



Inhoud

1.	Algemene gegevens	3
1.1	Inspectiegegevens	3
1.2	Opdrachtgever.....	3
1.3	Vertegenwoordigd door	3
1.4	Gegevens van het pand	3
2.	Bouwkundige inspectie	4
2.1	Doel bouwkundige inspectie	4
2.2	Het bouwtechnische rapport	5
2.3	Beoordeling van het object	5
2.4	Werkwijze	6
2.5	Raming van kosten	6
3.	Technische staat	7
3.1	Toelichting	7
3.2	Gebruik restauratieladder	8
4.	Bouwtechnische rapportage	9
4.1	Informatie situatie met huisnummering	9
4.2	Samenvatting.....	9
4.3	Gevelvlakken: W-01.....	10
4.4	Gevelvlakken: N-01.....	16
4.5	Gevelvlakken: O-01	21
4.6	Gevelvlakken: Z-01	26
4.7	Gevelvlakken: N-02.....	29
4.8	Dakvlakken: D-01.....	31

4.9	Interieur: I-01	35
-----	-----------------------	----

1. Algemene gegevens

1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie:	Bouwtechnische opname
Inspecteur	R. Waroux
Datum aanvraag	oktober 2023
Datum inspectie	22 november 2023
Weersgesteldheid	Bewolkt en droog

1.2 Opdrachtgever

Naam	Gemeente Vijfheerenlanden
Adres	Postbus 11
Postcode en plaats	4140 AA Leerdam
Contactpersoon	Pieter Claessens
E-mail	h.claessens@vijfheerenlanden.nl

1.3 Vertegenwoordigd door

Naam	Hylkema Erfgoed B.V.
Adres	Mariahoek 4
Postcode en plaats	3511 LD Utrecht
Telefoonnummer	030-232 878 66
E-mail	info@hylkemaerfgoed.nl

1.4 Gegevens van het pand

Objecttype	Stadskantoor
Adres	Voorstraat 30-32-34 en Kerkstraat 9
Postcode en plaats	4132 AS Vianen
Monumentenstatus	Rijksmonument
Bewoond	Nee
Gebruik	Kantoor
Aantal bouwlagen	5

2. Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

De inspectie geeft een duidelijk beeld van de bouwkundige kwaliteit van de monumentale onderdelen van het object. Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventuele voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voorgenoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen meting wordt verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en dilataties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.



2.2 Het bouwtechnische rapport

De bouwtechnische rapportage wordt opgesteld op basis van de URL 2005 – type B. Dit betreft een specifiek voor het betreffende object opgestelde rapportage waarin de locatie, oorzaak, gevolg, risico en oplossing is opgenomen (LOGRO). De conditiescore van alle monumentale onderdelen is in de rapportage opgenomen en verdeeld op basis van bouwdeel in combinatie met locatie. De locatie is aangegeven op een schematische plattegrond van het object. Onderstaand een opsomming van de kolommen in de rapportage.

- *Locatie*
Het omschrijven van de locatie van het bouwdeel. De omschrijving van de locatie refereert aan de plattegrond en wordt vernoemd naar de windrichting waar het bouwdeel zich bevindt.
- *K (kwaliteit)*
Het omschrijven van de kwaliteit van het bouwdeel. Zie toelichting hoofdstuk 3.1.
- *Omschrijving*
Een omschrijving van het bouwdeel. Deze bevat het onderdeel, materiaalsoort en specifieke afwerking
- *Oorzaak en gebrek*
Een beschrijving van het aangetroffen gebrek en de oorzaak van het gebrek. Daarnaast een toelichting op de kwaliteit.
- *Advies*
Een advies om het gebrek te verhelpen. De oorzaak wordt in dezelfde regel of een andere regel verholpen. Op het moment dat er een aanleiding is om specialistisch vervolgonderzoek te doen of destructief onderzoek wordt dit omschreven.
- *HVH (hoeveelheid)*
De kwantiteit van het gebrek.
- *EH (eenheid)*
De eenheid van de kwantiteit

- *STABU*
De gebreken worden voorzien van een stabu-codering. Dit is een algemeen toegepaste systematiek.
- *CAT (restauratiecategorie 1, 2, 3a, 3b en 3c)*
De toegepaste restauratiecategorie om het gebrek te verhelpen. Zie toelichting hoofdstuk 3.2.

2.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken; 1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren. 2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten. Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten. In de gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader/ destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.



2.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de straat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen. De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. | In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

2.5 Raming van kosten

Wanneer binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn exclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen in een goede staat. Verbeteringen en verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenraming. PM-posten (pro memorie) en/ of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen:

De omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.



3. Technische staat

3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin het object verkeert heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van het object als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
2. De onderhoudstoestand van het object en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

WAARDERING	OMSCHRIJVING
Goed	Er is sprake van diverse kleine gebreken ofwel klein incidenteel uit te voeren onderhoud.
Redelijk	Delen van het schilderwerk dienen bijgewerkt te worden. Een gedeelte van de gootbekleding dient vervangen te worden. Er is sprake van diverse kleine gebreken. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.
Matig	Het schilderwerk dient geheel uitgevoerd te worden, diverse gebreken aan houtwerk, grote delen van gootbekledingen dienen vervangen te worden, vervolgschades zijn zichtbaar. Er is sprake van achterstallig onderhoud.
Slecht	Er is sprake van veel achterstallig onderhoud. Het casco gaat hierdoor in kwaliteit achteruit
Zeer slecht	Zeer slechte onderhoudstoestand. Herstel op korte termijn noodzakelijk



3.2 Gebruik restauratieladder

(Tekst deels afkomstig van www.stichtingERM.nl)

In het inspectierapport wordt de restauratieladder toegepast.

De restauratieladder is een door de Stichting ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg) opgestelde methode om eigenaren/opdrachtgevers te helpen met het formuleren van keuzes ten aanzien van het uit te voeren werk.

De restauratieladder is een praktische vertaling van het Charter van Venetië.

Verdere toelichting is te lezen op de website van de Stichting ERM op www.stichtingerm.nl/restauratieladder.

Belangrijk is dat de restauratieladder toegespitst is op de monumentale delen van het monument. (Bijv. een moderne keuken in Slot Loevestein is niet monumentaal en mag dus altijd aangepast worden)

Voor zover het wel gaat om monumentale delen is er een voorkeursvolgorde: hoe lager op de ladder, hoe minder wenselijk vanuit de optiek van monumentale waarden.

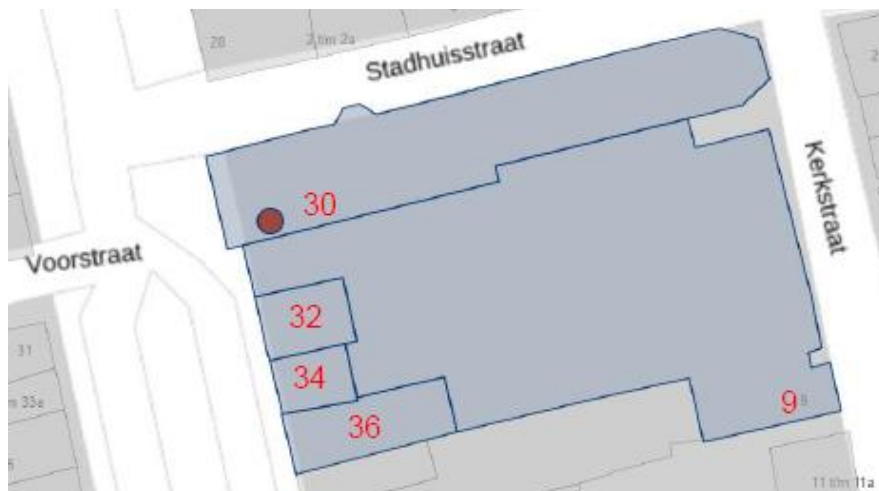
De restauratieladder:

1. Conserveren/onderhouden (passief conserveren); enkel gericht op reinigen en/of beschermende maatregelen
2. Repareren (actief conserveren); bijv. een enkele steen aan geheeld, een enkele voeg vernieuwd
3. Vernieuwen
 - a. Kopiëren: vernieuwen met dezelfde detaillering & profilering, in hetzelfde materiaal en dezelfde verbindingstechniek als het origineel
 - b. Imiteren: vernieuwen met dezelfde detaillering & profilering als het origineel, maar waarbij afwijkend materiaalgebruik en/of een afwijkende verbindingstechniek is toegestaan
 - c. Verbeteren: vernieuwen met dezelfde profilering als het origineel, maar waarbij een afwijkende detaillering, afwijkend materiaalgebruik en/of afwijkende verbindingstechniek is toegestaan.



4. Bouwtechnische rapportage

4.1 Informatie situatie met huisnummering



4.2 Samenvatting

Toelichting bouwkundige staat van het casco:

De gevels verkeren in een goede staat. Er zijn geen aanwijzingen in de constructie die wijzen op extreme zetting en/of gebreken. De constructie van daken en vloeren verkeren in goede staat. De nieuwbouw is zeer recent. De materiaalkeuze en uitvoering hiervan is van een hoge kwaliteit.

WAARDERING	OMSCHRIJVING
Casco goed	Het gebouw kan met normaal onderhoud bijgehouden worden.
Casco redelijk	Er moet op een beperkt aantal onderdelen groot onderhoud uitgevoerd worden.
Casco matig	Een partiele restauratie is noodzakelijk.
Casco slecht	Een algehele restauratie is noodzakelijk.

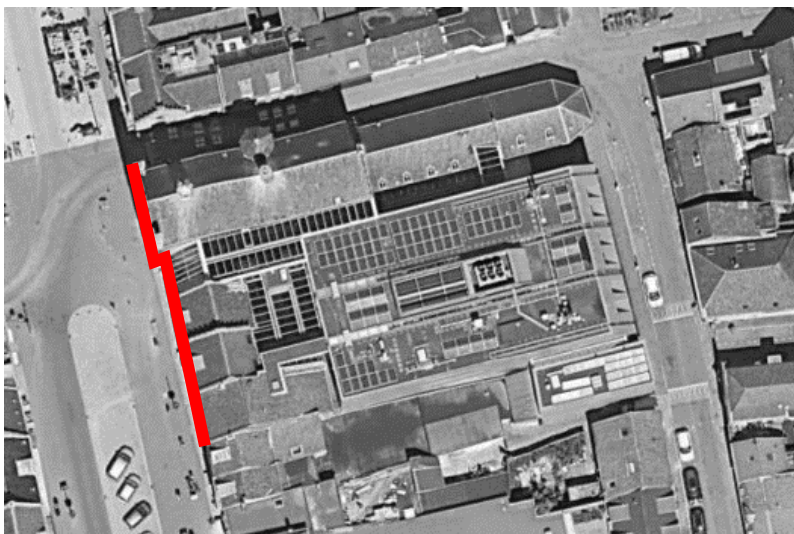
Toelichting staat van onderhoud:

De geconstateerde werkzaamheden vallen allen onder de noemer periodiek onderhoud. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

WAARDERING	OMSCHRIJVING
Goed	Er is sprake van diverse kleine gebreken ofwel klein incidenteel uit te voeren onderhoud.
Redelijk	Delen van het schilderwerk dienen bijgewerkt te worden. Een gedeelte van de gootbekleding dient vervangen te worden. Er is sprake van diverse kleine gebreken. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.
Matig	Het schilderwerk dient geheel uitgevoerd te worden, diverse gebreken aan houtwerk, grote delen van gootbekledingen dienen vervangen te worden, vervolgschades zijn zichtbaar. Er is sprake van achterstallig onderhoud.
Slecht	Er is sprake van veel achterstallig onderhoud. Het casco gaat hierdoor in kwaliteit achteruit
Zeer slecht	Zeer slechte onderhoudstoestand. Herstel op korte termijn noodzakelijk



4.3 Gevelvlakken: W-01



Overzicht gevels



Gevel W-01

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
W-01-01		Fundatie						
W-01-01	G	Fundering	In de gevel komen geen scheuren voor die kenmerkend zijn voor zettingsproblemen.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
W-01-02		Gevelonderdelen						
W-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk	435	M2	05.10.01	
W-01-02	G	Gevel metselwerk, steens kruisverband.	In het verleden is het metselwerk, beschadigd bij reinigingswerkzaamheden. Metselwerk heeft een openstructuur gekregen. Hierdoor oogt de gevel enigszins vlekkelig.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
W-01-02	R	Voegwerk gevel, snijvoeg, zeer smal	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 2.5 m2	2,5	M2	22.72.02	2
W-01-02	G	Stucwerk gevel blokverband.	Geen gebreken waargenomen.					
W-01-02	G	Stucwerk gevel.	Enkele haar scheuren in de onderconstructie, laten zich zien.	Geen werkzaamheden opgenomen				



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
W-01-02	G	Natuursteen gevel	Gebruikelijke verwerking, geen gebreken waargenomen					
W-01-02	R	Voegwerk tussen natuursteen gevel.	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk	Zeer plaatselijk vervangen van het voegwerk tussen het natuursteen steen. <0.4 m1, totaal 3 m1	3	M1	35.31.01	2
W-01-02	G	Loodaansluiting van lijstwerk op gevel	Geen gebreken geconstateerd					
W-01-02	G	Natuursteen dorpels en neuten	Natuursteen dorpels en neuten in goede staat.					
W-01-02	G	Natuursteen waterslagen	Natuursteen waterslagen in goede staat.					
W-01-02	G	Hardsteen plint	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03		Gevelopeningen						
W-01-03	G	Deur, hout, paneeldeur	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03	G	Schuifdeuren aluminium-glas	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03	R	Ramen, hout, algemeen	De ramen zijn redelijke staat. Verbindingen krimpen los, plaatselijk herstel schade. Kans op inwatering	Nazien ramen op kleine gebreken en correctief onderhoud	55	M2	30.24.01	1
W-01-03	G	Ramen, hout, draairaam	Geen gebreken waargenomen.					
W-01-03	G	Ramen, hout, schuifraam	Geen gebreken waargenomen.					
W-01-03	R	Kozijnen, hout, algemeen	Kozijnen in redelijke staat. Verbindingen krimpen los, plaatselijk herstel schade. Kans op inwatering	Nazien kozijnen op kleine gebreken en correctief onderhoud.	60	M2	30.22.01	1
W-01-03	G	Gevel, aluminium-glas	Geen gebreken waargenomen.					
W-01-03	R	Luiken hout	De luiken zijn redelijke staat. Verbindingen krimpen los, plaatselijk herstel schade. Kans op inwatering	Nazien luiken op kleine gebreken en correctief onderhoud.	19	M2	30.25.01	1
W-01-03	G	Snijwerk hout	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03	G	Beglazing glas in lood	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03	G	Beglazing, vacuümglas, houten kozijnen	Geen gebreken waargenomen					
W-01-03	G	Beglazing, dubbelglas, aluminium kozijnen	Geen gebreken waargenomen					
W-01-04		Schilderwerk						
W-01-04	R	Buitenschilderwerk houten kozijnen	Kozijnen, schilderwerk in redelijk conditie. Plaatselijk windscheurtjes en blazen.	Schilderwerk houtwerk kozijnen buitengevel	60	M2	46.21.01	2



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
W-01-04	R	Buitenschilderwerk houten ramen	Ramen, schilderwerk in redelijk conditie. Plaatselijk windscheurtjes en blazen.	Schilderwerk houtwerk ramen buitengevel	55	M2	46.21.02	2
W-01-04	R	Buitenschilderwerk houten deuren	Deuren, schilderwerk in redelijk conditie. Plaatselijk windscheurtjes en blazen.	Schilderwerk houtwerk deuren buitengevel	11,6	M2	46.21.03	2
W-01-04	M	Buitenschilderwerk houten luiken	Luiken, schilderwerk in matige conditie. Plaatselijk windscheurtjes en de verflaag begint zijn beschermende functie te verliezen.	Schilderwerk houtwerk luiken buitengevel	19	M2	46.21.19	2
W-01-04	M	Buitenschilderwerk houten lijstwerk pui nr. 36	Lijstwerk, schilderwerk in matige conditie. Plaatselijk windscheurtjes en de verflaag begint zijn beschermende functie te verliezen.	Schilderwerk houtwerk luiken buitengevel	6,4	M2	46.21.19	2
W-01-04	R	Schilderwerk, wapenschilden en ornamenten	Schilderwerk ornamenten redelijke tot goed.	Schilderwerk ornamenten, plaatselijk bijwerken. Nalopen en reinigen	16	M2	46.25.30	1
W-01-04	G	Binnen schilderwerk houten kozijnen	Schilderwerk goed.					
W-01-04	G	Binnen schilderwerk houten ramen	Schilderwerk goed.					
W-01-04	G	Binnen schilderwerk houten deuren	Schilderwerk goed					
W-01-04	M	Schilderwerk smeedijzeren traliwerk kozijnen	Schilderwerk matig, bij aansluitingen met het natuursteen is het staalwerk aan het roesten. Loodwerk ontbreekt.	Schilderwerk smeedijzeren traliwerk kozijnen. Oude verflagen verwijderen, metaalwerk schooperen, gronden en aflakken. Herplaatsen in het lood.	12	ST	46.28.25	2
W-01-04	M	Schilderwerk smeedijzeren gevelankers	Schilderwerk matig. Verflaag is dof en begint te verpoederen.	Schilderwerk metaalwerk, gevelankers.	12	ST	46.43.01	2
W-01-04	R	Schilderwerk stucwerk	Bestaande verflaag redelijk tot goed, plaatselijk aan het verpoederen.	Schilderwerk stucwerk		M2	46.33.10	2
W-01-05		Diversen						
W-01-05	S	Ventilatie rooster	Rooster is geoxideerd. Verbinding met metselwerk sterk verzwakt. Rooster verliest zijn functie.	Roosters uitnemen, staalwerk herstellen. Roestwerend behandelen en roosters herplaatsen.	1	ST	22.85.05	2
W-01-05	S	Hardsteen stoep	Hardsteen stoep tpv nr. 36 is plaatselijk aan het verzakken. Voegen tussen het natuursteen staan ver open. Ondergrond kan inwateren.	Hardsteen stoep opnemen en herleggen.	70	M2	35.31.08	2
W-01-05	S	Aarding, aluminium pui	Aarding zit los, aardingsfunctie ontbreekt hierdoor.	Vastzetten en doormeten aardingskabel aluminium pui		ST	70.87.01	1
W-01-05	R	Hemelwater afvoeren zink/gietijzer	Geen gebreken waargenomen. Enkel één beugel bij nr. 34 is sterk aan het roesten.	Beugel HWA vervangen	1	ST	50.41.05	2



Detail gevel nr. 30



Detail entree 30-32



Gevels voormalige woonhuizen 32-34-36



Detail gevel 36



Ornamenten



Verfwerk detail luiken



Lood in natuursteen ontbreekt



Aarding pui zit los



Detail schilderwerk



Geïsoleerde beglazing in monustop



Detail metselwerk



Overzicht metselwerk Voorstraat 36



Voorgevel ter hoogte van eerste verdieping nr.30



Detail entree nr. 36



Hardsteen stoep nr. 36



Staalwerk veroorzaakt spanning in het natuursteen



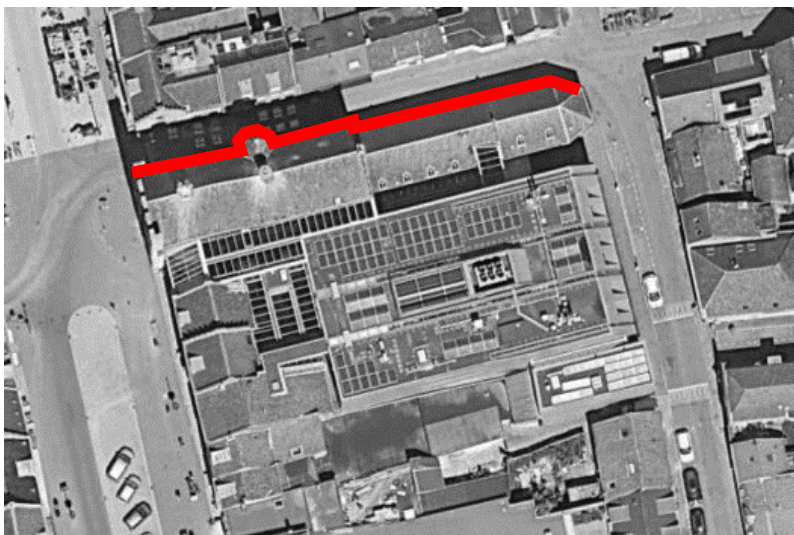
Gescheurde dorpel Basaltlava Volvic



Gevel detail nr. 34



4.4 Gevelvlakken: N-01



Overzicht gevels



Gevel N-01

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
N-01-01		Fundatie						
N-01-01	G	Fundering	In de gevel komen geen scheuren voor die kenmerkend zijn voor zettingsproblemen.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
N-01-02		Gevelonderdelen						
N-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk	480	M2	05.10.01	
N-01-02	R	Gevel metselwerk, Kruisverband	Zeer lokaal enkele stenen beschadigd. In watering is mogelijk.	Zeer plaatselijk stenen vervangen, middels inboeten. Aantal 30 stuks	30	ST	22.84.01	2
N-01-02	R	Voegwerk gevel, platvol	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk. En op enkele locaties is de voegreparatie uitgevoerd met een te dichte/harde mortel. Deze komt los van de ondergrond of de omliggende stenen ververen hier sterk.	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 30 m2	30	M2	22.72.02	2



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
N-01-02	G	Natuursteen gevel	Gebruikelijke verwerking, geen gebreken waargenomen.					
N-01-02	R	Voegwerk tussen natuursteen gevel.	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk	Zeer plaatselijk vervangen van het voegwerk tussen het natuursteen steen. <0.4 m1, totaal 2 m1	2	M1	35.31.01	2
N-01-03		Gevelopeningen						
N-01-03	G	Deur, hout, delen	Geen gebreken waargenomen					
N-01-03	R	Luiken hout	De luiken zijn redelijke staat. Verbindingen krimpen los, plaatselijk herstel schade. Kans op inwatering	Nazien luiken op kleine gebreken en correctief onderhoud.	24	M2	30.25.01	1
N-01-03	G	Natuursteen vensters	Natuursteen venster in goede staat.					
N-01-03	M	Omtimmering HWA hout	Onderzijde is aangetast door houtrot. Plaatselijk herstel schade.	Plaatselijk herstel houtrot door inschieten en epoxy van de omtimmering van de HWA	1,5	PST	30.25.30	1
N-01-03	G	Beglazing glas in lood	Geen gebreken waargenomen					
N-01-03	G	Beglazing, voorzetramen glas in lood	Geen gebreken waargenomen					
N-01-04		Schilderwerk						
N-01-04	R	Buitenschilderwerk houten deuren	Deuren, schilderwerk in redelijk conditie. Plaatselijk windscheurtjes en blazen.	Schilderwerk houtwerk deuren buitengevel	5	M2	46.21.03	2
N-01-04	M	Buitenschilderwerk houten luiken	Luiken, schilderwerk in matige conditie. Plaatselijk windscheurtjes en de verflaag begint zijn beschermende functie te verliezen.	Schilderwerk houtwerk luiken buitengevel	24	M2	46.21.19	2
N-01-04	M	Buitenschilderwerk houten omtimmering HWA	Houtwerk omtimmering, schilderwerk in matige conditie. Plaatselijk houtrot.	Schilderwerk houtwerk omtimmering HWA buitengevel	1,5	M2	46.21.19	2
N-01-04	G	Binnen schilderwerk houten deuren	Schilderwerk goed					
N-01-04	R	Schilderwerk gevelankers	Schilderwerk redelijk, verwerk is aan het verpoederen en verliest zijn glans	Schilderwerk gevelanker. Reinigen, gronden en aflakken.	27	ST	46.28.25	2
N-01-05		Diversen						
N-01-05	G	Hemelwater afvoeren zink/gietijzer	Geen gebreken waargenomen.					



Detail gevel stadhuisstraat



Detail gevelanker



Detail voegwerk



Metselwerk plaatselijk verweerd



Vochtprobleem in de plint



Idem



Kruisvenster



Deur naar toren



Embrasure toren



Houten omkleding HWA



Montant van gebakken klei



Montant Weiberner tuffstein



Algen en mos begroeiing Noordgevel



Detail toog



Overzicht gevel metselwerk



Loodwerk plaatselijk verdwenen



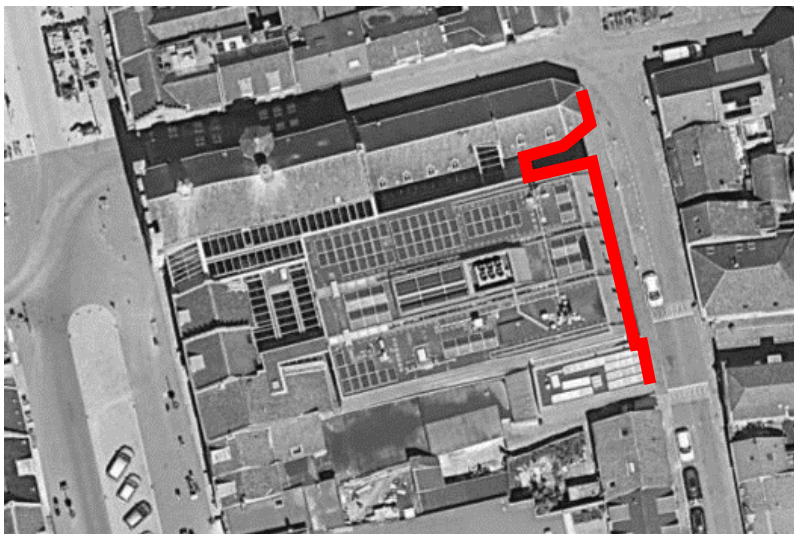
Detail brugstaaf



Detail trapgevel



4.5 Gevelvlakken: O-01



Overzicht gevels



Gevel O-01

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
O-01-01		Fundatie						
O-01-01	G	Fundering	In de gevel komen geen scheuren voor die kenmerkend zijn voor zettingsproblemen.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
O-01-02		Gevelonderdelen						
O-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk	56	M2	05.10.01	
O-01-02	R	Gevel metselwerk, kruisverband, oudbouw	Zeer lokaal enkele stenen beschadigd. In watering is mogelijk.	Zeer plaatselijk stenen vervangen, middels inboeten. Aantal 5 stuks	5	ST	22.84.01	2
O-01-02	G	Gevel metselwerk, kruisverband, nieuwbouw	Geen gebreken waargenomen					
O-01-02	R	Voegwerk gevel, platvol, oudbouw.	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk. En op enkele locaties is de voegreparatie uitgevoerd met een te dichte/harde mortel. Deze komt los van	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 8 m2	8	M2	22.72.02	2



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
			de ondergrond of de omliggende stenen verweren hier sterk.					
O-01-02	R	Voegwerk metselwerk, nieuwbouw.	Voegwerk is in hardheid van de steen. Enkel van de rollaag is het voegwerk aan het verweren en is mos groei aanwezig.	Rollaag, reinigen en voegwerk, vernieuwen	30	M1	22.72.11	2
O-01-02	G	Gevelbekleding, gezet staalwerk.	Geen gebreken waargenomen.					
O-01-02	G	Kolommen beton	Geen gebreken waargenomen					
O-01-03		Gevelopeningen						
O-01-03	G	Deuren metaal	Geen gebreken waargenomen					
O-01-03	G	Kozijnen aluminium	Geen gebreken waargenomen					
O-01-03	G	Kozijnen metaal	Geen gebreken waargenomen					
O-01-02	G	Natuursteen vensters	Natuursteen venster in goede staat.					
O-01-03	G	Beglazing glas in lood	Geen gebreken waargenomen.					
O-01-03	G	Beglazing, voorzetrampen glas in lood	Geen gebreken waargenomen.					
O-01-04		Schilderwerk						
O-01-04	G	Coating kozijnen, ramen en deuren.	Geen gebreken waargenomen					
O-01-05		Diversen						
O-01-05	G	Hemelwater afvoeren zink/gietijzer	Geen gebreken waargenomen.					



Achterzijde kapel



Detail metselwerk



Detail tufsteen venster



Gevel Kerkstraat zijde



HWA



Detail grindbak



Metselwerk nieuwbouw



Grindbak



Mos groei metselwerk



Gevel gezet metaal



Puilen aluminium



Detail nieuwbouw



Detail overgang bebouwing



Toegang fietsenstalling



Gevel metselwerk Kerkstraat 9



Detail coating



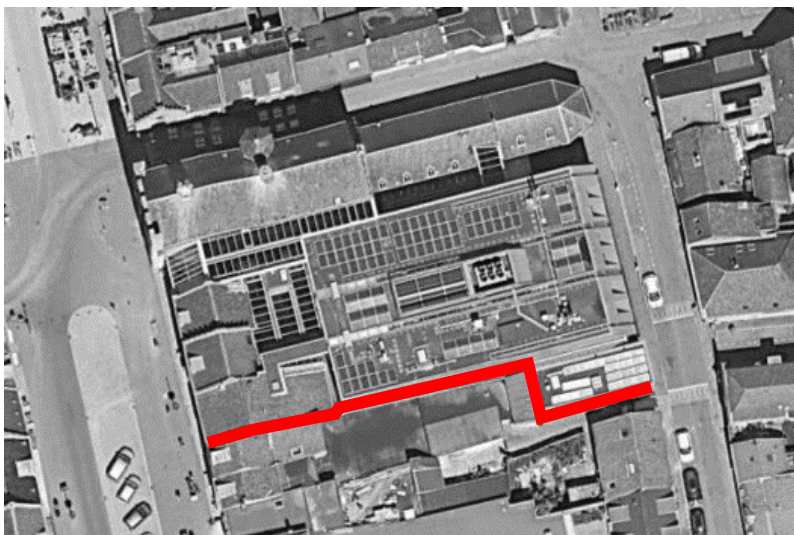
Aanzicht gevels Kerkstraat



Detail lichtstraat



4.6 Gevelvlakken: Z-01



Overzicht gevels



Gevel Z-01

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
Z-01-01		Fundatie						
Z-01-01	G	Fundering	In de gevel komen geen scheuren voor die kenmerkend zijn voor zettingsproblemen.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
Z-01-02		Gevelonderdelen						
Z-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk	160	M2	05.10.01	
Z-01-02	R	Gevel metselwerk, kruisverband, zijgevel Voorstraat	Zeer lokaal enkele stenen beschadigd. In watering is mogelijk.	Zeer plaatselijk stenen vervangen, middels inboeten. Aantal 20 stuks	20	ST	22.84.01	2
Z-01-02	G	Gevel metselwerk, kruisverband, nieuwbouw	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-02	R	Voegwerk gevel, platvol, oudbouw.	Het voegwerk is verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk.	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 15 m2	15	M2	22.72.02	2
Z-01-02	G	Voegwerk metselwerk, nieuwbouw.	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-02	G	Gevelbekleding, gezet staalwerk.	Geen gebreken waargenomen.					



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
Z-01-02	R	Kolombekleding Trespa	Aanrijtschade	Geen werkzaamheden opgenomen				
Z-01-03		Gevelopeningen						
Z-01-03	G	Deuren metaal	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-03	G	Kozijnen aluminium	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-03	G	Kozijnen metaal	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-04		Schilderwerk						
Z-01-04	G	Coating kozijnen, ramen en deuren.	Geen gebreken waargenomen					
Z-01-05		Diversen						
Z-01-05	G	Hemelwater afvoeren zink/gietijzer	Geen gebreken waargenomen.					



Overzicht Zuidgevels



Detail kopgevel Voorstraat 36



Gevel Zuid ter hoogte van Kerkstraat



Trespa bekleding is beschadigd



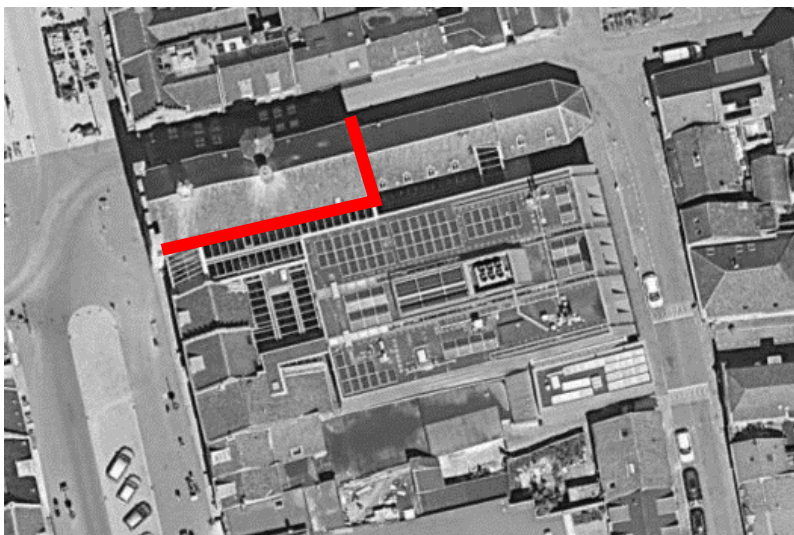
Overzicht zuidgevels



Metselwerk hoek zit losk



4.7 Gevelvlakken: N-02



Overzicht gevels



Gevel N-02

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
N-02-01		Fundatie						
N-02-01	G	Fundering	In de gevel komen geen scheuren voor die kenmerkend zijn voor zettingsproblemen.	Geen werkzaamheden opgenomen.				
N-02-02		Gevelonderdelen						
N-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk	110	M2	05.10.01	
N-02-02	R	Gevel metselwerk, kruisverband	Zeer lokaal enkele stenen beschadigd. In watering is mogelijk.	Zeer plaatselijk stenen vervangen, middels inboeten. Aantal 15 stuks	15	ST	22.84.01	2
N-02-02	R	Voegwerk gevel, platvol	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk.	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 10 m2	10	M2	22.72.02	2
N-02-02	G	Natuursteen gevel	Gebruikelijke verwerking, geen gebreken waargenomen					
N-02-02	R	Voegwerk tussen natuursteen gevel.	Het voegwerk is op enkele locaties verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk	Zeer plaatselijk vervangen van het voegwerk tussen het natuursteen. <0.4 m1, totaal 2 m1	2	M1	35.31.01	2



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
N-02-03		Gevelopeningen						
N-02-03	G	Kozijn, onbehandeld eiken	Geen gebreken waargenomen. Kozijn dient als toe/afvoer luchtbehandelingsinstallatie	Geen werkzaamheden opgenomen.				
N-02-03	G	Natuursteen vensters	Natuursteen kozijnen in goede staat.					
N-02-03	G	Beglazing glas in lood	Geen gebreken waargenomen					
N-02-03	G	Beglazing, voorzetramen glas in lood	Geen gebreken waargenomen					
N-02-04		Schilderwerk						
N-02-04	R	Buitenschilderwerk kozijn	Kozijn is onbehandeld eiken. Voor de bescherming en verlenging van de levensduur is schilderwerk wenselijk.	Schilderwerk houtwerk kozijn buitengevel	0,5	M2	46.21.03	2
N-02-04	G	Binnen schilderwerk houten kozijn	Schilderwerk goed					
N-02-04	M	Schilderwerk smeedijzeren traliewerk kozijnen	Schilderwerk matig, bij aansluitingen met het natuursteen is het staalwerk aan het roesten. Loodwerk ontbreekt.	Schilderwerk metaalwerk. Oude verflagen verwijderen, metaalwerk schooperen, gronden en aflakken. Herplaatsen in het lood.	3	ST	46.28.25	2
N-02-04	R	Schilderwerk gevelankers	Schilderwerk redelijk, verwerk is aan het verpoederen en verliest zijn glans	Schilderwerk metaalwerk. Reinigen, gronden en aflakken.	3	ST	46.28.25	2



Overzicht trapgevel



Bouwsporen in het metselwerk



Detail zijgevel bovendaks Voorstraat zijde



4.8 Dakvlakken: D-01



Overzicht dakvlakken



Dakvlak D-01

LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
D-01-01		Dakconstructie						
D-01-01	G	Spanten en gordingen, kap	Geen gebreken geconstateerd	Geen werkzaamheden opgenomen.				
D-01-01	G	Kapconstructie hout	Geen gebreken geconstateerd	Geen werkzaamheden opgenomen.				
D-01-01	G	Hoekkeper en ruiters	Geen gebreken geconstateerd	Geen werkzaamheden opgenomen.				
D-01-01	G	Constructie platte daken	Geen gebreken geconstateerd	Geen werkzaamheden opgenomen.				
D-01-02		Dakbedekking						
D-01-02	R	Dakvlakken, pannen Voorstraat	Dakbedekking pannen redelijk. Enkele pannen verzakt en/of gebroken. Kans op inwatering.	Dakpannen recht leggen en kapotte pannen vervangen. Reken op 2 stuks per m2.	220	M2	33.41.01	2
D-01-02	G	Nokvorsten vorsten, in de specie	In goede staat.					
D-01-02	G	Platdakbedekking	Geen gebreken geconstateerd					
D-01-02	G	Leienbedekking	Geen gebreken geconstateerd					
D-01-02	G	Loodaansluiting dakkapellen	Loodwerk in goede staat.					



LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
W-01-02	M	Loodaansluiting ter plaatse van opgaand werk.	Loodwerk matig, verweerd en plaatselijk gescheurd.	Loodwerk ter plaatse van opgaandwerk nalopen en indien nodig correctief herstel uitvoeren.	10,5	M1	22.82.10	2
D-01-03		Dakranden en goten						
D-01-03	G	Houtwerk goten en dak overstekken algemeen	Houtwerk in goede staat. Geen sporen van lekkage of houtrot geconstateerd.					
D-01-03	R	Buitenschilderwerk houtwerk dakranden en overstekken	Schilderwerk redelijk. Verfwerk begint dof te worden.	Schilderwerk geprofileerd houtwerk buitengevel, dakranden en overstekken	30	M2	46.21.11	2
D-01-03	G	Zinken dekljsten	Geen gebreken geconstateerd					
D-01-03	R	Zinken goten	Organische vervuiling aanwezig. De vervuiling kan het functioneren en levensduur van de goot verkorten	Reinigen van de dakgoten.	133,5	M1	50.30.91	1
D-01-04		Diverse						
D-01-04	G	Schoorstenen, nr. 30	Schoorsteen, geen gebreken geconstateerd. Locatie nest voor ooievaar					
D-01-04	M	Schoorstenen, nr. 36	Schoorsteen kop in matige staat. Afwerking sterk verweerd inwatering mogelijk	Schoorsteenkop herstellen en afwerken.	1	ST	22.84.01	2
D-01-04	R	Gevel metselwerk, steens kruisverband. Topgevels tussen de panden Voorstraat zijde.	Metselwerk in redelijke staat. Zeer lokaal zijn enkele stenen los of beschadigd	Zeer plaatselijk stenen vervangen, middels inboeten. Aantal 20 stuks	20	ST	22.84.01	2
D-01-04	R	Voegwerk, bouwmuren tussen de panden Voorstraat zijde.	Het voegwerk is op enkele locaties sterk verweerd of ontbreekt. Inwatering is mogelijk	Vervangen voegwerk, op diverse locatie oppervlakten < 0.5m2, totaal 20 m2	20	M2	22.72.02	2
D-01-02	G	Metselwerk, halfsteens, zijwangen van dakkapellen.	Voegwerk en metselwerk in goede staat					
D-01-04	G	Loodaansluiting schoorsteen op dak.	Geen gebreken geconstateerd					
D-01-02	G	Loodaansluiting ter plaatse van opgaand werk.	Geen gebreken geconstateerd					
D-01-04	G	HWA's zink	Geen gebreken geconstateerd van de HWA's					



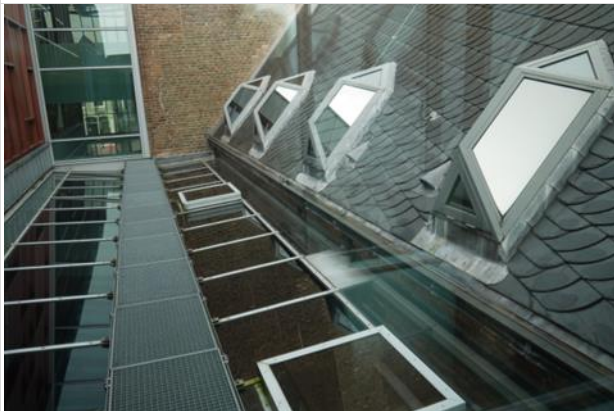
Pannenbedekking zijde Voorstraat



Idem



Idem



Glaskap lichtstraat



Leibedekking met dakramen



Klokkentorentje



Ooievaarsnest op schoorsteen



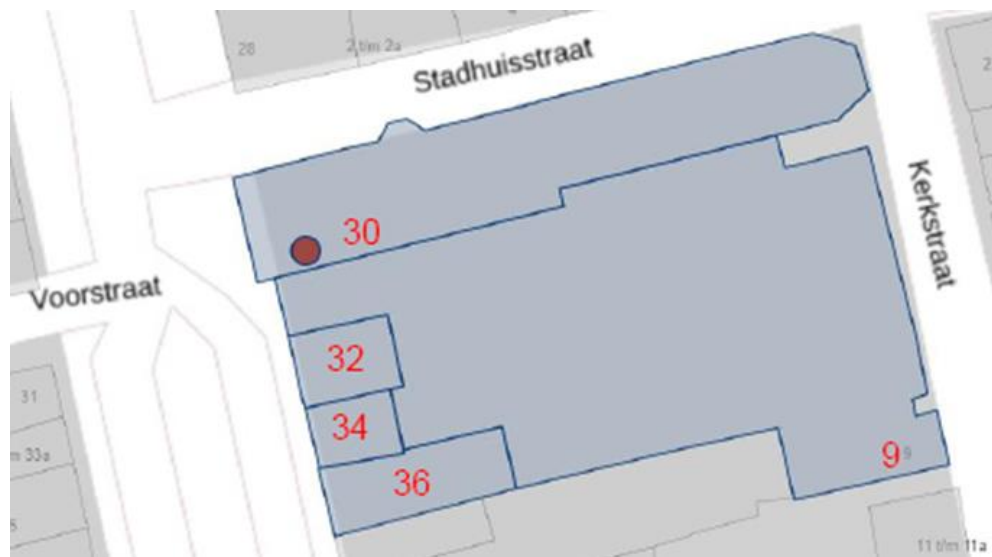
Opgaand metselwerk tussen de dakvlakken



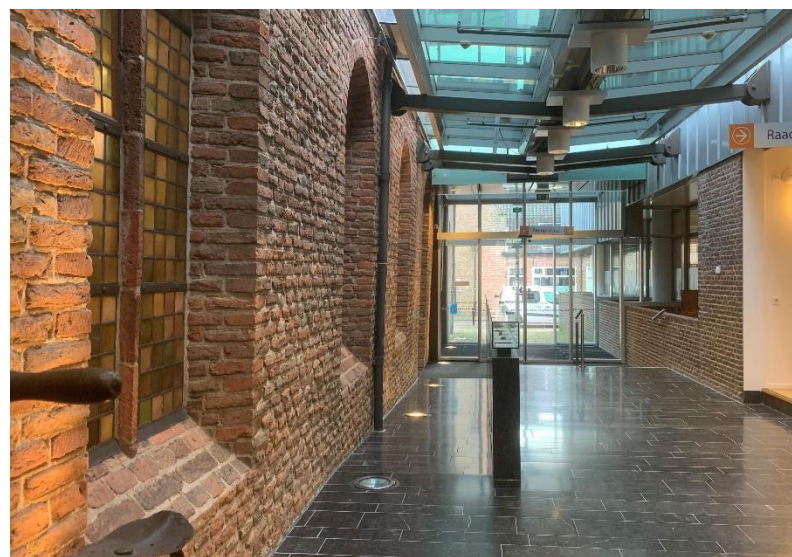
Spantconstructie



4.9 Interieur: I-01



Plattegrond begane grond



Entreehal

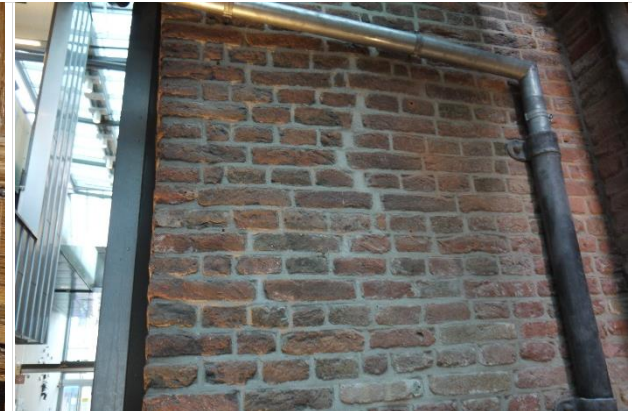
LOCATIE	K	OMSCHRIJVING	GEBREK	ADVIES	HVH	EH	STABU	CAT
I-01-01		Kappen						
I-01-01	G	Dakconstructie, hout	Geen gebreken waargenomen					
I-01-02		Vloeren						
I-01-02	G	Begane grondvloer algemeen, steenachtig.	Geen gebreken waargenomen					
I-01-03		Wanden en plafonds						
I-01-03	G	Wanden en plafonds algemeen	Geen gebreken waargenomen					
I-01-03	S	Buitengevels trouwzaal	De buitengevels hebben op diverse plekken vochtproblemen. Gevolg onthechting van stuc en schilderwerk.	Onderzoek oorzaak vochtprobleem. Zowel aan de binnenzijde als buiten zijde van de gevels zijn vochtplekken zichtbaar.	1	PST	22.13.01	1



Houten plafonds en balklagen oudbouw



Eiken binnendeur



Scheur in metselwerk stabiel



Schildwerk binnen in goede staat



Idem



Binnen metselwerk oudbouw



Natuursteen vloer



Vochtproblemen trouwzaal



idem



Detail schouw natuursteen



Buitengevel deur



Eerste verdieping oudbouw



Advies en Ontwerp

Mariahoek 4

3511 LD Utrecht

www.hylkemaerfgoed.nl

info@hylkemaerfgoed.nl

030 – 232 88 66