

CHE STUDIE

Kerkstraat 10 - Begijnhof Diest

Typologie

Breedhuis - enkelhuis (2 traveeën, 1-1,5 bouwlagen)

Kadastrale gegevens

Diest, Afdeling 1, Sectie A, 1861c

Datering

18de-19de eeuw

Bescherming

Monument (1938)

Landschap (1939)

Unieke elementen

/

Bouwaanvragen

geen



afb. 1 Voorgevel Kerkstraat 10 - 12

Korte bouwgeschiedenis

De woning in de Kerkstraat 10 bestaat uit één en anderhalve bouwlaag en twee traveeën onder pannen zadeldaken. De rechter travee vormde oorspronkelijk een geheel met woning nummer 12. In 1909 werd dit gebouw opgesplitst in twee woningen en werd vermoedelijk de lagere linker travee bijgebouwd als toegang voor nummer 10. Dit deel van het perceel was echter ook al voor de splitsing bebouwd.

Mogelijk was de woning voorheen gekend als H. Paulus Beking volgens een telling in 1796. Er zijn geen verdere gegevens hieromtrent bekend. Vermoedelijk werd de woning eind 18de-begin 19de eeuw herbouwd en samengevoegd met Kerkstraat 12.

Bij de mutatie in 1909 werd het perceel in twee delen gesplitst en ontstonden de huidige woningen nummer 10 en 12. Bij een volgende mutatie in 1936 werd er aan de achterzijde van nummer 10 een smalle uitbouw toegevoegd en werd het tuinperceel gesplitst.

SYNTHESE CHE STUDIE

Kenmerkende elementen

Bouwlagen	1-1,5
Traveeën	2
Metselverband	kruisverband
Ankers	recht
Plint	gecementeerd
Fries	/
Dak	hoofdvolume: zadeldak met tegelpannen (Z) en leien (N) zijvolume: zadeldak met pannen
Kroonlijsten	hanggoten in zink
Daklichten	1
Buitenschrijnwerk	hout

Maatregelen beheersplan

- betonnen tuinafsluiting op perceelsgrens te verwijderen
- aanbouwen te verwijderen
- losse elektrische bedrading te verwijderen

Historisch waardevolle elementen

- positie schouw
- houten stijl en regelwerk gemene muur 10 - 12 op de verdieping
- historische pleisterlagen op de wanden op de verdieping
- houten plankenvloer op de verdieping (en zolder)
- houten spanten en gordingen dakconstructie
- dakbebording

Storende elementen

- (bijgebouwd eenlaags volume aan de noordzijde)
- betonnen tuinafsluiting

Bouwkundige evaluatie

- huidige toestand dak	matig
- huidige toestand buitenschil	matig
- huidige toestand interieur	matig
- huidige toestand achterbouw	slecht

Uit te voeren restauratiewerken

Dak

- controleren en herstellen van het dakgebinte
- plaatselijk vervangen van aangetaste en verweerde delen
- preventieve en curatieve behandeling houten elementen
- controleren en herstellen dakbebording
- eventueel plaatsen van een onderdak
- vernieuwen dakbedekking
- isoleren van het dak (niet premiegerechtigd)

Buitenschil

- behandelen opgaand metselwerk tegen opstijgend vocht
- controleren en herstellen van het metsel- en voegwerk
- kaleien van de buitengevels
- herstellen cementering plint
- vervangen van het buitenschrijnwerk naar bestaand model (houten kader met getrokken monumentenglas)
- ontroesten en roestwerend behandelen van muurankers

Interieur

- vernieuwen en isoleren vloer op de gelijkvloerse verdieping (niet premiegerechtigd)
- controleren en eventueel herstellen vloeren en plafonds
- vernieuwen technische installaties cfr. huidige normen (niet premiegerechtigd)

Bronnen

- 'Beheersplan Begijnhof Diest; meerjarenplan voor de globale aanpak van het begijnhoflandschap (jan. 2015)' opgemaakt door ARAT architecten i.s.m. Studiebureau Monumentenzorg

- 'Registratiefiches Kerkstraat (april 2015)' opgemaakt door Studiebureau Monumentenzorg

- 'Verslag van de bouwkundige inspectie (okt. 2014)' opgemaakt door Monumentenwacht

1. FOTOGRAFISCH VERSLAG

Kadastermutaties

1909, schets 57: 1861a en 1861b.

Het perceel wordt gesplitst in 1861a en 1861b.

1936, schets 48: 1861a wordt 1861c.

Een kleine uitbouw wordt toegevoegd aan de achterzijde. Het tuinperceel wordt eveneens opgesplitst.

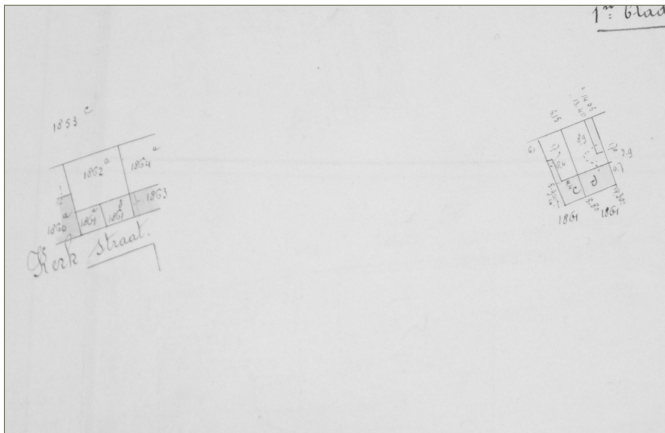


afb. 2 Kadasterschets 1909 (uit Kadaster Vlaams-Brabant)

Historische afbeeldingen



afb. 4 Kerkstraat 1925 (© SAD)



afb. 3 Kadasterschets 1936 (uit Kadaster Vlaams-Brabant)



afb. 5 Kerkstraat 1942 (© SAD)

Huidige toestand



afb. 6 Voorgevel Kerkstraat 10



afb. 8 Achtergevel en achterbouw Kerkstraat 10



afb. 7 Voorgevel Kerkstraat 10 - 12



afb. 9 Achtergevel Kerkstraat 10 - 12 en betonnen afsluiting

2. KENMERKENDE ELEMENTEN INTERIEUR / EXTERIEUR

Historisch waardevolle elementen exterieur

Algemeen

De gevelopeningen mogen niet gewijzigd worden. Deze zijn mogelijk aangepast, maar weerspiegelen nog steeds de kenmerkende interne structuur van het gebouw dat vroeger een geheel vormde met nummer 12, met een centrale gang, rechts daarvan de kelder met erboven de trap en uiterst links en rechts twee grotere kamers.

De muurankers maken deel uit van de historische constructie.

De zijgevel die boven het linker volume uitsteekt is een bakstenen tuitgevel met vlechtingen, schouders en rechte en gebogen muurankers. Deze gevelvorm komt in het Begijnhof van Diest verschillende keren voor en is een typisch element.

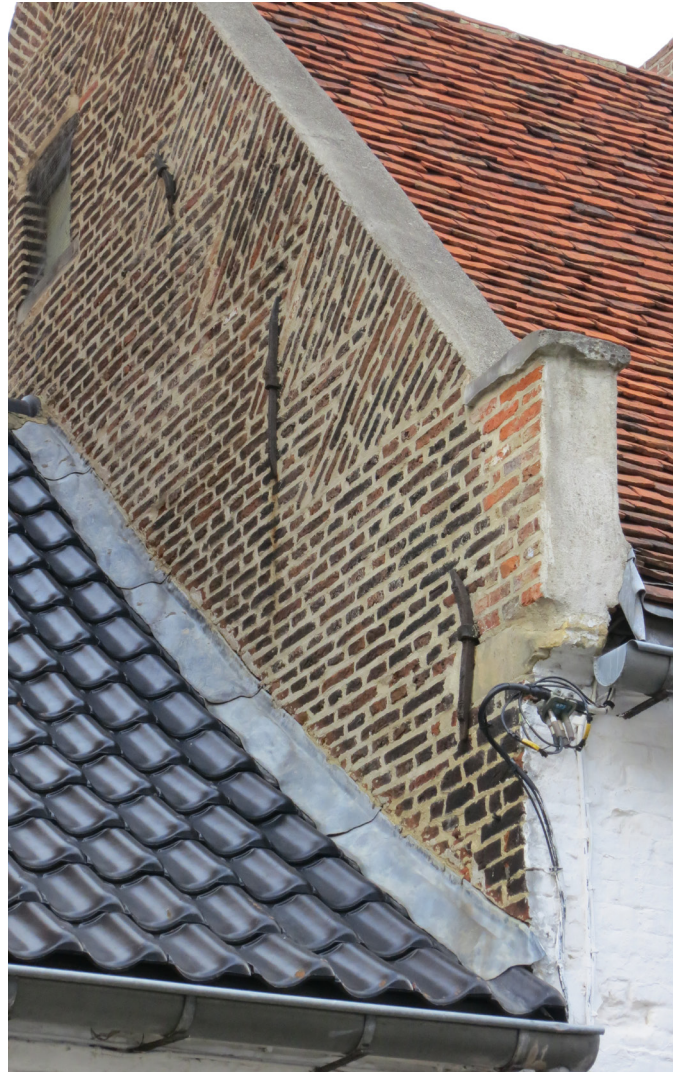
Rond de vensteropeningen in de achtergevel zijn sporen van aanpassingen zichtbaar.

Storende elementen exterieur

- Aanbouw tegen de achtergevel

Bij het eventuele verwijderen van de aanbouw moet onderzocht worden of er nog onderdelen van vroegere venster- of deuromlijstingen bewaard zijn. Deze moeten bewaard en indien nodig hersteld worden. Na afbraak van de aanbouw moet de achtergevel gekaleid worden zodat deze visueel een geheel vormt.

- Betonnen tuinmuur op perceelsgrens



afb. 10 Detail vlechtingen en schouderstukken zijgevel

Historisch waardevolle elementen interieur

Algemeen

Het interieur van nummer 10 en 12 heeft nog de typische indeling van een begijnhofhuisje met een centrale gang op het gelijkvloers met links en rechts grote kamers en aan één zijde van de gang de kelder en de trap naar de verdieping. Op de verdieping bevindt zich vooraan de centrale traphal die toegang biedt tot de drie aanpalende vertrekken. Deze indeling moet behouden blijven hoewel deze door de splitsing van het gebouw niet meer goed leesbaar is.

Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping is de historische plafondconstructie (samengestelde balklaag met moer- en kinderbalken) nog in delen bewaard. Deze plafondconstructie is een karakteristiek element dat bewaard moet worden.

Verdieping

Op de verdieping is een bepleisterd rookkanaal bewaard. Hoewel hieraan geen historisch waardevolle elementen bewaard zijn documenteert het wel de positie van de vroegere schouw of haard en daardoor ook de indeling van het huis en de functie van de verschillende kamers. Dit rookkanaal mag aangepast maar niet verplaatst worden.

De moerbalk van de plafondconstructie wordt in de westwand ondersteund door een natuurstenen console. Hoewel het hier mogelijk om recuperatiemateriaal gaat, is dit toch een historisch element dat bewaard moet blijven.

In de kamer op de verdieping is nog een houten plankenvloer bewaard. De plankenvloer is een karakteristiek element dat bewaard en indien nodig hersteld moet worden.

Vanuit de traphal van nummer 12 kan vastgesteld worden dat in de wand tussen nummer 10 en 12 op de verdieping nog houten stijl- en regelwerk bewaard is. Het gaat hierbij om historische constructieve elementen die bewaard moeten blijven. Indien er op de verdieping een doorgang van nummer 10 naar nummer 12 zou gemaakt worden, moet eerst grondig onderzocht worden waar zich in een vroegere fase de deuropening bevond.

Boven de wand naar nummer 12 is aan de zijde van nummer 10 de aanzet van het zoldergebinte te zien. Vermoedelijk is de historische kapconstructie op de zolder nog grotendeels bewaard. Deze heeft een hoge erfgoedwaarde.

Gelijkvloers

In de gelijkvloerse kamer is boven de huidige schouw in het plafond nog een raveelconstructie aanwezig, die erop wijst dat zich hier ook in een vroege fase een schouw bevond en dat deze breder was dan de huidige. Aan de huidige schouw zijn geen historisch waardevolle elementen bewaard maar de schouw en de raveling documenteren de positie van de vroegere schouw of haard en daardoor ook de indeling

van het huis en de functie van de verschillende kamers. De schouw mag aangepast maar niet verplaatst worden.

Storende elementen interieur

- Aanbouw tegen de achtergevel

Bij het eventuele verwijderen van de aanbouw moet onderzocht worden of er nog onderdelen van vroegere venster- of deuromlijstingen bewaard zijn. Deze moeten bewaard en indien nodig hersteld worden. Na afbraak van de aanbouw moet de achtergevel gekaleid worden zodat deze visueel een geheel vormt.

Samenvoegen van woning nummer 10 en 12

Indien men er in de toekomst voor kiest om de twee woningen nummer 10 en 12 terug samen te voegen, kan men overwegen om het linkse eenlaagse volume dat nu als toegang tot nummer 10 dient te verwijderen zodat de oorspronkelijke structuur van het gebouw terug beter leesbaar wordt.



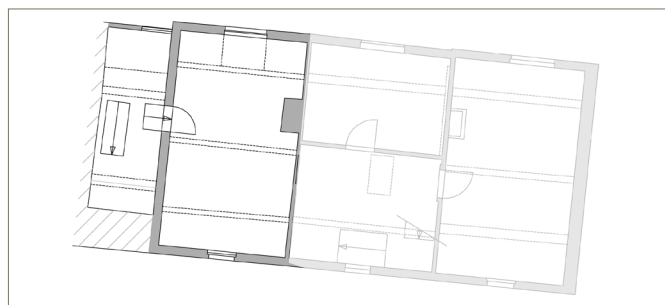
afb. 11 Historisch waardevolle elementen gelijkvloerse verdieping:
positie schouw



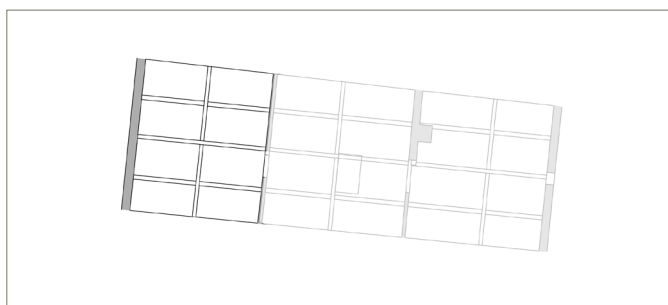
afb. 14 Storende elementen gelijkvloerse verdieping:
gelijkvloerse aanbouw



afb. 12 Historisch waardevolle elementen verdieping:
moerbalk met natuurstenen console, houten plankenvloer, houten stijl en
regelwerk gemene muur 10 - 12.



afb. 15 Storende elementen verdieping: /



afb. 13 Historisch waardevolle elementen zolder:
houten dakconstructie, houten dakbebordering



afb. 16 Inkomdeur in doorsteek



afb. 17 Schouw in voorkamer



afb. 22 Verdieping met waardevolle houten planken vloer (brede planken)



afb. 18 Voorkamer



afb. 19 Achterbouw te verwijderen



afb. 23-24 Detail wand en vloerafwerking



afb. 20-21 Overloop in doorsteek naar verdieping



afb. 25 Restant houten stijl en regelwerk gemene muur 10 - 12

2. BOUWKUNDIGE EVALUATIE

Bouwkundige evaluatie van het dak

Dakbedekking

Algemeen

De dakbedekking van het zuidelijk dakvlak (voorgevel) van het hoofddak bestaat uit oude tegelpannen in gebakken aarde, terwijl het noordelijk dakvlak met natuurleien bekleed is. Het lager gelegen dak naast het hoofdgebouw heeft een dakbedekking uit geglazuurde pannen in gebakken aarde en verkeert in goede staat. Het dak van de achterbouw bestaat uit pannen in gebakken aarde.

Specifiek vastgestelde gebreken

De tegelpannen zijn in redelijke staat en liggen op hun plaats. Lokaal zijn er pannen met afgebroken hoeken.

De natuurleien zijn bros en schilferen af. Lokaal werden beschadigde en uitgeschoven leien aangetroffen. De koperen leihaken zijn ernstig verzwakt en plooiën open, waardoor er leien kunnen uitschuiven.

Het dakafschot van de achterbouw is minimaal waardoor de pannen mosbegroeiing vertonen.

Aansluitingen, dakkapellen en dakdoorbrekingen

Algemeen

De nok van het hoofddak is afgewerkt met Boomse nokstukken in gebakken aarde met aanstrijkingen tussen de nokstukken onderling en in de aansluiting met leien en pannen.

De nok van het lager gelegen dak naast het hoofdgebouw is afgewerkt met geglazuurde nokstukken in gebakken aarde, terwijl de nok van de achterbouw bestaat uit nokstukken in gebakken aarde. In beide gevallen werden gecementeerde aanstrijkingen aangebracht tussen de nokstukken onderling en in de aansluiting tussen nokstukken en pannen. De nokken van zij- en achterbouw, alsook de gecementeerde topgevelbeëindiging van de achterbouw verkeren in goede staat.

De aansluiting van de dakbedekking van het hoofddak tegen opgaand metselwerk werd met ingevlochten lood gerealiseerd. In het zuidelijk dakvlak in tegelpannen werden boven de ingevlochten loodslabben afdekslabben geplaatst, terwijl in het noordelijk dakvlak in leien de aansluiting gecementeerd werd en daardoor niet controleerbaar is. Voor zover waarneembaar zijn de aansluitingen goed.

Het lood in de aansluiting van het lager gelegen dak van de zijbouw met het opgaand metselwerk zit goed op zijn plaats. De loden slabben van de aansluiting tussen achterbouw en opgaand metselwerk liggen op de pannen en werden in het metselwerk bevestigd met krammen. De slabben werden afgekit.

Door de aanwezigheid van een interieurafwerking in de dakkapel is de constructie niet controleerbaar. De dakkapel is bekleed met genagelde natuurleien en de nok is afgewerkt met nokstukken in gebakken aarde en gecementeerde aanstrijkingen. De aansluitingen tussen de dakkapel en het dakvlak worden gerealiseerd door ingevlochten lood.

Het baksteenmetselwerk van het vernieuwde bovendakse deel van de schoorsteen is in goede staat en de aansluiting met de dakbedekking zit op zijn plaats en is goed uitgevoerd. De kunststoffen dakdoorvoer van de achterbouw is oppervlakkig verweerd en ook de loden aansluiting op de pannen vertoont een lichte verwerking.

De ladderhaken voldoen niet aan de huidige norm, zijn plaatselijk verroest en het afdeklood is voor zover waarneembaar plaatselijk verweerd.

Specifiek vastgestelde gebreken

De Boomse nokstukken in gebakken aarde van het hoofddak en de dakkapel zijn licht verweerd en de aanstrijkingen zijn hier gebarsten, komen los of zijn lokaal verdwenen. De nokstukken en aanstrijkingen van de achterbouw zijn begroeid door algen en mossen. De cementering op het metselwerk boven de aansluitingen van het hoofddak vertoont plaatselijk lichte scheurvorming, waardoor op termijn de cementering kan loskomen door vorstschade en vocht in het onderliggende metselwerk kan indringen.

Boven de aansluiting van het lager gelegen dak van de zijbouw met het opgaande metselwerk is plaatselijk het voegwerk verdwenen.

De regenwaterafvoer van het hoofd- en zijgebouw sluiten aan op het lood van de aansluiting van het dak van de achterbouw, waardoor vervuiling ontstaat en er kans op vochtinfiltratie is. De aansluitingen tussen dakkapel en dakvlak en de afwerking van de hoekkepers met ingevlochten lood, de loden bekleding van de kilgoten alsook de loden dorpel vertonen allen (lichte) sporen van verwerking. De beschermende verflagen op het schrijnwerk van de dakkapel worden schraal en bladderen af op het liggend schrijnwerk in de laagste delen.

Het lood rond de kunststoffen dakdoorvoer van de achterbouw is verzakt, wat vermoedelijk het gevolg is van een slechte ondersteuning. De zone rond de dakdoorvoer is vervuild.

Afwatering

Algemeen

De zinken hanggoten en de gemetalliseerde gootbeugels zijn licht oppervlakkig verweerd. De afvoerbuizen, vergaarbak en hun bevestigingen verkeren in goede staat. De zuidelijke afvoer loost het water op de straat, terwijl de noordelijke afvoeren wel op de riolering zijn aangesloten. De riolering is niet controleerbaar, maar er zijn geen aanwijzingen dat er zich problemen voordoen.

Specifiek vastgestelde gebreken

De zuidelijke afvoerbuiz is onderaan gedeukt. De lasnaad van de elleboog is gescheurd. De noordelijke afvoerbuizen sluiten te nauw aan bij de dakbedekking en de aansluitingen van het dak van de achterbouw, waardoor er vervuiling en kans op vochtinfiltratie is.



afb. 26 Dakconstructie, houten trekbal



afb. 27 Detail muur- en dakaansluiting



afb. 28 Gemene muur woning 10 - 12



afb. 29 Detail dakopbouw, ontbrekende en beschadigde bebording.

Dakconstructie

Algemeen

Door de inrichting en afwerking van kamers op de verdieping van het hoofdgebouw is de onderste zone van de dakconstructie hier niet controleerbaar. Enkel het bovenste deel van de kapconstructie kan via de zolder gecontroleerd worden. De eikenhouten kap is ernstig vervuild en vertoont sporen van aantastingen door houtborende insecten, die vermoedelijk niet meer actief zijn. De naald- en eikenhouten kepers zijn in redelijke staat. De bebording van het zuidelijke dakvlak is lokaal beschadigd en vertoont sporen van oude inrotting.

De dakconstructie van zij- en achterbouw zijn niet controleerbaar door de aanwezigheid van binnenafwerkingen.

Specifiek vastgestelde gebreken

- Spant

Het spant zit structureel goed in elkaar. Het zuidelijk deel boven de hoogste trekbal is niet meer aanwezig.

- Gordingen

De nokbalk, de laagste zuidelijke en de noordelijke gordingen vertonen her en der sporen van vroegere lekken. De zuidelijke gording vertoont een doorbuiging, heeft een matige opleg in de westelijke muur, vertoont een breuk in het westelijke deel ter plaatse van de knoest en de vernageling met het westelijke muuranker komt los.

Bouwkundige evaluatie van de gevels

Baksteenmetselwerk

Door de aanwezigheid van afwerklagen op de voor- en achtergevel is het metselwerk moeilijk controleerbaar. Voor zover waarneembaar zijn er geen structurele gebreken. Het zichtbare baksteenmetselwerk, het vlechtwerk en het voegwerk van de westelijke kopgevel zijn in goede staat.

Door het ontbreken van een deksteen boven het noordwestelijke schouderstuk is de cementering hier gedeeltelijk verdwenen.

Het onderliggende baksteenmetselwerk is verweerd en vochtig. Boven de latei van het gelijkvloerse raam in de achtergevel zijn een aantal bakstenen licht verweerd. Er werden in de achtergevel ook recente herstellingen uitgevoerd met een mortel op basis van cement, waardoor opgenomen vocht moeilijker via de voegen uit het metselwerk kan verdwijnen. Op termijn kan hierdoor (vorst)schade ontstaan. Het baksteenmetselwerk en voegwerk van de recentere achterbouw zijn in goede staat. Boven de noordelijke oplegging van de noordelijke latei in de oostgevel komt lichte diagonale scheurvorming voor.

Natuursteen

- Blauwe hardsteen

De dorpel van ramen en inkomdeur van de achterbouw zijn in goede staat.

- Zanderige witte kalksteen (vml. Gobertange)

Voor zover waarneembaar zijn de witte natuurstenen lateien, tussenlateien en de dorpels van ramen en inkomdeur in goede staat.

Afwerklagen

In de gecementeerde plint in de voorgevel komt lichte scheurvorming voor. De geteerde afwerklaag is licht vervuild in de laagste zone van de plint en komt los ter plaatse van de scheurvorming. De gecementeerde plint in de achtergevel is in goede staat.

De cementering van het noordwestelijke schouderstuk is door het ontbreken van een deksteen deels verdwenen en komt los. De cementering bovenop de westelijke kopgevel en tegen het oostelijke bovendakse metselwerk vertoont her en der lichte scheurvorming. Op termijn kan hierdoor vocht naar het onderliggende metselwerk infiltreren.

De afwerklagen op de voorgevel zijn in goede staat. In de achtergevel is de afwerking deels verdwenen door het vervangen van bakstenen. De nog aanwezige kalk- en verflagen op de noordelijke gevel komen los.

Muurankers

De muurankers in de voorgevel zijn geschilderd. De muurankers in de zij- en achtergevel zijn licht roestig. De vernageling van het hoogste zuidwestelijke muuranker met de gording komt los.

Muurbekroningen

Het zuidwestelijke schouderstuk, de deksteen en de deksteen van de bekroning zijn oppervlakkig verzand. Er zijn geen beschermende afwerklagen aanwezig. Her en der zijn er op de hoeken enkele stenen licht beschadigd.

Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren zijn in goede staat. De afwerklagen worden licht schraal en komen voornamelijk op liggende onderdelen lokaal los. Het luik in de westelijke kopgevel van het hoofdgebouw werd vervangen door een isolatieplaat. Vermoedelijk sijpelt onderaan regenwater naar binnen, waardoor de eikenhouten binnendorpel hier vochtig is.

Beglazing

De beglazingen zijn goed.

Bouwkundige evaluatie van het interieur

Structuur- en vaste interieurelementen

Zolder

- wanden

Het vlechtwerk van de westelijke kopgevel is licht verweerd en de legmortel verzand en deels uitgevallen. De latei boven het luik in de kopgevel vertoont een oude aantasting door houtborende insecten en een lichte oppervlakkige inrotting. Het baksteenmetselwerk van de schoorsteen is voornamelijk verweerd in de bovenste zone net onder het dakvlak.

- vloeren en zolderingen

De controleerbare balken, kinderbalken en beplankingen vertonen verspreid vermoedelijk niet actieve aantastingen van houtborende insecten.

Eerste verdieping

- wanden

Door de aanwezigheid van binnenafwerkingen zijn de muren slechts deels controleerbaar. Plaatselijk werd lichte scheurvorming aangetroffen. Her en der zijn de afwerklagen op de wanden vervuild, beschadigd of bladderen ze lokaal af.

- vloeren en zolderingen

De controleerbare balken, kinderbalken en beplankingen vertonen verspreid vermoedelijk niet actieve aantastingen door houtborende insecten. In de hoeken van het plafond op de verdieping van de zijbouw komen oude vochtsporen voor.

Gelijkvloers

- wanden

De binnenbepleistering vertoont geen zichtbare structurele gebreken. Boven de plinten werden de muren reeds geïnjecteerd tegen opstijgend vocht. De injectiegaten werden naderhand opgevuld met een mortelspecie. Voor zover waarneembaar is het metselwerk nog aan het uisdrogen.

In de zijbouw zijn de aanwezige eikenhouten structuren licht aangetast door insecten. Vermoedelijk is deze aantasting niet actief.

Er zijn oude vochtsporen aangetroffen in de achterbouw ter hoogte van de aansluiting met het hoofdgebouw en ter hoogte van de buitendeur. De pleisterhoeken zijn hier onderaan roestig. Her en der zijn de afwerklagen op de wanden vervuild, beschadigd of bladderen ze lokaal af.

- vloeren en zolderingen

De tegelvloeren vertonen geen verzakkingen of andere structurele gebreken. Her en der is er wel sprake van lichte beschadigingen.

Binnenschrijnwerk

Het nog aanwezige oude binnenschrijnwerk is in goede staat. De deur van de keuken sleurt.

Binnentrappen

De trap zit structureel goed in elkaar, maar de afwerking vertoont sporen van slijtage.

Andere interieurelementen

De open haard in de leefruimte op het gelijkvloers is in goede staat. Op het schoorsteenkanaal is momenteel een gaskachel aangesloten.

Technische installaties

Zowel de verwarmings-, als de elektrische installatie voldoen niet aan de huidige normen en dienen vernieuwd te worden.



afb. 30 Dakaansluiting opgaand metselwerk



afb. 31 Detail beschadigd metselwerk achtergevel en aansluiting aanbouw



afb. 32 Detail beschadigde en vervuilde plint

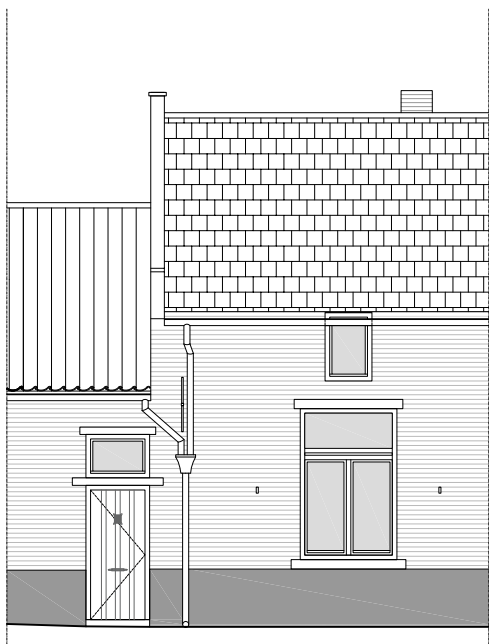
3. BIJLAGEN

Bijlage 1

Gevelplannen schaal 1:100
opgemaakt door ARAT architecten

Bijlage 2

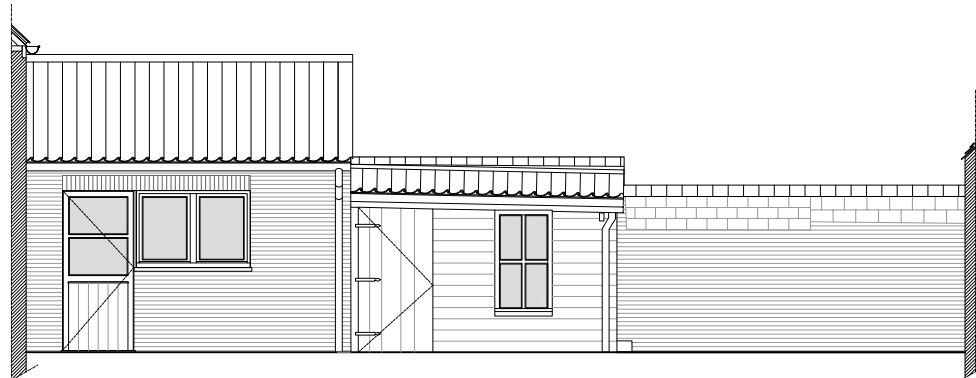
Gronplannen en snedes schaal 1:100
opgemaakt door studiebureau Geomodus



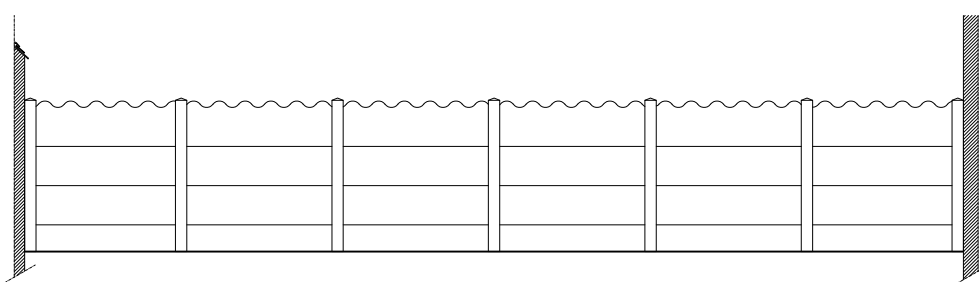
Kerkstraat 10
Voorgevel



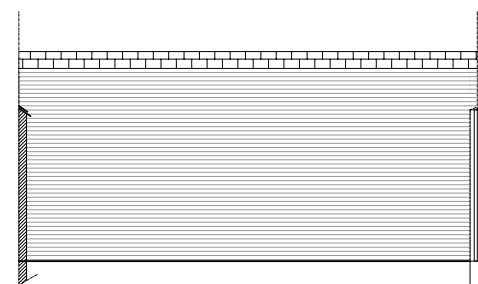
Kerkstraat 10
Achtergevel



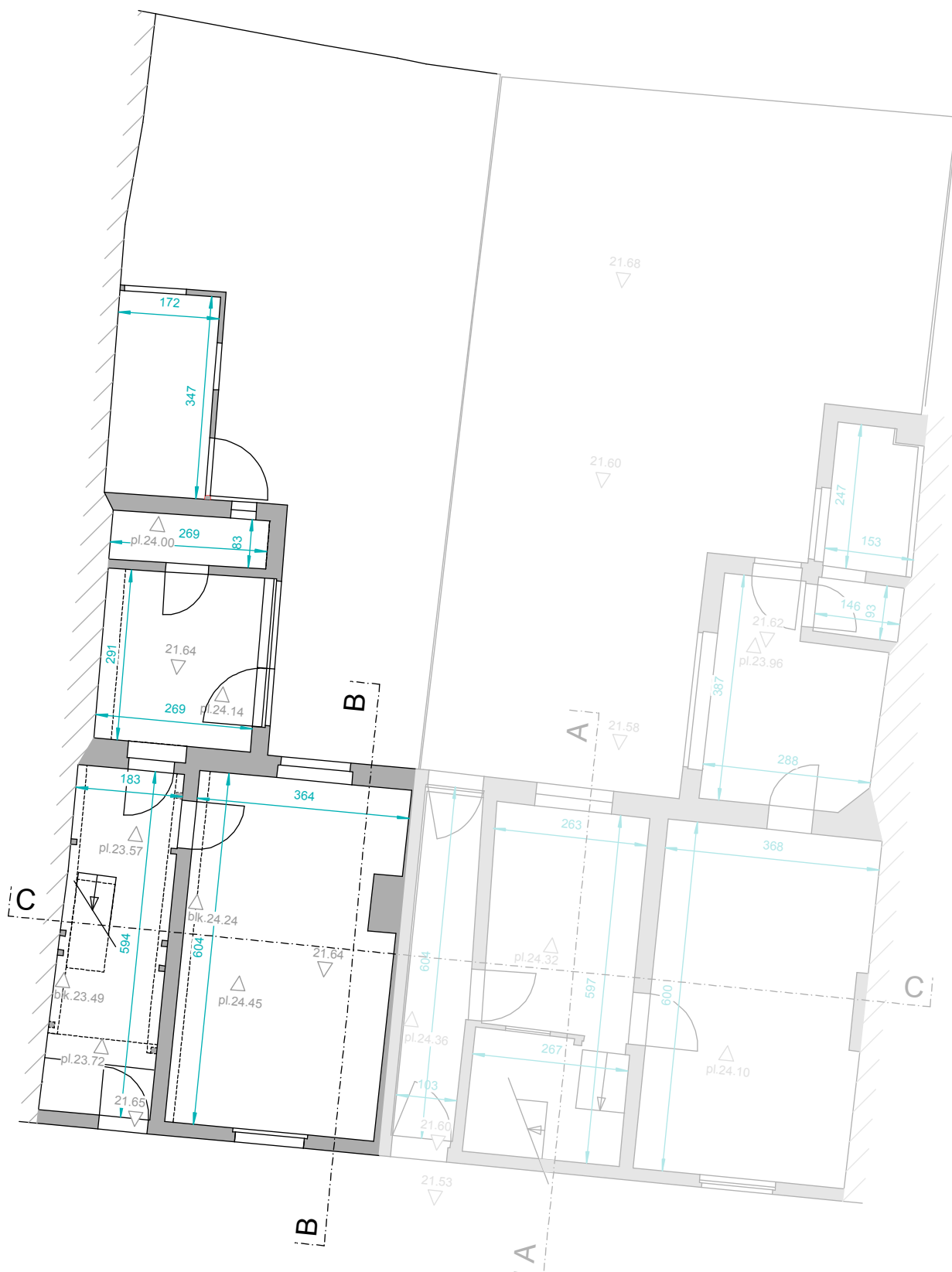
Kerkstraat 10
Zijgevel achterbouw



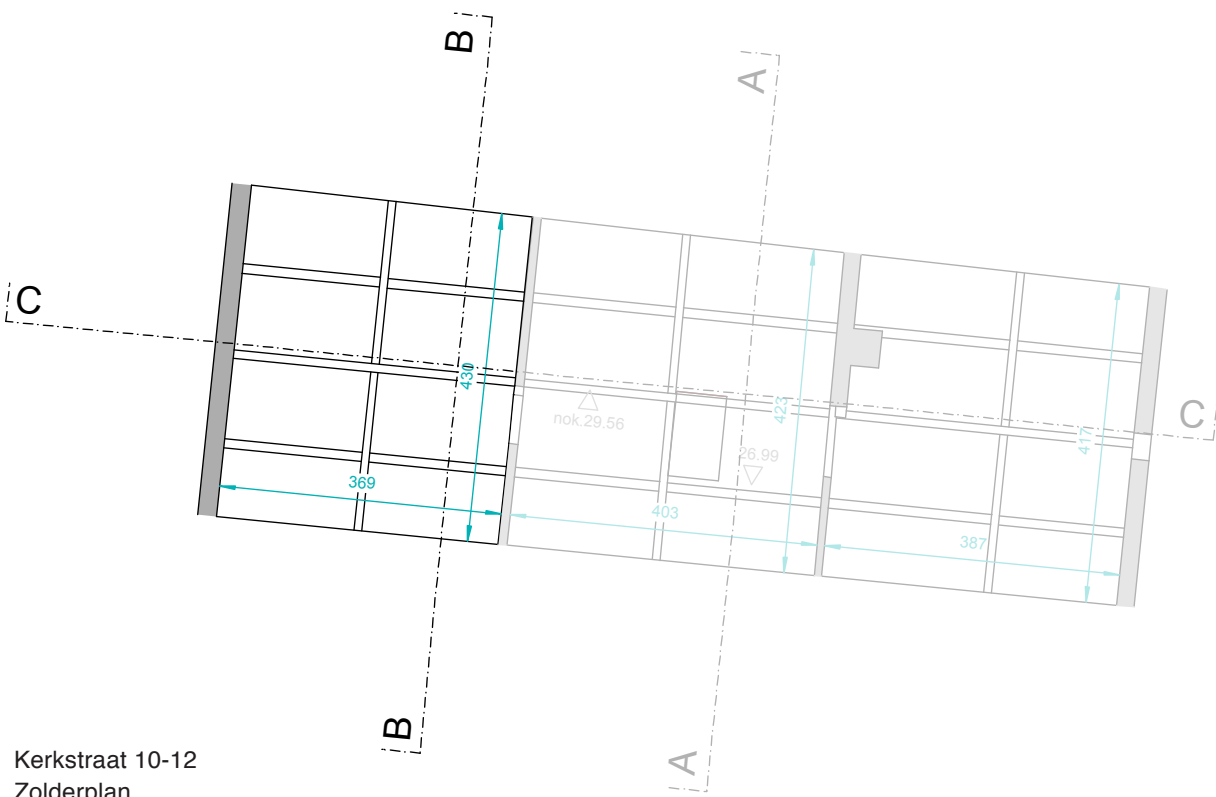
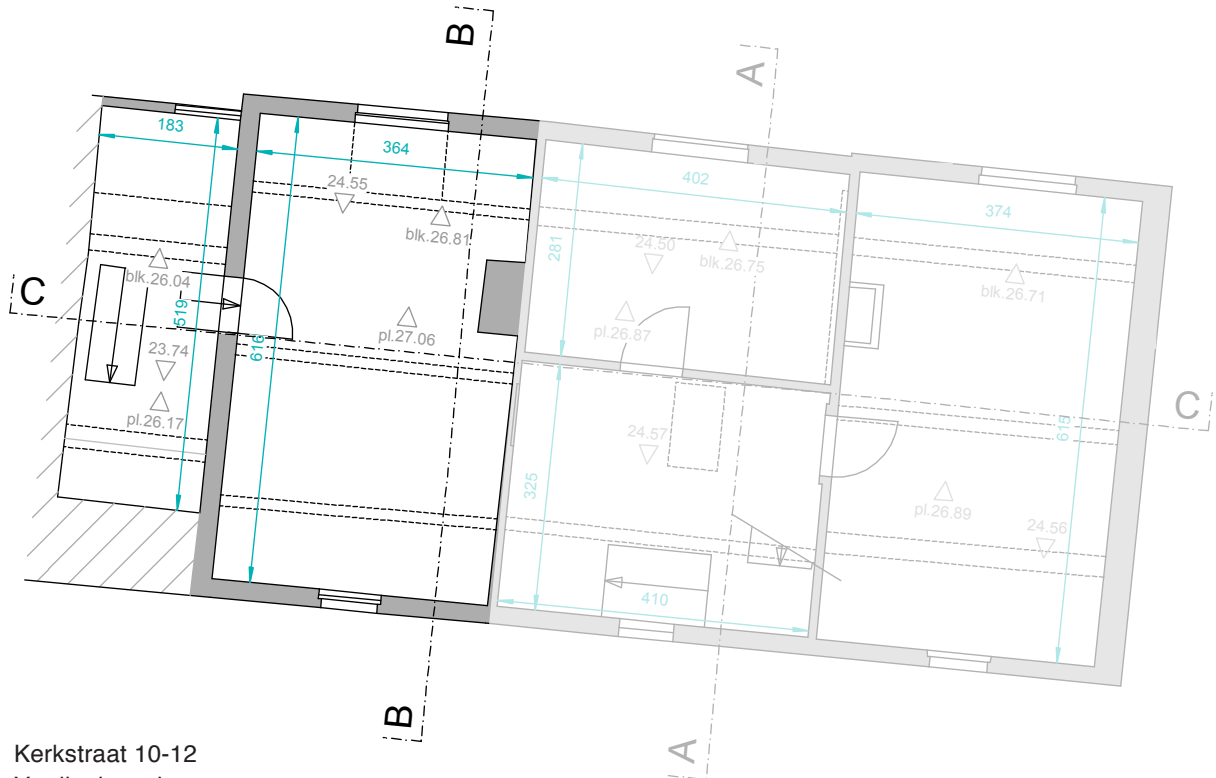
Kerkstraat 10
Betonnen afsluiting naar tuin nr. 12

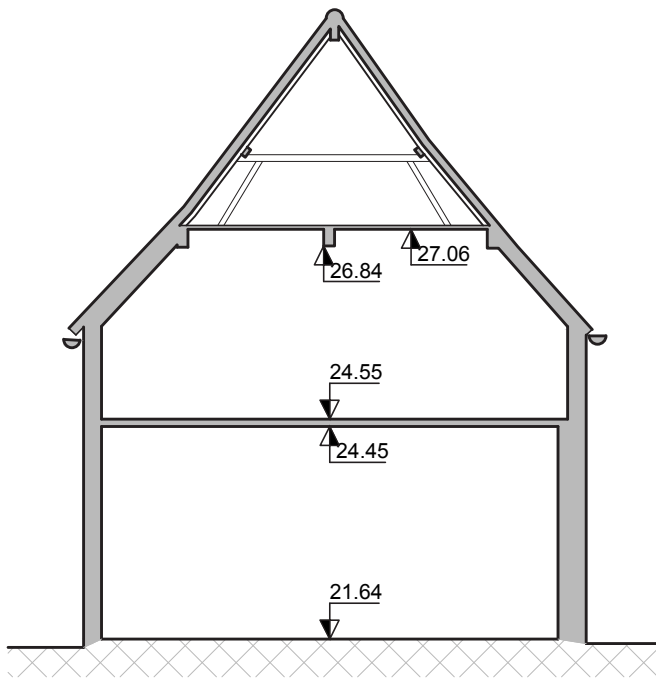


Kerkstraat 10
Tuinmuur achteraan op het perceel



Kerkstraat 10-12
Grondplan





Kerkstraat 10
Snede B-B



Kerkstraat 10
Snede C-C