

## Opname technische staat dijkwoning fam. De Waal

Maasdijk 66, Wijk en Aalburg

27-09-2022



## Inleiding

### Objectgegevens

Object:	Dijkwoning
Straat:	Maasdijk 66
Postcode:	4261AK
Plaats:	Wijk en Aalburg
Bouwjaar:	1930

### Inspectiegegevens

Inspectienummer:	P2105
Rapport opgesteld door:	A. Bax
Inspectie uitgevoerd:	23-09-2022 en 27-09-2022

### Algemeen

De dijkwoning is gedeeltelijk in/tegen de dijk gebouwd en bestaat uit een soutterrain met verdieping en een kap. De dijkwoning is in de jaren '80 uitgebreid met een uitbouw aan de achterzijde. Het geheel is opgetrokken uit metselwerk en voorzien van een gebroken kap met oranje dakpannen.

Het soutterrain heeft een sta-hoogte van 1,8m en is gebouwd onder het waterkeringspeil van de afgedamde Maas. Volgens de bewoner heeft het soutterrain afgelopen jaren diverse keren onder water gestaan en heeft hierdoor zichtbare waterschade opgelopen. Daarnaast vertoont het soutterrain andersoortige vochtproblemen in zeer ernstige mate.

Het geheel is op het zicht aan de voorzijde ongeveer 10cm verzakt.

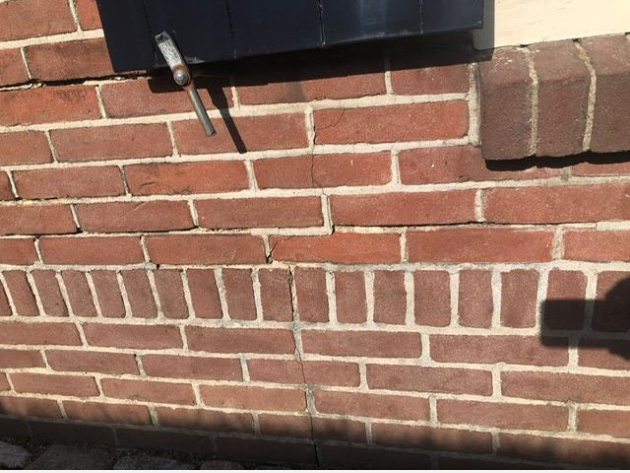

### Bouwkundige staat en bereikbaarheid



- De bouwkundige en constructieve staat van het casco is slecht
- De onderhoudsstaat is redelijk
- De toegankelijkheid voor inspecties is goed
- De bereikbaarheid voor inspecties is goed

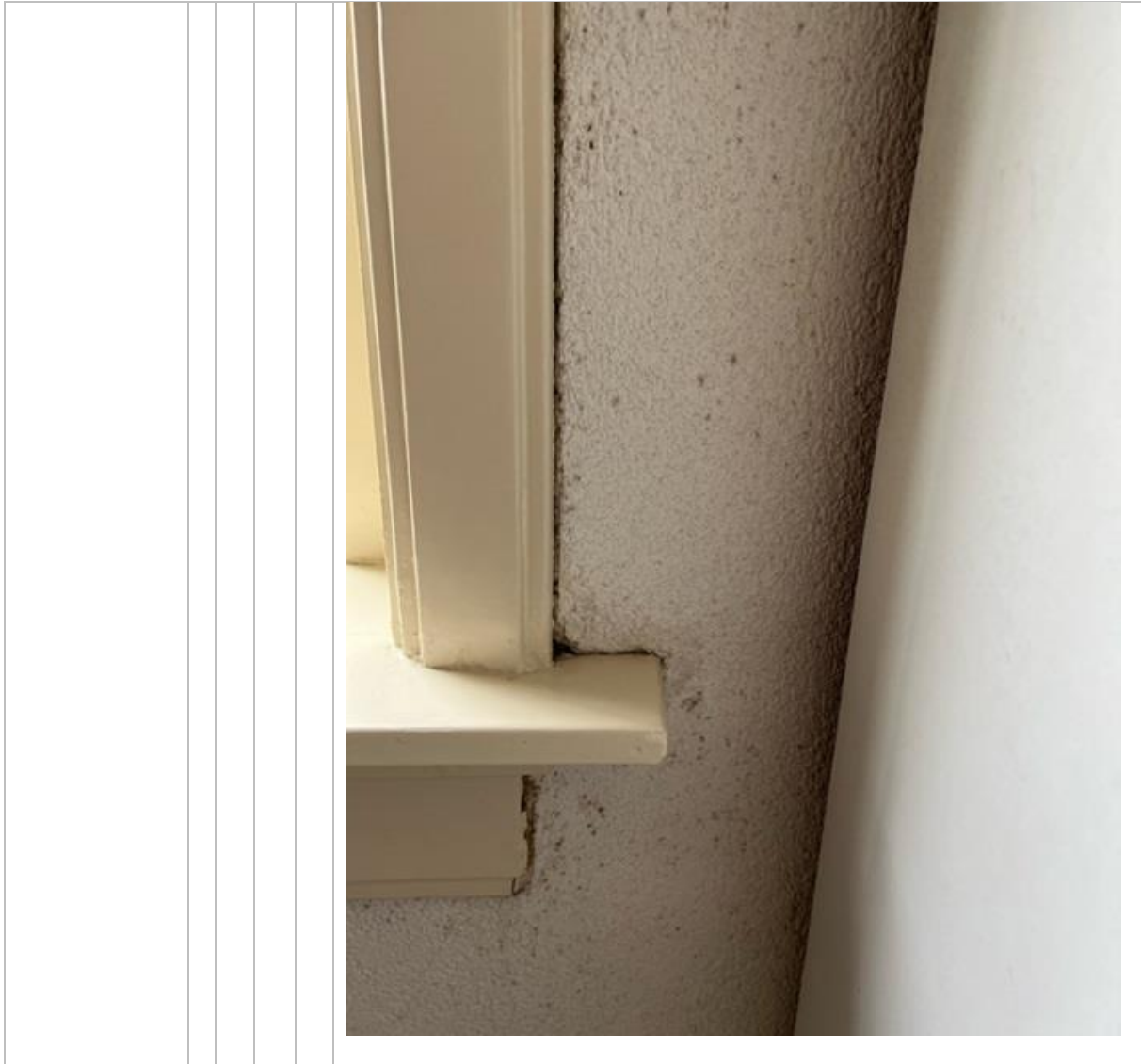
### Bijlagen

n.v.t.

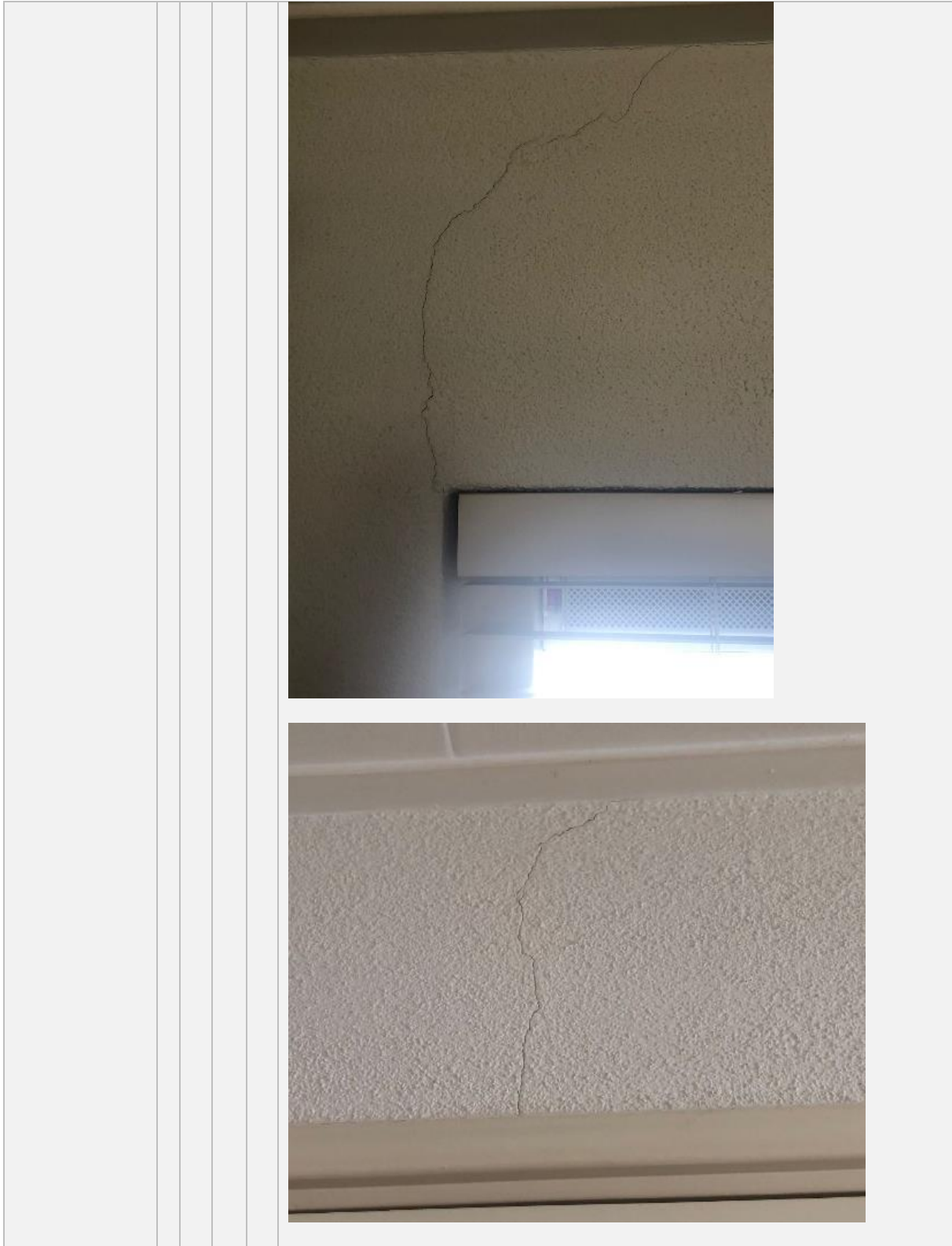
## Inspectie



Rubriek	Kwalificati e	Toelichting
1. Gevels		
Fundering	S	De woning vertoont aan de voorzijde ernstige verzakkingen. De nieuwe uitbreiding en oude dijkwoning zijn verschillend gefundeerd en hebben zich verschillend van elkaar 'gezet'. De oude dijkwoning is op houten palen geplaatst, die waarschijnlijk zijn vergaan. In 1972 is de uitbreiding aan de achterzijde geplaatst, en zijn maatregelen genomen om toen al het zakkingsproces te ondervangen. Om een duurzame oplossing voor het verzakkingsproces te bieden zal de gehele woning opnieuw gefundeerd moeten worden d.m.v. een betonnen tafelconstructie op buispalen. Dit is echter in een dijktaalud praktisch niet uitvoerbaar.
Gevels	S	De gevels vertonen op diverse plaatsen scheurvorming en losgebarsten voegwerk. Dit is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van de verzakkingen.
		 

				
<b>Vensters</b>		M	S	<p>De vensters zijn over het algemeen in matige tot slechte staat. Enkele kozijnen zijn zeer slecht. Het schilderwerk is op diverse plaatsen open gescheurd, en het onderliggende hout vertoont verschijnselen (zacht) van een beginnend rottingsproces.</p> <p>Aan de binnenzijde zijn op diverse plaatsen sporen van zeer vochtige gevels waarneembaar. Langs de aftimmeringen zijn donkere aftekeningen zichtbaar in het stucwerk. Er bestaat een aanzienlijk risico dat de kozijnen vanuit het metselwerk grotendeels zijn weggerot. Als gevolg daarvan is het schilderwerk losgelaten en opengescheurd.</p>
				



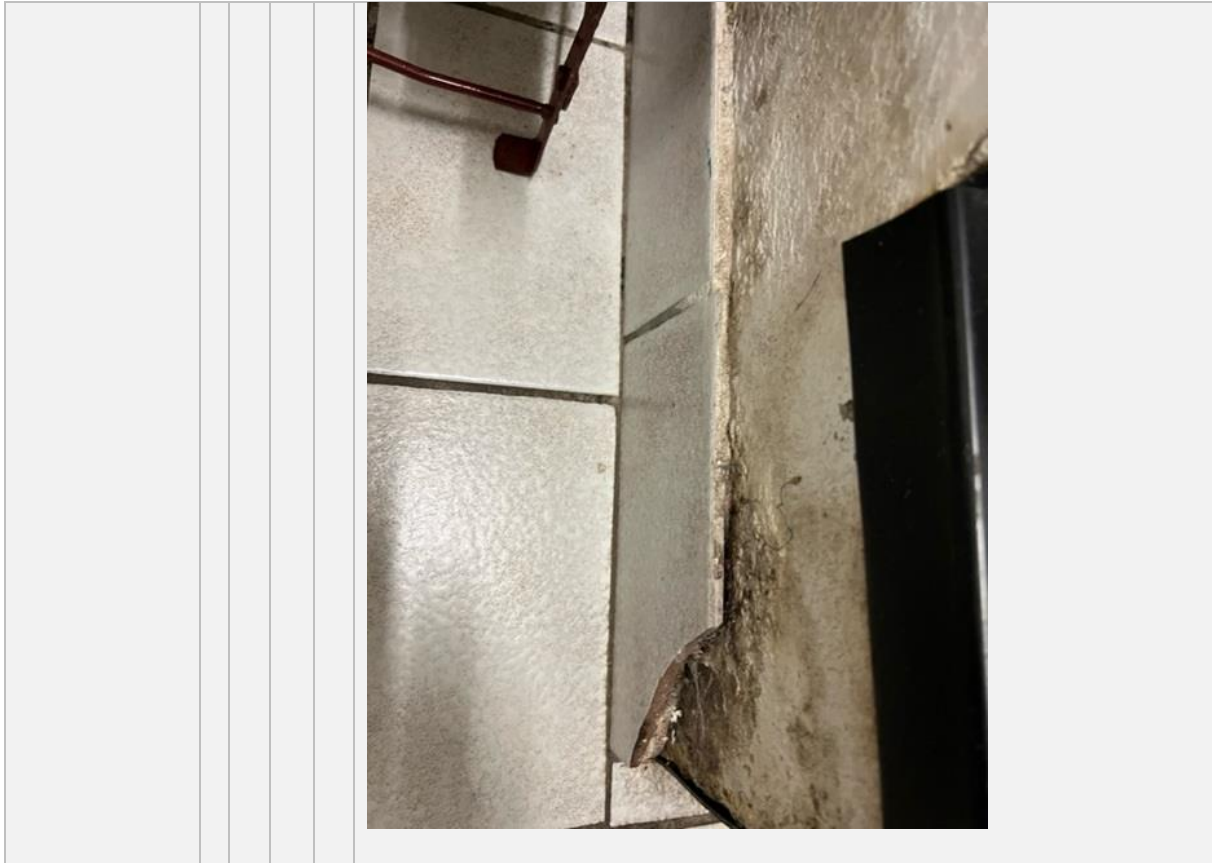
				
<b>2. Daken</b>				
<b>Kapconstructies</b>	R			De bestaande kapconstructie en dakafwerking zijn in redelijke staat.
<b>Loodaansluitingen</b>		M		De loodaansluitingen verkeren in matige staat. Het loodwerk rondom de schoorsteen is uitgedroogd en vertoont scheurvorming.
<b>Goten en hemelwaterafvoeren</b>	R			De goten en hemelwaterafvoeren zijn schoon, en vertonen geen lekkages.
<b>Dakopeningen</b>	R			Er zijn diverse dakramen aanwezig. Deze vertonen geen gebreken en verkeren in redelijke staat.
<b>Schoorstenen</b>		M		Nabij de schoorsteen worden lekkages geconstateerd in de dragende binnenwanden. Het metselwerk en voegwerk van de schoorsteen is in slechte staat (losgebarsten voegwerk) en de loodaansluitingen zijn niet in orde. Waarschijnlijk is dit de oorzaak van het vochtprobleem op de binnenmuren.
<b>Gootlijsten</b>				N.v.t.
<b>3. Interieur</b>				
<b>Binnenwanden</b>		M	S	De binnenwanden bestaan uit metselwerk en zijn voorzien van spuitstucwerk. Op diverse plaatsen is scheurvorming waarneembaar. O.a. boven kozijnen, deuren en op andere 'gevoelige' plaatsen. Daarnaast is op diverse plaatsen vochtschade zichtbaar, rondom de kozijnen zijn donkere aftekeningingen zichtbaar en nabij wand-kap aansluitingen is vochtschade waarneembaar.





				 
<b>Dragende constructies/vloeren</b>	R			De vloeren bestaan uit houten balklagen en op het oog verkeren deze in redelijke staat. Er is geen destructief onderzoek gedaan, waardoor niet vastgesteld kan worden of de balkkoppen in goede staat verkeren. Aandachtspunt is wel dat de zichtbaar vochtige wanden van het soutterrain mogelijk invloed kunnen hebben op de balkkoppen.
<b>Soutterrain</b>			S	Het soutterrain verkeert in zeer slechte staat. Op diverse plaatsen is schimmel waarneembaar, als gevolg van zeer vochtige wanden. In de fundering, de overgang tussen oude dijkwoning en uitbreiding is een exceptionele mate van schimmelgroei aanwezig. Dit duidt op een ernstig vochtprobleem. Het bewonen van ruimtes met een dergelijke mate van schimmelgroei levert gezondheidsrisico's op. Als tijdelijke oplossing wordt hier geadviseerd om deze ruimtes zeer grondig te ventileren en niet als verblijfsruimte te gebruiken.







				
<b>Binnenpleisterwerk</b>		M		Het binnenpleisterwerk is gedateerd maar verkeerd in een onderhouden staat, behoudens de zichtbare scheurvorming en vochtschade op diverse plaatsen.

				
<b>4. Diversen</b>				
<b>Installaties</b>				Geen bijzonderheden te benoemen, behoudens dat de installatie gedateerd is en er geen actieve ventilatie in het soutterrain aanwezig is.
<b>Terrein</b>				Het omliggende terrein verschilt qua niveau i.v.m. de dijksituatie. Volgens de bewoners is de woning laag gebouwd waardoor het soutterrain meerdere malen blank heeft gestaan bij hoogwaterstand van de Afgedamde Maas.
<b>Bomen/begroeiing</b>				Geen bijzonderheden.