


Monumentenwacht West-Vlaanderen v.z.w.

Filiaal Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 31
8200 Brugge - Sint-Andries

contactpersoon T 050.40.34.53
inspectie E peter.desmet@west-vlaanderen.be

 **Indien u nog vragen hebt bij dit verslag of de uit te voeren werken, aarzel niet met ons contact op te nemen.**

Bouwkundige inspectie	INSPECTIENUMMER : W-39/50131/2014/B
OBJECT	: Hotel Bellevue-Rotonde
LIGGING : Straat + nr. Gemeente/Stad	: Zeedijk 300 8434 WESTENDE
WETTELIJKE BESCHERMING	: Als monument beschermd op dd. 27/04/1983 Interieur op 07/02/1996 beschermd.
HUIDIGE FUNCTIE	: Bewoning
ABONNEE	: Immo L'Atelier bvba/ wouter.aerts@desyndic.be Dhr. Wouter Aerts, tel : 059/301114 Distellaan 45 8434 WESTENDE
INSPECTIEDATA	: 08/07/2014
UITGEVOERD DOOR	: Peter Desmet en Patrick Declercq
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 5u00 (ter plaatse)
UITGEVOERDE WERKEN	: Een tweetal tapgaten van afvoeren vrijgemaakt.
GEBRUIKTE MATERIALEN	: /
VORIGE INSPECTIES	: Maart 1994/ Juni 1996/ Aug. 1998/ Nov. 2000/ april 2007/ mei 2011.
OPMERKINGEN	: Herstelwerken aan de westgevel en aan de druiplijst langs de oostzijde dringen zich op.

**PRAKTISCHE AANBEVELINGEN VOOR HET EFFICIENTE ONDERHOUD VAN UW MONUMENT
VINDT U ONMIDDELLIJK NA DE INHOUDSTAFEL.**

Inhoud

Bij het opstellen van de rapporten gaat de Monumentenwacht uit van een algemene bouwdeleninventaris.

De rubrieken die voor het besproken gebouw van toepassing zijn, worden vetjes afgedrukt. De overige komen in het verdere rapport niet meer voor.

<u>1. Dakbedekkingen</u>	6
1.1. Dakvlakken	
1.2. Aansluitingen	
<u>2. Dakdoorbrekingen</u>	7
2.1. Dakkapellen	
2.2. Lichtkoepels / Lantaarns / Dakruiters	
2.3. Dakramen en -luiken	
2.4. Schoorstenen (bovendaks)	
2.5. Topbekroningen	
2.6. Ladder- en klimhaken	
2.7. Verluchtingen	
2.8. Andere	
<u>3. Dakstructuur + Zolder</u>	9
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	
3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur	
3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	
<u>4. Regenwaterafvoer</u>	9
4.1. Goten	
4.2. Afvoer	
4.3. Riolering	
<u>5. Buitenwerk</u>	10
5.1. Opgaand baksteenmetselwerk + voegwerken	
5.2. Natuursteen + voegwerken	
5.3. Beton en aanverwante	
5.4. Houten opgaand werk	
5.5. Metalen opgaand werk	
5.6. Afwerkklagen opgaand muurwerk	
5.7. Ankers, roosters en aanverwante	
5.8. Muurbekroningen	
5.9. Buitentrappen	
5.10. Buitenschrijnwerk	
5.11. Beglazing	
5.12. Erkers en balkons	
5.13. Galmborden	
5.14. Andere	
<u>6. Interieur</u>	16
6.1. Structuurelementen	
6.2. Vaste interieurafwerking	
6.3. Binnenschrijnwerk	
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	
6.5. Andere	

<u>7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)</u>	19
7.1. Vast kerkelijk meubilair	
7.2. Vast burgerlijk meubilair	
7.3. Los kerkelijk meubilair	
7.4. Los burgerlijk meubilair	
7.5. Andere voorwerpen	
<u>8. Technische installaties</u>	19
8.1. Bliksemafleiding	
8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken	
8.3. Andere	
<u>9. Klimaat</u>	19
9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur	
9.2. Licht	
9.3. Andere	
<u>10. Preventie en beheer</u>	19
10.1. Brand	
10.2. Diefstal en vandalisme	
10.3. Bewaring	
10.4. Reiniging	
10.5. Andere	
<u>11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne</u>	19
11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid	
11.2. Vuilnis / Afval	
11.3. Dieren	
11.4. Andere	
<u>12. Site</u>	21
12.1. Bestrating / Terrein	
12.2. Afsluiting	
12.3. Bomen / Begroeiing	
12.4. Andere	



Aanbevelingen

Voor een optimale **toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:

op termijn

- Op de platte daken genormeerde ankerpunten aanbrengen zodat daken en goten veilig kunnen worden betreden.

: 11.1.1.a.

Plaatsen van een rail op de daken t.h.v. de achtergevels.

11.1.1.b.

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werkzaamheden** uitgevoerd worden:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:

op korte termijn

Het daklek [x] in het overstek van dak [1] dichten.

1.1.5.

Herstellen van het ingedeukte rubber van het tapgat van de afvoer van dak [2].

4.2.c.

De losgekomen aansluiting van dak [2] met het oostelijk topstuk herstellen.

1.2.6.b.

Herstellen van de ontbrekende ceder bekleding op één van de schoorstenen.

2.4.c.

De barsten in de gevelbepleistering dichten en de herstelde zones herschilderen.

: 2.4. a./ 5.6.a.

op termijn

De beschadigde delen van de plafonds in de gangen en traphal herstellen. De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke binnenruimten oprissen. De granito vloeren in de gangen herstellen of vernieuwen of een andere vloerbekleding plaatsen.

: 6.1.2. a en b./ 6.2.1./ 6.2.2./ 6.2.3./ 6.4.

De beschadigde delen van de betonnen plafonds in de kelder herstellen.

: 6.1.4. a.

Het plafond in de grote zaal terug in zijn oorspronkelijke staat brengen.

: 6.1.2. c.

Voor een **duurzaam onderhoud** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Alle schraal in de verf staand buitenschrijnwerk schilderen. De rotte raamdorpels van enkele ramen in de achtergevel vervangen.

: 5.10. b, c, d.

De klemmende buitendeur naar de platte daken van het trappenhuis in orde stellen. De zwamaantasting bestrijden.

: 5.10.a.

Als eigenaar of beheerder van een beschermd monument of van een onroerend goed gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, zorgt u mee voor het behoud van het onroerend erfgoed van Vlaanderen. Het onderhoud en de instandhouding van dit erfgoed vraagt echter een bijzondere aanpak. Daarom zijn veel werken en werkzaamheden vergunningsplichtig, dit zowel bij voorlopig als bij definitief beschermde objecten. Daarnaast bent u verplicht zorg te dragen voor de instandhouding en het onderhoud. U kan hiervoor een beroep doen op onderhouds- en restauratiepremies en fiscale aftrek. (meer info: www.onroenderfgoed.be)

Wil u werkzaamheden uitvoeren, doe dan eerst navraag bij uw gemeente of hiervoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is. Is dit het geval, dan dient u uw aanvraag in bij de gemeentelijke dienst. Indien de werken vergunningsplichtig zijn volgens het decreet op de Ruimtelijke ordening, wordt de aanvraag automatisch door de overheid die de vergunning verleent (doorgaans de gemeente) voorgelegd aan de Cel Onroerend Erfgoed voor een bindend advies.

Is er geen stedenbouwkundige vergunning vereist, dat kan het nog zijn dat u voor de werkzaamheden een schriftelijke vergunning nodig heeft van de Cel Onroerend Erfgoed. Zo zijn er voor beschermde gebouwen bijvoorbeeld heel wat werkzaamheden aan interieurs vergunningsplichtig en gelden in stads- en dorpsgezichten bijvoorbeeld bijkomende voorschriften voor bomen en struiken.

U kan voor meer inlichtingen contact opnemen met één van de erfgoedconsulenten van de Cel Onroerend Erfgoed in uw provincie.

• Onroerend erfgoed West-Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert-laan 1/2 bus 92
8200 Brugge (Sint-Michiels)
Tel. 050 24 81 50
west-vlaanderen@onroenderfgoed.be

In het rapport wordt per onderdeel (in het grijze gedeelte) een **procentuele beoordeling** van de toestand gegeven.

Onderdelen die gebreken vertonen worden afzonderlijk besproken en krijgen een **globale beoordeling**. Hierbij worden volgende **criteria** gehanteerd:

G = Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist.

R = Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonedig tijdig te kunnen ingrijpen.

M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.

S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

N = Niet geïnspecteerd.

De onderdelen die **niet werden geïnspecteerd**, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsoverwegingen, zijn in de kolom N (= Niet) aangegeven. In de toelichting vindt u de **verantwoording** hiervan.

De nummering tussen de vierkante haakjes verwijst naar de **situatieschets achteraan**. De letters duiden gelokaliseerde gebreken aan.

1. Dakbedekkingen


1.1. Dakvlakken

1.1.3. Metaal (Zn, Pb, Cu, ...)	100					
Dakvlak [7]	G					De zinken dakbedekking met staande naad vertoont geen gebreken.
1.1.5. Bitumineuze	90	5		5		
a)Algemeen	G					Alle daken zijn geïsoleerd met EPS en bekleedt met een rubbermembraan. Op de daken [3/ 8/ 10 en 13] is een dikke kiezellaag aangebracht.
b)Dakoverstek [1]		R				Op meerdere plaatsen zijn de overlappings van het rubbermembraan wat losgekomen.
c)Dakoverstek [1], aanduiding [x]				S		Er zit een lek in het rubbermembraan, met waterinfiltratie in de onderliggende structuren.





Het verfwerk op het plafond van het onderliggend balkon is afgebladderd.



1.1.6. Andere	100					
Dakvlak [14]	G					Het plat dak is afgewerkt met keramische tegels.
1.2. Aansluitingen						
1.2.6. Opgaand muurwerk	95		5			
a) Algemeen	G					De aansluitingen met de rubberen dakbedekkingen zijn afgewerkt met aluminium dakrandprofielen.
b) Dak [2]			M			De aansluiting van dak [2] met het oostelijk topstuk is losgekomen.
						

2. Dakdoorbrekingen


2.1. Dakkapellen						
Dakvlak [7]	100					
	G					De twee zinken cilindrische dakkapellen en de uitbouw in aluminium onderaan het dak verkeren in goede staat.
2.2. Lichtkoepels						
a) Dakvlak [3], lichtkoepel	100					
	G					De lichtkoepel in aluminium met geëicideerd glas is in goede staat.
b) Dak [11], lichtstraat	G					De lichtstraat is in vrij goede staat.

		R			Eén van de aluminiumramen in de opstand van de lichtstraat is stuk.
					
c) Dakvlak [1], lichtkoepels	G				De p.v.c.-lichtkoepels op de platte daken zijn in behouden staat.
2.4. Schoorstenen (bovendaks)	90	5	5		<i>In gebruik zijnde schoorstenen worden best jaarlijks gereinigd en nagezien door een schoorsteenveger.</i>
a) Dakvlak [1], zijde Zonnelaan		R			De cementering van de schoorsteen is gebarsten en enkele stukjes cementering zijn losgekomen.
b) Algemeen	G				De grote schoorstenen zijn bekleedt met ceder. De gemetselde schoorstenen zijn met rubbermembraan bekleedt. Bovenaan zijn de schoorstenen afgewerkt met inox afdekkingen of met inox schouwpijpen, die lichte oppervlaktecorrosie vertonen.
c) Ceder bekleding			M		Een deel van de ceder bekleding op één van de schoorstenen ontbreekt.
					

3. Dakstructuur + Zolder

3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	100						
Algemeen	G						De dakstructuren zijn vermoedelijk in beton uitgevoerd. Er werden geen structurele gebreken waargenomen.

4. Regenwaterafvoer

4.1. Goten	100						
Kroonlijsten	G						De kroonlijsten van de houten goten boven het toegangsportaal, dakvlak [4], zijn goed geschilderd.
4.2. Afvoer	100						
a) Waterspuwers dakvlak [1] en balkons	G						De waterspuwers van dakvlak [1] en van de balkons zijn in inox en vertonen geen gebreken.
b) Afvoeren	G						De zinken regenafvoeren zijn in goede staat.
c) Tapgat afvoer, dak [2]				M			Het rubberen tapgat van de afvoer van dak [2] is ingedeukt, de afvoer van het regenwater wordt hierdoor belemmerd. Tevens is er verkeerd afschot naar het tapgat.
							
4.3. Riolering	100						
Algemeen	G						Er werden geen gebreken aan de riolering vastgesteld.

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken					100	
Algemeen					N	Het baksteenmetselwerk van de opgaande muren is met een bepleistering afgewerkt en is dus niet zichtbaar.
5.3. Beton en aanverwante	95	5				
a) Balustrades, algemeen	G					De betonnen Art deco balustrades in prefab beton zijn voor zover ze zichtbaar zijn in behouden staat.
b) Balustrades, handgrepen		R				De handgrepen van de balustrades zijn vervuild.
5.6. Afwerkklagen opgaand muurwerk	90		10			
5.6.1. Pleisterwerk						
a) Verspreid			M			De voorzijde van de druiplijst is op vele plaatsen gebarsten met waterinfiltratie tot gevolg.



M

Op de zuidelijke gevel langs de Zonnelaan bemerken we op enkele plaatsen barsten in de bepleistering.



M

Op de westelijke gevel bemerken we meerdere barsten in de afwerkklagen.



M

Bovenaan de oostelijke gevel van dak [2] zijn de afwerkklagen gebarsten en losgekomen.



Het oostelijk topstuk op dak [2] vertoont meerdere barsten op de afwerkklagen.



M

Vooral in de gevels gericht naar het zuiden en westen, bemerken we op diverse plaatsen scheurtjes in de gevelafwerking. Het betreffen vermoedelijk krimpscheuren of scheurtjes veroorzaakt doordat de afwerklaag de thermische zettingen van de gevel onvoldoende kan opvangen.

G

- Bovenaan de muur van de patio werden de barstjes gedicht met een elastische kit.

G

- Diverse krimpscheuren of thermische barstjes in de bepleistering van de westelijke gevel van het bouwvolume onder dakvlak 14P werden gedicht.

b) Gevels binnenkoer	G					De gevels werden geïsoleerd met isolatieplaten in minerale wol en vervolgens afgewerkt met een glasweefsel en een sierpleister. De afwerkklagen op de gevels zijn opgefrist.
						
c) Overige	G					De bepleistering van de overige gevels is in behouden staat. De gevels zijn geschilderd in natuursteenimitatie.
d) Trappenhuis en liftkoker	G					De gevels van het trappenhuis en de liftkoker zijn bekleedt met geverfde ceder.
5.7. Ankers, roosters en aanverwante	100					
5.7.3. Andere						
Gelijkvloerse terrassen zijde Zeedijk	G					De inox buisleuning tussende diverse terrassen zijn in goede staat. We bemerken wel lichte oppervlaktecorrosie op de verbindingen.
5.8. Muurbekroningen	100					
5.8.3. Andere						
Dakvlakken [1/ 8/ 9/14]	G					De muurafdekkingen in aluminium zijn in behouden staat.
5.9. Buitentrappen	100					
Algemeen	G					De buitentrappen zijn in goede staat. De buitentrap naar het restaurant is in tropisch hardhout (bankirai).

5.10. Buitenschrijnwerk

80

20

a) Trappenhuis dakvlak [5]

M

De deur naar de platte daken van het trappenhuis klemt. Het deurkozijn en de deur is aangetast door zwammen.



b) Verfwerk + vernageling glaslatten

M

- Het verfwerk op het buitenschrijnwerk in de zuidelijke en westelijke gevels is vooral op de raandorpels afgebladderd.
 – Bij meerdere ramen bemerken we roestsuitlag t.h.v. van de vernageling van de glaslatten e.d. Mogelijks werden hier gegalvaniseerde nagels of roestvrij staal van mindere kwaliteit gebruikt.

c) Achtergevel

M

Het verfwerk op de raamdorpels van de ramen in de achtergevel is afgebladderd.



Enkele raamdorpels van de ramen op de achtergevel zijn ingerot.



d) Patio

M

Het verfwerk op de ramen van de patio is sterk afgebladderd.

e) Ramen en deuren, algemeen

G

De ramen werden in 1999 grotendeels in oregon vernieuwd. Langs de zeezijde bevinden zich ook eikenhouten ramen. Op de gelijkvloerse verdieping van de binnenkoer en in de rotonde werden meerdere p.v.c.-ramen vervangen door houten ramen. De overige ramen werden hersteld.

5.11.2. Blank glas							
Ramen en deuren, algemeen	G					De beglazing is in orde.	
5.12. Erkers en balkons					100		
Balkons, algemeen					N	De balkons van de appartementen werden niet nagezien.	

6. Interieur

De inspectie van het interieur werd beperkt tot de gemeenschappelijke ruimtes.

De appartementen en het restaurant (dus private ruimtes) werden niet geïnspecteerd.

6.1. Strukturelementen							
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren	100						
Algemeen	G					De binnenwanden en opgaande structuren zijn in behouden staat.	
6.1.2. Vloeren en zolderingen	60	40					
a) Trappenhuis, bovenste verdieping		R				Plaatselijk is een stukje beton uit het gewelf gevallen. Heel vermoedelijk werd het door roestend wapeningijzer losgedrukt.	
b) Plafonds gangen		R				- In het plafond van de gang op de bovenste verdieping van de vleugel langs de zeedijk bmerken we enkele dwarse ietwat verlopende barsten. Het betreffen mogelijks zettingbarsten veroorzaakt na vroegere niet steeds correct uitgevoerde herstellingen (bv. ten gevolge oorlogsschade). - Ook het plafond op de eerste verdieping vertoont plaatselijk een beschadiging. Het betreft een door roestig wapeningsijzer afgedrukt stuk beton.	

c) Grote zaal

R

Het op meerdere plaatsen beschadigde plafond in de grote zaal is voorlopig gestut met stempelschoren. Delen van het pleisterwerk ontbreken en vermoedelijk zijn ook onderdelen van de houten roostering vermolmd of verzwakt.



d) Overige zolderingen, plafonds en vloeren

G

De overige zolderingen, plafonds en vloeren zijn in behouden staat. We stellen wel vast dat sommige vloeren niet volledig vlak liggen. Mogelijks betreft het hier niet naar behoren uitgevoerde herstellingen na oorlogsschade.

6.1.4. Kelders

95

5

a) Betonschade

M



In enkele kleine bergruimtes in de kelders langs de zeedijk en in de grote lage kelder onder de grote zaal bemerken we schade aan de betonnen zoldering. Het betreffen zolderingen in prefab betonpotten tussen ijzeren liggers. De ijzeren liggers zijn sterk roestig en drukken delen beton af.



b) Overige

G

De kelders zijn droog en in vrij goede staat.

6.1.5. Funderingen	100					
Algemeen	G					Er werden geen zichtbare gebreken aan het funderingsmetselwerk waargenomen.
6.2. Vaste interieurafwerking						
6.2.1. Vaste wandafwerking			100			
Gemeenschappelijke binnenruimten			M			De afwerkklagen van de wanden in de gangen en de gemeenschappelijke binnenruimten zijn aan opfrissing toe.
						
6.2.2. Vaste plafondafwerking			100			
Gemeenschappelijke binnenruimten			M			Het verfwerk op de meeste plafonds van de gemeenschappelijke binnenruimten is vervuild of afgebladderd.
						

6.2.3. Vaste vloerafwerking	30		70			
Gemeenschappelijke binnenruimten		R				De vervuilde tapijten in de gangen op de 1 ^{ste} , 3 ^{de} en 4 ^{de} verdieping werden verwijderd. De onderliggende vloeren werden aldus vrijgemaakt. Het betreffen veelal sterk beschadigde of gebarsten terrazzo- of granitvloeren waarvan in de loop der jaren stukken vervangen werden door beton.
b) Tweede verdieping	G					In de gang op de tweede verdieping werd terug vasttapijt geplaatst.
6.3. Binnenschrijnwerk	100					
Algemeen	G					Het binnenschrijnwerk is in behouden staat.
6.4. Binnentrappen		100				
Algemeen		R				De granittrappen zijn plaatselijk licht beschadigd (zettingbarstjes).


8. Technische installaties

8.3. Andere		5				95	
a) Kelder: geïsoleerde leidingen		R					Tegen het kelderplafond liggen leidingen die heel vermoedelijk met asbesthoudend gips omwikkeld zijn. Bij het eventueel verwijderen of het beschadigen van de isolatielaag kunnen mogelijks asbestvezels vrijkomen. * Bij het vervangen of verwijderen van de asbesthoudende bouwmaterialen dient men rekening te houden met de vigerende wet- en regelgeving omtrent deze schadelijke producten!
b) Algemeen						N	De nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, e.d.) werden niet door ons nagezien. * Er werd in het verleden een studie uitgevoerd van de toestand van de bestaande installaties.

10. Preventie en beheer

10.1. Brand	100						
Algemeen	G						Er zijn rookdetectoren geplaatst in de diverse gemeenschappelijke ruimtes. Tevens zijn brandblusapparaten voorhanden.

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
11.1.1. Exterieur		100				
a) Dakranden en goten		R				De dakranden en goten zijn momenteel niet veilig te betreden of te onderhouden. Vaste genormeerde ankerpunten ontbreken.
b) Onderhoud		R				De ramen in de achtergevels zijn niet bereikbaar voor schilderwerken. De ruiten van de vaste ramen kunnen niet gewassen worden.
11.1.2. Interieur		100				
Algemeen		G				Het gebouw is vrij goed toegankelijk, de daken zijn via het trappenhuis bereikbaar en toegankelijk. De binnenkoer is bereikbaar via de ramen op de tweede verdieping.
11.2. Vuilnis / Afval						
11.2.1. Exterieur		90	10			
a) Platte daken		G				De platte daken en goten zijn vrij proper.
b) Dak [10]			R			De goot langs dak [10] is licht bevuild.
						
11.2.2. Interieur		90		10		
a) Algemeen		G				De gemeenschappelijke ruimten zijn proper.

b) Bergruimte kelder

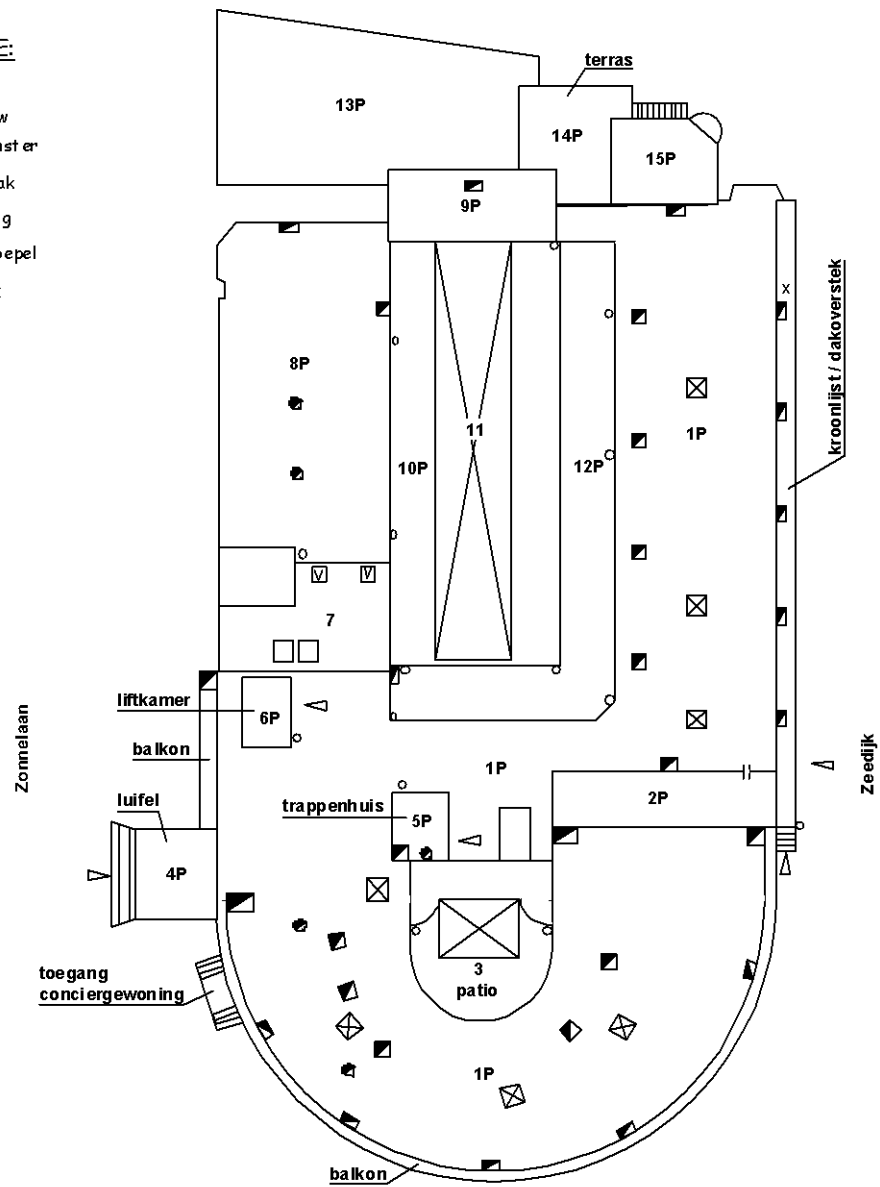
M

In één van de bergruimten in de kelder ligt nog wat bouwpuin.




LEGENDE:

-  barst
-  schouw
-  dakvenster
- P** plat dak
-  toegang
-  lichtkoepel
- x** dakdek



monumentenwacht
West-Vlaanderen vzw

Dakenplan: Residentie "Bellevue"	Declercq Patrick	
Adres: Zeedijk 300 Westende	09/07/2014	
Dossiernummer: 50131		