

INSPECTIERAPPORT 2021

Objectnummer LB2674C

Jozefbau

Watersley 1

Sittard



Monumentenwacht Limburg
Boschstraat 45
6211 AT Maastricht
e-mail: info@monumentenwachtlimburg.nl
tel. 043 3030 243

Objectgegevens

Objectnummer : LB2674C
Object : Jozefbau
Gelegen te : Watersley 1 6132KA Sittard
Eigenaar/beheerder : Watersley Development
Adres eigenaar : Broekstraat 8 6133BN Sittard
Monumentnummer :
Categorie :

Inspectiegegevens

Inspectienummer : LB2674C-2021-01-15

Datum	Uitgevoerd door	Activiteit	Aantal uren
15-1-2021	Math Beeren	Inspectie	1,5
18-1-2021	Math Beeren	Rapport	1,5
22-1-2021	Math Beeren	Rapport	0,25
Totaal aantal uren			3,25

Onderdeel Rijksnummer 33777

Redengevende omschrijving:

Huis Watersley. Thans deel uitmakend van een groot kloostercomplex. Voorgevel van negen traveeën met middenrisaliet en hoekpartijen tussen geblokte lisenen van natuursteen. Ingangsomlijsting in Lodewijk XV-STIJL, 1752; daarboven een hardstenen alliantiewapen en een jachtvoorstelling omgeven door rococo-ornament. Segmentboogvensters in hardsteen. De gevel is later verhoogd en naar twee zijden vergroot. Parkpijlers met vaasvormige versieringen, XVIII.

Algemeen

De constructieve toestand (casco) van het gebouw is goed uitgezonderd het dak welk matig is.

De onderhoudstoestand is slecht.

Dit is een gevolg van het feit dat er geruime tijd geheel geen onderhoud is uitgevoerd.

Op verzoek van Dhr. J. Coenen hebben wij ditmaal 15-01-2021 een aanvulling gedaan van het inwendige van het complex. Hierbij betreft het met name vertrekken en de bovenste 2 verdiepingen.

Zie verder opmerking aanvullingen in het verslag onder nr. 3.0

Voor het overige willen wij opmerken dat onderstaand verslag nog een correct beeld geeft van de toestand van onderhavig gebouw. Wel willen we hier aan toevoegen dat het gehele complex inmiddels ontruimd en als zodanig buiten gebruik is.

Monumentenwacht Limburg is de uitvoerder van het werk van Monumentenwacht in Limburg en lid van de Vereniging van Provinciale Monumentenwachten Nederland. Dit Inspectierapport is tot stand gekomen volgens uniforme en onafhankelijke Inspectiemethode van de gezamenlijke Monumentenwachten.

" Wegens de veiligheidsbepalingen in de Arbo-wet kunnen ontoegankelijke, onbereikbare en/of onbeveiligde gebouwdelen niet door Monumentenwacht Limburg geïnspecteerd worden.

Om inspectie van deze onderdelen mogelijk te maken dienen alsnog adequate veiligheidsmaatregelen door de eigenaar/opdrachtgever genomen te worden, dit is een absolute vereiste.

Monumentenwacht Limburg kan niet aansprakelijk worden gesteld voor geleden schade die voortvloeit uit het niet kunnen inspecteren van ontoegankelijke, onbereikbare en/of onbeveiligde gebouwdelen".

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit onderdelen

	<u>rubriek</u>	<u>technische staat</u>	<u>termijn</u>
- Dakvak 1 te vernieuwen.	2.2.2/2.1	Slecht	Zonder uitstel
- Het overgrote deel van de ramen te vernieuwen	1.4	Slecht/matig	Zonder uitstel
- Het voeg - en metselwerk te herstellen.	1.2	Redelijk/matig	1 – 3 jaar
- De constructie – lateibalken- bovenste verdieping controleren/herstellen/behandelen	2.1/ 1.2	Redelijk	1 – 3 jaar
- De plafond en vloeren van de boven verdieping te vernieuwen	3.0	Matig /slecht	1 – 3 jaar
- De brug aan de noordzijde te herstellen	1.6	Redelijk	1 – 3 jaar
- Het inwendige incl. kelders op te knappen	3.0	Redelijk/matig	1 – 5 jaar

Ook de overige **vet gedrukte adviezen** in het verslag verdienen de aandacht.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Volgens de geldende normen en richtlijnen voldoet het gebouw niet aan de eisen.

Bijlagen

- Dakenplan waarop aangegeven gevel-, dak- en gootnummers

- Gevelaanzichten

Tijdens de inspectie extra uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht

Enkele bevuilde dak uitlopen schoongemaakt.

Verwerkte materialen

Geen

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
1. GEVELS						
<u>1.1 Funderingen</u>						
Op staal						
Gevel 1 t/m 5 en 8 t/m 14	G				Voor zover waarneembaar en gezien de kwaliteit van het opgaande werk.	
Gevel 6 en 7			M		Door het verzakken in de ondergrond is de gevel 6 als het ware losgescheurd van het hoofdgebouw. Constructief ondervangen en de zetscheuren herstellen is noodzakelijk.	
						
<u>1.2 Gevels</u>						
<u>1.2.1 Baksteen</u>						
Constructief en voegwerk						
Gevel 1 t/m 5 en 8 t/m 14	G				In het plintgedeelte van gevel 1 en 14 komt ter hoogte van het maaiveld uitgesleten voegwerk voor. Ook op de hoek 3 met 4 en 4 met 5 is door gestage inwatering enig voegwerk uitgesleten. De rond gemetselde detaillering van gevel 1 vertonen in het topgedeelte uitgesleten voegwerk terwijl de afwerking is uitgesleten. Herstellen deels opnieuw voegen wordt aangeraden.	
						

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
Gevel 6 en 7				R	 Door verzakking in de ondergrond vertonen beide gevels forse zetscheuren. Constructief herstellen/verbinden is noodzakelijk.  	
1.3 Gevelafwerking Buitenpleisterwerk						

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
- gecementeerde banden	G			Betreft lijstwerk verdiepingen gevel 1, 2 en 9 t/m 13 De smalle versnijdingslijst van de begane grondverdieping in gevel 9 t/m 13 vertoont mos en algen vorming en enig verweerd pleisterwerk, verder komen normale krimpnaad voor. Schoonmaken en behandelen wordt aangeraden.	
- betonwerk met kiezel inlage	G			Lijstwerk in gevel 1 (begane grond) Enig aan de oppervlakte verweerde cement inlage.	
<u>1.4 Vensters</u>				<i>Vanwege het karakter van het complex (zorginstelling) zijn ramen qua opbouw/uitvoering aangepast danwel buitenwerking gesteld en zijn- ivm bereikbaarheid - derhalve deels globaal opgenomen.</i>	
<u>1.4.2 Hout</u>					
- gevel 1 1 ^{ste} en 2 ^{de} verdieping			M	Enkele klapramen uitgezonderd welke redelijk zijn. Met name de liggende delen zijn aangerot of diep verweerd, de vleugel functioneren nauwelijks danwel zijn buiten werking gesteld. Grondig herstellen is mogelijk echter gelet op de aard en omvang van de herstelwerken wordt vernieuwen aangeraden.	
					
- Gevel 1 bovenste verdieping			M	Enkel ramen slecht Veelal ingerotte dorpels en klemmend vleugelwerk. Te vernieuwen.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
- Gevel 3 t/m 5 (trappenhuis) - Gevel 7	G				S	 Verweerde dorpels en afgesleten verfwerk. Totaal verrot. Te vernieuwen. 
Gevel 9 t/m 13					S	 Een enkel matig. Het merendeel van de ramen zijn onderlangs totaal verrot terwijl delen van ramen in gevel 11 t/m 13 zijn uitgevallen danwel met plaatmateriaal dicht gezet. Te vernieuwen.

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
1.4.4 Glazen bouwsteen Gevel 1, 9 en 13 (begane grond)		R		Diverse glazen bouwstenen zijn stuk gegoooid/vernield. Vervangen is noodzakelijk.	
<u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u>					
1.5.2 Hout Gevel 1	G				
1.5.3 Gietijzer/staal/ non-ferrometaal Gevel 3 en 11	G			Het slot van de deur in gevel 3 hapert.	
<u>1.6 Uitpandige elementen</u> Brug gevel 11		R		De bestrating is geheel losgeraakt. Het ijzeren leuningwerk vertoont roestdruk als gevolg waarvan de betonnen opstand is beschadigd. De watergootjes/afvoeren zijn allen totaal verstopt. Ter plaatse van de uitlopen van de afvoeren is betonwerk beschadigd en zijn schaaldelen afgevallen. Opknappen van de brug is noodzakelijk.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
Luifels						
Luifel bovendeur gevel 3			R		Het betonwerk is als gevolg van roestdruk fors beschadigd. Te herstellen.	
<u>1.7 Glas/schilderwerk</u>						
<i>1.7.1 Beglazing/glas in lood</i> Vensterglas				S	Zie opmerking 1.4 en 1.7.2 diverse ruiten zijn gebroken terwijl een ander is losgeraakt. Een enkel raam uitgezonderd het welk redelijk is.	
Kunststof			R		Betreft ruitjes van de deur in gevel 3.	
<i>1.7.2 Schilderwerk</i> Op houtwerk				S	Voor zover nog van belang is al het schilderwerk vervaagd gebladerd en afgesleten. (zie 1.4) Na vernieuwen/herstellen ramen en daklijsten opnieuw te behandelen.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
						
<u>1.8 Diversen</u> Zonwering/markiezen gevel 1 en 9				S	Grotendeels verrot terwijl de bevestigen sterk geroest zijn.	
Vensterbanken			R		Het voegwerk tussen de elementen is deels uitgesleten. Herstellen bij herstelwerken aan de ramen wordt aangeraden.	
2. DAKEN						
<u>2.1 Kapconstructies</u> 2.1.1 Hout	-		R	-	-	Voor zover zicht en controleerbaar. Vanwege de aanwezige betimmering zijn de balken aan het oog onttrokken echter zijn wij van mening dat - gelet op de talloze lekkage - niet is uitgesloten dat balken zijn aangetast danwel ingerot. Verder zijn en of beginnen de ijzeren lateien boven de ramen in gevel 1 roestdruk te vertonen hetgeen nadelig is voor het eventueel losdrukken van het metselwerk. Ook een betonnen staanders/skeletbouw is stukwerk mogelijk door druk op het wapeningstaal lossgeraakt. Nazien en zo nodig herstellen bij overige werkzaamheden aan de daken wordt aangeraden.
						

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
Uitbouw portaal/lifthuis naar brug					Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley   
					S Door langdurige lekkage tussen gevel 10 en 12 totaal verrot evenals de onderliggende vloer. Betreden wordt met klem ontraden. Vernieuwen van de constructie ter plaatse is noodzakelijk.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
					Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
					 
2.1.2 Gietijzer/staal	-	R	-	-	Zie bovenstaande opmerking 2.1.1 Bij grotere overspanningen zijn ijzeren draagbalken gebezigd, ook deze zijn van weg de betimmering deels aan het oog onttrokken. Nazien en eventueel herstellen bij dak werkzaamheden wordt aangeraden.
<u>2.2 Dakbedekking</u> 2.2.5 Bitumen -dakvlak 1				S	Vanwege werking van de ondergrond (isolatie?) vertonen de bitumenviltbanen ernstige plooivorming over het gehele dak. Dientengevolge is de bedekking op diverse plaatsen gescheurd en ernstig lek. Ook de thans aanwezige reparaties ten spijt echter wederom lek. Verder zijn de geïntegreerde goten verstop evenals de uitlopen. Te vernieuwen.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
-dakvlak 2 (aan/laagbouw)					M	  Gecraquleerde bedekking en ernstig bevuild met mossen. Vervangen wordt aangeraden. 
<u>2.3 Aansluitingen/afwerkingen</u> Hout	-	-	-	-		Zie opmerking dak - en gootlijsten.
<u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u>						

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
2.4.1 Goten	-	-	-	-	De bitumen goten zijn in de dakbedekking geïntegreerd.	
2.4.2 Hemelwaterafvoeren Gietijzer (ondereinden)				S	De onder einden zijn sterk geroest terwijl een ander is doorgeroest en ernstig lekt. Te vernieuwen.	
						
p.v.c. nr. 1 t/m 9				M	Erg licht gebeugeld en geroeste scharnier beugels. Enkele afvoeren zijn lek ter plaatse van de steeknaden. Te vervangen in zink met voldoende scharnierbeugel met wrongen wordt aangeraden.	
2.5 Dakopeningen						
2.5.2 Koepels	-	-	-	-	Alle koepels zijn middels bitumenvilt dicht geplakt. Te vernieuwen bij dak werkzaamheden.	
2.6 Schoorstenen						
-	-	-	-	-	Niet van toepassing.	
2.7 Gootlijsten/balustraden						
- Boei boarden				M	Plaatselijk slecht. Van weg de lekkende en gestage inwatering zijn de boei op diverse plaatsen aangetast en ingerot terwijl enkel deels zijn losgeraakt. Vernieuwen van de boeien bij dak werkzaamheden wordt aangeraden.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
					Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
<u>2.8 Diversen</u> Dakdoorvoeren				S	 Zie opmerking bitumenbedekking. 
3. INTERIEUR					
<u>3.0 Algemeen</u>	-	-	-	-	Deels bij de inspectie betrokken. Als gevolg van de talloze lekkage zijn diverse vloer afwerkingen van de boven verdieping ingerot. Verder doen de vertrekken van langdurige leegstand erg verpauperd aan. Na verluid krijg de vleugel een herbestemming. Opknappen/herstellen van het inwendige is onvermijdelijk.
<u>3.1 Binnenwanden</u>					
<u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u> <u>3.2.1 Dragende constructies</u> Hout	-	-	-	-	Diverse voeren welke over de betondekken heen zijn gerealiseerd zijn door de lekkages deels ingerot. Zie verder ook kapconstructie 2.1 Te vernieuwen.

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
Beton	G					
3.2.2 Vloeren	-	-	-	-	De betonvloeren zijn afgewerkt met hout en vervolgens van linoleum bedekking voorzien.	
Bovenverdieping bij trappenhal				S	Het betreft de vloer boven de betonconstructie welke door langdurige lekkage totaal verrot is. Vernieuwen is noodzakelijk.	
						
<u>3.3 Plafonds</u>				S	De plafonds zijn betimmerd met zachtboardplaten welke plaatselijk door de lekkages zijn verrot en deels afgevallen. Te vernieuwen.	

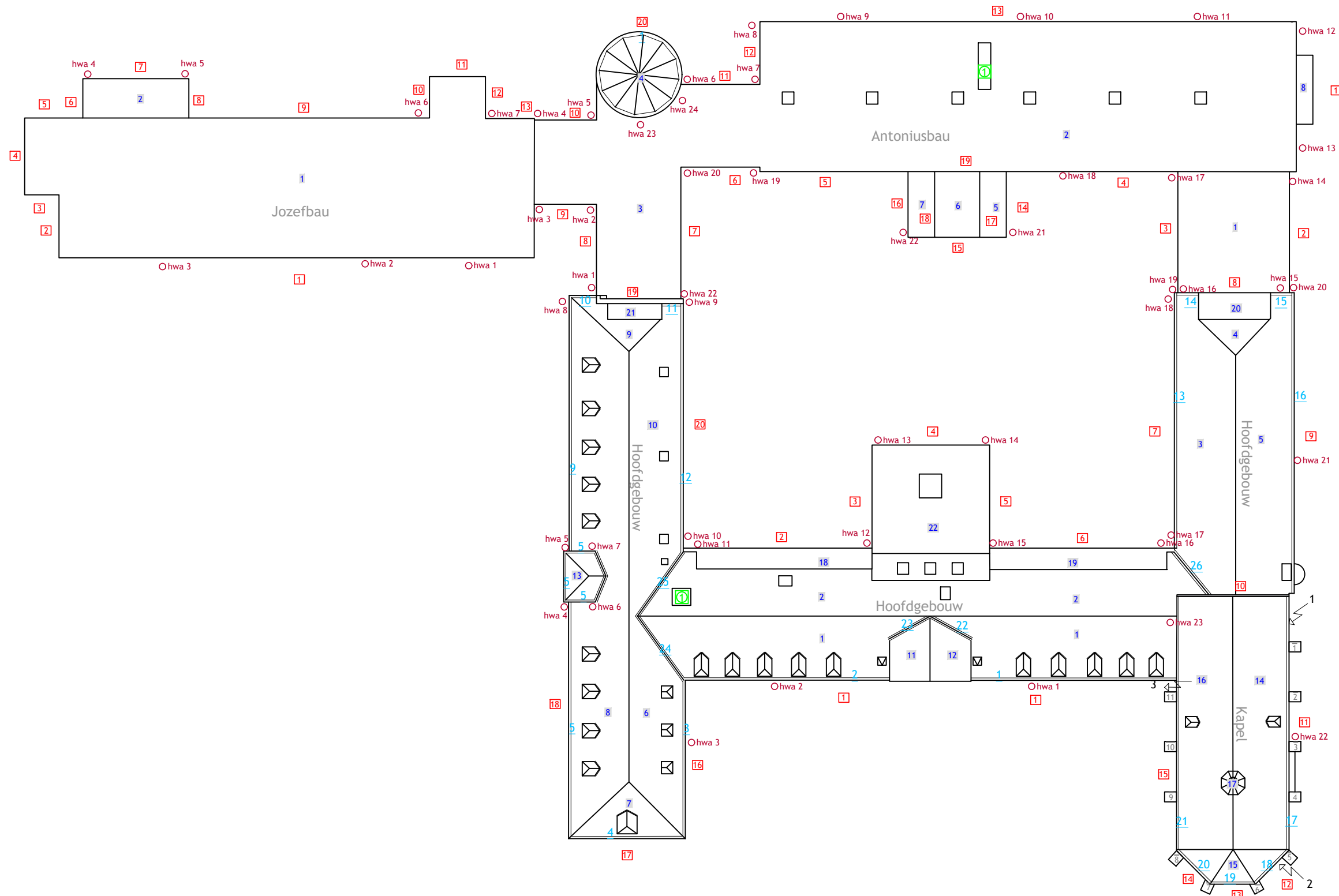
Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
						
<u>3.5 Trappen (type)/ loopbruggen</u> Trappen Baksteen	G				Wel zijn de rubberen strippen van de trapwellen deels losgeraakt hetgeen erg hinderlijk is. Te herstellen.	
<u>3.6 Betimmering en betegeling</u> Lambrisering , plafonds e..d	-	-	-	-	Van de bovenste verdieping door talloze lekkage ingerot en deels afgevallen /verdwenen. Vernieuwen is noodzakelijk.	
						
<u>3.7 Binnenpleisterwerk en muurschilderingen</u> 3.7.1 Pleisterwerk plafond en wanden boven verdieping				S	Door lekkages beschadigd. Te herstellen.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
					 	
Overige verdiepingen				M	Erg onderkomen en veel leksporen. Te herstellen.	
3.7.2 Muurschilderingen Figuratief schilderwerk (afbeeldingen)	-	-	-	-	In enkel vertrekken zijn de muren figuraal beschilderd.	
3.7.3 Muurverfwerk/sauswerk				S	Erg vuil en onderkomen.	
4. DIVERSEN						
<u>4.1 Technische installaties</u>						
4.1.0 Algemeen					NB. Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installatie valt buiten de inspectie van de monumentenwacht. Zowel water als lichtnet afgesloten.	
4.1.1 Bliksembeveiliging	-	-	-	-	Niet van toepassing	
4.1.2 Brandbeveiliging	-	-	-	-	In de leegstaande bouwdelen bevinden zich haspels en	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
					blusser welke niet recentelijk gekeurd zijn.	
4.1.3 Elektra					N.B. De inspectie van de elektrische installatie heeft uitsluitend betrekking op bevestiging en uiterlijke toestand. Voor wat het functioneren betreft dient u een ter zake gespecialiseerd bedrijf te raadplegen.	
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u>						
Interieur						
- Toegankelijkheid algemeen	G					
- Toegankelijkheid kapruimten	-	-	-	-	Niet van toepassing.	
- Loopbruggen / bordessen	-	-	-	-	Niet van toepassing	
- Ladders / trappen met leuningen	-	-	-	-	Niet van toepassing	
- Toegang tot daken en goten					Via lifthuis belendend pand. Gevel 19	
Exterieur						
- Bereikbaarheid algemeen	-	-	-	-	Tot ladder hoogte.	
- Voorzieningen daken	-	-	-	-	N.B. In verband met het gestelde in de wet en regelgeving om te zorgen voor veilige en gezonde werkplekken – met name de arbeidsomstandigheden wet (arbo)- is het noodzakelijk voor iedereen dat daken of goten goed en veilig bereikbaar zijn en dat men zich te allen tijde moet beveiligen. Voor platte daken het navolgende Volgens beleidsregel 3.16 kan valbescherming achterwege blijven als de werkzaamheden worden verricht op meer dan 4 meter afstand van de dakrand mits de arbeidszone – en de weg daar naar toe – duidelijk gemarkeerd is als veilige zone. Is de arbeidszone ook daadwerkelijk afgezet, dan kan de afstand tot de dakrand beperkt worden tot 2 meter. Worden buiten de ‘veilige zone’ kortdurende werkzaamheden verricht, dan is het noodzakelijk om op platte daken altijd aangelijnd te werken volgens de werkmethode van gebiedsbegrenzing, ofwel ‘restraint werken’. Hierbij is een juiste positionering van de ankerpunten van belang. Bij gebiedsbegrenzing wordt de ‘werklijn’ te allen tijde zó kort ingesteld dat de gebruiker niet over de dakrand kán vallen.	
<u>4.3 Bestrating/terrein</u>						
Entree/plaveisel			M		Erg onderkomen. Te verbeteren.	
<u>4.5 Bomen/begroeiing</u>	-	-	-	-	Tegen gevel 2 en 3 ondervindt men overlast van takken. Terug dringen wordt aangeraden.	
<u>4.6 Vogels en vleermuizen</u>	-	-	-	-	Niet van negatieve invloed.	
<u>4.7 Diversen</u>						
Wet en regelgeving	-	-	-	-	Wij adviseren u voordat u met onderhouds – of	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
					Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley
					restauratiewerkzaamheden wilt beginnen, tijdig contact op te nemen met de ambtenaar monumentenzaken binnen uw gemeente. Deze kan u informeren omtrent eventueel noodzakelijk vergunningen en/of subsidiemogelijkheden. U voorkomt hiermee problemen of vertragingen tijdens de uitvoering.
					24-08-2020 M. Beeren Monumentenwachter Monumentenwacht Limburg
Gevel 1					
Gevel 2 t/m 4					

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
Gevel 7 t/m 12					Objectnummer LB2674C Jozefbau Kloostercomplex Watersley 



RENVOOI	
1	gevels
1	dakvlakken
1	dakkapellen/luiken
1	schoorstenen
1	goten
hwa 1	hemelwaterafvoer
1	steunberen
↖ 1	bliksemafleiding
	nokvorsten pannen

monumenten wachtlimburg  Boschstraat 45 6011 AT Maastricht info@monumentenwachtlimburg.nl www.monumentenwachtlimburg.nl	Object Nummer:	LB2674	Datum:	26-08-2020
	Naam:	Klooster Watersley	Schaal:	nvt
	Adres:	Watersley 1		
	Plaats:	Sittard	Getekend door:	MWL/RB
	Rijksnummer:	527879	Blad:	1 van: 1