

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 GENERALITEIT, BRUGGE

datum	12 januari 2021
adres	Katelijnestraat 79-83, 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.

0. INHOUDSTAFEL

0. Inhoudstafel	1
1. Identificatie en afbakening van het onroerend goed	3
Identificatie.....	3
Afbakening.....	4
2. Historische nota.....	5
Algemeen	5
Godshuis De Generaliteit	5
Bibliografie	11
Primaire bronnen.....	11
Secundaire bronnen	11
3. Inventarisatie huidige toestand.....	13
3.1. Algemene beschrijving	13
3.2. Godshuis De Generaliteit	14
Plannen.....	14
Exterieur	15
Metselwerk	15
Daken	17
Gevelsluitingen.....	19
Gevelelementen.....	21
Interieur.....	23
Structuur en plafondafwerking.....	23
Wandafwerking	25
Vloerafwerking.....	25
Binnenschrijnwerk.....	26
Vaste interieurelementen.....	26
Omgeving	28
Binnentuin.....	28
4. Erfgoedwaarden.....	31
Waardenstelling	31
Beschermingsbesluit.....	31
Waarden	31
Unesco – Uitzonderlijke Universele Waarde	32
5. Beheersvisie en doelstellingen.....	33
Visie	33
Knelpunten	34

Behoud en conservatie van het aanwezige erfgoed	34
Ruimtegebrek woningen	34
Thermisch discomfort (isolatie, verwarming...)	34
Toeristische ontsluiting van de binnentuin	34
Doelstellingen.....	35
Doelstelling 1. Duurzaam behoud van waardevolle elementen.....	35
Doelstelling 2. Herstel erfgoedwaarden	35
Doelstelling 3. Aanpassingen i.f.v. continu gebruik.....	35
Doelstelling 4. Toeristische ontsluiting.....	35
6. Maatregelen	37
Algemeen	37
Vooronderzoeken	37
Exterieur	37
Interieur	41
Technische installaties	44
Omgeving.....	45
7. Opvolging en evaluatie	47
Eenmalige werkzaamheden	47
Terugkerende maatregelen.....	47
Methodiek.....	47
Opvolging	47
Toestandsrapport en onderhoudslogboek	48
8. Extra toevoegingen.....	49

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND GOED

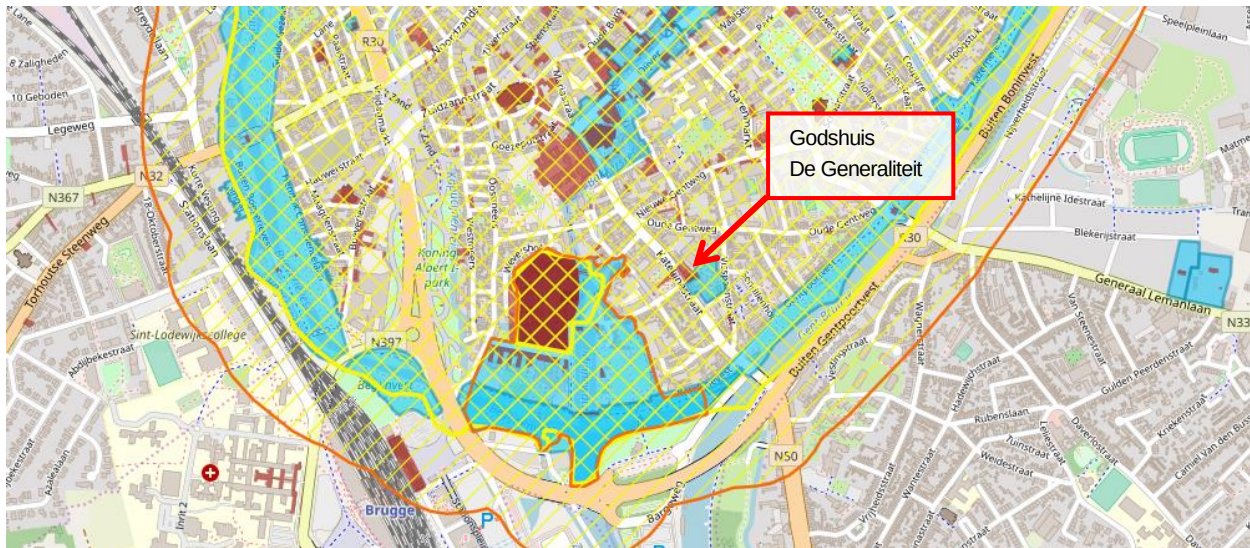
Identificatie

Benaming	Godshuis De Generaliteit
Adres	Katelijnestraat 79-83, B-8000 Brugge
Kadaster	Brugge, 3 ^e afdeling, sectie C, nrs. 707b, 708b, 709b en 710b
Bescherming	Beschermd monument Beschermingsbesluit nr. 0755, d.d. 09.07.1974 (Gebouwen in Brugge)
Vastgesteld in	Inventaris Onroerend Erfgoed: Godshuizen De Generaliteit en Hertsberge (ID 81998)
Eigenaar	Zorgvereniging Brugge, Mintus Ruddershove 4 B-8000 Brugge
Gebruiker	Particuliere bewoners
Ontwerper	Architectenbureau Serck bv Visserij 19, 9000 Gent Voor de maatschap DELAEY DOBBELAERE SERCK Visserij 19, 9000 Gent

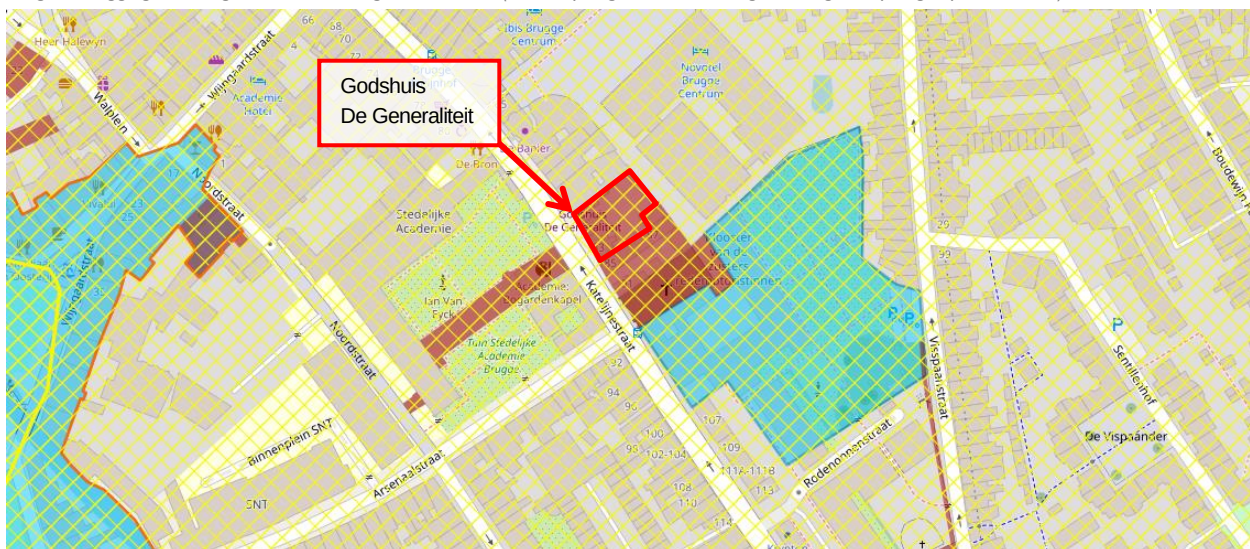
Afbakening

Het Godshuis De Generaliteit is aangeduid als beschermd monument en is gelegen op het adres Katelijnestraat 79-83 te Brugge. Deze bescherming bevat de voormalige godshuizen De Generaliteit en Hertsberge, met inbegrip van het interieur en de tuin.

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 14.08.2019)



Figuur 2 Afbakening van het beheersplan (bron: <https://geo.onroerenderfgoed.be>, geraadpleegd op 14.08.2019)

Legende

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

2. HISTORISCHE NOTA

Algemeen

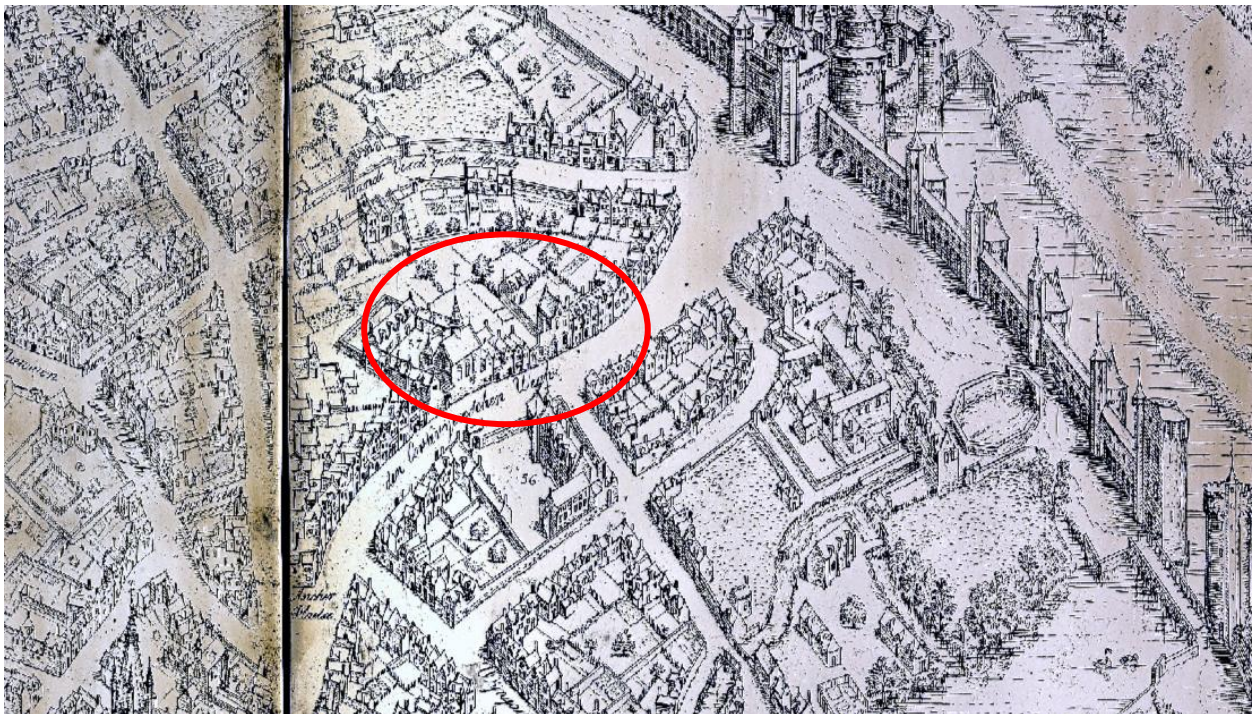
Godshuizen werden vanaf de veertiende eeuw gesticht binnen steden. Ze werden opgetrokken om bejaarde, hulpbehoevende mannen of vrouwen een onderkomen te bieden. De bouw van deze godshuizen gebeurde altijd vanuit privé-initiatieven, hetzij van ambachten, om hun oude, hulpbehoevende leden te helpen, hetzij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

Het Godshuis De Generaliteit bevindt zich in de Katelijnestraat. De huidige straatnaam verwijst naar de voormalige parochiekerk van de Heilige Catherina die in de dertiende tot zestiende eeuw net buiten de stadsomwalling gelegen was. Voorheen was de straat bekend als de “Cortirijcxschen weg”. Op de kaart van Marcus Gerards wordt de straat nog zo genoemd.¹

Hoewel op de voorgevel het jaar 1572 vermeld staat, kan de eigenlijke stichtingsdatum van het godshuis niet met zekerheid bepaald worden. De woningen die we nu kennen als godshuis De Generaliteit maakten deel uit van de Fundatie Hertsberge en werden door deze fundatie verpacht.²



Figuur 3 Locatie van het (nog te stichten) godshuis op de kaart van Marcus Gerards dd.1562 (<http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 26.08.2019)

¹ Inventaris Onroerend Erfgoed, *Katelijnestraat*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/10319>, geraadpleegd op 26.08.2019

² OCMW-archief Brugge – OCMW Brugge, *Inhoudiging gerenoveerde doorgangswoning Katelijnestraat 79*, Brugge, 2016



Figuur 4 Locatie van het godshuis op de kaart van Sanderus dd. 1641 (bron: <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 26.08.2019)



Figuur 5 Locatie van het godshuis op de Ferrariskaart dd. 1771-1778 (bron: <https://www.geopunt.be/>, geraadpleegd op 26.08.2019)

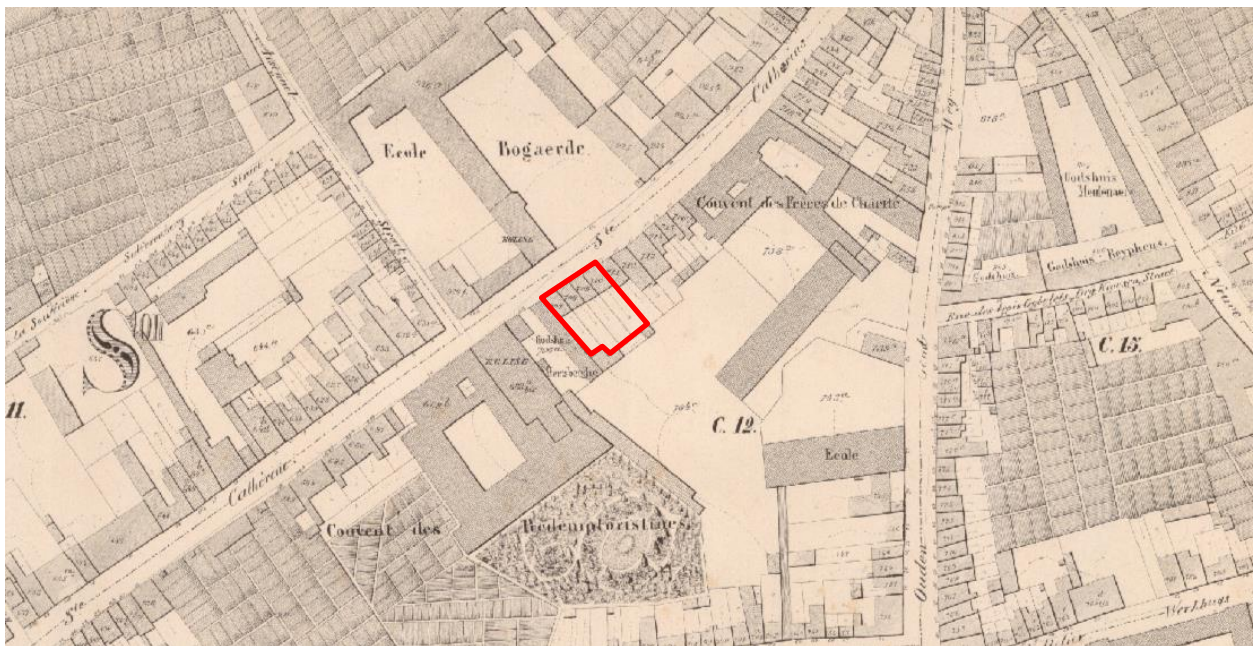
Volgens A. Maertens waren de woningen oorspronkelijk een toevluchtsoord voor geesteszieken en verlaten kinderen.³ Ook nadat godshuis Hertsberge eigendom werd van de Commissie Burgerlijke Godshuizen in 1799 werden de woningen verder verpacht. De tuin van de vier woningen werd als moestuin verpacht aan de tegenoverliggende Bogardenschool. Ook deze school viel sinds 1796 onder het beheer van de Commissie Burgerlijke Godshuizen.⁴

Godshuis Hertsberge werd door Jan van Hertsberghe gebouwd voor zeven weduwen. Hertsberghe stierf in 1383. In 1683 werd de stichting hersteld en in het zelfde jaar werd de kapel gebouwd. In 1796 kwam godshuis Hertsberge onder het beheer van de Commissie Burgerlijke Godshuizen.⁴

³ MAERTENS, Alfons, *Gids der Brugsche godshuizen*, Walleyndruk, Brugge, 1940

⁴ Zie 3

In 1873 werden de woningen afgesplitst van godshuis Hertsberge en kregen ze de naam De Generaliteit.⁵ In het godshuis was er plaats voor vier bejaarde echtparen.⁶



Figuur 6 Locatie van het godshuis op de Poppkaart dd. 1865 (bron: <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 26.08.2019)



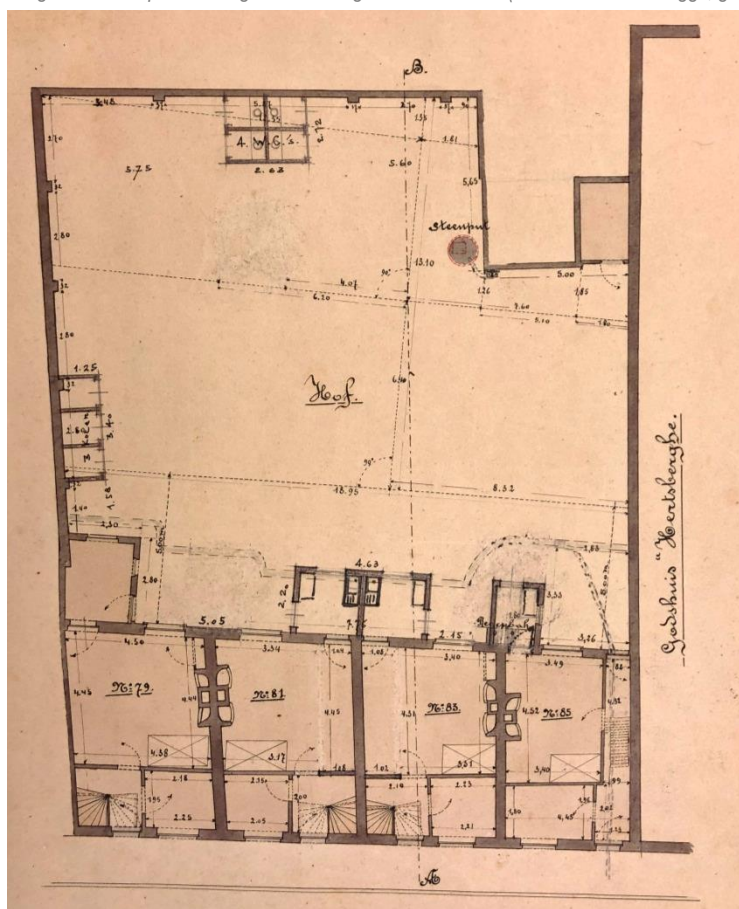
Figuur 7 Zicht op de voorgevel van het godshuis dd. 1914 (bron: beeldbank Brugge, geraadpleegd op 27.08.2019)

⁵ Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuis de Generaliteit*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81998>, geraadpleegd op 26.08.2019

⁶ QUACKELBEEN, Pia, *De godshuizen te Brugge*, Rijksuniversiteit Gent, 1975



Figuur 8 Zicht op de achtergevel van het godshuis dd. 1905 (bron: beeldbank Brugge, geraadpleegd op 27.08.2019)

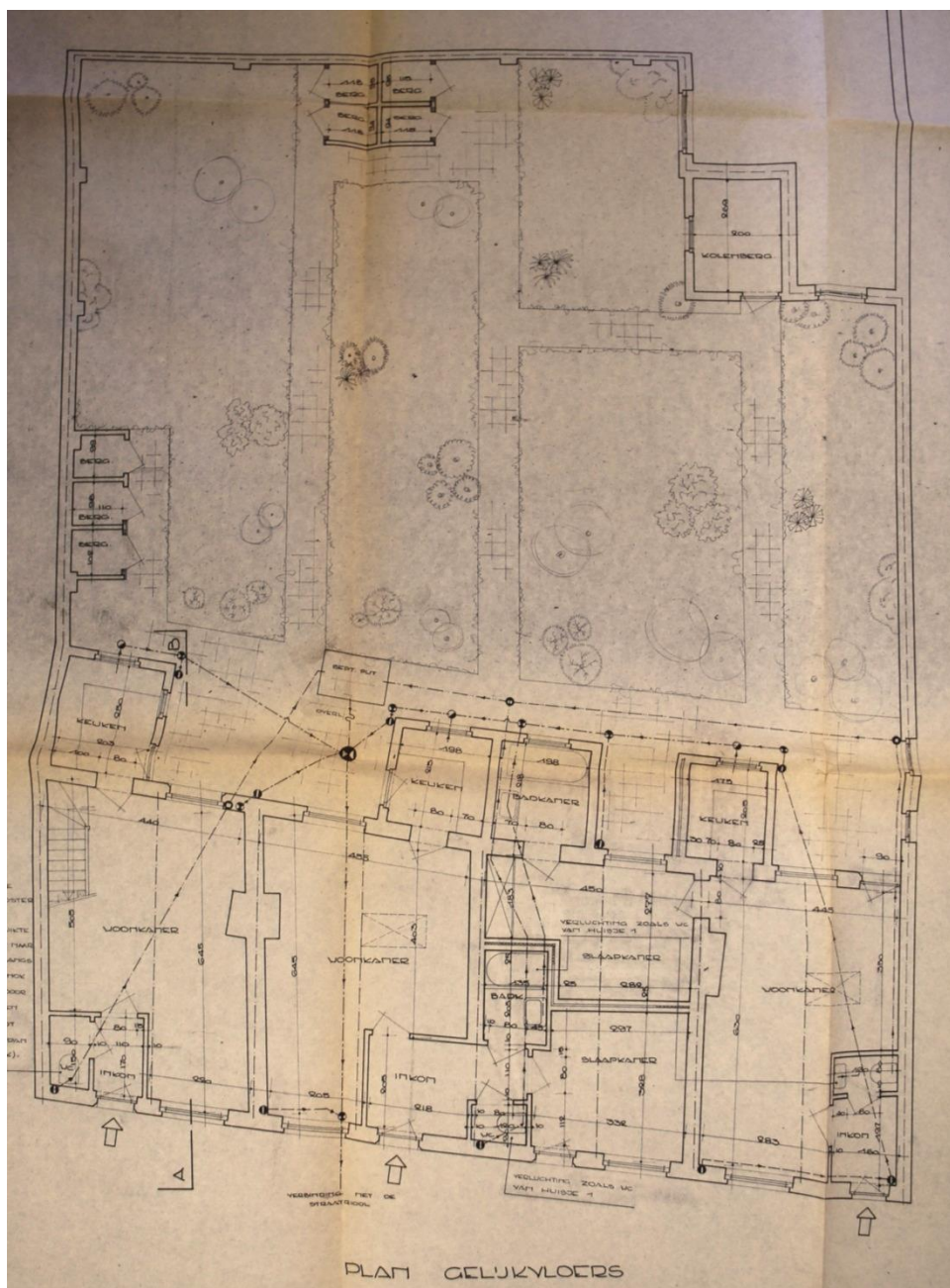


Figuur 9 Grondplan bestaande toestand in 1916 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)



Figuur 10 Aanzichten voor- en achtergevel en doorsnede in 1916 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

In 1981 werden de vier woningen, tijdens een grondige verbouwingcampagne, omgevormd tot drie woningen. Bij vergelijking van de plannen bestaande toestand uit 1916 met de plannen nieuwe toestand uit 1979 is te zien dat in alle vier de woningen de trap werd gesupprimeerd en woning nr. 79 als enige een nieuwe trap krijgt. In de drie nieuwe woningen wordt ook sanitair toegevoegd. Woningen nr. 81, nr. 83 en nr. 85 worden omgevormd tot twee woningen. Hierbij worden woning nr. 85 omgevormd tot woonkamer en inkom van de grotere woning en woning nr. 83 wordt in twee gedeeld. Hier worden de slaapkamers en het sanitair van de nieuwe woningen nr. 81 en nr. 83 voorzien. De toiletten in de tuin worden omgevormd tot berging en rechts achteraan in de tuin wordt een kolenkot ingetekend in een bestaand gebouw. Dit gebouw is op heden niet meer toegankelijk van uit de tuin van het godshuis. Wel zijn er bouwsporen bewaard die er op wijzen dat het gebouw ooit toegankelijk was.



Figuur 11 Grondplan nieuwe toestand in 1979 (bron: OCMW-archief Brugge, geraadpleegd op 10.07.2019)

Op 19 december 2000 brandt woning nr. 79 volledig uit. Deze woning werd in 2016 grondig gerenoveerd en ingericht als doorgangswoning.⁷ Woningen nr. 81 en nr. 83 werden gerenoveerd in 2020.

⁷ Zie 3

Bibliografie

Primaire bronnen

Archiefmateriaal

OCMW-archief Brugge

BURGERLIJKE GODSHUIZEN DER STAD BRUGGE, *Godshuis De Generaliteit*, planmateriaal en tekeningen, 1916

VYNCKE, Rik, *Verbouwen godshuizen Generaliteit*, planmateriaal, 1979

Secundaire bronnen

Boeken

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

Ongepubliceerde bronnen

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

Internetbronnen

Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuis De Generaliteit*, 2019,

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81998>, geraadpleegd op 26.08.2019

Inventaris Onroerend Erfgoed, *Katelijnestraat*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/10319>, geraadpleegd op 26.08.2019

Beeldbank Brugge – WATTEYNE, Alfons, *Het godshuis De Generaliteit in de Katelijnestraat*, Stadsarchief Brugge, 1914, <https://erfgoedbrugge.be/collection-pagina/fotos/>, geraadpleegd op 27.08.2019

Beeldbank Brugge – WATTEYNE, Alfons, *Godshuis 'de Generaliteit'*, Stadsarchief Brugge, 1905, <https://erfgoedbrugge.be/collection-pagina/fotos/>, geraadpleegd op 27.08.2019

Kaart en Huis Brugge, *Marcus Gerards*, 1563, <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 26.08.2019.

Kaart en Huis Brugge, *Sanderus*, 1641, <http://www.kaartenhuisbrugge.be>, geraadpleegd op 26.08.2019.

Kaart en Huis Brugge, *Poppkaart*, 1865, [http://www.kaartenhuisbrugge.be /](http://www.kaartenhuisbrugge.be/), geraadpleegd op 26.08.2019.

Geopunt, *Ferrariskaart*, 1771-1778, <https://www.geopunt.be/>, geraadpleegd op 26.08.2019.

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.

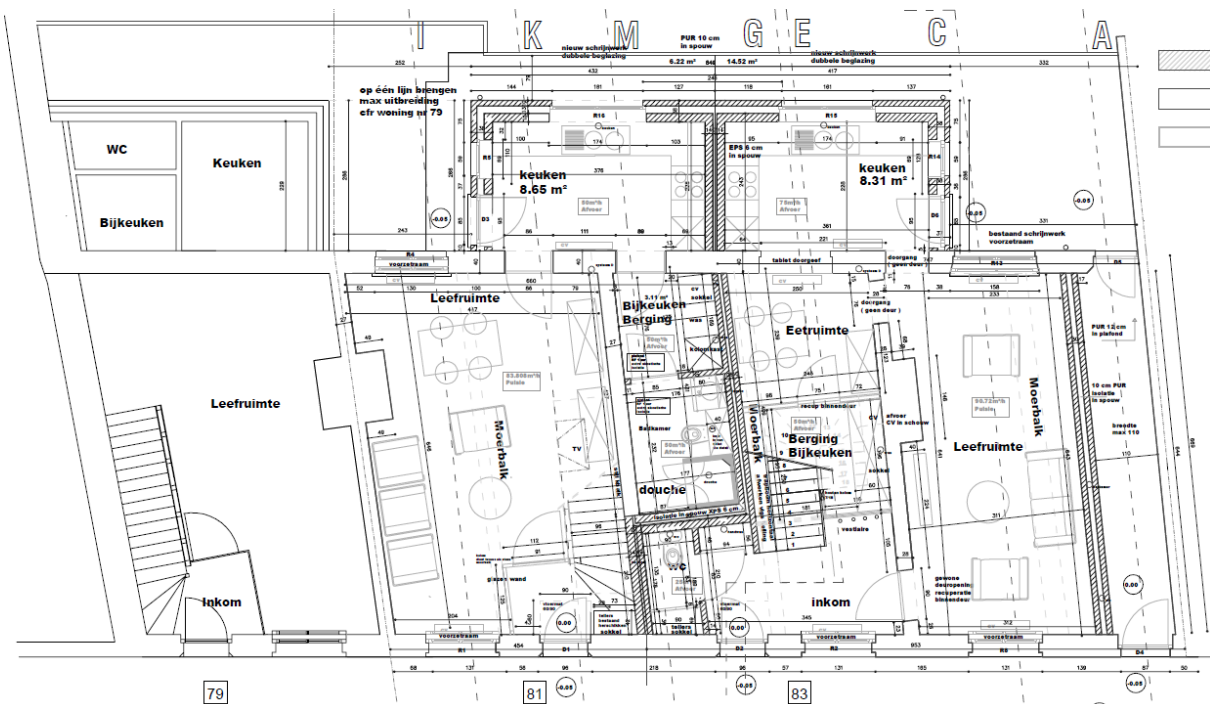
In de binnentuin bevond zich meestal het sanitair, bergruimte (bijvoorbeeld voor kolen) en een waterput of pomp. De open ruimte werd gebruikt als tuin, bleekweide of moestuin.

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

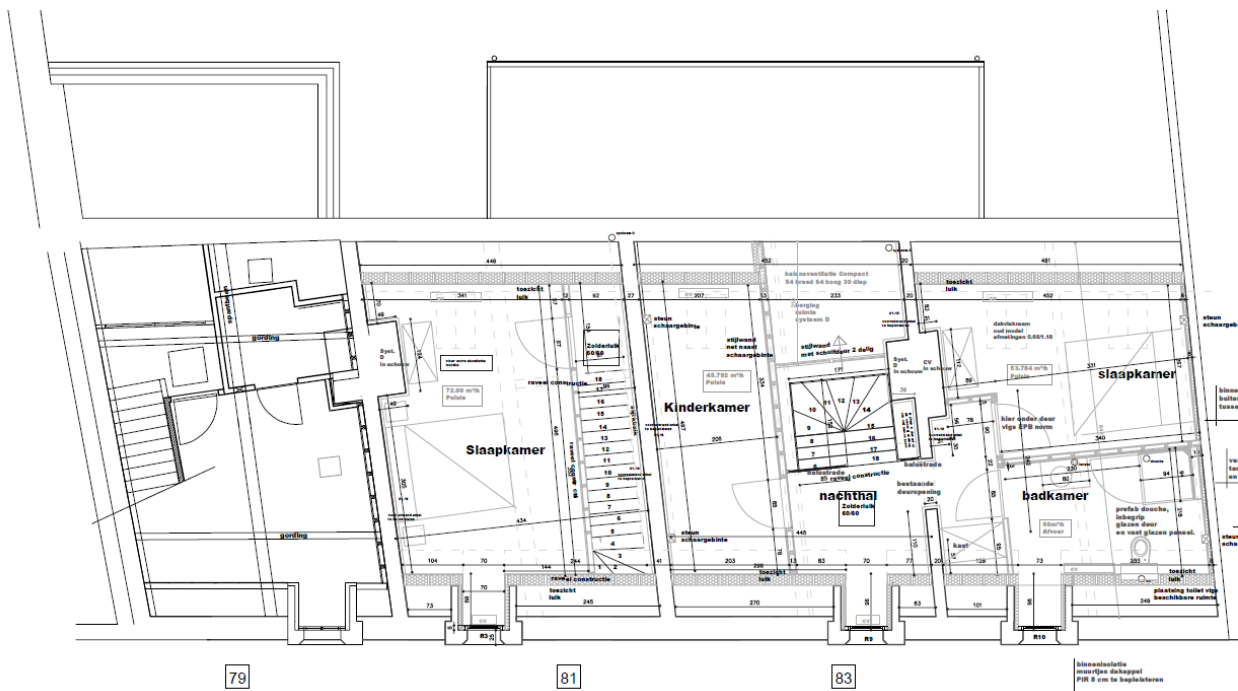
⁹ MAERTENS, Alfons, *Gids der Brugsche godshuizen*, Walleyndruk, Brugge, 1940

3.2. Godshuis De Generaliteit

Plannen



Figuur 12 Plan gelijkvloerse verdieping, opgemaakt door architect Bart Vanooteghem in 2019 (bron: Mintus, geraadpleegd op 23.06.2020)



Figuur 13 Plan eerste verdieping, opgemaakt door architect Bart Vanooteghem in 2019 (bron: Mintus, geraadpleegd op 23.06.2020)

Exterieur

Metselwerk



Figuur 14 Voorgevel (03.07.2019)



Figuur 15 Achtergevel voor de werken in 2020 (13.08.2019)



Figuur 16 Nieuwe aanbouw achter woningen nr. 81 en nr. 83 (03.09.2020)

Algemeen

- Verankerde en geschilderde baksteengevel met zwart geschilderde plint., aan straatzijde en aan tuinzijde. Aan straatzijde is de gevel van woning nr. 81 en nr. 83 gereinigd en hervoegd, aansluitend zal deze gevel opnieuw wit geschilderd worden. Aan tuinzijde eveneens zichtbaar baksteenmetselwerk d.d. 03.09.2020, op de uitvoeringsplannen aangeduid als wit te schilderen.
- Aan straatzijde geschilderd opschrift "Godshuis De Generaliteit 1572" en de huisnummers.
- De woningen hebben aan straatzijde een deuropening met afgeronde dagkanten, bovenaan afgewerkt met een korfboog. Deurdorpels in blauwe hardsteen. De vensteropeningen op de gelijkvloerse verdieping aan straatzijde hebben bovenaan strekken en aan beide zijden een slag waarin de luiken sluiten. Vensterdorpels in natuursteen (geschilderde blauwe hardsteen voor de woningen nr. 81 en nr. 83, recente witsteen voor woning nr. 79).
- In de voorgevel, overkragende bakstenen dakkapellen. Elke kapel bestaat uit een trapgeveltje met schouderstukken, afgewerkt met natuurtenen dekstenen. In elke dakkapel zit een vensteropening met korfboog en afgeschuinde dagkanten, boven een dorpel in natuursteen. Boven het vensterlinteel een blinde nis onder de korfboog.
- De deuropeningen aan tuinzijde zijn bovenaan afgewerkt met een segmentboog. De deuren hebben telkens een dorpel uit blauwe hardsteen.
- De vensteropeningen in de achtergevel zijn bovenaan afgewerkt met een segmentboog. De dorpels in de vensteropeningen zijn uit blauwe hardsteen.
- Schoorsteenpijpen in zichtbaar metselwerk , afgedekt met nokpannen.

Huidige toestand



Figuur 17 Huidige toestand van woning nr. 79, als referentiebeeld voor de globale toestand van het godshuis zoals deze zal bestaan na de werken in 2020 (03.07.2019)

- Woning nr. 79 is in 2016 grondig gerenoveerd en verkeert in goede staat. Dorpels zijn eveneens in goede staat.
- Woningen nr. 81 en nr. 83 werden in 2020 gerenoveerd. D.d. 03.09.2020 zijn de werken in uitvoering.

Daken



Figuur 18 Straatzijde tegelpannen woning nr. 79, als referentiebeeld voor de globale toestand van het godshuis zoals deze zal bestaan na de werken in 2020 (03.07.2019)



Figuur 19 Tuinzijde in recuperatie rode Vlaamse golfdakpannen (03.09.2020)

Algemeen

- Aan de straatzijde is het dakvlak bekleed met recente rode tegelpannen.
- Aan de tuinzijde is het dakvlak bekleed met rode Vlaamse golfdakpannen. De pannen van woning 79 werden in 2016 vernieuwd met herbruikpannen, de dakbedekking van woning nr. 81 en nr. 83 in 2020.
- De aansluiting met opgaande muren en schouwen gebeurt door middel van gevoegde (tegel)pannen. De gebruikte mortel is waarschijnlijk cement. De aansluiting van de dakvlakken van de dakkapellen gebeurt middels loden kilgoten.
- Vooraan halfronde mastgoten in zink, ondersteund door een houten lat en smeedijzeren beugels die in het metselwerk gevoerd zijn. Ronde regenwaterafvoeren uit zink. Achteraan eenvoudige houten kroonlijstgoten.
- Regenwaterafvoeren in zink, achteraan ter hoogte van woning 79 met zwart geschilderde gietijzeren stampijpen, na de werken in 2020 zullen ook aan woning nr. 81 en woning nr. 83 stampijpen geplaatst worden.

Huidige toestand



Figuur 20 Afgebroken tegelpan vooraan woning nr. 79 (03.07.2019)

- De dakbedekking is in goede staat van bewaring. Echter is vooraan één tegelpan afgebroken.
- De aansluiting met tegelpannen tegen de aanpalende woning nr. 77 (voor- en achteraan) is in goede staat. De loodslabben ter hoogte van woning nr. 79 zijn in goede staat. De aansluitingen in lood bij woningen nr. 81 en nr. 83 worden vernieuwd in 2020.
- De mastgoten en regenwaterafvoeren vooraan zijn vernieuwd en in goede staat.
- De regenwaterafvoeren zijn in goede staat.

Gevelsluitingen

Deuren



Figuur 21 Toegangsdeur vooraan woning nr. 81 (03.07.2019), Figuur 22 Toegangsdeur vooraan woning nr. 83 (03.07.2019) & Figuur 23 Achterdeur woning nr. 79 (08.08.2019)

Algemeen

- Recent, opgeklampt houten schrijnwerk, naar binnen opendraaiend, met smeedijzeren sluitwerk. Alle houten deuren zijn rood geschilderd, mastiek en houten glasroeden zijn witgeschilderd.
- De deur van woning nr. 83 heeft een vast bovenlicht, onderverdeeld in 2 x 4 ruiten uit helder glas. Na de verbouwingswerken in 2020 zal deze deur toegang geven tot de tuin.
- De achterdeuren van de woningen zijn recent. Deze zijn half beglaasd; de opening is met houten glasroeden onderverdeeld in 2 x 2 ruiten.

Huidige toestand



Figuur 24 Onderzijde deur woning nr. 81 (03.07.2019)

- De deuren zijn recent vernieuwd en in goede staat.

Ramen en luiken



Figuur 25 Houten schrijnwerk voorgevel (03.07.2019) & Figuur 26 Houten schrijnwerk kapellen voorgevel voor de renovatie in 2020 (03.07.2019)



Figuur 27 Houten schrijnwerk achtergevel (08.08.2019) & Figuur 28 Houten schrijnwerk achtergevel (08.08.2019)

Algemeen

- Alle houten schrijnwerk is rood geschilderd. Houten glasroeden en mastiekranden wit.
- In de vensteropeningen van de straatgevel bevinden zich houten ramen achter slag. Deze bestaan uit twee opendraaiende vleugels met geprofileerde tussenregel, beide ingedeeld middels houten glasroeden. Overal zit enkel glas. Na de werken in 2020 zullen alle ramen aan de voorzijde op het gelijkvloers voorzien worden van voorzetbeglazing.
- In de vensteropeningen van de dakkapellen zit een enkel beglaasd raam. Tijdens de renovatiewerken in 2020 zullen hier volgens plan nieuwe ramen met dubbele beglazing geplaatst worden.
- In de vensteropeningen van de achtergevel zitten houten ramen achter slag. Twee vleugels met eenvoudige profilering, beide verdeeld door middel van houten glasroeden. Overal zit enkel glas.
- Slechts het venster in de voorgevel van woning nr. 79 heeft in situ bewaarde houten luiken. Deze van de overige woningen werden gestapeld in woning nr. 83, in afwachting van de beëindiging van de werken. Deze luiken zijn voorzien om terug gehangen te worden in 2020.

Huidige toestand



Figuur 29 Herstelling raam woning 79 (03.07.2019) & Figuur 30 Toestand raam straatzijde woning nr. 81 voor de werken in 2020 (03.07.2019)

- De ramen van woning nr. 79 zijn vernieuwd of hersteld in 2016 en in goede staat, op heden zijn enkele slordige herstellingen zichtbaar.
- De ramen van woning nr. 81 en nr. 83 worden vernieuwd of hersteld in 2020.
- De luiken van woning nr. 79 zijn in matige staat. Het schilderwerk bladdert lokaal af, het hout is boven en onderaan verweerd. De bovenzijde van de luiken werd afgedekt met lood, dit laatste is op de hoek van het rechtste luik omgekruld en op deze locatie is het hout ook verweerd.

Gevelelementen

Muurankers



Figuur 31 Overzicht muurankers voor de werken in 2020 (03.07.2019)

Algemeen

- Smeedijzeren muurankers, zwart geschilderd. Op elke dakkapel bevindt zich een anker in de vorm van een cijfer, samen vormen deze vier ankers het jaar “1572” .

Huidige toestand



Figuur 32 Muurankers linker kapel straatgevel (03.07.2019) & Figuur 33 Muurankers op de rechter kapel straatgevel (03.07.2019)

- De muurankers zijn in goede staat van bewaring. De ankers van woning nr. 81 en woning nr. 83 zullen tijdens de werken in 2020 herschilderd worden.

Interieur

Structuur en plafondafwerking

Dakstructuur

Algemeen



Figuur 34 Dakstructuur woning nr. 83 (03.09.2020) & Figuur 35 Dakstructuur woning nr. 83 (03.09.2020)

- Oude houten dakspanten met nieuwe gordingen en kepers. Delen van het oude spant zijn in het verleden reeds vervangen.

Huidige toestand



Figuur 36 Huidige toestand dakspant woning nr. 83 (03.09.2020)

Figuur 37 Isolatie tussen de historische dakstructuur in woning nr. 83 (03.09.2020)

- Het hout vertoont al dan niet oude sporen van houtborende insecten en vocht.

- Tijdens de werken d.d. 03.09.2020 wordt een harde isolatie tegen de topgevel en tussen de historische dakstructuur geplaatst. Een dergelijke isolatiemethode kan leiden tot condensatie op de historische dakstructuur met zwamvorming tot gevolg.

Plafonds

Algemeen



Figuur 38 Behouden moerbalk woning nr. 81 (03.09.2020) & Figuur 39 Behouden balk, woning nr. 81 (03.09.2020)

- Oude moerbalken met balksleutels en recentere kinderbalken.
- Naar gelang de plaats, recent gepleisterde en geschilderde afwerking of zichtbare kinderbalken en recente smalle, houten planken.

Huidige toestand



Figuur 40 Moerbalk met balksleutel (03.09.2020)

- De moer- en kinderbalken werden behouden. Tijdens de inventarisatie d. d. 03.09.2020 waren zij in redelijke staat van bewaring.
- De recente plafondafwerking in woning nr. 79 is eveneens in goede staat, wel algemeen vervuild.

Wandafwerking

Algemeen



Figuur 41 Afgekapte bepleistering woning nr.81 (03.09.2020) & Figuur 42 Gebruik van cementmortel in woning nr. 81 (03.09.2020)

- Alle binnenwanden op de gelijkvloerse verdieping zijn recent gepleisterd en geschilderd of zullen dit zijn na de werken in 2020. Het sanitair heeft een recente afwerking in keramische tegels. In woning nr. 79 werd het bouwspoor van een vroegere vensteropening in de originele achtergevel zichtbaar gelaten.

Huidige toestand

- Behalve lichte vervuiling, is de wandafwerking in woning nr. 79 in goede staat.
- Tijdens de inventarisatie was er nog geen wandafwerking aanwezig in woning nr. 81 en woning nr. 83.

Vloerafwerking

Algemeen



Figuur 43 Vloerpakket in opbouw in woning nr. 81 (08.08.2019) & Figuur 44 Recente vloeropbouw in woning nr. 79 (08.08.2019)

- Woning nr. 79 heeft op de gelijkvloerse verdieping een vloerafwerking in nieuwe keramische tegels en op de zolderverdieping een nieuwe plankenvloer. Deze afwerking wordt doorgetrokken in woning nr. 81 en woning nr. 83.

Huidige toestand

- Behalve lichte vervuiling, is de vloerafwerking in woning nr. 79 in goede staat.
- Tijdens de inventarisatie was er nog geen vloerafwerking aanwezig in woning nr. 81 en woning nr. 83.

Binnenschrijnwerk

Algemeen

- In alle woningen bestaat of zal het binnenschrijnwerk bestaan uit opendraaiende, recente schilderdeuren ofwel recente paneeldeuren.

Vaste interieurelementen

Schouwen

Algemeen



Figuur 45 Schouw woning nr. 79 (08.08.2019), Figuur 46 Schouw woning nr. 81 (03.09.2020) & Figuur 47 Schouw woning nr. 83 (03.09.2020)

- Woning nr. 79: haardmantel in geschilderd hout met sobere profilering, houten tablet ondersteund door geprofileerde houten consoles. De haardmond is dichtgepleisterd.
- Woning nr. 81: slechts het haardvolume en het houten tablet werden bewaard.
- Woning nr. 83: haardmantel in licht groen geschilderd hout met sobere profilering en houten tablet. Geprofileerde, gepleisterde omlijsting op de schouwboezem. De haardmond is dichtgepleisterd.

Huidige toestand

- De schouw in woning nr. 79 is in goede staat van bewaring.

- De schouwen in woning nr. 81 en woning nr. 83 bevinden zich in een werfomgeving en dienen bij afwerking hersteld te worden.

Muurelementen

Algemeen



Figuur 48 Console in woning 79 (08.08.2019), Figuur 49 Ankerroog in woning nr. 83 (08.08.2019), Figuur 50 Muuranker in woning nr. 83 (08.08.2019)

- In woning nr. 83 is er in de scheidingsmuur tussen godshuis De Generaliteit en godshuis Hertsberge een muuranker en een ankerroog zichtbaar.
- In woning nr. 79 is de strijk balk tegen de perceelsmuur ondersteund door consoles. In de strijk balk zijn inkepingen van kinderbalken zichtbaar.

Huidige toestand

- Zowel de console als de smeedijzeren elementen zijn in goede staat.

Venstertabletten

Algemeen

- Recente houten venstertabletten.

Omgeving

Binnentuin

Algemeen



Figuur 51 Zicht op de achtergevel van het godshuis dd. 1905 (bron: beeldbank Brugge, geraadpleegd op 27.08.2019)



Figuur 52 Zicht op de achtergevel van het godshuis dd. 2019 (08.08.2019)



Figuur 53 Toestand van de tuin en het bijgebouw tijdens de werken in 2020 (03.09.2020)

- Ommuurde binnentuin met voornamelijk gras en struiken. Verhardingen in betontegels.
- Voor de werken in 2020 hing tegen het bijgebouwtje van woning nr. 81 een recente gietijzeren pomp. Deze is gedemonteerd voor de werken en wordt na de werken opnieuw bevestigd tegen de achtergevel van het godshuis.
- Aan de rechterzijde grenst de tuin aan het godshuis Hertsberge, achteraan rechts staat een bijgebouw in de tuin; dit maakt op heden echter geen deel uit van het godshuis maar valt wel binnen de afbakening van de bescherming. De toegang tot het gebouw gebeurt via het achterliggende perceel. In de gevel grenzend aan de tuin zijn wel bouwsporen van een dichtgemaakte doorgang te zien. Het gebouw heeft aan de zijde van het godshuis een wit geschilderde baksteengevel, aan de zijde van het hotel een gevel in zichtbaar metselwerk. Dit volume dateert zeker van het begin van de negentiende eeuw (reeds weergegeven op het primitief kadasterplan uit 1811). Gebouw onder gedeeltelijk schilddak afgedekt met Boomse pannen en met gecementeerde nok. Hanggoot deels in zink, deels in kunststof zonder erfgoedwaarde. Topgevel afgedekt met blauwe hardsteen aan de zijde van het hotel, gevelopening met dubbel opendraaiende poort onder rondboog.
- Aan de achter- en de linkerzijde een blinde, gemetselde en witgeschilderde tuinmuur met afdekking in betonnen dekstenen of metalen randkraal met daaronder een houten boordplank. Aan de linkerzijde zijn bouwsporen zichtbaar van de vroegere kolenberging.
- Centraal achteraan een bijgebouw waarin zich vroeger vier toiletten bevonden. Dit bijgebouw wordt aangepast tijdens de werken in 2020. De bestaande deuropeningen worden deels dichtgemetseld en het dak krijgt opnieuw een dakbedekking in Boomse pannen. De gevels worden opnieuw wit geschilderd.

Huidige toestand



Figuur 54 Bestaande toestand tuin en tuinpad voor de werken in 2020 (08.08.2019)



Figuur 55 Bijgebouw op heden horende bij het hotel (08.08.2019) & Figuur 56 Bijgebouw op heden horende bij het hotel (08.08.2019)

- De betontegels zijn vervuild, de voegen zijn op veel plaatsen uitgesleten en in de voegen bevindt er zich begroeiing.
- De tuin is behoorlijk verwilderd gezien de werftoestand d. d. 03.09.2020, slechts het gras ter hoogte van woning nr. 79 is gemaaid.

4. ERFGOEDWAARDEN

Waardenstelling

Beschermingsbesluit

Gelet op de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, gewijzigd bij decreet van 13 juli 1972 ;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en landschappen, gegeven op 19 september 1969 en 23 maart 1971;

Op de voordracht van Onze Minister van Nederlandse Cultuur en Vlaamse Aangelegenheden,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Artikel 1.- Als monument worden gerangschikt, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 1 der wet van 7 augustus 1931, op het behoud van monumenten en landschappen, de hiernavolgende gebouwen te Brugge :

D. Eigendommen van de C.O.O. - Karthuizerinnenstraat, 5, Brugge.

8. Katelijnestraat 79 t/m 101

Bekend ten kadaster : Brugge 3e afdeling, deel van het artikel 2530, sectie C, perceelnummers 707 A (01a 10ca), 708 A (01a 18 ca), 709 A (01a 17ca), 710 A (01a 30ca), 706 A (03a 80 ca);

Waarden

Godshuis De Generaliteit is beschermd als monument omwille van het algemeen belang.¹⁰ Het godshuis wordt, samen met godshuis Hertsberge, beschermd bij Ministerieel Besluit van 9 juli 1974. Het godshuis is beschermd omwille van het algemeen belang, de erfgoedwaarden van het godshuis worden niet verder gespecificeerd in het beschermingsbesluit.

Het godshuis heeft zijn oorspronkelijke vorm en uitzicht tot op vandaag grotendeels behouden. Als een bewaard gebleven voorbeeld van een vijftiende-eeuws godshuis heeft deze site een hoge architectuurhistorische waarde.

Godshuis De Generaliteit is een historische getuige van liefdadigheid en armenzorg sinds de vijftiende eeuw en 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 Generaliteit, samen met de andere godshuizen in de Brugse binnenstad ook beeldbepalend in het stadsweefsel. De aanwezigheid van deze getuigen van historische armenwerking in de Brugse binnenstad zijn herkenbaar en geven de Brugse binnenstad mee vorm.

¹⁰ Inventaris Onroerend Erfgoed, *Godshuis de Generaliteit*, 2019, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81998>, geraadpleegd op 28.10.2019

Unesco – Uitzonderlijke Universele Waarde

Het godshuis De Generaliteit, 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 schilderschool 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.¹¹

¹¹ Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

Visie

Het godshuis is onderverdeeld in drie woningen en wordt verhuurd door zorgvereniging Mintus, Brugge. Dit wordt in de toekomst ook zo behouden.

De historische gelaagdheid en de aanwezige erfgoedwaarden dienen bij toekomstige werken gerespecteerd te worden.

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 betekent dienen de aanpassingen steeds afgetoetst te worden aan de nog aanwezige erfgoedwaarden.

Thermisch discomfort (isolatie, verwarming...)

De woningen werden in 2016 (woning nr. 79) en 2020 (woning nr. 81 en nr. 83) aangepast en voldoen op heden aan de huidige standaarden. Maatregelen dienen steeds 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 op heden niet opengesteld voor publiek. Tijdens de werken in 2020 werd er opnieuw een rechtstreekse toegang tot de tuin voorzien vanaf de straat. Indien de tuin in de toekomst zou opengesteld worden, moet het welzijn van de bewoners bewaakt worden en dient er 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 behalve onderhouden ook geconserveerd, gerestaureerd of, indien verdwenen of niet meer te redden, gereconstrueerd worden. Conservatie van het nog aanwezig erfgoed is het doel, restauratie moet uitzondering blijven en heeft als doel het behouden en zichtbaar maken van de historische en esthetische waarden van het monument. Restauratie houdt op waar hypothese begint. Reconstructie kan enkel indien dit de aanwezige erfgoedwaarden ten goede komt en op voorwaarde dat er genoeg historisch (bron)materiaal aanwezig is om een reconstructie te verantwoorden.

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 huidige en toekomstige visie(s) inzake wooncomfort, veiligheid en binnenklimaat. Dit is essentieel om het continue gebruik en dus de sociaal culturele erfgoedwaarde 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				– Bodemingrepen slechts indien noodzakelijk voor het behoud van gebouwen en onderdelen. – Zo nodig (voor)onderzoek door erkend archeoloog, in functie van behoud archeologische erfgoedwaarden.

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

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					de eigenaar of gebruiker aangestelde specialist.
E00.02	Slopen van latere uitbreidingen	x			– Eventuele sloop van latere uitbreidingen volgens visie restauratie-architect.
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, ... – Vervangen van metselwerk met stenen naar bestaand of historisch model. – Samenstelling voegmortel: kalkgebonden 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 kalkgebonden 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.
E01.03	Restauratie van elementen in gebakken aarde	x			– Reinigen, herstellen of indien nodig vervangen naar model van de aanwezige elementen in gebakken aarde.
E01.04	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.
E01.05	Vernieuwen schilderwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Met een dampopen verfsysteem met mineraal uitzicht zoals verf op basis van kalk, silicaat, siloxaan, ... Acryl- of latexverven moeten vermeden worden. – Het verfsysteem moet compatibel zijn met de

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					bestaande ondergrond.
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 nokpannen en alle aansluitingen. – Vernieuwen van de dakbedekking steeds door middel van maximale recuperatie van authentiek materiaal en traditionele plaatsing (bijvoorbeeld nokken in kalkgebonden mortel, aanstrijken van zijgevels met kalkgebonden mortel...)
E02.04	Herstellen of vernieuwen van dakbedekking in Vlaamse golfdakpannen	x			– Inclusief nokpannen en alle aansluitingen. – Vernieuwen van de dakbedekking steeds door middel van maximale recuperatie van authentiek materiaal en traditionele plaatsing (bijvoorbeeld nokken in kalkgebonden mortel, aanstrijken van zijgevels met kalkgebonden mortel...)
E02.05	Restauratie of vervangen regenwaterafvoeren	x			– Inclusief kil- en zakgoten. – Inclusief houten delen bakgoten.
E02.06	Corrosiewerende behandeling smeedijzeren onderdelen dakgoot	x			– Inclusief ingeklemd deel en herstel metselwerk. – i.h.b. beugels onder de goten.
E02.07	Corrosiewerende behandeling gietijzeren onderdelen	x			– Inclusief ingeklemde delen. – I.h.b. stampijpen.
E02.08	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.
E02.09	Verhogen toegankelijkheid dak	x			– Indien noodzakelijk voor nazicht en onderhoud. – Plaatsen van genormeerde klim- en ladderhaken.
E02.10	Reinigen schoorstenen		min. 1 x/jaar		– Enkel de schoorstenen die nog in gebruik zijn.

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
E02.11	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 (manueel) verwijderd worden, andere dienen indien te behouden onder controle gehouden worden.
E03	Gevelsluiting				
E03.01	Restauratie van het buitenschrijnwerk	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. – Indien van toepassing, inclusief corrosiewerend behandelen metalen hang- en sluitwerk en herstel metselwerk t.h.v. inklemming luikduimen, diefijzers of andere onderdelen. – Inclusief schilderwerken.
E03.02	Energetische maatregelen bij historisch waardevol schrijnwerk	x			– Volgens visie restauratie-architect en het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst 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 toplaag smeedijzer (luikduimen).
E03.04	Vernieuwen toplaag schilderwerk buitenschrijnwerk en smeedwerk & 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.
E04	Gevelelementen				
E04.01	Restauratie metalen elementen	x			– Corrosiewerend behandelen metalen elementen die een blijvende functie hebben in de gevel. – I.h.b. van de muurankers.

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
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 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	Restauratie houten structuur	x			– Vervangen of verstevigen instabiele onderdelen. – Stabiliteitsstudie indien nodig.
I01.05	Restauratie houten dakstructuur	x			– Nazicht en indien nodig herstel van de houten dakstructuur. – Stabiliteitsstudie indien nodig. – Indien nodig vervangen of verstevigen van

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					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.
I01.06	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... – 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 schilderwerk wanden en plafonds	x		x	– Met een verfstelsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
I02.04	Vernieuwen toplaag schilderwerk wanden en plafonds		min. 1 x/10 jaar	x	– Met een verfstelsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
I03	Vloerafwerking				
I03.01	Verwijderen van niet historische vloerafwerkingen	x		x	– Indien van toepassing, nieuwe afwerking volgens

	Beheersmaatregelen / Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling van toelating	Aanbevelingen
					visie restauratie-architect.
I03.02	Restauratie historisch waardevolle vloerafwerking en plinten	x			– Herstel van bestaande historisch waardevolle vloeren. Zowel vloeren in steen, gebakken aarde, gebakken klei als hout.
I03.03	Vernieuwen vloerafwerking en plinten naar historisch model	x			– Naar model van de originele vloerafwerking. – Volgens visie restauratie-architect. Zowel vloeren in steen, gebakken aarde, gebakken klei als hout.
I05	Binnenschrijnwerk				
I05.01	Restauratie historisch waardevol binnenschrijnwerk	x			– Volgens visie restauratie-architect. Indien van toepassing 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				– Volgens visie restauratie-architect. Indien van toepassing reconstructie naar historisch model.
I05.04	Vernieuwen toplaag schilderwerk schrijnwerk & onderhoud hang- en sluitwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Verfsysteem en kleur, volgens originele toestand, stratigrafisch onderzoek of restauratiedossier. – Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
I07	Vaste interieurelementen				
I07.01	Restauratie schouwen	x			– Herstel aanwezige erfgoedwaarden schouwen.
I07.02	Restauratie metalen muurelementen	x			– I.h.b. muuranker woning nr. 83.
I07.03	Restauratie natuurstenen muurelementen	x			– I.h.b. consoles woning nr. 79.
I07.04	Restauratie venstertabletten	x			– Herstel aanwezige erfgoedwaarden venstertabletten.
I07.05	Vernieuwen vensterdorpels naar historisch model.	x			– Indien nodig van toepassing. – 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, tenzij de onderdelen die erfgoedwaarde hebben (zie *).

	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	Binnentuin				
O01.01	Lokaal herstellen van het metselwerk van de tuilmuren	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: kalkgebonden mortel. – Inclusief herstellen of vernieuwen muurafdekkingen.
O01.02	Herstel van de tuinberging	X			– Per materiaal volgens aanbevelingen deel exterieur hierboven.
O01.03	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, andere dienen indien te behouden onder controle gehouden worden.
O01.04	Vernieuwen schilderwerk		min. 1 x/5 jaar	x	– Met een verfsysteem dat compatibel is met de ondergrond en toepasbaar is in de specifieke context.
O01.05	Restauratie metalen elementen	x			– Waterpomp. – Corrosiewerend behandelen metalen elementen
O01.06	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 Generaliteit voor een periode van vierentwintig jaar. Daarnaast worden eenmalige maatregelen opgesomd in functie van eventuele komende restauratiewerken binnen deze periode, hierbij dient steeds rekening gehouden te worden 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 de opdrachtgever 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).

Toestandsrapport 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 toestandsrapport van de toestand zes jaar geleden (het beheersplan geldt als start-toestandsrapport);
- Een recent toestandsrapport 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

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.37.
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Zie 6. Maatregelen p.37.
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