

CHE STUDIE

Kerkstraat 12 - Begijnhof Diest

Typologie

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

Kadastrale gegevens

Diest, Afdeling 1, Sectie A, 1861d

Datering

18de-19de eeuw

Bescherming

Monument (1938)

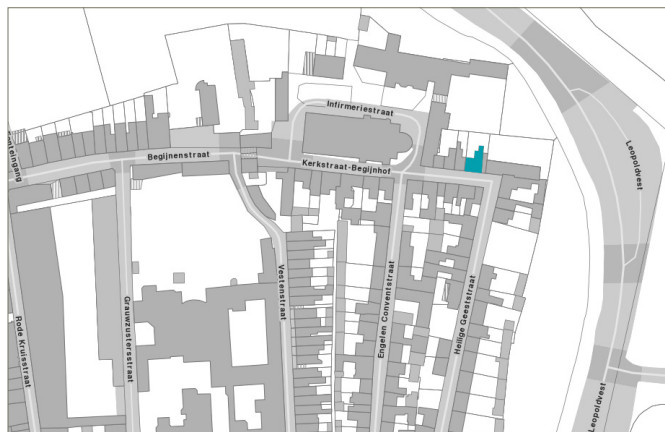
Landschap (1939)

Unieke elementen

/

Bouwaanvragen

geen



afb. 1 Voorgevel Kerkstraat 12

Korte bouwgeschiedenis

De woning in de Kerkstraat nummer 12 bestaat uit anderhalve bouwlaag en twee traveeën onder een pannen zadeldak. De woning vormde oorspronkelijk een geheel met de rechter travee van woning nummer 10. 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 in de tuin van nummer 12 een bijgebouw toegevoegd en werd het tuinperceel gesplitst.

SYNTHESE CHE STUDIE

Kenmerkende elementen

Bouwlagen	1,5
Traveeën	2
Metselverband	kruisverband
Ankers	recht
Plint	gecementeerd (voorgevel) geschilderd (achtergevel)
Fries	/
Dak	zadeldak met tegelpannen (Z) en leien (N)
Kroonlijsten	hanggoten in zink
Daklichten	3
Buitschrijnwerk	hout

Maatregelen beheersplan

- betonnen tuinafsluiting op perceelsgrens te verwijderen
- aanbouwen te verwijderen
- losse elektrische bedrading te verwijderen
- pvc afvoerpijpen en verluchtingspijp te verwijderen

Historisch waardevolle elementen

- vensteropeningen met omlijstingen
- positie van de schouw 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 zuidzijde)
- betonnen tuinafsluiting
- bakstenen rookkanaal tegen rechter zijgevel
- verlaagde plafonds
- recente schouwmantel in de oostelijke kamer
- recente vloerbekleding in laminaat op de verdieping

Bouwkundige evaluatie

- huidige toestand dak	matig
- huidige toestand buitenschil	matig
- huidige toestand interieur	goed
- 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 aan de achtergevel
- restauratie natuursteen
- vervangen van het buitenschrijnwerk naar bestaand model (houten kader met getrokken monumentenglas)
- herstellen raamdorpels
- ontroesten en roestwerend behandelen van muurankers

Interieur

- behandelen muren tegen opstijgend vocht
- vernieuwen en isoleren vloer op de gelijkvloerse verdieping (niet premiegerechtigd)
- controleren en 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: 1861b wordt 1861d.

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

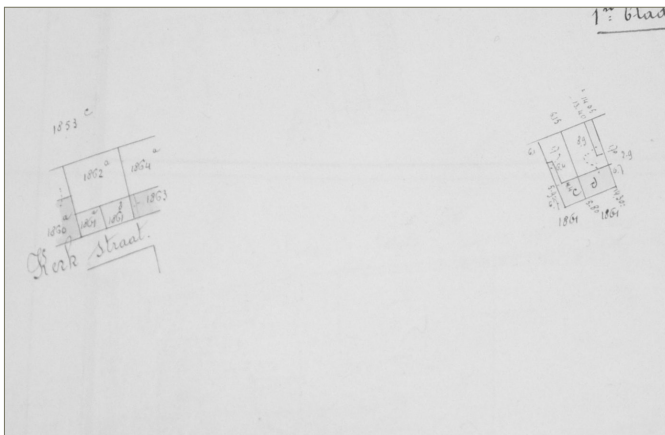


afb. 2 Kadasterschets 1909 (uit Kadaster Vlaams-Brabant)

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 12



afb. 8 Achtergevel en achterbouw Kerkstraat 12



afb. 7 Voorgevel Kerkstraat 10 - 12



afb. 9 Zijgevel achterbouw Kerkstraat 12

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 de rechter travee van nummer 10, 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.

Voorgevel

Het houten vensterkozijn van het venster in de rechter travee van de voorgevel, ter hoogte van de verdieping, is historisch waardevol (scharnieren, houten grendel) en moet behouden en indien nodig hersteld worden.

Achtergevel

Het gelijkvloerse venster in de achtergevel heeft nog een houten omlijsting. Op deze omlijsting zijn duidelijke sporen zichtbaar die erop wijzen dat dit vroeger een houten kruisraam was. Deze omlijsting dateert vermoedelijk uit een vrij vroege fase en moet behouden blijven. Het vensterkozijn op het gelijkvloers en de vensterkozijnen in de achtergevel hebben een zekere historische waarde en moeten indien mogelijk bewaard blijven.

Rechter zijgevel

De oostelijke zijgevel is een bakstenen tuitgevel met vlechtingen, schouders en rechte en gebogen muurankers. Deze gevelvorm komt in het Begijnhof van Diest meermaals voor en is dus een typerend element.

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

- Tegen de oostelijk zijgevel werd in een latere fase een bakstenen rookkanaal gemetst. Het verwijderen hiervan zou de leesbaarheid van de zijgevel met kenmerkende historische elementen verhogen.



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.

Verdieping

Op de verdieping is in de traphal en in de noordelijke kamer nog een houten plankenvloer bewaard. De plankenvloer is een karakteristiek element dat bewaard en indien nodig hersteld moet worden. In de oostelijke kamer ligt een nieuwe vloer. Mogelijk is hieronder nog de historisch waardevolle houten plankenvloer bewaard.

Ook de twee houten deuren en het bovenlicht boven de deuropening naar de noordelijke kamer zijn historisch waardevol en moeten behouden blijven.

In de grote oostelijke kamer is nog een schouw aanwezig. De huidige houten schouwmantel is vermoedelijk van latere datum maar toch documenteert deze schouw 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. In dezelfde kamer zijn aan het plafond drie bepleisterde moerbalken aanwezig. Deze maken deel uit van een historische plafondconstructie die behouden moet blijven.

In de westelijke wand naar de aanpalende woning nummer 10 toe zijn nog houten stijlen en regels bewaard. Dit zijn historische constructieve elementen die behouden 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 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

Op het gelijkvloers zijn nog twee historisch waardevolle houten paneeldeuren bewaard. Het houten stijl- en regelwerk dat tegen de muren van de grote ruimte staat, lijkt niet historisch waardevol.

Boven het verlaagde plafond in de grote oostelijke ruimte is mogelijk nog een historische plafondconstructie bewaard. Indien het verlaagde plafond verwijderd wordt, moet dit op een voorzichtige manier gebeuren en eventuele historische plafondelementen moeten bewaard blijven.

Kelder/trap

De kelder bevindt zich ten oosten van de centrale gang, tegen de voorgevel, en is toegankelijk via een deur aan de noordzijde. De kelder heeft nog een houten plafond dat tegelijk de vloer van een kleine opkamer is. Deze opkamer vormt als het ware de overgang tussen de twee traparmen van de houten steektrap tussen het gelijkvloers en de verdieping. De trap begint op het gelijkvloers met een lichtbeige natuurstenen dorpel.

Met uitzondering van het plafond zijn in de kelder geen historische elementen of afwerkingen bewaard. De positie van de kelder is echter oorspronkelijk en bepaalde voor een stuk ook de indeling van het gebouw. De indeling kelder – opkamer met trap is een karakteristiek element dat ook in andere begijnhofhuisjes terugkomt. De positie van de kelder en de houten trap hebben daardoor een hoge erfgoedwaarde.

In de houten plankenwand van de opkamer, boven de kelderdeur, is een houten rooster aanwezig. De functie hiervan is niet duidelijk maar men kan wel stellen dat dit vermoedelijk een historisch element is dat moet bewaard blijven.

Storende elementen interieur

- De schouw tegen de oostwand van de grote ruimte op het gelijkvloers en het bijhorende rookkanaal aan de buitengevel.
- De wandbekleding in houten planken in de achterliggende ruimte op het gelijkvloers
- Het verlaagd plafond in de oostelijke grote ruimte op het gelijkvloers.

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.



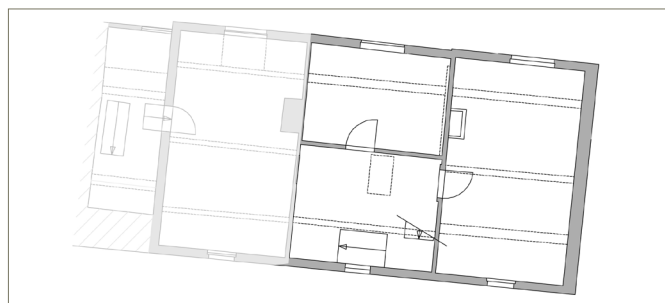
afb. 11 Historisch waardevolle elementen gelijkvloerse verdieping: houten paneeldeuren, opkamer boven kelder met houten plankenvloer en -wand.



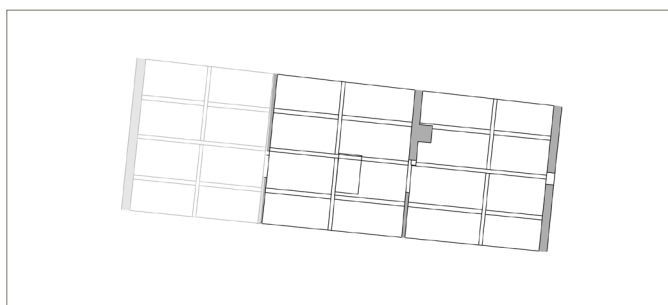
afb. 14 Storende elementen gelijkvloerse verdieping: gelijkvloerse aanbouw, schouw tegen rechter zijgevel met bakstenen rookkanaal tegen buitengevel



afb. 12 Historisch waardevolle elementen verdieping: houten plankenvloer, houten deuren met bovenlicht, houten stijl- en regelwerk gemene muur 10 - 12, houten draagstructuur en positie van de schouw.



afb. 15 Storende elementen verdieping: /



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



afb. 16 Inkomdeur



afb. 17 Achterdeur



afb. 21 Gelijkvloerse aanbouw te verwijderen



afb. 22 Keldertrap



afb. 18-19 Paneeldeuren met omlijsting



afb. 23 Kelder



afb. 24 Houten trap naar opkamer met natuurstenen dorpel



afb. 20 Recente schouw integraal te verwijderen



afb. 25 Opkamer met houten plankenvloer



afb. 26 Opkamer met houten plankenwand



afb. 29-30 Houten deuren met bovenlicht



afb. 27 Trap en houten plankenvloer verdieping



afb. 31 Houten zolderluik



afb. 28 Houten stijl- en regelwerk gemene muur 10 - 12



afb. 32 Historische positie schouw op de verdieping

2. BOUWKUNDIGE EVALUATIE

Bouwkundige evaluatie van het dak

Dakbedekking

Algemeen

De dakbedekking van het zuidelijk dakvlak van de woning bestaat uit oude tegelpannen in gebakken aarde, terwijl het noordelijk dakvlak met natuurleien bekleed is.

Specifiek vastgestelde gebreken

De tegelpannen zijn in redelijke staat en liggen op hun plaats. Lokaal zijn er pannen met afgebroken hoeken of is er een pan uitgeschoven.

De natuurleien zijn bros aan het worden. Lokaal werden beschadigde en uitgeschoven leien aangetroffen. De koperen leihaken zijn ernstig verzwakt en plooiën open, waardoor er op korte termijn een groot aantal leien zullen uitschuiven.

Aansluitingen, dakkapellen en dakdoorbrekingen

Algemeen

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

De aansluiting van de dakbedekking tegen het 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.

Door de aanwezigheid van een interieurafwerking in de dakkapellen is de constructie niet controleerbaar. De dakvlakken van de dakkapel in de voorgevel zijn bekleed met oude tegelpannen in gebakken aarde, terwijl de wangen van de dakkapel zijn afgewerkt met natuurleien. Zowel de tegelpannen als de natuurleien zijn in goede staat. De nok van de dakkapel is net als het hoofddak afgewerkt met Boomse nokstukken in gebakken aarde met aanstrijkingen tussen de nokstukken onderling en in de aansluiting met de tegelpannen. De zinken bekleding van de kilgoten, het houten schrijnwerk en zijn afwerking, alsook de glas-in-loodbeglazing en mastiekaansluiting zijn in goede staat. De aansluiting tussen het front van de dakkapel en de tegelpannen is voorzien van een loden bekleding.

De dakkapellen in de achtergevel zijn bekleed met natuurleien. De nok van de dakkapellen is net als het hoofddak afgewerkt met Boomse nokstukken in gebakken aarde met aanstrijkingen tussen de nokstukken onderling en in de aansluiting met de leien. De kilgoten zijn voorzien van een zinken bekleding die deels werd voorzien van een coating. Het schrijnwerk is in matige staat.

Het baksteenmetselwerk van de centrale schoorsteen is in goede staat en de aansluiting met de dakbedekking zit op zijn plaats en is goed uitgevoerd.

De ladderhaken voldoen niet aan de huidige norm. In het zuidelijk dakvlak van het hoofdgebouw zijn de ladderhaken in goede staat. Het afdeklood is licht verweerd. In het noordelijk

dakvlak zijn de ladderhaken roestig en is het afdeklood voor zover waarneembaar verweerd.

Specifiek vastgestelde gebreken

De Boomse nokstukken in gebakken aarde vertonen in de oppervlaktelagen een lichte scheurvorming. De aanstrijkingen zijn gebarsten en komen her en der los.

De cementering op het metselwerk boven de aansluitingen van het dak vertoont plaatselijk lichte scheurvorming, waardoor op termijn de cementering kan loskomen door vorstschade. Op die manier kan vocht in het onderliggende metselwerk indringen. Plaatselijk is de cementering reeds afgevallen.

De aanstrijkingen van de nokstukken van de dakkapellen zijn gebarsten, komen los en zijn her en der verdwenen. Op de aanstrijkingen groeien mossen. De loden bekleding op het front van de dakkapel in de voorgevel, ter hoogte van de aansluiting met de pannen, is verweerd en komt los. Bij de aanzet van het front worden ook de verflagen schraal.

De natuurleien van de dakkapellen in de achtergevel zijn net als deze van het hoofddak bros. Tussen de leien van de dakvlakken treedt mosvorming op. Plaatselijk zitten er leien los. De zinken kilgoten zijn verweerd en vertonen sporen van putcorrosie. Ook de coating die plaatselijk werd aangebracht is verweerd. Lokaal ontbreken er waterlijsten aan het houten schrijnwerk en de onderdorpels zijn aan het inrotten.

Afwatering

Algemeen

De zinken hanggoten en hun bevestigingen zijn in relatief goede staat. Enkel ter hoogte van de druip zijn ze licht verweerd. De afvoerbuizen en hun bevestigingen verkeren eveneens in goede staat. De zuidelijke afvoer loost het water op de straat, terwijl de noordelijke afvoer wel op de riolering is aangesloten. De riolering is niet controleerbaar, maar er zijn geen aanwijzingen dat er zich problemen voordoen.

Dakconstructie

Algemeen

Door de inrichting en afwerking van kamers op de verdieping is de onderste zone van de dakconstructie hier niet controleerbaar. Enkel het bovenste deel van de kapconstructie kan via de zolder gecontroleerd worden. In de controleerbare dakstructuur zijn er uitvlieggaten van houtaantastende insecten teruggevonden. De kepers vertonen een lichte doorbuiging. Plaatselijk is de oorspronkelijke bebording nog aanwezig, waardoor de panlatten hier niet nagekeken kunnen worden. Voor zover waarneembaar werden er geen gebreken vastgesteld aan de panlatten.

Specifiek vastgestelde gebreken

- Spanten

De spanten zitten voor zover controleerbaar structureel goed in elkaar.



afb. 33 Dakconstructie, houten trekbal



afb. 34 Detail muur- en dakaansluiting



afb. 35 Gemene muur woning 10 - 12



afb. 36 Detail dakopbouw, ontbrekende en beschadigde bebording.

- Gordingen

De zuidelijke gording heeft een matige opleg in de oostelijke muur. Voornamelijk op het oostelijke deel van de gording zijn er oude sporen van vocht.

Bouwkundige evaluatie van de gevels

Baksteenmetselwerk

Door de aanwezigheid van afwerkklagen op de voor- en achtergevel is het metselwerk moeilijk controleerbaar. De achtergevel staat licht bol. Plaatselijk is er sprake van lichte scheurvorming. Voornamelijk ter hoogte van het maaiveld ontbreekt er voegwerk in de achtergevel. In de dagkant van de deur in de achtergevel ontbreken een aantal bakstenen en werden ook verweerde stenen aangetroffen. In de kopgevel zijn er enkele bakstenen waarvan de oppervlaktelagen licht aan het verweren zijn. Ook ter hoogte van de hanggoot van het bijgebouw komen er op het baksteenmetselwerk van de achtergevel vochtsporen voor.

Natuursteen

- Blauwe hardsteen

De dorpel en latei van het grote raam in de voorgevel zijn in goede staat.

- Zanderige witte kalksteen (vml. Gobertange)

De dorpel van de inkomdeur in de voorgevel is gebarsten en vertoont een lichte verzanding. De dorpel en latei van het raam in de kelder zijn, op een lichte verzanding van de oppervlaktelagen na, in goede staat.

Afwerkklagen

De gecementeerde plint in de voorgevel is in goede staat. De afwerkklagen op de voorgevel zijn in goede staat. In de achtergevel is de afwerking vervuild en komt ze her en der los.

De cementering van de bovendakse delen van de kopgevel vertoont lichte scheurvorming. Plaatselijk komen de pleisterlagen los, waardoor er risico op vochtinfiltratie en verdere beschadigingen is. De cementering op het zuidoostelijke schouderstuk komt los en is reeds gedeeltelijk afgevallen.

Muurankers

De muurankers zijn geschilderd en in goede staat. De diefijzers voor het kelderraam in de voorgevel zijn eveneens geschilderd, maar staan los.

Muurbekroningen

De deksteen van het zuidoostelijke schouderstuk in witte steen is aan het verzanden. Hierdoor wordt de oversteek van de deksteen te klein, waardoor er risico is op vochtinfiltratie. De deksteen heeft tevens een verkeerd afschot.

Buitenschrijnwerk

Vooraf ter hoogte van de dorpels en plaatselijk bij liggende delen zijn de ramen licht aan het inrotten. De beschermende verflagen worden schraal en bladderen af.

Beglazing

Her en der zijn er een aantal ruiten gebarsten. De stopverf is gebarsten en komt vooral bij de ramen in de achtergevel los.

Bouwkundige evaluatie van het interieur

Structuur- en vaste interieurelementen

Zolder

- wanden

Het voegwerk van de oostelijke muur komt los in de bovenste zone net onder het dakvlak en is deels uitgevallen. In deze zone bevinden zich ook verweerde bakstenen. Plaatselijk is er scheurvorming onder de opleg van de zuidelijke gording. De muur tussen de twee zolders helt licht over naar het westen. Het hoogste deel van deze muur bestaat uit vakwerk. In de controleerbare houten elementen werd een vermoedelijk niet actieve aantasting door houtborende insecten aangetroffen.

- vloeren en zolderingen

De zoldervloer, alsook de draagstructuur zijn door de stockage van materiaal op de zolder enerzijds, en door de afwerking van het plafond anderzijds niet controleerbaar. Er zijn geen aanwijzingen die duiden op structurele gebreken.

Eerste verdieping

- wanden

Door de aanwezigheid van binnenafwerkingen zijn de muren niet structureel controleerbaar. Er zijn geen aanwijzingen van structurele gebreken. Wel is er plaatselijk lichte scheurvorming. Tegen de oostelijke muur, waarin vroeger een vochtprobleem was, werd een voorzetwand geplaatst. Gezien de oorzaak van het vocht niet hersteld werd, is het vochtprobleem vermoedelijk nog steeds aanwezig achter de nieuwe afwerking.

- vloeren en zolderingen

De oostelijke kamer heeft een vloerbekleding in laminaat, terwijl in de vloer in de overige kamers uit een oude beplanking bestaat. De loofhouten planken (met tand en groef) werden gespijkerd en met een recente verlaag afgewerkt. Plaatselijk zijn er enkele open naden en scheuren. Ter hoogte van het sas, aansluitend met de trap, vertoont de vloer een doorbuiging.

Gelijkvloers

- wanden

Door de aanwezigheid van binnenafwerkingen, deels in plaatmateriaal, zijn de muren niet structureel controleerbaar. Vermoedelijk werd het plaatmateriaal aangebracht om problemen van opstijgend vocht te verbergen. Ter plaatse van de plint bij de voordeur zijn de in het pleisterwerk ingewerkte metalen profielen roestig.

- vloeren en zolderingen

Op het gelijkvloers bevinden zich verschillende types tegels. Deze vloeren vertonen een aantal lichte verzakkingen. Voor zover waarneembaar werden er verder geen structurele problemen vastgesteld.



afb. 37 Dakkapel voorgevel



afb. 38 Buitenschrijnwerk achtergevel met te verwijderen afvoerleiding



afb. 39 Dakkapellen achtergevel en vervuild metselwerk

In de gang en de westelijke kamer zijn een aantal tegels beschadigd of gebroken. Her en der zijn er tegels waarvan het oppervlak licht afschilfert, mogelijk te wijten aan zoutuitbloei. Lokaal zijn ook kleine scheurtjes zichtbaar en is er kleine breukschade aan de randen. Op verspreide plaatsen kleven lijmresten aan het oppervlak.

In de oostelijke kamer is er een lichte uitspoeling van de voegen en enkele tegelranden zijn in lichte mate afgebrokkeld. Plaatselijk zijn er vochtvlekken in de tegels, doorgaans veroorzaakt door de aanwezigheid van zouten.

Kelder

- wanden

In alle keldermuren zijn er sporen van vochtdoorslag en zoutuitbloeiingen aanwezig, waardoor de afwerkklagen beschadigd zijn of worden afgestoten. De wanden zijn vervuild en de afwerkklagen beschadigd.

- vloeren en zolderingen

De zoldering is opgebouwd uit kinderbalken en een beplanking, waarop kalklagen zijn aangebracht. De zoldering is vervuild en de afwerkklagen beschadigd.

De keldervloer is in goede staat.

Binnenschrijnwerk

De oude binnendeuren met historisch waardevol hang- en sluitwerk zijn nog aanwezig en in relatief goede staat. Enkel bij de deur van de oostelijke kamer op het gelijkvloers ontbreekt het historisch hang- en sluitwerk. Plaatselijk is het hang- en sluitwerk licht beschadigd en dient het ontroest, ontdaan van verf en aangevuld of hersteld te worden. In de deurpanelen worden her en der open naden of scheuren aangetroffen. Bij de deur van de oostelijke kamer op het gelijkvloers is het houtoppervlak beschadigd met krassen en schuursporen. De deur naar de oostelijke kamer op de verdieping werd onderaan afgezaagd, waardoor de onderregel verzwakt is. In het bovenlicht van de deur van de noordwestelijke kamer op de verdieping werd een recente glasplaat met bitumen bevestigd. Dit is echter moeilijk verwijderbaar en daarom niet geschikt bij historisch schrijnwerk. Hier ontbreekt ook één slaglat.

In de opkamer is nog een houten wand aanwezig. Deze bestaat uit loofhouten planken (met tand en groef) op een eiken regelstructuur. Centraal in de wand werd de onderste regel en een deel van de planken weggezaagd. De verluchtingssleuven werden grotendeels afgedicht. Aan de noordelijke zijde werd deze wand bekleed met smalle, machinaal geschaafde naaldhouten schroten.

Binnentrappen

De verdiepingstrap is opgebouwd uit loofhouten trapbomen en eiken traptreden die aan de bovenzijde werden ingestreken met meerdere verflagen. Algemeen werd er een

lichte aantasting door insecten vastgesteld die nog actief is. De noordelijke trapboom van de bovenste steek is onderaan beschadigd door het onvakkundig verwijderen van een vastgespijkerde trappaal. Ook ontbreekt de leuning met handlijst aan de bovenste steek. De planken afwerking onder de trap komt plaatselijk los.

De keldertrap is een massieve stenen constructie en vertoont geen gebreken.

Technische installaties

Zowel de verwarmings-, als de elektrische installatie voldoen aan de basisbehoeften, het is echter aangewezen deze te vernieuwen.



afb. 40 Opkamer met houten plankenwand



afb. 41-42 Verdiepingstrap, beschadigingen en ontbreken van trappaal en leuning

3. BIJLAGEN

Bijlage 1

Gevelplannen schaal 1:100
opgemaakt door ARAT architecten

Bijlage 2

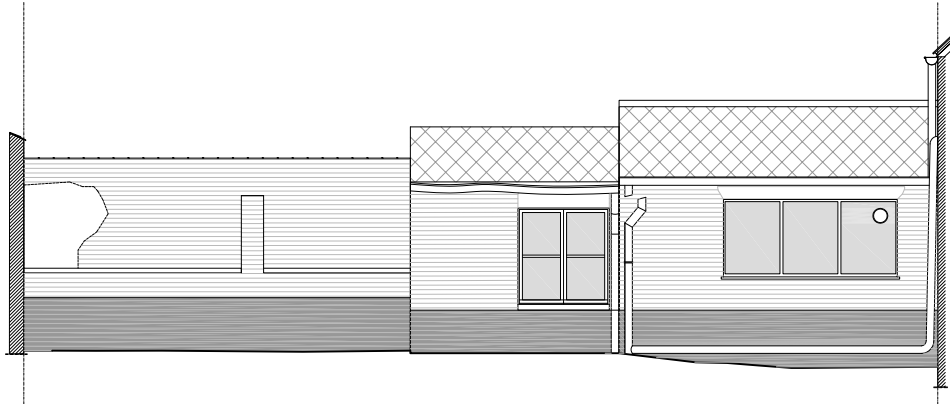
Gronplannen en snedes schaal 1:100
opgemaakt door studiebureau Geomodus



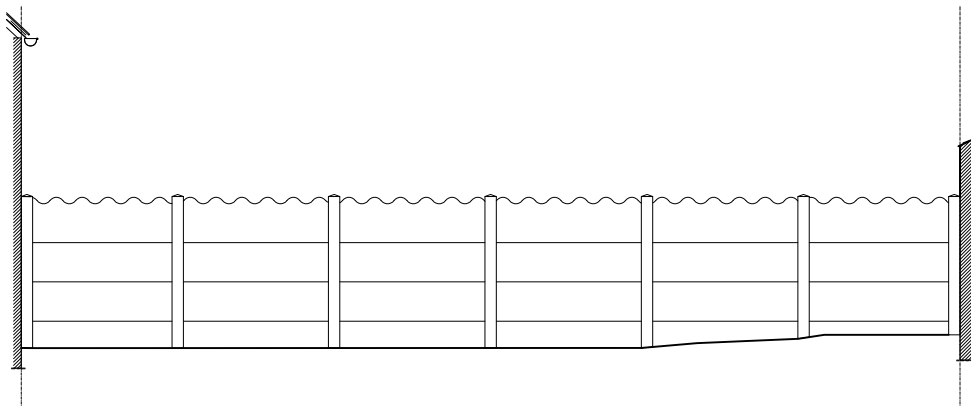
Kerkstraat 12
Voorgevel



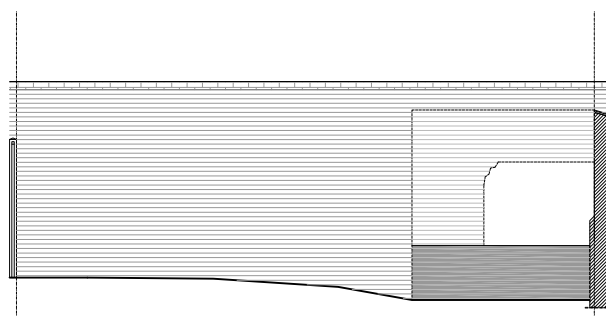
Kerkstraat 12
Achtergevel



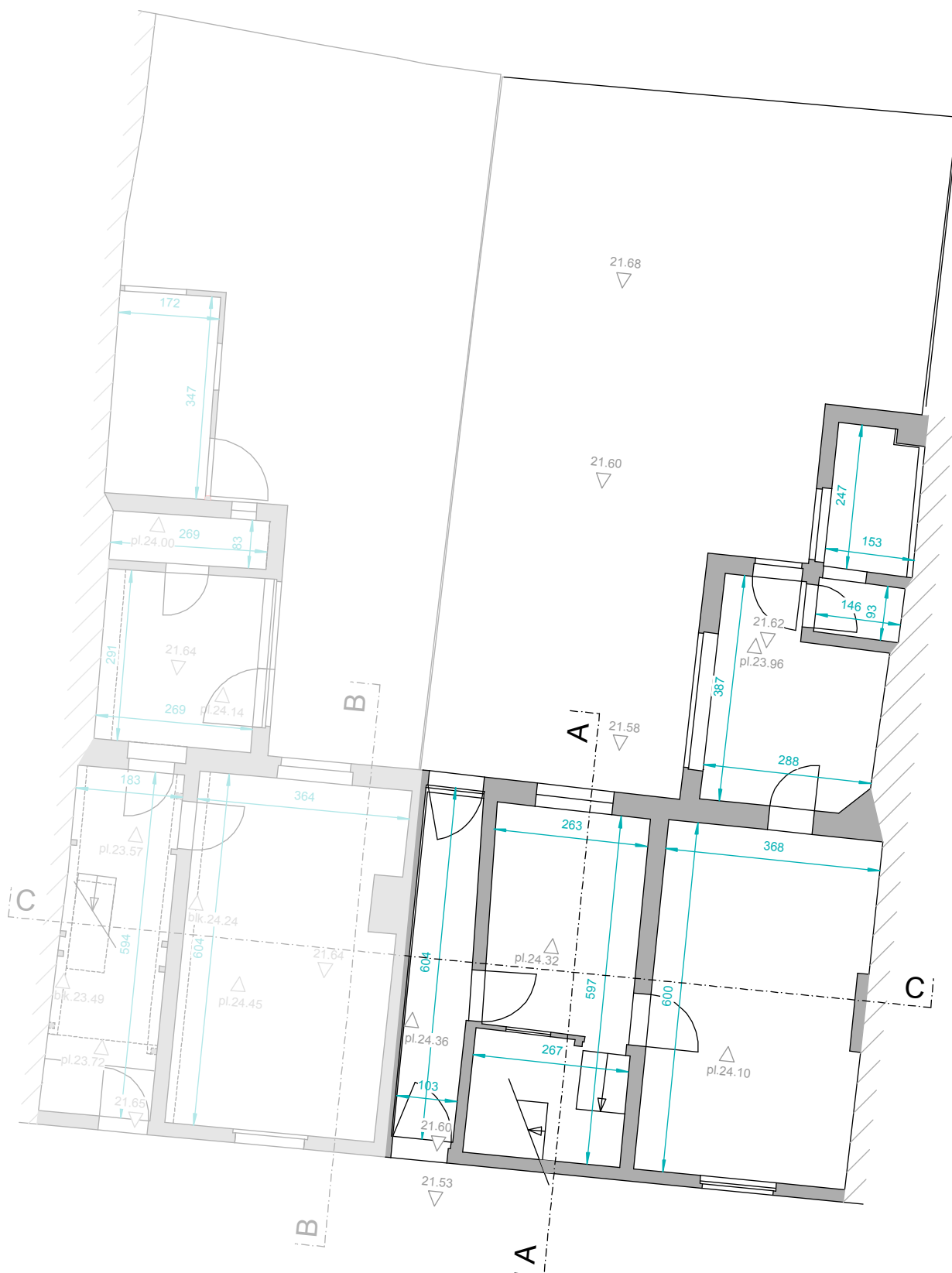
Kerkstraat 12
Zijgevel achterbouw en tuinmuur



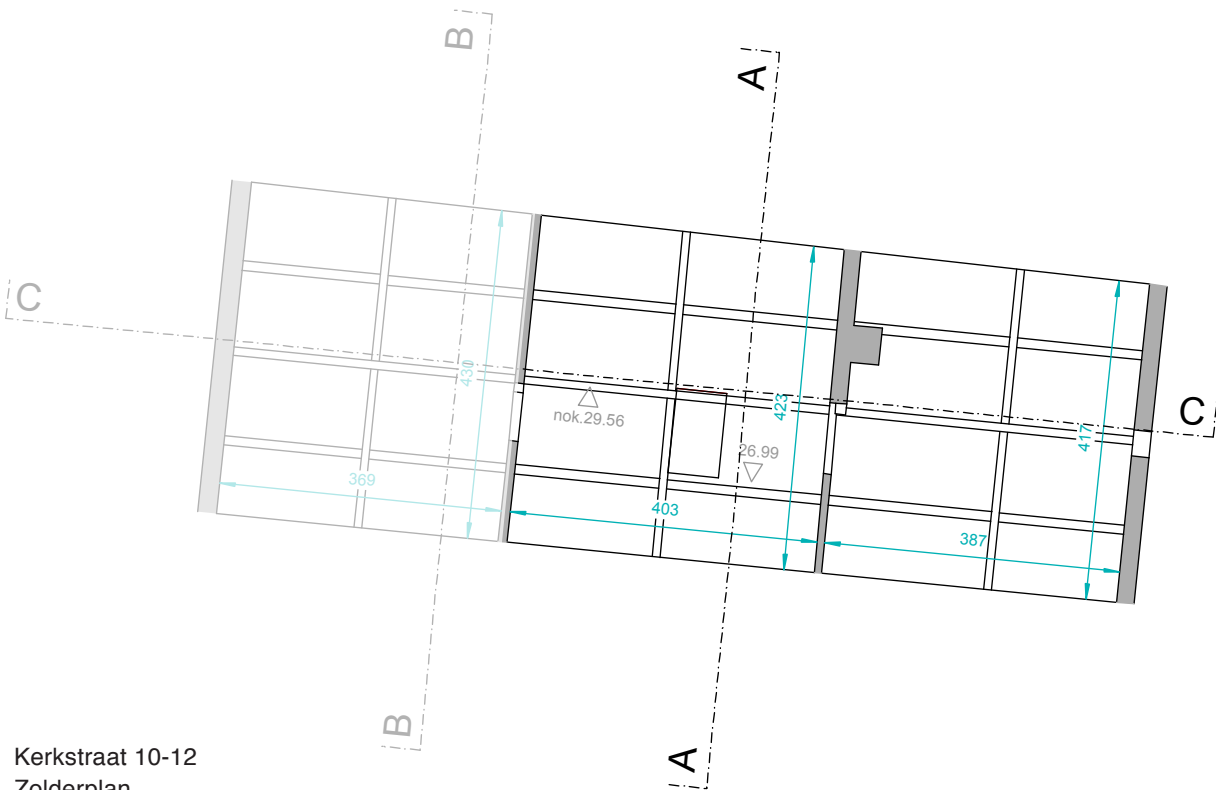
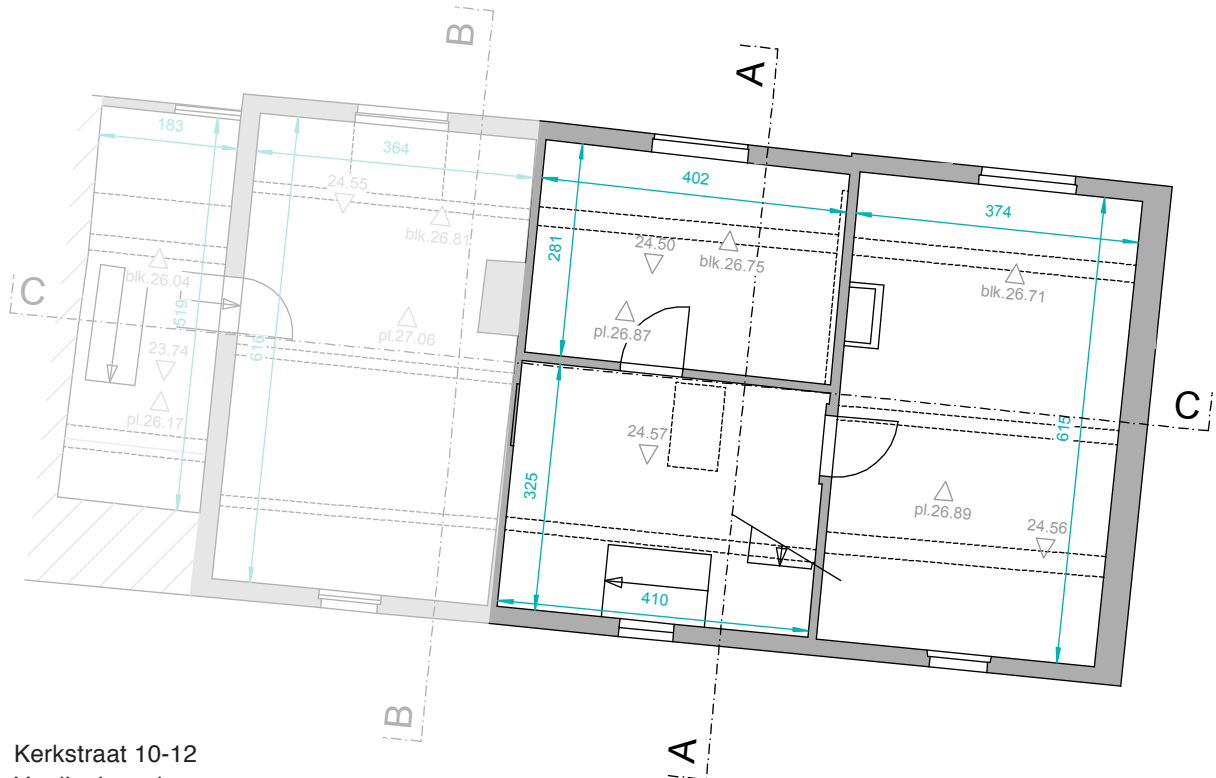
Kerkstraat 12
Betonnen afsluiting naar tuin nr 10

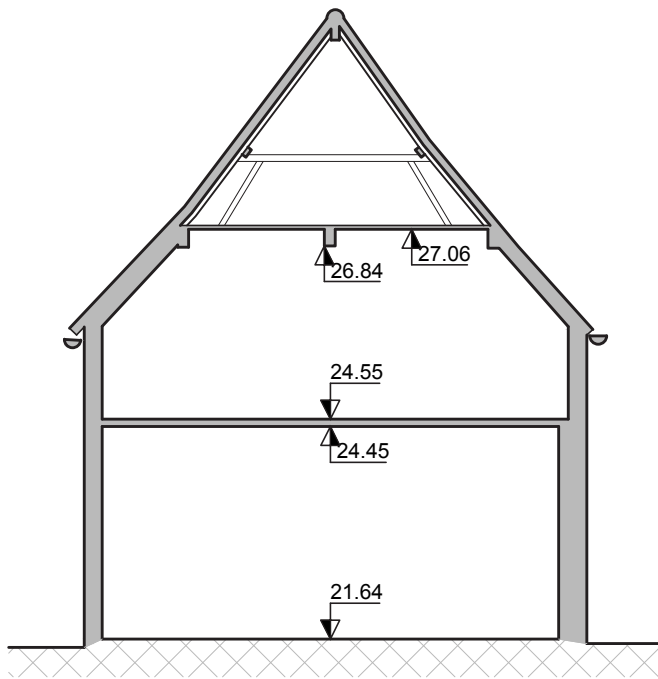


Kerkstraat 12
Tuinmuur achteraan op het perceel



Kerkstraat 10-12
Grondplan





Kerkstraat 12
Snede A-A



Kerkstraat 12
Snede C-C