

Nota stabiliteit

opgemaakt te Leuven op 22/05/2026

betreft	Nazicht scheurvorming in de gevel Jozef Pierrestraat 91 3010 Kessel-Lo	
opdrachtgever	Liedewij Borremans liedewij.borremans@hotmail.com	
stabiliteitsingenieur	ORCA architectuur & stabiliteit Vertegenwoordigd door Jade Bex, bestuurder en Kato Van Meensel, medewerker Blijde Inkomststraat 35 / 0001 3000 Leuven +32 16 23 10 72 orca@orcaarchi.be	
datum	22 mei 2026	plaatsbezoek
	4 juni 2026	verslag

Voorliggende nota beschrijft de situatie en mogelijke ingrepen. Deze moeten getoetst worden aan de uitvoeringsdetails en situatie ter plaatse.

1. Samenvatting

Ondanks de zichtbare scheuren lijkt de woning stabiel. Sinds de verbouwingen in 2018 zijn geen nieuwe scheuren meer waargenomen met uitzondering van een kleine scheur rechts onder het gelijkvloerse raam in de voorgevel. Hieruit kunnen we concluderen dat de woning sinds de recentste verbouwingen niet meer vervormd is. De bestaande scheuren vormen mogelijks een esthetisch probleem maar geen stabiliteitsprobleem. Verdere opvolging is dan ook niet noodzakelijk. In onderstaand verslag wordt de oorzaak van de scheuren beschreven en worden suggesties gegeven om de huidige toestand te verbeteren maar dringende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

2. Vaststellingen

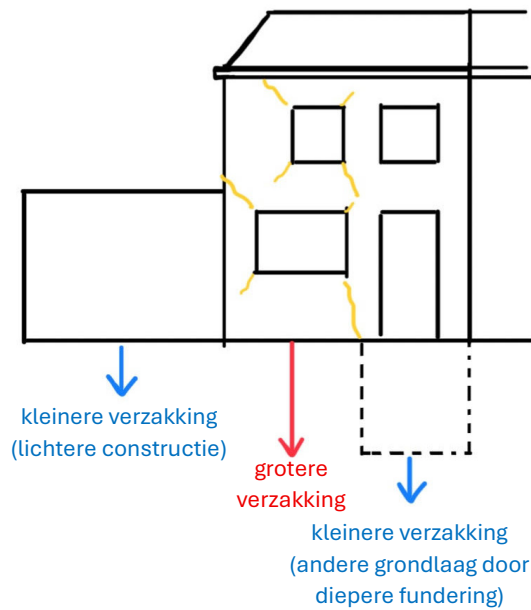
In de gevel van de woning zijn sporen van scheurvorming zichtbaar. De scheuren zijn ontstaan na werken in de straat in 2008. Na de werken zijn de scheuren destijds hersteld geweest. Op basis van het plaatsbezoek lijkt de scheurvorming meerdere oorzaken te hebben.



Scheurpatroon voorgevel.

2.1. Oorzaak 1 en 2: primaire en secundaire zettingen door verschil in funderingsdiepte

De eerste oorzaak van de scheurvorming is te wijten aan het feit dat de woning slechts gedeeltelijk onderkelderd is. Het rechtse deel van de woning is onderkelderd van aan de voorgevel tot aan de oorspronkelijke achtergevel. Het linkse deel van de woning en de garage zijn niet onderkelderd. Dit zorgt ervoor dat het linkse deel van de woning lichtjes wegzakt t.o.v. het rechtse deel. Ter hoogte van de kelder zit de fundering namelijk dieper waardoor deze zich in een andere, diepere grondlaag bevindt, typisch met een andere kwaliteit. Dit wegzakken van de ene helft ten opzichte van de andere helft veroorzaakt een typisch diagonaal lopend scheurpatroon. Ook ten opzichte van de garage zakt het linkse deel van de hoofdwooning harder weg dan de garage zelf omdat de garage minder zwaar is door de beperktere hoogte. Het zwaardere deel zakt dus meer in de grond dan de lichtere garage. Verder volgen scheuren doorgaans de weg van de minste weerstand, wat verklaart waarom de scheuren zich voornamelijk in de richting van de raamopeningen voordoen. Op onderstaande tekening zijn de zettingen en het hierdoor gevormde scheurpatroon weergegeven.



We zien ditzelfde patroon van scheurvorming ook terug bij zowel de voor- als de achtergevels van de naburige huizen van dezelfde typologie.



Gelijkaardig scheurpatroon bij burenen.

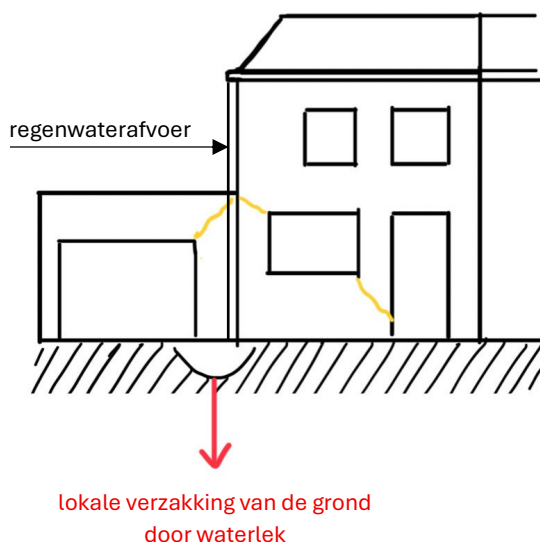
De tweede oorzaak van scheurvorming is een secundaire zetting door het uitdrogen van de grond. Doorheen het jaar schommelt de vochtigheid van de grond wat impact heeft op de zettingen van de grond. Omdat de vochtigheid varieert doorheen de grond zal er ook hier een verschil zijn in zettingen door het diepteverval, wat opnieuw scheuren kan veroorzaken. Deze secundaire vorm van zettingen zorgt ervoor dat de herstelde scheuren na een tijdje terug lichtjes open kunnen komen te staan. Dat zien we ter hoogte van het gelijkvloerse raam in de voorgevel waar aan de buitenkant de scheur terug is open gekomen na herstel in 2008. Ook aan de binnenzijde is deze scheur beperkt zichtbaar. Ondanks dat deze oorzaak van scheurvorming altijd actief zal blijven is de impact ervan beperkt.



Scheur die opnieuw is open gekomen na herstel.

2.2. Oorzaak 3: tijdelijke grondverzakking door waterlek

Ten slotte valt het op dat de voorgevel en een deel van de garage extra naar voren en opzij hellen ter hoogte van de hoek tussen de woning en de garage. De scheuren zijn hier opvallender en het metselwerk helt hier ook enkele centimeters naar voren. Het vermoeden is dat tijdens de werken in de straat in 2008 de regenwaterafvoer, die zich in deze hoek bevindt, op een bepaald moment kapot is gegaan. Het ondergronds wegspoelen van regenwater heeft vermoedelijk plaatselijk gezorgd voor een grondverzakking, door het wegspoelen van de grond op deze plaats. Deze grondverzakking onder de hoek van het gebouw kan verklaren waarom het gevelmetselwerk hier sterker naar voren en opzij is gaan hellen dan wat te verklaren is door het verschil in funderingsdiepte. Dit verklaart ook waarom de zettingen ter hoogte van deze hoek opmerkelijk groter zijn dan de scheuren bij de burens. Op onderstaande schets zijn de zettingen en het bijhorende scheurpatroon schematisch weergegeven.



Op volgende afbeelding is te zien hoe het gevelmetselwerk zowel verticaal als horizontaal is gescheurd ter hoogte van waar de regenwaterafvoer ondergronds gaat.



Extra scheurvorming door wegspoelen grond.

3. Maatregelen

3.1. Advies i.f.v. oorzaak 1

Omdat de woning recent gerenoveerd is geweest in 2018 is de kans groot dat er reeds een nieuwe betonplaat is gestort op de gelijkvloerse verdieping naast de kelder. Hierdoor zullen de zettingen door het verschil in funderingsdiepte niet meer verder optreden. Indien er bij de renovatie geen nieuwe betonplaat is gestort raden we aan deze alsnog te voorzien. De betonplaat wordt dan ter hoogte van het niet-onderkelderde deel geplaatst en wordt verankerd aan de muren en funderingen, zodat het niet onderkelderde deel van de woning hierop kan worden afgesteund.

3.2. Advies i.f.v. oorzaak 3

Ingrepen zijn niet noodzakelijk. Echter, door het plaatselijk naar voor komen van de gevelstenen wordt het afgeraden om bij een eventuele isolatiewerken de spouwmuur op te vullen met isolatie. Op de horizontale vlakken in het metselwerk, ontstaan door de scheurvorming, kan namelijk regenwater blijven staan en zo binnensijpelen in de spouwmuur. We raden aan om, indien isoleren gewenst is, aan de buitenzijde te isoleren. Dit kan rechtstreeks tegen de bestaande gevelsteen of tegen de draagmuur door eerst de bestaande gevelsteen te verwijderen. Indien wordt gekozen voor de tweede optie dient er rekening gehouden te worden met de bouwwijze van de woning en de aanwezigheid van eventuele voegresten en dergelijke die het isoleren volgens deze methode complex kunnen maken. Wanneer de gevelsteen wordt verwijderd kan er gecontroleerd worden of de draagmuur destijds al dan niet hersteld en verstevigd is geweest met spiraalankers of dergelijke. Indien dit niet het geval is wordt aangeraden dit alsnog te doen. De bestaande voegen moeten dan ter hoogte van de scheuren worden ingeslepen over een breedte van 1 meter en dit voor één derde van de voegen. Dit wil zeggen dat er telkens een voeg wordt ingeslepen, waarna twee voegen niet worden ingeslepen en zo verder. Dit dient te gebeuren over de volledige hoogte van de scheur. Hierna wordt het spiraalanker ingeplaatst in de voeg volgens de voorschriften van de fabrikant, en wordt er opnieuw gevoegd.