



Aan AG stadsontwikkeling Leuven  
tav Wim Jaubin  
Professor Van Overstraetenplein 1  
3000 Leuven

**Datum** 10.06.24  
**O ref** 212205

**BETREFT: scheuren in voorgevel woning Schoolbergenstraat 209, 3210 Lubbeek**

Geraadpleegde documenten:

-plaatsbezoek dd. 07.06.24

Vaststellingen

Er zitten een aantal verticale scheuren in de voorgevel – het is niet duidelijk of ze doorheen de hele muur lopen. De zijgevels vertonen geen scheuren. De achtergevel kon niet worden nagezien. De dakgoot vooraan verkeert in slechte staat: ze vertoont lekkage en een deel van de afkasting is vermoedelijk al naar beneden gevallen.

Advies

De scheuren in de voorgevel kunnen wijzen op een verschil in zetting tussen de puntgevels van de woning (hoogste muren, zonder openingen dus ook veruit de zwaarste muren) en het middendeel. Mogelijks zit er ook nog een kleine kelder onder het middendeel van de woning wat het zettingsverschil nog zou vergroten. Nazicht op Databank Ondergrond Vlaanderen leert dat de ondergrond zeer waarschijnlijk bovenaan bestaat uit zandhoudende leem met daaronder glauconiethoudend zand. Een verschil in aanzetdiepte en belasting van de funderingen zou de scheuren kunnen verklaren.

De scheuren hebben mogelijks de samenhang van de voorgevel verbroken, maar de gevels staan visueel nog in het lood en zijn waarschijnlijk nog verbonden door de gevelankers aan de achterliggende vloeren. Er werd ook nagekeken wat de toestand van de woning was in 2009 (fotos op google streetview). Op dat moment waren de scheuren al zichtbaar, zij het wat minder uitgesproken. Deze elementen doen me besluiten dat er geen instortingsgevaar is op korte termijn, hoewel het beter zou zijn aan de binnenzijde van de woning ook een inspectie te doen.

Op korte termijn is de schade aan de dakgoot onrustwekkender. Niet alleen kan de rest van de afkasting naar beneden vallen, maar de lekkende goot kan ervoor zorgen dat het hout aan de dakvoet wordt aangetast (schimmels, rot,...) waardoor de gevel bovenaan ook los komt te staan.

De goot moet dus zo snel mogelijk worden gerepareerd (of vervangen door een hanggoot). Op dat moment kan de omvang van de reeds ontstane schade aan de dakvoet worden geïnspecteerd.

Hopend u met deze nota van dienst te zijn geweest,

Jo Deflander

voor ir. arch. Jo Deflander bvba