

Voorhuis van karmelietenklooster te Aalst

Louis D'Haeseleerstraat 19 te Aalst
Beschermd als monument 23 oktober 1997

BEHEERSPLAN

Juli 2019

José Gavilan
Louis D'Haeseleerstraat 19
9300 Aalst

Inhoud

1.	Identificatie en afbakening van het beoogde gebouw.....	3
1.1.	Doel en aanleiding opmaak van het beheersplan.....	3
1.2.	Afbakening van het projectgebied	3
1.3.	Kadastrale identiteit	3
1.4.	Juridische toestand.....	4
2.	Bouwhistorische nota.....	4
2.1.	Geraadpleegde bronnen	4
2.2.	Bouwgeschiedenis.....	5
2.3.	Cartografische bronnen.....	8
3.	Inventaris van de erfgoedelementen	12
3.1.	Omschrijving van het pand.....	12
3.1.1.	Gevel.....	13
3.1.2.	Interieur.....	13
3.1.3.	Vloeren	14
3.1.4.	Plafond.....	14
3.1.5.	Schouw	15
3.1.6.	Binnendeuren.....	15
3.1.7.	Ramen.....	15
3.1.8.	Zolder en dak.....	15
3.1.9.	Trap.....	16
4.	Beschrijving van de erfgoedwaarden	16
4.1.	Algemene beschrijving	16
4.1.1.	Erfgoedwaarde beschermingsbesluit	16
4.1.2.	Waardestelling	16
5.	Visie op het beheer en de beheersdoelstellingen.....	17
6.	Beheersmaatregelen en werkzaamheden	17
7.	Manier en tijdstip van opvolging.....	18
7.1.	Opvolging van de geplande werken	18
7.2.	Opvolging van de doelstellingen	18
8.	Manier en tijdstip van opvolging.....	18

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebouw

1.1. Doel en aanleiding opmaak van het beheersplan

In 2013 hebben de laatste religieuzen het karmelietenklooster in de Louis D’Haeseleerstraat verlaten en is het eigendom van de site in private handen gekomen. Dit gegeven maakt een explicitering van de visie over het behoud van het beschermd monument wenselijk.

1.2. Afbakening van het projectgebied

Dit beheersplan wordt opgemaakt voor de site: Voorhuis karmelietenklooster. De site bevindt zich in het centrum van Aalst en is in de Louis D’Haeseleerstraat (vroegere Hoogstraat) 19 gelegen.

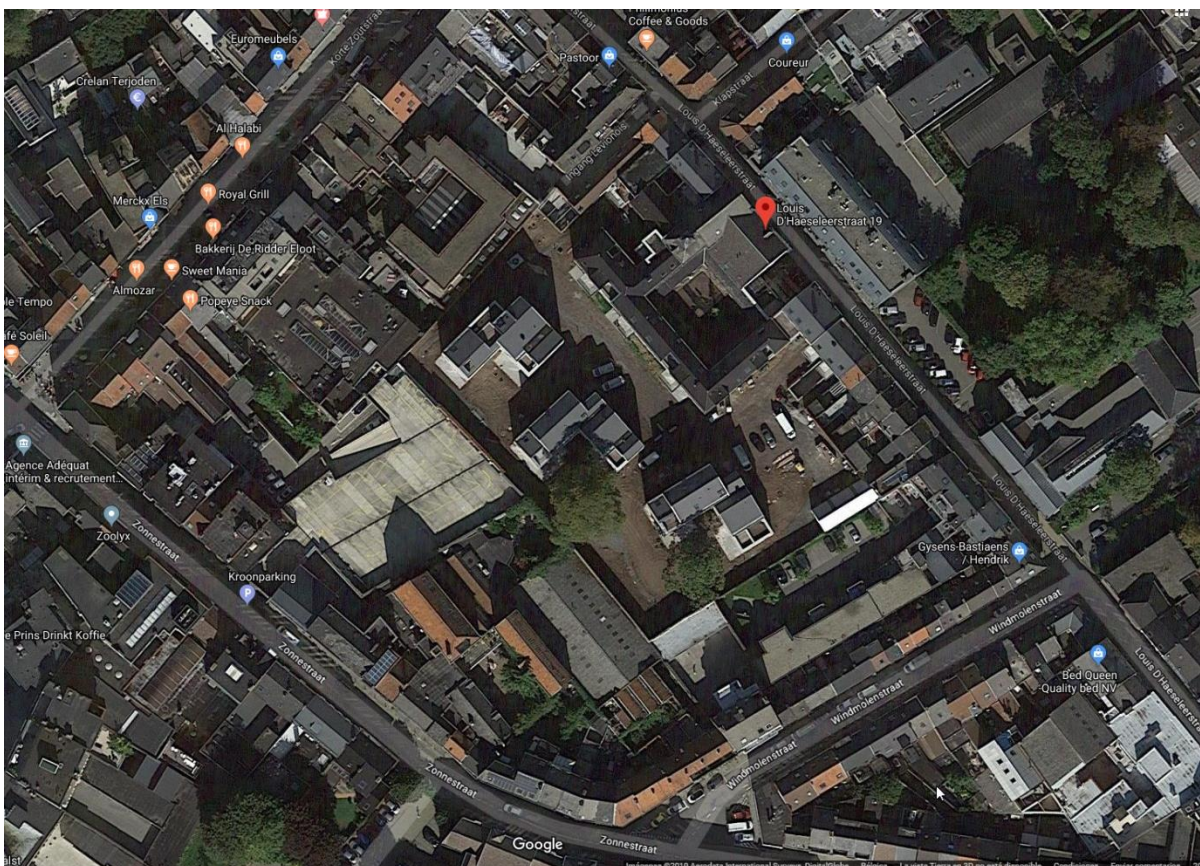


Fig 1. Luchtfoto met aanduiding van de site¹

1.3. Kadastrale identiteit

Aalst, Kadastrale Afdeling 41002, Sectie A, Nummer van het perceel: 2342/00B000 Beschermd als Monument MB dd. 23/10/1997 ID 67

ID verwijst naar nr. Inventaris Bouwkundig Erfgoed

¹ <http://www.geopunt.be/>

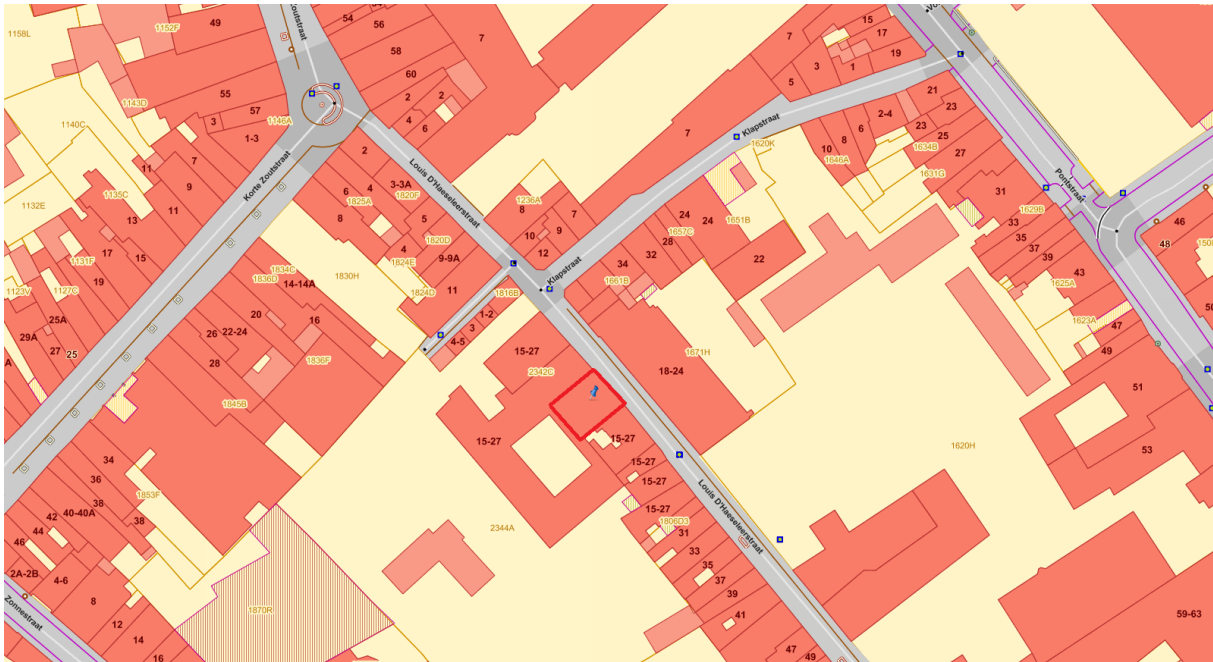


Fig 2. Kadasterkaart met aanduiding van de site²

1.4. Juridische toestand

Gewestplan: de site is ingekleurd als “woongebied” en deels als “woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde”. De site is opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Aalst (feb 2004) en maakt er deel uit van een ‘gemengde stedelijke wijk’. De site ligt in een vastgestelde archeologische zone.

2. Bouwhistorische nota

2.1. Geraadpleegde bronnen

Arch & Teco Architecture and Planning. BEHEERSPLAN CAMPUS LYCEUM AALST

Databank archief bouwvergunningen stad Aalst.

<https://w1.aalst.be/default.asp?rubriekid=767&url=%2Fstadsarchief%2Fbouwvergunningen%2Fdefault%2Easp&zoek=&volledig>

Ghysens, Jos (1986). Geschiedenis der straten van Aalst, Genootschap voor Aalsterse Geschiedenis, Aalst

Moyson, Miranda (1991). Een kijk achter de schermen : een slotklooster voor ongeschoeide karmelietessen te Aalst (1632-1783). Leuven

Mutschlechner Martin. The question of utility: The ‘Kloostersturm’ under Joseph II | Die Welt der Habsburger. <https://www.habsburger.net/en/chapter/question-utility-kloostersturm-under-joseph-ii>

Vander Ginst, V., Smeets, M., De Raymaecker, A. (2016) Het archeologisch vooronderzoek aan de Louis D'Haeseleerstraat te Aalst

² <http://www.geopunt.be/>

https://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Joseph_II,_Holy_Roman_Emperor
<http://karmel.be/communities/karmelietessen-aalst>
<http://balat.kikirpa.be/object/104109>
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7863>
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/67>
<https://nl.wikipedia.org/wiki/Annunciaten>
https://nl.wikipedia.org/wiki/Categorie:Kloosterorde_in_de_Rooms-Katholieke_Kerk
<https://www.hln.be/regio/aalst/bouw-flats-in-klooster-start-in-mei~a2e087b8/>

2.2. Bouwgeschiedenis

De oudste kern van Aalst, het oud hospitaal, ontstond tussen 700 en 800. Door de nabije ligging van de Louis D'Haeseleerstraat, verwachten Vander Ginst ea (2016) dat de site al heel vroeg deel zou kunnen uitmaken van de historische kern van Aalst.

Deze stelling lijkt zeer waarschijnlijk. Op de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) zijn in de directe omgeving van de site enkele archeologisch gekende vindplaatsen aangeduid. Bijvoorbeeld recht tegenover de site is in 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Vander Ginst ea., 2016). De oudste aangetroffen sporen - restanten van leemwinningskuilen - worden in de Romeinse periode gedateerd. De vondsten en sporen wijzen volgens Vander Ginst ea. (2016) op een continu gebruik als tuinen tot in de postmiddeleeuwse periode.

Verschillende vondsten wijzen naar een kloostercontext, mogelijk kan dit volgens Vander Ginst ea. (2016) in verband gebracht worden met het klooster van de Grauwzusters dat zich in de straat vestigde.

De Louis d'Haeseleerstraat heette vroeger de Hoogstraat. Volgens Vander Ginst ea (2016) werd de straat voor het eerst vermeld als de Stampaerts hoecke (1311), naar de rijke familie Stampaert. In 1444 spreekt men over de Somphoek.

Hier vestigden de Grauwzusters van de orde van Sint-Fransiscus zich omtrent 1450, ondersteund door de rijke Aalstenaar Dirk Teerpenninck (Ghysens, 1986). Dit zou het eerste vrouwenklooster in de stad Aalst worden.

In 1667 bekwamen de religieuzen de toelating om de Regel van de kloosterorde der Annunciaden te omhelzen, die Joanna van Valois in 1502 stichtte. Volgens J. Roegiers (geciteerd in Ghysens, 1986) veranderde toen de straat in Nazarethstraat of de straat te Nazareth.

De Geuzen verwoestten het klooster in de 16de eeuw. De kerk werd hersteld in 1591 en in 1597 werd het 'gesticht' terug opgetrokken.

In 1668 breekt de pest uit in Aalst waarna een kapel werd opgericht grenzend aan het Annunciadenklooster. In 1672 werd er een boomgaard aangelegd. In de 18de eeuw werd een nieuwe kerk gebouwd.

Op 27 februari 1797 verjagen de Franse revolutionairen de Annunciaden en verkoopt de Franse Republiek de eigendommen.

Het terrein wordt nadien gebruikt als kazerne en katoendrukkerij (Ghysens, 1986). Rond het klooster is de koer Levionnois bewaard, een klein steegje met huisjes errond.

Op 1 augustus 1836 komt het klooster van de Theresianen of ongeschoeide Karmelietessen ongeveer op de plaats waar vroeger de Grauwzusters leefden, maar 'een weinig meer' naar de Hoogstraat toe (Vander Ginst ea, 2016).

Als kloosterorde hadden de Karmelietessen zich reeds voor het eerst in 1632 in Aalst gevestigd in de Pontstraat recht tegenover het begijnhof te Aalst.

De Karmelietessen verbleven daar tot 1783. Toen werd het klooster ontbonden als gevolg van de beslissing van Keizer Jozef II de zuiver contemplatieve religieuze ordes die 'geen school hadden, niet om de zieken gaven, niet preekten of biechtstoelen hoorden, of zich in de scholen onderscheidde' af te schaffen. De hervorming van Jozef II had dan tot doel het aantal 'nutteloze' monniken en nonnen te verminderen en de 'nuttige' priesters te vergroten.

Hierdoor moesten de zusters het klooster verlaten. De gronden werden verkaveld en de kerk en delen van het klooster in de Pontstraat worden afgebroken.

Vanaf 1791 - na de dood van Keizer Jozef II - ondernamen de nonnen pogingen terug te keren naar hun klooster. Dit was echter niet meer mogelijk. Het klooster was immers verkocht, waardoor zij die het hadden verkregen, dit eerst zouden moeten willen teruggeven. En dus werd noodgedwongen een nieuwe plaats gezocht en in 1836 gevonden: de Hoogstraat.

In dat jaar werd onder de impuls van de "Carmel" te Dendermonde, de "Révérende Mère" Josephine, de paters jezuïeten Pierre De Smet (Dendermonde) en J. De Vos (Aalst), in samenspraak met Mgr. Van de Velde (Gent) de herinrichting van de "Carmel-Aalst" een feit (Ghysens, 1986). Op 2 augustus 1836 kwamen de eerste zusters naar Aalst om de eredienst van de H. Thérésia te doen herleven. Zij vestigden zich in de vroegere kloostergebouwen van de Annunciaden die ondertussen in twee woonhuizen waren veranderd en eigendom waren van H. Teirlinck, stadsarchitect. Na aankoop, volgens Ghysens (1986) dank zij vooral de giften van de bewoners, richtten de zusters de gebouwen opnieuw als klooster in. Daartoe werd een bouwaanvraag bij de stad Aalst ingediend. Het bouwdoossier van dit gebouw (ref. 1837/023) is teruggevonden in het stadsarchief en dateert van 1837.

Het nieuw gebouw werd in 1865 voltooid. Het gebouw incorporeert een ouder dubbelhuis uit het midden van de 18de tot de 19de eeuw met drie bouwlagen en vijf traveeën onder een zadeldak, gelegen aan de Louis d'Haeseleerstraat.

Nadien volgde de bouw van de kapel met koor, welke op 11 oktober 1869 door Mgr. Bracq, bisschop van Gent werd ingewijd. Het betreft een bakstenen gebouw, ingebouwd in de huizenrij met een breed, eenbeukig schip van twee traveeën en een vlak afgesloten koor van één travee. Het bouwdoossier hiervan is helaas niet teruggevonden in het stadsarchief.

Aanvragen tussen 1926 – 1944 zijn nog niet geïnventariseerd en dus niet eenvoudig te doorzoeken. Aanvragen tussen 1945 en – heden zijn in principe gemakkelijk terug te vinden na het opvragen van het dossiernummer bij de dienst Ruimtelijke ordening van de stad Aalst.

Navraag levert volgend antwoord op: "Recent werden er vergunningen verleend voor het 'herbestemmen van kloostersite tot woonproject' waarbij het voorhuis werd mee in opgenomen."

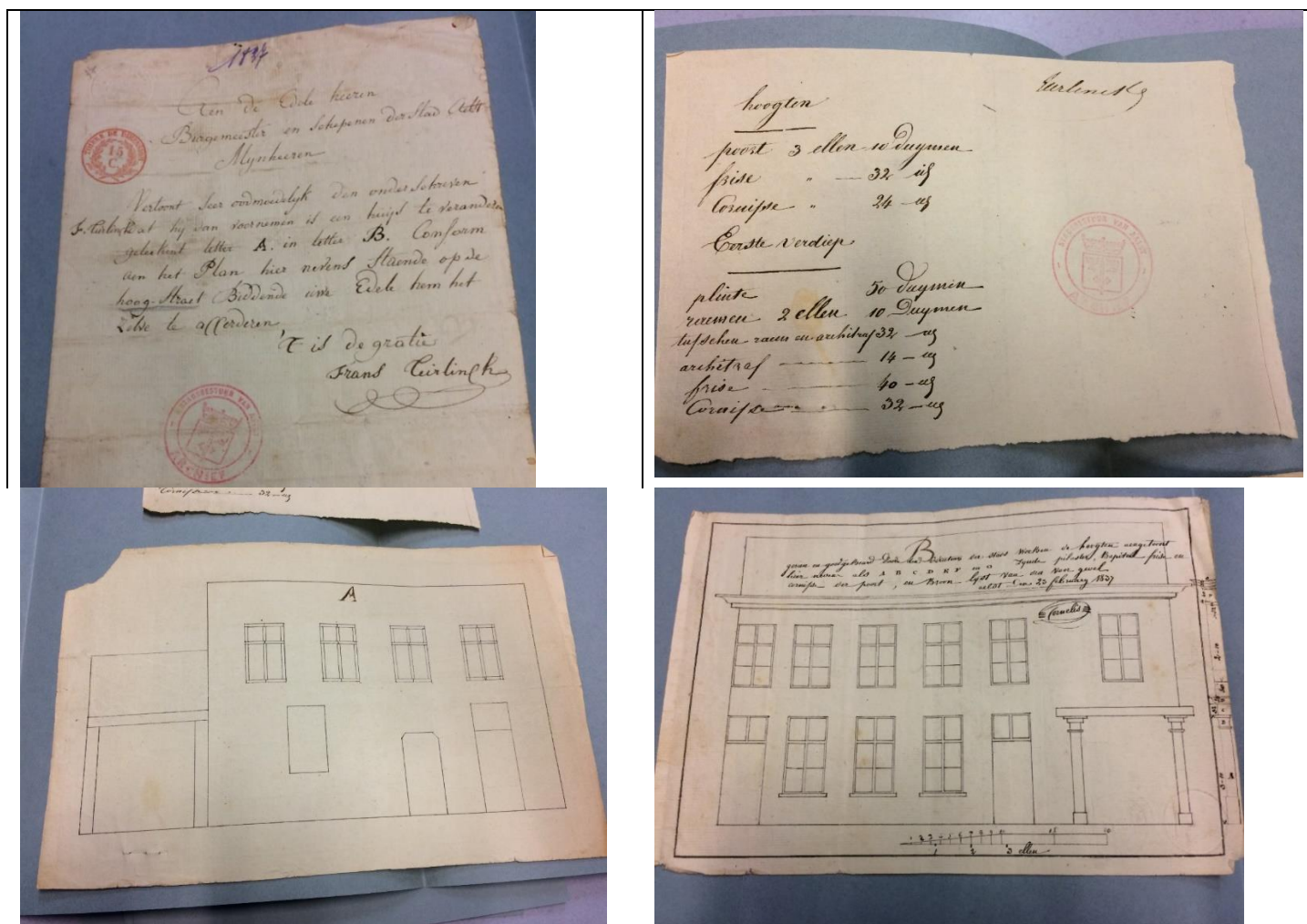


Fig 3. Bouwaanvraag 1837/023. ³

Op 26/10/2014 werd een stedenbouwkundige vergunning (ref. 2014/339) verleend voor het “herbestemmen van kloostersite tot woonproject”. Daarbij werd voorzien het voorhuis op te delen in een kantoorruimte op het gelijkvloers en 2 woongelegenheden op de verdiepingen. Vervolgens werd op 11/4/2016 een nieuwe vergunning (ref. 2015/782) verleend voor het ‘doorvoeren van wijzigingen van een reeds vergunde toestand (dossier 2014/339, vergunning van 06-10-2014)’. In de laatste aanvraag / vergunning worden geen ingrepen meer voorzien in het voorhuis en wordt het gebouw in zijn huidige toestand behouden.

De betreffende bouwaanvragen werden ingediend nadat de overgebleven zusters naar het rusthuis Onze Lieve Vrouw Ten Rozen in Aalst zijn verhuisd en het klooster aan een projectontwikkelaar in 2013 is verkocht.

Na de goedkeuring van de vergunningen zijn er op het terrein van het klooster appartementen en een ondergrondse parking gebouwd. Het klooster en de kapel zijn grotendeels bewaard gebleven. De sacristie van de kapel en de conciërgewoning naast het voorhuis werd afgebroken.

Doorheen de jaren zijn werken in het voorhuis uitgevoerd. Wanneer de inkomdeur, het buitenschrijnwerk en op het gelijkvloers de ‘moderniseringswerken’ zijn uitgevoerd is echter niet

³ Stadsarchief Aalst

gekend. Op de foto van het KIK (1948) is nog historisch schrijnwerk te zien. De foto dateert van voor de aanpassingswerken aan de voordeur. Het buitenschrijnwerk werd vervangen tussen 1948 en 1975. Met de afbraak van de conciërgewoning zijn sporen van een kruisvenster in de zijgevel van het voorhuis tijdelijk zichtbaar geworden. Die sporen zouden er op kunnen wijzen dat dit pand een oudere kern bevat.

In het voorhuis zijn vandaag nog elementen van de kloosterinrichting van de gesloten zusterorde aanwezig. Het voorhuis is nu in handen van een maatschappelijk geëngageerd koppel.

2.3. Cartografische bronnen

Op de kaart van Jacob Van Deventer (midden 16de eeuw) (fig. 2.6 en fig. 2.7) staat volgens Vander Ginst ea (2016) het kloostercomplex van de Annunciaden mogelijk afgebeeld met een vrij smalle, langgerekte kerk haaks op de huidige Louis d'Haeseleerstraat weergegeven. Op de kaart is aaneengesloten bebouwing geschetst langs de Louis d'Haeseleerstraat aanwezig.



Fig 4. Uittreksel uit de kaart van Jacob van Deventer met situering kloostercomplex van de Annunciaden⁴

⁴ www.madeinaalst.be



Fig 5. Detail uit de kaart van Jacob van Deventer met situering kloostercomplex van de Annunciaden⁵

De kaart van Guicciardini van Aalst (fig. 6) schetst volgens Vander Ginst ea (2016) een gelijkaardige beeld. Er is ook bebouwing aan de Louis d'Haeseleerstraat weergegeven.



Fig 6. Detail uit de kaart van Guicciardini met situering kloostercomplex van de Annunciaden⁶

Op de kaart van Sanderus (<http://www.sanderusmaps.com/detail.cfm?c=4426>) zoals ze gepubliceerd werd in het boek van J. Blaeu (1649) (fig. 7) is een dubbel ommuurd kloostercomplex afgebeeld te

⁵ www.madeinaalst.be

⁶ Vander Ginst ea (2016)

midden van het bouwblok. Op de kaart zien we twee kleinere vrijstaande panden gelegen aan de Louis d'Haeseleerstraat. Dit zou er op kunnen wijzen dat het voorhuis een oudere kern bevat.

De panden lijken deel uit te maken van de binnenste ommuring rond het klooster. De kerk en het kloostergebouw zelf liggen ten zuiden van die panden.



Fig 7. Detail uit de kaart van J. Blaeu met aanduiding kloostercomplex van de Annunciaden⁷

Op de Ferrariskaart (1771-1778) (fig. 8 en fig. 9) is op de plaats waar het latere voorhuis aan de straatkant komt opnieuw bebouwing te zien. Uit de kaart lijkt het alsof het voorhuis mogelijks deel uit maakt van een groter L-vormig gebouw. Op de site van het latere klooster zijn apart daarvan nog een langgerekt gebouw en een rechthoekig gebouw weergegeven. Er is geen kerk afgebeeld.



Fig 8. Uittreksel uit de Ferrariskaart met situering kloostercomplex⁸

⁷ <http://www.sanderusmaps.com/detail.cfm?c=4426>

⁸ www.kbr.be



Fig 9. Detail uit de Ferrariskaart met aanduiding latere voorhuis ⁹

Een kadasterkaart uit 1818 (fig. 10) toont de bebouwing tussen de twee kloosterfasen: de ontbinding van het Annunciadenklooster in 1797 en de heropricting van het Theresianenklooster in 1836. Langs de Louis d'Haeseleerstraat is bebouwing weergegeven. Ook op de plaats waar het latere voorhuis komt. Net als op de Ferrariskaart is ook hier geen kerk afgebeeld en is er geen aanwijzing dat het voorhuis binnen een kloostercomplex ligt.



Fig. 10. Detail uit de kadasterkaart uit 1818 met aanduiding van het voorhuis binnen het latere kloostercomplex ¹⁰

⁹ www.kbr.be

¹⁰ www.madeinaalst.be

Een kadasterkaart uit 1860 toont reeds gedeeltelijk de huidige bebouwing binnen het klooster (fig. 11). De bouw van het huidige kloostercomplex werd in 1865 voltooid. De kapel werd ingewijd in 1869.

Op de kadasterkaart is een langgerekt gebouw weergegeven, evenwijdig aan de d'Haeseleerstraat met een langere en een kortere zijvleugel haaks daarop. De langere zijvleugel sluit aan op de Louis d'Haeseleerstraat via het voorhuis, dat geïncorporeerd werd in de nieuwbouw.

Aan de bebouwing binnen het kloostercomplex zoals weergegeven op deze kaart zijn later wel nog wijzigingen doorgevoerd. De meest zuidelijke zijvleugel van het langgerekte gebouw werd verder naar de straatzijde toe verlengd. Tussen de beide zijvleugels werd de pandgang ingericht.



Fig. 11. Detail uit de kadasterkaart uit 1860 met aanduiding van het voorhuis binnen kloostercomplex ¹¹

3. Inventaris van de erfgoedelementen

De nummering van de foto's in de tekst verwijst naar de fotobijlage (bijlage 1).

3.1. Omschrijving van het pand

Dubbelhuis uit midden 18de tot 19de eeuw; drie bouwlagen en vijf traveeën onder zadeldak (nok parallel aan de straat).

¹¹ www.madeinaalst.be

3.1.1. Gevel

Bakstenen lijstgevel op zandstenen plint. Zandstenen parement op benedenverdieping (tweede tot vierde kwart van de 18de eeuw), geprofileerde zandstenen puilijst, pilasters met lijstkapitelen op bovenverdieping (19de eeuw). Rechthoekige hoge vensters met arduinen lekdrempels. Oorspronkelijk spiegelboogvormige deuromlijsting van hardsteen op neuten, met siermotieven in de hoeken (midden 18de eeuw). Gestrekte druiplijst van hardsteen (Foto A.1).

De buitendeur (Foto A.2) is plaatselijk hersteld.

In de voorgevel noch in de zijgevel zijn geen originele ramen meer aanwezig (Foto A.3., Foto A.4 en Foto A.5). In foto's van het voorhuis waren vroeger luiken voor het raam zichtbaar. Deze zijn verdwenen. [Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/67>]

	
Louis_d'Haeseleerstraat_19_medium id245689 ¹²	Louis_D'Haeseleerstraat_19_medium_id108053 ¹³

Tot 2016 bevond de conciërgewoning van het klooster zich naast het voorhuis. Deze is echter afgebroken door de projectontwikkelaar. De buitengevel, inclusief het stuk grenzend aan de conciërgewoning werd in wit gekaleid (Foto A.6. en A.7.).

3.1.2. Interieur

De muren van de inkom, de inkomhal (Foto A.8.) en van de kamer rechts van de inkom (Foto A.9.) zijn afwerkt met moderne steenstrips.

De meeste andere muren van de kamers zijn bepleisterd (Foto A.10 boven) en vaak (over)geschilderd.

Het deel onderaan de muren van de kamer links en rechts van de inkom zijn afgewerkt met asbestplaten (Foto A.10.). Achter de platen bevindt zich een ondersteunende structuur in hout (Foto A.11). Het hout en de muur achter de platen vertonen op een aantal plaatsen tekenen van vochtschade (Foto A.12.). Een inbouwkast op de muur van de kamer rechts van de inkom maakt dat de staat van de muur bijna in zijn geheel niet zichtbaar is (Foto A.13.).

¹² <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/67>

¹³ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/67>

De afwerking van de WC op het gelijkvloers is met keramische tegels gebeurd (Foto A.14.)

De gecompartmenteerde cellen op het eerste verdiep zijn afgescheiden met bepleisterde geperste houtvezelplaten. In de cellen is daarop behangpapier geplaatst, in het toilet asbestplaten (Foto A.15) en in de badkamer moderne keramische tegels en asbestplaten (Foto A.11, A.12 en A.13).

De muren van twee ruimtes op het tweede verdiep (Foto A.14) en (Foto A.15) en van de gehele zolder zijn ofwel enkel gedeeltelijk geschilderd (zonder bepleistering) of niet afgewerkt.

3.1.3. Vloeren

De inkom (Foto A.21), de kamer links van de inkom (Foto A.11) en de inkomhal (Foto A.23) hebben een recente keramische vloer . De kamer rechts van de inkom heeft een oudere keramische vloer (Foto A.22).

In achterste kamers van het gelijkvloers, op het 1ste, 2 verdiep en op de zolder zijn er houtenvloeren. Waar zichtbaar is de staat meestal goed (Foto A.24 en Foto A.25).

In verschillende kamers is linoleum op de vloer aangebracht (Foto A.26 , Foto A.27, Foto A.28, Foto A.29 en Foto A.30). Dit geldt voor een achterkamer op het gelijkvloers en voor bijna alle kamers op het eerste verdiep. 2 ruimtes vormen de uitzondering.

Onder een radiator op het eerste verdiep vertoont een stuk linoleum vochtschade. Ook de radiator in die kamer vertoont oxidatieplekken. Het is niet zichtbaar of hierdoor de planken schade hebben geleden.

Op het tweede verdiep zijn de plankenvloeren met een versiering geverfd (Foto A.31 en Foto A.32). In de technische ruimte is een op cement of op gips gebaseerde vloer aangelegd (Foto A.33). Op de zolder beschermen planken een deel van de houtenvloer en is de staat niet overal zichtbaar (Foto A.20.).

Dit maakt dat de staat van de vloer veelal onbekend is.

3.1.4. Plafond

De plafonds zijn bepleisterd (Foto A.35, Foto A.36, Foto A.37, Foto A.39, Foto A.40, Foto A.41, Foto A.42, Foto A.43, Foto A.44, Foto A.45, Foto A.46, Foto A.47, Foto A.48, Foto A.49, Foto A.50, Foto A.51). In de ruimtes op de gelijkvloers en het 1ste verdiep hebben de plafonds stucwerkversiering aan de rand. De plafonds verkeren in relatief goede staat. Balken zijn zichtbaar, maar ook wel bepleisterd.

Verondersteld wordt dat het plafond verborgen achter het valse plafond op het gelijkvloers zich eveneens in dezelfde relatief goede staat bevindt (Foto A.34. en Foto A.38).

Op het eerste verdiep heeft de compartimentering van een kamer in twee cellen, toilet en badkamer ertoe geleid dat de afwerking van het plafond in die kamers wel zichtbaar is, maar niet als geheel te overschouwen is.

Het weghalen van de valse wanden zou als gevolg hebben dat het plafond meer tot zijn recht zou komen.

Het plafond van één van de niet afgewerkte kamers op het tweede verdiep bestaat gedeeltelijk uit een houten plafondconstructie met zichtbare oude vochtschade (Foto A.52) en uit een onderdak uit asbest.

3.1.5. Schouw

De schouw in de kamer op het gelijkvloers links van de inkom heeft op de schouwboezem op de gelijkvloers een versiering (Foto A.53). De schouwmantel is met marmer afgewerkt. Het marmer vertoont een breuk.

In de kamer rechts van de inkom is de schouw op het gelijkvloers niet zichtbaar, maar bevindt zich achter een moderne inbouwkast (Foto A.54). Schouwmantel en – boezem lijken niet meer aanwezig te zijn.

Op het eerste verdiepingen zijn ook versierde schouwboezems in de vorm van geprofileerd lijstwerk aanwezig (Foto A.56, Foto A.57). De afwerking van de andere schouwen is echter eenvoudig (Foto A.58, Foto A.59 en Foto A.60) zeker in vergelijking met die op het gelijkvloers.

3.1.6. Binnendeuren

De deuren op het gelijkvloers zijn vrij modern (Foto A.61, Foto A.62, Foto A.63, Foto A.64 en Foto A.65), net als die van de technische ruimte (Foto A.80). Ook op het eerste verdiep zijn recentere deuren (Foto A.69, Foto A.71, Foto A.72, Foto A.73, Foto A.74 en Foto A.76) aangebracht, naar aanleiding van de compartimentering van één van de kamers. De deur van de WC en van de badkamer zijn modern en er is bovendien op beide een asbestplaat getimmerd (Foto A.68). Al deze deuren hebben geen erfgoedwaarde.

Op het eerste (Foto A.70 en Foto A.75) en vooral op het tweede verdiep (Foto A.77, Foto A.78 en Foto A.79) zijn verschillende originele lichte en eenvoudige deuren aanwezig. Deze hebben erfgoedwaarde.

De deur die het voorhuis met de pandgang scheidt bestaat gedeeltelijk uit hout en gedeeltelijk uit een raam met een metalen profiel (Foto A.66 en Foto A.67).

Verschillende ruimtes zijn gescheiden door tralies (Foto A.81., Foto A.82 en Foto A.84) Met uitzondering van de tralies tussen de inkomhal en de traphal (Foto A.65) bestaan alle tralies uit ijzer en zijn ze modern.

De ruimtes met tralies zijn voorzien van doorgeefsystemen (doorgeeftrommels, doorgeeflade). Deze hebben telkens een moderne afwerking (Foto A.83).

3.1.7. Ramen

Alle ramen (met uitzondering van die op het eerste verdiep achteraan) bestaan uit enkelglas (Foto A.85, Foto A.87., Foto A.88, Foto A.89, Foto A.90). De meeste hebben een houtenprofiel. Het profiel van de raam op het gelijkvloers in de achtergevel is van metaal (Foto A.86). Op het eerste verdiep aan de achtergevel is het kader in pvc (Foto A.96, en Foto A.97).

3.1.8. Zolder en dak

De zolder is één grote open ruimte. De zolderruimte heeft een zichtbare houten dakconstructie met zichtbare telmerken, en is niet-geïsoleerd.

Het dakvlak is met kunstleien (asbest, Foto A.99) bedekt. Er zijn geen sporen van bebording aanwezig. Een dakkapel (Foto A.100) bevindt zich centraal op het dak aan de straatkant. De goot is in koper en is in goede staat (Foto A.100 en Foto A.101). Op de goot staat het jaartal “1996” aangeduid (Foto A.101). Vermoedelijk is dit het jaar van het herstel van de goot.

De staat van de muren van het zolder verschilt. Eén ervan is duidelijk nieuwer (Foto A.92) in vergelijking met de muur recht tegenover (Foto A.93).

In de zolder bevindt zich verder een ingang naar het dak van de kapel. Deze blijft als erfdienstbaarheid toegankelijk voor de eigenaars van de kapel om er eventuele onderhoudswerken te kunnen doen.

De onafgewerkte kamers van het 2^{de} verdiep achteraan het gebouw beschikken over een velux. Ook in de technische ruimte is een velux (Foto A.88) geïnstalleerd.

3.1.9. Trap

In het gebouw staan verschillende trappen: 2 van het gelijkvloers naar het eerste verdiep (Foto A.64 en Foto A.104) 1 van het eerste verdiep naar het tweede (Foto A.105 en A.106), idem van het tweede verdiep naar de zolder (Foto A.108 en Foto A.109). Enkel de trap in traphal heeft erfgoedwaarde (Foto A.104).

4. Beschrijving van de erfgoedwaarden

4.1. Algemene beschrijving

4.1.1. Erfgoedwaarde beschermingsbesluit

Zie bijlage 2.

Het deel van het voormalige annonciadenklooster is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische waarde

als restant van het voormalig annonciadenklooster, in de 19de eeuw opgenomen in het nieuwe complex van het theresianenklooster, met bakstenen lijstgevel op plint en parement van zandsteen bij het gelijkvloers, met zandstenen Toscaanse pilasters over beide verdiepingen en een 18de-eeuwse spiegelboogvormige deuromlijsting in hardsteen.

historische waarde

als dubbelhuis uit de tweede helft van de 18de eeuw, tevens zeldzaam bewaard voorbeeld van pilastergevel.

4.1.2. Waardestelling

Met uitzondering van de hoger aangegeven latere toevoegingen aan het voorhuis van het Karmelietenklooster (deze bevinden zich voornamelijk op het gelijkvloers en op het eerste verdiep en

het dak), is de historische waarde van het gebouw nog aanwezig en heeft deze een hoge erfgoedwaarde, in het bijzonder betreft dit de straatgevel aan de buitenkant, de houtenvloer op het eerste, tweede verdiep en op een deel van het gelijkvloers, de schouw (alle verdiepingen), plafonds (alle verdiepingen), historische trap (traphal), schrijnwerk (vooral op het tweede verdiep). Op veel plaatsen is het niet duidelijk of de originele vloer en plafondafwerking nog in goede staat verkeert. Toch worden deze aangeduid als elementen met hoge erfgoedwaarde als het vermoeden er is dat ze nog kunnen goed zijn.

5. Visie op het beheer en de beheersdoelstellingen

Het beheer van het voorhuis van het Karmelietenklooster gaat uit van het behoud en de herwaardering van de bouwkundige en geschiedkundige waarden gekoppeld aan de blijvende noodzakelijke functies en bruikbaarheid als bewoning op de verdiepingen en mogelijke commerciële ruimte op het gelijkvloers.

Hiertoe hebben de commerciële ruimte en het bewoonbaar gedeelte eigen toegangen nodig.

Hierbij is het uitdrukkelijk de bedoeling de charme en eigenheid van het historisch gebouw en uitstraling naar de omgeving en in het straatbeeld te behouden.

Ruimtes/elementen met een hoge waarde worden behouden en gerestaureerd. Ruimtes/elementen met een lagere waarde aan te passen in functie van hedendaagse noden. Nieuwe ingrepen zullen steeds in een afwijkende, doch sobere en hedendaagse vormtaal worden ontworpen zodat ze harmonieus bij het bestaande passen. De gebruikte materialen moeten verenigbaar zijn en in harmonie met het bestaande materiaalgebruik. Historisch materiaal wordt maximaal bewaard.

Uitsluitend waar de functie is aangetast (waterdichting, stabiliteit, e.d.) of waar onherstelbare schade is ontstaan, wordt het onderdeel op een aangepaste manier hersteld of indien noodzakelijk vervangen. Zo is de gevel aan restauratie toe.

6. Beheersmaatregelen en werkzaamheden

Detail hierbij is te zien in de lijst werkzaamheden bijlage 3.

Afbraak van 'minderwaardige' elementen en niet functionele elementen zonder erfgoedwaarde.

Elementen met erfgoedwaarde

- Waterdichtheid;
- Maatregelen energie;
- Restauratie buitenschil en onderhoud interieurs.

7. Manier en tijdstip van opvolging

7.1. Opvolging van de geplande werken

Voor alle werkzaamheden aan de beschermde gebouwen geldt dat, indien geen omgevingsvergunning nodig is, een toelating tot uitvoering van de werken door het Agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk is.

Van alle werkzaamheden die vermeld zijn in de lijst en die worden uitgevoerd in de looptijd van het beheersplan worden foto's gemaakt zodanig dat periodieke rapportage mogelijk wordt.

7.2. Opvolging van de doelstellingen

Tweejaarlijks zal een evaluatie gebeuren van de beheerdoelstellingen gekoppeld. Indien relevant zal van deze evaluatie een verslag verzonden worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

8. Extra bijlagen

	Duid in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor je het beheersplan opmaakt (met schaal en N-pijl)	Zie hoofdstuk 1
Lijst van geplande werkzaamheden	Zie bijlage 2
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	nvt
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	nvt

Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	nvt
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	nvt
Lijst van cultuurgoederen	nvt
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	nvt
Bibliografie (overzicht referenties)	Zie hoofdstuk 2, p.4-5
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	Zie bijlage 1