgtraject graag van dienst.

Lithoijen, 27 augustus 2024

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie

Joan van den Hurk

