

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Naam van het onroerend erfgoed : Empire Herenhuis Korte Zoutstraat 37-39 (deel van)

Ligging : Korte Zoutstraat 37-39 9300 Aalst

Kadasternummer : afdeling A, sectie A, nr. 1112d

Beschermingsbesluit : Geografisch Pakket Aalst, 23-10-1997

Beheersplan opgemaakt door : Architecten Demeestere+Garmyn & Partners bvba

Datum ter goedkeuring ingediend: 06/12/2021

Inhoud

1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING.....	2
1.1. Identificatie :.....	3
1.2. Afbakening en inplanting.....	4
2. HISTORISCHE NOTA	4
2.1. Historische situering.....	4
2.2. Bouwgeschiedenis.....	6
3. BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen	14
3.1. Algemene beschrijving	14
3.1.1. Exterieur	14
3.1.2. Interieur.....	17
3.1.3. Diagnosenota.....	23
4. ERFGUEDWAARDEN	44
5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN.....	45
6. MAATREGELEN	46
7. OPVOLGING EN EVALUATIE.....	51
8. EXTRA TOEVOEGINGEN	52

1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING

1.1. Identificatie :

Empire Herenhuis Korte Zoutstraat 37-39, 9300 Aalst

Kadasternummer : Afdeling 1, sectie A, nrs. 1111k, 1112c, 1112d

Dit beheersplan betreft enkel de achtergelegen woning op kadastraal perceel 1112D, gelegen achter woning nummer 37. Kad. Afdeling 1, sectie A, nr. 1112d

Eigenaar : Mevr. An Van Kerkhove

Opdrachtgever : Mevr . An Van Kerkhove

Ontwerper : Architecten Demeestere+Garmyn& partners bvba, Politiekegevangenenstraat 24-0001, 9600 Ronse

Beschermingsbesluit : Geografisch Pakket Aalst (dd. 23-10-1997, ID 8759)

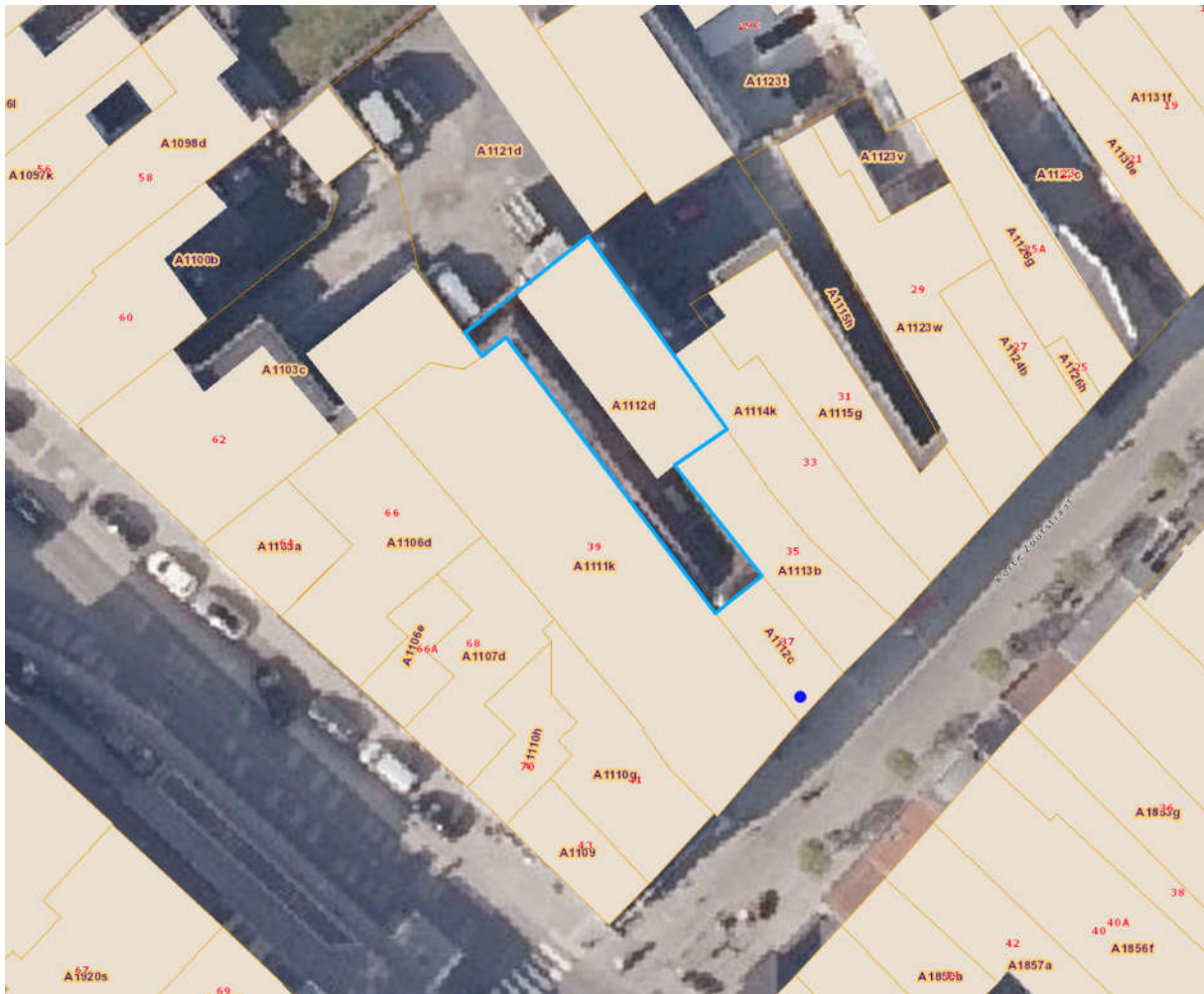
Het perceel maakt deel uit van de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern' van Aalst (dd. 19/02/2016, ID 140017)

Volgens het gewestplan is het goed gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het gewestelijk RUP 02000-212-00001-00001 goedgekeurd dd.10/07/2003 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' is van toepassing.

Er is geen BPA of RUP van toepassing.

1.2. Afbakening en inplanting



Kaart 1. kadastrale percelen, www.geopunt.be, geraadpleegd op 04/03/2021

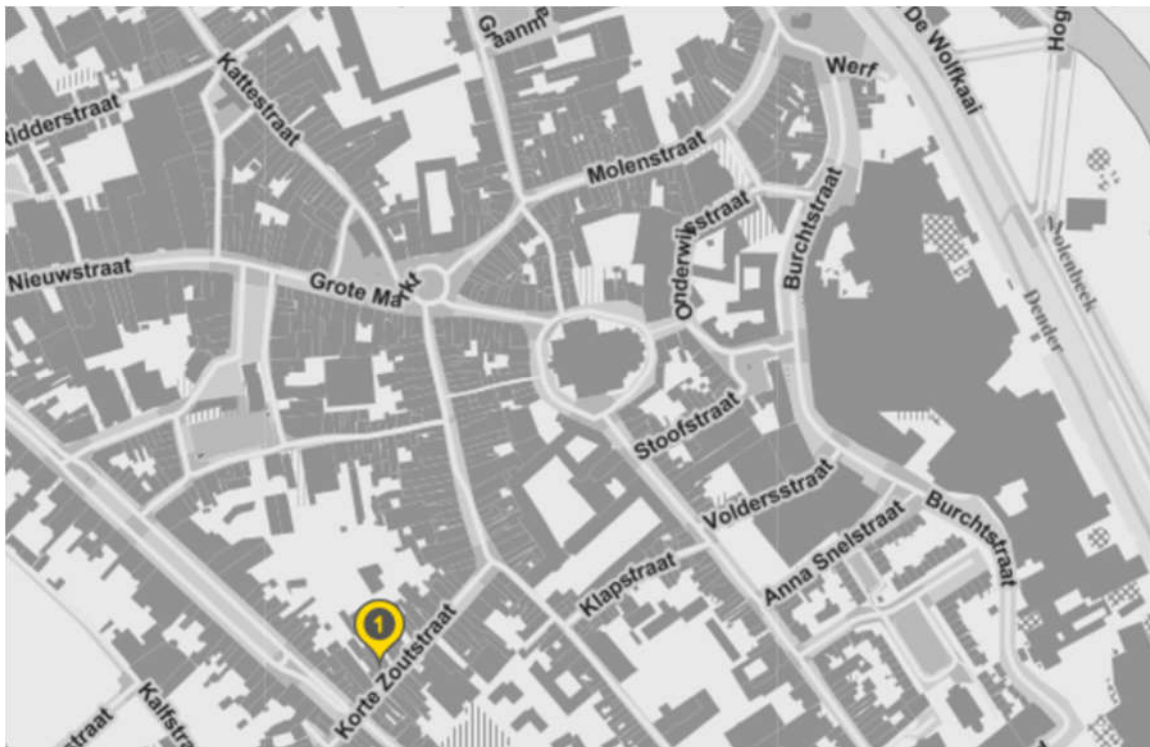
2. HISTORISCHE NOTA

Het bronnenmateriaal voor het historisch onderzoek baseert zich op volgende pijlers :

- De historische kadastrale gegevens
- Plannen uit het archief van de stad Aalst
- Recent fotomateriaal en in situ onderzoek
- "Verhaal Van De Keizer", De Pauw S., 2018

2.1. Historische situering

De woning is gelegen in het binnengebied achter de Korte Zoutstraat te Aalst, achter het huis met nummer 35. De Korte Zoutstraat, die haaks aansluit op de Lange Zoutstraat, is gelegen in het historische centrum van Aalst en is van oudsher druk bebouwd met herbergen, "taveernen", "hostelrijen", brouwerijen, en andere centrumactiviteiten. De stedelijke structuur is op heden nog steeds dezelfde als in de 18^{de} eeuw, zie ook Kaart 2, Kaart 3 en Kaart 4. In de 19^{de} eeuw was dit een drukke winkelstraat, wat te zien was aan de vele winkelpuien, waar er nu nog enkele van bewaard zijn gebleven. Ook tegenwoordig is dit nog steeds een winkelwandelstraat.



Kaart 2. Huidige inplanting, www.geopunt.be, geraadpleegd op 16/08/2021



Kaart 3. Inplanting op de Villaretkaart, 1745-1748, www.geopunt.be, geraadpleegd op 16/08/2021.



Kaart 4. Inplanting op de Ferrariskaart, 1771-1778, www.geopunt.be, geraadpleegd op 16/08/2021.

De betreffende woning maakt deel uit van het historische geheel van de huisnummers 37 & 39 die beschermd zijn als vroeg 19-de eeuwse herenhuizen in empirestijl omwille van het historische belang. Omwille van de geschiedkundige eenheid van deze woning met de voorliggende panden is het geheel beschermd, deze woning is immers mee getuige van de typische drukke geschiedenis van dit deel van het historische centrum.

2.2. Bouwgeschiedenis

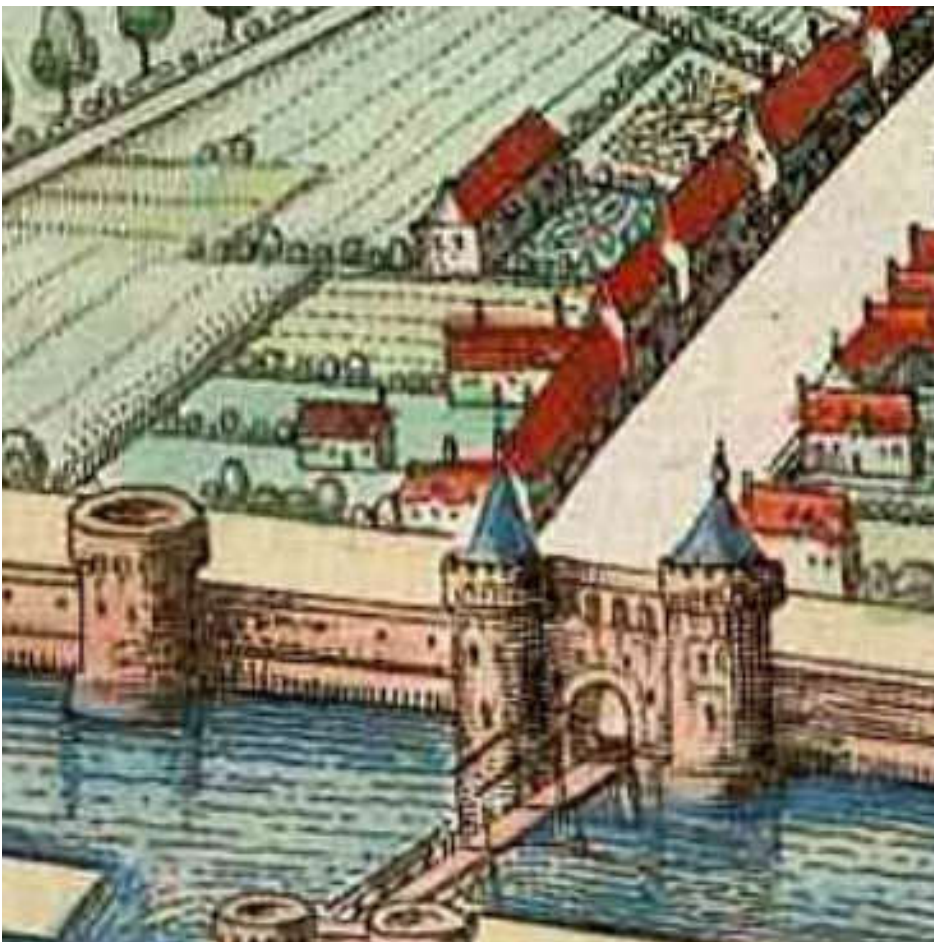
De bouwgeschiedenis van dit deel van Aalst is grondig onderzocht door Dhr. Stephane De Pauw en beschreven in zijn boek "*Verhaal Van De Keizer - De Geschiedenis Van Stadspoorten, Grachten, Woningen En Hun Bewoners Op En Rond Het Aalsterse Keizersplein*", Uitgeverij Flying Pencil, 2018. De uitgebreide beschrijving wordt samengevat in deze bouwgeschiedenis en aangevuld met conclusies en foto's uit archiefstukken volgens aparte bronvermelding.

Onderzoek in het stadsarchief geeft vooral informatie over de voorgelegen panden, en weinig over het achtergelegen gebouw dat voorwerp uitmaakt van dit beheersplan.

Het pand maakt deel uit van de plaats, gekend als 'Onse Lieve Vrouwe Booschappe' en van 'Den St.Marten'. In het begin van de 16de eeuw werd herberg Sint Merten op deze plaats opgetekend. Op de kaart van Sanderus is reeds een achterhuis zichtbaar.



Figuur 1. kaart Sanderus Aalst (1644) met aanduiding detail figuur 2

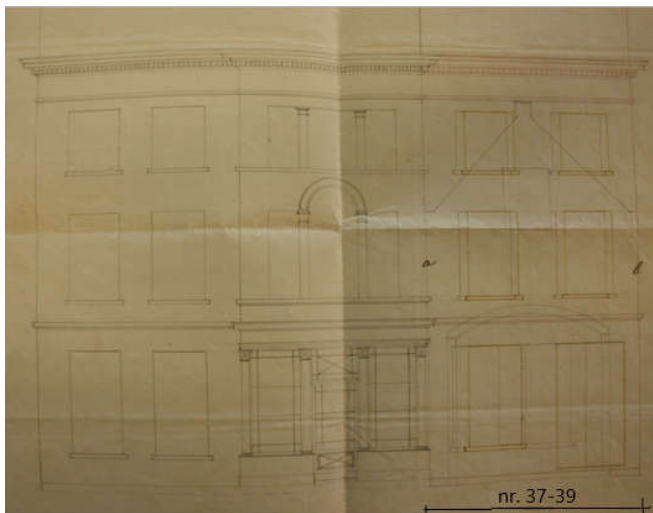


Figuur 2. Detail kaart Sanderus + detail (1644) thv. "Onse Lieve Vrouwe Boodschappe" (huisnummer, 37) en "Den St. Marten" (huisnummer, 39).

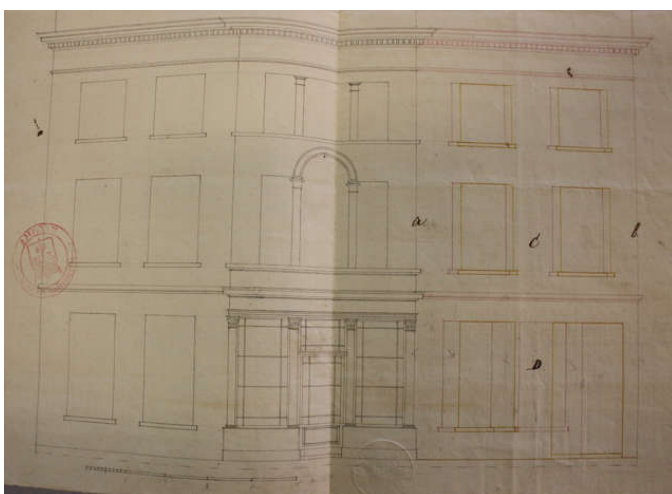
In 1705 verkoopt Frans De Smet het goed aan Thomas Horion, die het in 1740 opnieuw verkoopt aan Michel De Vidts, met de overeenkomst zelf gratis te blijven wonen in een achterkamer en de zolder te mogen gebruiken. In 1777 wordt een deel van het huis, de schuur en het pakhuis aan Josephus De Winter verkocht. Wellicht gebeurde toen de opsplitsing tussen huidige nr. 37 en 39. In datzelfde jaar wordt het achtererf verbouwd en 'stal en achterkamer' opgetrokken door J. De Winter.

In 1786 wordt het goed opnieuw verkocht aan Guilielmus Schoupe en Anna Baetens, met inbegrip van 'voermanschap', d.i. de diligencedienst naar Brussel en Gent die vanuit de herberg georganiseerd wordt.

Later verwerft apotheker Edouardus Van Herreweghe het pand dat hij opnieuw samenvoegde met nr. 39. In 1846 laat hij de poortdoorgang verbouwen tot het huidige volume in spiegelbeeld van de linkse woning. In oorsprong was dit de poort naar de herberg Sint Marten. Voorbij de poort stonden de paardenstallingen, werden de koetsen gestald en achteraan was er een lap grond die bewerkt werd. Uit archiefonderzoek blijkt dat ee vergunning hiertoe zowel in 1841 als 1846 aangevraagd werd.



Figuur 3 : gevelaanzicht met oorspronkelijke toestand voor 1846 in zwarte lijn en ingrepen 1846 in rode lijn.boog en nieuwe raam (bron : stadsarchief, BV Aalst 1841/036)



Figuur 4 : gevelaanzicht 1841 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1841/036)

Aan den Heer Burgemeester
 en Schepenen der Stad Aalst:

Uw ondergetekende Jhr. Hrn.
 reuwer Apotheker en Eijgenaer der
 Stad Aalst. Verloord mit verbied
 al dat hy van vorenmens in 't
 hage, van hem gekogt gelieve en
 die Noote Kantelint te veranderen
 conforme aan het plan hier agter
 in het rood getekent. Om dese
 uijwerking te doen aan dat hage
 van ons gemaect van 't Noote
 verzoekt den verloorden en sijn
 Autorisatie van Aalst te tekenen
 steld den 4^{ten} Maerz 1841

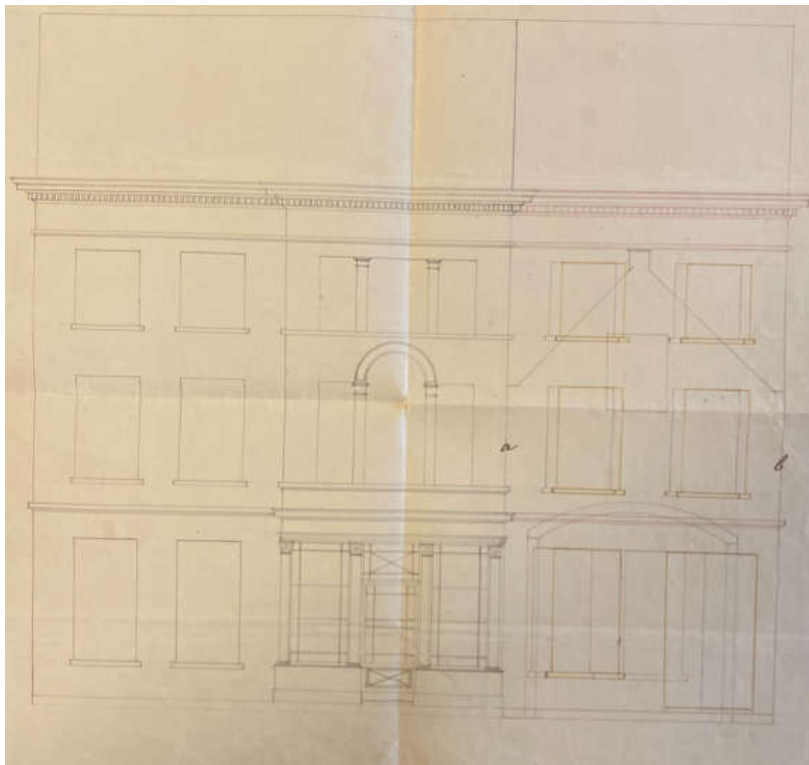
In afspreking heb ik de ar. te
 Jhr. Hrn. Eijgenaer
 J. van den haerwiche

L. de Vries
 Jhr. Hrn. Eijgenaer
 J. van den haerwiche

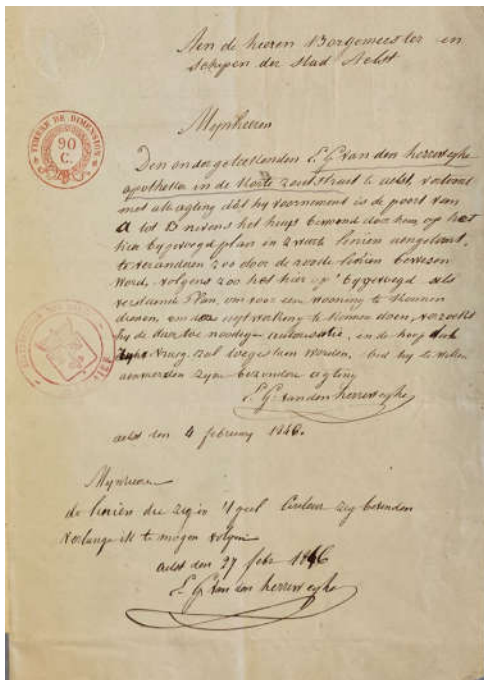
J. van den haerwiche
 J. van den haerwiche

J. van den haerwiche
 J. van den haerwiche

Figuur 5&6 : 4 : uittreksels vergunningsaanvraag en vergunning verbouwing 1841 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1841/036)

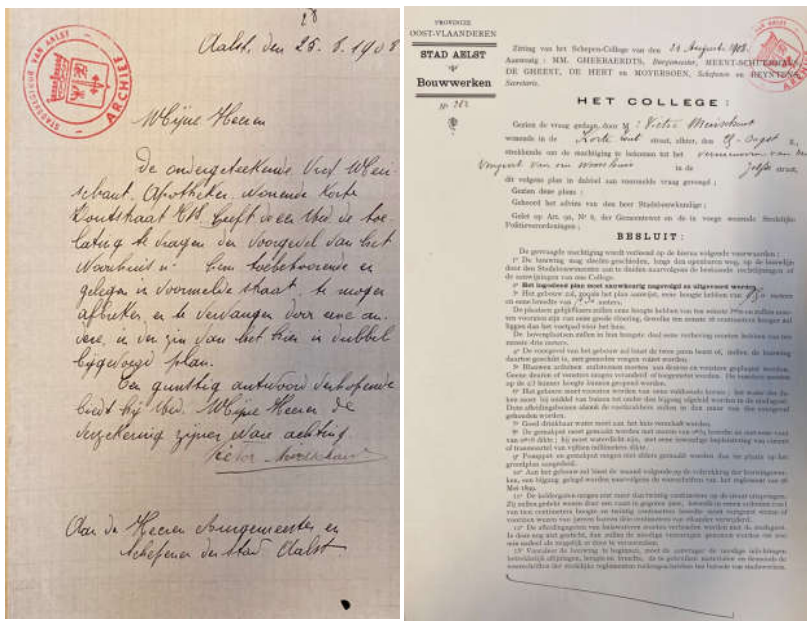


Figuur 7 : gevelaanzicht aanvraag vergunning verbouwing 1846 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1846/02)

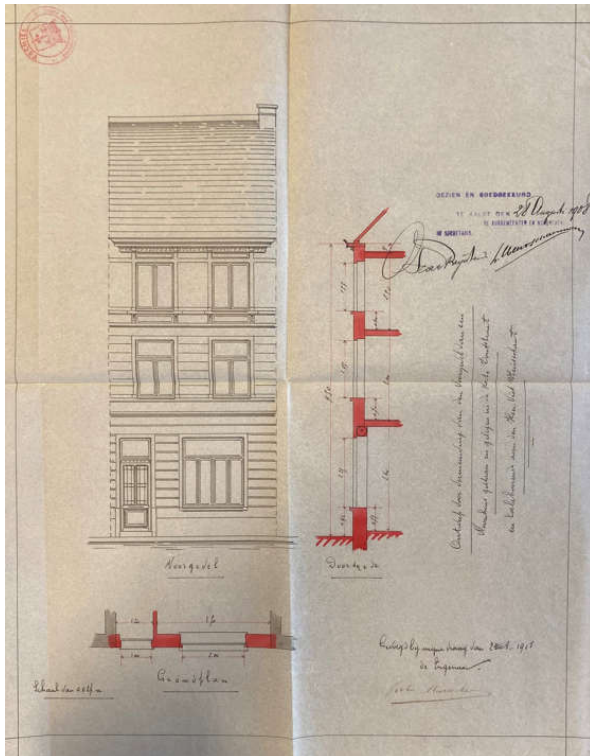


Figuur 8 : brief vergunningsaanvraag 1846 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1846/02)

In 1879 worden de woningen verkocht aan Victor Meirschaut. Hij gebruikt de achterbouw als atelier voor de productie van geneesmiddelen tot deze functie verhuist op 25/08/1906. Schoonzoon Hector Quintyn neemt de apotheek over op 9/01/1912 en ziet zich tijdens WO1 verplicht de zaak tijdelijk te sluiten. In 1908 wordt aan hem de vergunning verleend voor een nieuwe verbouwing aan de gevel, met op het gelijkvloers een deur links en een raam rechts.

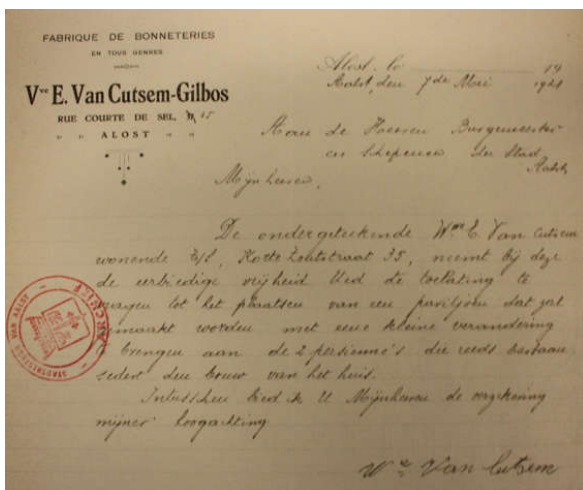


Figuur 8 en 9: brief vergunningsaanvraag en vergunning 1908 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1908/73)



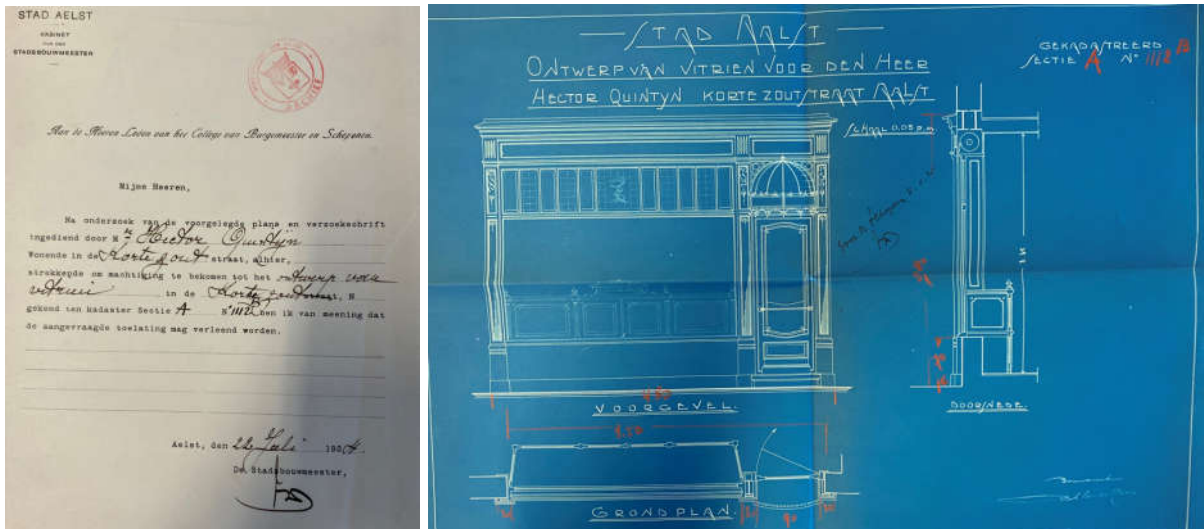
Figuur 10 : gevel, plan en snede vergunningsaanvraag verbouwing gevel 1908 (bron : stadsarchief, BV Aalst 1908/73)

Tot 1929 wordt de achterbouw verhuurd aan Edouard Van Cutsem en Virginia Gilbos als textiel fabriek, waar gebreide wollen kousen, sokken, mutsen, dassen en handschoenen worden vervaardigd.



Figuur 11 : aanvraag plaatsing paviljoen en aanpassing aan 2 'persiennes die reeds bestaan sedert den bouw van het huis' door Edouard Van Cutsem.1921 (bron : stadsarchief BV Aalst 1921)

In 1923 wordt de voorgevel van nr. 37 dan weer als vitrine verbouwd.



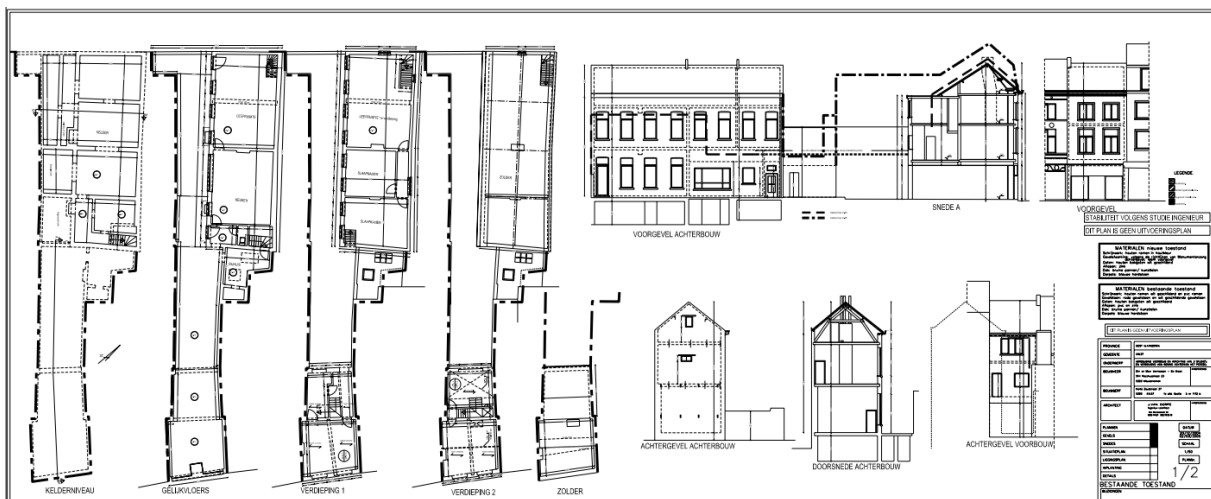
Figuur 12 en 13 : advies stadsbouwmeester en ontwerp vitrine voor Hector Quintijn, 1924 (bron : stadsarchief BV Aalst 1924/79)

In 1941 overlijdt Hector Quintin en wordt de apotheek stopgezet. Hierna zijn er diverse eigenaars die het pand verhuurden.

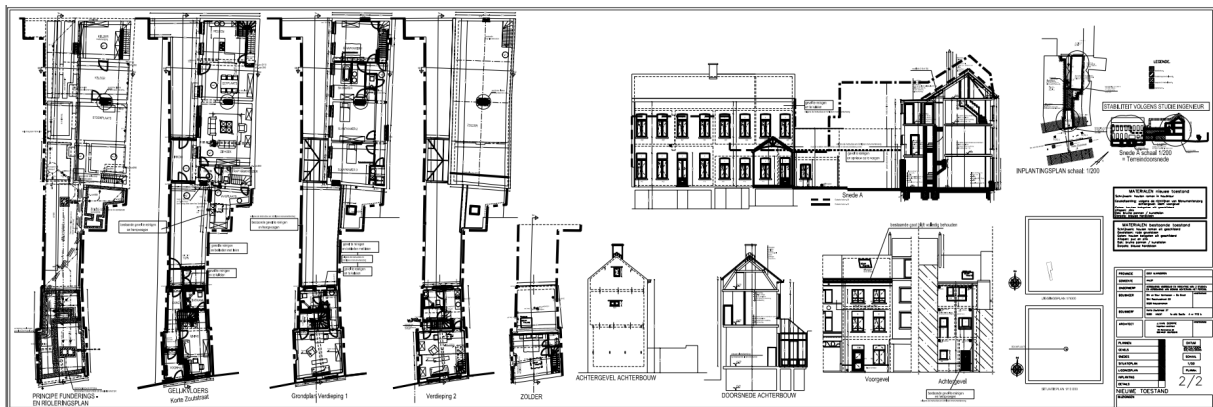
In de jaren 50 wordt het gebruikt door breigoedfabrikant Clement Keymeulen. In de jaren 80 wordt het de woning en winkel van fotograaf Jos Dinn.

In 1997 wordt de woning beschermd.

In 2004 worden plannen opgemaakt door familie Vermoesen-De Groot door arch. J. Van Dorpe waarbij nr. 37 wordt opgesplitst naar 3 studio's in de voorbouw en een woning in atelier en magazijn. Het volume tussen voor- en achterbouw wordt gesloopt. Deze werken worden vergund op 11/10/2004 met inbegrip van een niet-uitgevoerde aanbouw van een glazen volume als inkom voor de woning op de huidige koer. Bij deze verbouwing worden de openingen in de kelder toegemetsd, een nieuwe trap naar de verdieping gemaakt, het dak gerenoveerd als 'sarking'dak met opbouw van PU-isolatie op de spanten, aanpassingen aan raam- en deuropeningen uitgevoerd, schrijnwerk vervangen, de leefruimte op niveau 1 opgedeeld in slaapkamers, gang en sanitair, de verbinding met de voorbouw gesloopt, de gevels gekaleid.



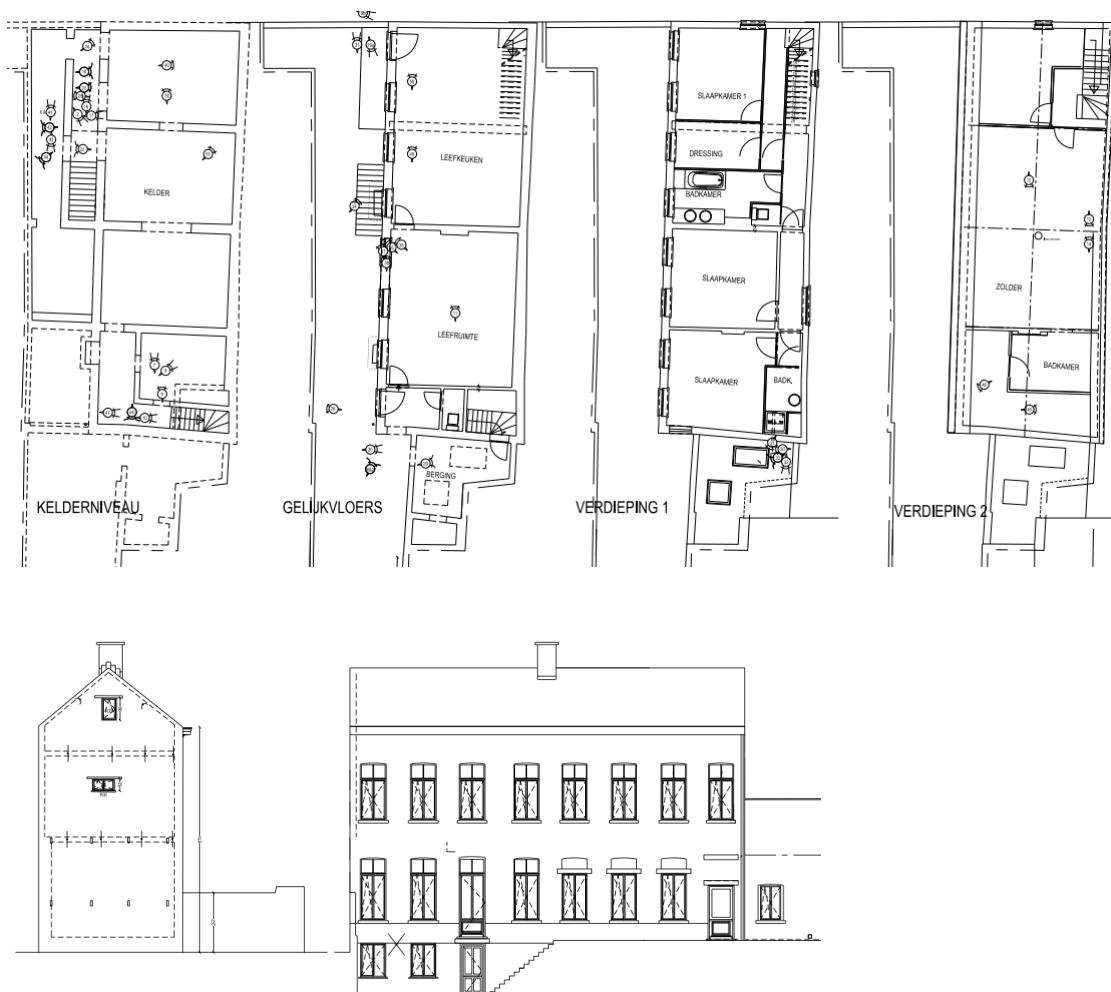
Figuur 12 : plan bestaande toestand verbouwing 2005, (bron : digitaal archief arch. J.Van Dorpe)



Figuur 12 : plan voor verbouwing 2005 (bron : digitaal archief arch. J.Van Dorpe)

In 2009 werd het pand aangekocht door Joeri Sens en Wim De Sloover die de kelder opnieuw vrij maken en aankleden met recuperatiematerialen en zonnepanelen op het dak leggen. In 2014 gebeurt een overdracht naar Joeri Sens en Patrick Matthijs. (bron : mondelinge overlevering)

In 2018 wordt de woning in de achterbouw aangekocht door Mevr. An Van Kerkhove .



Figuur 13 : Huidige toestand plannen en aanzichten

3. BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen

3.1. Algemene beschrijving

3.1.1. Exterieur

De woning bestaat uit één volume, met 2 bouwlagen, opgetrokken uit baksteen, met zadeldak. Alle schrijnwerk werd vernieuwd met onbehandeld tropisch hardhout.

De langse westgevel was oorspronkelijk gekalkt en is op dit moment gekaleid met Boss Calime. Ze heeft 8 traveeën met getoogde vensters. De dubbel opendraaiende ramen zijn met geprofileerde dwarsregel gescheiden van een vast bovenlicht, voorzien van een vertikaal kleinhouten die de vertikaliteit van de ramen accentueert. De steekbogen bestaan uit een streklaag. De dorpels bestaan uit gefreinde blauwsteen. Bij 3 ramen en de deur naar de inkom werd de opening met een betonnen latei verlaagd en is er invulmetselwerk tussen betonlatei en steekboog. Het noordelijke deel van de westgevel loopt door tot op het kelderniveau, waar een blauwe hardsteen buitentrapp toegang geeft tot de kelder onder het bijgebouw en een kelder onder de binnenkoer. De 6 onderste treden zijn nog origineel. Een plint in contact met de verharding is gecementeerd en gekaleid. Aan de keldergevel stopt de cementering onderaan op lateihoogte van de kelderramen. De gevel wordt bovenaan bekroond door een natuurzinken bakgoot met uitgewerkte profilering die vermoedelijk herinnert aan de oorspronkelijke houten goot.

De noordelijke topgevel op de perceelgrens bestaat uit donkerrood genuanceerde baksteen in kruisverband, met witte voegen, vermoedelijk uit bastaardmortel. 2 kleine ramen zijn voorzien van een blauwstenen lateien en dorpel. Zowel de vloerbalken als de dakgordingen zijn afleesbaar door de gietijzeren muurankers. De aansluiting met het hellend dak bestaat uit zinken kraal op een zware bruine mechanisch bevestigde beplating.

De lange westgevel vormt de scheiding van de perceelgrens. Deze bestaat eveneens uit metselwerk van donkerrood genuanceerde en lichtgrijs gevoegde bakstenen. De gevel heeft 2 kleine ramen voorzien van een blauwstenen latei en dorpel. Littekens getuigen van een vroegere aanbouw, waar ter hoogte van het gesloopte deel de gevel gekaleid werd. Ter hoogte van de zoldervloer zijn er muurankers aanwezig. De kroonlijst bestaat uit een bescheiden rechthoekige natuurzinken dakgoot op een bruine spondeplank.

De oostkant van het volume sluit deels aan bij de voorbouw met een volume met plat dak op 1 bouwlaag hoog. De oorspronkelijke buitenmuur dwars op de kopgevel staat nog op oorspronkelijke hoogte. Het bovenste deel van de muur is gecementeerd en gekaleid. Het uitspringende deel van het hoofdvolume is voorzien van een dubbel opendraaiend raam, voorzien van een gekaleide latei en blauwstenen dorpel. Een enkel opendraaiend raam

Het zadeldak bestaat uit antracietkleurige vezelcement ruitleien. De westgevel is voorzien van pv-panelen. Aan de oostzijde zijn dakvlakramen, een clv en een ventilatie-afvoerpijp aanwezig.

Het geheel getuigt binnen de stedenbouwkundige korrel van de rijke geschiedenis van het pand binnen het stedelijk gebied, gebruikt als stalling ten tijde van diligence, atelier voor productie medicijnen, textielwerkplaats en woongelegenheden.



Foto 1 : deel van de langse westgevel en noordelijke kopgevel.



Foto 2. Buitentrap naar kelder uit arduin. (onderste 6 treden zijn origineel)



Foto 3. Noordelijke kopgevel op de perceelgrens en verkort perspectief op de gehele gekaleide werstgevel met 8 travees)



Foto 4. Langse oostgevel op de perceelgrens.

3.1.2. Interieur

De woning bestaat uit een lage kelderverdieping, een gelijkvloers, een verdieping en een verdieping onder dak.

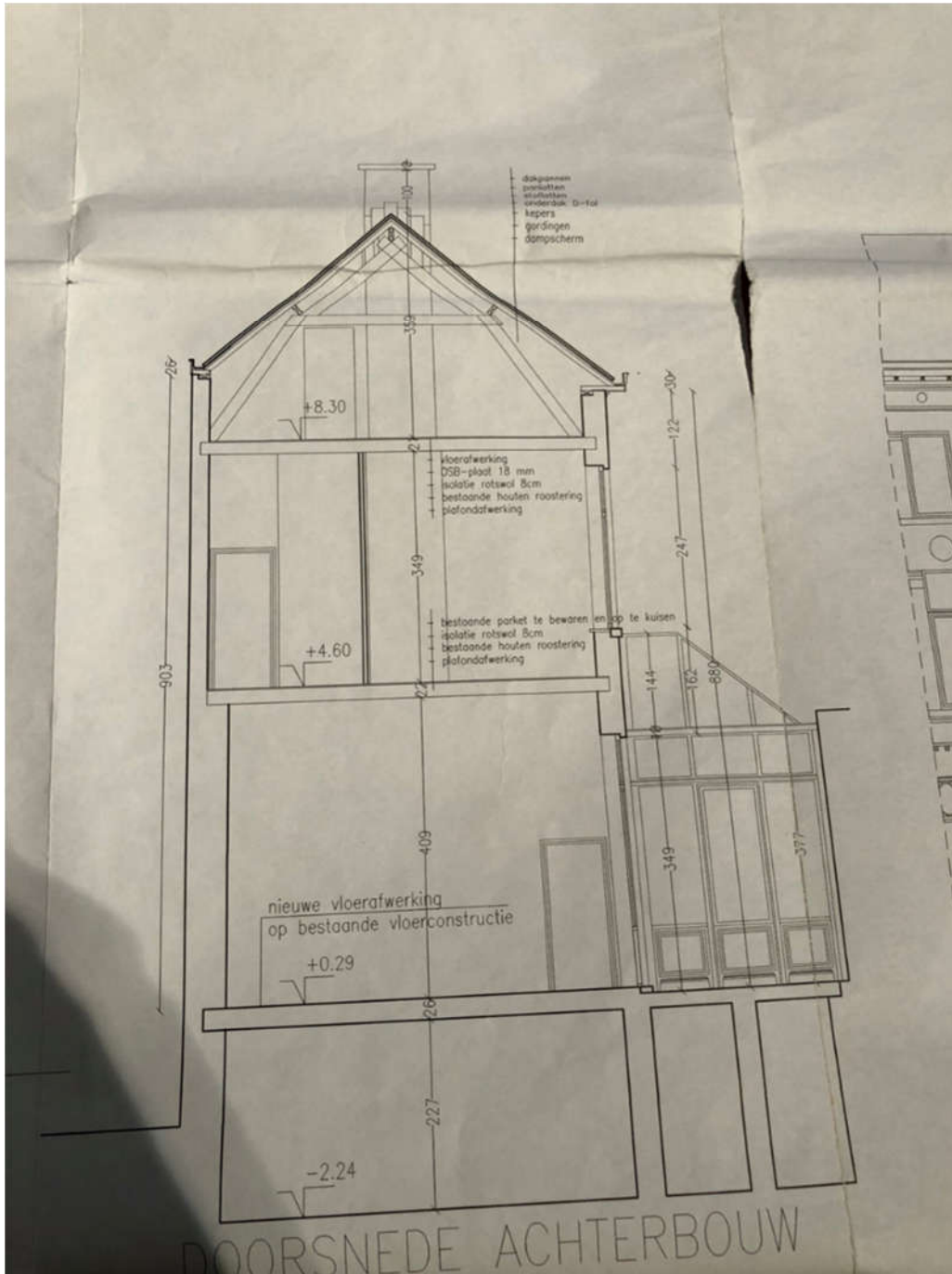


Foto 5. Doorsnede, plan door arch. J. Van Dorpe

De kelder is nu toegankelijk via de buitentrap vanaf de koer (zie foto 2 bij exterieur) met een keldergedeelte links, overdekt als plat dak en het terras van de koer. Deze ruimte vormt een smalle gang die toegang geeft tot een bredere als sanitair ingerichte kelderruimte.

Vanaf de buitentrap rechts kom je in de kelders onder de woning, bestaande uit 3 opeenvolgende bruikbare ruimtes, en vervolgens een gang die toegang geeft tot wijnkelder en de binnentrap naar de berging op gelijkvloers.

De indeling van de kelder is nog origineel. Behalve de tonneaugewelven, de wijnkelder met tongewelf, bruinrood gebakken tegelvloer en de onderverdeling voor wijnopslag, de gang met trap met kwartdraai naar de berging en dezelfde keramische vloer zijn er geen authentieke elementen meer aanwezig. De bekleding met cementtegels van de bakstenen trap worden vermoed niet origineel te zijn.



Foto 6. Kelders met tonneau-gewelven, gang links vanaf de buitentrap.



Foto 7 : Wijnkelder met tongewelf, bakstenen onderverdeling en bruinrood gebakken tegelvloer



Foto 8 : : Wijnkelder met bakstenen onderverdeling en bruinrood gebakken tegelvoer



Foto 9 : bruinrood gebakken tegelvoer in wijnkelder



Foto 10. trap tussen kelder en berging (wasplaats) niveau 0.

Het gelijkvloers is ingedeeld in twee grote ruimtes, zithoek en leefkeuken met eetplaats, die te betreden zijn vanaf de inkomhal die uitgaat op de binnenkoer. Aan de andere kant van de hal bevindt zich een berging/wasplaats. In de leefruimte staat een historische schouw uit 'noir de mazy', het is onzeker of die authentiek is. Achter de historische schouw werd een nieuwe haard ingewerkt.



Foto 11. Historische schouw in de leefruimte, vermoedelijk 'noir de mazy'.

Vanuit de leefkeuken is er een metalen trap die toegang geeft op de gang op de eerste verdieping, die grenst aan de scheidingsmuur met het perceel van de rechterbuur nr. 35. De gang geeft meteen na de trap toegang tot een ruimte die met lichte wanden werd ingedeeld in slaapkamer dressing en gang met trap naar de zolder en vervolgens badkamer en wc, tevens met stijlwand ingedeeld vanuit de originele ruimte boven de leefkeuken. Vervolgens zijn er 2 slaapkamers die net als de andere gebruiksr ruimtes ramen hebben naar de binnenkoer. Op het einde van de gang bevindt zich een badkamer. Op deze verdieping bevinden zich geen authentieke elementen in het interieur.

Op de zolderverdieping met stijlwallen een indeling gemaakt met een sas na de trap, een kleine ruimte aan de noordzijde, en een badkamer toegankelijk vanuit de centrale zolderruimte. Doorheen de badkamer is een als berging bruikbare onafgewerkte zolderruimte bereikbaar. In de centrale zolder werd een inox schouw in het verlengde van de originele schouwmantel op de onderliggende verdiepingen.

In de centrale zolderruimte is het authentieke eiken spant met pen-en gatverbindingen zichtbaar. Het dak is afgezet met plaatmateriaal en verbergt de overige constructie met gordingen en kepers. In de binnenmuur is een schouw met schuin verlopende gemetste schouw geïntegreerd. Het is niet duidelijk of het deurgat en de eiken latei origineel zijn. Verder zijn geen authentieke elementen aanwezig.



Foto 12. Origineel eiken spant op zolder met pen- en gatverbindingen.



Foto 13 : pen- en gatverbinding spant zolder thv trekker en korbeel.



Foto 14 detail korbeel in eiken spant op zolder

De aanwezigheid van de natuurstenen schouw (zie foto 11 supra) voor de verbouwingswerken in 2008 wijst er op dat er een woonfunctie geweest is. Verder is het niet duidelijk wanneer deze schouw werd uitgevoerd..

Volgens de bouwgeschiedenis werd dit volume als stal en achterkamer bij de herberg Sint Merten. De uitgewerkte wijnkelder kan wijzen op de originele functie op het terrein van deze herberg.

Verder zijn er geen elementen bewaard die getuige zijn van de vroegere functies.

3.1.3. Diagnosenota

Er werd geen destructief onderzoek gedaan, m.a.w. het onderzoek beperkte zich tot de zichtbare delen.

De toestand van de funderingen werd niet nagezien.

Er werd gebruik gemaakt van een elektronische hygrometer van het type testo 606, deze waarden zijn dus indicatief, aangeraden wordt de gemeten waarden na te meten met een carbidefles teneinde exacte waarden te garanderen.

De luchtvochtigheid werd niet nagemeten.

Het gebouw bevindt zich in een stabiele staat, in de onderzochte delen zijn geen problemen van constructieve aard zichtbaar.

1. Buitengevel

De buitengevel bestaat uit massieve baksteen. De langse muren zijn ca. 37cm dik op gelijkvloers, ca. 32cm op niveau, de kopgevel ca. 20 cm dik.

De gevels die uitmonden op de binnenkoer, met inbegrip van de delen die toegang geven tot de kelder, werden gekaleid in gebroken witte kleur. Waar deze laag verweerd is, zijn sporen zichtbaar van het oorspronkelijke kalkwerk. Op diverse plaatsen schilfert de onderliggende baksteen af.

Huidige afwerkingslaag betreft vermoedelijk 'Calime' van Boss Paints, een kalk- en acrylaatpolymeerdispersie met minerale vulstoffen en pigmenten. In eerste instantie zal de ondergrond geschikt moeten gemaakt worden. Hieronder zijn immers nog oorspronkelijke kalklagen aanwezig, waar de hechting niet van gegarandeerd kan worden.



Foto 15.



Foto 16.

Het kaleiwerk werden uitgaande van de laatste onderhoudspremie vermoedelijk in 2011 uitgevoerd. Volgende gebreken zijn zichtbaar :

a. Verwering



Foto 17.



Foto 18.



Foto 19.

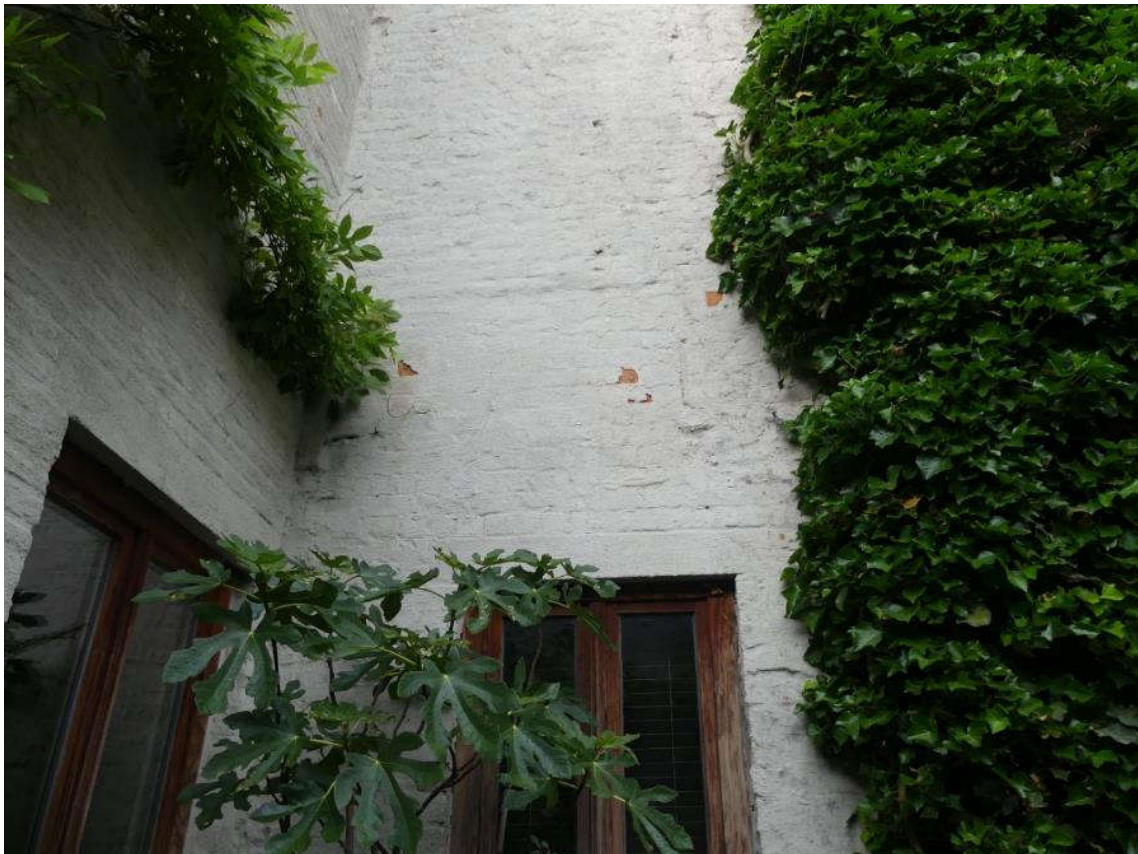


Foto 20.



Foto 21.

b. Uitloging van oorspronkelijke voegen



Foto 22.

De uitloging is voornamelijk vast te stellen aan het onderste deel van de muren aan de toegang tot de kelder en wordt mee in de hand gewerkt door opstijgend grondvocht door afwezigheid van waterkering aan de muurvoet.

Ter hoogte van de toegang naar de kelder wordt de vochtbelasting op de muur verhoogd door gebrek aan voegwerk in de dekstenen, in het verlengde van de open voegstelsel voor de dakterrasdallen boven de kelder. Niettegenstaande hieronder de dakdichting op de muur doorloopt, zal de vochtbelasting op het gevelvlak, en de bevuilding door afdruiwend water t.h.v. de open voegen verminderen door het opvoegen van deze arduinen dekstenen.



Foto 23.



Foto 24.



Foto 25.

c. Barstvorming



Foto 26.



Foto 27.



Foto 28.

De afwerking verzorgt de waterwering van de buitenmuur. Beschadigingen zorgen voor een grotere wateropname.

2. Platdakafwerking boven berging

Kort na ingebruikname door de huidige bewoners werd eenmalig waterinfiltratie in de berging vastgesteld ter hoogte van de lichtkoepel, waarbij vocht via plafond naar de muur werd geleid. De vochtplek is uitgedroogd maar tekent zich nog af.



Foto 29.

Op het dak konden volgende inbreuken op code van goede praktijk vastgesteld worden :

- a. De koepelschelp heeft geen speling tegenover de dakopstand. De dakopstand heeft slechts een beperkte hoogte. 1 koepel is licht beschadigd aan de rand waardoor een voeg met de dakopstand zeer slecht beschermd is. Bovendien staat een naad in de dakopstand onzorgvuldig aangewerkt.



Foto 30.



Foto 31.

- b. Er zijn diverse plooien in de bitumineuze dakdichting.



Foto 32.

- c. De dakopstanden vertonen diverse barsten, die naderhand werden toegesmeerd.
d. De dakopstanden aan de opgaande muren zijn niet beschermd door een ingeslepen profiel (solin).
e. Er is geen spuwer aanwezig.
f. Dit hemelwaterafvoer van het deel van het hellend dak van het hoofdvolume dat naar de gemene muur helt, mondt uit op dit plat dak, zodat er bij hevige regenbuien een belangrijk debiet dient verwerkt te worden op een ingesloten dak. De eenmalige waterinfiltratie was wellicht het gevolg van een hogere watertoevoer dan de enige waterafvoer kon slikken, waardoor een zeker waterpeil bereikt werd en via de gebreken in dakdetailering aan de opstanden, vermoedelijk in combinatie met een weinig voorkomende windrichting, infiltratie kon optreden.



Foto 33. Blinde muur naar de koer, zonder functie.

3. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aan de buitenzijde onbehandeld tropisch hardhout. Dit hout vergrijsst natuurlijk, wat hier voornamelijk aan de onderregels is vast te stellen. Aan de binnenzijde werd het hout wel van een afwerkingslaag voorzien.

Het WTCB raadt ondertussen uitdrukkelijk af om onbehandeld hout buiten toe te passen (zie WTCB contact en infofiche 16 in bijlage). Er wordt dan ook aangeraden dit buitenschrijnwerk te behandelen. De dampdichtheid van de buitenafwerking dient groter te zijn dan deze van de binnenafwerking.

Vanuit historisch oogpunt is een laklaag het meest relevant.



Foto 34.



Foto 35.



Foto 36.

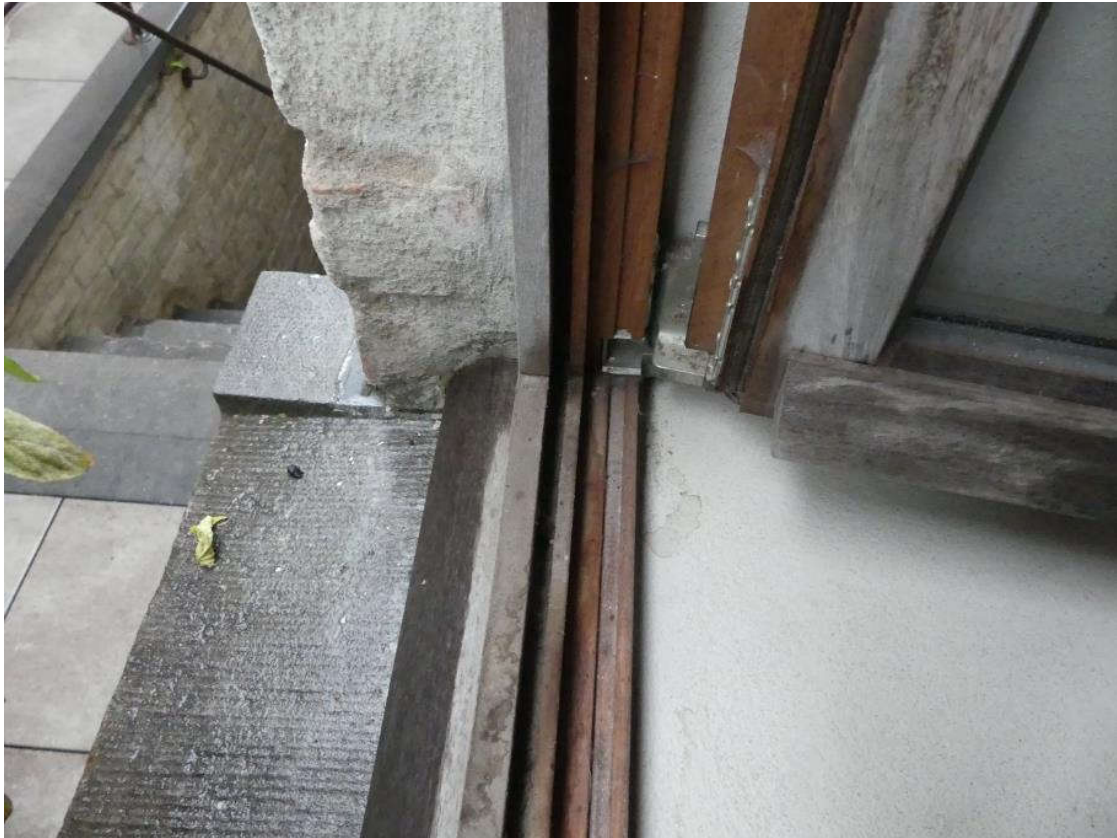


Foto 37.

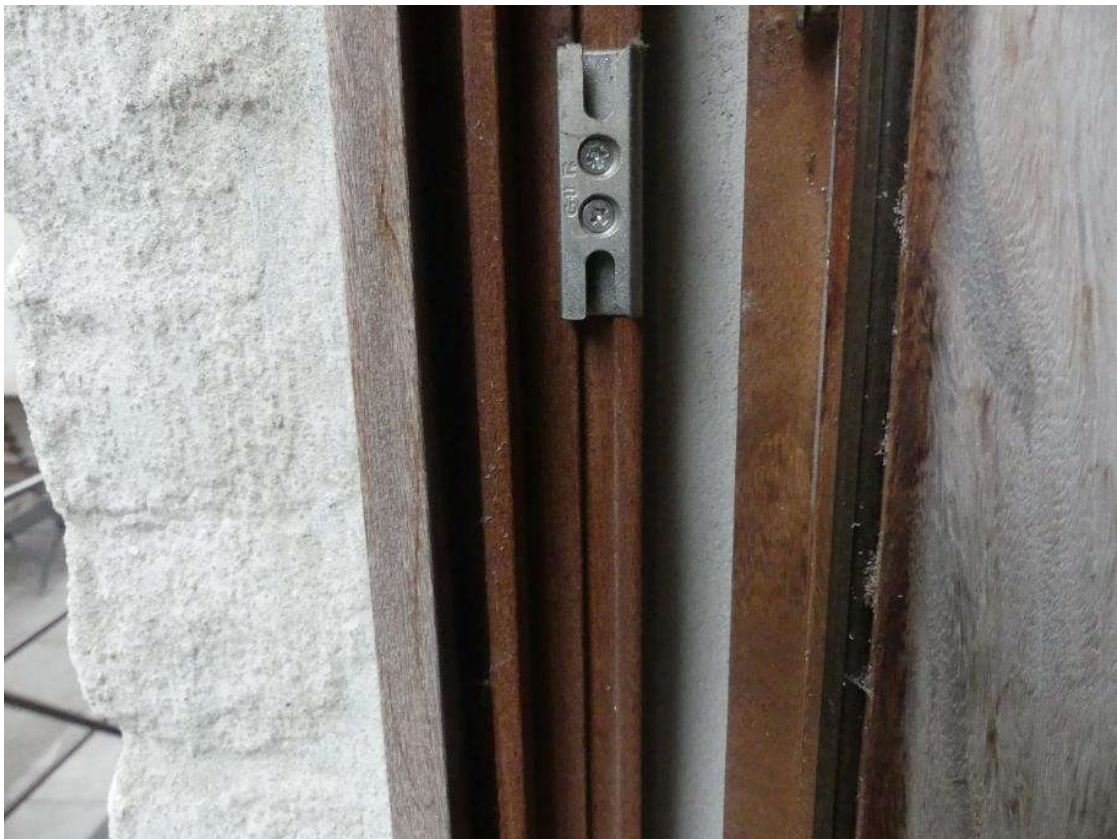


Foto 38.

4. Troggewelven in kelder

Zowel in de annex onder de koer als in de kelder onder de woning zijn er troggewelven uit metselwerk tussen metalen I-liggers. In de kelder onder de woning werden deze metalen liggers roestwerend behandeld en geschilderd door de vorige eigenaars en zijn deze in goede staat.



Foto 39.



Foto 40.

In de annex onder de koer zijn de stalen liggers nog onbehandeld en verroest.

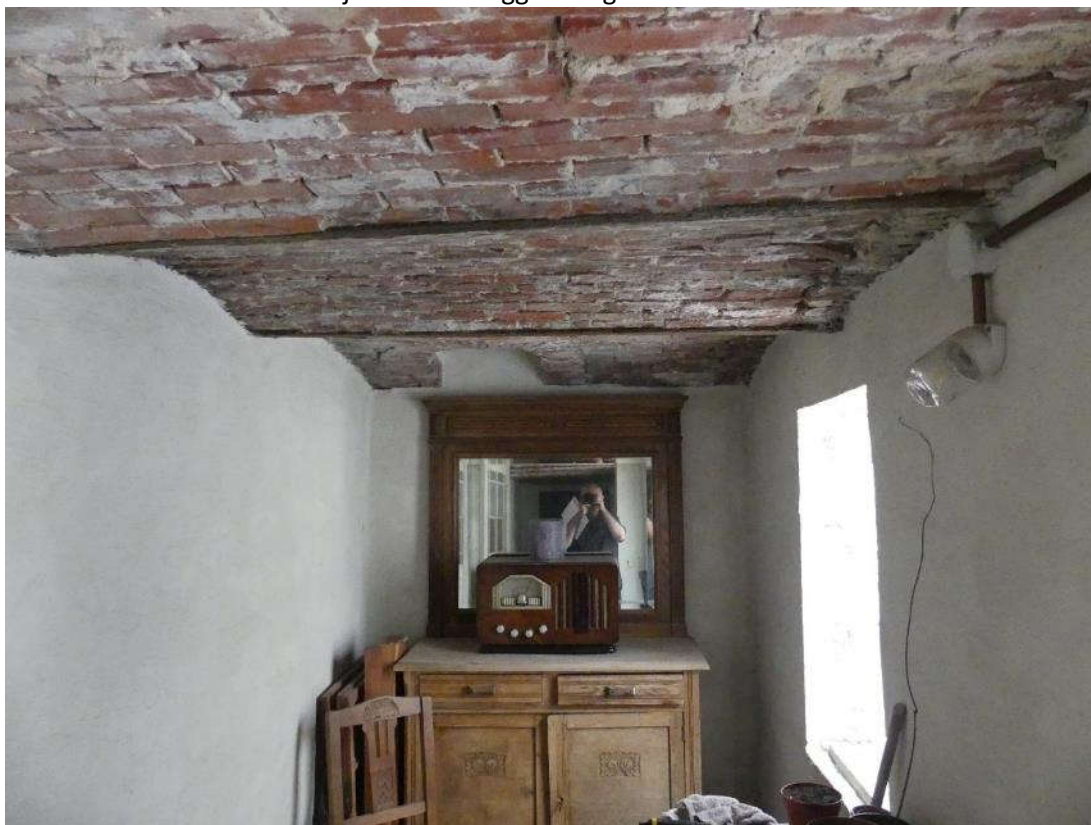


Foto 41.



Foto 42.



Foto 43.



Foto 44.

5. Versterking onderzijde keperkoppen

Op een deel van de zolder werd geen afwerking aangebracht. De meeste keperkoppen werden versterkt door met belangrijke overlap aan de onderzijde van de kepers een extra keper mechanisch te verankeren die de krachten naar de muurplaat overbrengt, behalve 2 stuks. De onderzijde van deze kepers voelt zacht aan door historische vochtschade.



Foto 45..



Foto 46.

6. Houten balken in keldergat



Foto 47.

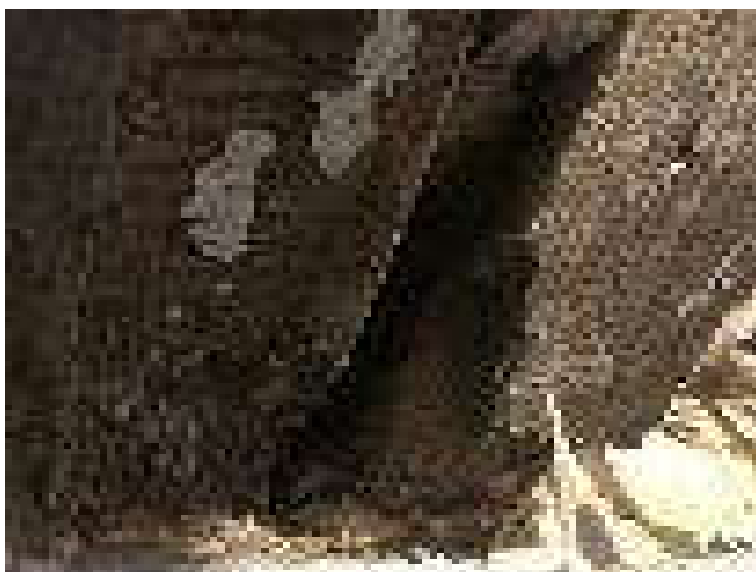


Foto 48.

Boven de trap tussen kelder en berging bevinden zich 2 houten lateien waar de koppen van aangetast zijn door vocht.

7. Scheuren in binnenwandafwerking

Op diverse plaatsen in het interieur zijn lichte scheuren waarneembaar. Deze blijken volgens verklaring van de opdrachtgever niet verergerd tijdens recente werken in het naburig gebouw. Het is niet waarneembaar of dit louter krimpscheuren in de afwerking betreft, of deze ook in het baksteenmetselwerk aanwezig zijn. Aangezien er geen evolutie waarneembaar is, de scheuren klein zijn, de schade niet als hinderlijk gezien wordt en er geen wens tot vernieuwen van de afwerking bestaat, wordt aangeraden verder onderzoek uit te stellen tot er hetzij evolutie optreedt in de toestand, hetzij een nieuwe binnenwandafwerking gepland is. Verder onderzoek is immers destructief en de textuur van de afwerking zou nooit onzichtbaar hersteld kunnen worden.



Foto 49.

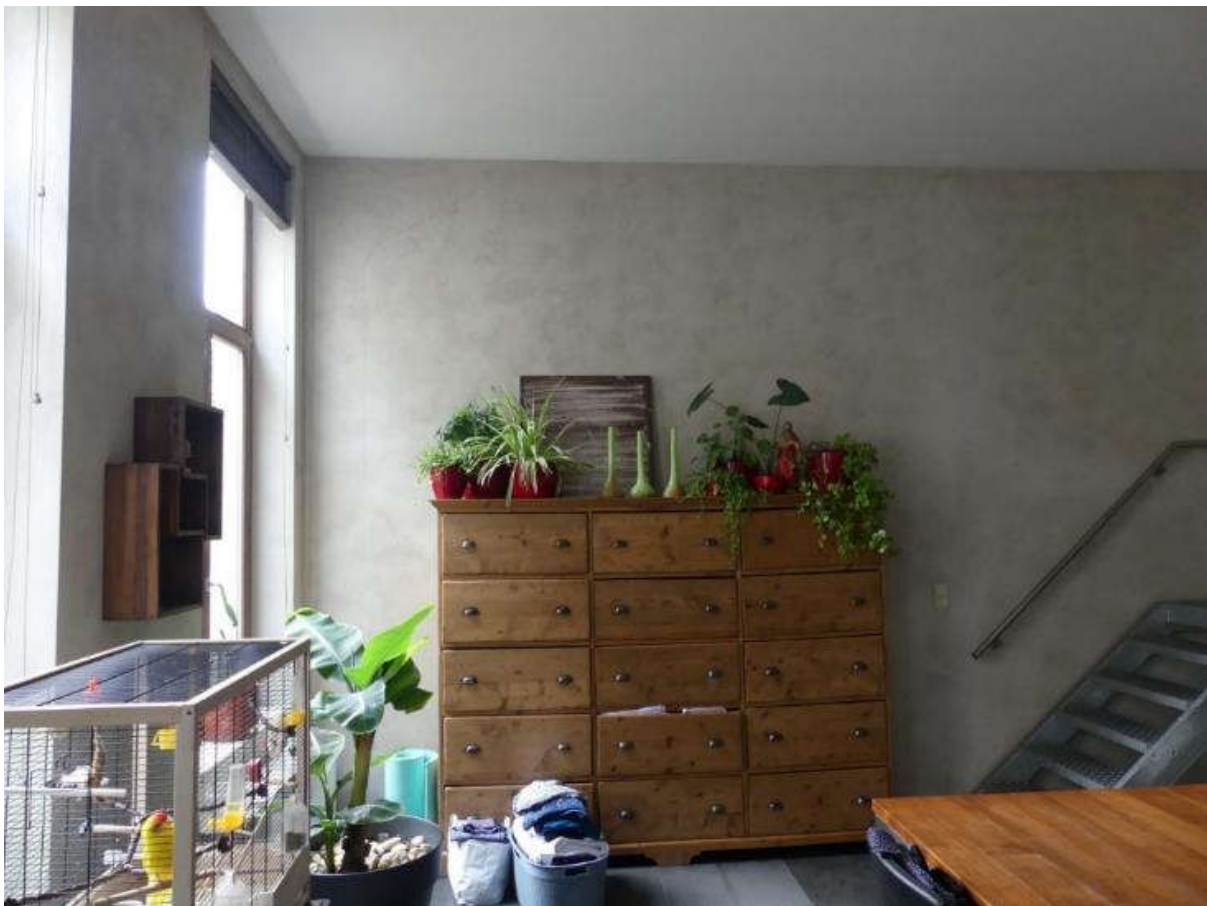


Foto 50.

8. Vochtplekken in kelder

In de kelder zijn aftekeningen van vochtinfiltraties aanwezig. Op het moment van plaatsbezoek werd evenwel geen vocht vastgesteld. Het is logisch dat (deels) ondergrondse constructies een hydraulisch evenwicht bekomen met de grondwaterstand, waarbij bij hogere vochtgehalten uitdroging naar binnen optreedt, en dit sporen achterlaat op de plaatsen met de zwakste waterwering.



Foto 51.

4. ERFGOEDWAARDEN

Het pand is beschermd bij Ministerieel Besluit van 23 oktober 1997 omwille van de historische contextwaarde als deel van het historische geheel met de voorliggende empire-herenhuizen.

De erfgoedwaarden van het pand bevinden zich in de eerste plaats in het architecturale geheel, het volume van de woning en de stedenbouwkundige indeling. In die zin zijn het dakvolume, de gevels en de ramen van belang voor de uitstraling van het pand.

Daarnaast zijn er verschillende kleinere authentieke elementen die erfgoed waarde hebben : zo zijn er de arduinen traptreden onderaan de buitentrap, de troggewelven, de nissen van de wijnkelder, de muurankers , het eiken dakspant met pen- en gatverbindingen, de schouwmantel die wijst op de woonfunctie in de achterbouw en de rood gebakken tegelvloer in de wijnkelder.

De historische waarde van het bouwkundig geheel bevindt zich niet enkel in de zichtbare delen, maar ook in onzichtbare onderdelen zoals in het bodemarchief. Funderingen, sporen van voorgaande bebouwing en voorgaande functies kunnen hier mogelijk worden teruggevonden. Aangezien dit onbekend is, dienen mogelijke ingrepen of veranderingen in de bodem tot een minimum worden beperkt.

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

De eerste doelstelling is het behoud van het beschermde monument als geheel. In die zin dienen in eerste instantie het exterieur, i.c. de gevels, de tuinmuren en de externe inrichting in goede staat behouden te worden. Het beheer dient gericht te zijn op het behoud van de historische waarde van de site. De waardevolle elementen qua exterieur en gevels dienen hierbij maximaal behouden te worden.

Een tweede hoofdoelstelling is de renovatie en het goede onderhoud van de buitenschil van het pand ter bescherming van het interieur. De ramen en daken dienen werden tamelijk recent gerenoveerd. Voor behoud op lange termijn is een regelmatig onderhoud essentieel.

Op korte termijn is het beheer van het pand voornamelijk gericht op de renovatie van de buitenmuren, het behandelen van de ramen en de stalen liggers van de gewelven. Voor de originele elementen wordt de nadruk gelegd op consolidatie met waar technisch mogelijk zo origineel mogelijke of reversibele methoden.

Op middellange termijn richt het beheer zich op het conserveren van het monument. Deze conservatie wordt opgevolgd door nazicht van het gebouw op regelmatige basis. Dit kan gedaan worden door de eigenaars zelf, eventueel aangevuld door een nazicht door Monumentenwacht. Zaken die sowieso op middellange termijn aangepakt dienen te worden, zijn het herstel van het plat dak en de lichtkoepel.

Op lange termijn is vooral het regelmatige onderhoud van belang; waarbij ook de tuinmuren een nieuwe laag kalei kunnen krijgen.

Behoud van het bodemarchief blijft gegarandeerd zolang geen ingrepen met grondverzet worden gepland. Mochten deze op termijn nodig zijn, dient volgens de visie van erfgoed op dat moment de nodige archeologische onderzoeken te gebeuren.

Gelet op normale veroudering en levensverwachting werden ook grootschaligere renovatiewerken opgenomen in de lijst met maatregelen, zoals waterdichting ondergrondse constructies, herstelwerkzaamheden aan dak- en zinkwerken, houtbehandeling, herstel van scheuren en metselwerk.

6. MAATREGELLEN

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Dringend	Korte Termijn	Middel-Lange Termijn	Indien noodzakelijk /wenselijk	Vrijstelling toelating
1. Versterken keperkoppen zolder	x			x			x
2. Stralen en verzinken van metalen liggers in troggewelven + muurankers	x		x				
3. Schilderen van metalen liggers in troggewelven + muurankers op koudzink-grondlaag		x				X	(x)
4. Schilderen buitenschrijnwerk		x		x		X onderhoud	(x)
5. Vochtwerend behandelen muurvoet buitenmuren tegen opstijgend grondwater	x		Gevels (2022)		Tuinmuren		
6. Kaleien buitenmuren		x	Gevels (2022)		Tuinmuren	X onderhoud	(x)
7. Plat dakdichting (bijgebouw en onder terras) en lichtkoepel		x			x	X onderhoud	x
8. Hellend dak en zinkwerken		x				X	
9. Waterwering kelder		x				x	
10. Naaien van metselwerk en herstellen van gevels, voegen en muren		x				x	(x)
11. Onderhoud dak- & zinkwerken		x				x	x
12. Vochtbehandeling gevels en muren		x				x	
13. Preventieve/ Curatieve houtbehandeling		x				x	(x)
14. Behandeling en ondersteuning verweerde koppen van houten balken in kelder	x			x			

De werken die op korte termijn worden uitgevoerd beogen de instandhouding van de huidige toestand. De frequentie van terugkerende werken worden bepaald volgens effectieve verwerking afhankelijk van blootstellingsgraad en kwaliteit van de gebruikte producten.

Nalaten van onderhoud zal de werken enkel moeilijker en duurder maken.

Voor de werken aangeduid met (x) in de kolom "vrijstelling toelating" dienen voorafgaand aan de eerste uitvoering een beschrijving van de uitvoeringsmethode en de technische fiches van de gebruikte materialen en hun kleuren ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Agentschap

Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

Voor verdere onderhoudsbeurten met dezelfde werkmethode, materiaal en kleurkeuze die toegelaten werden zullen vrijgesteld zijn van toelating.

De betoelaagbaarheid is afhankelijk van de op het ogenblik van de aanvraag geldende wet- en regelgeving.

Alle vermelde werken behalve aan het platte dak komen in aanmerking voor de vermindering van registratierechten.

6.1 Versterken keperkoppen zolder

In analogie met reeds uitgevoerde werken wordt de (vermoedelijk niet originele) naaldhouten balk versterkt door naastliggend een extra naaldhouten balk met sorteerklassen S6 met minimumdikte 3,8 cm en hoogte gelijk aan de bestaande keper mechanisch te bevestigen door vijzen of pneumatisch nagelen ter hoogte van de muurplaat en de een overlap van minstens 50cm met het gezonde hout.

6.2 Stralen en verzinken van metalen liggers in troggewelven + muurankers op koudzink-grondlaag

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd. Volgens noodzaak dienen de stalen elementen versterkt te worden, bv. door aanlassen van platstaal.

6.3 Schilderen van metalen liggers in troggewelven + muurankers op koudzink-grondlaag

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.4 Schilderen buitenschrijnwerk

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating, met inbegrip van kleurkeuze, kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.5 Vochtwerend behandelen muurvoet buitenmuren tegen opstijgend grondwater

Voorafgaand aan renovatie gevelwerken worden de muren geïnjecteerd tegen opstijgend vocht met een geconcentreerde emulsie-gel op basis van een silaansiloxaan mengsel voor een doeltreffende behandeling van muren tegen opstijgend vocht/WTCB rapport DE 622x762 – ATG 2844) volgens de richtlijnen van ATG en fabrikant. (zie technische fiche Rewagel inject 3A+ in bijlage)

6.6 Kaleien buitenmuren

Voorafgaand dienen de te kaleien buitenmuren beschermd tegen opstijgend vocht.

Sporen van klimplanten dienen weggebrand te worden.

Alle oude lagen dienen verwijderd door middel van stralen met een op de ondergrond afgestemd straalmiddel, zonder beschadiging aan de steen toe te brengen. Deze werken worden uitgevoerd in coördinatie met het Agentschap Onroerend Erfgoed waarbij de erfgoedconsulent(e) schriftelijk via werfverslag de uitvoeringsmethode goedkeurt op basis van een in situ uitgevoerd proefstuk in aanwezigheid van de erfgoedconsulent(e). Het achtergebleven straalmiddel, stof etc. is na stralen zorgvuldig te verwijderen. De muren worden bijkomend gereinigd en nabehandeld met specifiek reinigingsproduct (zie technische fiche Rewah Rewanet Mega)

Slechte – niet vorstbestendige- stenen worden verwijderd en vervangen met een steen met zo gelijkmatig mogelijk formaat en textuur aan de originele te behouden stenen.

De noodzaak tot herstel van stenen en toepassing van steenverbeteraar (zie technische fiche Rewah Artisil SVS75) wordt bepaald in overleg met de erfgoedconsulent(e).

Herstel van uitgespoelde en geërodeerde voegen gebeurt met een hydraulische kalkmortel :

- Type NHL3,5 voor de gevelvlakken boven de huidige plint (vanaf lateihoogte kelderramen tot dorpelhoogte gelijkvloers.
- Type NHL5 voor de gevelvlakken onder de huidige plint

Aanbrengen van kalei op kalkbasis gebeurt volgens de technische fiches in bijlage (Rewah Kalei Liscio 2). Ter verhoging van de duurzaamheid van de kalei wordt een vochtwerende, microporeuze en dampopen gekleurde coating aangebracht. Het systeem dient reversibel te zijn door de mogelijkheid verweerde verflagen te decaperen.

Muren in contact met aanliggende grond worden bestreken met een cementgebonden dichtingsmortel (zie technische fiche Rewah Vandex BB75 en Cemgrip S in bijlage 6) . De nadruk wordt gelegd op de beperking van cementgebonden toepassingen waar waterdruk aanwezig is : muren in contact met aanliggende grond en overbrugging t.h.v. de injectie.

Definitieve kleurkeuze wordt bepaald in overleg met de erfgoedconsulent(e) van het Agenschap Onroerend Erfgoed.

Als beschermingsmaatregel worden volgende werken uitgevoerd :

- De als muurafdekking geplaatste dakpannen worden zo veel mogelijk gerecupereerd en aangevuld waar nodig, teneinde een volledige .
- De voegen van de (niet originele) dekstenen worden met waterdichte krimpvrije cementmortel gevoegd.

6.7 Onderhoud plat dakdichting (bijgebouw en onder terras) en lichtkoepel

Het vernieuwen van de plat dakdichting wordt verwacht binnen een termijn van 5 jaar noodzakelijk te zijn en dient naderhand volgens de specificaties en verwachte levensduur van het aangebrachte materiaal onderhouden of vervangen. Deze instandhoudingswerken zijn net als onderhoud en plaatselijke herstellingen vrijgesteld van toelating aangezien dit geen originele elementen zijn.

6.8 Hellend dak en zinkwerken

Het hellend dak uit leien met detaillering, afvoeren en opbouwgoot uit zink heeft een vermoedelijke levensduur van 30 jaar. Dit hellend dak en de zinkwerken werd uitgaande van de laatste onderhoudspremie uitgevoerd in 2011. De goede staat is in het oog te houden.

Bij gebeurlijke volledige vernieuwing op lange termijn van de dakconstructie, dakafwerking en/of zinkwerken dienen werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.9 Waterwering kelder

Waterwering van kelder kan in de toekomst mogelijkwijd noodzakelijk worden bij wijziging door grondvochthuishouding en/of door deteriorisatie van de staat van de muur zelf.

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.10 Naaien van metselwerk en herstellen van gevels, voegen en muren

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.11 Onderhoud dak- & zinkwerken

Onderhoud zoals reiniging en plaatselijke herstellingen en reiniging zijn vrijgesteld van toelating voor zover met dezelfde materialen en uitvoeringsmethodes gewerkt wordt en afgestemd is op de staat van de eindmaterialen .

6.12 Vochtbehandeling gevels en keldermuren

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

6.13 Preventieve/ Curatieve houtbehandeling

Houtwerk dient algemeen in het oog gehouden te worden op aanwezigheid van insecten en zwammen. Bij vaststelling van aanwezigheid dient meteen curatief ingegrepen te worden.

Bij gebeurlijke werken waar nog onbehandeld hout waargenomen wordt, wordt preventieve houtbehandeling aangeraden.

Na het ontstoffen van de te behandelen constructies wordt het hout behandeld volgens de ATG van het preventief en curatief houtbeschermingsproduct tegen houtworm, boktor, en andere houtaantastende insecten en schimmels. Na droging dient het product reukloos te zijn.

6.14 Behandeling en ondersteuning verweerde koppen van houten balken in kelder

Werkmethode en technische fiches ter goedkeuring voor te leggen aan Agentschap Onroerend Erfgoed. Pas na toelating kunnen deze werken uitgevoerd worden, rekening houdend met eventuele bijzondere voorwaarden die worden opgelegd.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

De beheersmaatregelen zijn in hoofdstuk 6 ingedeeld in dringende werken, werken gepland op korte termijn, middellange termijn of lange termijn. Verder zijn er een aantal maatregelen die geen specifieke termijn kregen toegewezen maar die pas zullen uitgevoerd worden indien deze maatregelen wenselijk of noodzakelijk worden in de toekomst.

Voor de uitvoering van maatregelen die niet vrijgesteld zijn van toelating zullen er erfgoedpremies of toelatingen aangevraagd worden. Op deze manier zal het Agentschap Onroerend Erfgoed op de hoogte zijn welke beheersmaatregelen er op de site worden uitgevoerd.

Afwijkingen van voorgestelde uitvoeringsmethodes zullen voorgelegd worden aan het Agentschap onroerend erfgoed.

De eigenaar zal steeds een verslag met fotoreportage opmaken van voor, tijden en na de uitvoering van de maatregelen. Deze zullen ten laatste 6 maanden na beëindiging van de werken aan de dienst Erfgoed worden bezorgd.

Om de 6 jaar wordt Agentschap Onroerend Erfgoed gerapporteerd over de realisatie van de beheersdoelstellingen uit hoofdstuk 5 en over de uitvoering van de maatregelen en werkzaamheden uit hoofdstuk 6 met behulp van een onderhoudslogboek. Het onderhoudslogboek bevat een geactualiseerd toestandrapport in analogie met hoofdstuk 3 en een overzicht van de (preventieve) maatregelen en werkzaamheden die de voorbije 6 jaar werden uitgevoerd, gekoppeld aan de lijst van maatregelen uit hoofdstuk 6. In dit overzicht wordt vermeld :

- De datum van uitvoering
- Een korte samenvatting van de ingrepen
- Een verwijzing naar de maatregel in het beheersplan
- Indien van toepassing : de uitvoerder en de factuur
- Foto's van voor en na de werken.
- Relevantie van de uitgevoerde ingreep om de vooropgestelde visie te realiseren of noodzaak tot bijsturen van de maatregelen, werkzaamheden of visie.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Kruis hieronder aan welke bijlagen je toevoegt. Indien ze reeds in het beheersplan zelf worden opgelijst, dan herhaalt u de oplijsting zonder bijkomende duiding (bvb. ZEN-erfgoed) . Bezorg de bijlagen digitaal aan de buitendienst van het agentschap.

Bijlagen	Duid in deze kolom aan : “niet van toepassing” (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina’s of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Bijlage 1
Lijst van geplande werkzaamheden	Bijlage 2
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Bijlage 3
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
Plannen met fotostandpunten + west- en noordgevel	Bijlage 4
Woongeschiedenis nr. 37-39	Bijlage 5
Advies en technische fiches Rewah	Bijlage 6
Lijst van werken die in aanmerking komen voor de vermindering van de verkoopsbelasting	Bijlage 7