

DELAEY | DOBBELAERE | SERCK

Visserij 19

B - 9000 Gent

tel + 09.223 31 08

info@thomasserck.be

www.thomasserck.be

RUIMTELIJKE PLANNING, LANDSCHAP, ARCHITECTUUR, RESTAURATIE, INRICHTING EN ENGINEERING

BEHEERSPLAN GODSHUIS DE CROESER, BRUGGE

datum 7 september 2020

adres Raamstraat 29-57, B-8000 Brugge

opdrachtgever Zorgvereniging Brugge, Mintus
Ruddershove 4
B-8000 Brugge

architect DELAEY | DOBBELAERE | SERCK
Visserij 19, B-9000 Gent
t. 09.223 31 08
e. info@thomasserck.be



© DELAEY | DOBBELAERE | SERCK

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit dit document mag vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteur.

Behalve als instrument voor Onroerend Erfgoed mag de studie enkel gebruikt worden na overleg met de auteur, na zijn voorafgaandelijke schriftelijke toelating en met volledige referentievermelding.

INHOUDSTAFEL

Inhoudstafel	1
1 Identificatie en afbakening van het onroerend goed	3
Identificatie.....	3
Afbakening.....	4
2 Historische nota.....	5
Algemeen	5
Godshuis De Croeser	5
Bibliografie	11
Primaire bronnen.....	11
Secundaire bronnen	11
3 Inventarisatie huidige toestand.....	13
3.1 Algemene beschrijving	13
3.2 Godshuis De Croeser.....	14
Overzichtsplan.....	14
A. Kapel.....	15
Plannen.....	15
Exterieur	17
Metselwerk	17
Daken	19
Gevelsluitingen.....	20
Gevelelementen	22
Interieur.....	23
Structuur en plafondafwerking.....	23
Wandafwerking	24
Bijzondere wandafwerking	25
Vloerafwerking.....	27
Vaste interieurelementen.....	28
B. Wooneenheden.....	29
Plannen.....	29
Exterieur	31
Metselwerk	31
Daken	34
Gevelsluitingen.....	36
Gevelelementen	41
Interieur.....	43

Structuur en plafondafwerking	43
Wandafwerking	45
Vloerafwerking	47
Binnentrappen.....	47
Binnenschrijnwerk.....	48
Vaste interieurelementen	49
Omgeving.....	51
Waterput.....	51
4 Erfgoedwaarden	53
Waardenstelling	53
Beschermingsbesluit	53
Waarden.....	54
Unesco – Uitzonderlijke Universele Waarde.....	55
5 Beheersvisie en doelstellingen	57
Visie	57
Knelpunten	58
Doelstellingen.....	59
Doelstelling 1. Duurzaam behoud van waardevolle elementen.....	59
Doelstelling 2. Herstel erfgoedwaarden	59
Doelstelling 3. Aanpassingen i.f.v. continu gebruik.....	59
Doelstelling 4. Toeristische ontsluiting.....	59
6 Maatregelen	60
Algemeen	60
Vooronderzoeken	60
Exterieur	60
Interieur	63
Technische installaties	67
Omgeving.....	68
7 Opvolging en evaluatie	69
Eenmalige werkzaamheden	69
Terugkerende maatregelen.....	69
Methodiek.....	69
Opvolging	69
Toestandsrapport en onderhoudslogboek	70
8 Extra toevoegingen.....	71

1 IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND GOED

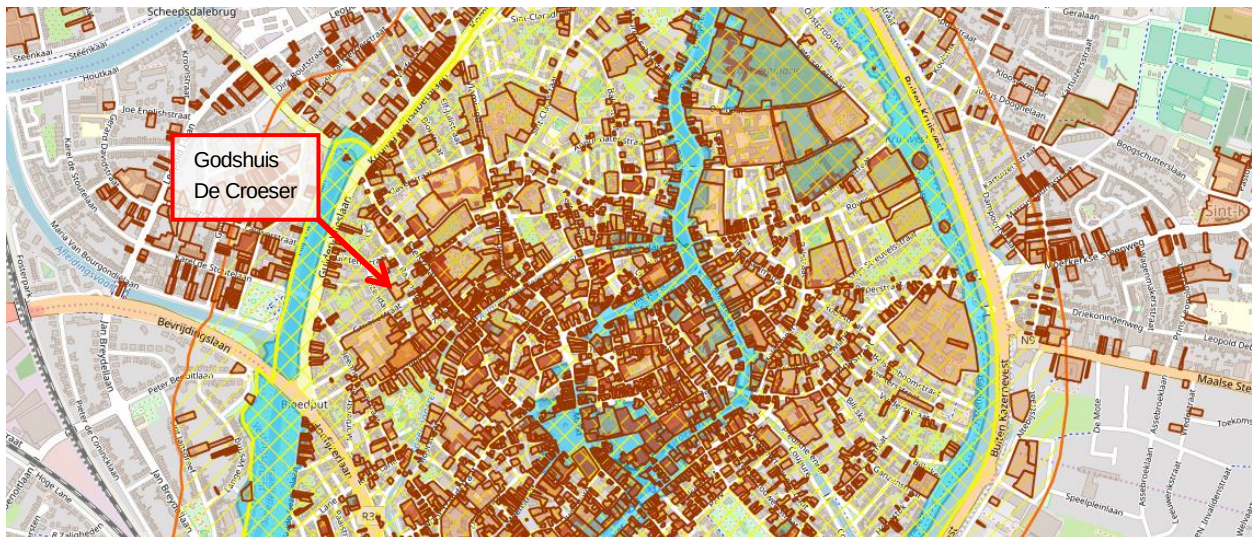
Identificatie

Benaming	Godshuis De Croeser
Adres	Raamstraat 29-57, B-8000 Brugge
Kadaster	Brugge, 4 ^e afdeling, sectie D, nrs. 66a ¹³ , 66d ⁵ , 66e ⁵ , 66f ⁵ , 66g ⁵ , 66h ⁵ , 66s ¹⁰ , 66k ⁵ , 66l ⁵ , 66m ⁵ , 66n ⁵ , 66t ¹⁰ , 66p ⁵ , 66v ¹⁰ , 66r ⁵ , 66s ⁵ , 66t ⁵ , 66z ¹² (deels)
Bescherming	Beschermd monument Beschermingsbesluit nr. 4262, d.d. 09.06.2004 (kloosters en godshuizen)
Vastgesteld in	Inventaris Onroerend Erfgoed: Godshuis De Croeser (ID 82773)
Eigenaar	Zorgvereniging Brugge, Mintus Ruddershove 4 B-8000 Brugge
Gebruiker	Particuliere bewoners
Ontwerper	DELAEY DOBBELAERE SERCK Visserij 19, 9000 Gent

Afbakening

Het Godshuis De Croeser is aangeduid als beschermd monument en is gelegen op het adres Raamstraat 29-57 te Brugge. Deze bescherming bevat de gebouwen van het voormalig godshuizencomplex "De Croeser - De Ruyscher" met inbegrip van de waterput in de binnentuin.

Het godshuis bevindt zich bovendien in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Brugge" en de UNESCO werelderfgoed kernzone "Historische stadskern van Brugge".



Figuur 1 Ligging van het godshuis in de Brugse binnenstad (bron: <https://geo.onroerenderfgoed.be>, geraadpleegd op 06.08.2019)



Figuur 2 Afbakening van het beheersplan (bron: <https://geo.onroerenderfgoed.be>, geraadpleegd op 06.08.2019)

Legende

- ☒ Beschermd Onroerend Erfgoed
 - ☒ stads- en dorpsgezichten
 - ☒ monumenten
 - ☒ overgangszones
- ☒ Vastgestelde Inventarissen
 - ☒ bouwkundig erfgoed
- ☒ Unesco Werelderfgoed
 - ☒ kernzones
 - ☒ bufferzones

2 HISTORISCHE NOTA

Algemeen

Godshuizen werden vanaf de veertiende eeuw gesticht binnen steden. Ze werden opgetrokken om bejaarde, hulpbehoevende mannen of vrouwen een onderkomen te bieden. De bouw van deze godshuizen gebeurde altijd vanuit privé-initiatieven, hetzij van ambachten, om hun oude, hulpbehoevende leden te helpen, hetzij van rijke burgers, als blijk van hun liefdadigheid.

Ook in Brugge ontstaan de eerste godshuizen in de veertiende eeuw. Het “Rooms Convent”, een godshuizencomplex in de Katelijnestraat, werd in 1330 opgericht, zoals af te lezen bij de toegangspoort. Het is het oudst bewaarde godshuis in Brugge. De laatst gebouwde godshuizen dateren uit het begin van de twintigste eeuw, zoals de godshuizen “Roussel” in de Hendrik Consciencelaan. Het concept van de godshuizen is gedurende minstens 500 jaar gelijkend gebleven.

Godshuis De Croeser

Het godshuis De Croeser bevindt zich in de Raamstraat. Vermoedelijk vernoemd naar de “ramen” waarop vroeger lakens werden gespannen. De Raamstraat bevindt zich namelijk in de Cattevoordewijk, waar vroeger veel lakennijverheid aanwezig was. De raamstraat wordt reeds afgebeeld op de Marcus Gerardskaart uit 1562.²



Figuur 3 Locatie van het (nog te stichten) godshuis op de kaart van Marcus Gerards dd. 1562 (bron: <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 01.07.2019)

² Inventaris Onroerend Erfgoed, *Raamstraat*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/10176>, geraadpleegd op 29.08.2019



Figuur 4 Locatie van het (nog te stichten) godshuis op de kaart van Sanderus dd. 1641 (bron: <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 27.08.2019)

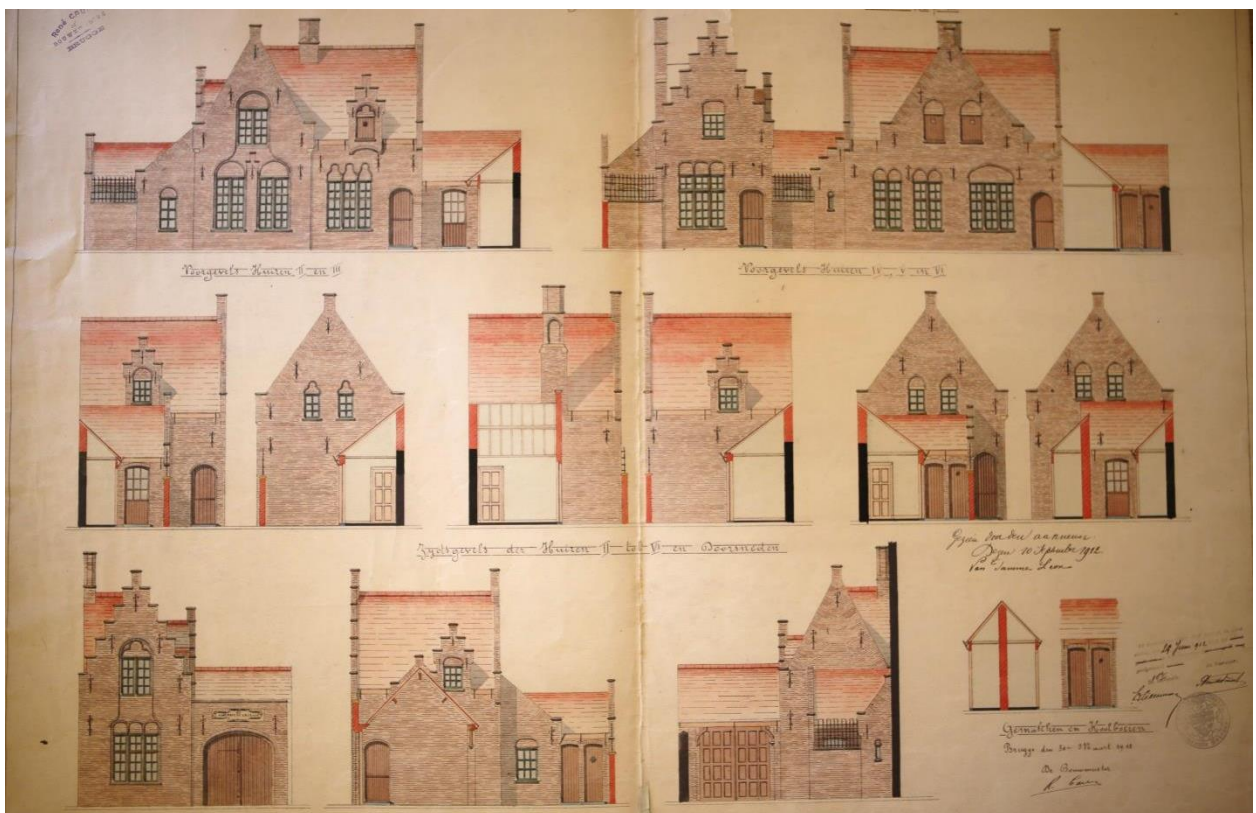


Figuur 5 Locatie van het godshuis op de Ferrariskaart dd. 1771-1778 (bron: <https://www.geopunt.be/>, geraadpleegd op 27.08.2019)



Figuur 6 Poppkaart dd.1865 (bron: <http://www.kaartenhuisbrugge.be/Kaart>, geraadpleegd op 27.08.2019)

Godshuis De Croeser werd in 1912 gebouwd in opdracht van Euphémie de Ruyscher, weduwe van Alexander de Croeser. Hij kocht het terrein voor zijn dood van de fabriek "La Brugeoise". Het godshuis bevindt zich, volgens historisch kaartmateriaal, minstens deels op de footprint van de fabriek en andere historische bebouwing. Het werd ontworpen in neo-Brugse stijl door René Cauwe en telt 15 woningen (bestemd voor bejaarde echtparen) en een kapel.^{3 4}



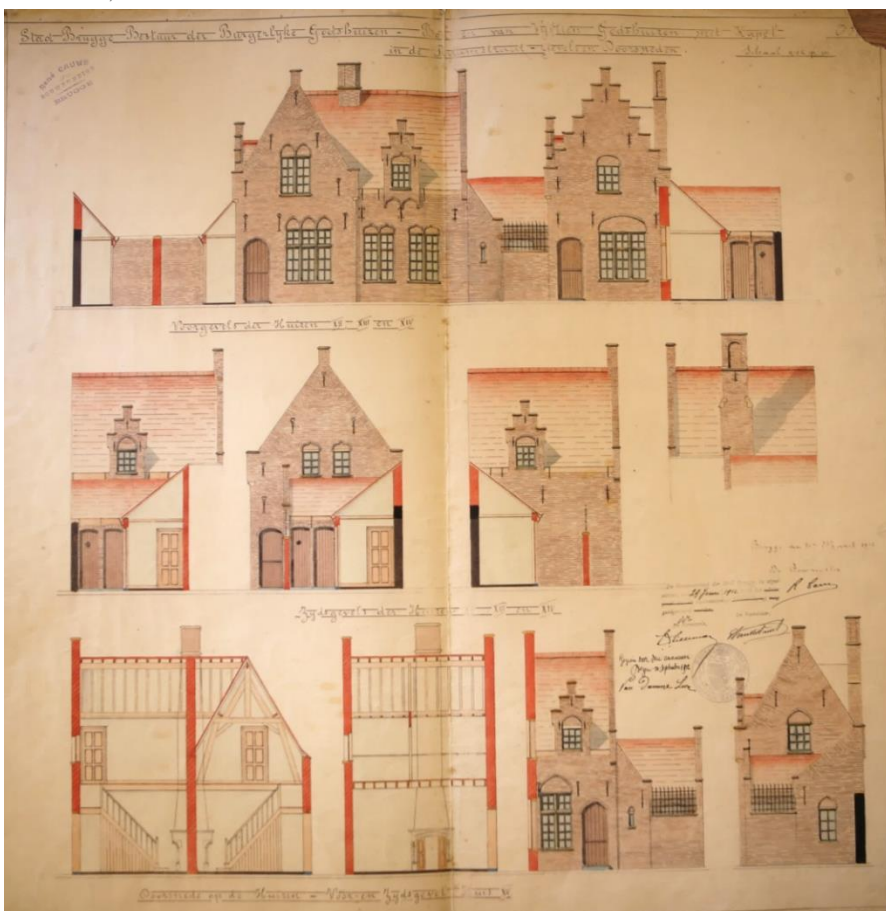
Figuur 7 Aanzichten van het nieuw te bouwen godshuis, getekend door architect René Cauwe in 1912 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

³ QUACKELBEEN, Pia, De godshuizen te Brugge, Rijksuniversiteit Gent, 1975

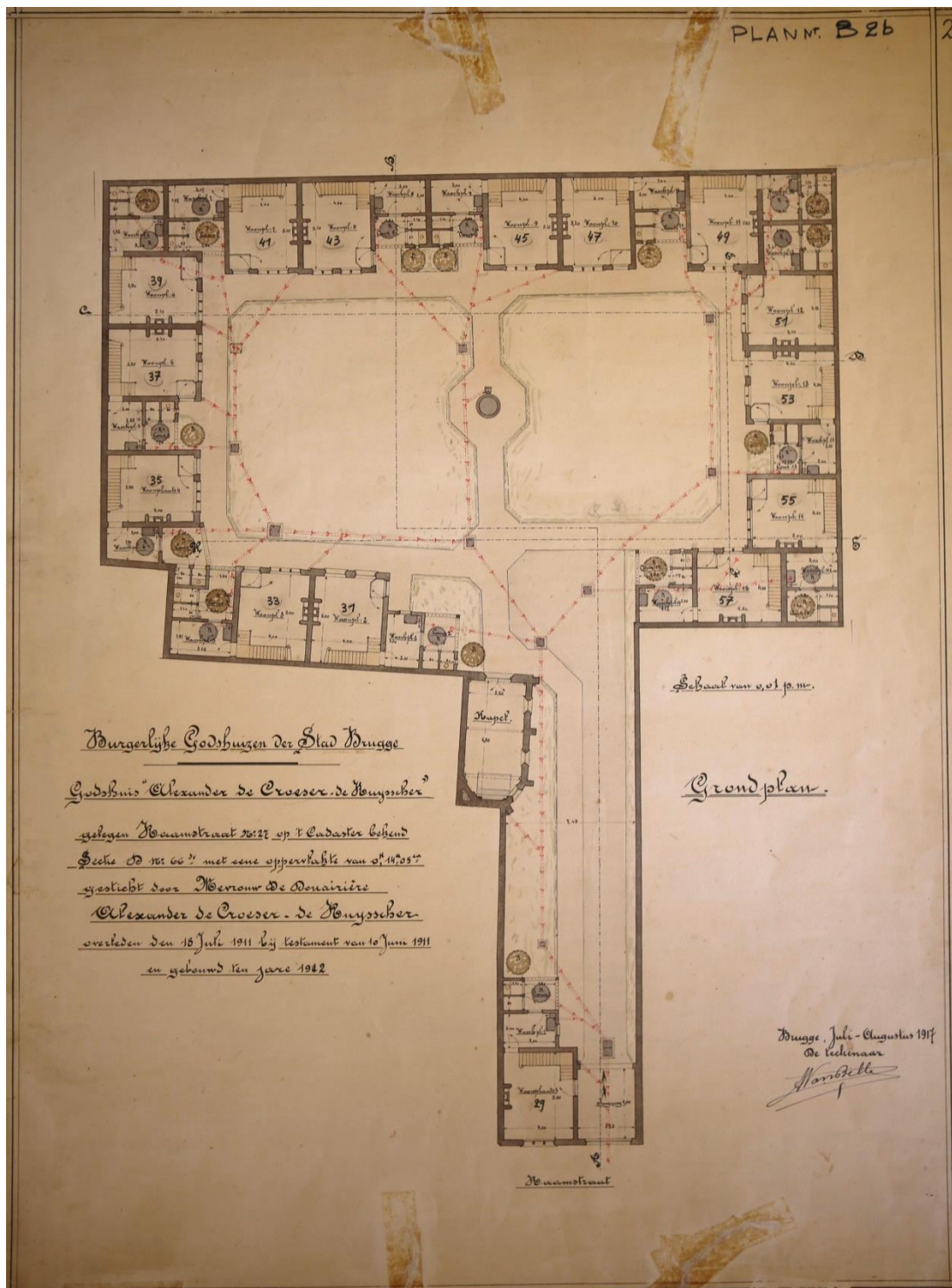
⁴ WESTVLAAMSE GIDSENKRING, Godshuiswandelingen, wandelingen A, B en C, Brugge, 1990



Figuur 8 Aanzichten van het nieuw te bouwen godshuis, getekend door architect René Cauwe in 1912 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 9 Aanzichten van het nieuw te bouwen godshuis, getekend door architect René Cauwe in 1912 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 10 Grondplan uit 1917 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

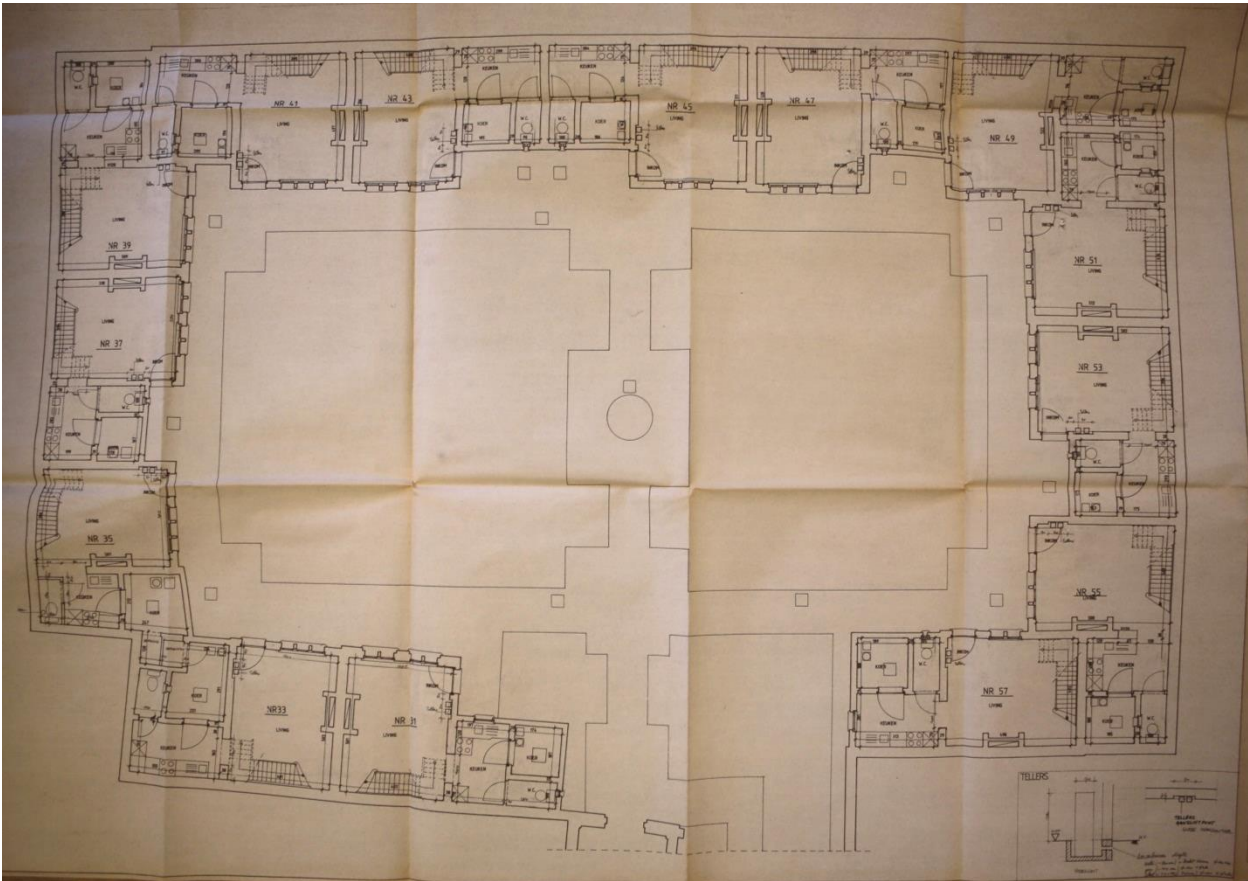
Vanaf het midden van de negentiende eeuw doet de romantiek zijn intrede in Brugge en komt de “neo-Brugse stijl” tot ontwikkeling. Deze stijl kenmerkt zich door neogotische tot zelf eclectische elementen en zette zich af tegen de toen opkomende moderne stijlen. De neo-Brugse stijl had als doel de authenticiteit van de stad te bewaren en de aantrekkingskracht van de stad te verhogen.⁵

René Cauwe ontwierp verschillende gebouwen in deze neostijl. Belangrijk voor het godshuis de Croeser is het godshuis De Schipjes. Dit godshuis werd in 1908 ontworpen door René Cauwe en is overduidelijk geïnspireerd op godshuis De Schipjes.⁶

⁵ STAD BRUGGE, *Brugge werelderfgoedstad*, De Windroos Beernem, 2012

⁶ Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuizen De Schipjes* 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/83167>, geraadpleegd op 29.08.2019

In 2000 werden de woningen grondig gerenoveerd en gerestaureerd. De bestaande trappen bleven behouden en werden voorzien van extra leuningen. De ramen werden hersteld, niet vernieuwd, wel voorzien van nieuw hang- en sluitwerk. Alle houten tussenvloeren werden vervangen door gewelven, de bereikbare muren werden onderkapt en het gevelvoegwerk werd volledig vernieuwd. In elke woning werd de berging en het buitentoilet op de koer samengevoegd tot één toilet, bereikbaar van uit de keuken. Op de verdiepingen van de woningen werd een badkamer ingebouwd.⁷



Figuur 11 Nieuwe toestand in 2000 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

⁷ OCMW BRUGGE, *De renovatie en restauratie van de Godshuizen "De Croeser"*, architectonische benadering, 2000

Bibliografie

Primaire bronnen

Archiefmateriaal

OCMW-archief Brugge

CAUWE, René, *Bouwen van 15 godshuizen met Kapel in de Raamstraat*, gevels en doorsneden, 1912
BURGERLIJKE GODSHUIZEN DER STAD BRUGGE, *Godshuis De Croeser – de Ruysscher*, plannen, 1917

HANSSENS, Murk, *Saneren van woningen “De Croeser”*, plannen, 1999

OCMW BRUGGE, *De renovatie en restauratie van de Godshuizen “De Croeser”*, architectonische benadering, 2000

Secundaire bronnen

Boeken

WESTVLAAMSE GIDSENKRING, *Godshuiswandelingen*, wandelingen A, B en C, Brugge, 1990
STAD BRUGGE, *Brugge werelderfgoedstad*, De Windroos Beernem, 2012

Ongepubliceerde bronnen

QUACKELBEEN, Pia, *De godshuizen te Brugge*, Rijksuniversiteit Gent, 1975

BUREAU B. DELAEY, *Beheersplan: Godshuizen De Meulenaere en Sint-Jozef*, Brugge, 2019

Internetbronnen

Inventaris Onroerend Erfgoed, *Raamstraat*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/10176>, geraadpleegd op 06.08.2019

Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuizen De Schipjes 2019*, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/83167>, geraadpleegd op 29.08.2019

Beeldbank Brugge – WATTEYNE, A., *Het godshuis “De Croeser” in de Raamstraat*, Stadsarchief Brugge, 1925, <https://erfgoedbrugge.be/collection-pagina/fotos/>, geraadpleegd op 02.09.2019

Kaart en Huis Brugge, *Marcus Gerards*, 1563, <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 27.08.2019.

Kaart en Huis Brugge, *Sanderus*, 1641, <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 27.08.2019.

Kaart en Huis Brugge, *Poppkaart*, 1865, [http://www.kaartenhuisbrugge.be /](http://www.kaartenhuisbrugge.be/), geraadpleegd op 27.08.2019.

Geopunt, *Ferrariskaart*, 1771-1778, <https://www.geopunt.be/>, geraadpleegd op 27.08.2019.

3 INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

3.1 Algemene beschrijving

De godshuizen kunnen onderverdeeld worden in twee types⁸:

- Woningen verzameld rond een binnentuin, meestal duidelijk afgescheiden van de straat door een blinde muur en/of een poort die via een gang toegang geeft tot het binnengebied. Ook voorkomend is een lage (tuin)muur die de binnentuin scheidt van de straat.
- Aaneengesloten bebouwing, naast elkaar, elk huisje toegankelijk via de straat.

De woningen bestaan voornamelijk uit een gelijkvloers niveau en één bouwlaag onder dak. De dakbedekking van de godshuizen bestaat meestal uit rode pannen of rode baksteentegels, de bovendakse schouw koppelt vaak verschillende rookkanalen. In het dak bevinden zich vaak kapellen met luik of raam, vele godshuizen bezitten een tuit- of trapgevel.⁹ In de straatgevel kwam in veel gevallen enkel een toegangspoort voor, tijdens verbouwingen of restauraties gebeurde het dat men ramen toevoegde in de straatgevel.

Binnen komt meestal een rode tegelvloer voor, de muren en de plafonds zijn gepleisterd. De structuur van de plafonds kan uit een balkenstructuur of een gewelf bestaan.

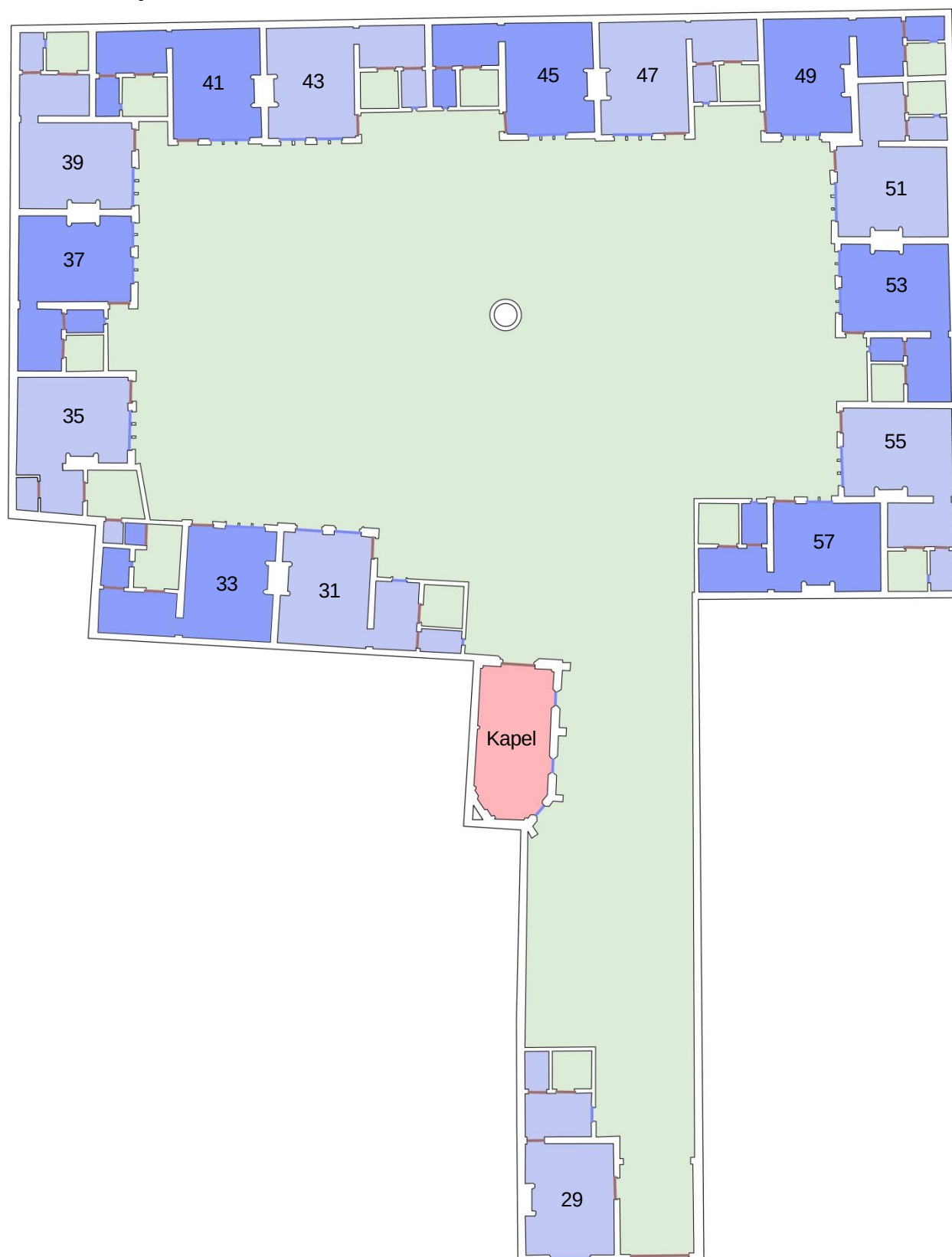
In de binnentuin bevond zich meestal het sanitair, bergruimte (bijvoorbeeld voor kolen) en een waterput of pomp. De open ruimte werd gebruikt als tuin, bleekweide of moestuin.

⁸ QUACKELBEEN, Pia, *De godshuizen te Brugge*, Rijksuniversiteit Gent, 1975

⁹ MAERTENS, Alfons, *Gids der Brugsche godshuizen*, Walleyndruk, Brugge, 1940

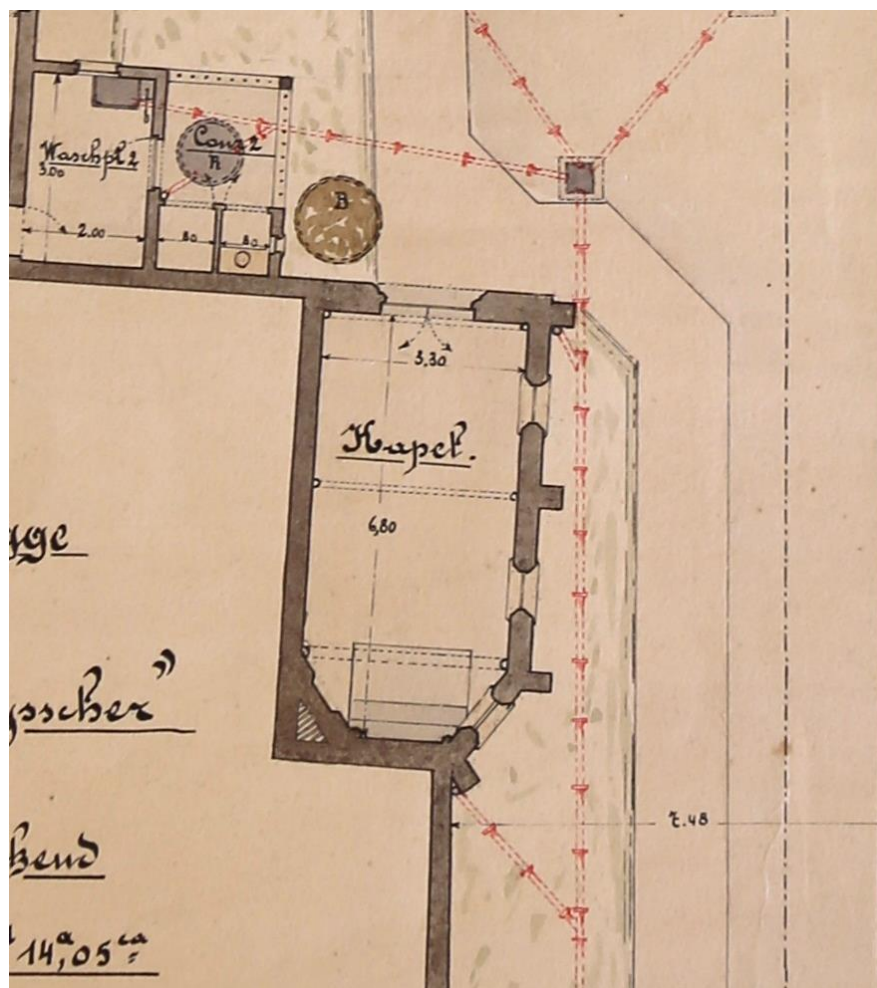
3.2 Godshuis De Croeser

Overzichtsplan



A. KAPEL

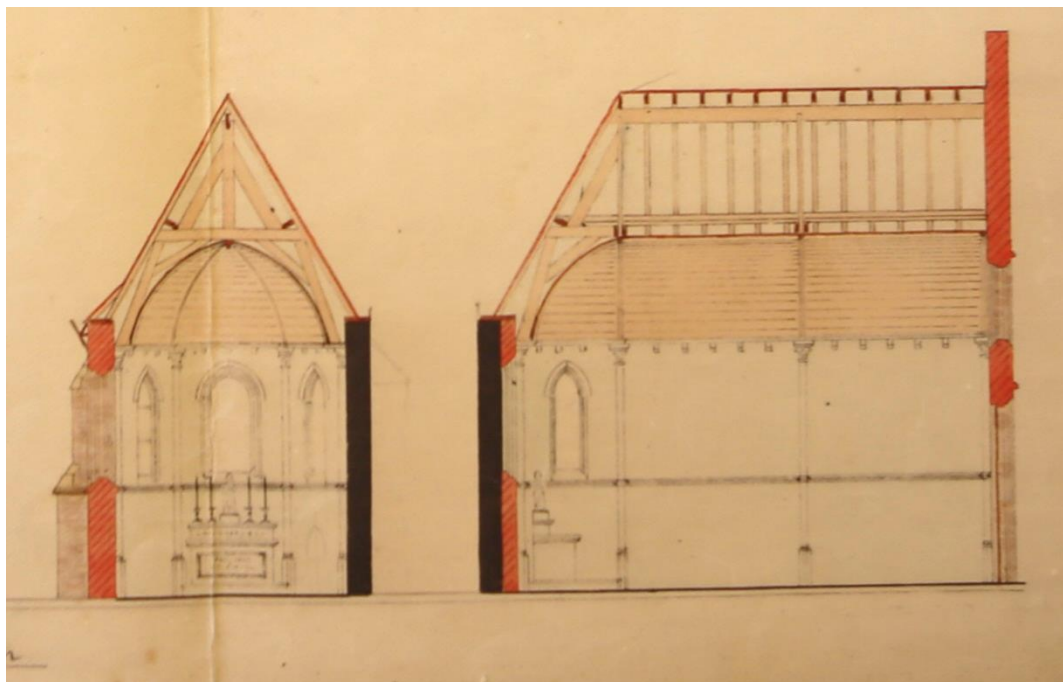
Plannen



Figuur 12 Grondplan kapel uit 1917 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 13 Aanzichten kapel uit 1912 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019))



Figuur 14 Snedes kapel uit 1912 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019))

Exterieur

Metselwerk



Figuur 15 Overzichtsfoto kapel (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- In zichtbaar blijvend metselwerk opgetrokken kapel in neo-Brugse stijl met verankerde voorgevel. Topgevel en schouderstukken zijn afgedekt met witstenen dekstenen. De schouderstukken kragen licht uit op consoles uit witsteen. De geveltop is bekroond met een witsteen kruis (dd. 08.08.2019 is het eerder afgefallen kruis nog niet hersteld).
- Centraal in de voorgevel bevindt zich de toegangsdeur onder een tudorboog. De deuropening heeft dubbel afgeschuinde dagkanten en onderaan een blauwe hardsteen dorpel. Aan de binnenzijde is de deuropening rechthoekig onder een houten linteel.
- Boven de toegangsdeur bevindt zich een roosvenster waarboven een waterlijst uit witsteen. De dagkanten van het venster zijn geprofileerd, het maaswerk bestaat uit vier visblazen uit baksteenmetselwerk.
- De vrijstaande zij- en koorgevels bestaan uit zichtbaar verankerd baksteenmetselwerk, versterkt met steunberen met afzaten in witsteen. De spitsboogvormige vensteropeningen hebben dubbel afgeschuinde dagkanten. Onder de vensters zijn witstenen afzaten, aansluitend boven een over de gevel doorlopende geprofileerde witstenen waterlijst.

Huidige toestand



Figuur 16 Overzicht toestand metselwerk en witsteen (dd. 08.08.2019) & Figuur 17 Schade aan een witsteen afzaat (dd. 08.08.2019)



Figuur 18 Afgefallen witsteen kruis topgevel (dd. 08.08.2019) & Figuur 19 Barst in metselwerk linker schouderstuk (dd. 08.08.2019)

- Het metselwerk is algemeen in vrij goede staat, wel vervuild. In de voorgevel is het metselwerk gebarsten ter hoogte van het linker schouderstuk van de topgevel.
- De elementen in witsteen zijn sterk vervuild, de afzaat van de steunbeer links van de topgevel is beschadigd.
- Het gebroken witsteen kruis op de topgevel zal worden vernieuwd.
- De dorpel is vervuild maar in goede staat van bewaring.

Daken



Figuur 20 Overzicht dak kapel (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Recente dakbedekking in rode tegelpannen. De aansluiting met de topgevel is uitgevoerd in rode baksteentegels, aangesmeerd met cementmortel. De hoekkepers en de nok zijn afgedekt met in de mortel gelegde, hoekige nokpannen.
- Groen geschilderde bakgoten met gootbedekking in zink, regenwaterafvoeren in zink.

Huidige toestand



Figuur 21 Vervuiling dakrand (dd.08.08.2019) & Figuur 22 Vervuiling, voornamelijk ter hoogte van aansluiting nok en hoekkepers (dd. 08.08.2019)

- De dakbedekking is in goede staat. Algemeen vervuiling/patina aanwezig. De cementering van de nokpannen is eveneens vervuild, onder andere door (korst)mossen.
- Onderaan, ter hoogte van de cementering boven de aansluiting met de topgevel wordt er begroeiing vastgesteld.
- De houten bakgoten en zinken regenwaterafvoeren zijn in vrij goede staat. De gootbodem in zink kon niet worden gecontroleerd.

Gevelsluitingen

Deuren



Figuur 23 Toegangsdeur kapel (dd. 08.08.2019) & Figuur 24 Binnenzijde toegangsdeur (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Poort met twee opgeklampte, naar binnen opengaande vleugels. Beplanking uit geprofileerde stroken en deurnaald met neogotische versieringen. De deur heeft ijzeren sluitwerk; aan de buitenzijde valse gehengen, aan de binnenzijde scharnieren. De deur is aan de buitenzijde wagongroen geschilderd, aan de binnenzijde is ze wit geschilderd.

Huidige toestand



Figuur 25 Detail van de beschadigde onderzijde van de deur (08.08.2019) & Figuur 26 Detail van de beschadigde deurnaald (dd. 08.08.2019)

- De onderzijde van beide opendraaiende vleugels is in slechte staat. De houten beplanking is op bepaalde plaatsen rot en stukjes hout zijn uitgevallen. Ook de deurnaald is op verschillende plaatsen beschadigd; hier betreft het vooral mechanische beschadigingen.

Ramen en luiken

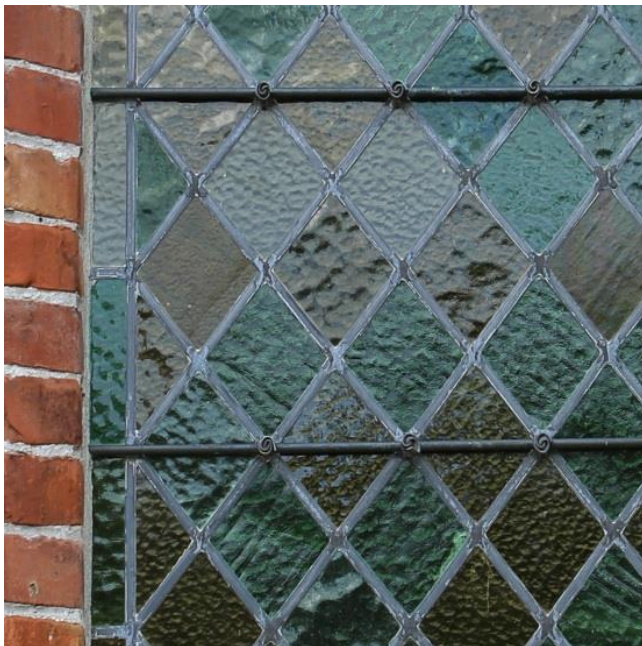


Figuur 27 Glas-in-loodraam kapel (dd. 08.08.2019) & Figuur 28 Roosvenster voorgevel kapel (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Vensters met invulling van in ruitjes verdeeld glas-in-lood. De glasruiten zijn uit divers gekleurd gewalst glas.

Huidige toestand



Figuur 29 Detail glas-in-loodraam (dd. 08.08.2019)

- De ramen zijn in goede toestand.

Gevelelementen

Muurankers



Figuur 30 Sober muuranker zijgevel (dd. 08.08.2019) & Figuur 31 Versierd muuranker voorgevel (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Zwart geschilderde smeedijzeren muurankers. De ankers tegen de zijgevels zijn sober qua vormgeving, de ankers in de voorgevel zijn rijker versierd.

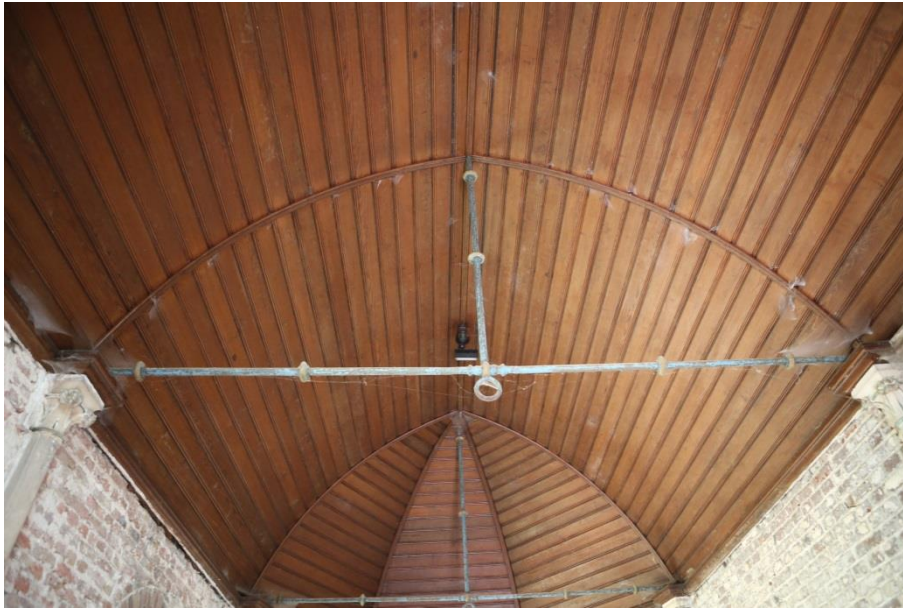
Huidige toestand

- Het schilderwerk is lokaal verweerd maar algemeen zijn de muurankers in goede staat.

Interieur

Structuur en plafondafwerking

Gewelven en plafond

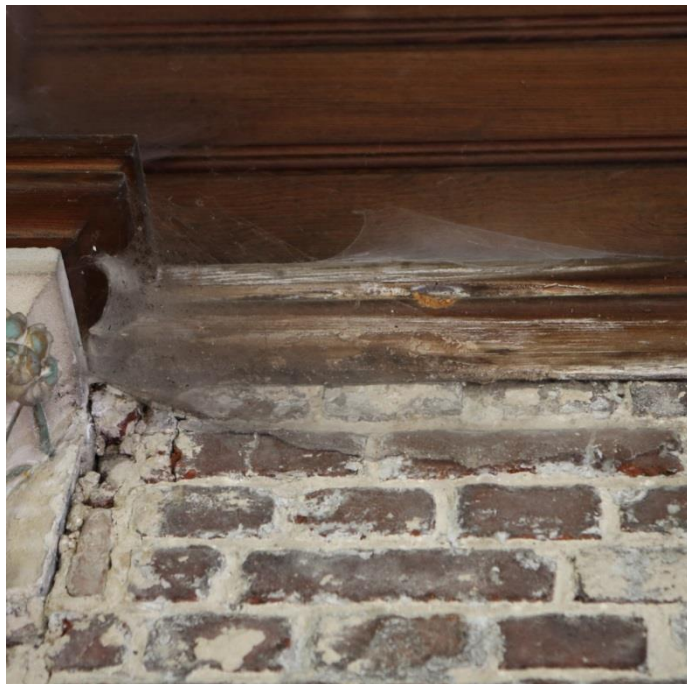


Figuur 32 Gewelf met dennenhouten beplanking (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Gewelf bestaande uit dennenhouten beplanking en geprofileerde ribben. Het gewelf is onder een houten dakspantconstructie met smeedijzeren trekkers gebouwd.
- De overgang tussen het houten gewelf en het opgaande muurwerk gebeurt middels een geprofileerde houten lijst.

Huidige toestand

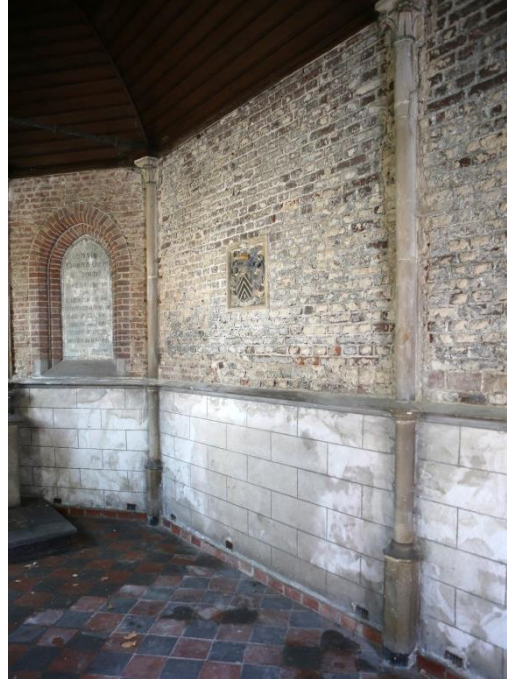


Figuur 33 Aansluiting houten beplanking/gevel (dd. 08.08.2019) & Figuur 34 Schadebeeld sierlijst (dd. 08.08.2019)

- De kapstructuur is niet toegankelijk en kon dus ook niet worden gecontroleerd.
- De houten gewelfbebording is vervuild maar in vrij goede staat.

- De houten beplanking sluit koud aan tegen het metselwerk van de topgevel. Waar de planken niet volledig aansluiten op het metselwerk werden de openingen dichtgevoegd.
- Aan de zijde van de perceelgrens is er op verschillende plaatsen een vochtprobleem ter hoogte van de houten sierlijst. Hierdoor is de sierlijst ook aangetast. **Dringend aan te pakken om zwamvorming tegen te gaan.**

Wandafwerking

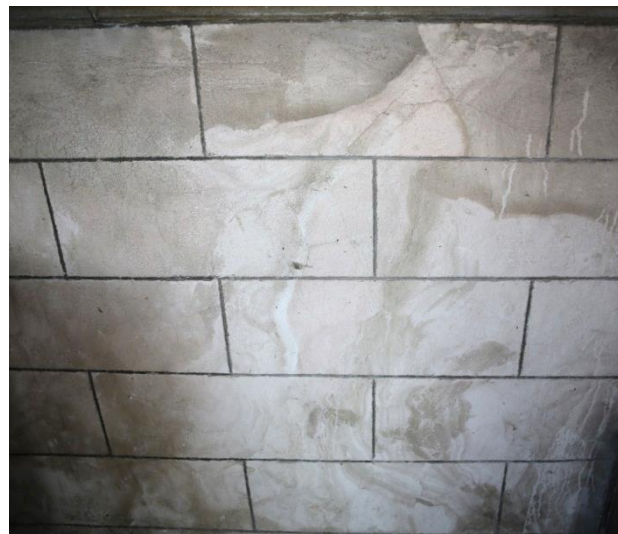


Figuur 35 Globaal overzicht interieur kapel (dd. 08.08.2019), Figuur 36 Overzicht muurvlak kapel (dd. 08.08.2019) & Figuur 37 Halfzuil (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Op heden zichtbaar baksteenmetselwerk. Aannemelijk is dat het ooit gepleisterd en misschien geschilderd was.
- Onder een natuurstenen lijst, gebouwd net onder de afzaten van de vensters, bevindt zich een gepleisterde lambrisering met ingetrokken imitatie voegwerk.
- De muren worden geritmeerd door natuurstenen halfzuilen met gedecoreerde kapitelen.

Huidige toestand



Figuur 38 Detail baksteenmuur (dd. 08.08.2019) & Figuur 39 Sterk vervuilde bepleistering (dd/ 08.08.2019)



Figuur 40 Schade natuursteenlijst (dd. 08.08.2019) & Figuur 41 Kapiteel halfzuil en achterliggend metselwerk (dd. 08.08.2019)

- Het metselwerk oogt op verschillende plaatsen nat, vooral aan de zijde van de perceelsgrens.
- De bepleistering is sterk vervuild, is lokaal beschadigd of vertoont barsten.
- De halfzuilen zijn vervuild en lokaal beschadigd. Het metselwerk en de mortel rond de kapitelen komt los.

Bijzondere wandafwerking



Figuur 42 Muurschildering met opschrift in nis (dd. 08.08.2019) & Figuur 43 Decoratieve muurschildering in nis (dd. 08.08.2019)



Figuur 44 Wapenschild van de familie de Croeser (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Muurschildering met opschrift “*Stichting Alexander de Croeser de Ruyscher Godshuizen opgericht in t’jaar 1913 in uitvoering aan den uitersten wil van Mevrouw Emilie de Ruyschere Douairière van Jonker Alexander de Croeser overleden den 18^e juli 1911*” en daaronder “*Bouwmeester René Cauwe*”.
- Decoratieve muurschildering met sterren in de spitsboog, waaronder een ruitpatroon met in elke ruit een fleur de lis.
- Bas-reliëf met polychroom geschilderd wapenschild van de familie de Croeser. Het bas-reliëf werd vervaardigd uit Kalk(zand)steen of simipleisterwerk. Op het schild drie kroezen en daaronder de leuze “*mesure dure*”.

Huidige toestand



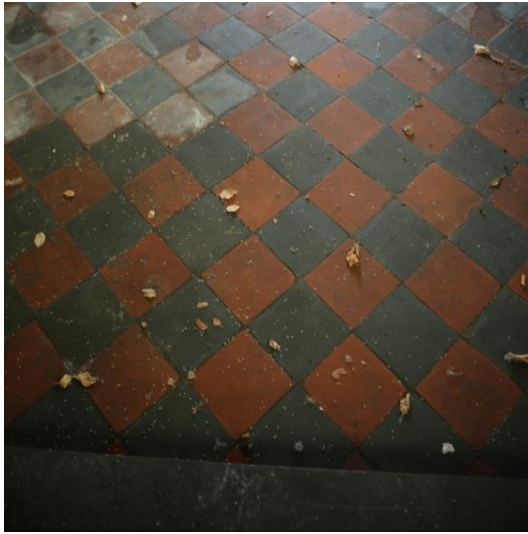
Figuur 45 Detail schadebeeld opschrift (dd. 08.08.2019) & Figuur 46 Detail schadebeeld decoratieve schildering (dd. 08.08.2019)

- De muurschildering met opschrift is sterk vervuild en de verf bladdert af. Sommige delen van het opschrift zijn hierdoor nog moeilijk leesbaar.
- De decoratieve muurschildering is sterk vervuild en de verf bladdert af. Hierdoor zijn de decoraties nog moeilijk zichtbaar.

- De steen met wapenschild is vervuild en het schilderwerk bladdert lokaal af.

Vloerafwerking

Algemeen



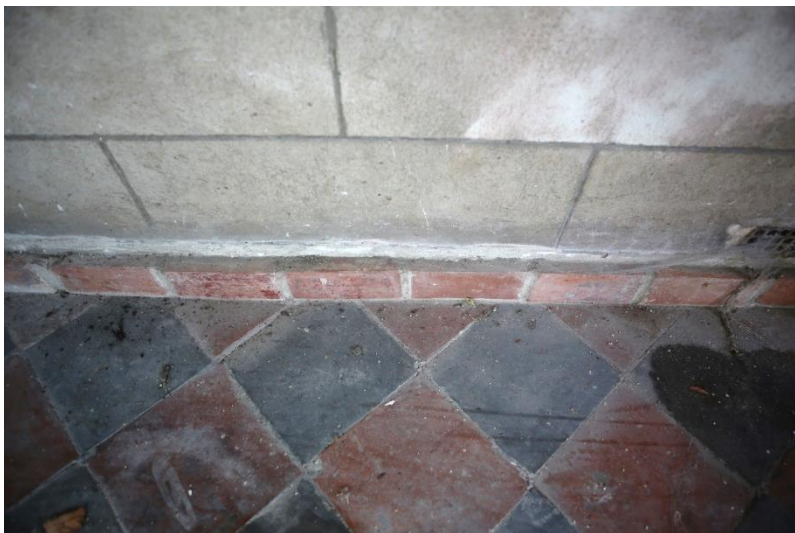
Figuur 47 Vloerbekleding in rode en zwarte tegels (dd. 08.08.2019) & Figuur 48 Sokkel altaar met blauwe hardsteen trede en geglazuurde tegels (dd. 08.08.2019)

- De vloer van de kapel is bekleed met rode en zwarte gebakken aardetegels. De plint bestaat eveneens uit gebakken aardetegels.
- De sokkel voor het altaar bestaat uit een trede uit blauwe hardsteen en een invulling met rood en groen geglazuurde tegels.

Huidige toestand



Figuur 49 Detail sokkel altaar (dd. 08.08.2019)



Figuur 50 Detail vloer en plint (dd. 08.08.2019)

- De vloerbekleding en de plint zijn vervuild, er is vocht aanwezig.
- De sokkel uit blauwe hardsteen en de invulling in geglaazuurde tegels voor het altaar zijn vervuild maar in goede staat.

Vaste interieurelementen

Altaar



Figuur 51 Neogotisch altaar uit witsteen (dd. 08.08.2019)

Algemeen

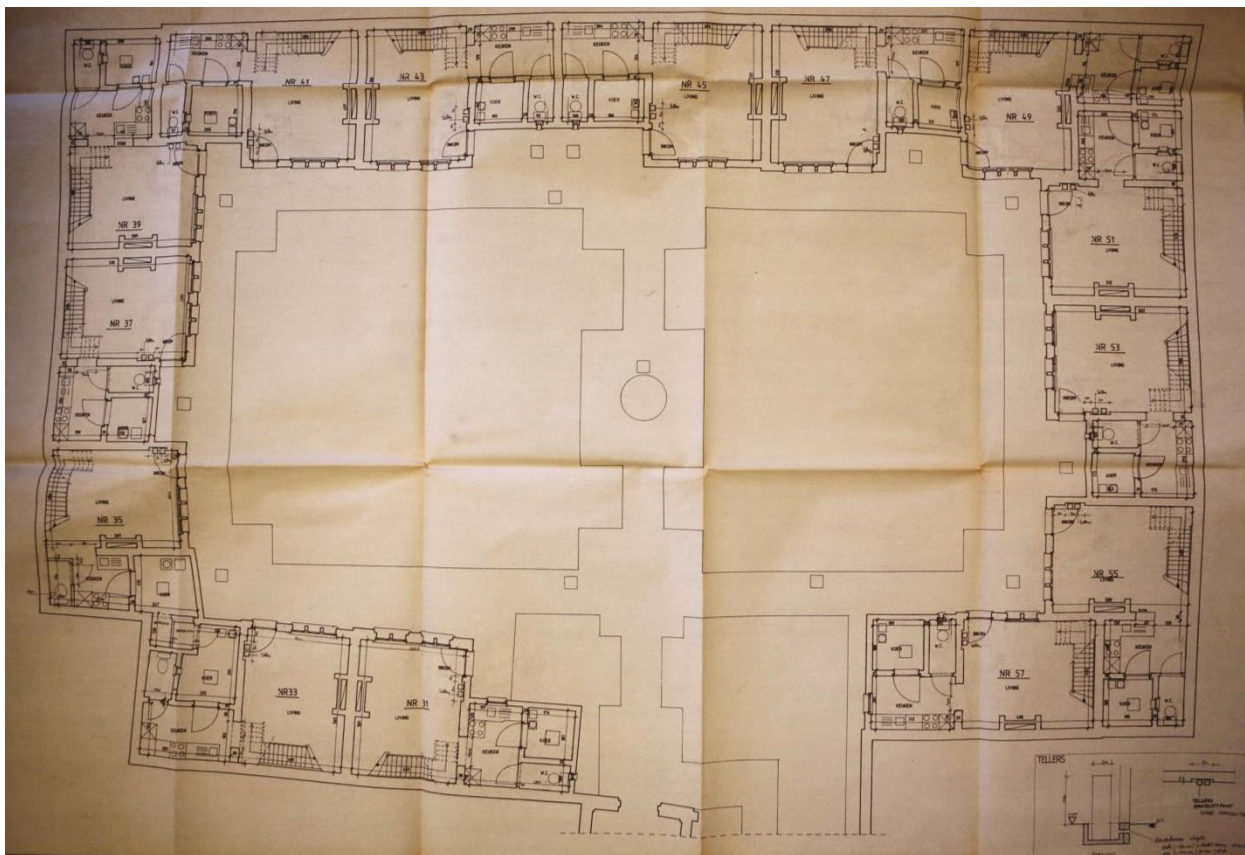
- Witstenen, neogotisch altaar met goudkleurige sierlijsten en opschrift.

Huidige toestand

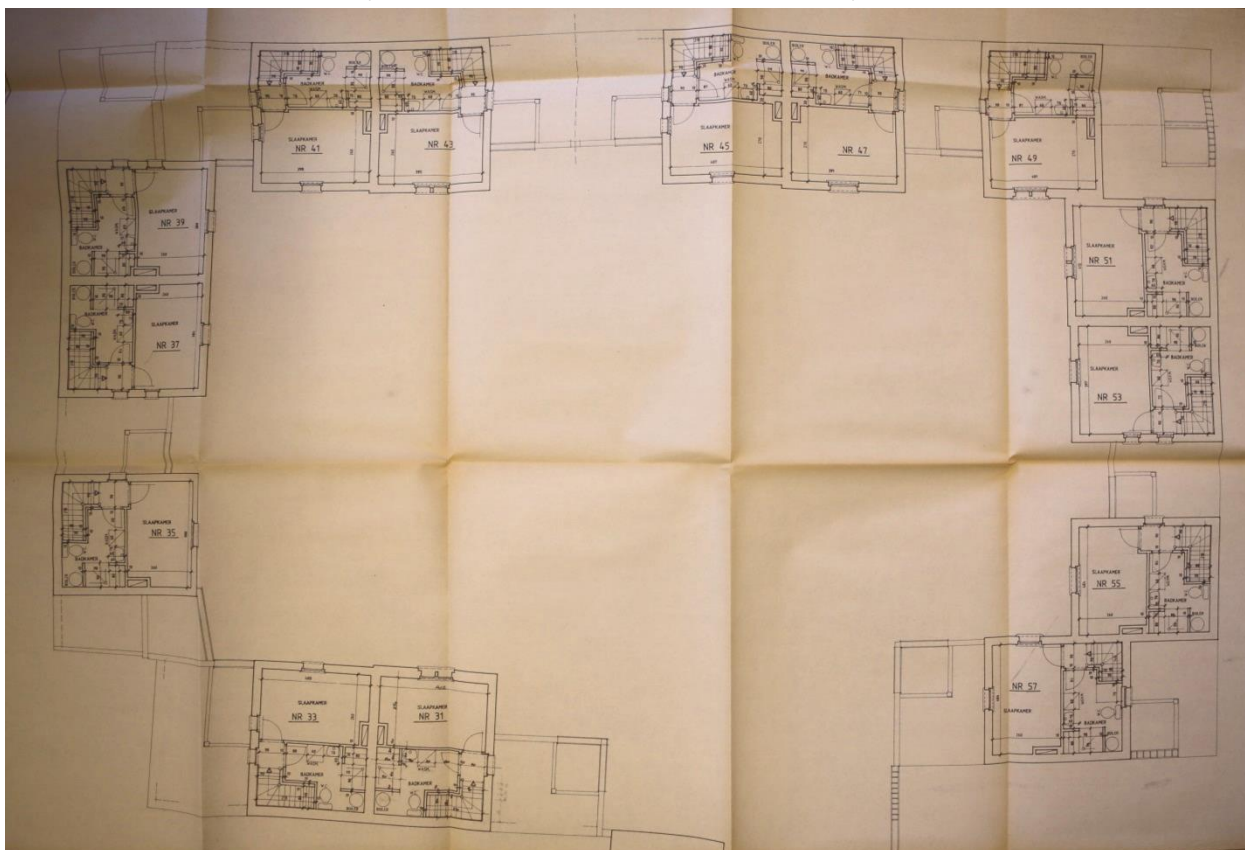
- Het altaar is sterk vervuild en lokaal beschadigd.

B. WOONEENHEDEN

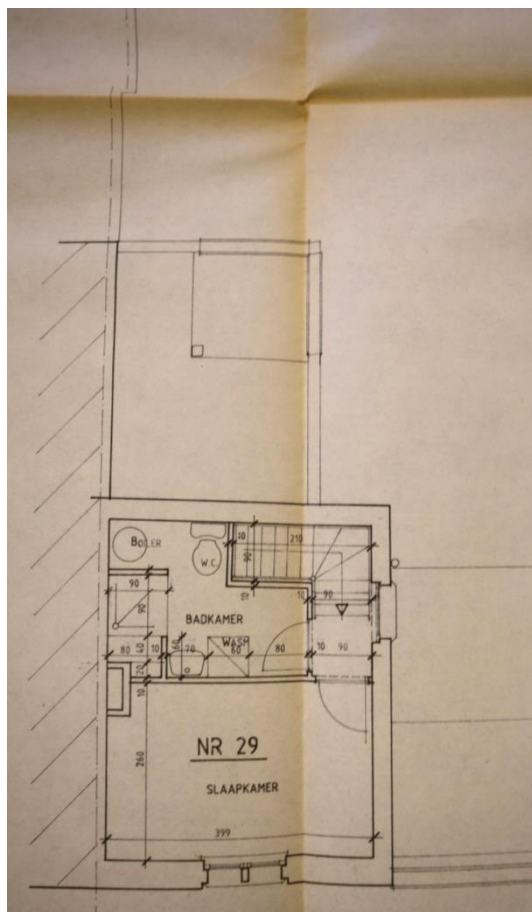
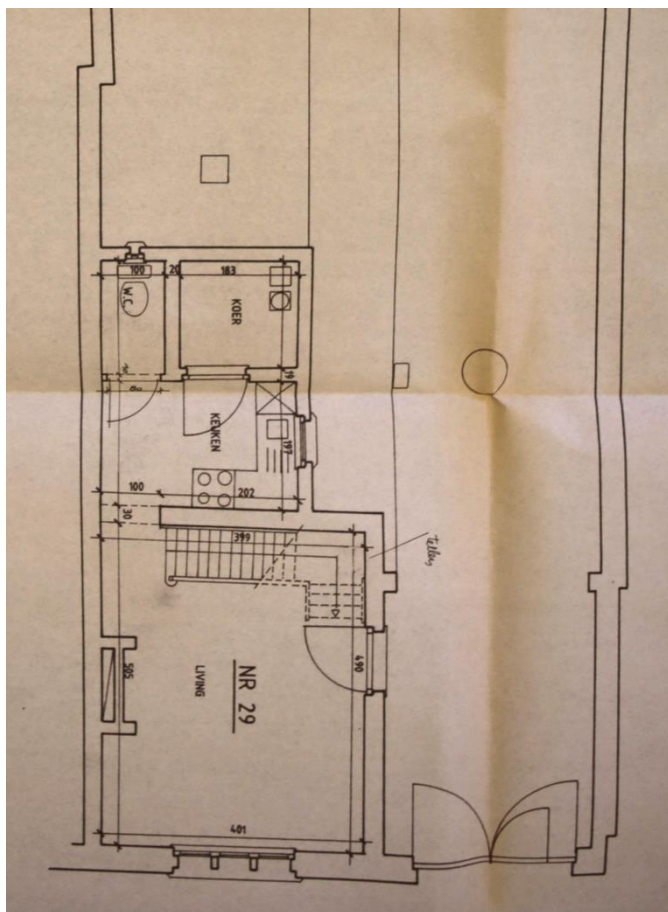
Plannen



Figuur 52 Grondplan woningen binnentuin (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 53 Plan eerste verdieping woningen binnentuin (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 54 Plan gelijkvloerse verdieping woning straatzijde (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)) & Figuur 55 Plan eerste verdieping (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

Exterieur

Metselwerk



Figuur 56 Straatgevel met woning 29 en toegangspoort (dd. 08.08.2019) & Figuur 57 Toegangspoort met daarboven cartouche (dd. 08.08.2019)



Figuur 58 Woningen 35, 37 en 39 (dd. 08.08.2019)



Figuur 59 Woningen 47, 49, 51 en 53 (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Het godshuizencomplex werd gebouwd in neo-Brugse stijl.
- Boven de inkompoort bevindt er zich een cartouche waarop is vermeld “ Stichting Alexander de Croeser De Ruyscher 1912”.
- Verankerde gevels uit zichtbaar blijvend baksteenparement.
- De topgevels van de verschillende woningen bestaan uit
 - een tuitgevel met vlechtwerk waar de schouderstukken en de topbekroning afgedekt zijn met witstenen dekstenen. Elk schouderstuk wordt gedragen door een console uit witsteen. De schuin opgaande gevelranden zijn bedekt met rode tegelpannen. De achterzijde van de tuitgevels is gecementeerd of
 - een trapgevel waarvan de trappen afgedekt zijn met witstenen dekstenen en een witstenen blok onder de hoogste trap. Naargelang hebben deze trapgevels al dan niet een witstenen console onder de schouderstukken. De achterzijde van de trapgevels is gecementeerd.
- De zijgevels van de lagere aanbouwtjes hebben vlechtmetselwerk.
- De deuropeningen zijn met verschillende boogtypes afgewerkt; achterdeuren hebben steevast een segmentboog . Alle deuropeningen hebben afgeschuinde dagkanten en dorpels uit blauwe hardsteen.
- Vensteropeningen:
 - Leefruimtes: vensteropeningen met afgeschuinde dagkanten en witstenen kruisvensters, tweelichten of drielichten. Boven de vensters bevindt zich een met baksteenmetselwerk ingevulde blindnis onder een of meerdere bogen, al dan niet vervat in een Brugse travee. Lintelen en dorpels zijn uit witsteen.
 - Keukens: vensteropeningen met afgeschuinde dagkanten. Boven de vensters een met baksteenmetselwerk ingevulde blindnis onder boog. Lintelen en dorpels zijn uit witsteen.
 - Toiletten: hier dient een onderscheid gemaakt te worden tussen originele vensteropeningen en openingen bijgemaakt in het jaar 2000. De originele vensteropeningen hebben afgeschuinde dagkanten, de nieuwe vensteropeningen niet. Boven de originele vensters bevindt zich een met baksteenmetselwerk ingevulde blindnis onder boog. Lintelen en dorpels zijn uit witsteen. De bijgemaakte vensteropeningen hebben bovenaan strekken en onderaan een dorpel uit witsteen.
 - Op de eerste verdiepingen zitten er vensteropeningen met afgeschuinde dagkanten, al dan niet met moneel,. Boven de vensters een met baksteenmetselwerk ingevulde blindnis onder een of meerdere bogen, al dan niet vervat in een Brugs travee. Lintelen en dorpels zijn uit witsteen.

- De dakkapellen hebben steeds een trapgevel met dezelfde profilering als de overige trapgevels. De vensteropeningen in de dakkapellen zijn zoals de overige vensteropeningen op de eerste verdieping. Er zijn drie types dakkapellen:
 - één steen uitspringend uit het gevelvlak, onderzijde gevormd door een boog of bogen met aan beide zijden van de bogen consoles in witsteen.
 - vervat in een Brugse travee.
 - in het gevelvlak met doorlopende goot onder de vensteropening.
- Enkele of gekoppelde schouwen in baksteenmetselwerk met witstenen lijsten. De secties van de pijpen zijn rechthoekig of vierkant, sommige hebben aan bovenzijde een achthoekige sectie.
- De koertjes worden afgesloten met een halfhoge muur met witstenen dekstenen, waarboven een hekwerk in smeedijzer. Op de hoeken bevinden zich baksteenzuiltjes met afdek in witsteen. In de muur onderaan steeds een kleine opening met segmentboog.

Huidige toestand



Figuur 60 Schade beeld metselwerk en cartouche boven inkompoort (dd. 08.08.2019) & Figuur 61 Scheurvorming trapgevel (dd. 08.08.2019)



Figuur 62 Vervuiling witsteen (dd. 08.08.2019) & Figuur 63 Vervuiling witsteen (08.08.2019)



Figuur 64 Scheurvorming trapgevel kapel (dd. 08.08.2019) & Figuur 65 Afvallen en loskomen cementering achterzijde topgevel (dd. 08.08.2019)

- Het baksteenmetselwerk is in goede staat. Aanwezigheid van patina en onderaan vervuild door opspattend water. Op sommige plaatsen is er begroeiing aanwezig.
- Op verschillende plaatsen vertoont het metselwerk scheuren of herstelde scheuren.
- Het voegwerk is op sommige plaatsen uitgevallen.
- De dekstenen zijn verweerd en op sommige plaatsen is er begroeiing aanwezig.
- Elementen uit witsteen zijn algemeen vervuild en verweerd. Lokaal is de witsteen beschadigd.
- De dorpel van de inkompoort is gebarsten, algemeen zijn de dorpels vervuild en vertonen deze gebruikerssporen.
- Schade aan de buitenschil van het godshuis resulteert op verschillende plaatsen in de interieurs in vochtschade.

Daken



Figuur 66 Overzicht bedaking (dd. 08.08.2019) & Figuur 67 Overzicht bedaking (dd. 08.08.2019)

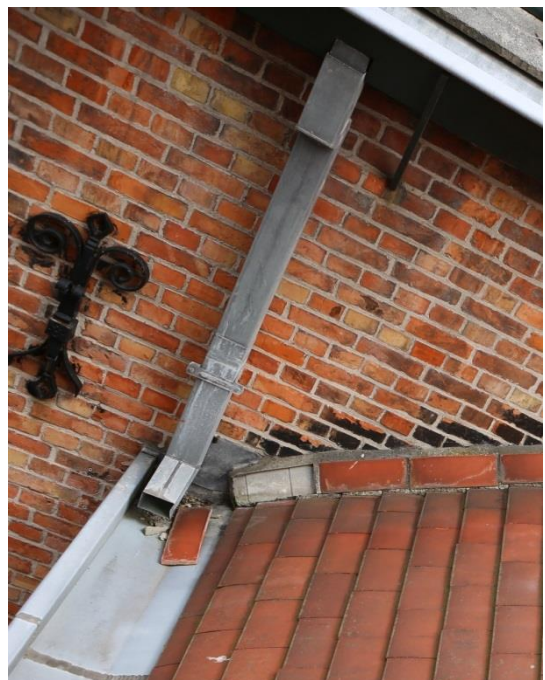


Figuur 68 Bedaking en goten (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- De woningen hebben zadeldaken, de bijgebouwtjes lessenaarsdaken. De dakbedekking bestaat overal uit rode tegelpannen. Ook de dakkapellen zijn bedekt met tegelpannen. De aansluiting met opgaande muren, dakkapellen en schouwen gebeurt met in de mortel gelegde tegelpannen, al dan niet in combinatie met lood. De aansluiting van de lessenaarsdaken met de gevels werd aangestroken met mortel. De nokken zijn afgedekt met in de mortel gelegde nokpannen.
- Overal driehoekige hanggoten uit zink, ondersteund door metalen beugels, behalve voor de bijgebouwtjes, waar houten bakgoten met zinken gootbekleding zijn gebouwd. Algemeen hebben de woningen ronde regenwaterafvoeren uit zink, al dan niet met een vergaarbak. Tussen twee dakvlakken komen vierkante regenwaterafvoeren uit zink voor.

Huidige toestand



Figuur 69 Algemeen beeld vervuiling bedaking (dd. 08.08.2019) & Figuur 70 Afgevalen tegelpan (dd. 08.08.2019)

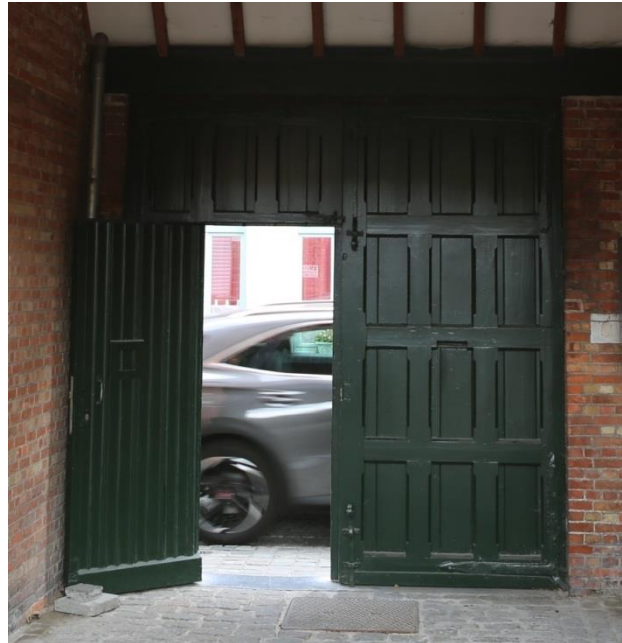


Figuur 71 Verweerde verf en schade hout (dd. 08.08.2019) & Figuur 72 Afgevallen nokpannen (dd. 08.08.2019)

- De dakbedekking en de nokpannen zijn in goede tot vrij goede staat. Algemeen vervuiling/patina aanwezig. Aanwezigheid van groen en verschillende mossorten.
- De tegels die de aansluiting vormen met opgaande muren komen op verschillende plaatsen los of zijn uitgevallen.
- Op enkele plaatsen zijn nokpannen uitgevallen.
- De goten zijn vervuild maar algemeen in goede staat. Het schilderwerk van de houten bakgoten is lokaal verweerd, op sommige plaatsen zijn er sporen van houtaantasting.
- De regenwaterafvoeren zijn algemeen in vrij goede staat.
- Schade aan de buitenschil van het godshuis resulteert op verschillende plaatsen in het interieur in vochtschade.

Gevelsluitingen

Deuren



Figuur 73 Inkompoort straatzijde (dd. 08.08.2019) & Figuur 74 Inkompoort achterzijde (dd. 08.08.2019)



Figuur 75 Inkomdeur woning (dd. 08.08.2019) & Figuur 76 Achterzijde inkomdeur woning (dd. 08.08.2019)



Figuur 77 Keukendeur woning (dd. 08.08.2019) & Figuur 78 Deur berging koer (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- De inkompoort aan straatzijde heeft twee opgeklampte, naar binnen opengaande vleugels met in de rechter vleugel een kleinere loopdeur. Ze bestaat uit geprofileerde stroken en een deurnaald met decoratief houtsnijwerk. De deur een brievengleuf in de linkervleugel en een deurluikje in de rechtervleugel. Het hang- en sluitwerk van de poort zit de binnenzijde; het hangwerk bestaat uit smeedijzeren over duimen gehangen gehengens, het sluitwerk bestaat uit schuiven voor in de tweede vleugel en een cilinderslot in de loopdeur. De poort is aan binnen- en buitenzijde wagongroen geschilderd.
- De inkomdeuren van de woningen zijn van het type duodeur. Het gaat om originele, opgeklampte, naar binnen opendraaiende deuren, aan de buitenzijde wagongroen geschilderd, wit aan de binnenzijde. De stroken zijn geprofileerd. Ter plaatse van de horizontale opsplitsing van de deur zit een waterlijst. In de deuren zit een recent cilinderslot, het hangwerk is mogelijks nog origineel.
- De achterdeuren van de woningen zijn deels beglaasde, naar binnen opendraaiende deuren. Het beglaasde deel bevindt zich onder een segmentboog en is onderverdeeld in 2 x 3 ruiten. Deze beglazing werd overal voorzien van achterzetbeglazing. Aan de buitenzijde zijn de deuren wagongroen geschilderd, aan de

binnenzijde zijn deze wit. De mastiekranden en de kleinhouten aan de buitenzijde zijn eveneens wit geschilderd.

- Woningen 33 en 35 hebben op de koer een berging met recent houten schrijnwerk en recent hang- en sluitwerk. Beide zijn wagongroen geschilderd.

Huidige toestand



Figuur 79 Detail van de onderzijde van de onderzijde van de inkompoort (dd. 08.08.2019) & Figuur 80 Detail van de onderzijde van een voordeur (dd. 08.08.2019)



Figuur 81 Schade onderzijde achterdeur (dd. 08.08.2019)

- De inkompoort is in vrij goede staat, wel vervuild.
- De voordeuren zijn in matige staat. Het schilderwerk bladdert af en het hout is beschadigd.
- De achterdeuren zijn algemeen in goede staat, wel zijn er op enkele plaatsen beschadigingen merkbaar.
- De recente deuren van de bergingen zijn in goede staat.

Ramen en luiken



Figuur 82 Drielicht (dd. 08.08.2019), Figuur 83 Binnenzicht raam achter kruismoneel (dd. 08.08.2019) & Figuur 84 Eind twintigste-eeuws toiletraam (dd. 08.08.2019)



Figuur 85 Keukenraam (dd. 08.08.2019), Figuur 86 Raam eerste verdieping (dd. 08.08.2019) & Figuur 87 Raam eerste verdieping (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Tijdens de restauratiecampagne, op het einde van de twintigste eeuw werden alle ramen gerestaureerd en voorzien van nieuw hang en sluitwerk en extra dichtingen.¹⁰
- Alle houten schrijnwerk werd wagongroen geschilderd, mastiek, kleinhouten en de binnenzijde van het schrijnwerk zijn wit.
- In de vensteropeningen bevinden zich houten ramen achter slag met één tot drie opendraaiende vleugels met geprofileerde onderregel. De vensteropeningen met (kruis)monelen hebben een vaste middenstijl ter hoogte van het moneel. Bij vensters met kruismonelen of drielicht bevinden er zich boven het kalf vaste

¹⁰ informatief document "De renovatie en restauratie van de Godshuizen De Croeser", opgemaakt door het OCMW Brugge (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

bovenlichten. Elk raam is voorzien van een achterzetraam. De ramen werden voorzien van recent hang en sluitwerk.

- Bij de verbouwingswerken eind twintigste eeuw werden het buitentoilet en de berging omgevormd tot één toilet, toegankelijk via de keuken van de woningen. In sommige gevallen werd toen ook een nieuw venster, uitgevend op de private koer, toegevoegd. In voorkomend geval betreft het een opendraaiend, houten raam met sobere vormgeving, geschilderd zoals de originele ramen.

Huidige toestand



Figuur 88 Vochtschade dakkapel (dd. 08.08.2019) & Figuur 89 Schadebeeld onderdorpel raam eerste verdieping (dd. 08.08.2019)



Figuur 90 Huidige toestand raam eerste verdieping (dd. 08.08.2019), Figuur 91 Bovenlicht kruismoneel (dd. 08.08.2019) & Figuur 92 Deel drielicht (dd. 08.08.2019)

- Algemeen bladdert de verf op sommige plaatsen af. Ook komt de verf op de kleinhouten lokaal los.
- Waar het houten schrijnwerk aansluit aan de natuursteen dorpels, is het hout op verschillende plaatsen aangetast door water.
- In woning nr. 57 is de onderdorpel van het raam in de topgevel sterk aangetast door vocht (figuur 90). In de dakkapel zijn vochtsporen waarneembaar rond het raam (figuur 88).

Gevelelementen

Muurankers



Figuur 93 Muuranker woning nr. 29 (dd. 08.08.2019), Figuur 94 Muuranker woning 35 (dd. 08.08.2019) & Figuur 95 Muuranker woning 37 (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Smeedijzeren muurankers, zwart geschilderd. De decoratieve vormgeving van de ankers verschilt per woning.

Huidige toestand

- De muurankers zijn in goede staat. Tijdens het herschilderen van de muurankers kwam een deel van de verf op het metselwerk terecht.

Beltrekker



Algemeen

- Smeedijzeren beltrekker, decoratieve vormgeving, zwart geschilderd.

Huidige toestand

- De beltrekker is, behalve plaatselijk licht gecorrodeerd, in goede staat van bewaring.

Hekwerk



Figuur 96 Smeedijzeren hekwerk (dd. 08.08.2019) & Figuur 97 Detail smeedijzeren hekwerk (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Smeedijzeren hekwerk boven halfhoge muur van de private koeren.

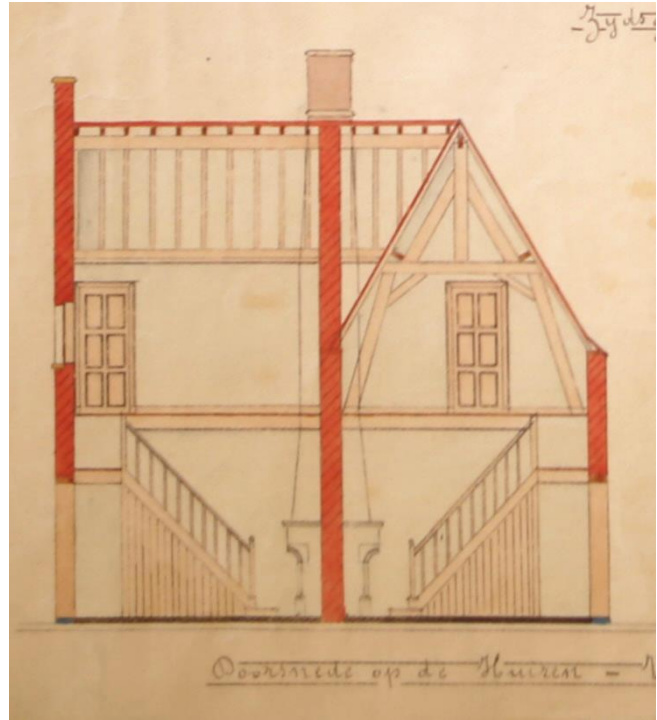
Huidige toestand

- Het hekwerk is plaatselijk vervuild. Ook komt er mosvorming op voor.

Interieur

Structuur en plafondafwerking

Structuur



Figuur 98 Houtstructuur dak (dd. 08.08.2019) & Figuur 99 Originele snede met houtstructuur (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

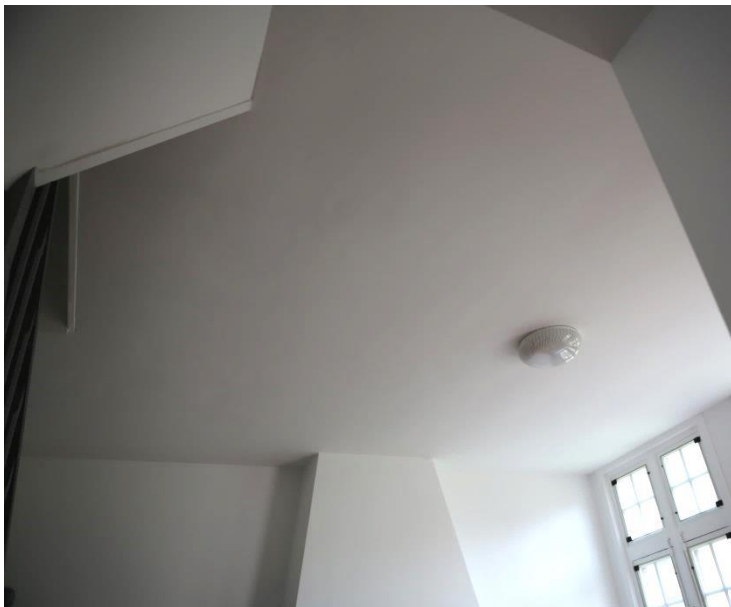
Algemeen

- De zolders waren dd. 08.08.2019 niet toegankelijk. Er was enkel visueel nazicht mogelijk vanop de eerste verdieping, door een zolderluik.
- Houten dakstructuur met kepers en nokbalk die in het metselwerk ligt. Volgens originele snede (figuur 100) eveneens met houten spantenkap voor smalle topgevels.

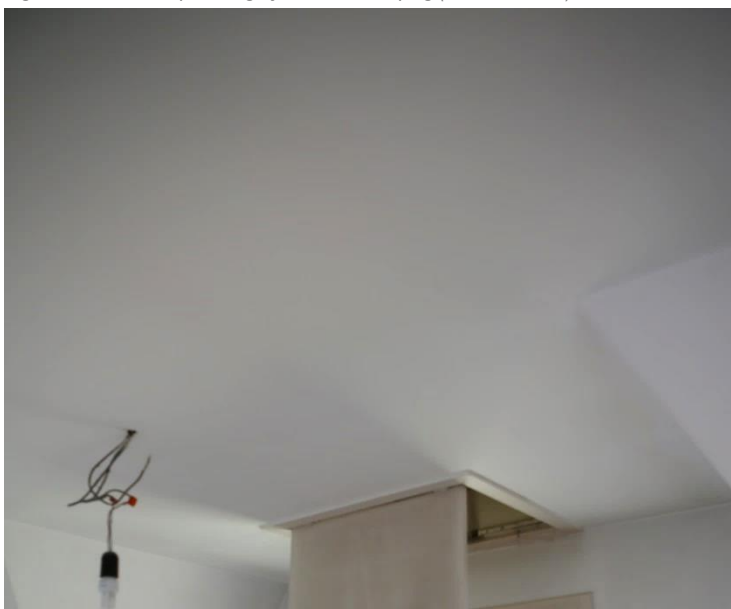
Huidige toestand

- De huidige toestand kon enkel nagegaan worden voor een beperkt deel van de dakstructuur en op afstand. De nagekeken structuur lijkt, visueel, in goede staat.

Plafondafwerking



Figuur 100 Overzicht plafond gelijkvloerse verdieping (dd. 08.08.2019)



Figuur 101 Overzicht plafond eerste verdieping (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Tijdens de verbouwingswerken eind twintigste eeuw werden alle houten tussenvloeren vervangen door meer stabiele gewelven¹¹
- Alle plafonds zijn uitgevoerd in wit geschilderd pleisterwerk.

Huidige toestand

- De plafonds zijn in vrij goede staat maar wel algemeen vervuild.

¹¹ Informatief document "De renovatie en restauratie van de Godshuizen De Croeser", opgemaakt door het OCMW Brugge (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

Wandafwerking



Figuur 102 Overzicht afwerking wanden gelijkvloerse verdieping (dd. 08.08.2019)



Figuur 103 Overzicht afwerking wanden eerste verdieping (dd. 08.08.2019) & Figuur 104 Overzicht wandafwerking badkamers (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Alle wanden zijn gepleisterd en geschilderd. De badkamers dateren uit het einde van de twintigste eeuw. De opgaande wanden werden gedeeltelijk bekleed met keramische tegels.

Huidige toestand



Figuur 105 Vervuiling en vochtschade op de wanden (dd. 08.08.2019) & Figuur 106 Vochtschade in het interieur (dd. 08.08.2019)



Figuur 107 Fijne barst in de haardboezem (dd. 08.08.2019) & Figuur 108 Scheurvorming ter hoogte van trapgat (dd. 08.08.2019)

- Op verschillende plaatsen in de woningen komt vochtschade voor.
- Op elke plaatsen zijn fijne barsten merkbaar in de wandbepleisteringen.
- Algemeen zijn de wanden vervuild.

Vloerafwerking



Figuur 109 Terracottavloer in woning 37 (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- In woning 37 is op de gelijkvloerse verdieping een terracottavloer gelegd met identieke plinten. Andere woningen zijn afgewerkt met een keramische vloer en keramische plint.
- Op de verdiepingen ligt een linoleumvloer of een keramische tegel met keramische plint.

Huidige toestand

- De terracottavloer is vervuild maar in goede staat.

Binnentrappen



Figuur 110 Originele trap met ingemaakte kast (dd. 08.08.2019) & Figuur 111 Originele trap (dd. 08.08.2019)



Figuur 112 Onderste trede in witsteen (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Bij de restauratiecampagne eind twintigste eeuw bleven de originele trappen behouden. Ze werden geschilderd en er werd een handgreep toegevoegd.
- De houten optreden en aantreden zitten gevat tussen trapbomen; de onderste trede is verdreven. De trap in woning 37 heeft een houten bloktrede, deze in de overige andere woningen zijn uit witsteen.
- Onder de trap bevindt er zich een originele ingemaakte kast met naar buiten draaiende, opgeklampte deur. Het sluitwerk is recent, het hangwerk is mogelijks origineel. De buitenzijde van de kast is recent geschilderd, aan de binnenzijde is ouder schilderwerk zichtbaar.

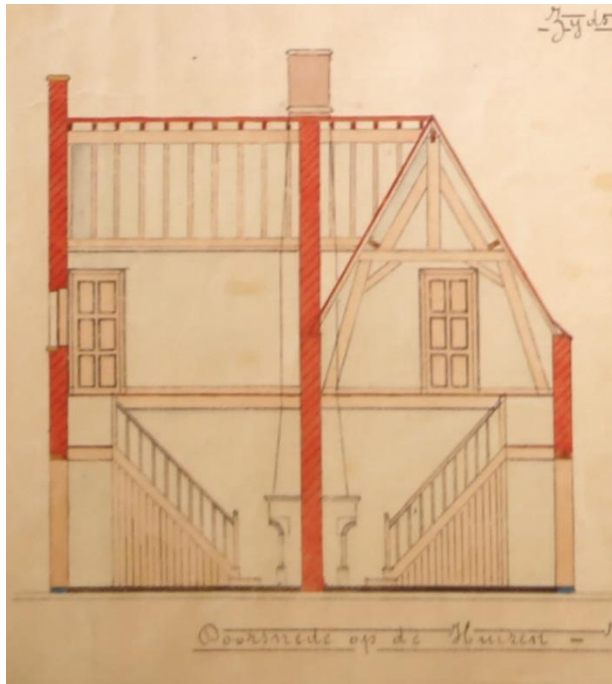
Huidige toestand



Figuur 113 Algemene vervuiling trappen (dd. 08.08.2019) & Figuur 114 Toestand binnenzijde ingemaakte kast, woning nr. 37 (dd. 08.08.2019)

- De trappen in verschillende woningen zijn vervuild en vertonen gebruiksschade.
- Het schilderwerk aan de binnenzijde van de ingemaakte kasten bladdert af.

Binnenschrijnwerk



Figuur 115 Originele deur of deur naar origineel model (dd. 08.08.2019) & Figuur 116 Originele snede met profilering deuren (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

Algemeen

- Wit geschilderde houten paneeldeuren met recent sluitwerk.
- De deuren zijn origineel of volgens origineel model nagemaakt. Zoals afleesbaar op de snedes, getekend door René Cauwe.

Huidige toestand

- De deuren vertonen gebruikerssporen en zijn lokaal beschadigd.

Vaste interieurelementen

Schouwen



Figuur 117 Originele schouw met gaskachel (dd. 08.08.2019) & Figuur 118 Originele schouw met gaskachel (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Alle woningen hebben een originele haard met mantel in wit geschilderde baksteenmetselwerk boven en rond Gotisch aandoende witsteen schouwopstanden, De haardbovenzijde is afgewerkt als een gemetselde afgeschuinde segmentboog, onder een donkergrijs geschilderd houten tablet. . . De schouwboezems zijn gepleisterd en wit geschilderd. Verhoogde haardvloer met afwerking in terracottategels. De haardmond is dichtgepleisterd.
- Voor de schouw werd een gaskachel geplaatst.

Huidige toestand

- De schouwen zijn lokaal licht beschadigd, vervuild of vertonen lichte barsten (zie wandafwerking).

Venstertabletten



Figuur 119 Raamtablet uit hout (dd. 08.08.2019)

Algemeen

- Wit geschilderde, houten venstertabletten.

Huidige toestand

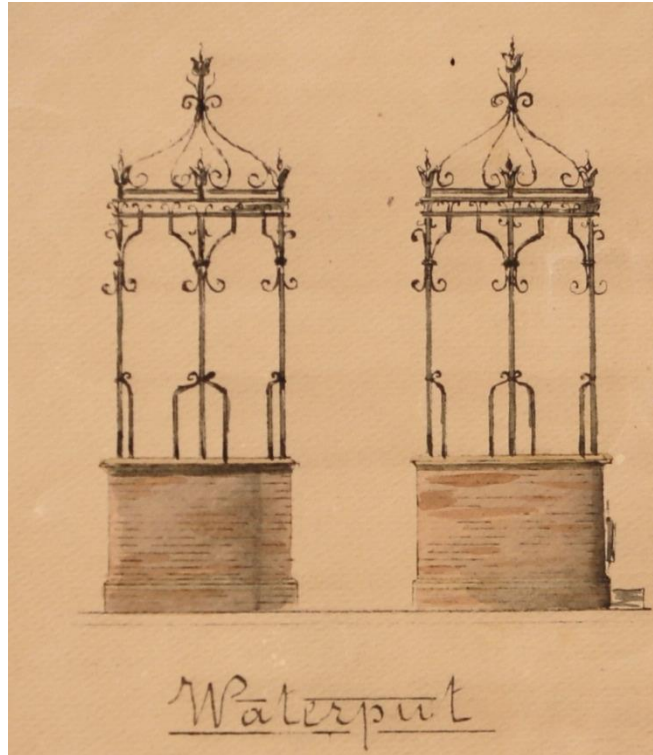


Figuur 120 Gebruikerssporen en beschadiging aan raamtablet (dd. 08.08.2019)

- De tabletten zijn lokaal beschadigd of vervuild.

Omgeving

Waterput



Figuur 121 Waterput (dd. 08.08.2019) & Figuur 122 Ontwerptekening waterput door René Cauwe (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

Algemeen

- Ronde waterput uit baksteenmetselwerk in halfsteens koppenverband met geprofileerde witstenen dekstenen. De binnenzijde van de put is gecementeerd. Er boven staat een gedecoreerde smeedijzeren constructie.

Huidige toestand



Figuur 123 Detail smeedijzeren constructie (dd. 03.07.2019) & Figuur 124 Aanzet smeedijzeren constructie (dd. 03.07.2019)

- Het metselwerk is aan de onderzijde vervuild, er groeit beplanting tegen het metselwerk.
- Het smeedwerk is lokaal gecorrodeerd.

4 ERFGOEDWAARDEN

Waardenstelling

Beschermingsbesluit

**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
BESCHERMING ALS MONUMENT, STADS- OF DORPSGEZICHT**

**DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,
CULTUUR, JEUGD EN AMBTENARENZAKEN,**

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij bijzondere wet van 8 augustus 1988, inzonderheid artikel 6, § 1, I, 7 ;

Gelet op het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij de decreten van 18 december 1992, 22 februari 1995, 22 december 1995, 8 december 1998, 18 mei 1999, 7 december 2001 en 21 november 2003;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 29 augustus 2003, 24 oktober 2003 en 18 februari 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 september 2003 houdende ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 03 april 2004,

BESLUIT :

Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij de decreten van 18 december 1992, 22 februari 1995, 22 december 1995, 8 december 1998, 18 mei 1999, 7 december 2001 en 21 november 2003:

6. Omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke, historische en sociaal-culturele waarde:

- als **monument**:

Het voormalig godshuizencomplex "De Croeser - De Ruyscher" met inbegrip van de waterput in de binnentuin, gelegen te

Brugge (Brugge), Raamstraat 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57; bekend ten kadaster:

Brugge, 4e afdeling, sectie D, perceelnummer(s) 66D5, 66E5, 66F5, 66G5, 66H5, 66K5, 66L5, 66M5, 66N5, 66P5, 66R10(DEEL), 66R5, 66S10, 66S5, 66T10, 66T5, 66V10.

De artistieke waarde wordt als volgt omschreven:

- als eenheidsconcept in de typische neo-Brugse stijl, ontworpen door architect R. Cauwe.

De historische waarde, in casu de architectuurhistorische waarde, wordt als volgt omschreven:

- als zijnde een voorbeeld van een godshuizencomplex van 1919 met centraal in de binnentuin een waterput met een sierlijke smeedijzeren bekroning. De godshuissite is gebouwd naar ontwerp van architect René Cauwe en vormt een duidelijke eenheid in de typische neo- Brugse stijl.

De sociaal-culturele waarde wordt als volgt omschreven:

- als voorbeeld van een begin-twintigste-eeuws godshuizencomplex dat tot op heden - als eigendom van het O.C.M.W. - zijn sociale functie heeft behouden.

Waarden

Godshuis De Croeser is beschermd als monument omwille van het algemeen belang, gevormd door de artistieke-, historische- en sociaal-culturele waarde.¹³ Godshuis De Croeser wordt beschermd bij Ministerieel Besluit van 9 juni 2004.

Artistieke waarde: als eenheidsconcept in de typische neo-Brugse stijl, ontworpen door architect R. Cauwe.

Historische waarde: in casu **architectuurhistorische waarde:** als zijnde een voorbeeld van een godshuizencomplex van 1912¹⁴ met centraal in de binnentuin een waterput met een sierlijke smeedijzeren bekroning. De godshuissite is gebouwd naar ontwerp van architect René Cauwe en vormt een duidelijke eenheid in de typische neo-Brugse stijl.

Sociaal-culturele waarde: als voorbeeld van een begin 20ste-eeuws godshuizencomplex dat tot op heden - als eigendom van het O.C.M.W. - zijn sociale functie heeft behouden.

Het godshuis, een historische getuige van liefdadigheid en armenzorg sinds de twintigste eeuw, wordt door het OCMW nog steeds gebruikt om behoeftige mensen te huisvesten. Het sobere uitzicht en de indeling van het godshuis dragen, hoewel verschillende malen aangepast tijdens vroegere bouwcampagnes, nog steeds dezelfde waarden als voorheen, de sociale functie is bewaard gebleven en draagt bij tot de sociaal-culturele waarde van het godshuis.

Bovendien is godshuis De Croeser, samen met de andere godshuizen in de Brugge binnenstad ook beeldbepalend in het stadsweefsel. De aanwezigheid van deze getuigen van historische armenwerking in de Brugse binnenstad zijn herkenbaar en hebben de Brugse binnenstad mee vorm gegeven.

¹³ Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuis De Croeser*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11583>, geraadpleegd op 26.11.2019

¹⁴ Volgens beschermingsbesluit 1919, in werkelijkheid 1912.

Unesco – Uitzonderlijke Universele Waarde

Het godshuis De Croeser, is gelegen in de historische stadskern van Brugge. De historische kern van Brugge is sinds 2000 als kernzone opgenomen op de lijst van Unesco werelderfgoed (UNESCO ID 996-001). Het dossier wordt gemotiveerd als volgt: "Brugge is een mooi voorbeeld van een middeleeuwse nederzetting die zijn historische vorm heeft behouden in de loop van de eeuwen, waarbij de oorspronkelijke, gotische constructies deel uitmaken van de identiteit van de stad. De historische binnenstad laat zien waardoor de architectuur beïnvloed werd. Zoals de baksteengotiek en innovatieve, artistieke invloeden van middeleeuwse schilderkunst zoals de Vlaamse Primitieven. Brugge geldt als de geboorteplaats van deze schildersschool waarvan kunstenaars als Jan van Eyck en Hans Memling deel uitmaken. Mede hierom werd Brugge een van de commerciële en culturele hoofdsteden van Europa met culturele banden over de hele wereld."

Concreet waren de criteria voor de opname op de werelderfgoedlijst:

Criterium (ii): Het historische centrum van Brugge getuigt van de aanzienlijke beïnvloeding gedurende een lange periode op het vlak van architectuur, in het bijzonder de baksteengotiek, en van de voorkeur voor innovatieve artistieke stromingen bij de ontwikkeling van de middeleeuwse schilderkunst, als geboorteplaats van de Vlaamse Primitieven.

Criterium (iv): Het historische centrum van Brugge is een buitengewoon voorbeeld van een architecturaal ensemble dat bijzondere stadia in het middeleeuwse Europa illustreert op commercieel en cultureel gebied, met de openbare, sociale en religieuze complexen als levende getuigen.

Criterium (vi): Het historische centrum van Brugge was de geboorteplaats van de Vlaamse Primitieven en een centrum van mecenaat en ontwikkeling van de schilderkunst in de middeleeuwen, met als vertegenwoordigers onder meer Jan van Eyck en Hans Memling.

Het criterium waar de Brugse godshuizen - die al dan niet later uitgroeiden tot refugehuizen - aan bijdraagt, is voornamelijk criterium (iv), dat we vertalen naar de kernkwaliteiten 'Identiteit en continuïteit van een actieve, levende stad' en 'Architecturaal ensemble'. De typologie en verschijningsvorm van het godshuis in het algemeen getuigen van de stedelijke ontwikkeling met sociale en religieuze functies, die Brugge vanaf de middeleeuwen gestalte gaf. De clusters van kleine, op mekaar afgestemde woningen bevinden zich op verschillende locaties verspreid over de stad en zijn een sprekend voorbeeld van armenzorg door de eeuwen heen.¹⁵

¹⁵ Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed

5 BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

Visie

Het godshuiscomplex is onderverdeeld in vijftien woningen met losstaande kapel en wordt verhuurd door zorgvereniging Mintus, Brugge. Dit wordt in de toekomst ook zo behouden. De kapel op de site wordt momenteel gebruikt als fietsenstalling. Mogelijks kan deze waardevolle ruimte in de toekomst een andere functie krijgen.

Zorgvereniging Mintus wenst in de nabije toekomst een energetische renovatie (inclusief technieken) uit te voeren. Samen met deze werken wenst men ook een aantal herstellingswerken aan dak en zink uit te voeren. Alle toekomstige werken zullen steeds gebeuren met maximaal behoud en eerbied voor de aanwezige erfgoedelementen.

De in dit beheersplan voorgestelde doelstellingen en maatregelen vertrekken steeds vanuit de intrinsieke erfgoedwaarden zoals in het vorige hoofdstuk beschreven. De verschillende erfgoedelementen zullen geïntegreerd worden in het hedendaags gebruik en het daaraan gekoppeld beheer.

Er wordt bovenal gestreefd naar een opwaardering van een waardevolle erfgoedsite, die beantwoordt aan zowel het bestendigen van de erfgoedwaarden als het optimaliseren van de plek. Alle ingrepen, zowel de eenmalige als terugkerende, zullen kaderen binnen de ruimere historische en ruimtelijke context. Deze ingrepen zullen gefaseerd worden uitgevoerd, per deelruimte of element binnen de site, en binnen de financiële mogelijkheden van de beheerder.

Het godshuis heeft in essentie zijn historische structuur behouden. Voornamelijk intern kunnen er nog sporen terug te vinden zijn van vroegere verbouwingen. Wanneer men werken uitvoert aan het monument dient er daarom voldoende aandacht te gaan naar de archeologische ondergrond, dit eventueel aan de hand van een vooronderzoek.

Voortbouwend op de erfgoedvisie uit het charter van Venetië (1964) voor het behoud van monumenten en historische sites worden nieuwe ontwerpinterventies duidelijk herkenbaar gemaakt, maar steeds met respect voor het historische karakter van de site. De wijze waarop nieuwe ingrepen geïntegreerd worden in de bestaande toestand moet telkens per afzonderlijk geval bekeken worden. Er kan daarbij gedacht worden aan de ruimtelijke inpassing, de schaalverhoudingen en een materiaal- en plantengebruik dat past bij het historische karakter van de site.

Knelpunten

Behoud en conservatie van het aanwezige erfgoed

Het op heden nog aanwezige erfgoed dient behouden en geconserveerd te worden. De bepaling welke elementen erfgoedwaarde bezitten wordt in de voorgaande delen van dit beheersplan geduid. De bepaling van de erfgoedwaarden zal bovendien steeds gebeuren in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de stad Brugge.

Ruimtegebrek woningen

In oorspronkelijke toestand bevonden er zich meer woongelegenheden in het godshuis. In de loop van de geschiedenis werd het godshuis verschillende malen intern verbouwd en werden woningen of woonruimtes samengenomen om te kunnen voldoen aan de geldende standaarden inzake woonoppervlakte. Indien een toekomstige verbouwing opnieuw een wijziging in het aantal woonunits betekend, dienen de aanpassingen steeds afgetoetst te worden aan de nog aanwezige erfgoedwaarden.

Thermisch discomfort (isolatie, verwarming...)

De woningen hebben een beperkt thermisch comfort. Om deze woningen voldoende comfort te geven, kunnen er maatregelen genomen worden inzake thermische isolatie en verwarming. Deze maatregelen dienen in verhouding te zijn met de aanwezige erfgoedelementen en mogen de erfgoedwaarde niet aantasten. Aanpassingen gebeuren steeds in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de stad Brugge.

Toeristische ontsluiting van de binnentuin

De tuin van het godshuis wordt opengesteld voor publiek. Het welzijn van de bewoners moet bewaakt worden en er dient een balans gevonden te worden tussen bewoners en bezoekers, bijvoorbeeld met aangepaste openingsuren of een huisreglement voor bezoekers.

Doelstellingen

Doelstelling 1. Duurzaam behoud van waardevolle elementen

Duurzaam behoud van de waardevolle elementen begint met een goed en regelmatig onderhoud. Het volgende hoofdstuk uit het beheersplan staat de gebouwbeheerder hierin bij: het toont welke onderhoudsmaatregelen op korte, middellange en lange termijn gewenst zijn en geeft richtlijnen met betrekking tot de meest geschikte materialen en methodes.

Doelstelling 2. Herstel erfgoedwaarden

Dit houdt in dat de nog aanwezige historisch waardevolle elementen geconserveerd, gerestaureerd of, indien verdwenen of niet meer te redden, gereconstrueerd worden met het oog op het herstellen van de erfgoedwaarden van het pand. Het maximaal behoud van historisch materiaal vormt hierin evenwel een uitgangspunt.

Nieuwe ingrepen ter hoogte van de gebouwdelen waarover geen bronnen beschikbaar zijn krijgen een hedendaagse invulling en dienen te gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden.

Doelstelling 3. Aanpassingen i.f.v. continu gebruik

De woningen binnen het godshuis worden in tijd aangepast aan de woonnoden van dat moment. Dit is essentieel om het continue gebruik van het erfgoed te garanderen. Toekomstige verbouwingen om de functionaliteit of de veiligheid van het gebouw te waarborgen of verbeteren zullen echter steeds in overleg gebeuren met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de stad Brugge en gebeuren met respect voor en in harmonie met het monument.

Doelstelling 4. Toeristische ontsluiting

Als typisch voorbeeld van historische armenzorg in de Brugse binnenstad en omwille van de typische architectuur, zijn de godshuizen ook op toeristisch vlak een meerwaarde voor Brugge. Waar mogelijk kunnen de godshuizen of hun binnentuinen toeristisch ontsloten worden, zonder dat dit in conflict komt met de woonfunctie.

6 MAATREGELEN

Zoals aangegeven in voorgaand hoofdstuk, wordt ingezet op een maximaal behoud van de aanwezige erfgoedwaarden (onderhoud) en herstel van de historisch waardevolle elementen. Dit steeds volgens de regels van de kunst en door een erkend restaurateur. Ingrepen die niet als historisch waardevol beschouwd worden, kunnen, indien gewenst, ongedaan gemaakt worden. Waar voldoende historische informatie beschikbaar is (nog aanwezige elementen, iconografisch materiaal, ...), is een waarheidsgetrouwe reconstructie mogelijk. Indien dit niet het geval is, wordt gekozen voor historische materialen in een hedendaagse vormtaal.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de noodzakelijke beheermaatregelen.

Algemeen

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
A01	Beperken bodemkundige ingrepen				– Slechts indien noodzakelijk voor het behoud van gebouwen en gebouwdelen. – I.f.v. behoud archeologische erfgoedwaarden. – Zo nodig (voor)onderzoek door erkend archeoloog.

Vooronderzoeken

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
V01	Stratigrafisch onderzoek				– Indien nodig.
V02	Stabiliteitsstudie				– Indien nodig.

Exterieur

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
E00	Algemeen				
E00.01	Periodiek nazicht van de integrale buitenschil en draagstructuur		min. 1 x/6 jaar	n.v.t.	– Regelmatige inspecties door de eigenaar of gebruiker, door Monumentenwacht vzw of een door de eigenaar of gebruiker aangestelde specialist.
E01	Gevels				
E01.01	Lokaal herstellen van het metselwerk en sterk verweerd of ontbrekend voegwerk	x			– M.n. barsten, vorst- of vochtschade, lacunes in het metsel- en voegwerk, ...

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					– Vervangen van metselwerk met stenen naar bestaand of historisch model. – Herstellen of vernieuwen voegen: samenstelling voegmortel: historisch correcte mortel. – Hydrofuge van de gevels verstoort de vochthuishouding in het metselwerk en is daarom niet toegelaten. – Openstaande naden tussen metselwerk en schrijnwerk moeten gedeeltelijk opgevoegd worden met een historisch correcte mortel. Overgang tussen mortelzoom en schrijnwerk op te voegen met dunne (max. 50 mm), overschilderbare elastische kit.
E01.02	Restauratie van de elementen in natuursteen	x			– Reinigen, herstellen of indien nodig vervangen naar model van de aanwezige natuursteenelementen. Vervangen in identieke natuursteensoort of een soort die er petrografisch en visueel zo nauw mogelijk bij aansluit.
E01.03	Verwijderen en onder controle houden biodeterioratie		min. 1 x/jaar	n.v.t.	– Klimplanten, mossen, korstmossen e.d.m. die schade toebrengen aan het monument moeten verwijderd worden.
E02	Daken				
E02.01	Periodiek reinigen goten en regenwaterafvoeren		min. 1 x/jaar en na elke storm	n.v.t.	
E02.02	Periodiek nazicht dakbedekking		min. 1 x/jaar en na elke storm	n.v.t.	– Inclusief nazicht aansluitingen
E02.03	Herstellen of vernieuwen van dakbedekking in tegelpannen	x			– Inclusief muurafdekkingen, nokpannen en alle aansluitingen. – Vernieuwen van de dakbedekking steeds door middel van maximale recuperatie van authentiek

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					materiaal en traditionele plaatsing (bijvoorbeeld nokken in mortel, aanstrijken van zijgevels met historisch correcte mortel...)
E02.04	Restauratie of vervangen regenwaterafvoeren	x			– Inclusief kil- en zakgoten, vergaarbakken en houten delen. Voor houten delen, inclusief schilderwerk.
E02.05	Corrosiewerende behandeling smeedijzeren onderdelen dakgoot	x			– Inclusief ingeklemde deel en herstel metselwerk. – i.h.b. beugels onder de goten.
E02.06	Vernieuwen toplaag schilderwerk smeedwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
E02.07	Verhogen toegankelijkheid dak	x			– Indien noodzakelijk voor nazicht en onderhoud. – Plaatsen van genormeerde klim- en ladderhaken.
E02.08	Reinigen schoorstenen		min. 1 x/jaar		– Enkel de schoorstenen die nog in gebruik zijn.
E02.09	Verwijderen en onder controle houden biodeterioratie		min. 1 x/jaar	n.v.t.	– Klimplanten, mossen, korstmossen e.d.m. die schade toebrengen aan het monument moeten verwijderd worden, andere dienen indien te behouden onder controle gehouden worden.
E03	Gevelsluiting				
E03.01	Restauratie van het buitenschrijnwerk en glas-in-loodramen	x			– Stratigrafisch onderzoek naar oorspronkelijk kleurgebruik indien nodig. – Restauratie van de oorspronkelijke delen van het historisch buitenschrijnwerk. Bij voorkeur herstel, indien nodig reconstructie naar historisch model met opmaak van detailplannen bestaande en nieuwe toestand. – Vernieuwen van beglazing en glas-in-loodkalibers of -panelen indien noodzakelijk. – Inclusief schilderwerken.
E03.02	Energetische maatregelen bij historisch waardevol schrijnwerk	x			– Volgens visie restauratie-architect en het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de stad Brugge. – Deze ingreep mag geen of slechts een beperkte visuele impact hebben.
E03.03	Controle van mastiek, toplaag en hang- en sluitwerk		1 x/2 jaar	n.v.t.	– Ook glas-in-loodramen.
E03.04	Vernieuwen toplaag schilderwerk buitenschrijnwerk & onderhoud hang- en sluitwerk		min. 1x/5 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context..
E03.05	Onderhoud vensters in glas-in-lood		min. 1x/jaar	n.v.t.	
E04	Gevelelementen				
E04.01	Restauratie metalen elementen	x			– Corrosiewerend behandelen metalen elementen die een blijvende functie hebben in de gevel. Inclusief ingeklemd deel en herstel metselwerk. – I.h.b. van de muurankers, beltrekker en hekwerk.
E04.02	Vernieuwen toplaag metalen elementen		min. 1 x/5 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.

Interieur

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
I00	Algemeen				
I00.01	Periodiek nazicht van het interieur en draagstructuur		min. 1 x /6 jaar	n.v.t.	– Regelmatige inspecties door de eigenaar of gebruiker, door Monumentenwacht vzw of een door de eigenaar of gebruiker aangestelde specialist.
I00.02	Onderhoud binnenafwerking		min. 1 x/jaar	n.v.t.	– Zorgvuldige reiniging en onderhoud. Dit volgens de richtlijnen voorgeschreven door de restaurateurs of volgens de brochures uitgegeven door

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					Monumentenwacht vzw en de Nederlandse Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
I00.03	Slopen latere toevoegingen / aanpassingen	x			– Indien nodig.
I01	Structuur				
I01.01	Nazicht en zo nodig verstevigen funderingen	x			– Indien nodig. – In overleg met stabiliteitsingenieur.
I01.02	Restauratie metselwerk	x			– M.n. barsten, vochtschade, lacunes in het metsel- en voegwerk, ...
I01.03	Maatregelen vochtinfiltratie	x			– Indien van toepassing.
I01.04	Nazicht en herstel houten dakstructuur	x			– Nazicht en indien nodig herstel van de houten dakstructuur. – Stabiliteitsstudie indien nodig. – Indien nodig vervangen of verstevigen van instabiele onderdelen. – Eventueel vrijmaken bestaande dakstructuur. – Controle op biologische aantastingen en indien nodig curatieve behandeling. – Vervangingen van houten onderdelen enkel toegestaan indien noodzakelijk voor stabiliteit. – Vervanging door identieke onderdelen, traditioneel vergaard.
I01.05	Curatieve behandeling tegen houtborende insecten of zwam	x			– Indien noodzakelijk.
I02	Wand- en plafondafwerking				
I02.01	Verwijderen van niet historische wandafwerkingen	x			– Indien van toepassing, nieuwe afwerking volgens visie restauratie-architect. – Wandtegels, planchetten in dennenhout, PVC, ...
I02.02	Lokaal herstel wand- en plafondafwerking	x			– Herstellen van beschadigde wanden en plafonds, bijvoorbeeld scheuren, losgekomen pleisterwerk, beschadigingen door gebruik, vocht, roetafzetting...

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					– Herstel van bepleisterde of betegelde wanden indien deze erfgoedwaarde hebben. – Herstel van bepleisterde plafonds of plafonds met afwerking met planken indien deze erfgoedwaarde hebben.
I02.03	Restauratie elementen in natuursteen	x			– Restauratie natuurstenen lijsten, afzaten en halfzuilen kapel.
I02.04	Restauratie schilderwerk wanden en plafonds	x			– Voorafgaand strategisch onderzoek naar kleurgebruik indien mogelijk. – Dampopen verfsysteem.
I02.05	Vernieuwen toplaag schilderwerk wanden en plafonds		min. 1 x/10 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
I02.06	Restauratie bijzondere wandafwerking	x			– Restauratie muurschilderingen, plint met imitatievoeg, schilderwerk kapitelen en steen met polychroom geschilderd wapenschild in de kapel. – Volgens visie restauratie-architect. – Restauratie schilderwerk: strategisch kleuronderzoek en laboratoriumonderzoek naar oorspronkelijke kleurstelling en materiaalgebruik afwerkingslagen. Herstel volgens visie restauratie-architect.
I03	Vloerafwerking				
I03.01	Verwijderen van niet historische vloerafwerkingen	x			– Indien van toepassing, nieuwe afwerking volgens visie restauratie-architect.
I03.02	Restauratie historisch waardevolle vloerafwerking en plinten	x			– Herstel van bestaande historisch waardevolle vloeren. Zowel vloeren in natuursteen, gebakken aarde en gebakken klei
I03.03	Vernieuwen vloerafwerking en plinten naar historisch model	x			– Naar model van de originele vloerafwerking. – Volgens visie restauratie-architect. Zowel vloeren in

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					steen, gebakken aarde, gebakken klei als hout.
I04	Binnentrappen				
I04.01	Restauratie trappen	x			– Indien nodig, restauratie van de oorspronkelijke delen van de historische trap. Bij voorkeur herstel, indien nodig reconstructie naar historisch model. – Stratigrafisch naar kleur en samenstelling historische afwerking indien nodig. – Restauratie afwerkingslagen. – Inclusief leuning, handgrepen en borstweringen...
I04.02	Aanpassingen aan bestaande trappen i.f.v. brandveiligheid, verhogen draagvermogen, ...	x			– Indien nodig. – Met maximaal behoud historisch materiaal. – Volgens visie restauratie-architect.
I05	Binnenschrijnwerk				
I05.01	Restauratie historisch waardevol binnenschrijnwerk	x			– Stratigrafisch kleuronderzoek naar oorspronkelijke kleurstelling en materiaalgebruik afwerkingslagen. Restauratie van de oorspronkelijke delen van het schrijnwerk. Bij voorkeur herstel, indien nodig reconstructie naar historisch model.
I05.02	Controle hang- en sluitwerk		1 x/2 jaar	n.v.t.	
I05.03	Herstel of vernieuwen hang en sluitwerk				– Bij voorkeur herstellen, indien vernieuwen: volgens visie restauratie-architect.
I05.04	Vernieuwen toplaag schilderwerk schrijnwerk & onderhoud hang- en sluitwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Verf-systeem en kleur, volgens originele toestand, stratigrafisch onderzoek of restauratiedossier. – Met een verf-systeem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
I07	Schouwen				
I07.01	Restauratie schouwen	x			– Herstel aanwezige erfgoedwaarden schouwen.
I08	Vaste interieurelementen kapel				

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
I08.01	Onderhoud altaar		1 x/jaar	n.v.t.	– Zorgvuldige reiniging en onderhoud. Dit volgens de richtlijnen voorgeschreven door de restaurateurs of volgens de brochures uitgegeven door Monumentenwacht vzw en de Nederlandse Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
I08.02	Restauratie historisch waardevol vast meubilair	x			– Indien nodig. – Stratigrafisch kleuronderzoek naar oorspronkelijke kleurstelling en materiaalgebruik afwerkingslagen. – Herstel van het altaar volgens visie restauratie-architect.
I08.03	Vernieuwen toplaag schilderwerk schrijnwerk & onderhoud hang- en sluitwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Verfsysteem en kleur, volgens originele toestand, stratigrafisch onderzoek of restauratiedossier.
I09	Venstertabletten				–
I09.01	Restauratie venstertabletten	x			– Herstel aanwezige erfgoedwaarden venstertabletten.
I09.02	Vernieuwen venstertabletten naar historisch model	x			– Indien nodig. – Volgens visie restauratie-architect.

Technische installaties

Dit is enkel opgenomen ter volledigheid van de maatregelen voor de gebouwbeheerder. Deze werken komen in geen geval in aanmerking voor een erfgoedpremie.

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
T01	Technische installaties				
T01.01	Keuring elektrische installatie		min. 1 x/25 jaar	n.v.t.	– Door erkend keuringsorgaan.
T01.02	Onderhoud Cv-ketel en –toestellen		min. 1 x/2 jaar	n.v.t.	– Onderhoud CV-ketel door erkend installateur. – Verwarmingstoestellen jaarlijks te reinigen voor het stookseizoen.
T01.03	Inspectie en onderhoud brandpreventiemiddelen		min. 1 x/ jaar	n.v.t.	– Door erkend inspectieorganisme.

Omgeving

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
O01	Waterput				
O01.01	Lokaal herstellen van het metselwerk	x			– Herstellen barsten, vorst- of vochtschade, lacunes in het metsel- en voegwerk, ... – Vervangen van metselwerk met stenen naar bestaand of historisch model. – Herstellen of vernieuwen voegen: samenstelling voegmortel: historisch correcte mortel. – Inclusief herstellen afdekking in witsteen.
O01.02	Verwijderen en onder controle houden biodeterioratie		min. 1 x/jaar	n.v.t.	– Klimplanten, mossen, korstmossen e.d.m. die schade toebrengen aan het monument moeten verwijderd worden, andere dienen indien te behouden onder controle gehouden worden.
O01.03	Restauratie metalen elementen	x			– Corrosiewerend behandelen van de gedecoreerde smeedijzeren constructie. Inclusief ingeklemd deel.
O01.04	Vernieuwen toplaag metalen elementen		min. 1 x/5 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.

7 OPVOLGING EN EVALUATIE

Dit beheersplan is opgesteld in functie van het onderhoud van godshuis De Croeser voor een periode van vierentwintig jaar. Daarnaast worden eenmalige maatregelen opgesomd in functie van eventuele restauratiewerken binnen deze periode. Zorgvereniging Mintus is eigenaar van het gebouw en wenst in de toekomst het comfort van de wooneenheden binnen het monument te verbeteren, rekening houdend met het aanwezige erfgoed.

Voor de maatregelen zal er steeds beroep gedaan worden op gespecialiseerde aannemers of restaurateurs, die worden aangesteld in overeenstemming met de wetgeving op overheidsopdrachten. Voor meer complexe dossiers zal het stadsbestuur bijgestaan worden door een restauratie-architect of een gespecialiseerd studiebureau.

Eenmalige werkzaamheden

Voor de restauratie van het gebouw kan, conform de vigerende wetgeving, gebruik gemaakt worden van een combinatie van verschillende erfgoedpremies volgens standaardprocedure voor eventuele dringende werken en een erfgoedpremie volgens bijzondere procedure voor een integrale restauratie. Voor latere onderhoudswerken kan de opdrachtgever, indien mogelijk, beroep doen op de erfgoedpremie volgens standaardprocedure.

Indien voor deze werken geen beroep gedaan wordt op een erfgoedpremie vraagt de opdrachtgever voorafgaandelijk toelating voor het uitvoeren van handelingen aan of in het beschermd monument. Nadien bezorgt hij ten laatste zes maanden na de beëindiging van de werkzaamheden een rapport aan de buitendienst van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit verslag omvat de aard van de werkzaamheden, de plaats, de datum, het resultaat en fotomateriaal.

Het aanvragen en verkrijgen van erfgoedpremies is onder voorbehoud en wordt bepaald door de vigerende wetgeving. Deze regelgeving kan onderhevig zijn aan wijzigingen, al dan niet met terugwerkende kracht. De meest actuele Informatie hierover is terug te vinden op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed: <https://www.onroerenderfgoed.be/regelgeving>

Terugkerende maatregelen

Ook voor terugkerende onderhoudswerken zal de opdrachtgever indien mogelijk beroep doen op een erfgoedpremie volgens standaardprocedure. Indien dit niet het geval is, zal eveneens voorafgaandelijk een toelating aangevraagd worden aan het agentschap en zal binnen een termijn van zes maanden na de beëindiging van de werken een verslag overgemaakt worden.

Methodiek

Als leidraad voor de eigenaar of de beheerder van de site wordt de frequentie van het onderhoud in tabelvorm bijgehouden. Deze tabel is in bijlage 1 toegevoegd aan dit beheersplan. De data van de volgende onderhoudsbeurten wordt bij voorkeur ook bijgehouden in een (digitale) agenda.

Opvolging

De toestand van het monument dient regelmatig opgevolgd te worden door periodieke inspecties. Deze inspecties kunnen kleine gebreken aan het licht brengen en onmiddellijk of op korte termijn hersteld worden om zo aanzienlijke gevolgschade te voorkomen. Het is in eerste instantie aan te raden om, eventueel op aangeven van de gebruikers, als eigenaar de gebouwen zelf grondig te inspecteren. Daarnaast is het aan te raden om een driejaarlijkse inspectie te laten uitvoeren door Monumentenwacht vzw

(<https://www.monumentenwacht.be/>). Hun inspectieverslagen gelden als toestandrapport voor het onderhoudslogboek (zie verder).

Toestandrapport en onderhoudslogboek

In het kader van de evaluatie van het beheersplan en de aanvraag van een aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud wordt om de zes jaar het onderhoudslogboek overgemaakt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het onderhoudslogboek wordt aangevuld van zodra er een onderhoudsmaatregel of herstelling is uitgevoerd. (Meer info op <https://www.onroenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek>.) Het onderhoudslogboek kan beschouwd worden als een actualisatie van het beheersplan en kan dus als bijlage bij dit beheersplan gevoegd worden.

Een onderhoudslogboek bevat in dit geval:

- Een toestandrapport van de toestand zes jaar geleden (het beheersplan geldt als start-toestandrapport);
- Een recent toestandrapport van de huidige toestand;
- Een overzicht van de beheersmaatregelen en onderhoudswerken die de voorbije zes jaar zijn uitgevoerd.

De tabellen in bijlage kunnen als basis gebruikt worden als onderhoudslogboek. De richtlijn 'Beheer en onderhoud in het restauratieverslag' reikt een modelformulier in Excel-formaat aan voor het opvolgen van onderhouds- en beheersmaatregelen na een restauratie. Dit document kan eveneens gebruikt worden als onderhoudslogboek en is te downloaden via de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed: https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2019-05/P15_Onderhoud_Modelformulier_20181126.xlsx

8 EXTRA TOEVOEGINGEN

	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 beheersplan wordt opgemaakt	Zie 1. Identificatie en afbakening van het onroerend goed, p. 3.
Lijst van geplande werkzaamheden	Zie 6. Maatregelen, p.60.
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Zie 6. Maatregelen, p.60.
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	Niet van toepassing
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Niet van toepassing
Lijst van cultuurgoederen	Niet van toepassing
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	Niet van toepassing
Bibliografie (overzicht referenties)	Zie 2. Historische nota, p.11 .
Bijlages	Bijlage 1: model onderhoudslogboek