



Beheerplan “Herenwoning Deruddere”

Adres Keizersplein 33 — 9300 Aalst

Opdrachtgever Alostum Invest bv, vert. door dhr. Dirk De Nul
Tragel 60 — 9308 Hofstade

Datum indiening 14 februari 2022



Callebaut
Architecten

Callebaut–Architecten & Partners

Sint-Gerolfstraat 32B — 9031 Drongen

0032 (0)9 395 10 10

info@callebaut-architecten.be

www.callebaut-architecten.be

Overzicht

00	Inleiding	7
01	Identificatie	9
	01.1	Administratieve afbakening
	01.2	Juridische toestand
	01.3	Beschermingsbesluit
	01.4	Inplanting en afbakening
02	Historische nota	17
	02.1	Samenvatting bouwhistorische nota
	02.2	Historische evolutie
	02.3	Historisch beeldmateriaal
	02.4	Historisch ruimtegebruik
	02.5	Gelaagdheid huidige toestand
03	Inventarisatie	37
	03.1	Overzicht plannen bestaande toestand
	03.2	Inventaris van de erfgoedelementen
	03.3	Quickscan van schade
	03.1	Overzicht plannen bestaande toestand
	03.2	Inventaris van de erfgoedelementen
	03.3	Quickscan van schade
04	Waardeoordeel en erfgoedwaarden	49
	04.1	Beschrijving van de erfgoedwaarden
	04.2	Waardeoordeel op plan

05	Beheervisie	57
	05.1 Beheerdoelstellingen	
	05.2 Visie hoofddoelstellingen	
	05.3 Visie nevendoelelstelling	
06	Beheermaatregelen	63
	06.1 Algemeen	
	06.2 Oplijsting van beheermaatregelen	
07	Opvolging	75
	07.1 Overleg	
	07.2 Rapportage	
	07.3 Opvolging	
08	Bijlagen	81
	08.1 Bijlagen	
	08.2 Bronnenlijst	
09	Colofon	85

00 Inleiding

In dit beheerplan wordt de herenwoning Deruddere op het Keizersplein in Aalst behandeld; zowel het hoofdgebouw en het koetshuis als het volledige perceel en tuinmuren.

Het hoofdgebouwen het koetshuis werden beschermd als monument. Een bescherming als monument heeft telkens betrekking tot zowel het exterieur als het interieur. Op het perceel rust eveneens een bescherming als stadsgezicht.

Het beheerplan werd opgesteld door Callebaut Architecten.

Er werd voor dit project reeds een restauratiedossier opgemaakt dat werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed op 25.09.2020 met referentienummer 4.003/41002/151.2. De plannen voor de geplande toestand uit dit dossier werden ingevoegd in bijlage bij dit beheerplan.

01 Identificatie

01.1 Administratieve afbakening

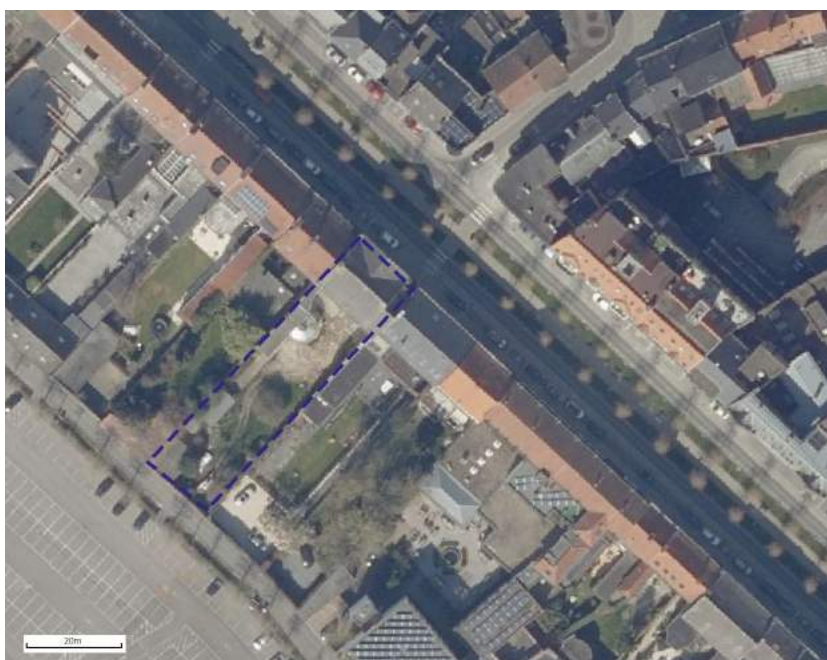
01.2 Juridische toestand

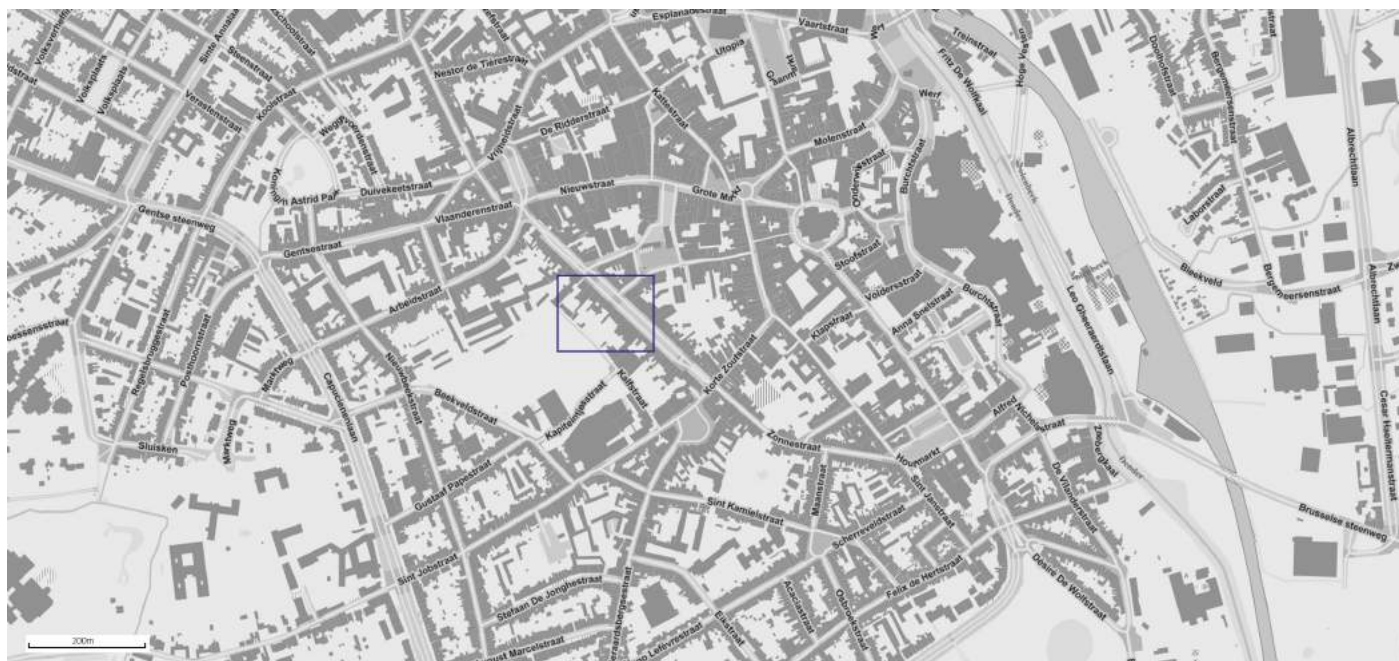
01.3 Beschermingsbesluit

01.4 Inplanting en afbakening

01.1 Administratieve afbakening

Naam	Herenwoning Deruddere
Adres	Keizersplein 33 — 9300 Aalst
Provincie	Oost-Vlaanderen
Kadaster	Aalst 1e afd., sectie A, nr. 1944b





— afbakening beheerplan

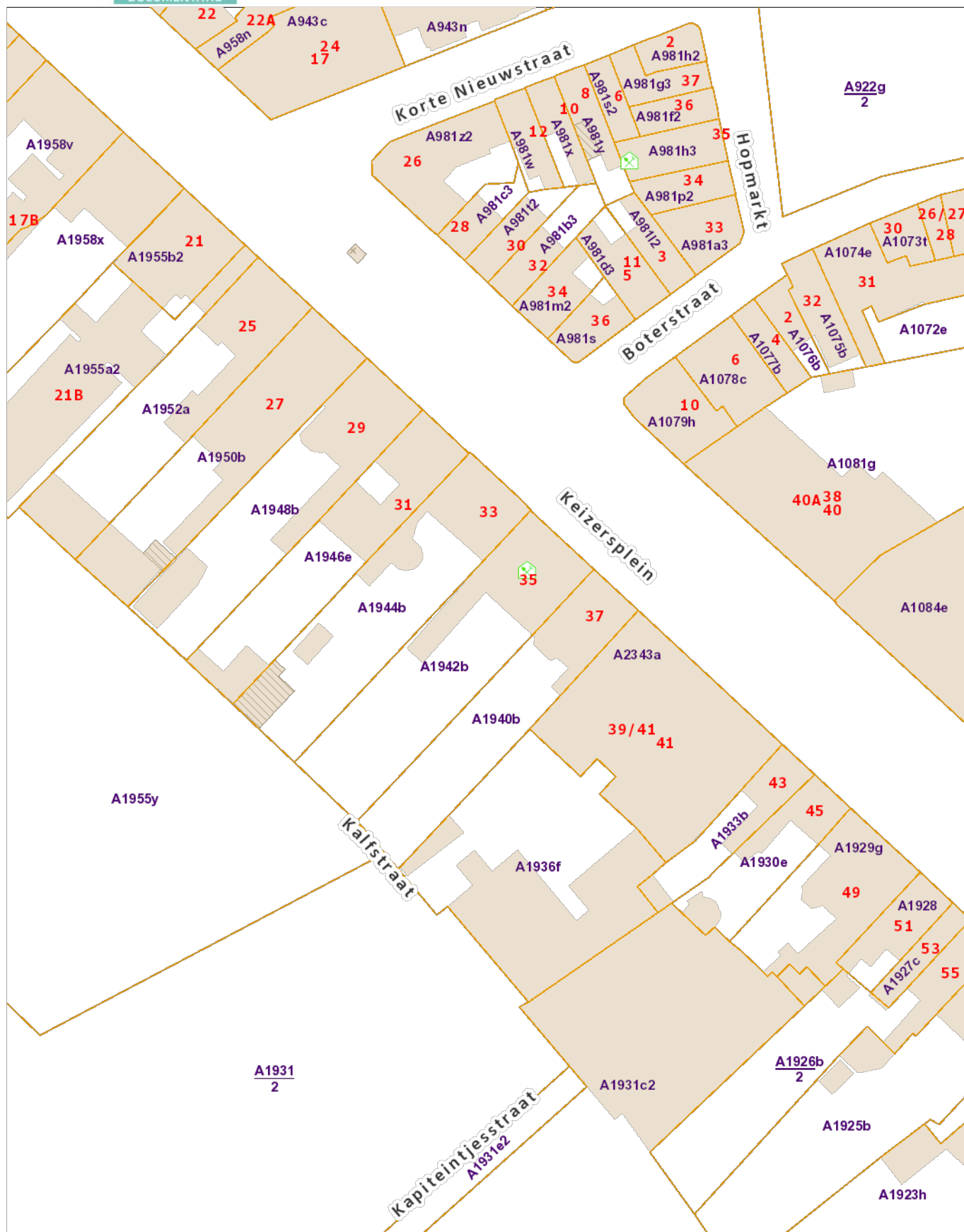
bron kaart boven: <https://www.geopunt.be/kaart>, geraadpleegd op 2 juli 2021

bron kaart volgende pagina: https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/?local=nl_BE, geraadpleegd op 2 juli 2021

Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
AALST 1 AFD

Meest recente toestand
Aangemaakt op 02/07/2021
Schaal: 1 : 1000



01.2 Juridische toestand

Eigenaar	Alostum Invest bv vertegenwoordigd door dhr. Dirk De Nul Tragel 60 — 9308 Hofstade dirk.denul@jandenul.com
Beschermde stadsgezicht	Keizersplein met aanpalende bebouwing
Datum beschermingsbesluit	23.10.1997
Naam beschermingsbesluit	Geografisch pakket Aalst
ID	3236
Beschermde monument	Keizersplein 33
Datum beschermingsbesluit	23.10.1997
Naam beschermingsbesluit	Geografisch pakket Aalst
ID	3236
Vastgestelde archeologische zone	Historische stadskern van Aalst
Datum vaststelling	19.02.2016
ID	5871
Vastgesteldbouwkundig erfgoed	Laat-classicistisch herenhuis
Datum vaststelling	28.11.2014
ID	5825
BPA	Keizerspoort
Datum goedkeuring	10.01.2000
Gewestelijk RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Datum goedkeuring	10.07.2003
URI	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/fcbe4f03-b056-4983-8a97-b7ed6134ddc2
Archeologienota	Vooronderzoek Aalst Keizersplein 33
Datum aktenaam	24.07.2020
ID	15447
Nota	Vooronderzoek Aalst Keizersplein 33
Datum aktenaam	20.03.2021
ID	17893



- beschermd monument
- beschermd stadsgezicht
- vastgesteld bouwkundig erfgoed
- vastgestelde archeologische zone
- gebieden geen archeologie - gewestelijk
- bouwkundig erfgoed - geheel (wet. invent.)
- bouwkundig erfgoed - element (wet. invent.)
- archeologisch erfgoed - geheel (wet. invent.)



01.3 Beschermingsbesluit

Het beschermingsbesluit van monument en stadsgezicht, het vaststellingsbesluit van de archeologische zone en het BPA werden ingesloten in bijlage bij dit beheerplan.

De onderdelen uit het beschermingsbesluit 'geografisch pakket Aalst' die van toepassing zijn op het classicistisch herenhuis Keizersplein 33, worden hieronder weergegeven.

Artikel 1. - Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, worden beschermd:
- als monumenten, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976,

Keizersplein 33: bekend ten kadaster: Aalst, 1ste afdeling, sectie A, 2de blad, 1ste deel, 1944a;

- omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde als voorbeeld van een in het eerste of tweede decennium van de 19de eeuw als één geheel opgevat groots architecturaal concept dat, ofschoon slechts gedeeltelijk gerealiseerd in deze voorbeelden uitdrukking geeft aan een laat-classicistisch geïnspireerde vormgeving met verwerking van Empire-elementen, met bovendien een zeer rijk uitgewerkt gevelfront geconcentreerd in het perspectivische verlengde van de Boterstraat.
- omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde van de woning met bepleisterde en beschilderde met rondboogvensters bij het gelijkvloers dat met imitatiebanden is afgewerkt, kolossale gecanneleerde Ionische pilasters over de door casementen met festoenen gescheiden verdiepingen, rijk in stucco uitgewerkt entablement met fries onder kroonlijst op klossen en driezijdig fronton met ovale oculus en versierd met festoenen, de gevelornamentiek een mengeling van Louis XVI- en Empirestijl.
- omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde van een later opgetrokken afzonderlijke inkomtravee in natuursteen, gevormd door rondboogpoort en in boogsegment uitgebouwd balkon met achter hoekpilasters en hoofdgestel verdiepte loggia;
- omwille van het algemeen belang wegens de artistieke waarde

als stadsgezicht:

Keizersplein met aanpalende bebouwing: (zoals afgebakend op plan)

- omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde als site van de in 1752 gedempte Karmelietenvest, in 1810 (naar aanleiding van het bezoek van Napoleon I) "Keizerlijk Plein" genoemd, grotendeels met bomen beplant en met een vooral bij de zuidelijke gevelwand dominerend karakteristiek beeld van 19de- eeuwse stadswoningen, twee tot drie bouwlagen hoog, met bepleisterde lijstgevels waarvan een aantal met kolossale pilasters, gebouwd in een classicistische, op Empire geïnspireerde en neoclassicistische stijlen, met karakteristieke accentuering van de linker travee door een inrijpoort met balkon of loggia.

bron: URI : <https://id.erfgoed.net/besluiten/11226>, geraadpleegd op 2 juli 2021

Inplanting cfr. goedgekeurde bouwwaanvraag 2021: het inpandig dakterras, het volume van de garage, de aanbouw en de tuinaanleg zijn gepland om uit te voeren in 2021-2022

schaal 1:500

02 Historische nota

02.1 Samenvatting bouwhistorische nota

02.2 Historische evolutie

02.2.1 Plannen

02.2.2 Voorgevel

02.2.3 Achtergevel

02.3 Historisch beeldmateriaal

02.4 Historisch ruimtegebruik

02.5 Gelaagdheid huidige toestand

02.1 Samenvatting bouwhistorische nota

Het bouwhistorisch onderzoek voor het restauratiedossier werd tweeledig uitgevoerd. Bouwhistorica Anneleen Cassiman (Casbo GCV) voerde een onderzoek uit in opdracht van Callebaut-architecten en historica Nathalie De Bondt voerde een onderzoek in opdracht van de opdrachtgever. Beide onderzoeken zijn neergelegd in een bouwhistorische nota op welke beiden als bijlage bij dit beheerplan als bijlage ingesloten werden. Hieronder volgt een samenvattend overzicht uit de bouwhistorische nota met een grafische weergave van de belangrijkste opgelijste bouwfases.

1791-1792

Aanleg Keizersplein ter plaatse van de oude voormalige stadsvesten. De Gentse architect Pieter De Somere en Aalsters stadsarchitect Jan Baptist Teirlinck werkten het basisconcept uit en legden stedenbouwkundige voorschriften vast voor de bebouwing aan het Keizersplein (28 februari 1792). De voorschriften stonden in het kader van een classicistisch totaalconcept van classicistische eenheidsarchitectuur rond het Keizersplein.

De straatnaam "Keizerlijke Plaats" werd naamgegeven in 1808.

De oude stadsgracht achteraan de percelen was volledig overwelfd in 1836.

ca. 1796 – 1804 De Gand

Het perceel is in bezit van Joseph De Gand. Vermoedelijk stond reeds voor 1796 hier een woning.

De woning, bestaande uit een woonhuis met L-vormige achterbouw met bergplaats(en), koetshuis en stallen, werd gebouwd door Joseph De Gand in classicistische stijl met invloeden van de empirestijl. Door haar centrale positie en rijkelijke uitwerking onder fronton vormde de herenwoning het centrale sluitstuk van de nieuwe bebouwing van het Keizersplein. De koetsdoorgang is op dit moment nog steeds visueel geïntegreerd in de gevelwand palend aan het pand Keizersplein nr. 35.

1804 – 1816 De Ruddere

1816 – 1932 D'Hamer – Van Mulders

"een huys met syne erve gestaen ende gelegen binnen de stad Aelst, ter keyserlyke Plaetse; letter C, n° 26, met den hof daer achter..."

1830-1832: verhuurd aan familie Boutez - De Witte

1932 – 1953 Bruneau

"une maison avec cour, jardin et autres dépendances située en la ville d'Alost, place impériale, section C, numéro 26."

1835: Het primitief kadasterplan toont de vorm van de bebouwing: een hoofdvolume

(woonhuis), met achterliggend L-vormig volume van bergplaats(en), koetshuis en stallingen. Binnen het L-vormig volume bevond zich een binnentuin en achter het volume een lusttuin. Dit woonhuis en een deel van de achterbouw bleven tot nu bewaard.

1853 – 1897 Schellekens – Jellie

"une maison avec cour, jardin et autres dépendances située en la ville d'Alost place impériale section C numero 26 comme au plan cadastral section A numéros 1945 et 1945."

Aankoop in 1853 waarna verschillende verbouwingswerken aan de woning en bijgebouwen worden uitgevoerd. Mogelijks was beeldhouwer Leonard-Victor Wery uit Aalst betrokken bij deze aanpassingen.

1875

Bouwvergunning verkregen voor:

- herstellingswerken aan de kroonlijst van het hoofdgebouw
- nieuwe ramen voorgevel op bouwlaag 2 en 3
- aanpassing begin 19e-eeuwse rondboogramen in de voorgevel op bouwlaag 1: de bestaande houten roedeverdeling werd verwijderd en het geheel voorzien van nieuwe espanjoetsluitingen; vermoedelijk toevoegen buitenluiken

1886-1887

Verbouwing van de volledige travee van de koetsdoorrit volgens bouwplan van architect Eduard Bouwens. Hierbij werd de volledige travee aan voor- en achtergevel verhoogd tot kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw. De voorgevel werd in deze fase voorzien van een gesculpteerde afwerking met arduin, rondboogvormige poortopening met nieuwe houten poort, inpandig terras met balkon en gecanneleerde pilasters met Corinthisch kapiteel en geprofileerde kroonlijst met attiek.

1894

Sloop van een deel van de bestaande L-vormige achterbouw en realisatie van nieuwe langere en smallere aanbouw. Enkele binnendeuren, vloeren en wandbetegeling uit deze fase werden bewaard tot heden.

1875-1895

Aanpassingswerken aan het interieur van het hoofdgebouw en de koetsdoorrit.

- aanpassing koetsdoorrit met een meer rijkelijke wand- en plafondafwerking.
- herinrichting salons gelijkvloers : nieuwe stucwerkplafonds (of grondige aanpassing door de toevoeging van meer decoratie),
- nieuwe laat-19de-eeuwse haardmantels, nieuwe parketvloeren en nieuwe wandbekleding (o.a. imitatie goudlederbehang)

- herinrichting vestibule met nieuwe binnendeuren met houtimitatieschildering en toevoeging van decoratieve supra-porta's
- herinrichting nachthal eerste verdieping met behoud begin 19e-eeuwse binnendeuren welke voorzien worden van een houtimitatieschildering en toevoeging nieuwe supraporta's naar analoog vestibule.
- nieuwe ramen achtergevel met toepassing van espanjoletten met engelenkopjes als bekroning van de naald (niveau 1: kopjes bewaard)

1895 – 1912 Schellekens

De woning is in deze periode in gebruik als verhuurpand:

- 1895-1902: familie Vandersmissen
- 1902-1923: familie De Bethune

1912 – 1920 Nationale Bank Brussel

De woning blijft in deze periode in gebruik als verhuurpand met behoud bestaand huurcontract

"un hotel avec ses dépendances et jardin situé à Alost place impériale connu au cadastre Section A, numéros 1944a et 1945a, avec une contenance de dix ares soixante centiares"

"Les vendeurs se réservent le droit d'enlever une cheminée en bois de chêne, sculpté avec l'encadrement de la cheminée, se trouvant dans une place avec logia, au premier étage au dessus du porche, de la maison vendue"

1912-1919 familie De Bethune

Tijdens de Eerste Wereldoorlog was tevens de Kommandatuur van Aalst gevestigd in de woning. Kort na de oorlog in 1918 werd de woning na het vertrek van de Kommandatur volledig leeggeplunderd.

1920 – 1922 Van Der Schueren Stichelmans

"une maison d'habitation avec ses dépendances et jardin situé à Alost Place Impériale comme au cadastre section A numéros 1944a et 1945a."

1922 – 1951 De Wolf – De Naeyer

Aankoop in 1922 waarna het pand tot 1935 als verhuurpand in gebruik bleef.

Vanaf 1935 in gebruik als eigen woning waarbij een aantal verbouwingswerken aan exterieur en interieur werden uitgevoerd.

- aanpassing van de achtergevel waarbij de luiken werden verwijderd en het gelijkvloers werd voorzien van houten rolluiken in opbouw
- de achtergevel werd in deze periode ook voorzien van de imitatie-natuursteen bepleistering met steenmotief

- uitbreidingen van de achterbouw om de bruikbare breedte te vergroten
- aanpassingen in het interieur waarbij oa. de doorrit werd voorzien van een nieuwe, gele cementtegelvloer, de achterdeuren voorzien werden van glas in lood in achterzetramen etc.

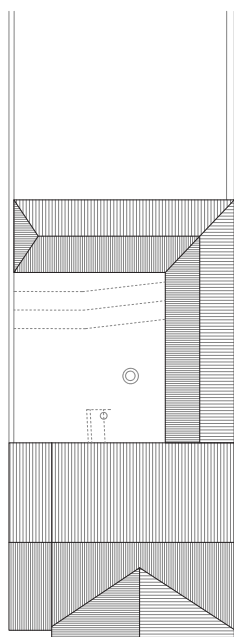
1951 – 2019 Steyaert - Mulier

Aankoop in 1951 waarna een aantal verbouwingswerken aan exterieur en interieur werden uitgevoerd.

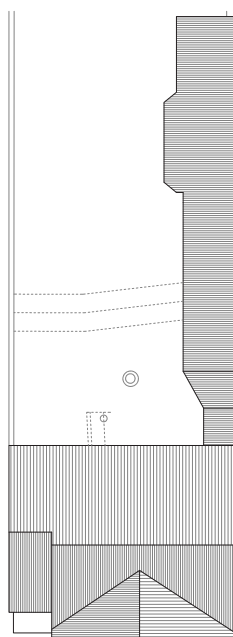
- vernieuwing van de trappenpartij centraal in de achtergevel waarbij de traptreden gerecupereerd werden van het gedemonteerde Russisch paviljoen van Expo '58
- de achterbouw werd gedeeltelijk gesloopt en bij het behouden deel werd een bestaande aanbouw vervangen door een halfcirkelvormig veranda waarin de keuken werd ingericht.
- inrichting van een dokterskabinet op het gelijkvloers in de ruimte gelegen aan de achtergevel waarbij de bestaande deuropening werd aangepast tot raamopening
- inrichting toilet in de vestibule onder de overloop van de trap
- verschillende ruimtes werden heringericht door meubelmaker en interieurarchitect Emiel Veranneman

02.2 Historische evolutie

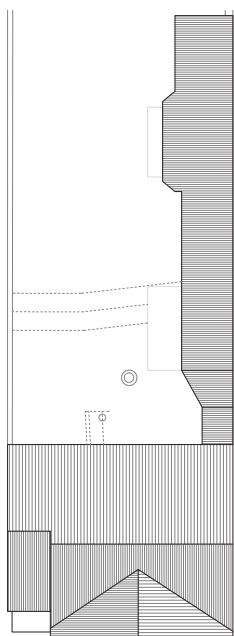
02.2.1 Plannen



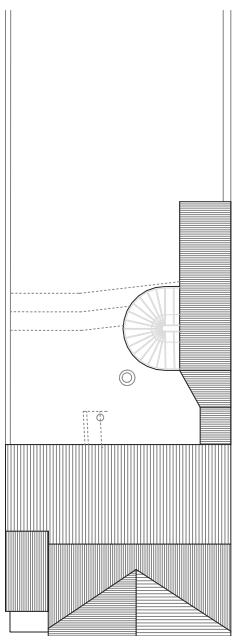
1796-1804



1853-1895



1922-1951



1951-heden

02.2.2 Voorgevel



1796-1804



1853-1895



1922-1951



1951-2019

HERENWONING DERUDDERE — 02 Historische nota

02.2.3 Achtergevel



1796-1804



1853-1895



1922-1951



1951-2019

HERENWONING DERUDDERE — 02 Historische nota

02.3 Historisch beeldmateriaal



ca. 1777 Ferrariskaart - voor de bouw; braakliggende gronden van afgebroken stadsvesten



1796 - tekening uit boek "De Comitatu Alostano" die ideaalbeeld van de gevelwand langs het Keizersplein toont (grotendeels ook zo gerealiseerd)



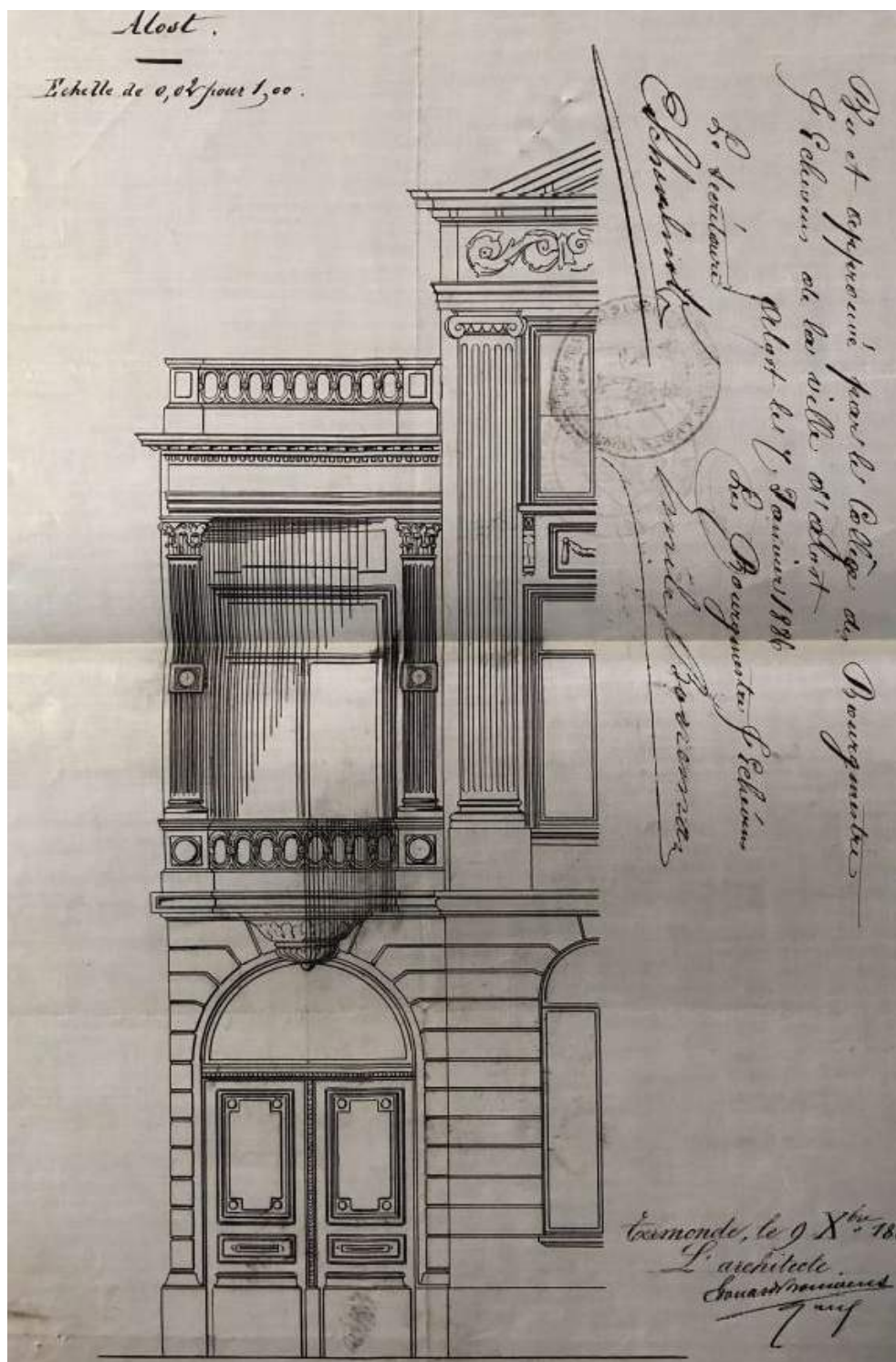
1835 primitief kadaster



1841 kaart Atlas der Buurtwegen



1842-1879 Popp-kaart



1877 - gevel voor het verkrijgen van de bouwvergunning voor de toegangspoort



1904 NGI-kaart



1906





1913



1948 / 1951



1922-1951



1922-1951



1951-2019

02.4 Historische ruimtegebruik

zie bijlage b0

02.5 Gelaagdheid huidige toestand

zie bijlage b0

03 Inventarisatie

03.1 Overzicht plannen bestaande toestand

03.2 Inventaris van de erfgoedelementen

03.2.1 Erfgoedelementen exterieur en interieur

03.2.2 Fiches interieur

03.2.3 Buitenschrijnwerk

03.2.4 Dakconstructie en spanten

03.2.5 Reeds uitgevoerde vooronderzoeken

03.3 Quicksan van schade

03.3.1 Exterieur en stabiliteit

03.3.2 Interieur

03.1 Overzicht plannen bestaande toestand

Zie bijlage b0

03.2 Inventaris van de erfgoedelementen

03.2.1 Erfgoedelementen exterieur en interieur

Voor de inventarisatie van de bestaande toestand verwijzen wij naar de historische nota van Anneleen Cassiman, dat werd ingesloten in bijlage bij dit beheerplan. Paragraaf 3 “bouwhistorisch onderzoek in situ” beschrijft met begeleidende foto’s de erfgoedelementen van zowel exterieur als interieur.

3. Bouwhistorisch onderzoek in situ	24
3.1 Gevels	24
3.1.1 Voorgevel	24
3.1.2 Achtergevel	28
3.1.3 Gevels bijgebouwen	33
3.1.4 Tuinmuren	36
3.2 Kelderverdieping	40
3.2.1 Ruimte -1.1 en -1.3	40
3.2.2 Ruimte -1.2	43
3.2.3 Ruimte -1.4	48
3.2.4 Ruimte -1.5	49
3.2.5 Ruimte -1.6	52
3.2.6 Ruimte -1.7	56
3.3 Gelijkvloerse verdieping	59
3.3.1 Ruimte 0.1 - koetsdoort	59
3.3.2 Ruimte 0.2 – salon 1	65
3.3.3 Ruimte 0.3 – vestibule	69
3.3.4 Ruimte 0.4 – kamer	73
3.3.5 Ruimte 0.5 – salon 2	75
3.3.6 Ruimte 0.6 – salon 3	80
3.3.7 Ruimte 0.7 - vestiaire	84
3.3.8 Ruimte 0.8	86
3.3.9 Ruimte 0.9 - keuken	88
3.3.10 Ruimte 0.10 - berging	89
3.3.11 Ruimte 0.11 – berging	90
3.4 Eerste verdieping	93
3.4.1 Ruimte 1.1	93
3.4.2 Ruimte 1.2	97
3.4.3 Ruimte 1.3	101
3.4.4 Ruimte 1.4	103
3.4.5 Ruimte 1.5	108
3.4.6 Ruimte 1.6	111
3.4.7 Ruimte 1.7	117
3.4.8 Ruimte 1.8	120
3.4.9 Ruimte 1.9	121
3.4.10 Ruimte 1.10	124
3.5 Tweede verdieping	126
3.5.1 Ruimte 2.1	126
3.5.2 Ruimte 2.2	128
3.5.3 Ruimte 2.3	131
3.5.4 Ruimte 2.4	134
3.5.5 Ruimte 2.5	137
3.5.6 Ruimte 2.6	139
3.5.7 Ruimte 2.7	144
3.6 Zolderverdieping	147
3.6.1 Ruimte 3.1 en 3.2	147
3.6.2 Ruimte 3.3	152

03.2.2 Fiches interieur

Zie bijlage b0

03.2.3 Buitenschrijnwerk

Voor de inventarisatie van het buitenschrijnwerk verwijzen wij naar de details van het schrijnwerk in bijlage. Zie onderstaande plannen voor de detailnummering.



03.2.4 Dakconstructie en spanten

Zie bijlage b0

03.2.5 Reeds uitgevoerde vooronderzoeken

In het kader van het restauratiedossier werden recentelijk heel wat voorstudies uitgevoerd op het monument. De resultaten ervan zijn te vinden in het restauratiedossier dat werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed op 25.09.2020.

- destructief onderzoek i.f.v. archeologie en riolering, opbouw funderingen, kelderwanden, vloeropbouwen en moerbalken, cementering achtergevel, schouwkanalen, baksteenformaten
- stratigrafisch onderzoek
- archeologisch onderzoek
- proefrestauratie (interieur en gevelreiniging)
- stabiliteitsonderzoek
- energie-audit
- reinigingstesten
- analyse historisch schilderwerk en behang interieur

Verdere vooronderzoeken

- asbestinventaris
- advies demontage en restauratie door erkend parkettist
- akoestische studie



03.3 Quicksan van schade

03.3.1 Exterieur en stabiliteit

Fundering

- Fundering onvoldoende diep aangezet
- Verzakking (3°) van de voorgevel, richting Keizersplein. Verzakking uit zich voornamelijk t.h.v. voorgevel: scheurvorming in tipgevels en in centrale muur in het gebouw
- Extra versteviging d.m.v. kolom (excentrisch geplaatst) onder vroegere dokterskabinet
- Koetshuis: zettingen t.g.v. beperkte fundering (22cm scheefstand over lengte van 6m)

Spanten

- Door verzakking voorgevel zijn de spanten in richting van de straat verzakt waarna grote opblokkingen (tot 12 cm) tussen spanten en gordingen zijn toegevoegd.
- Voldoende dimensionering maar de geometrie is onvoldoende effectief, waardoor twee spanten bijkomend werden ondersteund
- Verbindingen her en der losgekomen door verzakking voorgevel, en soms ontdebeld of extra ondersteund
- Aantasting houtborende insecten (t.g.v. dampdicht systeem achtergevel)

Houten roosteringen vloeren

- Doorbuiging t.g.v. belasting
- Balken in helling t.g.v. zettingen van het gebouw (vooraan 12cm)

Gewelven

- Gewelven vertonen scheurvorming t.g.v. zettingen
- Beperkt bovenliggend pakket
- Kelders: droog

Dakbedekking en kroonlijst

- Asbesthoudende vezelcementleien: vertonen oppervlakteverwerking en mosgroei
- Nok en dakranden afgewerkt met zink: vertonen oppervlakteverwerking (herenwoning + achterbouw)
- Voorgevel: ontbrekende elementen aan de tandlijst
- Bakgoten: sterke verwerking van hout en afbladderende aferkingslagen
- Geen isolatie en onderdak

Voorgevel

- Ten gevolge van het grote pakket afwerkingslagen zijn de decoratieve elementen sterk gecraqueleerd waardoor scherpste en detaillering verloren gaat.
- Scheurvorming / loskomend pleisterwerk, vervuiling

Achtergevel

- Scheurvorming / loskomend pleister- en schilderwerk, vervuiling
- Door de cementering (= dampdicht systeem) die werd aangebracht aan de gevel zijn volgende schadepatronen zichtbaar
 - Vochtschade (en zouten)
 - Aantasting moerbalken / balkkoppen t.g.v. vocht
 - Roestvorming in trekankers waardoor parement wordt opengedruwd en scheurvorming ontstaat



- verwering schrijnwerk
- verwering goot
- vervuiling
- afbladdering verf
- invulling
- mosgroei
- scheur
- verzakking

Kopse gevels

- Vorstschade
- Uitgespoeld voegwerk
- Scheurvorming tgv zettingen

Zijgevel koetshuis

- Sterk afbladderende verf en blaasvorming te wijten aan vochtproblematiek

Tuilmuren

- Sterke mosvorming en vervuiling

Buitenschrijnwerk

- Verweerde afwerkingslagen en mastiek
- Roestvorming op hang- en sluitwerk
- Houtrot / aantasting voornamelijk thv onderdorpel
- Slijtage thv de randen van opengaande delen
- Schrijnwerk is reeds verzakt waardoor bestaande detaillering reeds werd weggeschaafd en verbindingen zijn losgekomen
- Lokaal sterke aantasting van het schrijnwerk t.g.v. condensatie (onvakkundig uitgevoerde achterzetbeglazing)

OPMERKING: Zie bijlage voor de aanduiding van de asbesthoudende elementen op plan.

03.3.2 Interieur

Zie bijlage b0

04 Waardeoordeel en erfgoedwaarden

04.1 Beschrijving van de erfgoedwaarden

04.1.1 Historische waarde

04.1.2 Artistieke waarde

04.2 Waardeoordeel op plan

04.2.1 Criteria voor het waardeoordeel

04.2.2 Exterieur

04.2.3 Interieur

04.1 Beschrijving van de erfgoedwaarden

De bescherming als monument dateert van 23 oktober 1997 en gebeurde voor het hoofdgebouw en het koetshuis, omwille van het algemeen belang wegens de historische en artistieke waarde. In ditzelfde beschermingsbesluit is het perceel eveneens opgenomen als stadsgezicht, omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde. ¹

04.1.1 Historische waarde

Definitie

"Een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van een (maatschappelijke) ontwikkeling, gebeurtenis, figuur, instelling of landgebruik uit het verleden van de mens" ²

Betekenis voor herenwoning Deruddere

De bouw van de herenwoning Deruddere wordt gekaderd in de 19e eeuwse stadsontwikkeling. Dit was een periode waar bevolkingsgroei gepaard ging met heel wat maatschappelijke veranderingen, zoals de industrialisatie en economische bloei. Het ontwerp van de woning volgt stedenbouwkundige voorschriften die werden opgelegd voor het totaalconcept van de bebouwing langs het Keizersplein. Deze voorschriften bepaalden de onder meer de rooilijn, het aantal bouwlagen en het materiaal voor de dakbedekking.

Het monument is dan ook een toonvoorbeeld van een herenwoning binnenin een ontworpen eenheidsarchitectuur uit het begin van de 19e eeuw. De esthetiek vertegenwoordigt het laat-classicisme (Louis XVI-stijl) met Empire stijlinvloeden. Typerende kenmerken zijn de bepleisterde gevel die op het gelijkvloers met imitatiebanden afgewerkt is, de rondboogvensters op het gelijkvloers, het beklemtonen van de verticaliteit op de verdiepingen door de Ionische pilasters met cannelures, de festoenen tussen de ramen van de verdiepingen, de geornamenteerde fries onder de kroonlijst, het fronton met gedecoreerd oculus, de ritmiek van de klossen en lijsten,... De in een tweede fase opgetrokken travée van de koetsdoorgang onderscheidt zich door o.m. het materiaalgebruik van natuursteen en de verdiepte loggia met half rond balkon.

¹ zie ook hoofdstuk inventarisatie van dit beheerplan en de in bijlage ingevoegde beschermingsbesluiten.

² online raadpleging op 15 november 2019, via <https://id.erfgoed.net/thesauri/waardetypes/43>

De woning is grotendeels bewaard gebleven volgens zijn 19e eeuwse toestand. Nog steeds is de voorgevel in de westelijke gevelwand van het Keizersplein, in het oog springend als rijkelijk middelpunt, zorgend voor de symmetrie van de gevelwand.

De historische indeling van het hoofdgebouw bleef bewaard. De typologie van tuinkamer, apart circuit voor bedienden, onderverdeling man vs. vrouw, salons aan straatzijde,... zijn kenmerkend voor die periode.

04.1.2 Artistieke waarde

Definitie

*"Een onroerend goed heeft artistieke waarde als het getuigt van het kunstzinnige streven van de mens in het verleden. De artistieke waarde omvat ook het vakmanschap; een bewuste handeling van de mens."*³

Betekenis voor herenwoning Deruddere

De artistieke waarde van de herenwoning Deruddere uit zich in het kostbare interieur en decoratieve exterieur. In de beginperiode van de bouw waren de percelen aan het Keizersplein immers voorbehouden voor de rijkere bovenklasse. Ook latere aanpassingen aan het monument, die telkens gebeurden met kwalitatieve materialiteit en volgens de stijl van het moment, vormen een toegevoegde artistieke waarde voor het monument. Noemenswaardig zijn de verbouwing van de koetsdoorn naar bouwplan van Eduard Bouwens en de aanpassingen voor interieur en schrijnwerk in het einde van de 19e eeuw tot begin 20e eeuw.

In het interieur zijn heel wat afwerkingen bewaard gebleven. Van artistieke waarde zijn de stucwerk ornamentiek en veelvuldig gebruik van geprofileerd lijstwerk, de royale traphal, de details in zowel buiten- als binnenschrijnwerk (zoals de kopjes en het sluitwerk), het inzetten van natuursteen materialen, de (empire en neoclassicistische) haardmantels, schilderijen (zoals de polychromie en marmerimitatie), intarsia, behang en lambrisering.

³ online raadpleging op 15 november 2019, via <https://id.erfgoed.net/thesauri/waardetypes/40>



Interieurfoto's zie bijlage b0

04.2 Waardeoordeel op plan

04.2.1 Criteria voor het waardeoordeel

Drie criteria

De gradatie van erfgoedwaarde wordt bepaald door de ouderdom van de elementen en door de wijze van aanpassen doorheen de tijd. De criteria die werden gehanteerd voor het waardeoordeel zijn de waarden van het beschermingsbesluit: artistieke en historische redenen.

Naast de criteria worden de volgende afwegingen gemaakt

Leeftijd: Hoe ouder het element, hoe 'historischer' en dus hoger de erfgoedwaarde wordt geschat.

Context: Indien een erfgoedelement in een groter geheel/concept is geconstrueerd, verhoogt dit de waarde. Zo zal bijvoorbeeld een authentiek interieurelement, dat als enige nog resteert in de ruimte, een mindere erfgoedwaarde bevatten dan indien de rest van het interieur bewaard was gebleven.

Aanpassing: Sommige authentieke elementen werden reeds aangepast. De gradatie en wijze van het 'bewerken' van het element heeft invloed op de waarde. Hoe meer de gedane werken het historisch model respecteerden en hoe meer historisch materiaal nog aanwezig is in het element, hoe hoger de erfgoedwaarde.

Nieuwe' elementen worden als nieuw beschouwd indien het werd toegevoegd na de bescherming van 1997.

Er worden drie gradaties erfgoedwaarden onderscheiden

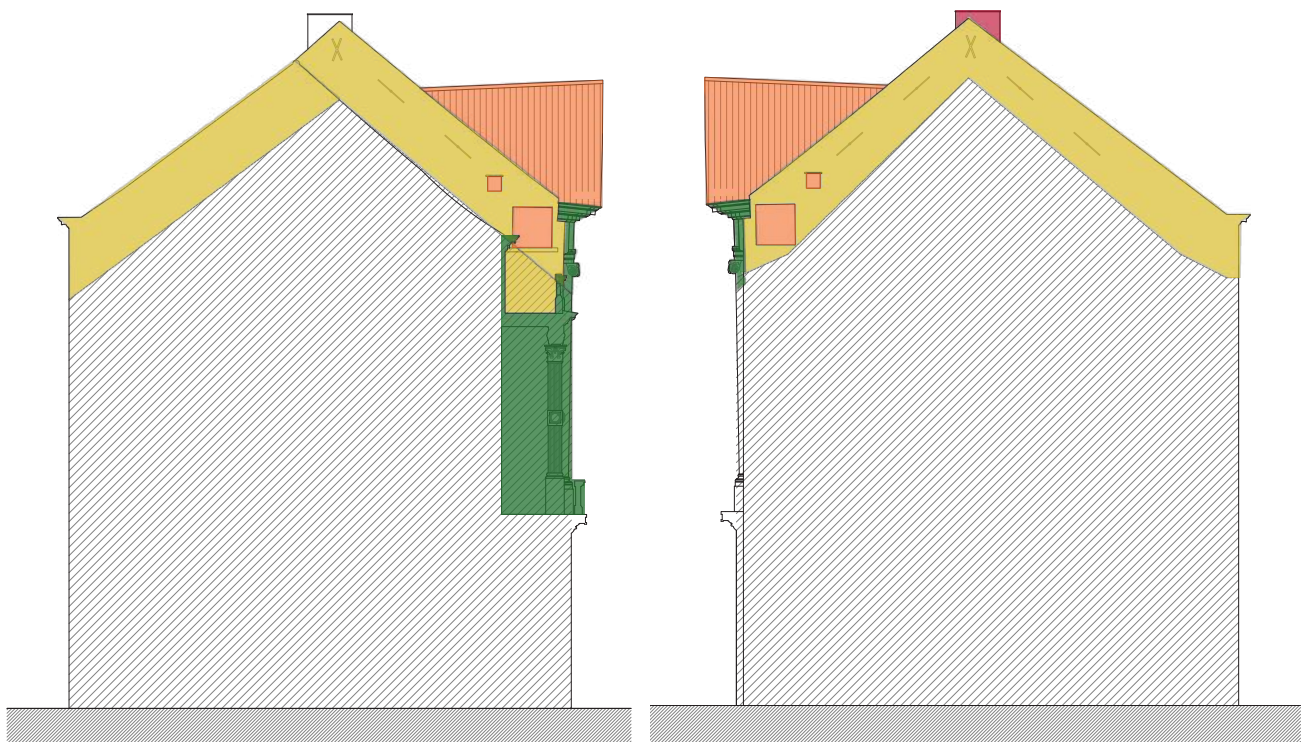
-  hoge erfgoedwaarde
= authentieke elementen; indien gerestaureerd gebeurde dit volledig volgens het oorspronkelijke model
-  erfgoedwaarde
= authentieke elementen die sterk werden aangepast of elementen uit een historische fase later dan de bouw van de woning
-  indifferente waarde
= nauwelijks tot geen historisch materiaal aanwezig
-  negatieve waarde
= afbreuk doend aan de erfgoedwaarde

04.2.2 Extérieur

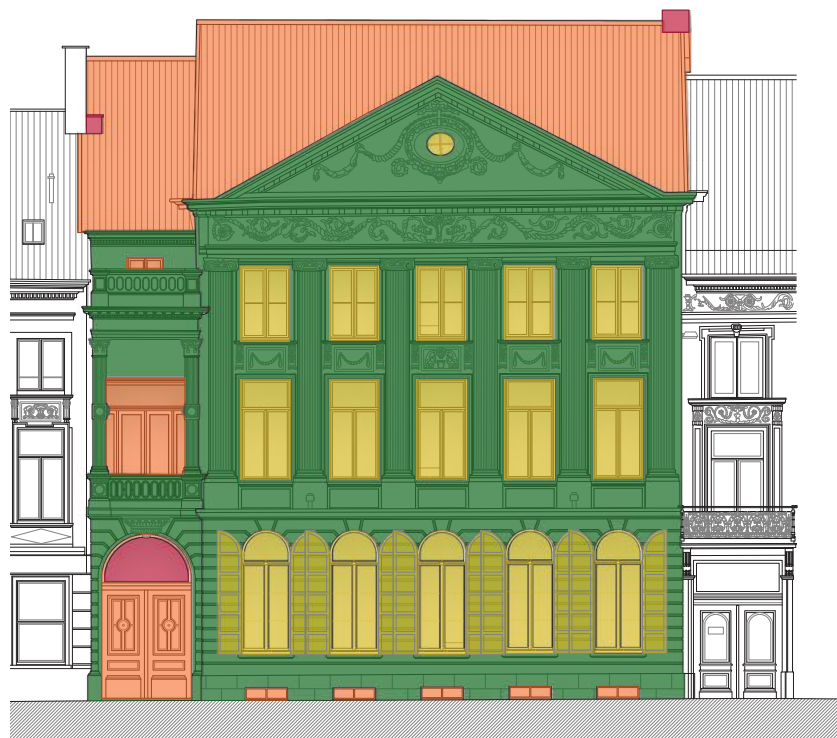


- hoge erfgoedwaarde
- erfgoedwaarde
- indifferente waarde
- negatieve waarde

Zijgevel (koetshuis)



Kopse gevels



- hoge erfgoedwaarde
- erfgoedwaarde
- indifferente waarde
- negatieve waarde

Voorgevel



Achtergevel

04.2.3 Interieur

zie bijlage b0

05 Beheervisie

05.1 Beheerdoelstellingen

05.2 Visie hoofddoelstellingen

05.2.1 Hoofddoelstelling 1: het behoud van de nog
aanwezige erfgoedelementen

05.2.2 Hoofddoelstelling 2: herstel van aanwezige schade
en restauratie van de erfgoedelementen, onderhoud

05.3 Visie nevendoelstelling

05.3.1 Nevendoelstelling 1: restauratie en
herbestemming

05.1 Beheerdoelstellingen

Hoofddoelstelling 1: het behoud van de nog aanwezige erfgoedelementen

Hoofddoelstelling 2: herstel van aanwezige schade en restauratie van de erfgoedelementen, onderhoud

In paragraaf 5.2 wordt de visie uitgeschreven voor het bereiken van deze hoofddoelstellingen.

Nevendoelstelling 1: restauratie en herbestemming

In paragraaf 5.3 wordt de visie uitgeschreven voor het bereiken van deze nevendoelstelling.

In hoofdstuk 6 worden de mogelijke maatregelen voor de hoofd- en nevendoelstellingen in rekening genomen.

05.2 Visie hoofddoelstellingen

05.2.1 Hoofddoelstelling 1: het behoud van de nog aanwezige erfgoedelementen

Algemeen is de oorspronkelijke toestand van het gebouw goed bewaard gebleven. Een belangrijk deel van deze hoofddoelstelling is het behoud van de elementen, die in het waardeoordeel (zie vorig hoofdstuk) een erfgoedwaarde of een hoge erfgoedwaarde bezitten. Deze erfgoedelementen zijn de authentieke bouwdelen, die ofwel in hun geheel ofwel nog deels aanwezig zijn in de huidige toestand. Het historisch materiaal in de herenwoning Deruddere gaat terug tot het begin van de 19e eeuw en dient in stand gehouden te worden.

Bij alle werken of ingrepen dienen de waarden van het beschermingsbesluit in acht genomen te worden. In hoofdstuk 6 worden de restauratieve werken behandeld voor het bereiken van deze hoofddoelstelling. Er werden in het laatste jaar allerlei vooronderzoeken uitgevoerd op het monument, die bijdragen om de maatregelen voor behoud (en eventuele aanpassingen) op een verantwoorde manier te concipiëren. Zie ook paragraaf "03.2.3 reeds uitgevoerde vooronderzoeken" voor meer uitleg hierover.

05.2.2 Hoofddoelstelling 2: herstel van aanwezige schade en restauratie van de erfgoedelementen, onderhoud

Het herstel van de aanwezige erfgoedelementen maakt een belangrijk deel uit van de hoofddoelstelling. Aftakeling en schade zijn nu eenmaal onvermijdelijk, is het nu gerelateerd aan ouderdom, mechanisch, chemisch of fysisch. De belangrijkste schade wordt opgesomd in par. '3.3.1. algemeen' bij de quickscan. Zie ook volgend hoofdstuk 'beheermaatregelen' in dit beheerplan, waar een samenvattende oplijsting wordt gemaakt van de (potentieel) geplande werken. Verder blijft periodiek nazicht en onderhoud noodzakelijk.

Het herstel van de (toekomstige) schade moet worden ingepland en dit volgens de regels van de kunst. Daarnaast moet bekeken worden welke restauratieve werken gecombineerd kunnen worden met ingrepen i.f.v. de nevendoelstelling. Hoe minder hoog de erfgoedwaarde, hoe meer toelaatbaarheid er bestaat voor aanpassingen. Een vereiste voor aanpassingen is het blijven instandhouden van de aanwezige erfgoedwaarden en een voldoende motivatie naar het Agentschap Onroerend Erfgoed toe. Uiteraard mag er bij de maatregelen en aanpassingen geen gevolgschade of versnelde aftakeling van het materiaal gelinkt zijn.

In paragraaf 5.3. en in hoofdstuk 6 worden de restauratieve werken behandeld voor het bereiken van deze hoofddoelstelling.

05.3 Visie nevendoelstelling

05.3.1 Nevendoelstelling 1: restauratie en herbestemming

Deze nevendoelstelling omvat de restauratie die op korte termijn gepland is (2021-2022), waarvan reeds een dossier werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (ref. 4.003/41002/151.2).

De filosofie van deze ingreep is de restauratie van het gebouw volgens de hoofdoelstellingen van behoud en herstel zoals werd uiteengezet in vorige paragraaf. Er is hierbij aandacht voor de huidige comforteisen en de heersende technische normen. Er zal in de meest waardevolle ruimtes steeds getracht worden de erfgoedwaardevolle elementen maximaal te behouden. Hiertoe zullen de meest ingrijpende wijzigingen zich voornamelijk manifesteren in de zones die zich in het oorspronkelijk ontwerp eveneens dienstbaar opstelden voor verandering of vernieuwing.

Naast herstel en behoud heeft deze restauratie een herbestemming voor ogen van het beschermde pand, waar deze nevendoelstelling op wil ingaan. De herbestemming houdt een optimalisatie van het programma in. De restauratiefilosofie voor de herbestemming beoogt om deze op een respectvolle manier met zijn eigen gelaagde geschiedenis uit te voeren en dit op een economisch verantwoorde manier. De interventie moet duurzaam zijn naar de toekomst en verschillende toekomstige functies mogelijk maken en/of de indeling kunnen opvangen zonder grote toekomstige werken.

De herenwoning Deruddere is gelegen in een van de kerncentrumsteden van Vlaanderen. Met een oppervlakte van 1.200m² is een dergelijke woning niet meer van deze tijd. Verdichting en wonen in de stad is samen met herbestemming een van de kernpijlers van de nieuwe Vlaamse Regering. In het voorstel van de herbestemming wordt voorgesteld deze herenwoning een toekomst te geven in de vorm van drie afzonderlijke woonentiteiten: één grondgebonden woning en twee grote appartementen. Het doel is samenwonen in een prachtig historisch pand. Dit biedt een vrijwaring voor ons patrimonium en duurzaamheid op vlak van gebruik van het monument.

Het historische vooronderzoek en de verschillende materiaaltechnische vooronderzoeken hebben de nodige inzichten gegeven om de historische gelaagdheid van de woning bloot te leggen en de erfgoedwaardeoordelen te vormen. Zie ook hoofdstuk 4 in dit beheerplan. Bijkomende onderzoeken zijn heden lopende om maximale informatie over de historische interieurafwerkingen te verkrijgen en het waardeoordeel voor het interieur te verfijnen.

Het ontwerpprincipe is om het historisch gebruik van de volumetrie door te zetten, namelijk de voorbouw met de hoofdfuncties, gecombineerd met de achterbouw voor

ondersteunende functies. De meeste waardevolle ruimten worden in zijn volledig gelaagde opbouw en sfeer opgewaardeerd. De ondersteunende functies in de aanbouw worden ten dienste gesteld van de hoofdruimten in het hoofdgebouw. Bijkomend wordt in het ontwerp omgegaan met het gegeven dat de bovenste bouwlagen een andere afwerking, samenhang, gelaagdheid en historisch ruimtegebruik kennen dan de twee onderste bouwlagen. Niveau 2, niveau 3 en de zolder worden bijgevolg anders geconcepieerd dan de het gelijkvloers en niveau 1.

Het koetshuis is stabiliteitstechnisch in heel slechte toestand. Omwille van zijn historische waarde, wordt dit volume maximaal behouden en hersteld, zo ook de verbindingsgang.

Om het monument en de nieuwe functies te verenigen, wordt een glazen uitbouw voorzien met verbindend volume dat een grote transparantie en doorzicht biedt naar het monument. Omwille van een optimale toegankelijkheid en een flexibel toekomstig gebruik, worden de verdiepingen allen afzonderlijk van elkaar toegankelijk gemaakt door middel van een bijkomende circulatiekern in de reeds meest gewijzigde zone van het hoofdgebouw.

De gedetailleerde restauratievisie betreffende het exterieur, de stabiliteit en het interieur (omschrijving per ruimte) werden ter info ingesloten in bijlage bij dit beheerplan.

Afbeelding: zie bijlage b0

06 Beheermaatregelen

06.1 Algemeen

06.2 Oplijsting van beheermaatregelen

06.2.1 Exterieur

06.2.2 Interieur

06.1 Algemeen

Actief en passief behoud

Het is volgens het onroerenderfgoeddecreet verboden om beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde kunnen aantasten. Dat heet het passief behoudsbeginsel. Er is ook een actief behoudsbeginsel dat zegt dat je tijdig werken moet uitvoeren voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, de herstelling en het onderhoud van je beschermd goed.¹

In volgende paragraaf volgt een oplijsting van beheermaatregelen voor actief behoud. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om het beschermde monument te restaureren en dienen te voldoen aan de visie voor het erfgoed en de randvoorwaarden, zoals besproken in het vorige hoofdstuk. De maatregelen zijn enerzijds gebaseerd op de huidige staat van conservatie van het erfgoed en bevatten dus dringend te ondernemen stappen, maar anderzijds bevatten deze ook eventuele toekomstige ingrepen.

De meest urgente aan te pakken zaken zijn:

- stabiliteitstechnische problematiek (verzakkingen en gevolgschade)
- verwijderen asbesthoudende elementen cfr. asbestinventaris, bv. leien dak²
- behandeling tegen houtborende insecten/zwammen

Onderstaande lijst is niet limitatief. Bij de opmaak van restauratiedossiers dient meer in detail gegaan te worden en dient elke maatregel door een specialist ter zake (architect, restauratiearchitect, (stabiliteits-)ingenieur, kunsthistoricus...) te worden bestudeerd en goedgekeurd. Er dient te worden verzekerd dat de doelstellingen en erfgoedwaarden blijvend gerespecteerd worden, bijvoorbeeld door erop toe te zien dat de vernieuwing/reconstructie van erfgoedelementen enkel gebeurt wanneer herstel niet meer mogelijk is.

Zie ook het restauratiedossier dat werd ingediend bij het Agentschap voor de reeds geplande restauratie-ingrepen.

¹ Agentschap Onroerend Erfgoed [online] via <https://www.onroerenderfgoed.be/het-goed-beschermd> (geraadpleegd op 29-01-2019)

² Zie bijlage voor de aanduiding van de asbesthoudende elementen op plan.

Legende

HD	"Hoogdringendheid" - hoogdringend herstel werkzaamheden incl. herstel van gevolgschade's	binnen het jaar
D	"Dringende verbeteringswerkzaamheden" - inhaalbeweging tov. voorbije jaren zonder restauratie	1-4 jaar
KT	"Korte termijn" - verbeteringswerkzaamheden noodzakelijk binnen tijdspanne van 10 jaar (of: niet zozeer dringende verbeteringswerkzaamheden)	5-10 jaar
LT	"Lange termijn" - verbeteringswerkzaamheden gepland binnen tijdspanne van 24 jaar (of: niet dringende werken)	11-24 jaar

Opmerking: deze opdeling is slechts een inschatting en kan niet als dwingend worden beschouwd om bepaalde beheermaatregelen op een bepaald tijdstip te laten uitvoeren.

Opmerking: met de term 'achtergevels' wordt in dit hoofdstuk bedoeld: ook de zijgevel van het koetshuis en de kopse gevels

06.2 Oplijsting van beheermaatregelen

06.2.1 Exterieur

Monitoring - algemeen

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Inspectie monumentenwacht		drie/vijfjaarlijks	x	KT
Visuele inspecties		jaarlijks	x	KT
Verwijderen van alle asbesthoudende elementen cfr. asbestinventaris (interieur + exterieur)	x			HD

Werfinstallatie

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Algemene werfinrichting: staat van bevinding, gedetailleerde werfplanning, werfbord	x			LT
Bouwplaatsvoorzieningen (stelling en hystoestellen)	x			LT
Veiligheidsvoorzieningen opgelegd door veiligheidscoördinator	x			LT
Beschermingsmaatregelen	x			LT
Omleiden en herplaatsen nutsleidingen	x			LT
Graafwerken bouwputten	x			LT

Buitenaanleg

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Vernieuwen van vloerafwerking terrassen en paden	x			LT
Onderhoud en (plaatselijk) herstel van terrassen en paden		jaarlijks		KT
Onderhoud en (plaatselijk) herstel van tuinmuur, incl. deksteen/pannen (zie ook beheermaatregelen voor buitenmuren)		vijfjaarlijks		KT
Onderhoudschilderwerken tuinmuur		vijfjaarlijks	x	KT
Reinigen en/of behandelen van de tuinmuur tegen mos, algen...		vijfjaarlijks		D
Wegname begroeiing klimplanten/onkruid op tuinenmuren		jaarlijks		HD
Snoeiwerk en onderhoud bomen		driejaarlijks		KT
Onderhoud van grasperken (maaïen, bijzaaien, opruimen na bladval, wieden,...)		seizoensgebonden		KT
Onderhoud van beplanting en struiken (verzorging, wieden, snoeien, bemesten,...)		seizoensgebonden		KT

Onderbouw

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Nazicht en (plaatselijk) herstel van keldermuren	x			LT
Nazicht en (plaatselijk) herstel van gewelven	x			LT
Restauratie van gewelven (i.f.v. herstel zettingen)	x			D
Nazicht en herstel waterdichting kelderruimtes	x			LT
Nazicht en (plaatselijk) herstel rioleringssysteem, toestellen en putten (inspectieputten ed.)		jaarlijks		KT
Aanpassen riolering naar gescheiden stelsel	x			LT
Afborstelen van hygroscopische zouten op het metselwerk		vijfjaarlijks	x	KT
Bestrijden van opstijgend vocht	x			LT
Recuperatie hemelwater	x			LT

Draagstructuur

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Nazicht en herstel van funderingen	x			LT
Nazicht en (plaatselijk) herstel van het (dragende) metselwerk e.a. dragende structuren	x			HD
Ondersteunen bestaande funderingen (i.f.v. herstel zettingen) o.b.v. stabiliteitstechnisch onderzoek	x			D
Nodige schoring van de draagconstructies	x			HD
Scheurherstel baksteenmetselwerk (lokaal verstevigen, inbinden scheuren,...)	x			KT
Nazicht en behandelen/herstel van lintelen boven gevelopeningen	x			LT
Traditioneel herstel van houten elementen (dakkap, moerbalken, roosterbalken...) (i.f.v. herstel zettingen en t.g.v. vochtschade achtergevel)	x			D
Terug vlak maken van doorgebogen of gezette houten roostervloeren	x			D
Afbraak niet-historische gebouwtjes in achtertuin: reeds gebeurd 2020-21 (volgens goedkeurde bouwaanvraag)	x		x	

Dakconstructie

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
HELLENDE DAKEN				
Isoleren van hellende daken	x			KT
Aanbrengen van extra dakvlakramen	x			LT

Plaatselijk herstel van uitgeschoven of kapotte dakbedekking naar bestaand model, incl. aansluitingen	x		x	LT
Vernieuwen dakbedekking naar historisch model (incl. nokken)	x			D
Reinigen en/of behandelen van de dakbedekking (mosgroei, algen ed.)		tienjaarlijks		LT
Behandelingen tegen zwammen en houtborende insecten		x		HD
Plaatselijk vervangen van houten elementen (i.f.v. aantasting of zetting) en herstellen van onkwalitatieve reparaties van houten elementen	x			D
Traditioneel herstel van houten elementen (dakkap, moerbalken, roosterings,...)	x			KT
Maatregelen verzakte spanten: herstel kapconstructie naar historische vormgeving	x			D
Controle en indien nodig herstel van lekken	x			KT
Nieuw onderdak	x			LT
Nazicht en herstel van roestende verankeringen, pen- en gatverbindingen, e.a. toebehoren	x			KT
Toevoegen van ladderhaken	x			LT
PLATTE DAKEN EN DAKTERRASSEN (VOORGEVEL TRAVEE DOORRIT)				
Reinigen en/of behandelen van de dakdichting (afval, steengruis, mosgroei, algen ed.)		tienjaarlijks		KT
Controle en indien nodig vervangen van aangetaste of rotte houten elementen	x			KT
Traditioneel herstel van houten elementen (roosterings,...)	x			LT
Nieuwe dakdichting/vloerafwerking dakvloer	x			LT
Isoleren van platte daken	x			LT
Nazicht en herstellen van dakdichting i.f.v. lekken	x		x	KT
LOOD- EN ZINKWERKEN EN REGENWATERAFVOER				
Nazicht, plaatselijk herstel of vervangen van goten, afvoerbuizen, dolfinen, ontvangers en loketten naar bestaand model	x			KT
Optimalisatie ontwerp regenwaterafvoer	x			LT
Nazicht, plaatselijk herstel of vervangen van slabben	x			D
Vernieuwen gootbekleding	x			LT
Nazicht en reinigen van goten		jaarlijks		KT
Vernieuwen van bakgoten, kroonlijsten en/of spondebepanking naar hist. model	x			D
Onderhoudsschilderwerken zichtbare houten onderdelen van goten, kroonlijst e.d.		vijfjaarlijks		KT

Buitenmuren

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Gevelreiniging (manueel/stoomreiniging/...)	x			D
Behandelen van de gevels tegen mos, algen...		vijfjaarlijks		D
Behandelen van de muren tegen opstijgend vocht (d.m.v. injectiewerken)	x			KT
Afborstelen van hygroscopische zouten op de gevels		vijfjaarlijks	x	LT
Wegname begroeiing klimplanten/onkruid op gevels		jaarlijks		KT
Nazicht, consolidatie, restauratie, plaatselijk herstel van beelden e.a. decoratieve ornamenten		jaarlijks		KT
METSEL- EN VOEGWERK				
Reinigen van rookkanalen		vijfjaarlijks	x	KT
Aanpassing bestaande gevelopening(en) i.f.v. herbestemming	x			KT

Maken van nieuwe gevelopeningen i.f.v. herbestemming	x			KT
Plaatselijk herstel van loszittend of ontbrekend metselwerk met recuperatie steen naar bestaand model (i.f.v. herstel zettingen en i.f.v. vochtschade)	x			D
Plaatselijk herstel van uitgespoeld of beschadigd voegwerk (i.f.v. herstel zettingen en i.f.v. vochtschade)	x			D
Plaatselijk uitslijpen/uitbeitelen van voegwerk en hervoegen (i.f.v. herstel zettingen en i.f.v. vochtschade)	x			D
Volledig hervoegen van voegen	x			LT
Hermetsen van schoorsteen bovendaks + vernieuwen deksteen ervan	x			LT
NATUURSTEEN				
Aanbrengen loden slab boven natuurstenen elementen ter bescherming	x			LT
Nazicht, restauratie, plaatselijk herstel of vervanging naar historisch model van natuurstenen elementen (voorgevel travee doorrit, dorpels, plint e.d.)	x			KT
Vervangen gecementeerde plint achtergevels door blauwe hardsteen plint	x			LT
Verwijderen recente buitentrapp achtergevel i.f.v. herbestemming	x			LT
BEZET- EN SCHILDERWERKEN (CEMENTAGE, PLEISTERWERK)				
Verwijderen van dampdicht bezetwerk op achtergevel	x			KT
Nazicht en herstel van bezetwerk en schilderwerk	x		x	KT
(Opnieuw) aanbrengen van bezetwerk op gevels (met voeg en profilering zoals originele toestand)	x		x	KT
(Opnieuw) aanbrengen van bezetwerk op gevels (met voeg en profilering zoals originele toestand), met betere prestatie bv. isolerend	x			KT
Opnieuw aanbrengen simili	x			LT
Opnieuw aanbrengen plintbezetwerk achtergevels	x		x	LT
Schilderen van nieuw bezetwerk	x		x	LT
Consolideren restanten van oude afwerkingslagen	x			LT
Onderhoudsschilderwerk van gevels met silicaatverf (o.b.v. strat. onderzoek)		tiendaarlijks	x	LT
METALLEN ELEMENTEN				
Reinigen, ontroesten en behandelen tegen corrosie van metalen elementen in het metselwerk (vb. roosters kelderramen voorgevel, muurankers...)		vijfjaarlijks		D
Herstel of vernieuwen (naar historisch model) van smeedijzeren en andere metalen elementen	x			D

Buitenschrijnwerk

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Nazicht, herstel, aanpassen of vernieuwen van ramen/deuren/poorten naar historisch model	x			KT
Vernieuwen van ramen/deuren/poorten naar historisch model met betere prestatie	x			KT
Herstel of vernieuwen van houten luiken	x			KT
Nazicht en vervangen van aangetaste of gebroken onderdelen van buitenschrijnwerk	x			D
Restauratie en reconstructie van beslag (hang- en sluitwerk) buitenschrijnwerk	x			KT
Nazicht en herstel beslag buitenschrijnwerk (incl. onderhoudsschilderwerk o.b.v. strat. kleuronderzoek)		vijfjaarlijks		D
Onderhoudsschilderwerk buitenschrijnwerk (o.b.v. strat. kleuronderzoek)		vijfjaarlijks		D

Verwijderen van loszittende verflagen		vijfjaarlijks		D
Herstel van onvakkundige achterzetbeglazing	x			D
Plaatsen van achterzetramen	x			LT
Vernieuwen van beglazing naar historisch model	x			LT
Tochtdichtheid deuren (en ramen) verbeteren	x			LT
Restauratie van glas-in-loodramen	x			LT
Vervangen van glas-in-loodramen door heldere beglazing	x			LT
Ontroesten ijzeren roeden/kleinhouten	x			KT
Bijregelen van bindlood van glas-in-loodramen		vijfjaarlijks		D
Toevoegen stalen trekkers bij afhangende vleugels van poorten/deuren	x			LT
Verwijderen van niet-historische serre (halfronde structuur aan koesthuis)	x			LT

06.2.2 Interieur

Binnenwanden

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Reinigen, indien nodig ontroesten en roestwerend behandelen (en herschilderen) van geroeste ijzeren elementen in de wanden	x			HD
Restaureren of plaatselijk herstel van origineel behang of schilderwerk op wanden	x			KT
Restauratie of plaatselijk herstel van ondergrond van behang of schilderwerk	x			KT
Onderhoud(schilderwerk), reinigen of behandelen van behang of schilderwerk		tienjaarlijks		KT
Verwijderen van niet-historische wandafwerkingen	x			LT
Afbraak niet-historische binnenwanden	x			LT
PLEISTERWERK				
Nazicht en plaatselijk herstel pleisterwerk met pleister uit dezelfde samenstelling of vernieuwen naar historisch model (o.b.v. strat. kleuronderzoek), incl. decoratieve delen en lijstwerk (bv. supra-porta's)	x			KT
Heropfrissen schilderwerk van pleisterwerk (o.b.v. strat. kleuronderzoek of naar historisch model), incl. decoratieve delen en lijstwerk (bv. supra-porta's)		tienjaarlijks		KT
FAIENCE				
Nazicht, restauratie, plaatselijk herstel of vervanging naar historisch model van faience	x			LT
Reinigen van faience		tienjaarlijks		LT
NATUURSTEEN				
Reinigen van natuursteen elementen	x			LT
Nazicht, plaatselijk herstel, restauratie of vervanging naar historisch model van natuursteen elementen	x			LT
HOUT				
Restaureren of plaatselijk herstel van houten wandafwerking, lambriseringen, incl. afwerkingslagen naar historisch model	x			KT
Restaureren of plaatselijk herstel van de ondergrond van houten wandafwerking, lambriseringen	x			KT

Plafonds

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Restaureren of plaatselijk herstel van origineel behang of schilderwerk op plafonds	x			KT
Restauratie of plaatselijk herstel van ondergrond van behang of schilderwerk	x			KT
Onderhoud(schilderwerk), reinigen of behandelen van behang of schilderwerk	x			KT
Verwijderen van niet-historische plafondafwerkingen	x			LT
PLEISTERWERK				
Heropfrissen schilderwerk van pleisterplafonds, incl. decoratieve delen en lijstwerk (o.b.v. stratigrafisch onderzoek of naar historisch model)		tienjaarlijks		KT
Nazicht en plaatselijk herstel pleisterplafonds, incl. decoratieve delen en lijstwerk, met pleister uit dezelfde samenstelling	x			KT

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
NATUURSTEEN				
Reinigen van natuursteen elementen (consoles,...)	x			LT
Nazicht, restauratie, plaatselijk herstel of vervanging naar historisch model van natuursteen elementen (consoles,...)	x			LT
HOUT				
Restauratie of plaatselijk herstel van afwerkingslagen op houten elementen in de plafonds, zoals moer- en kinderbalken, sleutelbalken, roosterings	x			KT

Vloeren

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
STEEN (NATUURSTEEN, MOZAÏEK, TERRAZZO)				
Nazicht en plaatselijk herstel van stenen vloeren, plinten en toebehoren		vijsjaarlijks		KT
Behandelen van stenen vloeren, plinten en toebehoren		vijsjaarlijks		KT
Vernieuwen van stenen vloeren naar historisch model	x			LT
HOUT (PLANKEN, PARKET)				
Nazicht en plaatselijk herstel van houten vloeren, plinten en toebehoren		vijsjaarlijks		KT
Restaureren van houten vloeren, plinten en toebehoren	x			LT
Vernieuwen van houten vloeren, plinten en toebehoren naar historisch model	x			LT
Behandelen of opfrissen vernis van houten vloeren, plinten en toebehoren		vijsjaarlijks		KT
Reinigen/behandelen/onderhoud van verlaag op houten vloeren, plinten en toebehoren		vijsjaarlijks		KT
Restaureren van verlaag op houten vloeren	x			KT
Preventief behandelen van de houten constructie-elementen (roosterings, moerbalken en kinderbalken,...) tegen zwammen en houtborende insecten		x		HD
Preventief behandelen van de houten afwerkingselementen (vloeren, wanden, interieurelementen, trappen, balustrade's...) tegen aantasting door zwammen en houtborende insecten		x		HD

Trappen, vast meubilair e.a. interieurelementen

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Verwijderen van niet-historische trapgehlen	x			LT
Verwijderen van niet-historisch ingewerkt meubilair	x			LT
Verwijderen van niet-historische schouwgehlen (interieur)	x			LT
Nazicht en herstel van stenen trappen, trapleunings en stenen balustrade's	x			LT
Nazicht en herstel van houten trappen, trapleunings en houten balustrade's	x			D
Restauratie of plaatselijk herstel haarden (haardwangen, -balk, -vloer, -boezem, achterwand,...)	x			LT
Reinigen van haarden (haardwangen, -balk, -vloer, -boezem, achterwand,...)		vijsjaarlijks		KT
Decaperen van oude lagen schilderwerk of vernis op interieurelementen	x			KT
Schilderen, vernissen of behandelen van interieurelementen		vijsjaarlijks		KT

Schrijnwerk

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Nazicht, herstel, aanpassen of vernieuwen van binnenschrijnwerk naar historisch model	x			D
Nazicht en vervangen van aangetaste of gebroken onderdelen van binnenschrijnwerk	x			LT
Restauratie/reconstructie van beslag (hang- en sluitwerk) binnenschrijnwerk	x			LT
Nazicht en herstel beslag binnenschrijnwerk (incl. onderhoudsschilderwerk o.b.v. strat. kleuronderzoek)		vijfjaarlijks		KT
Onderhoudsschilderwerk/reinigen binnenschrijnwerk (o.b.v. strat. kleuronderzoek)		tienjaarlijks		KT
Restauratie van imitatie-hout schilderwerk bij binnenschrijnwerk	x			KT
Nazicht en plaatselijk herstellen van lintelen	x			LT
Nazicht en plaatselijk herstel van natuursteen venstertabletten	x			KT
Restauratie van natuursteen venstertabletten	x			KT
Terugbrengen van binnendeuren naar historisch model	x			LT
Terug aanbrengen van venstertabletten naar historisch model	x			LT
Aanvullen ontbrekende dagkantaferwerking aan de binnenzijde van het buitenschrijnwerk	x			KT

Sanitair, technieken e.a.

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Timing
Vernieuwen van sanitaire installatie	x			D
Onderhoud roosters van convectoren, ventilatie,...	x	jaarlijks		KT
Vernieuwen technische installatie	x			D
Betere klimaatregeling (o.b.v. energie-audit)	x			D
Controle en onderhoud brandbeveiligingssysteem		jaarlijks		KT
Controle en onderhoud elektriciteits- en datavoorzieningen		jaarlijks		KT

07 Opvolging

07.1 Overleg

07.2 Rapportage

07.3 Opvolging

07.1 Overleg

De opvolging van dit beheerplan is de taak van de eigenaar. Om een goede opvolging van het beheerplan te waarborgen, wordt voorgesteld om jaarlijks minstens één overlegvergadering te plannen. Indien grotere beheermaatregelen in uitvoering zijn, is het opportuun om de frequentie van de vergaderingen op te drijven. In de overlegvergaderingen wordt de staat van conservatie en de opvolging besproken, met focus op de beheermaatregelen (hoofdstuk 6 van dit beheerplan) en de beheervisie (hoofdstuk 5 van dit beheerplan). Vele van de maatregelen die hierboven werden omschreven, eisen immers een meer gedetailleerde uitwerking alvorens de werken effectief kunnen worden uitgevoerd. Dit gebeurt steeds in overleg met de betrokken partijen, zijnde:

- de eigenaar (Alostum Invest bv / dhr. Dirk De Nul)
- de gebruiker/huurder

Eventueel ook:

- Monumentenwacht Oost-Vlaanderen
- het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen
- experts, zoals een (restauratie-)architect, ingenieursbureau
- etc.

Er wordt aangeraden rapporten op te stellen van deze vergaderingen en daar foto's aan toe te voegen, zodat de toestand van het monument nauwkeurig op te volgen valt. Deze rapporten vormen een omschrijving van de vooruitgang van de doelstellingen, een controle in functie van de begroting en is tevens een verantwoording bij de aanvragen van erfgoedpremies.

Specifieke maatregelen of eenmalige ingrepen (bijvoorbeeld restauraties en herinrichtingen) zullen gebeuren in functie van de financiële mogelijkheden en tijdsbestek van de eigenaar.

07.2 Rapportage

Voor de zesjaarlijkse evaluatie van het beheerplan, of voor de aanvraag van een aanvullende erfgoedpremie van 10%, is een zesjaarlijkse rapportering aan Onroerend Erfgoed gevraagd, in de vorm van een onderhoudslogboek.

Zie de website van Onroerend Erfgoed voor de meest up to date info hieromtrent¹. Kort samengevat bevat een onderhoudslogboek:

- een toestandrapport van de toestand zes jaar geleden: in 2027, 2033, 2039 en 2045.
- een recent toestandrapport van de huidige toestand (niet ouder dan 3 jaar)
- een overzicht van de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken die werden uitgevoerd in de afgelopen zes jaar

¹ <https://www.onroenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek>

07.2.1 Toestandsrapport

Het toestandrapport geeft de toestand van het gebouw weer op een bepaald moment. Nodig hiervoor zijn:

- kleurenfoto's met aanduiding op plan van locatie opname en datum van opname
- beschrijving bij de foto's die verduidelijkt wat het probleem en onderhoudswerken zijn
- aandacht voor het gehele gebouw; dak, dakwaterafvoer, draagstructuur, schrijnwerk, afwerking gevels, afwerking interieur en inrichting, klimaatbeheersing,...

Het toestandrapport kan door de eigenaar opgemaakt worden, of bij voorkeur door een deskundige. Voor bouwkundig erfgoed geldt een rapport van de Monumentenwacht als toestandrapport. Ook een goedgekeurd beheerplan of een restauratieverslag volstaat. Dit beheerplan kan gelden als een eerste toestandrapport, zodra het wordt goedgekeurd.

07.2.2 Overzicht van de maatregelen en onderhoudswerken

Dit is een opsomming van de uitgevoerde ingrepen. Hierbij worden vermeld:

- datum
- korte samenvatting/omschrijving van de ingreep (bv. een artikel uit de lijst van beheermaatregelen van het beheerplan)
- verwijzing naar de maatregel in het beheerplan
- de uitvoerder (indien van toepassing)
- factuur van de gedane werken (indien van toepassing)
- foto's van de werken voor en na

Fictief voorbeeld:

Aard der werken	Datum	Uitvoerder	Factuur	In beheerplan
Restauratie interieurafwerking	05/05/2023	aannemer X	zoveel euro	paragraaf 6.X
Onderhoud dakgoten	03/03/2022	zelf	-	paragraaf 6.X
Integraal vervangen raam	07/07/2037	aannemer Y	zoveel euro	nee

07.3 Opvolging

De (restauratie-)architect dient nauw betrokken te worden bij de vergunningsplichtige werken aan het monument, vooral naar specifieke renovatie- en restauratiewerken toe. Ook dienen er regelmatig verschillende onderzoeken en/of werken uitgevoerd te worden in functie van de evaluatie van het beheersplan en de monitoring van de toestand van het gebouw.

- Restauratie van de beschermde en waardevolle elementen, gefaseerd uitgevoerd en rekening houdend met de prioriteit van de te ondernemen werken. Na de goedkeuring van het beheersplan worden restauratiedossiers, waarin de eenmalige werken zijn opgenomen, ingediend. Voor de werken aan de beschermde bouwonderdelen kan een premie worden aangevraagd. Na de goedkeuring van de premie worden de werken aanbesteed en uitgevoerd. Na het beëindigen van de werken wordt er een restauratieverslag opgemaakt.
- Visuele rondgang: er gebeurt bij voorkeur een jaarlijkse rondgang om een eventuele degradatie van het monument tijdig vast te leggen.
- Inspectie Monumentenwacht Oost-Vlaanderen: er vindt bij voorkeur een tweejaarlijkse inspectie plaats, die resulteert in een inspectierapport.
- Recurrent onderhoud: reinigen van dakgoten, herschilderen schrijn- en smeedwerk, herschilderen van de gevels etc.

08 Bijlagen

08.1 Bijlagen

08.2 Bronnenlijst

08.1 Bijlagen

	indien niet bijgevoegd: NVT (niet van toepassing) indien wel bijgevoegd: verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage
Perimeter van gebied waarvoor beheerplan wordt opgemaakt (+ schaal, noordpijl)	HOOFDBUNDEL HOOFDSTUK 1. Identificatie
Lijst van geplande werkzaamheden	HOOFDBUNDEL HOOFDSTUK 6. Beheermaatregelen
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	HOOFDBUNDEL HOOFDSTUK 6. Beheermaatregelen
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van openerfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	NVT
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	NVT
Lijst van cultuuroederen	NVT
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na wereldoorlog 1	NVT
Bibliografie (overzicht referenties)	NVT
Extra bijlage (bv. foto's)	BIJLAGE a1 Beschermingsbesluit "Geografisch pakket Aalst" BIJLAGE a2 Vaststellingsbesluit "Historische stadskern Aalst" BIJLAGE a3 BPA "Keizerspoort" BIJLAGE a4 Historische studie door Nathalie De Bondt BIJLAGE b0 Niet voor publiek bestemde paragrafen uit hoofdbundel BIJLAGE b1 Historische studie door Anneleen Cassiman BIJLAGE b2 Plannen bestaande toestand en geplande toestand BIJLAGE b3 Fotografische opnamen BIJLAGE b4 Inventarisatie buitenschrijnwerk BIJLAGE b5 Restauratievisie exterieur, stabiliteit, interieur BIJLAGE b6 Restauratieadvies interieur door expert Altri Tempi BIJLAGE b7 Aanduiding asbesthoudende elementen

08.2 Bronnenlijst

Algemeen

- Gegevens via de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/>

Bouwhistoriek

- zie bouwhistorische nota's in bijlage

Kaarten

- Historische kaarten via <https://www.geopunt.be/kaart> en <http://www.cartesius.be/> geraadpleegd juli 2021
- Hedendaagse kaarten via <https://geo.onroerenderfgoed.be/> en <https://www.geopunt.be/kaart>, geraadpleegd juli 2021

Foto's en tekeningen

De foto's en tekeningen zonder bronvermelding werden genomen/opgemaakt door Callebaut Architecten (2019-2021).

09 Colofon

Opdrachtgever

Alostum Invest bv — vertegenwoordigd door dhr. Dirk De Nul

Callebaut–Architecten & Partners

Wouter Callebaut — Ir. Architect, bestuurder

Nicholas Matthijs — Ir. Architect

Frederik Temmerman — Ir. Architect

Cédric D'haese — Ir. Architect

Karlotta Van Hoecke — Int. Architecte spec. MZ

Deborah Vandevyver — Ir. Architect

Marie Kustermans — Ir. Architect

Louise Kiekens — Ir. Architect spec. MZ

Ulrike Semeesel — Ir. Architecte

Julie Appelmans — Ir. Architecte

Arno Huylebroeck — Ir. Architect

David Vrambout — Ir. Architect

Julie Wyckaert — Int. Architecte

Melanie Boeckxstaens — Int. Architecte spec. MZ

Jolien Kerkhofs — Office Manager

Plannen en 3D-beelden

2021 © Callebaut Architecten

Afbeeldingen

2021-2022 © Callebaut Architecten

Alle afbeeldingen van de projecten waar onder bepaalde vorm werd aan meegewerkt zijn eigendom van de respectievelijke ontwerpers. De foto's en afbeeldingen zonder bronvermelding zijn eigendom van de opdrachtgever en uitvoerders en dateren uit 2019-2021.

