

INSPECTIERAPPORT RGS Gevelonderhoud

8 VHE ALG-128901 Watertoren Zutphen



Algemene gegevens

Projectnaam

ALG-128901

Straat

Watertoren 1 t/m 8 (e en oe)

Postcode

7204 BZ

Plaats

Zutphen

Type gebouw

Voormalige watertoren/appartementen

Monument

☐ Ja ☒ Nee

Soort monument

n.v.t.

Monumentnummer

n.v.t.

Bouwjaar

1924

Complexstrategie

Verkoop

Datum inspectie

9 november 2021

Ons werknummer

Rapportnummer

21.B050.00081.GD.GD

Inspecteur(s)

Geïnspecteerd door

: Wildvank Gevelspecialisten b.v.
Nijverheidstraat 39 7461 AD Rijssen
Postbus 123 7460 AC Rijssen
T 0548-535399

@wildvank.nl

www.wildvank.nl
KvK 06070147



De inspectie

Doel van de inspectie

Een inspectie, zoals uitgevoerd, heeft als doel een onafhankelijk beeld te scheppen van de kwaliteit waarin de buitenschil van het object verkeert. Daarbij kan het rapport als leidraad dienen voor eventuele vervolgstappen.

Het doel is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en eventueel in kaart brengen van gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie. De hiervoor benoemde inspecties gelden als momentopname. Uitsluitend zichtbare en/of geconstateerde gebreken danwel tekortkomingen worden signaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd en er zullen dan ook geen rechten worden verleend aan de hand van dit rapport.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten werkzaamheden met daarbij behorende kosten, hetgeen niet uitsluit dat zich in verdere stadia andere gebreken voordoen met de daarbij behorende kosten.

Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten, tenzij anders vermeldt of een bijgesloten kostenraming danwel offerte.

De opbouw van het rapport

In het rapport worden de volgende zaken uiteengezet;

- Waardering van het onderdeel,
- Onderdeel/element waargenomen vanaf,
- Eventuele uiteenzetting en onderbouwing gebreken,
- Advies t.b.v. herstel gebreken aan hetgeen door ons geconstateerd,
- Advies voor eventueel nader (specialistisch) onderzoek voor overige disciplines.

Beoordeling van het object

De beoordeling van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en onderdelen hiervan. Hierbij wordt gelet op gebreken en uitvoeringsfouten.
2. De mate waarin de kwaliteit van het object en onderdelen onderhevig zijn aan een verouderingsproces.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de toestand van een object of een onderdeel gedurende de tijd tussen de inspectieopname en uitvoering kan verslechteren.

Werkwijze

Het gevraagde object en onderdelen worden visueel geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Als tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten c.q. onderdelen niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden benoemd. Als tijdens de inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of onderdelen zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, zal het niet worden beoordeeld. Hiervan zal melding worden gemaakt in het rapport.

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.

Technische staat

De beoordeling van de technische staat, volgens de NEN 2767 Conditiemeting van gebouwen, waarin het object en onderdeel verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten :

1. De kwaliteit van het object en onderdeel als gevolg van constructiefouten,
2. De kwaliteit van het object en onderdeel als gevolg van het ouderdomsproces.

Conditie waarop het rapport gebaseerd is zijn:

Conditie	Niveau	Omschrijving
1	Uitstekend	Het element verkeert in nieuwstaat.
2	Incidenteel <2%	Het element heeft kenmerken van beginnende veroudering
3	Plaatselijk 2 – 10%	Het verouderingsproces van het element is al zichtbaar op gang gekomen. Incidenteel kan er een onregelmatigheid optreden.
4	Regelmatig 10 – 30%	Het verouderingsproces heeft duidelijk vat op het element. Onregelmatigheden komen plaatselijk voor en/of zijn reeds aanwezig.
5	Aanzienlijk 30 – 70%	Het element kan zijn functie vervulling niet meer waarborgen. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatige gebreken zijn zichtbaar, dan al niet in ernstige mate.
6	Algemeen >70%	De functie vervulling van dit element is niet meer van toepassing. Het einde van de technische levensduur is reeds bereikt.

Metselwerk

Metselwerk schades

Opgaand metselwerk

Omvang

Intensiteit

Conditie score

☐ Niet van toepassing

☐ Niet van toepassing

☐ Incidenteel < 2%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☒ Plaatselijk 2 - 10%

☐ 1 ☐ 2 ☒ 3

☐ Regelmatig 10 -30%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Aanzienlijk 30 - 70%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

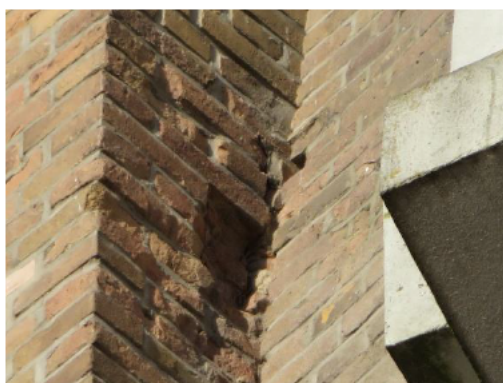
☐ Algemeen > 70%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

3

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk is beschadigd en/of weggefallen metselwerk waargenomen.

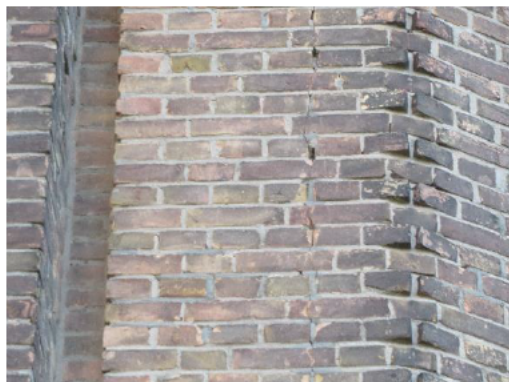


OmvangIntensiteitConditie score☐ Niet van toepassing☐ Incidenteel < 2%☒ Plaatselijk 2 - 10%☐ Regelmatig 10 -30%☐ Aanzienlijk 30 - 70%☐ Algemeen > 70%☐ Niet van toepassing☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☒ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

3

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk is scheurvorming waargenomen.



OmvangIntensiteitConditie score☐ Niet van toepassing☐ Incidenteel < 2%☐ Plaatselijk 2 - 10%☒ Regelmatig 10 -30%☐ Aanzienlijk 30 - 70%☐ Algemeen > 70%☐ Niet van toepassing☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☒ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

2

Geconstateerde gebreken

- Regelmatig komt organische vervuiling voor, met name op de hooggelegen en schaduwrijke geveldelen.



Voegwerk

Degradatie voegwerk

Noordgevels

Omvang

Intensiteit

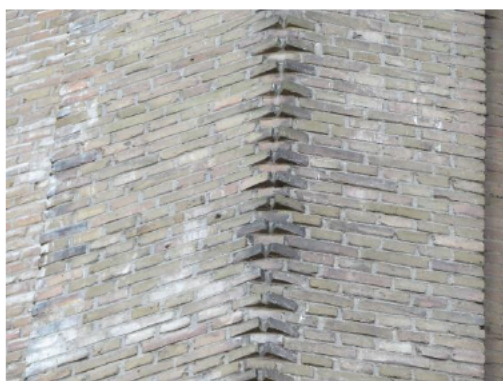
Conditie score

- | | |
|--|---|
| ☐ Niet van toepassing | ☐ Niet van toepassing |
| ☐ Omvang incidenteel < 2% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☒ Omvang plaatselijk 2 - 10% | ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 |
| ☐ Omvang regelmatig 10 - 30% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang aanzienlijk 30 - 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang algemeen > 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |

2

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk komt wat beschadigd/uitgespoeld voegwerk voor, met name in de hooggelegen geveldelen.
- Het voegwerk is recentelijk deels vervangen.
- Over het algemeen is de voeghardheid $\geq$ VH25



Degradatie voegwerk

Oostgevels

Omvang**Intensiteit****Conditie score**

- | | |
|--|---|
| ☐ Niet van toepassing | ☐ Niet van toepassing |
| ☐ Omvang incidenteel < 2% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☒ Omvang plaatselijk 2 - 10% | ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 |
| ☐ Omvang regelmatig 10 - 30% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang aanzienlijk 30 - 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang algemeen > 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |

2

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk komt wat beschadigd/uitgespoeld voegwerk voor, met name in de hooggelegen geveldelen.
- Het voegwerk is recentelijk deels vervangen.
- Over het algemeen is de voeghardheid $\geq$ VH25



Degradatie voegwerk

Zuidgevels

Omvang

Intensiteit

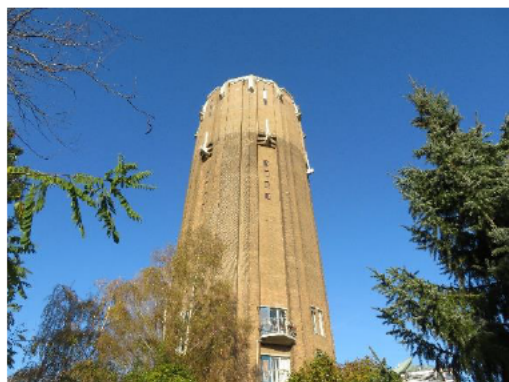
Conditie score

- | | |
|--|---|
| ☐ Niet van toepassing | ☐ Niet van toepassing |
| ☐ Omvang incidenteel < 2% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☒ Omvang plaatselijk 2 - 10% | ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 |
| ☐ Omvang regelmatig 10 - 30% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang aanzienlijk 30 - 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang algemeen > 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |

2

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk komt wat beschadigd/uitgespoeld voegwerk voor, met name in de hooggelegen geveldelen.
- Het voegwerk is recentelijk deels vervangen.
- Over het algemeen is de voeghardheid $\geq$ VH25



Degradatie voegwerk

Westgevels

Omvang

Intensiteit

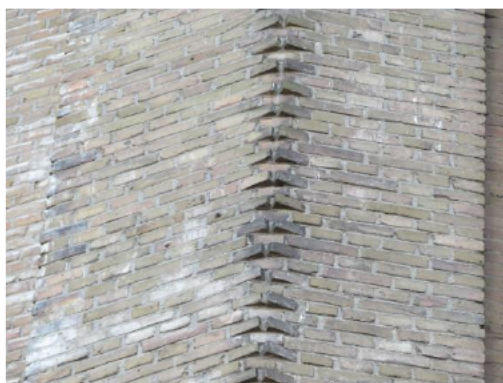
Conditie score

- | | |
|--|---|
| ☐ Niet van toepassing | ☐ Niet van toepassing |
| ☐ Omvang incidenteel < 2% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☒ Omvang plaatselijk 2 - 10% | ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 |
| ☐ Omvang regelmatig 10 - 30% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang aanzienlijk 30 - 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |
| ☐ Omvang algemeen > 70% | ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 |

2

Geconstateerde gebreken

- Plaatselijk komt wat beschadigd/uitgespoeld voegwerk voor, met name in de hooggelegen geveldelen en bergingen.
- Het voegwerk is recentelijk deels vervangen.
- Over het algemeen is de voeghardheid $\geq$ VH25



Loodaansluitingen

Degradatie lood

Loodslabben aansluiting dak/gevel

Omvang

Intensiteit

Conditie score

☒ Niet van toepassing

☒ Niet van toepassing

☐ Omvang incidenteel < 2%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Omvang plaatselijk 2 - 10%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Omvang regelmatig 10 -30%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Omvang aanzienlijk 30 - 70%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Omvang algemeen > 70%

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Geconstateerde gebreken

➤ Niet geïnspecteerd i.v.m. grote hoogte.

Bereikbaarheid

Voorzijde

Voorstel PVA tbv steigerwerk

Entree en begroeiing

- ☐ Eerste 1,5 meter vrij van obstakels
- ☒ Niet vrij van obstakels, niet verwijderbaar
- ☐ Niet vrij van obstakels, wel verwijderbaar

Zijgevels

Voorstel PVA tbv steigerwerk

Tuin met begroeiing

- ☐ Eerste 1,5 meter vrij van obstakels
- ☐ Niet vrij van obstakels, niet verwijderbaar
- ☒ Niet vrij van obstakels, wel verwijderbaar

Achterzijde

Voorstel PVA tbv steigerwerk

Tuin met begroeiing

- ☐ Eerste 1,5 meter vrij van obstakels
- ☐ Niet vrij van obstakels, niet verwijderbaar
- ☒ Niet vrij van obstakels, wel verwijderbaar

Zelf aangebrachte voorzieningen in de tuin en aan de gevel:

Geen eigen aanbouwen en/of andere constructies waargenomen.

Conclusie en advies

CONCLUSIE

Metselwerk

Het metselwerk verkeert over het geheel genomen in een redelijke staat. Plaatselijk komt scheurvorming voor en op een aantal plaatsen is het metselwerk beschadigd en zelfs weggevallen, het laatste kan de veiligheid in gevaar brengen door vallende stenen. Vermoedelijk wordt het weggevallen van de stenen veroorzaakt door corrosie van het achterliggend staal (blindankers) en door spanningsverschillen van verschillende materialen (beton en metselwerk) .

Esthetica

Over het algemeen verkeert het metselwerk in een goede staat, deze is plaatselijk aangetast door organische vervuiling (alg en mos aangroei).

Voegwerk

Het voegwerk verkeert over het geheel genomen in een goede staat, plaatselijk is wat uitgespoeld en/of ontbrekend voegwerk waargenomen met name in de hooggelegen geveldelen.

Loodaansluitingen

Niet geïnspecteerd in verband met de grote hoogte.

HERSTELADVIES

Op basis van de waarnemingen ten aanzien van de geïnspecteerde gevels worden de volgende herstelwerkzaamheden met een conditiescore 3 en hoger of uit esthetische en/of veiligheidsoverweging, geadviseerd:

Metselwerk

- Losliggend en beschadigd metselwerk herstellen / opnieuw inboeten, uitvoering gelijktijdig met herstel voegwerk.
- Destructief onderzoek uitvoeren naar de oorzaak van het weggevalen metselwerk.
- De zettingsscheuren in het metselwerk repareren/ fixeren middels het aanbrengen van Helifix lintvoegwapening volgens het Total Wall Concept.
- Het gevelmetselwerk waar nodig reinigen door middel van gepaste druk (max. 80 bar) met kokend heet water (stoomcleanen) om de aanwezige organische vervuiling te verwijderen.

Voegwerk

- Het voegwerk van de alle gevels plaatselijk herstellen, kleur en structuur overeenkomstig bestaand.

Vochtkeringen

- Tijdens de eerste onderhoudsbeurt en vanaf steiger controleren.

Opgemaakt:

Te: Riissen
Door: [REDACTED]
Datum: 16-11-2021
Bijlagen: Brochure Total Wall Concept

