

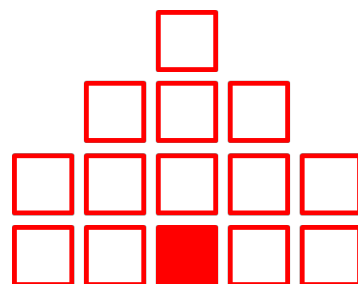
Mathenesserlaan 369 Rotterdam

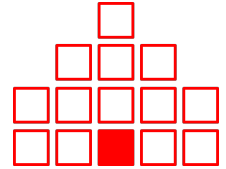
Inspectie gevels en bouwmuren ter beantwoording van de vraag of funderingsonderzoek urgent is.



Augustus 2022

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V.





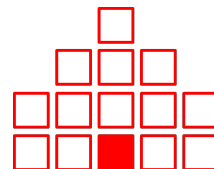
Inleiding

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. is een onafhankelijk adviesbureau dat geen commerciële banden heeft met aannemers of tussenpersonen, die de resultaten van de beoordeling zouden kunnen beïnvloeden. De beoordelingswerkzaamheden zijn dan ook zo objectief mogelijk uitgevoerd en beschreven in deze rapportage. Omdat er echter altijd sprake is van een visuele controle en een momentopname, kent hetgeen in deze rapportage is beschreven een aantal (hieronder verder benoemde) restricties. Hierdoor is Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. niet aansprakelijk voor de gevolgen van fouten gemaakt tijdens de uitvoering van de opdracht, tenzij er sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. In dat laatste geval dient de opdrachtgever dit schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd aan Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. kenbaar te maken binnen 6 maanden na de inspectiedatum. Het beschrevene in deze rapportage verliest, vanwege het karakter van een momentopname, haar geldigheid 6 maanden na de inspectiedatum.

Gezien het feit dat deze momentopname gemaakt is ruim 100 jaar na de bouw van het pand, is het niet waarschijnlijk dat de beschreven condities van het pand binnen afzienbare tijd ernstig zullen veranderen bij gelijkblijvende externe omstandigheden.

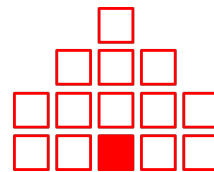
Restricties van deze rapportage

1. De beoordeling is gebaseerd op een visuele controle. Omdat bouwkundige inspecties veelal plaatsvinden alvorens tot aankoop van een object wordt overgegaan, mogen in de regel immers geen beschadigingen worden aangebracht aan het te beoordelen object. Ook nadien is het praktisch niet mogelijk alles exact te beoordelen. Dit betekent dat, tenzij expliciet anders is vermeld, de beoordeling is gebaseerd op zaken die redelijkerwijs waarneembaar waren op het moment van het onderzoek. Hierbij wordt in het bijzonder gewezen op het volgende:
 - de weersomstandigheden tijdens de beoordeling kunnen het mogelijk maken dat bepaalde gebreken op het moment van de beoordeling niet zichtbaar waren;
 - vloeren en balken zijn alleen vanaf de bovenzijde beoordeeld, tenzij beoordeling (zonder risico's) ook vanaf de onderzijde mogelijk was, hetgeen dan expliciet wordt vermeld;
 - funderingsonderzoek is expliciet uitgesloten van deze beoordeling;
 - beoordeling van niet direct vanuit het object bereikbare onderdelen (zoals daken en goten) heeft alleen plaatsgevonden indien dit mogelijk was en ARBO - technisch ook is toegestaan (bijvoorbeeld met behulp van een ladder);
 - aanwezige kruipruimtes zijn, tenzij expliciet anders wordt vermeld, alleen visueel geïnspecteerd vanuit een aanwezige manopening, indien een dergelijke opening aanwezig is en redelijkerwijs toegankelijk was ten tijde van het onderzoek;
 - afvoeren en leidingen zijn slechts geïnspecteerd voor zover dit redelijkerwijs mogelijk was door visuele controle.
2. In oudere woningen bestaat altijd de mogelijkheid tot aanwezigheid van asbesthoudende materialen, loden waterleidingen, linnen bedrading en houtaantastende insecten, zonder dat dit op basis van de beoordeling kon worden vastgesteld.



Inhoudsopgave

1	OPDRACHT EN PROJECT OMSCHRIJVING	4
1.1	OPDRACHT.....	4
1.2	WERKZAAMHEDEN	4
1.3	SITUATIE.....	4
2	OPNAME TER PLAATSE	5
2.1	GEVEL MATHENESSERLAAN ZIJDE.....	5
2.2	KOPGEVEL.....	7
2.3	GEVEL C.P.TIELESTRAAT EN ACHTERGEVEL DEEL.....	9
2.4	KELDERRUIMTE	12
3	CONCLUSIE	14



1 Opdracht en project omschrijving

1.1 Opdracht

Van de heer Deckers ontvingen wij de opdracht om een rapport te maken dat antwoord geeft op de vraag of het pand te lijden heeft onder funderingsproblematiek die ter plekke nader onderzocht dient te worden.

Het betreft een hoekpand van 4 woonlagen.

Als bouwjaar hebben wij aangehouden 1909.

1.2 Werkzaamheden

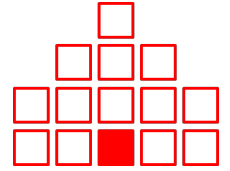
De werkzaamheden zullen bestaan uit :

- Visuele inspectie van de gevels en bouwmuren.
- Rapportage over de aangetroffen situatie.
- Deze wordt verduidelijkt met foto's.
- Het geven van een visie of uitgebreid funderingsonderzoek nodig is.

1.3 Situatie



Bron BAG



2 Opname ter plaatse

2.1 Gevel Mathenesserlaan zijde

De gevel aan de Mathenesserlaan zijde bestaat uit steens metselwerk, welke is gevoegd met een knipvoeg.

Volgens de informatie van de eigenaar is er zeker 35 jaar geen voegwerkzaamheden uitgevoerd aan deze gevel.

Bij de begane grond is het knipwerk intact, echter hoger in de gevel is het voegwerk aan het verweren.

Aan de gevel zijn ten tijde van de inspectie recent enige reparaties uitgevoerd, welke noodzakelijk waren vanwege het staal wat ter plaatse het metselwerk kapot drukte.

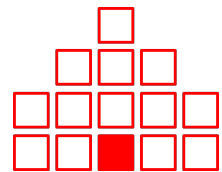
Verder dient er nog een reparatie uitgevoerd te worden, wat eveneens de oorzaak is van roestend staalwerk in de gevel waardoor het metselwerk kapot wordt gedrukt.

Voorts zijn er een aantal rollagen boven de raamkozijnen gescheurd, omdat dit rechte rollagen betreft waar het staal boven de rollaag aanwezig is en de rollaag niet draagt.

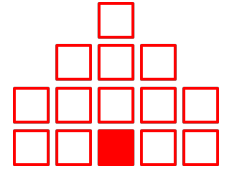
Het plint van het pand is bekleedt met hardstenen platen en de waterslagen onder de kozijnen zijn ook van hardsteen.

Er is in de gevel **geen** zichtbare scheefstand waar te nemen, ook de hardstenen beplating welke bij zetting vaak als eerste scheurt is nog gaaf, met uitzondering van plekken waar de roestvorming van de roosters wat scheurvorming veroorzaakt.





Scheur als gevolg van roestend staal van stalen balken in de kopgevel en breuk rollaag boven raam als gevolg ontbreken staal.



2.2 Kopgevel

De kopgevel bestaat eveneens uit steens metselwerk, welke is gevoegd met een knipvoeg. Bij de begane grond is het knipwerk intact echter hoger in de gevel is het voegwerk aan het verweren. Aan de gevel wordt ten tijde van de inspectie een reparatie uitgevoerd, welke noodzakelijk waren vanwege het staal wat ter plaatse het metselwerk kapot drukte.

Voorts zijn er een aantal rollagen boven de raamkozijnen gescheurd omdat dit rechte rollagen betreft waar het staal boven de rollaag aanwezig is of ontbreekt en de rollaag niet draagt.

Het bovendeel van de gevel is bepleisterd, maar het is ons niet duidelijk of dit origineel is of dit later is aangebracht om doorslag van de gevel te voorkomen.

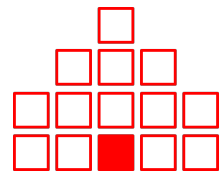
Dit stucwerk vertoont geen scheurvorming welke te wijten zou zijn aan zetting.

Het plint van het pand is bekleedt met hardstenen platen en de waterslagen onder de kozijnen zijn ook van hardsteen.

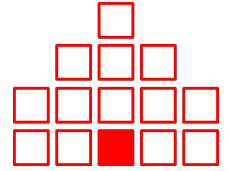
Er is in de gevel **geen** zichtbare scheefstaand waar te nemen, ook de hardstenen beplating welke bij zetting vaak als eerste scheurt is nog gaaf met uitzondering van plekken waar de roestvorming van de roosters wat scheurvorming veroorzaakt.



Overzicht foto waarbij men een reparatie uit voert bij de oplegging ter plaatse van het balkon.



Bepleisterde deel .



2.3 Gevel C.P.Tielestraat en achtergevel deel

De gevel aan de C.P.Tielestraat zijde en de smalle strook achtergevel bestaat uit steens metselwerk, welke is gevoegd met een knipvoeg.

Volgens de informatie van de eigenaar is er zeker 35 jaar geen voegwerkzaamheden uitgevoerd aan deze gevel.

Bij de begane grond is het knipwerk intact echter hoger in de gevel is het voegwerk aan het verweren of het is gewoon platvol gevoegd. Dit is niet duidelijk meer zichtbaar en voor dit onderzoek niet direct relevant.

Voorts zijn er een aantal rollagen boven de raamkozijnen gescheurd, omdat dit rechte rollagen betreft waar het staal boven de rollaag aanwezig is en de rollaag niet draagt.

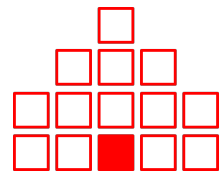
Er is rechts boven in de gevel een trapvoeg gescheurd geweest welke in het verleden een keer is dicht gezet.

Deze scheur bevindt zich op de hoogte van de roestende balken van het balkon.

Het plint van het pand is bekleedt met hardstenen platen en de waterslagen onder de kozijnen zijn ook van hardsteen.

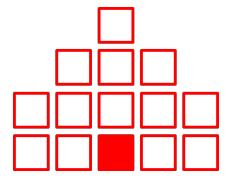
Er is in de gevel **geen** zichtbare scheefstand waar te nemen, ook de hardstenen beplating welke bij zetting vaak als eerste scheurt is nog gaaf, met uitzondering van plekken waar de roestvorming van de roosters wat scheurvorming veroorzaakt.





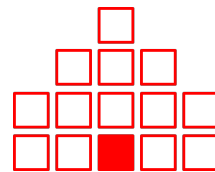
Overzicht foto gevel C.P.Tielestraat.





Dicht gezette scheur vermoedelijk afkomstig uit zijwaartse krachten veroorzaakt door blad roest.





2.4 Kelderruimte

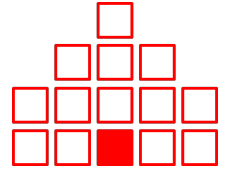
Wij hebben onder de woning diverse ruimtes geïnspecteerd op eventuele scheurvorming in de gevels en waar mogelijk bouwmuren.

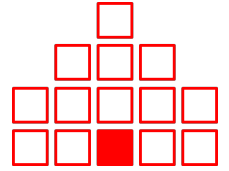
De gevels zijn aan de binnenzijde gepleisterd met zand en cement.

Deze bepleistering is op sommige plaatsen aangetast door vocht.

Er is in de muurdelen **geen** scheurvorming aangetroffen.







3 Conclusie

De heer Deckers heeft aan ons de vraag gesteld of een funderingsonderzoek noodzakelijk is.

Bij specifieke scheurvorming en zetting is het achterhalen van de oorzaak immers belangrijk.

Die specifieke indicaties hebben wij in dit pand niet aangetroffen.

Wat betreft dit pand zien wij op dit moment geen enkele aanleiding om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren.

Het is zaak om dit pand met een fundering op houten palen regelmatig te monitoren op specifieke scheurvorming en zetting die in dit rapport genoemd zijn.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX