

Gemeenteplein 5 – 3010 Kessel-Lo
T +32 16 31 97 50
F +32 16 31 97 58
monumentenwacht@vl-brabant.be
www.monumentenwacht.be
BTW BE-456.192.780



monumentenwacht
Vlaams-Brabant vzw

Indien u nog vragen hebt bij dit verslag of de uit te voeren werken, aarzel niet ons te contacteren.

Bouwkundige inspectie	INSPECTIENUMMER : B-12/21164/2005/ext
OBJECT	: Begijnhof (Engelen Conventstraat 13)
LIGGING : Straat + nr. Gemeente/Stad	: Engelen Conventstraat 13 3290 DIEST
WETTELIJKE BESCHERMING	: /
HUIDIGE FUNCTIE	: Bewoning (eventueel met nering)
ABONNEE	: O.C.M.W. Diest, Dhr. Jos ENGELEN Hasseltsestraat 30 3290 DIEST
INSPECTIEDATA	: 9/11/2005
UITGEVOERD DOOR	: Frederik SABBE
TOTAAL AANTAL MANUREN	: 2 uur
UITGEVOERDE WERKEN	: /
GEBRUIKTE MATERIALEN	: /
VORIGE INSPECTIES	: /
OPMERKINGEN	: In de gevel van het achterhuis staat een merkwaardig en waardevol raam. Het is een houten kloosterkozijn met nog het oorspronkelijke hang- en sluitwerk en plaatselijk oude beglazing. Dit raam is het behouden meer dan waard en dient met de nodige zorg hersteld te worden. De open haard in de achterbouw dient eveneens behouden en met de nodige zorg hersteld te worden.
PRAKTISCHE AANBEVELINGEN VOOR HET EFFICIENTE ONDERHOUD VAN UW MONUMENT VINDT U ONMIDDELLIJK NA DE INHOUDSTAFEL.	

Inhoud

Bij het opstellen van de rapporten gaat Monumentenwacht uit van een algemene bouwdeleninventaris. De rubrieken die voor het besproken gebouw van toepassing zijn, worden vetjes afgedrukt. De overige komen in het verdere rapport niet meer voor.

<u>1. Dakbedekkingen</u>	6
1.1. Dakvlakken	
1.2. Aansluitingen	
<u>2. Dakdoorbrekingen</u>	7
2.1. Dakkapellen	
2.2. Lichtkoepels / Lantaarns / Dakruiters	
2.3. Dakramen en -luiken	
2.4. Schoorstenen (bovendaks)	
2.5. Topbekroningen	
2.6. Ladder- en klimhaken	
2.7. Verluchtingen	
2.8. Andere	
<u>3. Dakstructuur + Zolder</u>	9
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	
3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur	
3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur	
<u>4. Regenwaterafvoer</u>	9
4.1. Goten	
4.2. Afvoer	
4.3. Riolering	
<u>5. Buitenwerk</u>	10
5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken	
5.2. Natuursteen + voegwerken	
5.3. Beton en aanverwante	
5.4. Houten opgaand werk	
5.5. Metalen opgaand werk	
5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk	
5.7. Ankers, roosters en aanverwante	
5.8. Muurbekroningen	
5.9. Buitentrappen	
5.10. Buitenschrijnwerk	
5.11. Beglazing	
5.12. Erkers en balkons	
5.13. Galmborden	
5.14. Andere	
<u>6. Interieur</u>	12
6.1. Structuurelementen	
6.2. Vaste interieurafwerking	
6.3. Binnenschrijnwerk	
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	
6.5. Andere	

7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)

- 7.1. Vast kerkelijk meubilair
- 7.2. Vast burgerlijk meubilair
- 7.3. Los kerkelijk meubilair
- 7.4. Los burgerlijk meubilair
- 7.5. Andere voorwerpen

8. Technische installaties

- 8.1. Bliksemafleiding
- 8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken
- 8.3. Kruiwerk / Sluiswerk bij molens
- 8.4. Draaiend werk bij molens
- 8.5. Andere

9. Klimaat

- 9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur
- 9.2. Licht
- 9.3. Andere

10. Preventie en beheer

- 10.1. Brand
- 10.2. Diefstal en vandalisme
- 10.3. Bewaring
- 10.4. Reiniging
- 10.5. Andere

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

- 11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid
- 11.2. Vuilnis / Afval
- 11.3. Dieren
- 11.4. Andere

12. Site

- 12.1. Bestrating / Terrein
- 12.2. Afsluiting
- 12.3. Bomen / Begroeiing
- 12.4. Andere

Aanbevelingen

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werken** uitgevoerd worden:

Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:

dringend

Vervangen van de beschadigde en afgeschoven pannen.	:	1.1.1. b
Vernieuwen van de houten dorpel onder het raam van de dakkapel.	:	2.1.
Vervangen van de zinken hanggoot aan het achterhuis.	:	4.1.
Herstellen van de aansluitring tussen de afvoerbuis en de hanggoot.	:	4.2.
Behandelen van de voorgevel van het woonhuis tegen opstijgend vocht.	:	6.1.1. a

op korte termijn

Vervangen van de gebroken en beschadigde tegelpannen.	:	1.1.1. a
Herstellen van de cementering tussen de nokpannen van de achterbouw.	:	1.2.1. b
Plaatselijk herstellen van de cementering van het dak met de noordelijke muur.	:	1.2.6. a - 1.2.6. b
Herplaatsen van de afgeschoven leien op de wangen van de dakkapel.	:	2.1.
Vastzetten van de bovenste rij bakstenen in het achterhuis en vastzetten van de muurplaat.	:	3.1.2.
Herstellen van het voegwerk en metselwerk ter hoogte van de afvoerbuis aan het achterhuis.	:	5.1.2.
Vernieuwen van de afwerklagen op het houten schrijnwerk.	:	5.10.1.
Herstellen van het historisch waardevolle raam in de gevel van het achterhuis. Herstellen van haar beglazing.	:	5.10.2. - 5.11.2.
Verstevigen of vervangen van de houten balk boven de grote doorgang in het achterhuis.	:	5.10.2.
Herstellen van het binnenmuurwerk in het achterhuis.	:	6.1.1. b
Herstellen van de historisch waardevolle open haard in het achterhuis.	:	6.1.1.b

op termijn

De afwerkklagen op de gevel van het achterhuis en op de zwarte plint aan de onderzijde van de achtergevel vernieuwen.	:	5.6.2 - 5.6.3
Opkuisen van de zolder in het achterhuis, verwijderen van het ingerot hout en behandelen tegen houtborende insecten.	:	6.1.2. b
Behandelen van het muurwerk in het achterhuis tegen opstijgend vocht en herstellen van de bepleistering. Herstellen van de bepleisterde zoldering.	:	6.2.1. b - 6.2.3. - 6.2.2. b

Voor een **duurzaam onderhoud** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Regelmatig schilderen van het houten buitenschrijnwerk.

Regelmatig ontroesten en schilderen van de muurankers.

Regelmatig vrijmaken van de goten.

Diverse werkzaamheden kunnen, in afwijking van bovenstaande indeling, eventueel gecombineerd uitgevoerd worden.

In het rapport wordt **per onderdeel een procentuele beoordeling** van de toestand gegeven.
U vindt dit terug in het grijze gedeelte.

Onderdelen die gebreken vertonen worden afzonderlijk besproken en krijgen een **globale beoordeling**.
Hierbij worden volgende **criteria** gehanteerd:

G = Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist.

R = Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonodig tijdig te kunnen ingrijpen.

M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.

S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

N = Niet geïnspecteerd.

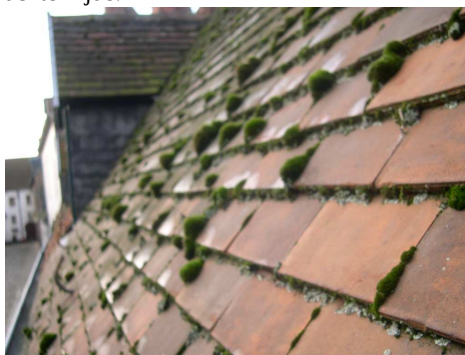
De onderdelen die **niet werden geïnspecteerd**, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsoverwegingen, zijn in de kolom N (= Niet) aangegeven. In de toelichting vindt u de **verantwoording** hiervan.

De nummering tussen de vierkante haakjes verwijst naar de **situatieschets achteraan**.
De letters duiden gelokaliseerde gebreken aan.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	6
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken							
1.1.1. Pannen	30		60	10			
1.1.1. a) Woonhuis [1]			M				Het dak is bekleed met tegelpannen. Deze zijn van recente datum. Verspreid komen verscheidene uitgeschoven of gebroken tegelpannen voor. Veel tegelpannen vertonen eveneens een afgeschilferde oppervlakte. Voor een recent dak is dit een slechte situatie. Er komt mosvorming voor, voornamelijk aan de achterzijde.
1.1.1. b) Achterhuis [2]	G				S		De oude Boomse pannen op het dak van de achterbouw zijn in goede staat en liggen keurig op hun plaats. Zeer plaatselijk komen enkele gebroken pannen of pannen met een afgeschilferde oppervlakte voor.
1.2. Aansluitingen							
1.2.1. Nokken	60		40				
1.2.1. a) Woonhuis [1]	G						De nokpannen en hun onderlinge cementering zijn in goede staat.
1.2.1. b) Achterbouw [2]			M				De oude Boomse nokpannen zijn nog in goede staat maar hun onderlinge cementering is gebarsten en uitgevallen.
1.2.3. Kilkeperafwerking	100						
	G						De kleine loden kilgoot in de noordwestelijke hoek is in goede staat. [I 1a]
1.2.6. Opgaand muurwerk	50	20		30			
1.2.6. a) Woonhuis [1]	G						De aansluiting tussen de westelijke aanbouw en de noordelijke muur werd met loden slabben uitgevoerd. Deze zijn in goede staat en keurig aangebracht. [I 1b]



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	7
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

1.2.6. b) Achterbouw [2]		R				De aansluiting van het westelijke dakvlak van het woonhuis met de noordelijke bovendakse muur is met een cementering uitgevoerd. Deze is in goede staat maar aan de onderzijde is zij gebarsten en komt los. [I 1c]
	G					De aansluiting tussen het oostelijke dakvlak van het woonhuis met de noordelijke bovendakse muur is met een cementering uitgevoerd. [I 1d] Deze is in goede staat en zit keurig op haar plaats.
				S		De aansluiting tussen het dak van de achterbouw met de noordelijke muur werd met een cementering uitgevoerd. Deze is gebarsten en uitgevallen. [I 2e]

2. Dakdoorbrekingen

2.1. Dakkapellen	65		25	10		
	G				S	De houten dakkapel in het oostelijke dakvlak is in goede staat. Het met tegelpannen beklede dak, de nok uit gebakken aarde en de loden kraallijst in aansluiting met de houten boeiplank zijn goed en het geheel zit keurig op zijn plaats. Het houten buitenschrijnwerk, de beglazing en het glas-in-lood zijn goed. De houten dorpel in aansluiting tussen het raam en de tegelpannen is zeer ernstig ingerot. Het schilderwerk is schraal en er komt op het hout mosvorming voor. [I 1f]  Hier dienen de nodige maatregelen genomen te worden De afwerklagen op het houten fronton zijn schraal geworden en bladders plaatselijk af.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	8
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

			M			De genagelde natuurleien op de noordelijke wang komen plaatselijk los. Deze dienen op korte termijn terug te worden vastgezet. [I 1g]	
2.3. Dakramen en -luiken	100						
	G					Het kleine dakraam aan de westelijke zijde is van polyester en in goede staat. De met loden slabben uitgevoerde aansluitingen met de omringende tegelpannen zijn goed. [I 1h]	
2.4. Schoorstenen (bovendaks)	50	50					
	G					De gemetste schouw op het oostelijke dakvlak van het woonhuis is goed. Aan de bovenzijde komt mosvorming voor en aan de voorzijde, in aansluiting met de pannen, komt het voegwerk los. De gemetste schouw op het dak van de achterbouw is in redelijke staat. Plaatselijk komt licht uitgevallen voegwerk voor en aan de bovenzijde liggen enkele stenen los. De gecementeerde aansluiting tussen de pannen en de schouw is in goede staat.	
2.6. Ladder- en klimhaken	100						
	G					De ladderhaken zijn goed en liggen keurig op hun plaats. Zij zijn echter niet genormeerd.	
2.7. Verluchtingen	100						
	G					De twee verluchtingsschouwen op het westelijke dakvlak zijn goed.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	9
----------	---	---	---	---	---	-------------	---

3. Dakstructuur + Zolder

3.1. Kappen met houten hoofdstructuur	30	10			60	
3.1.1. Woonhuis					N	De zolderverdieping werd ingericht als slaapkamer. De kapconstructie werd met plaatmateriaal afgewerkt waardoor de houten structuur oncontroleerbaar is.
3.1.2. Achterhuis	G					Op het zoldertje boven het achterhuis staan drie spanten. Zij zitten structureel keurig in elkaar. De kepers, de gordingen, de panlatten en de nokbalk zijn in goede staat en liggen keurig op hun plaats. Plaatselijk komt een lichte, vermoedelijk niet actieve aantasting door kleine klopkever voor.
		R				De muurplaten kantelen aan de noordelijke en zuidelijke zijde in lichte mate naar buiten. De bovenste laag bakstenen is losgekomen.

4. Regenwaterafvoer

4.1. Goten	70			30		
	G			S		De zinken hanggoten van het woonhuis zijn in goede staat. Zij hangen keurig vast maar vertonen normale, lichte sporen van verwerking. De zinken hanggoot van het achterhuis is in zeer slechte staat. Zij is gescheurd en er komen verspreid gaten in voor. De aansluiting met de afvoerbuis is stuk. [I 2i]  Hier dienen de nodige maatregelen genomen te worden.
4.2. Afvoer	70			30		
	G					De zinken afvoerbuizen zijn in goede staat. Zij vertonen lichte sporen van verwerking maar hangen nog keurig op hun plaats.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	10
				S		De aansluiting van de afvoer met de hanggoot van het achterhuis is stuk. (zie → foto bij 4.1. goten)	

5. Buitenwerk

5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken	70	20		10		
5.1.1. Woonhuis [1]	G					Het baksteenmetselwerk van de voor- en achtergevel is in goede staat.
5.1.2. Achterbouw [2]		R				Het muurwerk is in redelijke staat. Het voegwerk komt plaatselijk los en enkele stenen vertonen sporen van beschadigingen.
				S		De onderzijde van de muur, voornamelijk ter hoogte van de afvoerpijp, vertoont ernstige sporen van verwerking en vochtschade. [I 2j] Verspreid komt mos- en algenvorming voor. De slechte staat van de hanggoot is hier grotendeels oorzaak van.
5.2. Natuursteen + voegwerken		100				
5.2.1. Blauwe steen		R				De natuurstenen dorpel onder het raam van de voorgevel is gebarsten.
5.6. Afwerkklagen opgaand muurwerk	15	85				
5.6.2. Schilderwerk		R				Bij de voorgevel vertoont het schilderwerk lichte sporen van vervuiling en komt zij plaatselijk los. De zwarte afwerklaag ter hoogte van het maaiveld bij de achtergevel vertoont sporen van verwerking en komt los.
		R				De gevel van het achterhuis is voorzien van een kalklaag. Deze is licht vervuild en komt voornamelijk aan de onderzijde los.
5.6.3. Andere	G					De gevels van het woonhuis zijn aan de onderzijde voorzien van een cementering. Deze is in goede staat.
5.7. Ankers, roosters en aanverwante	100					
5.7.1. Muurankers	G					De muurankers in de oostelijke gevel van het achterhuis en van het woonhuis zitten keurig vast en in de verf.
5.10. Buitenschrijnwerk	60		40			
5.10.1. Woonhuis [1]	G					Het houten schrijnwerk is nog in goede staat.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	11
5.10.2. Achterhuis [2]			M			Het schilderwerk op de ramen en de deuren is in lichte mate schraal geworden, voornamelijk bij de liggende delen. In de raamdorpel onder het keukenraam komt een gebroken tegel voor. De keukendeur, aan de achterzijde van het gebouw vertoont beschadigingen. Vermoedelijk ten gevolge van een huisdier. Ook hier is het schilderwerk schraal geworden. Het raam in de oostelijke gevel is oud maar waardevol. Het is een tweeledig houten blokraam of kloosterkozijn. Structureel zijn de vaste en opengaande delen nog in redelijke staat. Het schilderwerk begint schraal te worden. De liggende delen en de latei vertonen sporen van inrottingen. Hier dienen de nodige maatregelen genomen te worden.  Aan de binnenzijde is het oude hang- en sluitwerk nog aanwezig. De houten balk boven de doorgang in de gevel van het achterhuis vertoont ernstige maar oude sporen van inrottingen. Hij vertoont een doorbuiging en plaatselijk werd een oude aantasting door bruine eikenzwam vastgesteld. De houten deur aan de noordelijke zijde van deze doorgang vertoont sporen van verwerking en het begin van inrottingen. De deur is niet meer toegankelijk. Er werd een bloembak voor geplaatst.	
5.11. Beglazing	75			25			
5.11.2. Ongekleurd glas	G					De beglazing in het buitenschrijnwerk van de woning is goed, maar in de mastiekaansluiting komt lichte scheurvorming voor, voornamelijk bij de liggende delen.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	12
				S		In het oude raam van het achterhuis is op verscheidene plaatsen de oude beglazing nog aanwezig. Er komen vijf gebroken ruitjes in voor. De mastiekaansluiting is gebarsten en komt los. De metalen glasroeden zijn roestig.	

6. Interieur

6.1. Strukturelementen						
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren	65	20		15		
6.1.1. a) Woonhuis [1]	G			S		Het muurwerk van de woning vertoont geen structurele gebreken. Er werd geen scheurvorming waargenomen. De binnenmuur aan de straatzijde vertoont aan de onderzijde ernstige sporen van opstijgend vocht en schimmelvorming. Bij de overgang tussen de salon en de keuken vertoont de binnenmuur lichte sporen van zoutuitbloeiing
6.1.1. b) Achterhuis [2]		R		S		Het muurwerk is grotendeels in redelijke staat. In de zuidelijke muur van het achterhuis, aan weerszijde van de schouw, komt scheurvorming voor. Aan de westelijke is deze vrij ernstig. In de noordelijke muur grenzende aan de burens komt eveneens scheurvorming voor, voornamelijk aan de westelijke zijde. In het midden van deze muur werden er herstellingen uitgevoerd. Hier komt lichte scheurvorming voor. Verspreid doorheen al de muren werden ter hoogte van de vloer ernstige sporen van vochtschade en zoutuitbloeiing vastgesteld. Hier komen verweerde, beschadigde, ontbrekende en stenen met vochtschade voor. In de noordoostelijke hoek is het metselwerk erg slordig. Deze muur vertoont eveneens een lichte uitbuiging. In de zuidelijke gevel staat nog een mooie open haard. Ter hoogte van de vloer zijn de stenen in slechte staat en het geheel vertoont veel schade ten gevolge van opstijgend vocht, zoutuitbloei en verbouwingen uit het recente verleden. De houten kroonlijst rondom de schouw is plaatselijk stuk. Desondanks is het geheel het behouden meer dan waard.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	13
6.1.2. Vloeren en zolderingen	50	15	20	15			
6.1.2. a) Woonhuis [1]	G					De houten vloer van de zolderverdieping is structureel oncontroleerbaar door de aanwezigheid van afwerkklagen zowel aan de onderzijde als aan de bovenzijde.	
	G					De cementtegelvloeren of met gebakken aarden tegels beklede vloeren van de benedenverdieping zijn van recente datum en vertonen geen structurele gebreken.	
			M			In de keuken komen enkele losliggende tegels voor of is het voegwerk tussen de tegels plaatselijk weg. In de overgang tussen de salon en de keuken vertoont de keukenvloer een lichte verzakking.	
6.1.2. b) Achterhuis [2]		R				In het achterhuis werd een betonnen vloer aangebracht. Door het opgeslagen materiaal is deze moeilijk controleerbaar. Plaatselijk werd scheurvorming vastgesteld.	
				S		De houten zoldervloer is in zeer slechte staat. De kinderbalken vertonen oude, maar ernstige sporen van inrottingen en een aantasting door kleine klopkever.	
6.1.5. Funderingen	100						
	G					Gezien de goede staat van het muurwerk doen er zich in de funderingen vermoedelijk geen problemen voor.	
6.2. Vaste interieurafwerking							
6.2.1. Vaste wandafwerking	70			30			
6.2.1. a) Woonhuis [1]	G					De bepleistering en de muurtegels van de badkamer zijn goed. Onder het badkamerraam komt een gebroken tegeltje voor.	
6.2.1. b) Achterhuis [2]				S		De bepleistering op de binnenmuren van de zuidelijke kamer is in slechte staat. Verspreid komt scheurvorming en vochtschade voor. Ter hoogte van de vloer komt zij los en valt af. Het geheel is ernstig vervuild. In de noordelijke ruimte zijn de afwerkingslagen in zeer slechte staat.	
6.2.2. Vaste plafondafwerking	70			30			
6.2.2. a) Woonhuis [1]	G					De verlaagde zoldering van de woonruimte, de badkamer en de bepleisterde zoldering in de keuken zijn in goede staat.	
6.2.2. b) Achterhuis [2]				S		De bepleisterde zoldering van de zuidelijke kamer is in slechte staat. Grote delen van de bepleistering zijn losgekomen en afgevallen. De dragende structuur is op verscheidene plaatsen ingerot.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	14
6.2.3. Vaste vloerafwerking	35		15	15	35		
6.2.3. Woonhuis [1]					N	De houten beplanking van de zoldervloer is door de aanwezigheid van een bekledingsmateriaal oncontroleerbaar.	
	G					De cementtegels in de gang van de benedenverdieping zijn in goede staat.	
6.2.3. Achterhuis [2]			M			De betonnen vloer is vervuild en door de aanwezigheid van materiaal moeilijk controleerbaar.	
				S		De houten beplanking van de zoldervloer vertoont ernstige sporen van inrottingen.	
6.3. Binnenschrijnwerk	80		20				
	G					De binnendeuren zijn van recente datum en nog goed.	
			M			De deur tussen de keuken en de gang klemt.	
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	100						
	G					De houten binnentrap is in goede staat.	