



BEHEERSPLAN

Tassijnshuis Zwijndrecht

versie 21.03.2023

Herenhuis Tassijnshuis

Polderstraat 2 . 2070 Zwijndrecht

Beschermingsbesluit MB dd. 12.12.2002

Opdrachtgever

Polderstraat 2 . 2070 Zwijndrecht

Opgemaakt door

Erfgoed en Visie bv

Lierselei 84 . 2390 Malle

Colofon

Architectenbureau : Erfgoed en Visie bv

Boswachterwoning . Lierselei 84 . B-2390 Malle

Nationale Bank . Frankrijklei 166 . B-2000 Antwerpen

Telefoon : +32 (0)3 309 09 93

E-mail : architecten@erfgoed-en-visie.be

Website : www.erfgoed-en-visie.be

Projectverantwoordelijke : Edith Vermeiren

Projectmedewerker : Birgit Grieten, Lissa Camerlinck, Phaedra Berkvens

Geldigheid beheersplan : 2023 tot 2047

Kaftillustratie :

- De zuidelijke gevel van het Tassijnshuis, Erfgoed en Visie, 25 juni 2021
- De oostelijke gevel van het bakhuisje, Erfgoed en Visie, 25 juni 2021

© Erfgoed en Visie bv

Alle afbeeldingen zijn eigendom van Erfgoed en Visie bv, tenzij anders vermeld. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUD

1.	SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN	6
1.1.	DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN	6
1.2.	IDENTIFICATIE	7
1.3.	AFBAKENING EN EIGENDOM	8
2.	HISTORISCHE NOTA	9
2.1.	ALGEMENE HISTORISCHE SCHETS	9
2.2.	BOUWFASES TASSIJNSHUIS HOOFDVOLUME	11
2.2.1.	BOUWFASE 1 - HOEVE (VOOR 1785)	11
2.2.2.	BOUWFASE 2 - TASSIJNS (1785)	13
2.2.3.	BOUWFASE 3 - PETRUS VAN GOEY (MIDDEN 19 ^{DE} EEUW)	15
2.2.4.	BOUWFASE 4 - VERBOUWINGSWERKEN (20 ^{STE} EEUW)	16
2.3.	BOUWFASES TASSIJNSHUIS BAKHUISJE	18
2.4.	CONCLUSIE	19
3.	INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN	23
3.1.	RUIMTELIJKE CONTEXT	23
3.2.	INVENTARIS	25
3.2.1.	ALGEMEEN	25
3.2.2.	EXTERIEUR	26
3.2.3.	INTERIEUR	30
3.3.	DIAGNOSE	33
3.3.1.	STRUCTUUR	33
3.3.2.	EXTERIEUR	37
3.3.3.	INTERIEUR	49

3.3.4.	CONCLUSIE	56
4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	57
4.1.	WAARDEN UIT HET WETGEVEND KADER	57
4.2.	ERFGOEDWAARDEN OP DRIE NIVEAUS	58
4.2.1.	MACRO-WAARDEN	59
4.2.2.	MESO-WAARDEN	60
4.2.3.	MICRO-WAARDEN	65
5.	VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER	71
5.1.	VISIE	71
5.2.	BEHEERSDOELSTELLINGEN	71
6.	OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELEN	75
6.1.	ALGEMEEN	75
6.2.	EENMALIGE MAATREGELEN	75
6.2.1.	ALGEMEEN	75
6.2.2.	STRUCTUUR	76
6.2.3.	EXTERIEUR	76
6.2.4.	INTERIEUR	78
6.2.5.	SAMENVATTENDE BEHEERSTABELLEN	79
6.3.	WEDERKERENDE MAATREGELEN	83
6.3.1.	STRUCTUUR	83
6.3.2.	EXTERIEUR	83
6.3.3.	INTERIEUR	85
6.3.4.	SAMENVATTENDE BEHEERSTABELLEN	87

7.	VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE	93
8.	BIJLAGEN	95

1. SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN

1

Afb. 1. De gevel aan de straatkant van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

1.1. DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN

Het beheersplan wordt opgemaakt voor het beschermde monument 'Herenhuis Tassijnshuis met bakhuisje' in de Polderstraat 2 in Zwijndrecht dat vandaag de dag in particulier eigendom is.

De eigenaars kochten het pand met een verlaging van verkooprechten, waarbij de huidige wetgeving voorschrijft dat het bekomen financieel voordeel (5%) binnen een termijn van vijf jaar na het verlijden van de akte in het beschermde goed moet worden geïnvesteerd. Deze werken, maatregelen en/of handelingen moeten noodzakelijk zijn voor het behoud en de herwaardering van de bestaande erfgoedelementen en -kenmerken én in een goedgekeurd beheersplan zijn opgenomen. In het kader hiervan wordt dit beheersplan opgemaakt.

Verder moet het beheersplan een ondersteunend instrument zijn voor het duurzaam behoud en beheer van de site. Het resulteert in een duidelijke langetermijnsvisie waarin het duurzaam behoud, beheer en onderhoud van de site voor de komende 24 jaar beschreven staat. Deze toekomstvisie gaat uit van de bewaring of de versterking van de erfgoedwaarden die tot de bescherming van het monument hebben geleid. Het plan beschrijft concrete werken, maatregelen en handelingen die de erfgoedwaarden en -kenmerken van het monument in stand houden, verbeteren of herstellen.

Zowel de gebouwen als de tuin en ommuring van het Tassijnshuis worden in het beheersplan in acht genomen.



2
3 4

Afb. 2. Op de kaart is het Tassijnshuis in het blauw aangeduid, de blauwe omlijnning duidt de omtrek van de tuin aan. De Heilig-Kruiskerk is in het geel aangeduid. De pastorie en het herenhuis in de Polderstraat 12 zijn in het roos aangeduid (GRB basiskaart in grijstinten via Geoportaal).

Afb. 3. De afbakening van het beschermd monument (Geoportaal).

Afb. 4. De afbakening op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (Geoportaal).

1.2. IDENTIFICATIE

Het Tassijnshuis is een herenhuis van twee bouwlagen en vijf travéeën in sobere classicerende stijl. Tegen de noordwestelijke gevel bevindt er zich een bakhuisje. Het huis en het bakhuisje zijn beschermd als monument. Achteraan in de tuin bevinden er zich twee volumes die fungeren als stockageplaats. Deze volumes hebben geen erfgoedwaarden. Ze zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed, maar niet mee opgenomen in de bescherming. Ook de tuin en de ommuring zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed, maar niet beschermd als monument.

De site is gelegen in het centrum van Zwijndrecht, enkele meters verwijderd van de Heilig-Kruiskerk. De tuin van het Tassijnshuis sluit aan op het Vredespark. Zwijndrecht is een gemeente gelegen in de agglomeratie Antwerpen. Tot 1923 behoorde Zwijndrecht tot de provincie Oost-Vlaanderen.

Het Tassijnshuis is van typologie gelijkend aan het herenhuis in de Polderstraat 12 (Zwijndrecht). Het Tassijnshuis ligt eveneens naast de voormalige pastorie in Dorp Oost 42 (Zwijndrecht). De pastorie, het herenhuis en het Tassijnshuis met bakhuisje werden door middel van hetzelfde beschermingsbesluit in 2002 beschermd, omwille van hun (architectuur-) historische waarde.

Naam	Herenhuis Tassijnshuis met bakhuisje
Adres	Polderstraat 2 . 2070 Zwijndrecht
Beschermingsstatuut	Beschermd monument
Beschermingsbesluit	M.B. dd. 12.12.2002 (14713)
Beschrijving	Vrijstaand herenhuis in classicistische stijl met grote tuin en bakhuisje beschermd omwille van de (architectuur-) historische waarde

Naam	Herenhuis Tassijnshuis
Adres	Polderstraat 2 . 2070 Zwijndrecht
Beschermingsstatuut	Vastgesteld bouwkundig erfgoed (29.03.2019)



5
6

Afb. 5. Het beschermde monument is aangeduid in het blauw. De rode lijn duidt de afbakening van het beheersplan aan (GRB basiskaart in grijs tinten via Geoportaal).

Afb. 6. Het beschermde monument is aangeduid in het blauw. De rode lijn duidt de afbakening van het beheersplan aan (Orthofoto via Geoportaal).

1.3. AFBAKENING EN EIGENDOM

Het Tassijnshuis is in particulier eigendom. In onderstaande tabel worden het perceel, inclusief de werkelijke oppervlakte, dat deel uitmaakt van dit beheersplan, aangegeven.

De afbakening van het beheersplan komt overeen met deze van de vaststelling als bouwkundig erfgoed. Binnen deze afbakening is het Tassijnshuis met inbegrip van het bakhuisje beschermd als monument.

Kadasternummers	Eigenaar	Erfpachter
Afdeling 1 Zwijndrecht, sectie A	A666e2* (1929)**	Particulier eigendom
		n.v.t.

* perceelnummers gebouwen

** werkelijke oppervlakte

Plannen van het gebouw met lokaalnummers zijn opgenomen in **bijlage 1**. Deze lokaalnummers worden verder in het beheersplan regelmatig gebruikt om bepaalde ruimtes te duiden.

Interieurfoto's van het Tassijnshuis zijn - omwille van privacyredenen - opgenomen in **bijlage 2**. Deze bijlage is niet publiek raadpleegbaar.



2. HISTORISCHE NOTA

7

8

Afb. 7. Kaart van Antwerpen en omstreken ten tijde van de belegering van 1585. De rode cirkel toont de vermoedelijke locatie van het Tassijnshuis aan (1500-1699, via Cartesius).

Afb. 8. Figuratieve kaart van geplande steenweg tussen Sint-Niklaas en Zwijndrecht. Het rode vierkant toont de vermoedelijke locatie van het Tassijnshuis aan (1782-1791, via Cartesius).

2.1. ALGEMENE HISTORISCHE SCHETS

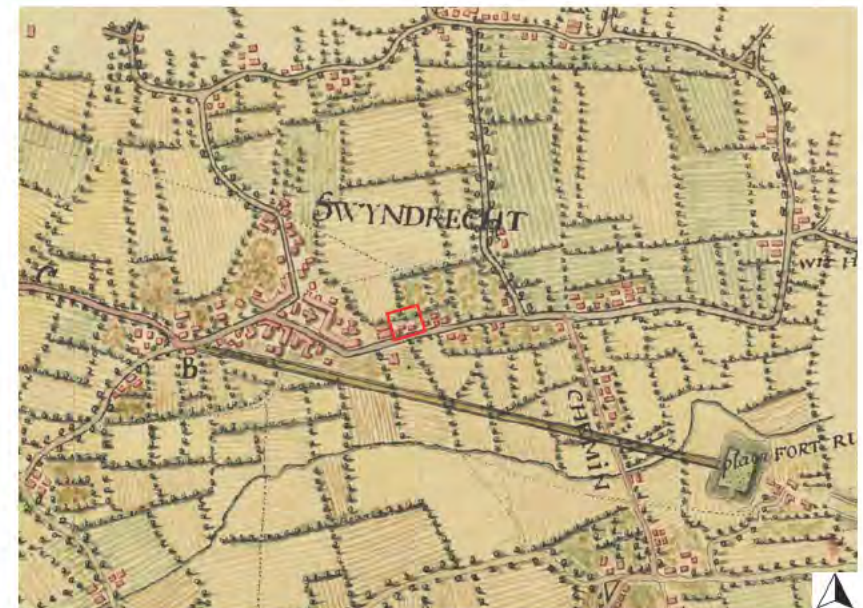
Zwijndrecht was een heerlijkheid van het graafschap Vlaanderen, gelegen in het land van Waas. Tot 1667 was Zwijndrecht met Burcht verenigd onder dezelfde heer, maar met ieder een eigen dorpsbestuur. De politieke machthebber van Zwijndrecht zou verschillende malen veranderen.

Aanvankelijk was Zwijndrecht, en ook Burcht, in handen van het geslacht van de heren van Zwijndrecht. In 1666 werden Zwijndrecht en Burcht openbaar verkocht aan ridder Jacomo Carena. Deze ridder verdeelde in 1667 zijn bezit waardoor Zwijndrecht in handen kwam van de familie van Carena. In 1700 verkocht de familie Carena het goed aan Jacob Lannoy. Door een erfenis kwam de heerlijkheid achtereenvolgens in handen van de familie Melijn en de familie de Heuvel. Deze familie zou Zwijndrecht tot het einde van de 18de eeuw bezitten. In deze periode zou het Tassijnshuis gebouwd worden.

Zwijndrecht werd tijdens de 16de eeuw geteisterd door conflict. Zo werden er tijdens de tweede helft van de 16de eeuw veel verwoestingen aangericht ten gevolge van de godsdienst perikelen. Aan het einde van de 16de eeuw werd Zwijndrecht in het kader van het beleg van Antwerpen bezet door Spaanse troepen. De kaart hiernaast (Afb. 7) toont Zwijndrecht rond die bezetting in 1585. Op deze kaart zien we dat Zwijndrecht een relatief groene plaats was waarbij de bebouwing voornamelijk rond één baan was gelegen. Op deze baan treffen we naast boerderijen en woningen, de parochiekerk Heilige Kruisverheffing en een molen aan. Op basis van de locatie van deze kerk kunnen we vermoeden dat de locatie van het Tassijnshuis ergens in de rode cirkel op Afb. 7 moet zijn geweest.

In 1798 vond in Zwijndrecht de Boerenkrijg plaats. Hierbij kwam de landelijke bevolking in opstand tegen het door de Fransen in de Zuidelijke Nederlanden gevestigde staatsgezag. J.B. Tassijns, de baljuw en griffier van Zwijndrecht, zou een prominente rol spelen in dit conflict en uiteindelijk ten gevolge hiervan sterven. Hij werd het symbolische figuur van de Waaslandse Boerenkrijg.

Op basis van Afb. 8 kunnen we stellen dat de bebouwing in Zwijndrecht aan het einde van de 18de eeuw was toegenomen. De bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk rond de kerk. In deze periode lijkt Zwijndrecht een gemeente te zijn die wordt gekenmerkt door landbouw. Het rode vierkant op de kaart toont de vermoedelijke locatie van het Tassijnshuis aan.



	9
10	11

Afb. 9. Het Fort van Zwijndrecht op een kaart van het NGI (via "Fort van Zwijndrecht", <https://www.fortengordels.be/forten/fort-van-zwijndrecht>, geraadpleegd op 13 juli 2021).

Afb. 10. Zwijndrecht op een orthofoto. We zien de dorpskern en het fort liggen. Het rode vierkant ontsluit de locatie van het huidige Tassijnshuis, in de blauwe cirkel ligt de nieuwe baan (1948, via Cartesius).

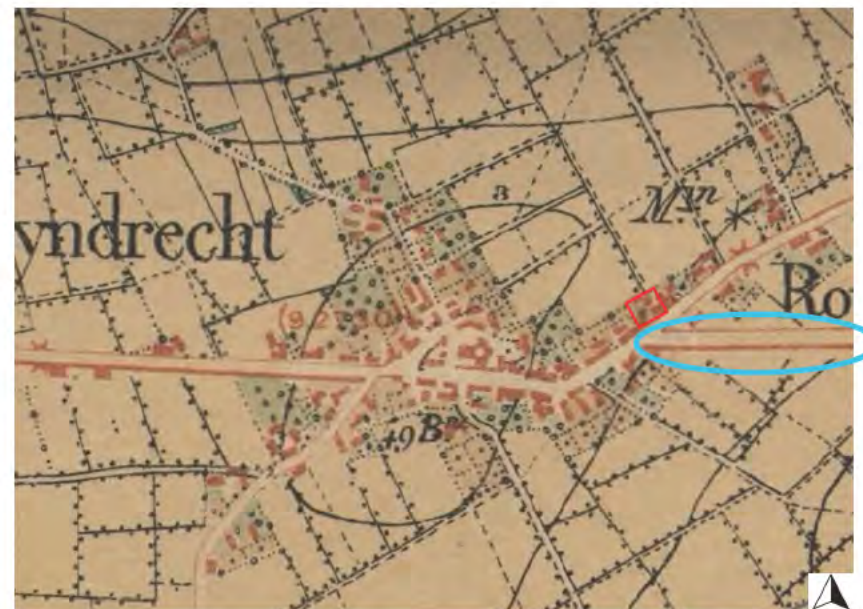
Afb. 11. Zwijndrecht op een topografische kaart. Het rode vierkant ontsluit de locatie van het huidige Tassijnshuis. De blauwe cirkel ontsluit de nieuwe weg (1861, via Cartesius).

In 1815 werd het Fort Zwijndrecht (Afb. 9) gebouwd als een deel van het Nationaal Reduit, de fortengordel die onder andere rond Antwerpen loopt. Alle historische gebouwen op het fortdomein zijn nog aanwezig.¹

Op basis van Afb. 11 kunnen we stellen dat de bebouwing in Zwijndrecht tijdens de tweede helft van de 19de eeuw nog steeds geconcentreerd was rond de kerk. De bebouwing wordt omringd door akkervelden. Rond het midden van de 19de eeuw ontstaat er een nieuwe weg, een vertakking langs de hoofdbaan.

Tijdens de 20ste eeuw nam de bebouwing in Zwijndrecht toe. Deze bebouwing was niet meer geconcentreerd rond de kerk, maar deinde uit. We treffen voornamelijk eengezinswoningen, villa's en enkele arbeidershuisjes aan. De orthofoto (Afb. 10) toont Zwijndrecht in 1948.

¹ "Fort van Zwijndrecht", <https://www.fortengordels.be/forten/fort-van-zwijndrecht>, geraadpleegd op 13 juli 2021.



Afb. 12. De Ferrariskaart met daarop een rode pijl die de woning aanduidt waarin het Tassijnshuis later ondergebracht zou worden (1771-1778, via Cartesius).

2.2. BOUWFASES TASSIJNSHUIS HOOFDVOLUME

2.2.1. BOUWFASE 1 - HOEVE (VOOR 1785)

Voordat Jan Baptist Tassijns de grond in de huidige Polderstraat 2 kocht, stond er vermoedelijk reeds een woning op deze plaats.² Deze woning verbouwde J.B. Tassijns tijdens de tweede bouwphase. Daardoor is de huidige verschijningsvorm van het pand 18de eeuw, maar heeft dit een oudere kern die dateert uit de eerste bouwphase, namelijk de periode voor 1785.

Op de 'De Ferrariskaart' (Afb. 12) zien we het volume uit de eerste bouwphase. Rondom de woning zijn verschillende andere bouwvolumes gelegen. De volumes worden afgesloten van de rest van het landschap door een haag of bomenrij. Hierdoor lijken de vijf volumes op de site één geheel te vormen. Mogelijk gaat het om een hoeve met losse bestandsdelen. Het volume aan de straatkant, het gebouw waarin het Tassijnshuis zou komen, is vermoedelijk de hoeve. Het aanpalende perceel is onbebouwd. Waarschijnlijk is het op dit perceel dat de pastorie in 1780 werd gebouwd.

De kelder dateert vermoedelijk uit de eerste bouwphase (Afb. 13 en Bijlage 2 - Afb. 1). Het gaat om een eenbeukige kelder vervaardigd uit baksteenmetselwerk. De kelderramen zijn verwerkt in het rondbogig gewelf (Bijlage 2 - Afb. 3) en zijn waarschijnlijk oorspronkelijk. In een latere bouwphase werden deze dichtgemetseld. De kelderramen zijn niet zichtbaar in de huidige gevel. De muur in de kelder die deze verdeelt in twee ruimtes is vermoedelijk niet oorspronkelijk. Ook de schabben, die fungeren als stockageplaats voor wijn, waren waarschijnlijk oorspronkelijk niet aanwezig (Bijlage 2 - Afb. 9).

Het volume van de kelder (het paarse vierkant op Afb. 13) komt overeen met de noordelijke en westelijke buitenmuur op de gelijkvloerse verdieping. De woning is echter niet volledig onderkelderd en de gelijkvloerse verdieping is met andere woorden groter dan de kelder. Het rechthoekige, bovengrondse volume is mogelijks het oorspronkelijke bouwvolume (bruine muren op Afb. 13). Er zijn geen bronnen die deze hypothese kunnen onderbouwen.

De dakstructuur van het Tassijnshuis bestaat deels uit kromhouten en een getoognagelde pen-en-gatverbinding (Bijlage 2 - Afb. 2). Dit type dakstructuur werd tot aan het einde van de 18de eeuw gebruikt. Het is dus mogelijk dat deze dakstructuur uit de eerste bouwphase dateert. Indien het zadeldak uit de eerste bouwphase dateert, dateren ook de tuitgevel en de schouwkanalen uit deze fase. Het huidige volume is met andere woorden vermoedelijk het oorspronkelijke volume.



² Website van het agentschap Onroerend Erfgoed, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14713>, geraadpleegd om 13 juli 2021.

13		
14	15	16

Afb. 13. De bruine muren zijn de buitenmuren van de huidige woning die mogelijk overeenkomen met de buitenmuren van de oorspronkelijke woning. Het paarse vlak is de oppervlakte van de kelder (plan door Géraldine Somers).

Afb. 14. Een orthofoto van het Tassijnshuis. De bruine lijnen duiden de oudste delen van de tuinmuur aan. De roze lijn duidt de recentste delen van de tuinmuur aan (Orthofoto via Geoportaal).

Afb. 15. Een recenter deel van de tuinmuur (Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 16. Een ouder deel van de tuinmuur (Erfgoed en Visie 25 juni 2021).



Hoewel op de 'De Ferrariskaart' niet zichtbaar is of de site ommuurd is, kan men op basis van deze kaart wel stellen dat de site reeds in 1771-1778 was afgebakend door bomen en struiken. Het is onduidelijk in welk jaartal de bakstenen ommuring precies ontstond.

Op basis van onderzoek in situ kunnen we stellen dat de tuinmuur minstens één keer verbouwd werd. Die verbouwing vond vermoedelijk tijdens de eerste helft van de 20ste eeuw plaats. Het gevolg is dat sommige stukken van de tuinmuur oorspronkelijk zijn en andere niet. De oorspronkelijke stukken zijn in het bruin aangeduid op de naastliggende foto (Afb. 14). De recentere delen zijn in het roos aangeduid.



	17
18	19

Afb. 17. Het rode vierkant ontsluit het Tassijnshuis. Op deze kaart is het Tassijnshuis na de verbouwingen in 1785 te zien (1842-1879, via Cartesius).

Afb. 18. Het jaartal 1785 in het bovenlicht van de voordeur (Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 19. De pastorijs naast het Tassijnshuis (foto via Wikipedia).

2.2.2. BOUWFASE 2 - TASSIJNS (1785)

Jan Baptist Tassijns had rechten gestudeerd en werd in 1776 aangesteld door de heer van Zwijndrecht en de heer van Burcht tot baljuw en meier van Zwijndrecht en Burcht. Vanwege die functie trad Tassijns op als afgevaardigde van de eigenaars van de heerlijkheid, namelijk de familie Melijn en de familie de Heuvel. In 1780 werd hij aangesteld als griffier van Zwijndrecht.

In 1780 kocht Tassijns de woning die werd besproken bij het onderdeel "bouwphase 1".³ Naast deze woning werd er in datzelfde jaar een pastorijsgebouw (Afb. 19).

In het bovenlicht van de voordeur is het jaartal 1785 verwerkt (Afb. 18). Dit verwijst waarschijnlijk naar de verbouwingswerken die in dat jaartal werden uitgevoerd. Volgens de heemkundige kring Zwijndrecht-Burcht werd de woning grondig verbouwd.⁴ Het bouwvolume en het dak bleven waarschijnlijk ongewijzigd. Dit blijkt onder meer uit een vergelijking tussen het bouwvolume op de 'De Ferriskaart' (Afb. 12) en de naastgelegen kaart (Afb. 19).



³ Website van het agentschap Onroerend Erfgoed, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14713>, geraadpleegd om 13 juli 2021.

⁴ "Portretje september 2020: Het tassijnshuis", <https://www.heemkundezb.be/index.php/publicaties/37-portretjes/269-portretje-september-2020-het-tassijnshuis>, geraadpleegd op 13 juli 2021.



	20	21

Afb. 20. De sterk geprofileerde kroonlijst in de achtergevel (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 21. De bouwsporen van de kroonlijst in de voorgevel (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Wat waarschijnlijk wel werd aangepast, was de ritmering van de gevels en de indeling van de woning.

Op basis van het jaartal in het bovenlicht boven de deur, en doordat de ritmering van de gevel naar analogie van de naastliggende pastorie lijkt gemaakt te zijn, kunnen we stellen dat de huidige indeling van de gevel in vijf regelmatig geritmeerde traveeën met een centrale voordeur, uit de tweede bouwphase dateert.⁵ We zien bovendien dat de ritmering van de ramen niet volledig symmetrisch is. Ook dit wijst erop dat de nieuwe ritmering in een reeds bestaand, ouder volume, werd gemaakt.

In het huidige baksteenmetselwerk zijn er aan de exterieurzijde echter geen bouwsporen aanwezig die op het dichtmaken van oude en het creëren van nieuwe raam- en deuropeningen wijzen. Daardoor kunnen we voorzichtig stellen dat de buitenmuren mogelijk gedeeltelijk werden afgebroken om vervolgens opnieuw op te bouwen. Op basis van onderzoek in situ kunnen we stellen dat de buitenmuren uit meer dan één rij bakstenen bestaan. Het is mogelijk dat (enkel) de voorste bakstenenrij opnieuw werd opgemetseld waardoor er geen oneffenheden langs het exterieur in het baksteenmetselwerk op te merken zijn.

Deze hypothese wordt bevestigd doordat we op de eerste verdieping langs de kant van het interieur oneffenheden in het baksteenmetselwerk zien, die niet zichtbaar zijn vanuit het exterieur (Bijlage 2 - Afb. 4 en 5). Mogelijk waren deze oneffenheden voormalige raamopeningen.

Verder wordt op de inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed vermeld dat de gevel tijdens deze tweede bouwphase voorzien was van een egale pleisterlaag met een sterk geprofileerde kroonlijst.⁶ Aan de achterzijde is deze sterk geprofileerde kroonlijst nog aanwezig (Afb. 20). In situ zien we bouwsporen in het fries van de huidige voorgevel die erop wijzen dat hier oorspronkelijk ook een sterk geprofileerde kroonlijst aanwezig was (Afb. 21). Van de pleisterlaag zijn er in situ geen bouwsporen meer te vinden.

De ramen waren zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van houten luiken. De aanwezige luikduimen verwijzen hier nog naar. Gezien de slechte

staat van de luiken werden deze verwijderd en op de site opgeslagen.

Op basis van de vormgeving van het schrijnwerk kunnen we stellen dat het buitenschrijnwerk ter hoogte van de 1ste verdieping aan de tuinzijde, meer specifiek de twee noordelijkste ramen (Afb. 41), wellicht nog dateert uit de tweede bouwphase. Dit schrijnwerk is nog voorzien van enkele beglazing. Ook het andere buitenschrijnwerk op de verdiepingen (o.a. Afb. 40, Afb. 42 en Afb. 43), met uitzondering van de ramen in de voorgevel, bevat nog enkele beglazing. De profilering van het houtwerk is hier echter soberder dan bij de twee eerder vermelde ramen waaruit we concluderen dat hier later nog aanpassingen aan werden uitgevoerd. Het andere buitenschrijnwerk, namelijk dit van de volledige gelijkvloerse verdieping en de 1ste verdieping aan de straatzijde, dateert uit een latere bouwphase (zie verder).



⁵ "Portretje september 2020: Het tassijnshuis", <https://www.heemkundezb.be/index.php/publicaties/37-portretjes/269-portretje-september-2020-het-tassijnshuis>, geraadpleegd op 13 juli 2021.

⁶ Website van het agentschap Onroerend Erfgoed, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14713>, geraadpleegd om 13 juli 2021.

22	23

Afb. 22. De bruine muren dateren waarschijnlijk uit de eerste bouwphase. De roze muren dateren waarschijnlijk uit de tweede bouwphase (plan door Géraldine Somers).

Afb. 23. Het Tassijnshuis op het Primitief Kadasterplan in 1931 (via Cartesius).

De huidige indeling van het interieur (gelijkvloerse verdieping) dateert vermoedelijk grotendeels uit de tweede bouwphase (roze muren op Afb. 22). De ruimtes K.0.01, K.0.02, K.0.03, K.0.04 en K.0.05 dateren vermoedelijk uit deze bouwphase. Deze indeling is geïnspireerd op de indeling van een pastoorij.

Het stucwerk in classicistische vormgeving dat we aantreffen op het plafond in de inkomhal (K.0.01) (Bijlage 2 - Afb. 33), op het plafond in K.0.03 en op de haardboezem in K.0.03 en K.1.05 (Bijlage 2 - Afb. 8) dateert vermoedelijk uit de tweede bouwphase. Op de moerbalken in de kamers op de eerste verdieping treffen we kapjes aan (Bijlage 2 - Afb. 6). Dit wijst erop dat hier oorspronkelijk ook stucwerk aanwezig was.

Ook de trap (Bijlage 2 - Afb. 7) en de vloerbekleding in de inkomhal (K.0.01) (Bijlage 2 - Afb. 21), K.0.03 (Bijlage 2 - Afb. 24), K.0.05 (Bijlage 2 - Afb. 22) en de vloerbekleding onder de huidige vloerbekleding in K.0.04 (Bijlage 2 - Afb. 23) dateren uit de tweede bouwphase.

Tassijns verzette zich tegen de hervormingen van de Franse Revolutionairen. Daarom werd hij opgepakt en overleed hij enkele dagen later. Niettemin zou het huis tot het midden van de 19de eeuw in bezit blijven van de familie Tassijns.



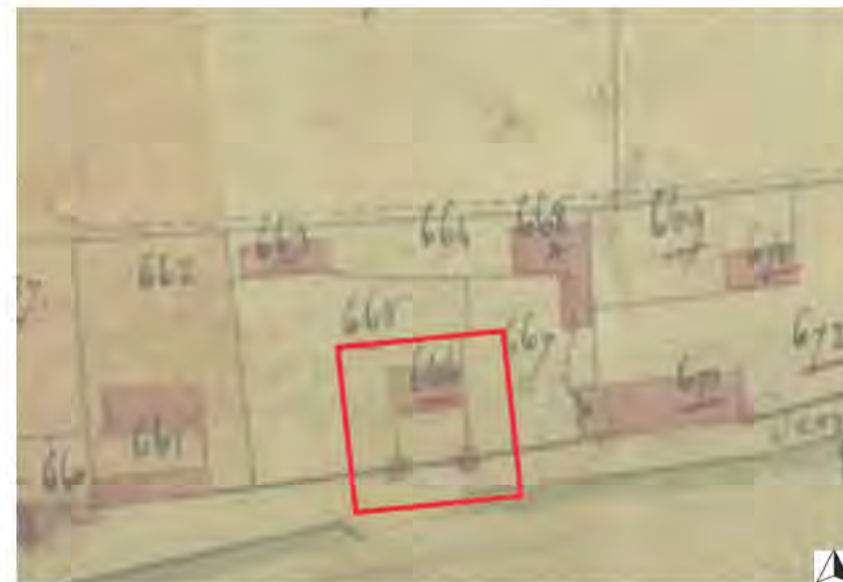
2.2.3. BOUWFASE 3 - PETRUS VAN GOEY (MIDDEN 19DE EEUW)

Op een ons onbekend tijdstip kwam de woning in het bezit van Petrus Van Goey (vermoedelijk ergens in het midden van de 19de eeuw).⁷

Op het primitief kadasterplan (Afb. 23) zien we dat het bouwvolume van huisnummer 2 in de Polderstraat nog steeds bestaat uit een rechthoekig volume. Dit toont aan dat Van Goey waarschijnlijk nauwelijks iets veranderde aan de woning.

Wat in deze periode vermoedelijk werd veranderd, was dat de kelder tijdens deze bouwphase opgedeeld werd in twee afzonderlijke ruimtes. In één van de twee kelderkamers werd een wijnkelder ondergebracht (Bijlage 2 - Afb. 9).

⁷ "Portretje september 2020: Het tassijnshuis", <https://www.heemkundezb.be/index.php/publicaties/37-portretjes/269-portretje-september-2020-het-tassijnshuis>, geraadpleegd op 13 juli 2021.



	24	
	25	26

Afb. 24. De roze kamer is de kamer die tijdens de vierde bouwphase sterk werd verbouwd (plan door Géraldine Somers).

Afb. 25. Restanten van een rood pigment rondom de raamopeningen in de voorgevel (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 26. Restanten van een dagstreep in het voegwerk van de achtergevel (foto Erfgoed en Visie 7 december 2021).

Mogelijk werd ook de kroonlijst aan de voorgevel in deze periode aangebracht (Afb. 21). De vormgeving van de kroonlijst lijkt immers typerend te zijn voor het midden van de 19de eeuw. Mogelijk werd deze nieuwe kroonlijst aangebracht ter vervanging van de 18de-eeuwse kroonlijst (Afb. 20) omdat deze oudere kroonlijst beschadigd was. Er zijn echter geen bronnen die deze hypothese bevestigen.

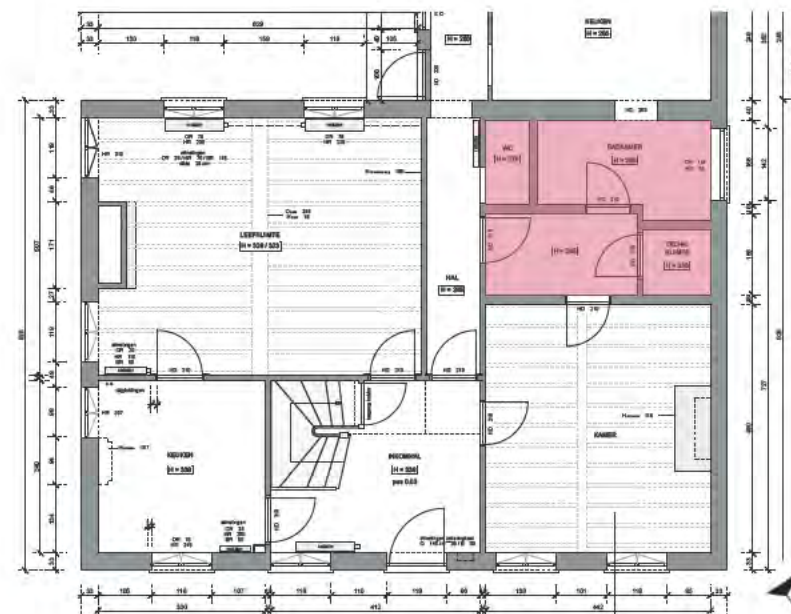
2.2.4. BOUWFASE 4 - VERBOUWINGSWERKEN (20STE EEUW)

Tijdens de 20ste eeuw vonden er grote verbouwingswerken plaats die zowel structureel als afwerkingsgericht waren.

Structureel gezien werd de noordoostelijke kamer op de gelijkvloerse verdieping verbouwd (roze kamer op Afb. 24). Zo werd deze kamer opgedeeld in verschillende kleinere kamers, waaronder een gang (K.0.06), een toilet (K.0.07), een badkamer (K.0.08) en een technische ruimte (K.0.09). Het is onduidelijk hoe deze kamer er oorspronkelijk uitzag. Waarschijnlijk was het een rechthoekige ruimte met daarin een schouw op de plaats van het huidige raam in de oostelijke zijgevel. De kamer was oorspronkelijk verbonden met de zuidoostelijke kamer aan de straatkant. De deur tussen deze twee ruimtes dateert uit de tweede bouwphase. Ook werd de achtergevel ter hoogte van deze kamer verbouwd in de vierde bouwphase. Zo werd er een verbinding naar het achterliggende volume gecreëerd (Bijlage 2 - Afb. 10 en Afb. 11).

Sommige raam- en deuropeningen in de oostelijke en westelijke zijgevel werden waarschijnlijk in deze periode bijgebouwd. Op Afb. 27 is de westelijke zijgevel zichtbaar. Sommige ramen in deze zijgevel zitten gevat in beton. Dit wijst erop dat deze raam- en deuropeningen in de zijgevels uit het einde van de 19de of 20ste eeuw dateren. De vormgeving van het schrijnwerk komt overeen met het buitenschrijnwerk in de overige gevels. Vervolgens werden de zijmuren voorzien van een gerotste cementpleister, vermoedelijk om de verbouwingswerken te verbergen. De rotspleister is te situeren in de 1ste helft van de 20ste eeuw.⁸

Daarnaast zien we verspreid over de voorgevel restanten van een rood pigment (Afb. 25). Mogelijk gaat het om een contourschildering op het baksteenmetselwerk bestaande uit een donkerrood pigment om zo de



	27	28
29	30	31

Afb. 27. De westelijke zijgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 28. Een raam in de westelijke zijgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 29. Enkele raamopeningen in de westelijke zijgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 30. Terras aan de westzijde van de woning. (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 31. Terras aan de noordzijde van de woning. (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

bakstenen een strakker uitzicht te geven en het voegwerk te accentueren en te corrigeren. Ook zijn er verspreid over de voorgevel (voornamelijk ter hoogte van de dagkanten op de eerste verdieping) en de achtergevel sporen van een dagstreep in het voegwerk zichtbaar (Afb. 26). Deze afwerkingen werden vermoedelijk aangebracht in het begin van de 20ste eeuw.⁹

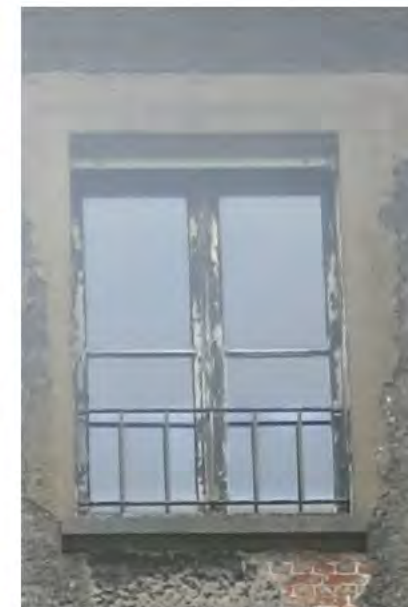
De gevelplint in de voorgevel is een toevoeging uit de jaren 1950.

Op basis van de vormgeving van het schrijnwerk in het dak, kunnen we stellen dat de dakramen en de dakkapel ook uit de vierde bouwfase dateren.

Ook het buitenschrijnwerk op de volledige gelijkvloerse verdieping en het buitenschrijnwerk op de eerste verdieping van de voorgevel dateert uit de vierde bouwfase. Deze ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Tot slot werden er ook twee terrassen aangelegd, ten noorden (Afb. 31) en ten westen van het huis (Afb. 30). In functie van die terrassen werden de kelderramen dichtgemetseld. De terrassen zijn afgewerkt met recente betontegels en hebben geen erfgoedwaarden.

9 Beschermingsdossier agentschap Onroerend Erfgoed - DA002356



Naast de structurele aanpassingen, werden er ook verschillende afwerkingsmaterialen aangepast tijdens de vierde bouwphase.

Zo dateert de vloer-, plafond- en muurafwerking in ruimte K.0.04 (Bijlage 2 - Afb. 12) en K.0.05 (Bijlage 2 - Afb. 14) uit de vierde bouwphase. Onder de huidige kopse vloer in K.0.04 liggen de oorspronkelijke grestegels uit de tweede bouwphase (Bijlage 2 - Afb. 23). Onder de lambrisering in deze ruimte (Bijlage 2 - Afb. 13), treffen we de muurafwerking uit de derde bouwphase aan (Bijlage 2 - Afb. 31). Ook de plafondafwerking in ruimte K.0.04 en K.0.05 dateert uit de 20ste eeuw (Bijlage 2 - Afb. 15).

Verder dateren de haardmonden, zowel deze op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping, uit deze vierde bouwphase (bv. Bijlage 2 - Afb. 12 en Afb. 14).

2.3. BOUWFASES TASSIJNSHUIS BAKHUISJE

Op de orthofoto uit 1948 (Afb. 32) zien we het bakhuisje (Afb. 33) liggen. De blauwe pijl op deze foto wijst hiernaar. Op basis van bouwsporen in situ kunnen we stellen dat dit bakhuisje een kern heeft die vermoedelijk teruggaat tot de eerste bouwphase. Zo is er in het noorden van het bakhuisje een opkamer met daaronder een kelder gelegen. De kelder bestaat uit een rondbogig gewelf bestaande uit metselwerk (Bijlage 2 - Afb. 16). Dit rondbogig gewelf komt overeen met het gewelf van de kelder van het Tassijnshuis en is typerend voor de periode van de 18de eeuw of vroeger. De dakstructuur (moer- en kinderbalkenroostering met schouwraveel en dakkap) toont aan dat deze ten laatste uit het einde van de 18de eeuw dateert (Bijlage 2 - Afb. 17).

De bouwsporen in situ tonen eveneens aan dat het bakhuisje doorheen de tijd verschillende keren verbouwd werd. Zo zien we dat er doorheen de tijd verschillende raam- en deuropeningen werden gecreeërd en weer werden dichtgemetseld. Ook het volume dat het bakhuisje met het Tassijnshuis verbindt, dateert uit een meer recente bouwphase. Vermoedelijk werd deze muur aangebracht tijdens de tweede bouwphase, tegelijk met het heropmetselen van de buitenmuur van het Tassijnshuis. Het gaat immers om hetzelfde metselverband en het metselwerk in de westelijke gevel van het bakhuisje loopt vloeiend over in het metselwerk van het Tassijnshuis. In de oostelijke gevel loopt het metselwerk tussen het bakhuisje en het Tassijnshuis niet vloeiend in elkaar over. Mogelijk werden er aan deze zijde aanpassingen gedaan aan het tussenliggende volume. Ook is zichtbaar dat het tussenvolume in het verleden reeds werd opgehoogd. Dit is niet alleen af te leiden uit de bouwnaad die bovenaan zichtbaar is tussen het bakhuisje en het tussenvolume (Afb. 34), maar ook uit het verschil in baksteenformaat en uit het dichtgemetseld raampje in de zuidgevel van het bakhuisje waar momenteel het plat dak van het tussenvolume voor komt (Afb. 35).

32	33
34	35

Afb. 32. Het Tassijnshuis in het rood op een luchtfoto uit 1948. De blauwe pijl wijst naar het bakhuisje (via Cartesius).

Afb. 33. Het bakhuisje (Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 34. Bovenaan is een bouwnaad zichtbaar tussen het bakhuisje en het tussenvolume (Erfgoed en Visie 7 december 2021).

Afb. 35. Dichtgemetseld raampje in de zuidgevel van het bakhuisje (Erfgoed en Visie 7 december 2021).

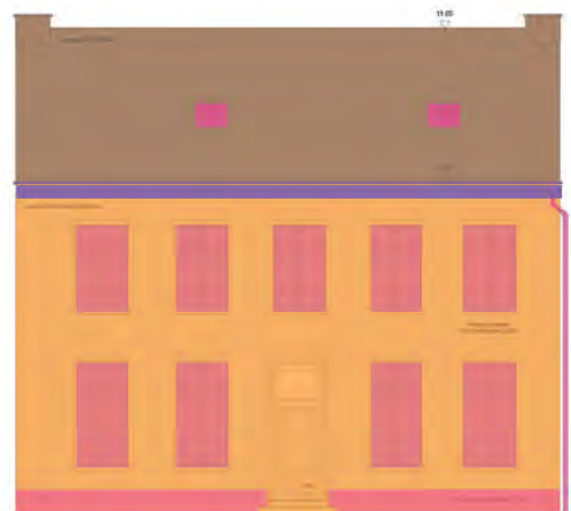


2.4. CONCLUSIE

De bouwgeschiedenis van het Tassijnshuis wordt opgedeeld in vier bouwfases. De bouwfases worden aan de hand van onderstaande kleuren aangeduid op planmateriaal en focussen op de structuren, niet zozeer op de afwerkingslagen.

Bouwfase 1 (voor 1785)	Bruin
Bouwfase 2 (1785)	Oranje
Bouwfase 3 (midden 19de eeuw)	Paars
Bouwfase 4 (20ste eeuw)	Roos

Exterieur - Straatkant



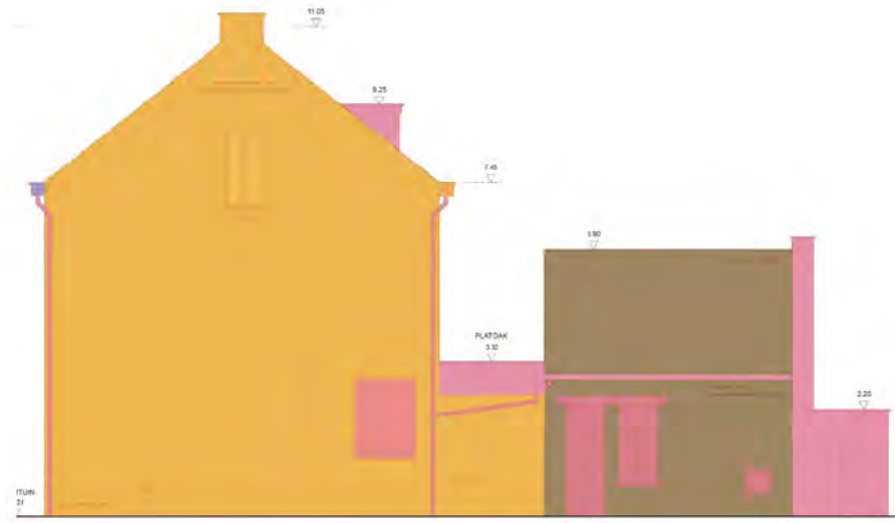
Exterieur - Tuinkant



Exterieur - Westelijke zijgevel

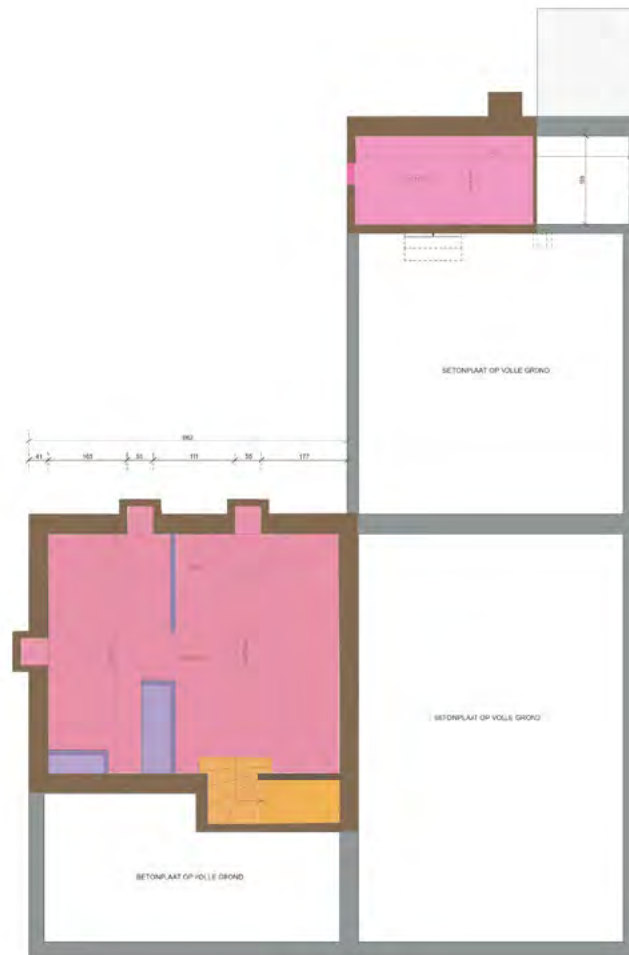


Exterieur - Oostelijke zijgevel



Bouwfase 1
Bouwfase 2
Bouwfase 3
Bouwfase 4

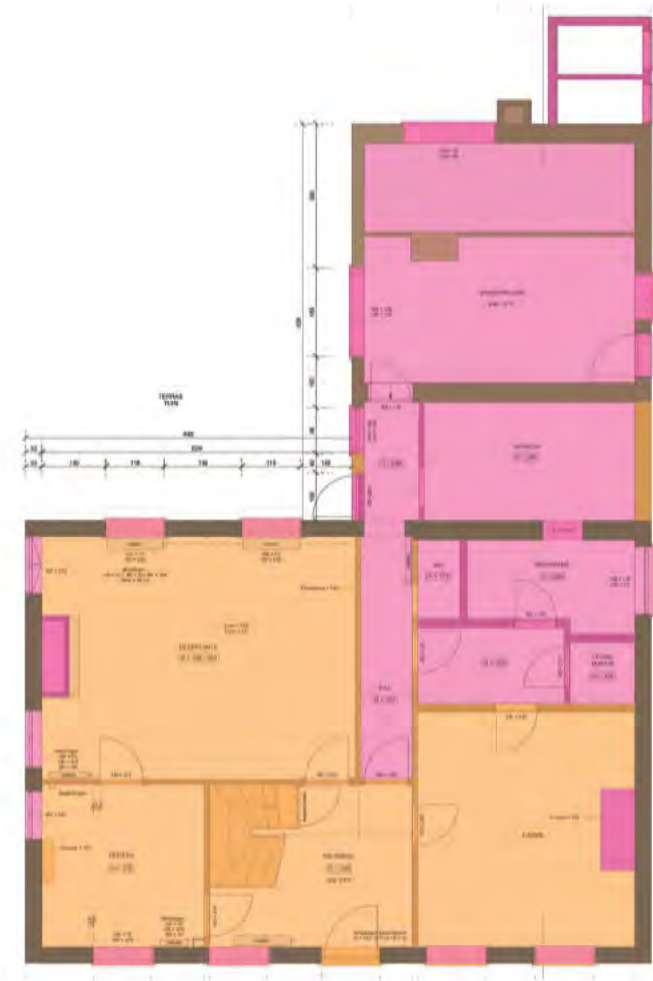
Interieur - kelderverdieping



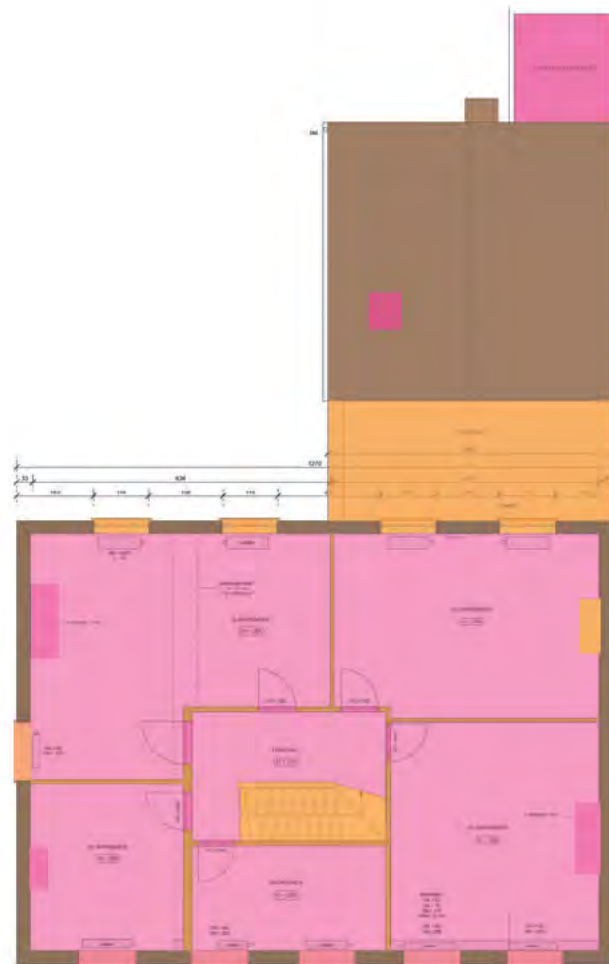
Bouwfase 1
Bouwfase 2
Bouwfase 3
Bouwfase 4



Interieur - gelijkvloerse verdieping



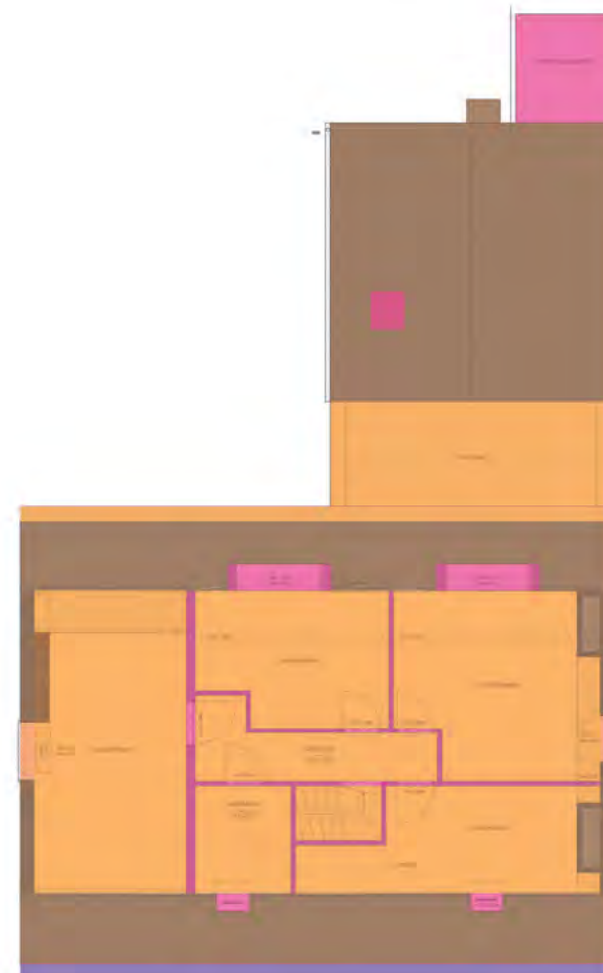
Interieur - eerste verdieping



Bouwfase 1
Bouwfase 2
Bouwfase 3
Bouwfase 4



Interieur - tweede verdieping



3. INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

36

37

Afb. 36. Een zicht op de oostelijke zijde van de Polderstraat met aaneengesloten bebouwing (via google maps).

Afb. 37. Een zicht op de westelijke zijde van de Polderstraat met losstaande bebouwing (via google maps).

3.1. RUIMTELIJKE CONTEXT

Het Tassijnshuis is gelegen in het oosten van het centrum van Zwijndrecht in de Polderstraat (nr. 2), een zijstraat van de hoofdweg Dorp Oost en Dorp West. Via Dorp Oost staat de Polderstraat in verbinding met de Heilig Kruiskerk en de pastorie van Zwijndrecht. Ten zuidwesten van het centrum van Zwijndrecht ligt het fort van Zwijndrecht.

Het centrum van Zwijndrecht en ook de Polderstraat worden gekenmerkt door lintbebouwing. Het westelijke deel van de Polderstraat dat grenst aan Dorp Oost bestaat uit losstaande bebouwing. Het oostelijke deel van de Polderstraat bestaat uit aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen hoog. De meeste huizen in de Polderstraat dateren uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Hier en daar staan er enkele nieuwbouwwoningen. Het Tassijnshuis en het classicistische herenhuis in huisnummer 12 zijn de oudste huizen in de straat.

Het Tassijnshuis is sinds 2002 beschermd als monument. In datzelfde jaar werd het classicistische herenhuis in de Polderstraat 12 beschermd.¹⁰ Beide panden zijn gebouwd naar analogie van de pastorie. Dit zijn de enige panden in de Polderstraat die beschermd zijn als monument.

Verder zijn de Heilige Kruiskerk, de oude pastorie en het gemeentehuis van Zwijndrecht beschermd als monument.¹¹ Het neoclassicistische huis in Dorp Oost 45 en de brouwerswoning in de Richard Orlentstraat 5 zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.¹²



¹⁰ Website van het agentschap Onroerend Erfgoed, "<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14714>", geraadpleegd op 20 juli 2021.

¹¹ Geoportaal, "<https://geo.onroerenderfgoed.be/#zoom=17&lat=6660057.530814694&lon=481696.5976246451>", geraadpleegd op 20 juli 2021.

¹² Geoportaal, "<https://geo.onroerenderfgoed.be/#zoom=17&lat=6660057.530814694&lon=481696.5976246451>", geraadpleegd op 20 juli 2021.

38

Afb. 38. Plan met
beschermd monumenten in
de nabije omgeving van de site
(via geoportaal).

Beschermd
monument



3.2. INVENTARIS

3.2.1. ALGEMEEN

Het Tassijnshuis is een beschermd monument met een oude kern die in 1785 werd gerenoveerd tot een herenhuis in sobere classiciserende stijl. De architect die deze renovatie leidde, is onbekend. Na de verbouwing nam de griffier van Zwijndrecht, Jan Baptist Tassijns, zijn intrek in de woning. Sindsdien zou het huis bekend staan als "het Tassijnshuis". Het bakhuisje achter het gebouw is mee opgenomen in de bescherming. De tuin en de ommuring maken geen deel uit van de bescherming.

Het gebouw is een voorbeeld van sobere classiciserende stijl en is vormgegeven naar voorbeeld van de pastorie van de Heilige Kruisparochie in Dorp Oost 42. Typend zijn de symmetrische gevelordonnantie met centrale toegangsdeur. Het interieur werd sterk aangepast tijdens de 20ste eeuw, maar er zijn enkele interieurelementen uit het einde van de 18de eeuw bewaard.

3.2.2. EXTERIEUR

3.2.2.1. BEDAKING EN GEVELS TASSIJNSHUIS

Het Tassijnshuis bestaat uit een rechthoekig volume met tuitgevels als zijgevels en is voorzien van een zadeldak. Het zadeldak is bedekt met rode mechanische pannen en voorzien van twee daklichten aan de zuidzijde en twee dakkapellen aan de noordzijde. De regenwaterafvoeren zijn vervaardigd uit PVC.

De noordelijke en zuidelijke gevel van het Tassijnshuis bestaan uit baksteenmetselwerk in halfsteensverband. De gevel aan de straatzijde is voorzien van een kroonlijst met tandlijst (vermoedelijk toegevoegd in de 19de eeuw). Aan de tuinzijde wordt de gevel beëindigd door een sterk geprofileerde kroonlijst uit stucwerk. Bovenop deze kroonlijst aan de tuinzijde is er een houten bakgoot aanwezig. Deze kroonlijst en bakgoot dateren vermoedelijk uit de tweede bouwphase (zie historische nota). Later werd de bekleding van de bakgoot vernieuwd. Aan de straatzijde is de gevel voorzien van een donkerbruine bakstenen plint in halfsteens verband. Deze afwerking is niet oorspronkelijk en dateert uit de jaren 1950 (bouwphase 4).

Het beeldbepalende karakter van het Tassijnshuis wordt mee bepaald door de symmetrische en regelmatige indeling van de noordelijke en zuidelijke zijde van de gevel in traveeën door middel van rechthoekige muuropeningen. In de muuropeningen is groengeschilderd houten schrijnwerk met roedenverdelingen aanwezig. De vensters in de eerste bouwlaag zijn hoger dan de vensters in de tweede bouwlaag. De vensters zijn voorzien van een natuurstenen vensterbank en een natuurstenen latei. De historische luiken werden gedemonteerd omwille van de slechte staat, maar zijn wel nog steeds aanwezig op de site. Centraal in de zuidelijke gevel zit een groengeschilderde houten voordeur met bovenlicht. In het bovenlicht is in smeedijzeren decoratie het jaartal 1785 verwerkt, verwijzend naar de restauratie uit dat jaartal. Het buitenschrijnwerk van de gelijkvloerse verdieping werd reeds volledig vernieuwd door nieuw schrijnwerk met dubbele beglazing. Ook het buitenschrijnwerk op de eerste verdieping in de voorgevel werd reeds vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing. Het overige schrijnwerk bevat nog enkele beglazing. De ramen op het gelijkvloers van de achtergevel zijn uitgerust met rolluiken.

Op onregelmatige wijze zijn er rechthoekige muuropeningen aangebracht in de zijgevels van het Tassijnshuis. Daarin zijn zowel deuren als ramen aangebracht. Dit schrijnwerk sluit qua vormgeving aan bij het schrijnwerk in de overige gevels. Het schrijnwerk in de zijgevels is voorzien van lateien en vensterbanken uit beton. De ramen op het gelijkvloers van de oostelijke en westelijke zijgevel, en op de verdiepingen van de westelijke zijgevel zijn uitgerust met rolluiken.

Tegen de gevel aan de straatzijde is een natuurstenen gedenksteen aangebracht in 1949 naar aanleiding van een herdenking van pastoor Cop en J.-B. Tassijns (beiden protagonisten in de Wase Boerenkrijg), en heeft als opschrift: "Voor outer en heerd / Dit huis bewoond J.-B. Tassijns, geboren / 9-9-1751, Baljuw en Griffier van Zwijndrecht / en Burcht, Voorzitter van het kanton. Hier / gevangen 2-3-1799. / Neergeschoten te Haasdonk / 5-3-1799 / Hulde van het dankbaar nageslacht / 10-7-1949."

De oostelijke en westelijke zijgevel van het Tassijnshuis zijn voorzien van een gerotste cementpleister. Deze rotspleister is te situeren in de 1ste helft van de 20ste eeuw.¹³ Er zitten enkele lacunes in deze cementpleister waardoor het onderliggende baksteenmetselwerk zichtbaar is geworden. De twee oostelijke traveeën van de gevel aan de tuinzijde zijn ook voorzien van een rotspleister. Daarnaast zijn er verspreid over de voorgevel restanten van een contourschildering aanwezig en verspreid over de voor- en achtergevel restanten van een dagstreep in het voegwerk (zie historische nota). Ook deze afwerkingen zijn wellicht aangebracht in het begin van de 20ste eeuw.¹⁴ Verder is zichtbaar dat het voegwerk in de zijgevels een andere samenstelling heeft dan het voegwerk in de andere gevels.

Tot slot is het pand ommuurd door een bakstenen tuinmuur met pijlers. In de tuinmuur zijn twee doorgangen voorzien, één naar het huis en één naar de tuinconstructies achteraan in de tuin. Deze tuinconstructies bestaan uit een houten tuinhuisje, een betonnen tuinhuisje en een bakstenen garage. Deze tuinconstructies hebben geen erfgoedwaarden.

¹³ Beschermingsdossier agentschap Onroerend Erfgoed - DA002356

¹⁴ Beschermingsdossier agentschap Onroerend Erfgoed - DA002356

39	40	41
42	43	44

Afb. 39. De voorgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 40. De westgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 41. De achtergevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 42. De achtergevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 43. De oostgevel van het Tassijnshuis (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 44. Tuinconstructies zonder erfgoedwaarden (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).



3.2.2.2. BEDAKING EN GEVELS BAKHUISJE

Het bakhuisje is gelegen aan de noordelijke zijde van het woonhuis. Het is verbonden met het huis door middel van een volume met plat dak bestaande uit één bouwlaag en twee traveeën. Achter het bakhuisje ligt een kleine schuur met lessenaarsdak.

Het bakhuisje bestaat uit twee traveeën en één bouwlaag onder een zadeldak van rode mechanische pannen (ander type dan de pannen op het hoofdvolume). De gevel is opgebouwd uit baksteenmetselwerk dat is gelegd volgens halfsteensverband en is voorzien van een gecementeerde plint. De bakstenen gevel is voorzien van ijzeren muurankers. Tegen de noordelijke zijde staat een bakstenen schouw die later werd toegevoegd.

Er zijn verschillende muuropeningen aanwezig in het bakhuisje. Aan de noordelijke zijde zijn er twee rechthoekige muuropeningen aangebracht, één in de eerste bouwlaag en één in de tweede bouwlaag. In de eerste bouwlaag zit een rechthoekige muuropening met groen geschilderd houten schrijnwerk met roedenverdeling. Dit raam is voorzien van een betonnen latei en een natuurstenen vensterbank. In de tweede bouwlaag zit eveneens een rechthoekig raam.

Aan de oostelijke zijde zijn twee rechthoekige muuropeningen aangebracht, respectievelijk voor een houten deur met bovenlicht en een houten raam met kruisverdeling, beide groen geschilderd. Boven de deur en het raam ligt er één betonnen latei. Onder het raam is een natuurstenen vensterbank aanwezig en onder de deur een natuurstenen dorpel. Voor het raam hangt traliewerk. In de oostelijke gevel treffen we ook een klein vierkant raam aan met betonnen latei en traliewerk. Verder zijn er in de oostgevel verschillende bouwsporen bewaard die erop wijzen dat er doorheen de tijd muuropeningen verplaatst zijn.

Aan de westelijke zijde zitten twee rechthoekige muuropeningen. In één van de muuropeningen zit een groen geschilderd houten raam met roedenverdeling gevat. Dit raam is voorzien van een ijzeren balk als latei. Onder het raam bevindt zich een betonnen vensterbank. De andere muuropening brengt daglicht naar de kelder. Deze muuropening is voorzien van een natuurstenen omlijsting en traliewerk. In het dak zit een dakraam. Aan westelijke zijde is een PVC regenwaterafvoer zichtbaar.

Het bakhuisje is met het woonhuis verbonden door middel van een volume bestaande uit één bouwlaag en twee traveeën onder een plat dak. Dit volume bestaat uit baksteenmetselwerk in halfsteensverband op een gecementeerde plint. Dit volume werd in het verleden reeds opgehoogd (zie historische nota).

In de oostelijke gevel zit één betonnen latei. Verder is hier een verluchtingsopening aanwezig. Over de oostelijke gevel loopt een PVC afvoerbuis. Tot slot is er tegen de oostelijke gevel een waterpomp bevestigd.

In de westelijke gevel zitten twee rechthoekige muuropeningen. In één muuropening zit een groen geschilderd houten raam, in de andere een groen geschilderde houten deur. Beide zijn voorzien van een betonnen latei. Er is eveneens een PVC afvoerbuis aanwezig.

Tegen de noordelijke zijde van het bakhuisje staat een volume van één bouwlaag en twee traveeën onder een golfplaten lessenaarsdak. De gevel is opgebouwd uit baksteenmetselwerk in halfsteensverband en een gecementeerde plint. In de oostelijke zijde zitten twee muuropeningen voor twee groen geschilderde houten deuren. Boven de deuren zit één houten latei.

45	46	47
48	49	50
51		

Afb. 45. De noordelijke gevel van het bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 46. De oostelijke gevel van het bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 47. De westelijke gevel van het bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 48. De oostelijke zijde van het volume tussen het woonhuis en bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 49. De westelijke zijde van het volume tussen het woonhuis en bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 50. De oostelijke zijde van de schuur achter het bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).

Afb. 51. De westelijke zijde van de schuur achter het bakhuisje (foto Erfgoed en Visie 25 juni 2021).



3.2.3. INTERIEUR

3.2.3.1. TASSIJNSHUIS

De **huidige indeling** van het woonhuis dateert nagenoeg volledig uit **1785**. Enkel de noordelijke kamer aan de tuinkant werd verbouwd, onder andere door deze ruimte op te delen in verschillende kleine kamers (zie historische nota). Ook de zolderverdieping werd opgesplitst in verschillende kamers, hetgeen niet oorspronkelijk is.

De **kelderverdieping** bestaat uit een rondbogig bakstenen gewelf (Bijlage 2 - Afb. 18). Deze kamer werd tijdens de derde bouwphase opgedeeld in twee afzonderlijke delen. In het westelijke deel is een wijnkelder gelegen.

De **gelijkvloerse verdieping** bestaat uit een centrale trappenhal met daarrond vier kamers, twee aan de tuinzijde en twee aan de straatzijde. De noordelijke kamer aan de tuinkant is tijdens de vierde bouwphase opgedeeld in verschillende kleinere kamers. De twee kamers aan de tuinkant worden van elkaar gescheiden door een hal. Deze hal leidt naar het bakhuisje.

De **eerste verdieping** bestaat eveneens uit een centrale trappenhal. Daarrond zijn vijf kamers geschikt, twee aan de tuinkant en drie aan de straatzijde.

Ook de **zolderverdieping (tweede verdieping)**, gelegen onder het zadeldak, bestaat uit een centrale traphal met daarrond vijf kamers. Deze indeling dateert uit de vierde bouwphase. Aan de oostelijke en westelijke zijde van de zolder zijn twee schouwen aanwezig.

De eerste verdieping en de zolderverdieping zijn nagenoeg volledig gestript.

In het Tassijnshuis zijn zowel houten vloeren als tegelvloeren aanwezig.

Op de gelijkvloerse verdieping treffen we hoofdzakelijk **tegelvloeren** aan. Zo bestaat de vloer van de traphal (K.0.01) uit marmeren tegels (Bijlage 2 - Afb. 21). De zwarte tegels, bestaande uit noir de mazy, zijn gelegd volgens een dambordpatroon met inlegstukjes uit carrara marmer. In de twee kamers aan de straatkant (K.0.03 en K.0.05) treffen we keramische tegels aan (Bijlage 2 - Afb. 22 en Afb. 24). Ook in de westelijke kamer aan de tuinkant (K.0.04) treffen we, onder de houten vloer, keramische tegels aan (Bijlage 2 - Afb. 23). Deze tegelvloeren dateren uit de tweede bouwphase.

In de hal (K.0.02) en de vier noordelijke ruimtes aan de tuinkant (K.0.06, K.0.07, K.0.08 en K.0.09) zijn er recente tegels aanwezig zonder erfgoedwaarden (Bijlage 2 - Afb. 25).

De keldervloer is afgewerkt met rode aardenwerken tegels in combinatie met recentere, rode keramische tegels (Bijlage 2 - Afb. 19).

Op de verdiepingen treffen we enkel **houten vloeren** aan, meer bepaald een combinatie van parketvloer in ruimte K.1.05 (Bijlage 2 - Afb. 26) en plankenvloeren in de overige ruimtes (K.1.01, K.1.02, K.1.03, K.1.04 en K.1.06) (Bijlage 2 - Afb. 27).

De meeste **muren** zijn bepleisterd en voorzien van een schilderlaag. Sommige schilderlagen werden later verstopt achter behangpapier. In ruimte K.0.03 en K.1.05/K.1.06 is de historische schilderlaag, vermoedelijk uit de 19de eeuw, zichtbaar (Bijlage 2 - Afb. 28 en Afb. 29).

Verder is de huidige leefruimte (K.0.05) voorzien van een houten lambrisering met wit behangpapier. Onder het witte behangpapier zit behangpapier dat gedrukt is door middel van een historische drukblok (Bijlage 2 - Afb. 31).

In ruimte K.0.03 en in de noordelijke ruimtes aan de tuinkant (K.0.06, K.0.07, K.0.08 en K.0.09) treffen we witte wandtegels aan (Bijlage 2 - Afb. 32). Deze tegels hebben geen erfgoedwaarden.

De **plafonds** op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien van een vlakke witgeschilderde pleisterlaag. De moerbalken zijn ingekast. In het plafond van de traphal (K.0.01) treffen we centraal een stucwerken rozet aan (Bijlage 2 - Afb. 33). Deze dateert vermoedelijk uit de tweede bouwfase. Op de verdiepingen is de balkenstructuur zichtbaar (Bijlage 2 - Afb. 34). Oorspronkelijk waren deze plafonds ook voorzien van een vlakke pleisterlaag, met moerbalken gedecoreerd door stucwerk.

Het **binnenschrijnwerk** op de gelijkvloerse verdieping bestaat uit zware eikenhouten deuren met uitgediepte panelen, getorste deurklinken en een gedecoreerde deurplaat (Bijlage 2 - Afb. 35). In de hal op de gelijkvloerse verdieping (K.0.02) treffen we hetzelfde type deuren aan, maar dan wit geschilderd. Eén van deze deuren is voorzien van kathedraalglas (Bijlage 2 - Afb. 36). De deuren in de ruimtes K.0.06, K.0.07, K.0.08 en K.0.09 zijn recente deuren en hebben geen erfgoedwaarden. Ook de deuren op de eerste (Bijlage 2 - Afb. 37) en tweede verdieping zijn recent en hebben geen erfgoedwaarden.

De **eikenhouten bordestrap** met zwaar uitgewerkte trappaal en balusters loopt van de gelijkvloerse verdieping tot de zolder (Bijlage 2 - Afb. 20). Deze trap dateert uit de tweede bouwfase. Tijdens de vierde bouwfase werd de trap ter hoogte van de zolder deels verbouwd om deze aan te passen aan de nieuwe indeling van de zolder (Bijlage 2 - Afb. 38). De trap naar de kelder is een steektrap met kwartdraai die uit baksteenmetselwerk is opgebouwd (Bijlage 2 - Afb. 39).

De **haardmonden** bestaan uit baksteenmetselwerk en geprofileerde houten planken. De vormgeving van deze haardmonden dateert uit de vierde bouwfase (Bijlage 2 - o.a. Afb. 43 en Afb. 44).

Twee **haardboezems** zijn gedecoreerd met figuratief uitgewerkt stucwerk in Lodewijk XVI-stijl, namelijk in ruimte K.0.03 (Bijlage 2 - Afb. 41) en in ruimte K.1.05 (Bijlage 2 - Afb. 42). Dit stucwerk dateert uit de tweede bouwfase. Wellicht bevinden er zich verschillende verflagen op de haardboezems, aangezien de profileringen van het stucwerk doorheen de tijd minder scherp zijn geworden.

3.2.3.2. BAKHUISJE

Het **bakhuisje** bestaat uit twee kamers, met in het noorden een opkamer en overwelfde kelder. Via de opkamer kan men het dak van het bakhuisje bereiken. Het bakhuisje is verbonden met het woonhuis door middel van een extra bouwvolume bestaande uit één bouwlaag. Dit extra bouwvolume fungeert als een soort gang tussen het bakhuisje en het woonhuis. Het interieur van dit bouwvolume is afgewerkt met recente afwerkingen en bevat geen erfgoedwaarden.

De opkamer en kelder van het bakhuis zijn waarschijnlijk oorspronkelijk. De indeling van het bakhuisje in twee kamers is waarschijnlijk niet oorspronkelijk, aangezien het bakhuisje waarschijnlijk uit één kamer bestond.

De **vloer** van het bakhuisje bestaat uit een combinatie van bakstenen vloeren en keramische tegels. De vloer van de kelder (Bijlage 2 - Afb. 48) bestaat uit bakstenen, deze van de opkamer uit rode aardenwerken tegels.

De **muren** van het bakhuisje zijn voorzien van een witgeschilderde pleisterlaag. De kelder bestaat uit witgeschilderd baksteenmetselwerk.

Ook het **plafond** bestaat uit een witgeschilderde pleisterlaag. In de opkamer treffen we het oorspronkelijke dakgebinte aan (moer- en kinderbalkenroostering met schouwraaf en dakkap) (Bijlage 2 - Afb. 45, Afb. 46 en Afb. 47). De kelder is opgebouwd uit een rondbogig bakstenen gewelf (Bijlage 2 - Afb. 48).

De opkamer is bereikbaar via een houten **trap** die is verwerkt in het houten kelderluik (Bijlage 2 - Afb. 50). Vanuit de opkamer kan men via een houten steektrap de zolderverdieping bereiken.

Het **binnenschrijnwerk** is waarschijnlijk niet oorspronkelijk. Tussen het bakhuisje en de opkamer zit een witgeschilderde houten deur. Tussen het bakhuisje en de badkamer zit ook een witgeschilderde houten deur met uitgediepte panelen.

52	53	54	55
56	57		

Afb. 52. Afscheuren en wegvallen van het metselwerk op de hoek van het bijgebouwtje ten noorden van het bakhuisje.

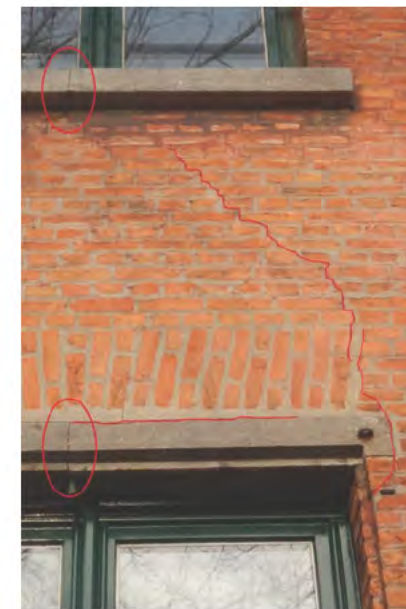
Afb. 53. Afscheuren en wegvallen van het metselwerk op de hoek van het bijgebouwtje ten noorden van het bakhuisje.

Afb. 54. Scheurvorming in de westgevel.

Afb. 55. Scheurvorming in de voorgevel.

Afb. 56. Scheurvorming in de voorgevel.

Afb. 57. Inrotting van een houten latei ter hoogte van de oostgevel van het bakhuisje.



3.3. DIAGNOSE

De diagnose is gebaseerd op het laatste verslag van Monumentenwacht (12870/2021/B dd. 25.01.2021) en is aangevuld met de visu vaststellingen.

3.3.1. STRUCTUUR

3.3.1.1. METSELWERK, DRAAGSTRUCTUUR EN FUNDERINGEN

3.3.1.1.1. Algemeen

Algemeen is het Tassijnshuis stabiliteitstechnisch in goede staat. De balken zullen wel alle moeten worden gecontroleerd op inrotting of aantasting door houtborende insecten. Het exterieur van het Tassijnshuis vertoont weinig sporen van schade. Het bakhuisje is algemeen ook in redelijke staat. Hierbij zijn wel enkele problemen vastgesteld met de vloer tussen de opkamer en de kelder.

3.3.1.1.2. Bakhuisje

Probleemstelling	Oorzaak	Locatie	Verslag MoWa
Exterieur			
Afscheuren en wegvallen van metselwerk.	Begroeiing van een tak doorheen het metselwerk en verzanding van de legmortel.	Hoek van het bijgebouwtje	A2021/17
Inrotting van een houten latei.	Vochtaantasting ten gevolge van slechte regenwaterafvoer, aantasting door houtborende insecten en geen beschermende verflaag.	Oostgevel bakhuisje	A2021/17
Scheurvorming in het metselwerk.	Gebroken lateien en roestige elementen in de gevels en zetting van het gebouw.	Alle gevels van de woning	A2021/17

3.3.1.2. DAKSTRUCTUUR

3.3.1.2.1. Tassijnshuis

De dakstructuur van het gebouw is algemeen in redelijke staat. De koppen van de balken die opgelegd zijn in de kopse gevels vertonen wel sporen van inrotting. Ook de liplasverbindingen die gemaakt zijn ter hoogte van de dakkapellen moeten stabiliteitstechnisch nagekeken worden. De structuur van de dakkapellen zal zeker ook verder in detail nagekeken moeten worden. Hier zijn ook enkele sporen van plaatselijke inrotting.

58		59	60
61	62	63	64

Afb. 58. Aantasting door houtborende insecten (K.2.06).

Afb. 59. Aantasting door houtborende insecten en roestige verbindingsankers (K.2.06).

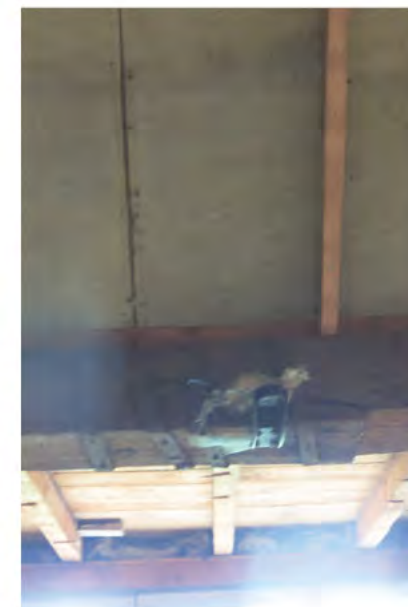
Afb. 60. Doorgebogen liplasverbinding (K.2.06).

Afb. 61. Verdwenen verbindingsbalk (K.0.11).

Afb. 62. Beschadiging aan het parket door verzakking in de vloer (K.1.05).

Afb. 63. Beschadiging aan het parket door verzakking in de structuur (K.1.05).

Afb. 64. Beschadiging aan het parket door verzakking in de structuur (K.1.05).



<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Hout			
Sporen van aantasting door houtborende insecten.	Vermoedelijk actieve besmetting door insecten.	Dakstructuur	A2021/16
Doorgebogen liplasverbinding.	Verwerking van het hout en matige bevestiging van het metaal.	Dakstructuur (gordingen)	/
Vermoedelijke inrotting van de balkkoppen in de gevels.	Vochtig omliggend metselwerk.	Dakstructuur	/
Staal			
De metalen verbindingsankers zijn roestig.	Vochtigheid en het ontbreken van een beschermende verflaag.	Dakstructuur	/

3.3.1.2.2. Bakhuisje

De dakstructuur van het bakhuisje is in relatief goede staat. Er zijn wel enkele open bevestigingsgaten zichtbaar waardoor niet duidelijk is of de structuur over de jaren heen is gewijzigd. De structuur van de bijgebouwtjes is in slechte staat, mede omdat het dragend metselwerk niet meer in goede staat is.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Hout			
Verdwenen/verplaatste verbindingsbalken.	Vermoedelijk zijn de balken verwijderd om de ruimte functioneler te maken.	Dakstructuur	/
Sporen van aantasting door houtborende insecten.	Vermoedelijk actieve besmetting door insecten.	Dakstructuur	/

3.3.1.3. VLOERLAGEN

3.3.1.3.1. Tassijnshuis

Plaatselijk is een verzakking in de houten vloer zichtbaar. Dit werd ondertussen nagekeken door een ingenieur stabiliteit. Hierbij bleek de onderliggende draagbalk plaatselijk ingerot te zijn.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verzakking van de houten vloer.	Plaatselijke inrotting of aantasting van houten draagbalk.	Verdiepingsvloer +1	/

65	66	67	68
69	70		

Afb. 65. Uitgebuikte noordgevel van het bakhuisje.

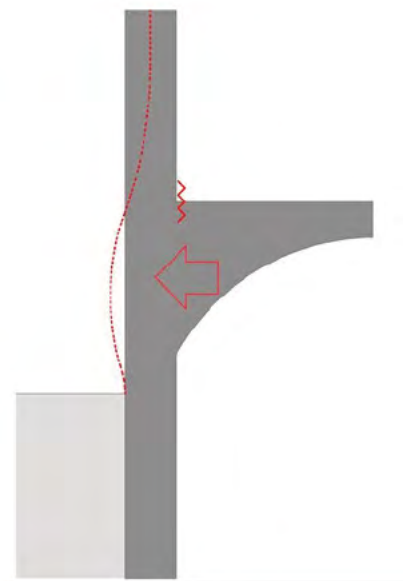
Afb. 66. Losscheuring van de vloer van de opkamer van het gewelf in het bakhuisje.

Afb. 67. Schematische voorstelling van het schadebeeld op Afb. 66.

Afb. 68. Weggevalen en beschadigde dakpannen in het dak van het hoofdvolume.

Afb. 69. Weggevalen nokpannen en losgekomen mortelzomen in het dak van het hoofdvolume.

Afb. 70. Ingerotte bebording en panlatten in het dak van het hoofdvolume.



3.3.1.3.2. Bakhuisje

De noordzijde van het bakhuisje is voorzien van een opkamer boven een overwelfde kelderbeuk. De noordgevel buikt uit ter hoogte van dit gewelf. De gevel scheurt los van de vloer van de opkamer. In de kelder is het gewelf wat verzakt en vertoont het scheurvorming.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
De noordgevel buikt uit: de gevel scheurt los van de vloer van de opkamer en in de kelder is het gewelf verzakt en is er scheurvorming.	Vermoedelijk spatkrachten van het gewelf en/of zettingen in de ondergrond.	Noordgevel van het bakhuisje	A2021/25

3.3.2. EXTERIEUR

3.3.2.1. BEDAKING

3.3.2.1.1. Tassijnshuis

De bedaking van het woonhuis is aan vervanging toe. Er zijn pannen weggefallen en gebarsten, aansluitingen liggen los of zijn niet meer waterdicht. De bebording en panlatten zijn op verschillende plaatsen, door vochtinsijpeling ingerot. Verschillende regenwaterafvoeren zijn weggefallen wat schade aan het metselwerk en schrijnwerk bevordert.

Dakbedekking

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verweerde, beschadigde en weggefallen pannen.	Weeromstandigheden en ouderdom.	Dakbedekking	A2021/11
Wegvallen van (mortelzomen van) de nokpannen.	Weeromstandigheden en ouderdom.	Dakbedekking	A2021/11

Daktimmer

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Inrotting van panlatten en bebording.	Wegvallen van pannen en vochtinsijpeling (geen regenkapjes op verluchtingselementen).	Dakbedekking	A2021/11
Inrotting van de gootconstructie.	Gebreken aan regenwaterafvoeren en dakaansluitingen.	Uiteinden van de goten	A2021/13

71	72	73	74
75	76	77	78

Afb. 71. Losgekomen naden in de roofingbekleding van de goten van het dak van het hoofdvolume.

Afb. 72. Gebroken aansluiting van de regenwaterafvoer op de riolering.

Afb. 73. Verweerde loden aansluitingen aan de dakkapel.

Afb. 74. Ingerotte houten onderdelen van de dakkapel.

Afb. 75. Inrotting en schade door een zwam ter hoogte van de dakkapel.

Afb. 76. Ingerotte houten onderdelen van de dakkapel.

Afb. 77. Uitgespoeld voegwerk en weggevallen bakstenen aan de schoorsteen van het hoofdvolume.

Afb. 78. Verweerde (asbesthoudende) golfplaten (schuurtje naast het bakhuisje).



Regenwaterafvoeren

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Wegvallen regenwaterafvoeren.	Matig onderhoud en verwerking van de aansluitingen.	Dakkapel	A2021/10
Systematisch overlopen van de goten.	Roofing werd over vroegere zinken bekleding aangebracht met verkleining van de tapgaten als gevolg.	Beide goten van het dak	A2021/13
Losgekomen naden van de roofingbekleding.	Eettingsverschillen tussen zink en roofing.	Beide goten van het dak	A2021/13
Gebroken aansluiting op riolering.	Er werden fragiele stenen afvoerbuizen gebruikt.	Onderzijde afvoeren	A2021/14

Dakdoorbrekingen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verwerking van de loden aansluitingen.	Matig onderhoud en ouderdom.	Dakkapel noordzijde	A2021/10
Inrotting van houten onderdelen.	Verlaag bladdert af en vocht, door gebrekkige dakaansluitingen, kan hierdoor het hout aantasten.	Dakkapel noordzijde	A2021/10
Uitgespoeld voegwerk en weggevallen bakstenen.	Weersomstandigheden.	Schoorstenen	A2021/12

3.3.2.1.2. Bakhuisje

De dakbedekking van het bakhuisje zelf is nog in goede staat. De pannen zullen echter wel allemaal in detail nagekeken moeten worden. De aansluitingen zijn in minder goede staat. De dakbedekking van de bijgebouwtjes zijn wel in slechte staat en asbesthoudend. De roofing op het platte dak toont ook sporen van verwerking.

Dakbedekking

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verweerde en beschadigde (asbesthoudende) golfplaten.	Ouderdom van de elementen en gebrekkige dakaansluitingen.	Dakbedekking bijgebouw	A2021/08
Wegvallen mortelzomen nokpannen.	Weeromstandigheden en ouderdom.	Dakbedekking	/
Verwerking van de loden aansluitingen.	Matig onderhoud en ouderdom.	Dakbedekking	/

79	80	81	82
83	84	85	

Afb. 79. Rare aansluitingen aan de regenwaterafvoer.

Afb. 80. Scheuren in de gevel door roestige elementen.

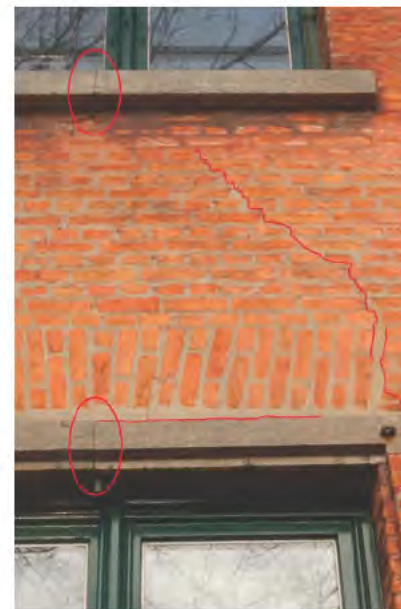
Afb. 81. Scheuren in het metselwerk door zetting van het gebouw (voorgevel).

Afb. 82. Verweerde bakstenen in maaltorm (oostgevel).

Afb. 83. Verweerde bakstenen in maaltorm (oostgevel).

Afb. 84. Verweerde bakstenen door vocht (oostgevel).

Afb. 85. Scheuren in de mortelzoom (voorgevel).



Daktimmer

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Weggevalen houten onderdelen.	Slechte dakbedekking en weggevalen metselwerk.	Dakbedekking	/

Regenwaterafvoeren

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Rare aansluitingen regenwaterafvoeren.	Stelselmatige, onoordeelkundige aanpassingen.	Daken	A2021/14

3.3.2.2. GEVELS

3.3.2.2.1. Tassijnshuis

De gevels van het woonhuis kennen een relatief sterke verwerking. Het voegwerk is in het merendeel van het metselwerk uitgespoeld en de gerotste cementpleister is op vele plaatsen losgekomen en weggevalen. De onderliggende bakstenen komen bloot te liggen en vertonen grote beschadigingen door opstijgend vocht en vorst- en dooicycli. Mogelijks werkt ook het verschil in hardheid en hydraulische eigenschappen tussen de bakstenen enerzijds en het voegwerk anderzijds de schade in de hand.

Baksteenmetselwerk en voegwerk

Probleemstelling	Oorzaak	Locatie	Verslag MoWa
Baksteenmetselwerk			
Scheuren in het metselwerk	Zettingen van het gebouw en roestige smeedijzeren gevelelementen.	Alle gevels	A2021/17
Bakstenen verweerd in maolvorm.	Vochtaantasting (opstijgend vocht), dampdicht pleisterwerk (vorst- en dooicycli) en verschil in hardheid en hydraulische eigenschappen tussen bakstenen en voegwerk.	Oost- en westgevel	A2021/17
Verweerde bakstenen		Oost- en westgevel	/
Voegwerk			
Uitgespoeld voegwerk.	Vochtaantasting (opspattend water en slagregen) en een continue blootstelling aan weersomstandigheden.	Oost- en westgvel	A2021/17
Scheuren in mortelzoom.	Vochtaantasting en zetting van het gebouw.	Plintzone	A2021/17

86	87	88	89
90	91	92	

Afb. 86. Barsten in natuurstenen dorpel en groene waas (voorgevel).

Afb. 87. Barsten in natuurstenen latei (voorgevel).

Afb. 88. Verweringsaders in de blauwe hardsteen (voorgevel).

Afb. 89. Weggefallen pleisterwerk (oostgevel).

Afb. 90. Weggefallen pleisterwerk (westgevel).

Afb. 91. Weggefallen pleisterwerk (westgevel).

Afb. 92. Scheuren in de bepleisterde kroonlijst (achtergevel).



Natuursteen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Blauwe hardsteen			
Scheuren in natuurstenen lateien en dorpels.	Zettingen van het gebouw.	Dorpels en lateien	A2021/17
Groene waas op de natuurstenen elementen.	Grote aanwezigheid van vocht en matig onderhoud.	Alle natuurstenen onderdelen	A2021/17
Verweringsaders in de natuurstenen elementen.	Ouderdom en de aanwezigheid van vocht.	Lateien	/

Smeedwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Roestvorming van de smeedijzeren elementen.	De aanwezigheid van vocht en het wegvallen van de afwerkingslaag	Luikdoken, balustrades en muurankers	A2021/17

Afwerklagen en gevelbekleding

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Wegvallen van gerotste cementpleister.	Vochtaantasting achter het pleisterwerk (opstijgend vocht), gebrekkige dakaansluitingen, slechte hechting aan het metselwerk.	Oost- en westgevel (plintzone en onderzijde dak)	A2021/26
Scheurvorming en weggefallen delen gepleisterde kroonlijst.	Vochtaantasting door gebrekkige regenwaterafvoeren en dakaansluitingen.	Noordgevel	A2021/26

3.3.2.2. Bakhuisje

De gevels van het bakhuisje en bijgebouwen bestaan voornamelijk uit metselwerk. Door begroeiing is hier sterke schade aan. Zo goed als al het voegwerk is weggespoeld en de onderse bakstenen tonen ook sporen van verwerking. Hier zijn echter geen scheuren zichtbaar in het metselwerk.

93	94	95
96	97	

Afb. 93. Verweerde bakstenen door vochtaantasting (westgevel bakhuisje).

Afb. 94. Uitgespoeld voegwerk (oostgevel bakhuisje).

Afb. 95. Verweringsaders in de blauwe hardsteen (oostgevel bakhuisje).

Afb. 96. Blootliggende granulaten en barsten in het beton en roestig smeedwerk (westgevel bakhuisje).

Afb. 97. Blootliggende granulaten in het beton en wegvallend pleisterwerk (oostgevel bakhuisje).



Baksteenmetselwerk en voegwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Baksteenmetselwerk			
Verweerde bakstenen.	Vochtaantasting (vorst- en dooicycli).	Alle gevels (plintzone)	A2021/17
Voegwerk			
Uitgespoeld voegwerk.	Vochtaantasting (opspattend water en slagregen) en ouderdom.	Alle gevels	A2021/17

Natuursteen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Blauwe hardsteen			
Verweringsaders in de natuurstenen elementen.	Ouderdom en de aanwezigheid van vocht.	Dorpels	/

Beton

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Barsten in de betonnen elementen.	Zetting van het gebouw en ouderdom.	Dorpels	/
Blootliggende granulaten in de betonnen elementen.	Verwerking door weersomstandigheden.	Lateien	/

Smeedwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Roestvorming van de smeedijzeren elementen.	De aanwezigheid van vocht en het wegvallen van de afwerkingslaag	Dievenijzers, muurankers en lateien	A2021/17

Afwerklagen en gevelbekleding

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Scheuren en wegvallen pleisterwerk.	Vochtaantasting (opstijgend vocht).	Plintzone	/

98	99	100
101	102	103

Afb. 98. Inrotting van het schrijnwerk door vocht (K.1.05).

Afb. 99. Inrotting van houten roeden (K.1.05).

Afb. 100. Weggevalen onderdelen (K.1.04).

Afb. 101. Afbladderende afwerklaag van het schrijnwerk in de achtergevel van het hoofdvolume.

Afb. 102. Inrotting houten roeden bij het bakhuisje.

Afb. 103. Loskomen van de stofverf en gebarsten onderdelen in het schrijnwerk van het bakhuisje.



3.3.2.3. BUITENSCHRIJNWERK

3.3.2.3.1. Tassijnshuis

Het schrijnwerk van de zuidgevel van het woonhuis is nog in goede staat. Dit heeft vaker onderhoud gekend en is momenteel nog bedekt met een afwerkingslaag. Het overige schrijnwerk, alsook het houtwerk van de kroonlijst en bakgoot zijn sterk verweerd. De afwerkingslaag is verdwenen waardoor het hout bloot is komen liggen en door vochtschade is ingerot.

Houtwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Inrotting en gebarsten onderdelen.	Weggefallen afwerkingslaag en vochts aantasting.	Alle ramen (voornamelijk noord-, oost- en westgevel)	A2021/18
Inrotting en gebarsten onderdelen.	Weggefallen afwerkingslaag en vochts aantasting.	Kroonlijst	A2021/18
Loskomen van de stopverf.	Ouderdom en weersomstandigheden.	Alle ramen	

Afwerklagen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Afbladdering van de verflaag.	Weersomstandigheden en matig onderhoud.	Al het aanwezige houtwerk	A2021/17, A2021/18 en A2021/19

3.3.2.3.2. Bakhuisje

Gezien de gebrekkige dakbedekking op sommige plekken, de schade aan het metselwerk en de aanwezigheid van vocht, is ook het schrijnwerk van het bakhuisje en de bijgebouwen sterk verweerd. Hier en der zijn er wel vernieuwingen doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld rolluiken. Deze zijn dan weer storend bij het historisch geheel.

Houtwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Inrotting en gebarsten onderdelen.	Weggefallen afwerkingslaag en vochts aantasting.	Alle ramen en deuren	A2021/18
Loskomen van de stopverf.	Ouderdom en weersomstandigheden.	Alle ramen	/

104	105		106
107	108	109	110

Afb. 104. Weggefallen onderdelen hang-en sluitwerk (K.O.11).

Afb. 105. Inrotting van houten deur en afbladderende verflaag ter hoogte van de deur van het schuurtje achter het bakhuisje.

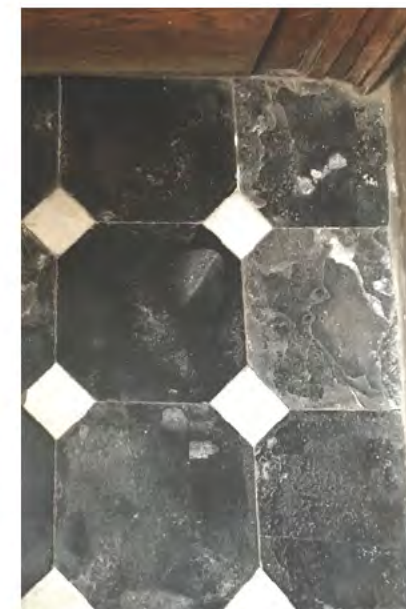
Afb. 106. Afbladderende verflaag ter hoogte van de deur van het schuurtje achter het bakhuisje.

Afb. 107. Verwerking van de contourschildering op de bakstenen (voorgevel).

Afb. 108. Verwerking van de contourschildering op de bakstenen (voorgevel).

Afb. 109. Verwerking van de contourschildering op de bakstenen (voorgevel).

Afb. 110. Verwerking van de marmeren vloer in K.O.01.



Hang- en sluitwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Weggevalen onderdelen.	Matig onderhoud.	Enkele ramen	/

Afwerklagen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Afbladdering van de verflaag.	Weersomstandigheden en matig onderhoud.	Al het aanwezige houtwerk	A2021/17, A2021/18 en A2021/19

3.3.2.4. SCHILDERWERK**3.3.2.4.1. Tassijnshuis**

De voorgevel van de woning is gekarakteriseerd met een contourschildering op de bakstenen. Deze is vandaag moeilijk te herkennen gezien ze sterk verweerd is.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verweerde contourschildering op de bakstenen.	Weersomstandigheden en matig onderhoud.	Zuidgevel	/

3.3.3. INTERIEUR**3.3.3.1. TASSIJNSHUIS**

De staat van het interieur van het woonhuis is sterk verschillend tussen de verschillende bouwlagen. Op de gelijkvloerse verdieping is het interieur nog in goede staat. De originele vloeren, alsook het houtwerk is nog in goede staat. Het pleisterwerk vertoont plaatselijk wat scheurvorming, maar algemeen is dit in goede staat.

3.3.3.1.1. Vloeren

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Stenen vloeren			
Plaatselijke verwerking van de marmeren vloer.	Vochtaantasting (opstijgend vocht).	Inkomhal (K.0.01)	/

111	112	113
114	115	116

Afb. 111. Beschadiging aan parket met onderliggende tegelvloer in K.0.04.

Afb. 112. Beschadiging aan het parket in K.1.05.

Afb. 113. Vervuiling van het parket op de verdieping (K.1.05).

Afb. 114. Weggefallen pleisterwerk en scheuren in het pleisterwerk (K.0.03).

Afb. 115. Beschadiging, scheuren en weggefallen van pleisterwerk door roetvorming (K.1.05).

Afb. 116. Schimmelvorming op het pleisterwerk door vochtaantasting (K.0.10).



Houten vloeren			
Schade aan parket (later geplaatst).	Slechte bevestiging en vochtaantasting.	K.0.04 en K.1.05	/
Sterke vervuiling van het parket.	Mmatig onderhoud en gedeeltelijke ontmanteling.	Eerste verdieping	/

3.3.3.1.2. Wanden

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Scheuren in het pleisterwerk.	Zetting van het gebouw/roetvorming en roestvorming van metalen onderdelen.	Gehele interieur	/
Weggefallen pleisterwerk.	Opstijgend vocht en ontmantelingswerken.	Gelijkvloerse en eerste verdieping	/
Barsten in het metselwerk.	Zetting van het gebouw en roetvorming.	Zolderverdieping	/
Schimmelvorming.	Vochtinsijpeling aan de deuroplijsting.	Tussenvolume met bakhuis	/
Afbladderende verflagen en behang.	Ontmantelingswerken en aanwezigheid van vocht in de wanden	Gelijkvloerse en eerste verdieping	/

3.3.3.1.3. Plafonds

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Scheuren in het pleisterwerk.	Zetting van het gebouw.	K.0.03	/
Afbladderende verflaag en behang.	Matig onderhoud en aanwezigheid van vocht.	Gelijkvloerse en eerste verdieping	/
Vochtschade verlaagde plafonds.	Vochtlekken uit het verleden.	Eerste verdieping	/
Verwijderde verlaagde plafonds.	Gedeeltelijke ontmantelingswerken.	Eerste verdieping	/

117	118	119
120	121	122

Afb. 117. Inrotting van het schrijnwerk door vochtschade (K.0.10).

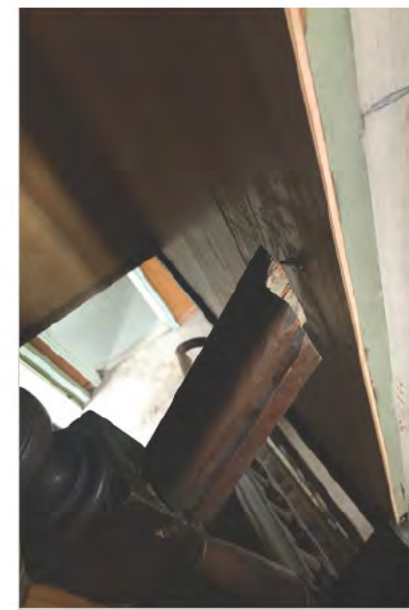
Afb. 118. Inrotting van het schrijnwerk door vochtschade (K.0.10).

Afb. 119. Verwering van de afwerklaag door gebruik (K.0.01).

Afb. 120. Barsten en beschadiging aan het geprofileerde pleisterwerk in K.0.03.

Afb. 121. Beschadigingen aan de geprofileerde haardboezem in K.1.05.

Afb. 122. Afgezaagde trapdelen tussen de eerste verdieping en de zolder.



3.3.3.1.4. Binnenschrijnwerk

Houtwerk

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verwerking aan de onderzijde van de deuroplijstingen.	Gebruik en matig onderhoud.	Gelijkvloerse verdieping	/

Afwerklagen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Verwerking van de beits.	Gebruik en matig onderhoud.	Gelijkvloerse verdieping	/

3.3.3.1.5. Vaste interieurelementen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Haarden en schouwen			
Scheuren in geprofileerd pleisterwerk.	Zetting van het gebouw.	Gelijkvloerse en eerste verdieping	/
Roetvorming op de bakstenen.	Gebruik.	Eerste verdieping	/

3.3.3.1.6. Trappen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Houten trappen			
Plaatselijke inrotting.	Gebruik met overvloedig vocht en matig onderhoud.	Beide trappen	/
Verwerking van de afwerkinglaag.	Gebruik en matig onderhoud	Beide trappen	/
Afgezaagde delen.	Aanpassingen aan de indeling.	Zolderverdieping	/

123	124	125
126	127	128

Afb. 123. Vervuiling van de bakstenen vloer en tegels (kelder bakhuisje).

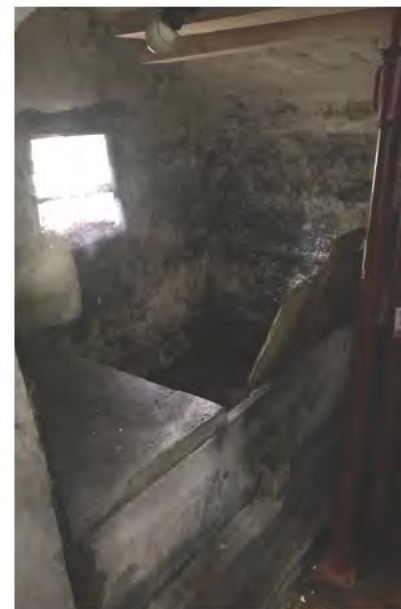
Afb. 124. Loszittend en afbrokkelend pleisterwerk in de kelder van het bakhuisje.

Afb. 125. Nieuw aangebrachte gyproc in de zolderkamer van het bakhuisje.

Afb. 126. Beschadiging en verwerking aan de trap naar de opkamer (bakhuisje).

Afb. 127. Beschadigingen en inrotting van de trapelementen (trap naar opkamer in bakhuisje).

Afb. 128. Verweerde traprede met beschadiging aan de houten elementen (trap naar opkamer in bakhuisje).



3.3.3.2. BAKHUSIJE

Het interieur van het bakhuisje is momenteel gemoderniseerd om als tijdelijke woning te gebruiken gedurende de restauratiewerken. Hierdoor zijn er enkele verbouwingen aangebracht aan de wanden en de vloeren (gyproc, tijdelijke vloeren, ...). Hierdoor zijn enkele originele elementen niet of slechts deels zichtbaar om op te nemen in de diagnose. Tijdens de uitvoering van de maatregelen zullen deze zaken meer in detail bekeken moeten worden.

3.3.3.2.1. Vloeren

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Stenen vloeren			
Vervuiling van bakstenen vloer.	Vochtaantasting (opstijgend vocht).	Kelder	/
Onzichtbaarheid van stenen vloer door nieuw toegevoegde vloerbekleding.	Vernieuwing voor tijdelijke woonst.	Gelijkvloerse verdieping	
Houten vloeren			
Onzichtbaarheid van de houten vloer door nieuw toegevoegde vloerbedekking.	Vernieuwing voor tijdelijke woonst.	Verdieping	/

3.3.3.2.2. Wanden en plafonds

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Loszittend en afbrokkelend pleisterwerk.	Opstijgend vocht.	Kelder	/
Nieuw aangebrachte gyproc en pleisterwerk.	Vernieuwing voor tijdelijke woonst.	Verdieping	/

3.3.3.2.3. Trappen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>	<i>Verslag MoWa</i>
Houten trappen			
Sterke verwerking en plaatselijke inrotting.	Ouderdom en matig onderhoud.	Trap naar opkamer	/
Bakstenen trappen			
Vervuiling van de tegels.	Matig onderhoud	Keldertrap	/

3.3.4. CONCLUSIE

Het Tassijnshuis en het bakhuisje zijn algemeen in redelijke staat. De structurele elementen zijn nog goed, maar moeten meer in detail worden nagekeken.

De grootste ingrepen zullen de werken aan de daken zijn, gezien deze zich in slechte staat bevinden. Alle asbestonderdelen zullen verwijderd moeten worden en de dakstructuur moet grondig nagekeken worden en worden hersteld waar nodig.

Ook het metselwerk van de gebouwen zal zekere ingrepen vragen. Het voegwerk is sterk uitgespoeld en de karakteriserende pleisterlaag op de zijgevels zal verwijderd moeten worden om het achterliggende baksteenmetselwerk en voegwerk te kunnen herstellen.

Het schrijnwerk zal bij beide gebouwen aangepast moeten worden naar historisch model, maar passend bij de normen van vandaag. Een energie-audit wordt uitgevoerd om hiervoor de passende ingrepen te kunnen achterhalen.

Op de gelijkvloerse verdieping van het Tassijnshuis is het interieur nog het meeste bewaard en is het ook in goede staat. Enkele vloeren en wanden hebben wel wat herstellingswerken nodig, maar dit is beperkt. De eerste verdieping en de zolderverdieping zijn echter wel sterk aangepast geweest in het verleden en door gedeeltelijke ontmantelingswerken werd duidelijk dat ook hier relatief weinig erfgoedelementen bewaard werden. Hier zullen grotere ingrepen nodig zijn om deze verdiepingen weer functioneel te maken.

De verbindingsgang tussen beide gebouwen is sterk verbouwd geweest in het verleden en bevat relatief weinig erfgoedwaarden. De meeste elementen in het bakhuisje zijn wel bewaard gebleven, maar dit deelgebouw zal grotere ingrepen nodig hebben om de erfgoedelementen te herstellen, voornamelijk dan de kelderverdieping. Daarnaast zullen alle houten onderdelen grondig nagekeken moeten worden en zullen de dakstructuur en de vloeren onder handen genomen moeten worden.

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

In dit hoofdstuk zullen de erfgoedwaarden van de site beschreven worden zodat een gefundeerd en alomvattend overzicht ontstaat. De erfgoedwaarden, zoals beschreven in het Vlaams beschermingsbesluit en in de vaststellingen, worden dus aangehaald en toegelicht, verduidelijkt of genuanceerd (4.1).

Vervolgens wordt een waardestelling gegeven aan de hand van het Burra Charter (4.2). Deze waardestelling zorgt voor een niveau-verdeling tussen (zeer) waardevolle, neutrale en storende erfgoedelementen op de site, waardoor de intrinsieke waarde van elk bouwonderdeel aangetoond wordt.

In de waardestelling moet steeds een gezamenlijke aandacht zijn voor architectuur en bouwhistorie, interieur en meubilair, omgeving en stedenbouw, bouwconcept en cultuurhistorische betekenis. De waardebepaling geeft een overzicht van de erfgoedwaarden van de gebouwen in hun huidige vorm. De erfgoedwaarden die eventueel vroeger aanwezig waren, zijn dus niet vermeld. De waardestelling moet een instrument zijn om correcte beheersdoelstellingen en maatregelen op te stellen waarbij de erfgoedwaarden in stand worden gehouden.

4.1. WAARDEN UIT HET WETGEVEND KADER

Het Tassijnshuis en bakhuisje werden in 2002 beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische, in casu architectuurhistorische, waarde**. Deze bescherming betreft zowel het exterieur als het interieur. Hieronder wordt de beschrijving van de erfgoedwaarden uit het beschermingsdossier overgenomen (cursief) en waar nodig uitgebreid, verbeterd of verdiept.

De architectuurhistorische waarde wordt als volgt omschreven:

"Als voormalig woonhuis van J.B. Tassijns, baljuw en griffier van Zwijndrecht, symbolische figuur van de Waaslandse Boerenkrijg, waarnaar de hardstenen gevelplaat van 1949 verwijst. Vermoedelijk oudere kern, in 1785 gerenoveerd tot een voornaam herenhuis in sobere classicerende stijl, getypeerd door de laat-18de-eeuwse, symmetrische gevelordonnantie, waarvan de afwerking in de late 19de en de 20ste eeuw werd aangepast, doch met fragmentarisch bewaarde laat-18de-eeuwse gevelafwerking. Tevens bewaarde fraaie laat-18de-eeuwse interieurelementen, waaronder een eikenhouten bordestrap met balustrade en twee schouwboezems met figuratief uitgewerkt stucwerk in Lodewijk-XVI-stijl. Verder behouden overwelfde kelder, eiken dakgebint en een bijhorend vrij gaaf bewaard bakhuisje. Herenhuis, representatief voor de laat-18de-eeuwse voorname woningen, met beeldbepalend karakter aan de Polderstraat en Dorp Oost als zeldzaam architecturaal restant van de historische dorpskern van Zwijndrecht op het einde van het Ancien Régime."

Overigens vormen het Tassijnshuis en de pastorie een ensemble in die zin dat het Tassijnshuis tijdens de tweede bouwphase werd vormgegeven naar voorbeeld van de pastorie. Dit is onder meer te zien aan de symmetrische gevelordonnantie met centrale voordeur en indeling van het interieur met centrale trappenhuis en omliggende kamers.

4.2. ERFGOEDWAARDEN OP DRIE NIVEAUS

Om de waardestelling praktisch bruikbaar te maken voor toekomstige ingrepen, zal deze in drie niveaus worden opgesplitst.

Eerst wordt een waardestelling op **macroniveau** gegeven. Op dit niveau wordt de erfgoedwaarde van het pand ten opzichte van Zwijndrecht bekeken. Het macroniveau bekijkt de panden dus op stedenbouwkundig niveau.

Vervolgens wordt een waardestelling op **mesoniveau** gedaan, waarbij gefocust wordt op de structuur van het gebouw. Zowel het exterieur als het interieur worden structureel naar (erfgoed)waarde geschat.

Tenslotte wordt een waardestelling op **microniveau** uitgevoerd. Op dit kleinste zoomlevel, wordt nagegaan welke afzonderlijke interieurelementen en welke afwerkingen/materialen erfgoedwaarde hebben.

Methode van het Burra Charter

Het Burra Charter is een document geschreven door ICOMOS Australia met richtlijnen voor de conservatie en het management van plaatsen met cultureel belang (culturele erfgoedsites).¹⁵ Conservatie maakt integraal deel uit van het management van erfgoedsites en houdt een eeuwigdurende verantwoordelijkheid in. In het Burra Charter wordt dan ook een voorzichtige aanpak van verandering naar voor geschoven als uitgangspunt voor het management van erfgoedsites: 'doe zoveel als nodig is voor goed behoud en gebruik van de sites, maar verander zo weinig mogelijk zodat de erfgoedwaarden bewaard blijven.' Om dergelijke aanpak te kunnen verwezenlijken, is een diepgaande kennis van de bestaande erfgoedwaarden nodig.

De erfgoedwaarden van de site werden reeds in bovenstaande waardestelling verwoord. Het Burra Charter raadt echter aan, naast de algemene verwoording van de erfgoedwaarden, ook een evaluatie te maken van de erfgoedelementen op basis van een hiërarchie van waardeniveaus.

¹⁵ ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) is een internationale NGO, verdeeld in nationale comités, dat zich bezighoudt met de uitwisseling van kennis rond de conservatie van onroerend erfgoed. Het Burra Charter kreeg zijn naam omdat het document voor het eerst werd toegepast in 1979 in de Zuid-Australische mijnstad Burra. Sindsdien werd het document reeds enkele keren herzien. De laatste versie dateert van 2013.

Door een onderscheid te maken tussen zeer waardevolle elementen, waardevolle elementen, neutrale elementen en storende elementen, wordt immers een grotere flexibiliteit gecreëerd voor het management van de site. Elk niveau in de waardeschaal relateert aan een mogelijks andere managementaanpak. De tekst verduidelijkt de keuze voor de waardeniveaus.

De evaluatie volgens het Burra Charter duidt de intrinsieke waarde van elk erfgoedonderdeel aan en niet zozeer van de (bouw)fysische staat waarin het gebouw zich momenteel bevindt. Tevens wordt er een onderscheid gemaakt tussen de waarde van de ruimtes en de waarde van de in het verleden uitgevoerde bouwkundige ingrepen. Het is dus belangrijk om deze waardestelling steeds in combinatie te lezen met bovenstaande hoofdstukken (historische nota en inventaris).

De analysemethode resulteert in planmateriaal waarbij de verschillende waardeniveaus visueel worden weergegeven aan de hand van volgende kleurcode:

Blauw	Aspecten met een zeer hoge historische of beeldbepalende waarde. Deze elementen zijn zeer essentieel.
Groen	Aspecten met een hoge historische of beeldbepalende waarde. Deze elementen zijn belangrijk en ondersteunen de essentiële elementen.
Geel	Deze elementen hebben geen historische of beeldbepalende waarde, maar zijn ook niet storend en dus als neutraal te bestempelen.
Rood	Deze elementen hebben een negatieve waarde en zorgen ervoor dat de essentiële elementen niet of minder tot hun recht komen.

4.2.1. MACRO-WAARDEN

Het Tassijnshuis werd aan het einde van de 18de eeuw vormgegeven naar voorbeeld van de aanpalende pastorie. Dit zien we onder meer aan de symmetrische gevelordonnantie. Het classicistisch herenhuis in de Polderstraat en het herenhuis in neoclassicistische stijl werden ook vormgegeven naar voorbeeld van de pastorie, hetgeen ook zichtbaar is aan de symmetrische gevelordonnantie. Deze vier panden vormen op die manier een architecturaal ensemble in de historische dorpskern van Zwijndrecht.

De vormgeving en het klassicerende uitzicht van deze panden is zeldzaam binnen het huidige uitzicht in Zwijndrecht. Bovendien herinneren deze panden aan de historische dorpskern van Zwijndrecht aan het einde van het Ancien Régime. Hierdoor hebben deze panden een essentiële historische waarde en een beeldbepalend karakter binnen Zwijndrecht.

Het bakhuisje is niet zichtbaar vanop de Polderstraat. Niettemin heeft het een historische waarde binnen Zwijndrecht omdat ook dit bakhuisje herinnert aan de geschiedenis en het historische uitzicht van Zwijndrecht.

Het beeldbepalende karakter van het Tassijnshuis wordt versterkt doordat het om een vrijstaand huis gaat met ommuring.

De ommuring heeft bovendien een ruimtelijk structurerende waarde in die zin dat het de ruimtelijke ordening in Zwijndrecht mee heeft gestructureerd en omdat deze ommuring een beeldbepalend karakter heeft binnen Zwijndrecht.

Ze er waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend



4.2.2. MESO-WAARDEN

Exterieur Tassijnshuis

Het volume waaruit het Tassijnshuis is opgebouwd, zijnde een tuitgevel van twee bouwlagen en vijf traveeën met rechthoekige muuropeningen onder een zadeldak, is essentieel voor de herkenbaarheid van het gebouw. Bovendien is deze typologie typerend voor de 18de eeuw. Deze elementen liggen dan ook aan de basis van de beeldbepalende en historische waarde van het pand.

De muuropeningen die symmetrisch in de zijgevel zijn ingepland, sluiten aan bij de 18de-eeuwse vormgeving van het Tassijnshuis. Deze muuropeningen zijn zeer waardevol. De muuropeningen die niet symmetrisch in de zijgevel zijn ingepland, sluiten niet aan bij het oorspronkelijke ontwerp van het Tassijnshuis. Bovendien zijn deze niet oorspronkelijk. Deze muuropeningen zijn daarom als neutraal aangeduid op meso-niveau.

De dakkapellen in het zadeldak verstoren de herkenbaarheid van het historische volume als tuitgevel onder een zadeldak. De dakramen oefenen geen invloed uit op het historische volume waardoor deze neutraal zijn van waarde.

De locatie en omvang van de terrassen in de tuin van het Tassijnshuis hebben geen historische waarde, maar zijn ook niet storend.

Exterieur bakhuisje en aanbouwen

Het bakhuisje bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak. Dit volume is historisch en maakt het herkenbaar als een bakhuisje. Daarom is dit zeer waardevol op meso-niveau. De schoorsteen aan de noordzijde is later toegevoegd en heeft geen toegevoegde waarde. Ze is daarom als neutraal aangeduid op meso-niveau.

De muuropeningen in het bakhuisje zijn niet oorspronkelijk en hebben geen toegevoegde waarde. Deze muuropeningen verstoren de leesbaarheid van het bakhuisje echter niet.

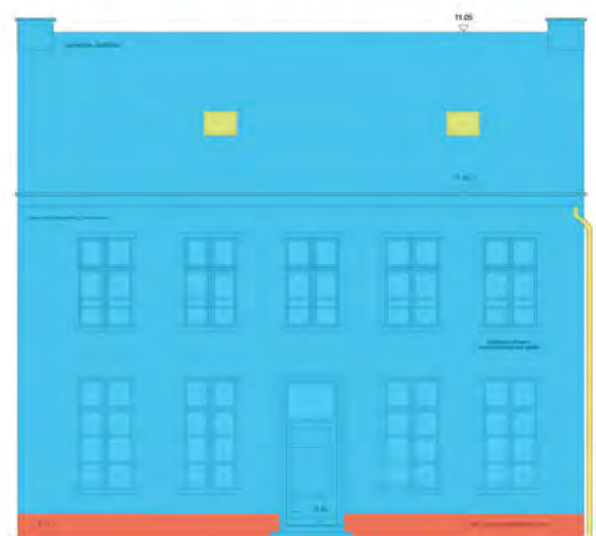
Oorspronkelijk stonden het bakhuisje en Tassijnshuis los van elkaar. Vermoedelijk reeds tijdens de tweede bouwphase werden beide volumes met elkaar verbonden. Dit verbindende volume heeft geen toegevoegde waarde, maar omdat het onderdeel is van de geschiedenis van het Tassijnshuis, is het ook niet storend. Daarom is de waarde van dit volume op meso-niveau neutraal.

Het schuurtje dat tegen het bakhuisje staat aangebouwd, heeft geen toegevoegde waarde, maar omdat het onderdeel is van de geschiedenis van het Tassijnshuis is het ook niet storend. Daarom is de waarde van dit volume op meso-niveau neutraal.

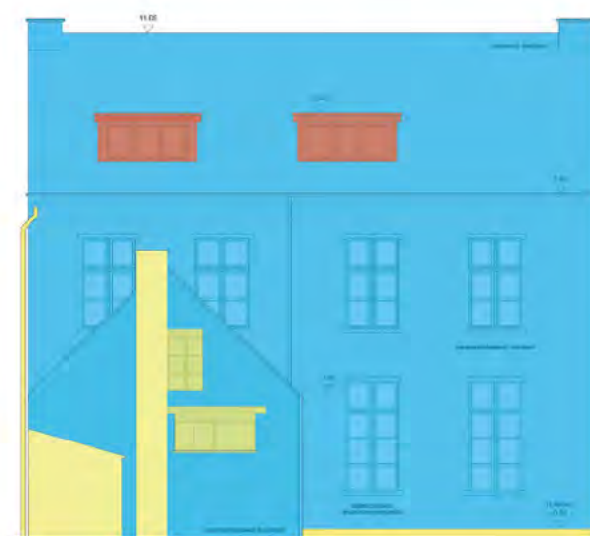
Muur rondom de site

Reeds tijdens de 18de eeuw was de site afgesloten van de andere percelen door middel van een groene omheining. Later werd deze groene omheining vervangen door een bakstenen ommuring. Het feit dat de site reeds sinds de 18de eeuw omheind is, is waardevol en eveneens beeldbepalend voor de site. Naar materialiteit van de huidige omheining toe, heeft enkel het oudste gedeelte erfgoedwaarde, het recentere deel heeft geen erfgoedwaarde (Afb. 14).

Meso exterieur - straatkant



Meso exterieur - tuinkant



Meso exterieur - Westelijke zijgevel



Meso exterieur - Oostelijke zijgevel



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend

Interieur Tassijnshuis

Het rechthoekig **volume** waarin het interieur zich bevindt, dateert vermoedelijk uit de eerste bouwfase. Dit volume is dan ook een essentieel onderdeel van het beeldbepalende karakter en de historische waarde van dit pand.

Door het aangebouwde volume tussen het bakhuis en de muur van het Tassijnshuis is dit deel van de muur van het Tassijnshuis haar oorspronkelijke beeldbepalende karakter verloren. Bovendien werd dit stuk muur verbouwd waardoor dit niet meer volledig oorspronkelijk is. Daarom is dit stuk muur niet meer zeer waardevol, maar heeft dit een ondersteunende historische waarde.

De **indeling** van het Tassijnshuis in een centrale trappenhal met vier omliggende kamers dateert uit de tweede bouwfase en is typerend voor het einde van de 18de eeuw. Deze indeling is essentieel voor de herkenbaarheid van het volume waardoor het een belangrijke historische en beeldbepalende waarde heeft.

De noordoostelijke kamer aan de tuinkant op de **gelijkvloerse verdieping** werd tijdens een latere periode opgedeeld in vier verschillende kleinere kamers. Hierdoor wordt de leesbaarheid van deze kamer verstoort.

De hal die leidt naar het bakhuisje dateert vermoedelijk uit de tweede bouwfase. Deze hal draagt niet bij aan de herkenbaarheid van het interieur als daterend uit de late 18de eeuw. Deze verstoort de leesbaarheid van de indeling van het huis in een centrale hal met omliggende kamers echter niet. Daarom is de waarde van de hal neutraal.

Ook de **eerste verdieping** is ingedeeld in een centrale trappenhal met vijf omliggende kamers. De steense muren zijn waardevol en zijn ondersteunend voor de historische waarde van het pand. De lichte wandjes zijn later toegevoegd en dragen niet bij tot de erfgoedwaarden van het pand. Deze wandjes zijn daarom als neutraal aangeduid op meso-niveau.

De indeling van de **zolder** in verschillende kamers rond een centrale trappenhal is niet oorspronkelijk. Niettemin volgt de huidige indeling van de zolder in kamers hetzelfde patroon als de historische indeling van de gelijkvloerse en eerste verdieping. De kamers hebben in die zin geen erfgoedwaarde, maar storen ook niet. Daarom is de waarde van de indeling van de zolder op meso-niveau neutraal.

De **kelder** dateert uit de eerste bouwfase. Bovendien is de structuur van deze kelder typerend voor de 18de eeuw. Hierdoor hebben deze volumes een hoge historische waarde en zijn deze zeer waardevol op meso-niveau. De wijnkelder en muur die de kelder in twee verdeelt, dateert uit de 19de eeuw en heeft een ondersteunende historische waarde.

Interieur bakhuisje

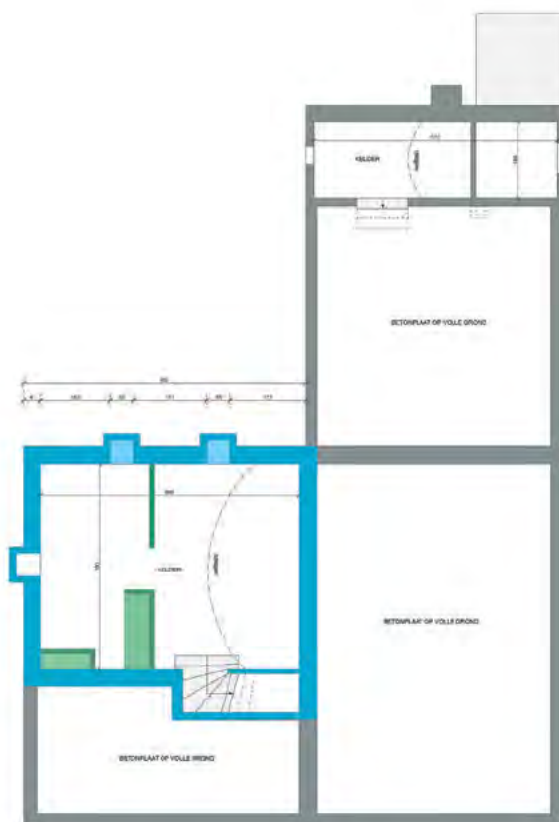
Het bakhuisje is opgedeeld in een gelijkvloerse verdieping en zolderkamer. De gelijkvloerse verdieping is opgedeeld in twee kamers. In het noorden van het bakhuisje treffen we een opkamer aan met daaronder een kelder.

De opkamer en de kelder zijn oorspronkelijk en typerend voor de 18de eeuw. Deze liggen aan de basis van de historische waarde van het bakhuisje.

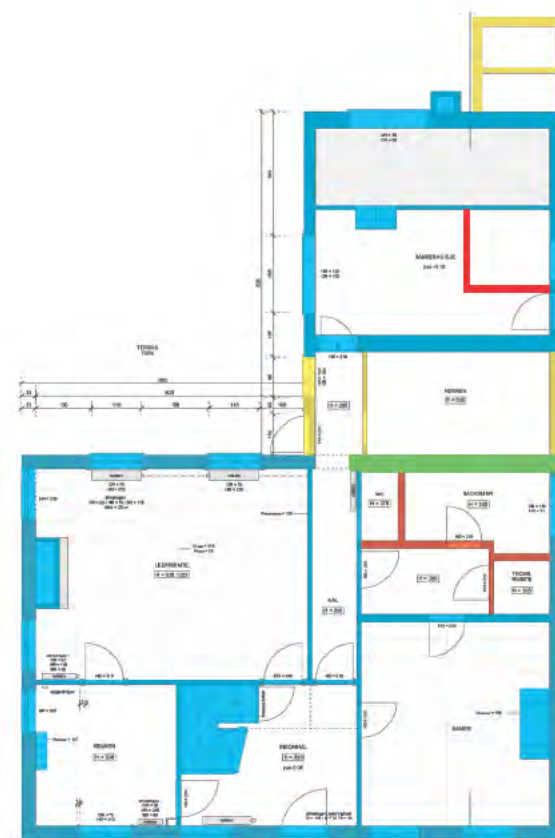
De indeling van het bakhuisje in een eerste verdieping en zolderverdieping is niet oorspronkelijk. De indeling is echter ook niet storend aangezien dit de elementen met historische waarde, zoals de kelder, opkamer en dakstructuur, niet verstoort. Daarom is de waarde van de zolder op micro-niveau neutraal.

De indeling van het bakhuisje in twee kamers verstoort dan weer wel de leesbaarheid. Hierdoor is deze indeling storend op meso-niveau.

Meso interieur - kelderverdieping



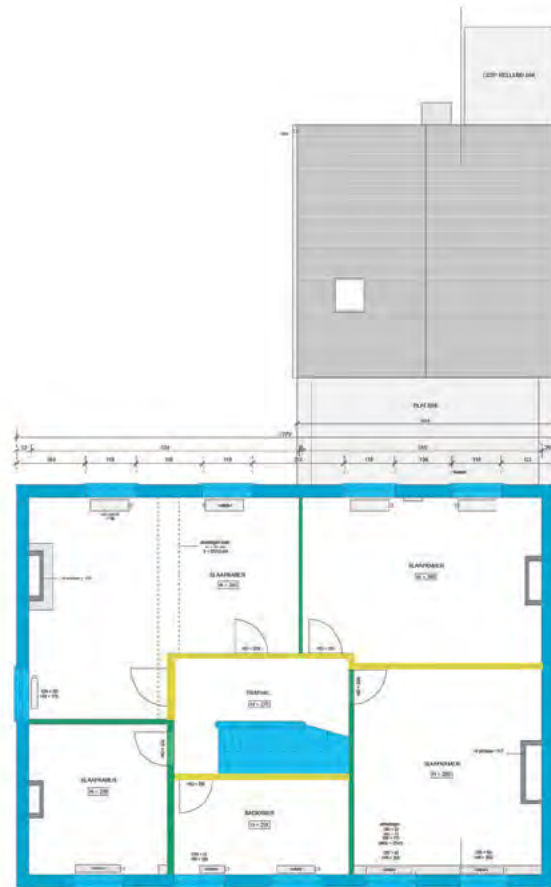
Meso interieur - gelijkvloerse verdieping



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend



Meso interieur - eerste verdieping



Meso interieur - tweede verdieping



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend



4.2.3. MICRO-WAARDEN

Exterieur Tassijnshuis

De voorgevel van het Tassijnshuis is opgetrokken uit baksteenmetselwerk en was vermoedelijk ooit voorzien van een afwerking (zie historische nota). Het baksteenmetselwerk heeft een ondersteunende historische en beeldbepalende waarde en is daarom waardevol. De bakstenen plint aan de straatzijde dateert uit de vierde bouwfase en contrasteert met het historische metselwerk. Daarom is deze plint op micro-niveau storend. De zijgevels en een deel van de gevel aan de tuinzijde zijn voorzien van rotspleister. Deze dateert wellicht uit het begin van de 20ste eeuw. Gezien de beperkte toepassing en relatieve kwetsbaarheid van dergelijke pleisters, is deze relatief zeldzaam in Vlaanderen en bijgevolg waardevol.

De zwaar geprofileerde kroonlijst aan de tuinzijde is oorspronkelijk en herkenbaar voor het einde van de 18de eeuw. Daarom heeft deze een hoge historische waarde. De kroonlijst met tandlijst aan de straatzijde is niet oorspronkelijk. Vermoedelijk dateert deze uit de derde bouwfase. Deze kroonlijst heeft een ondersteunende historische en beeldbepalende waarde op micro-niveau. Oorspronkelijk stond er op de kroonlijst een houten bakgoot. Deze is vervangen door een recente dakgoot, hetgeen geen historische waarde heeft. De PVC regenwaterafvoeren zijn storend.

De huidige dakbedekking bestaat uit mechanische pannen. Deze hebben geen historische waarde, maar zijn ook niet storend. De dakramen zijn recent en sluiten niet aan bij de vormgeving van het historische schrijnwerk.

Het schrijnwerk op de volledige gelijkvloerse verdieping en in de voorgevel van de eerste verdieping werd reeds vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing. Niettemin heeft het schrijnwerk een zekere ondersteunende historische en beeldbepalende waarde. De natuurstenen lateien en vensterbanken hebben ook historische waarde. De gecementeerde lateien en vensterbanken hebben geen historische waarde. Doordat deze visueel niet sterk afwijken van de natuurstenen lateien en vensterbanken, storen deze niet, maar zijn deze neutraal van waarde.

Het overige schrijnwerk op de verdieping bevat nog enkele beglazing. Hierbij zijn de twee noordelijkste ramen in de achtergevel nog het meest oorspronkelijk en van belangrijke historische waarde.

Het schrijnwerk in de zijgevels dateert uit de 20ste eeuw. Daarom heeft dit geen historische waarde. Doordat het schrijnwerk is vormgegeven naar historisch model, is dit visueel gezien niet storend. Daarom is de waarde van het schrijnwerk in de zijgevels op micro-niveau neutraal.

De betontegels waaruit de terrassen bestaan vormen een stijlbreuk met de vormgeving van het Tassijnshuis. Deze betontegels zijn storend.

Exterieur bakhuisje

Het baksteenmetselwerk waaruit het bakhuisje is opgetrokken, is oorspronkelijk en typerend voor een bakhuisje. Dit ligt aan de basis van de historische en beeldbepalende waarde. Het baksteenmetselwerk waaruit het volume tussen het bakhuisje en het Tassijnshuis bestaat, alsook waaruit de schuur is opgebouwd, is neutraal van waarde. Het sluit immers aan bij de vormgeving van het bakhuisje, maar heeft geen historische waarde.

De mechanische pannen waaruit de dakbedekking van het bakhuisje bestaat is niet oorspronkelijk waardoor het geen historische waarde heeft. Niettemin sluit de vormgeving van deze dakpannen aan bij de typerende dakbedekking voor bakhuisjes. Daarom is de waarde van deze dakbedekking neutraal. Het dakraam is eveneens neutraal van waarde omdat het de historische vormgeving van het bakhuisje niet verstoort.

Het schrijnwerk in het bakhuisje dateert vermoedelijk uit het einde van de 19de eeuw. Daarom heeft dit schrijnwerk geen historische waarde. Het sluit echter wel aan bij het historische schrijnwerk in het huis. Daarom is de waarde ervan op micro-niveau neutraal. Het PVC schrijnwerk in het volume tussen het Tassijnshuis en het bakhuisje sluit niet aan op het historische schrijnwerk en is daarom storend.

De lateien en vensterbanken bestaan uit beton. Deze hebben geen historische waarde. Doordat deze visueel niet sterk afwijken van de natuurstenen lateien en vensterbanken, storen deze niet, maar zijn deze neutraal van waarde.

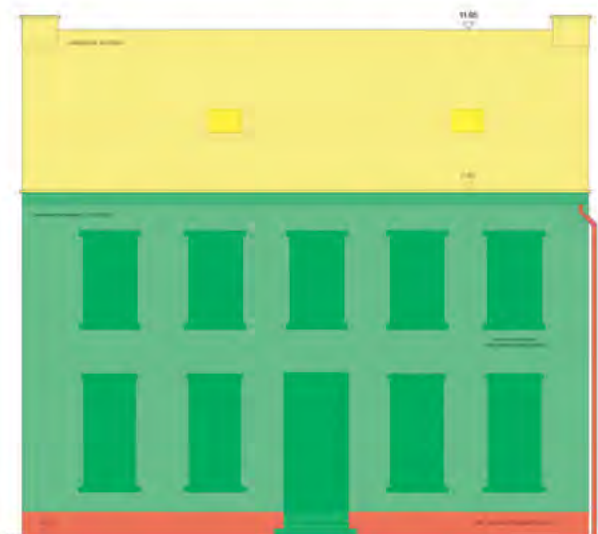
De PVC waterafvoer contrasteert met de historische materialiteit van de gevel. Daarom is deze storend.

Het volume tussen het bakhuisje en het woonhuis heeft geen toegevoegde waarde, maar is ook niet storend. Het volume was immers oorspronkelijk geen onderdeel van de beeldbepalende historische volumes, maar door het bakstenen metselwerk waaruit dit bestaat vormt het geen stijlbreuk met het geheel. Ook het plat dak op dit volume is niet waardevol, maar ook niet storend.

Het schuurtje dat tegen het bakhuisje staat aangebouwd, heeft geen toegevoegde waarde, maar is ook niet storend. Oorspronkelijk was er geen volume aangebouwd tegen het bakhuisje, maar door het bakstenen metselwerk waaruit dit bestaat vormt het geen stijlbreuk met het geheel.

De volumes achteraan in de tuin (Afb. 44) hebben geen waarde op micro-niveau. De materialiteit van deze volumes vormt een stijlbreuk met het woonhuis en bakhuisje waardoor deze volumes eerder als 'storend' bestempeld kunnen worden.

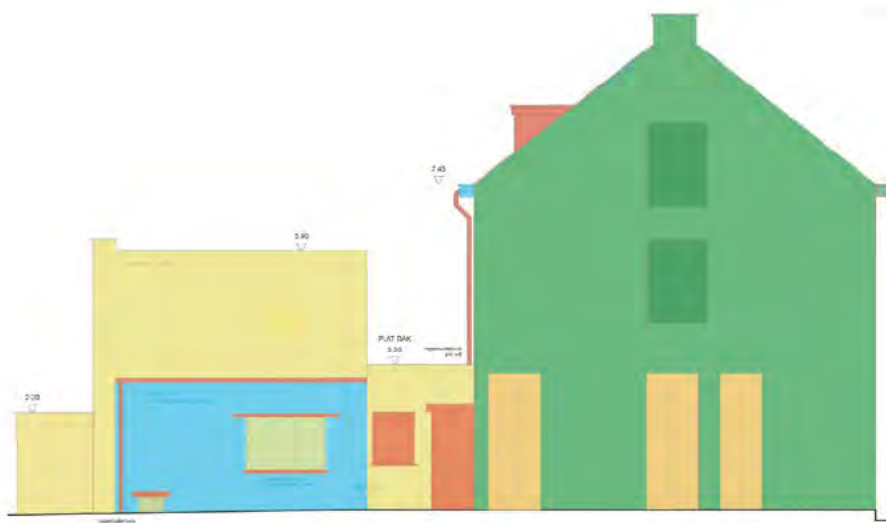
Micro exterieur - straatkant



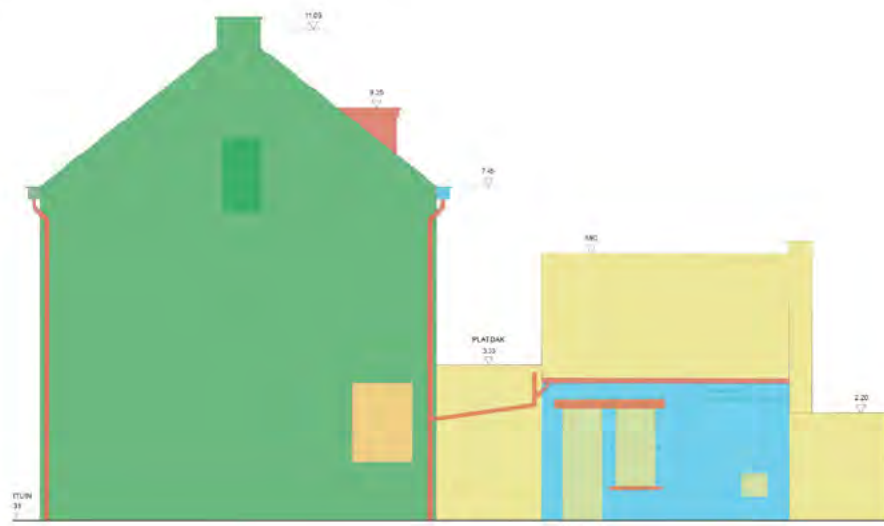
Micro exterieur - tuinkant



Micro exterieur - Westelijke zijgevel



Micro exterieur - Oostelijke zijgevel



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend

Interieur Tassijnshuis

In het Tassijnshuis zijn er enkele elementen aanwezig die wellicht teruggaan tot de eerste bouwfase, namelijk het eiken dakgebinte en de éénbeukige kelder. Het stucwerk, de bordestrap, de marmeren tegels in de traphal, de rode aardenwerken tegels in de kelder, de keramische tegels in de kamers op de gelijkvloerse verdieping en ook de haardboezems in ruimte K.0.03 en in ruimte K.1.05, gedecoreerd met figuratief uitgewerkt stucwerk in Lodewijk XVI-stijl, dateren uit de tweede bouwfase. Het is zeldzaam dat elementen uit de 18de eeuw gaaf bewaard zijn. Bovendien dragen deze elementen bij tot de herkenbaarheid van het Tassijnshuis en zijn ze zeer waardevol. Deze elementen liggen aan de basis van de historische en beeldbepalende waarde op micro-niveau van het Tassijnshuis.

Het binnenschrijnwerk dateert vermoedelijk uit het einde van de 19de eeuw. Ook de lambrisering in de leefruimte, het behangpapier in het huidige bureau en de plafondafwerking dateren uit deze bouwfase. Dit heeft geen beeldbepalende waarde en is daarom neutraal op micro-niveau.

Er zijn enkele elementen in het interieur aanwezig die dateren uit de laatste bouwfase. Het gaat daarbij om de witte keramische tegels en een aantal deuren in de noordoostelijke ruimte aan de tuinkant. Deze elementen contrasteren met de historische vormgeving van het interieur. Deze verstoren de leesbaarheid en historische waarde van het interieur.

De eerste verdieping en zolderverdieping zijn nagenoeg volledig gestript ten gevolge van verbouwingen. De afwerkingen zijn er neutraal, met uitzondering van de afwerking van de haardboezem in K.01.05. Deze afwerking is zeer waardevol.

De eenbeukige kelder bestaande uit baksteenmetselwerk dateert uit de 18de eeuw. Deze kelder bevat daarom belangrijke historische informatie. Daarom is deze kelder op micro-niveau zeer waardevol. De muur in de kelder en wijnkelder dateren uit de derde bouwfase. Deze toevoegingen zijn typerend voor de 19de eeuw en hebben daarom een ondersteunende historische waarde.

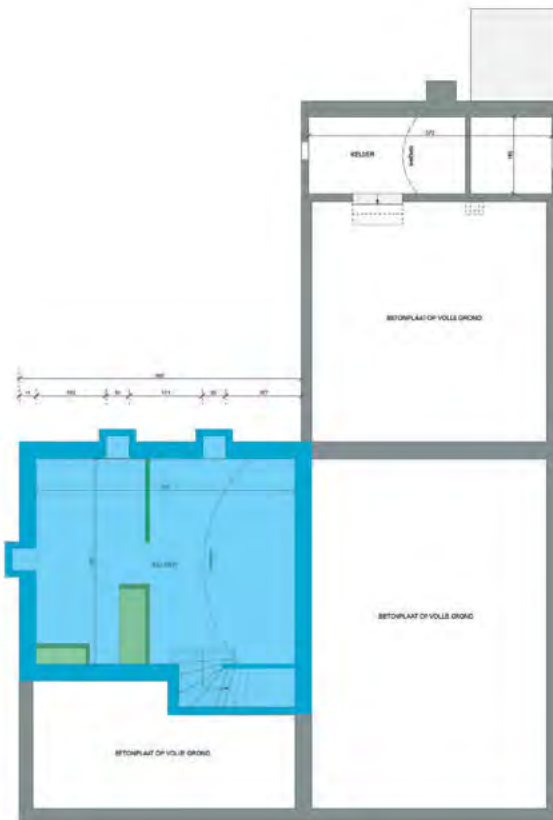
Interieur bakhuisje

De dakstructuur, het rondbogig gewelf in de kelder, de trap naar de opkamer dat verwerkt is in het kelderluik, de bakstenen vloer en aardenwerken tegels in de kelder en de opkamer, zijn oorspronkelijk. Deze elementen liggen aan de basis van de historische en beeldbepalende waarde en zijn essentieel voor de leesbaarheid van het gebouw als bakhuisje.

De muurbekleding is niet oorspronkelijk, maar verstoort de leesbaarheid van het huisje als bakhuisje niet. Dit geldt ook voor de keramische tegels die niet oorspronkelijk zijn, maar wel naar historisch model werden vervaardigd. Deze elementen zijn neutraal.

Het overige schrijnwerk en de vloerbedekking op de zolderverdieping zijn niet oorspronkelijk en contrasteren met de historische elementen van het bakhuisje. Daarom zijn deze elementen storend.

Micro interieur - kelderverdieping



Micro interieur - gelijkvloerse verdieping



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend



Micro interieur - eerste verdieping



Micro interieur - tweede verdieping



Zeer waardevol
Waardevol
Neutraal
Storend



5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER

5.1. VISIE

Het Tassijnshuis is in het bezit van een particuliere eigenaar die het pand heeft gekocht met als doel er hun woning in onder te brengen. Het Tassijnshuis behoudt op die manier diens oorspronkelijke woonfunctie. Het is daarbij van belang voor de eigenaars om het historische karakter van het gebouw, zowel buiten als binnen, maximaal te behouden. Dit betekent onder meer dat de **waardevolle erfgoedelementen**, zoals aangegeven in hoofdstuk 3, **maximaal bewaard** worden en indien nodig hersteld of vervangen worden. De historische, in casu architectuurhistorische erfgoedwaarde wordt op die manier optimaal behouden.

De woning en het bijhorende bakhuisje zijn op het moment van opmaak van het beheersplan in redelijke staat. Toch is een **restauratie van het exterieur en interieur** van het pand noodzakelijk om de gebouwen opnieuw als een volwaardige woning in gebruik te kunnen nemen. De eigenaars hebben reeds een goed zicht op de restauratie- en verbouwingswerken die ze willen doorvoeren. Hierbij worden eveneens een aantal **vernieuwingen** doorgevoerd, maar deze zijn beperkt waardoor ze eerder weinig tot geen impact hebben op de erfgoedwaarden van het Tassijnshuis.

Daarnaast is het een ambitie van de eigenaars om de woning aan te passen aan de hedendaagse comforteisen. De woning is in gebruik als gezinswoning, wat maakt dat dergelijke aanpassingen noodzakelijk zijn. **Energiezuinige maatregelen** zijn mogelijk op voorwaarde dat ze gebeuren in harmonie met de erfgoedwaarden.

Tot slot is **regulier onderhoud en beheer** een belangrijk uitgangspunt. Door regelmatig onderhoud en beheer worden grote restauratiewerken in de toekomst immers vermeden. Het volgende hoofdstuk stelt hiervoor een handige tool ter beschikking (zie beheerstabellen wederkerende maatregelen in hoofdstuk 6).

5.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN

Behoud van de erfgoedwaarden

In eerste instantie staat het behoud van de erfgoedwaarden - zijnde de historische, in casu architectuurhistorische waarde - voorop. Het is daarnaast van belang dat elke ingreep die gebeurt, de erfgoedwaarden van de site respecteert, ondersteunt of versterkt.

Als uitgangspunt hierbij wordt steeds het *principe van de restauratieladder* gehanteerd: de ingreep moet zoveel als noodzakelijk en zo beperkt als mogelijk zijn. Dit principe houdt in dat er zoveel mogelijk authentiek materiaal wordt behouden en de vooropgestelde maatregelen in eerste plaats gericht zijn op onderhoud, het zo lang mogelijk uitstellen van verval en het voorkomen van schade.

De restauratieladder bestaat uit drie niveaus die van boven naar onder gehanteerd worden:

- Conservatie en onderhoud: een erfgoedelement wordt in eerste instantie zoveel mogelijk bewaard en onderhouden. Preventie is hier het sleutelwoord.
- Herstel: beschadigde elementen worden hersteld ten einde het grotere geheel te behouden voor de toekomst.
- Vernieuwing: als de schade te groot is of als een element ontbreekt, kan geopteerd worden voor vernieuwing. Hier zijn ook weer drie niveaus te onderscheiden:
 - Kopiëren: het te vernieuwen element wordt identiek nagemaakt.
 - Imiteren: dezelfde detaillering en profilering wordt gebruikt, maar een ander materiaal of verbindingstechniek kunnen gebruikt worden.
 - Verbeteren: dezelfde profilering wordt gebruikt, maar detaillering, materiaal en verbindingstechnieken kunnen afwijken.

Behoud staat bij deze aanpak met andere woorden steeds voorop.

Restauratie met integratie van enkele vernieuwingen

Voorafgaand aan de restauratie van het pand worden het vocht en de zouten in de kelders best verder onderzocht zodat hier geschikte maatregelen voor geformuleerd kunnen worden. Ook kan de precieze samenstelling van het voegwerk verder onderzocht worden. Het voegwerk in de voorgevel ziet er visueel namelijk anders uit dan het voegwerk in de zijgevels. Verder zijn er op de achtergevel restanten van een dagstreep in het voegwerk zichtbaar. Ook op enkele dagkanten op de verdieping van de voorgevel, is naast de

contourschildering op de bakstenen, een dagstreep te zien. Dit zijn alle aspecten die via een materiaal-technisch vooronderzoek verder onderzocht kunnen worden. Een ander aspect dat eveneens in een dergelijk onderzoek onderzocht kan worden, zijn de afwerkingslagen op het stucwerk van de haardboezems in K.0.03 en K.01.05. Doordat de profileringen van het stucwerk heel wat minder scherp geworden zijn, zijn er hier wellicht heel wat verflagen terug te vinden.

Bij de *exterieurrestauratie* van het Tassijnshuis worden zowel het dak, de gevels als het buitenschrijnwerk hersteld en/of vervangen.

- De grootste werken zullen uitgevoerd worden aan het dak van het hoofdvolume, aangezien dit in de slechtste staat verkeert. Hierbij zal eveneens de dakstructuur grondig nagekeken worden en hersteld worden waar nodig. Ook zullen alle asbestonderdelen op de correcte wijze verwijderd worden. Daarnaast zullen in het dakvlak aan de voorzijde grotere dakvlakvensters geïntegreerd worden die passend zijn bij het monument en zo meer licht brengen op de tweede verdieping van de woning. In het dakvlak aan de achterzijde zijn momenteel 2 niet-waardevolle dakkapellen aanwezig. Hier zal nog verder bekeken worden of er opnieuw dakkapellen worden toegepast (die beter passend zijn bij het gebouw) of dat er ook hier dakvlakvensters worden toegepast.

Aangezien het dak van het bakhuisje in veel betere staat verkeert dan het dak van het hoofdvolume, worden hier geen ingrepen aan gepland. Het verschil in dakpannen tussen het hoofdvolume en het bakhuisje zal naar de toekomst toe wel steeds behouden blijven.

Aan het plat dak van de tussenbouw tussen het hoofdvolume en het bakhuisje worden wel de nodige ingrepen uitgevoerd. De dakstructuur zal grondig nagekeken worden en hersteld worden waar nodig. De dakdichting wordt vernieuwd.

- Het baksteenmetselwerk en voegwerk van de gevels zal hersteld worden waar nodig. De cementbepleistering die aanwezig is op de zijgevels en op een deel van de achtergevel betreft een rotspleister die te situeren is in de 1ste helft van de 20ste eeuw (bouwfase 4). Het is nodig om deze bepleistering tijdelijk te verwijderen om zo de schade aan het achterliggende baksteenmetselwerk en voegwerk te kunnen herstellen. Bij verwijdering van de bepleistering is het aangewezen om een stukje van de pleister bij te houden zodat deze op termijn eventueel verder onderzocht kan worden en de samenstelling van de pleister eventueel aangepast kan worden om nieuwe problemen naar de toekomst toe te vermijden. Nadat de schade aan het achterliggende baksteenmetselwerk en voegwerk is aangepakt, wordt de rotspleister - volgens de huidige omvang - terug aangebracht.

- Op verschillende plaatsen in de gevels wordt het voegwerk gekenmerkt door een dagstreep. In de voorgevel is dan weer een contourschildering op de bakstenen zichtbaar. Deze elementen/sporen worden behouden, maar het is in 1ste instantie niet de bedoeling om deze elementen aan te vullen of volledig terug te brengen. De afwerkingen kunnen eventueel wel via een materiaal-technisch onderzoek verder onderzocht worden (zie hiervoor).
- Het buitenschrijnwerk verkeert in een matige staat en zal gerestaureerd worden waar nodig naar historisch model, maar passend bij de normen van vandaag. Een energie-audit wordt uitgevoerd om hiervoor de passende ingrepen te achterhalen (zie verder).
- Ter hoogte van de tussenbouw tussen het hoofdvolume en het bakhuisje wensen de eigenaars een grotere gevelopening met nieuw schrijnwerk te creëren om zo de connectie met de tuin te versterken. Hiervoor zal nog een concreet voorstel worden uitgewerkt, maar het schrijnwerk zal opgetrokken worden uit hout en overeenkomstig het andere waardevolle schrijnwerk van het pand worden vormgegeven.
- De uitbuiking die aanwezig is in het metselwerk van het bakhuisje werd nader bekeken door een ingenieur stabiliteit en zal naar de toekomst toe volgens de aanbevelingen van de ingenieur stabiliteit aangepakt worden.
- Het schuurtje achter het bakhuisje zal, wegens de slechte staat, gedemonteerd en heropgebouwd worden. Hoewel het schuurtje geen specifieke erfgoedwaarde heeft, is het het resultaat van een verbouwing uit de 20ste eeuw en maakt het met andere woorden deel uit van de geschiedenis van het Tassijnshuis. Door het schuurtje herop te bouwen, blijft de bestaande volumetrie behouden.
- De huidige terrassen zullen op termijn worden uitgebreid. Op welke manier dit zal gebeuren en hoe groot deze uitbreidingen zullen zijn, zal nog verder onderzocht worden.
- Hoewel de tuin geen deel uitmaakt van de bescherming, dienen ingrepen in de tuin steeds te gebeuren met respect voor het erfgoed. Het is hierbij voornamelijk van belang dat de tuin niet helemaal volgebouwd wordt, maar dat het groene en open karakter van de tuin behouden blijft. Indien er in de toekomst toch bepaalde constructies op het oorspronkelijke perceel geplaatst of gebouwd worden, worden deze op een harmonieuze manier geïntegreerd en mogen ze het monument niet 'negatief beïnvloeden' of geen afbreuk doen aan de ruimtelijke context van het gebouw.
- Hoewel de ommuring geen deel uitmaakt van de bescherming, is het van belang dat het oorspronkelijk deel van de ommuring (zie p. 15) behouden blijft en hersteld wordt waar nodig. Voor het deel dat niet meer

oorspronkelijk is, is het van belang dat het 'aspect van een ommuring' naar de toekomst toe behouden blijft. Reeds tijdens de 18de eeuw was de site immers afgesloten van de andere percelen door middel van een groene omheining. Later werd deze groene omheining vervangen door een bakstenen ommuring. Vooral het feit dat de site reeds sinds de 18de eeuw omheind is, is met andere woorden waardevol en beeldbepalend, eerder dan de materialiteit van de omheining. De materialiteit van de niet-oorspronkelijke omheining zal naar de toekomst toe nog verder bekeken worden.

Wat de *restauratie van het interieur* betreft, blijft de oorspronkelijke ruimte-indeling bij deze restauratie maximaal behouden. Enkele vernieuwingen die wel zullen worden doorgevoerd, worden hieronder opgesomd per verdieping:

- Gelijkvloerse verdieping:
 - Op de gelijkvloerse verdieping is het van belang dat de oorspronkelijke ruimte-indeling maximaal behouden blijft. Enkel worden de tussenmuren tussen K.0.02 en K.0.07, K.0.02 en K.0.10, K.0.07 en K.0.08, en K.0.07/K.0.08 en K.0.10 opengebrouwen om zo een grotere leefkeuken te creëren. Hierbij zal er ter hoogte van de scheidingmuur tussen K.0.07/K.0.08 en K.0.10 een verwijzing worden gemaakt naar het feit dat hier vroeger de oorspronkelijke achtergevel aanwezig was.
 - In het plat dak tussen het hoofdvolume en het bakhuisje (K.0.10) zal een koepel geïntegreerd worden om zo meer licht te brengen in de leefkeuken.
 - Het toilet dat momenteel is ondergebracht in K.0.07 zal opgeschoven worden en als het ware geïntegreerd worden in K.0.06. De deur van het toilet wordt mee verplaatst.
 - De deur tussen K.0.06 en K.0.08 zal naar de toekomst toe niet meer als doorgang gebruikt worden. Er wordt beslist om de deur wel te behouden voor het visuele aspect, maar om de deur bijvoorbeeld op slot te draaien of de kruk langs de zijde van K.0.08 te verwijderen.
 - De deur met kathedraalglas tussen K.0.02 en K.0.06 wordt verplaatst en gebruikt als tussendeur in K.0.02.
 - Verschillende binnendeuren in de noordoostelijke zone van het gelijkvloers zijn in het wit geschilderd. De optie om deze deuren te ontverven en het houtwerk terug zichtbaar te maken, kan in de toekomst verder onderzocht worden.
- Eerste verdieping:
 - Op de eerste verdieping worden alle deuren langs de zijde van de hal zichtbaar gelaten. Langs de zijden van de kamers kunnen bepaalde

deuren dichtgezet worden zodat er bijvoorbeeld kasten tegen geplaatst kunnen worden. Vooral de veelheid aan deuren langs de halzijde is van belang. Daarnaast is het op deze verdieping van belang dat de oorspronkelijke ruimte-indeling met steense muren maximaal behouden blijft. De indeling met lichte wandjes is minder waardevol.

- Tweede verdieping:
 - Op de tweede verdieping is het van belang dat de oorspronkelijke ruimte-indeling met steense muren maximaal behouden blijft. De indeling met lichte wandjes is minder waardevol. Bij de restauratie blijft de bestaande ruimte-indeling echter zo goed als volledig bewaard. Enkel in gang K.02.01 wordt de uitsprong gesupprimeerd waardoor een volledig rechte gang gecreëerd wordt.
 - Daarnaast worden enkele deuropeningen op deze verdieping verplaatst om zo de toegankelijkheid van de ruimtes logischer te maken.

Wat de afwerkingen in het interieur betreft, worden de waardevolle vloeren op de gelijkvloerse verdieping (hoofdzakelijk stenen vloeren) maximaal in situ behouden en gerestaureerd waar nodig. Op de verdiepingen geniet een houten plankenvloer steeds de voorkeur. Er zal nog onderzocht worden of bepaalde delen van de bestaande plankenvloeren gerecupereerd kunnen worden of niet. De niet waardevolle parketvloeren (blokparket in K.0.04 en K.1.05) worden verwijderd. Ook de verlaagde plafonds (vooral op de verdiepingen aanwezig) worden verwijderd zodat de structuur wordt uitgezuiverd. De andere plafonds worden hersteld waar nodig. Wat de wandafwerkingen betreft, wordt de bestaande wandbepleistering hersteld waar nodig met een compatibel pleistersysteem. Op plaatsen waar de schade te groot is, wordt de bepleistering vervangen door een nieuw, compatibel pleistersysteem. In een energie-audit wordt nog verder onderzocht of bepaalde wanden aan de binnenzijde geïsoleerd kunnen worden en zo ja, welk materiaal hiervoor het meest geschikt is. De afwerkingen op de 18de-eeuwse haardboezems in K.0.03 en K.01.05 worden dan weer maximaal behouden en gerestaureerd. Zoals reeds eerder aangegeven, kunnen deze afwerkingen verder onderzocht worden aan de hand van een materiaal-technisch vooronderzoek. Verder worden de binnendeuren op de gelijkvloerse verdieping maximaal behouden. Op de verdiepingen zullen nieuwe deuren voorzien worden die qua type wellicht zullen aansluiten bij de deuren op het gelijkvloers om zo meer eenheid te creëren in de woning. Tot slot kan de scheefstand van de houten trappen verder onderzocht worden aan de hand van een vooronderzoek.

Het woonprogramma van het Tassijnshuis wordt eveneens toegelicht en verduidelijkt op de principeplannen in **bijlage 3**.

Energiezuinige maatregelen

Om het Tassijnshuis aan de hedendaagse comforteisen voor een gezinswoning te laten voldoen, wordt geopteerd om op enkele cruciale plekken energetische ingrepen uit te voeren. Om ervoor te zorgen dat deze ingrepen in harmonie met de erfgoedwaarden worden uitgevoerd, wordt een *energie-audit* opgemaakt.

Volgende opties worden via de energie-audit verder onderzocht en teruggekoppeld aan de erfgoedwaarden van het gebouw:

- Het integreren van dakisolatie. Hierbij wordt geopteerd om een sarkingdak te plaatsen zodat de houten dakconstructie in het interieur in zijn geheel zichtbaar blijft.
- Ook wensen de eigenaars bij voorkeur alle beglazing te vervangen door dubbele beglazing. Bij heel wat schrijnwerk is dit reeds gebeurd, maar in sommige ramen is nog enkele beglazing aanwezig.
- Per buitenwand kan bekeken worden welke afwerkingen er zich aan de binnenzijde bevinden om zo na te gaan of isoleren van de buitenwanden langs de binnenzijde tot de mogelijkheden behoort.
- Ook de technische installatie in de woning zal vernieuwd worden. De huidige technische ruimte (K.O.09) blijft ook naar de toekomst toe beschikbaar als ruimte voor technieken. Bij de integratie van een nieuwe technische installatie zullen de bestaande radiatoren maximaal behouden blijven.
- Wat de rolluiken betreft, is het in eerste instantie de bedoeling om deze te behouden en verder te gebruiken. De houten buitenluiken (vandaag de dag gedemonteerd omwille van de slechte staat, maar wel nog bewaard op de site) zullen op termijn hersteld en teruggeplaatst worden.
- De waardevolle vloeren op de gelijkvloerse verdieping zullen in situ behouden blijven en niet gedemonteerd worden. Het is met andere woorden niet de bedoeling om een geïsoleerde vloeropbouw te voorzien.

Onderhoud en beheer

Tot slot is regelmatig onderhoud en beheer noodzakelijk om zo de instandhouding van het gebouw op lange termijn te garanderen. Dit is ook wat in het erfgoeddecreet omschreven wordt als '*actief behoudsbeginsel*' en het is een rechtsgevolg van de bescherming. Het actief behoudsbeginsel betekent dat de eigenaar zorg moet dragen voor de instandhouding van het gebouw door tijdig herstellingen en onderhoud uit te voeren.

In dit beheersplan kunnen de beheerstabellen (zie hoofdstuk 6) gebruikt worden als een *onderhoudslogboek* dat voor de eigenaars een duidelijk overzicht biedt van maatregelen die in de komende 24 jaar uitgevoerd dienen te worden opdat het Tassijnshuis en diens erfgoedwaarden behouden blijven. Door deze beheerstabellen als een checklist te gebruiken, kan de eigenaar in de toekomst grote restauratiewerken vermijden (zie ook hoofdstuk 7).

6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELN

6.1. ALGEMEEN

De beheersmaatregelen bevatten de werken die nodig zijn om de erfgoedwaarden te behouden of te herstellen, en zo de beheersdoelstellingen te realiseren. De maatregelen worden opgesplitst in eenmalige en wederkerende maatregelen. De eenmalige maatregelen betreffen restauratieve werken die eenmalig uitgevoerd moeten worden tijdens de doorlooptijd van het beheersplan. In tegenstelling tot de eenmalige maatregelen zijn de wederkerende maatregelen reguliere onderhoudswerken die om de zoveel jaar herhaald dienen te worden en betrekking hebben tot het onderhoud van de verschillende erfgoedelementen van het exterieur en interieur.

Zowel van de eenmalige als van de wederkerende maatregelen wordt - naast de tekstuele toelichting - een samenvattende tabel toegevoegd waarin de maatregelen zijn opgenomen, inclusief welke werken vrijgesteld zijn van toelating. Dit wil zeggen dat dit werken zijn waarvoor de eigenaar geen voorafgaande toelating bij het Agentschap Onroerend Erfgoed moet aanvragen. Voor de andere werken, zowel met betrekking tot het exterieur als het interieur, is dit wel het geval.

Met betrekking tot de tuin en de ommuring zijn geen beheersmaatregelen opgenomen, aangezien deze geen deel uitmaken van de bescherming.

6.2. EENMALIGE MAATREGELN

Een volledige restauratie van het exterieur en interieur van het Tassijnshuis dringt zich op. Onderstaande maatregelen zullen dan ook gebundeld worden in een restauratiedossier.

6.2.1. ALGEMEEN

- In 2021 werd er een asbestinventaris opgemaakt voor het pand. De **asbesthoudende materialen** worden door een erkend asbestverwijderaar op de gepaste wijze verwijderd. Het betreft de volgende elementen:
 - Menuiserie onderdak van het hoofdvolume.
 - Menuiserie tussenwand op de zolder van het hoofdvolume.
 - Golfplaten op het schuurtje achter het bakhuisje.
 - Golfplaten op één van de niet waardevolle tuinconstructies.
- Op basis van de resultaten uit de energie-audit zullen een aantal **energiezuinige maatregelen** geïntegreerd worden in het pand. Deze zijn op dit moment echter nog niet gekend.
- Er kan (op termijn) een **materiaal-technisch vooronderzoek** worden uitgevoerd met betrekking tot de volgende aspecten (niet limitatieve opsomming):
 - Vocht- en zoutproblematiek in de kelders.
 - Precieze samenstelling van het voegwerk.
 - Restanten dagstreep in het voegwerk en restanten contourschildering op de bakstenen in de voorgevel.
 - Afwerkingslagen op het stucwerk van de haardboezems in K.0.03 en K.1.05.
 - Rotspleister op de zijgevels en een deel van de achtergevel van het pand.

6.2.2. STRUCTUUR

- Alle houten structuurelementen (dak- en vloerstructuren) zullen worden nagekeken en worden gecontroleerd op inrotting of aantasting door houtborende insecten. Waar nodig zullen de gepaste ingrepen aan deze structuurelementen worden uitgevoerd.
- De liplasverbindingen die gemaakt zijn ter hoogte van de dakkapellen zullen stabiliteitstechnisch nagekeken worden. Waar nodig zullen de gepaste ingrepen aan deze structuurelementen worden uitgevoerd.
- Na wegname van de oorzaak van scheuren en barsten in het baksteenmetselwerk, worden scheuren en barsten gedicht met een compatibele mortel, wordt lintvoegwapening ingebracht of wordt overgegaan tot het heropmetsen van bepaalde zones.
- De uitbuiking in het metselwerk van het bakhuisje zal volgens de aanbevelingen van de ingenieur stabiliteit aangepakt worden. Ook het feit dat de gevel losscheurt van de vloer van de opkamer en dat het keldergewelf verzakt is en scheurvorming vertoont, wordt op de gepaste wijze aangepakt.
- Het schuurtje achter het bakhuisje wordt, omwille van de slechte staat, gedemonteerd en heropgebouwd.

6.2.3. EXTERIEUR

6.2.3.1. BEDAKING

Dakbedekking

- De dakbedekking van het hoofdvolume wordt volledig vernieuwd. De nieuwe dakpannen beschikken bij voorkeur over dezelfde vorm, textuur en kleur (rood) als de oorspronkelijke exemplaren.
- Ook het daktimmer van het hoofdvolume wordt vernieuwd.
- De dakbedekking van het bakhuisje wordt plaatselijk hersteld waar nodig.
- De dakbedekking van het tussenvolume tussen het hoofdvolume en het bakhuisje wordt volledig vernieuwd.
- Alle dakaansluitingen worden vernieuwd.

Regenwaterafvoersysteem

- Het regenwaterafvoersysteem wordt volledig vernieuwd. Afvoeren uit PVC worden verwijderd en vervangen door een materiaal dat beter passend is bij het gebouw, zoals bv. zink.

Dakdoorbrekingen

- Herstel van het baksteenmetselwerk en voegwerk van de schoorstenen waar nodig (zie verder onder punt 6.2.3.2.).
- Integratie van grotere dakvlakvensters in het dakvlak aan de voorzijde van het hoofdvolume die passend zijn bij het monument.
- Verwijderen van de niet waardevolle dakkapellen in het dakvlak aan de achterzijde van het hoofdvolume en integratie dakvlakvensters.
- Integratie van een koepel in het plat dak tussen het hoofdvolume en het bakhuisje (K.O.10).

Toegankelijkheid

- De nodige ingrepen zullen worden uitgevoerd om de daken beter toegankelijk te maken en om zo een veilige toegang tot daken en goten te kunnen verzekeren. Richtlijnen hieromtrent kunnen teruggevonden worden in de brochure 'Veiligheid en toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten' van Monumentenwacht.

6.2.3.2. GEVELS

Baksteenmetselwerk en voegwerk

- Herstel van het baksteenmetselwerk en voegwerk waar nodig:
 - Beschadigde bakstenen worden vervangen door nieuwe en compatibele exemplaren die qua formaat, kleur en textuur afgestemd zijn op het oorspronkelijke baksteenmetselwerk.
 - In zones waar het baksteenmetselwerk volledig verweerd is, wordt overgegaan tot het heropmetsen van bepaalde zones.
 - Waar de voegen beschadigd zijn of schade veroorzaken aan het metselwerk, worden de voegen plaatselijk uitgekapt en heropvoegd met een compatibele mortel die qua eigenschappen, kleur en textuur aansluit bij het oorspronkelijke voegwerk.
- De niet waardevolle gevelplint uit de jaren 1950 ter hoogte van de voorgevel wordt verwijderd.

- De gevels worden voorzien van een stijgvochtbehandeling.
- Ter hoogte van de tussenbouw tussen het hoofdvolume en het bakhuisje worden de gevelopeningen aangepast en vergroot om zo de connectie met de tuin te versterken.

Natuursteen

- Losgekomen bevestigingen van de natuurstenen elementen worden hersteld.
- Beschadigingen aan natuurstenen elementen worden ad hoc plaatselijk hersteld met een restauratiemortel die qua kleur en textuur aansluit bij de omliggende materialen.
- Indien de schade te groot is voor herstel met een restauratiemortel, worden beschadigde of ontbrekende natuurstenen elementen hersteld of vervangen door middel van inzetstukken. Deze inzetstukken bestaan bij voorkeur uit dezelfde steensoort of een passende vervangingssteen.
- Beschadigd voegwerk wordt plaatselijk hersteld met een mortel van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel.

Beton

- Schade aan betonnen lateien en vensterbanken wordt op de gepaste wijze hersteld.

Smeedwerk

- De smeedijzeren elementen worden ontroest en afgewerkt met een roestwerend verfsysteem.
- Op plaatsen waar de smeedijzeren elementen te sterk zijn aangetast, worden ze vervangen naar bestaand model.

Afwerklagen

- De rotspleister op de zijgevels en op een deel van de achtergevel van het hoofdvolume wordt verwijderd.
- Op termijn en na materiaal-technisch vooronderzoek (zie hiervoor) wordt de rotspleister opnieuw aangebracht en dit volgens de huidige omvang.
- Op plaatsen waar een gecementeerde plint aanwezig is, wordt deze vervangen door een waterbestendige plint (dampopen).

6.2.3.3. BUITENSCHRIJNWERK

- Restauratie van het buitenschrijnwerk naar historisch model. Eventueel met integratie van energiezuinige maatregelen (zie hiervoor):
 - Ingerot en/of verweerd houtwerk wordt hersteld. Indien nodig wordt het schrijnwerk uitgenomen, hersteld en opnieuw opgehangen zodat het schrijnwerk opnieuw wind- en waterdicht aansluit.
 - Indien herstel niet meer mogelijk is, wordt het houtwerk vervangen naar historisch model.
 - Ook storend buitenschrijnwerk wordt bij voorkeur vervangen door nieuw schrijnwerk naar historisch model.
 - Ook de beglazing, het hang- en sluitwerk en de soepele voegen en kitvoegen worden hersteld waar nodig of vervangen door nieuwe exemplaren naar historisch model.
- De houten luiken, die momenteel gedemonteerd zijn omwille van de slechte staat, worden op termijn gerestaureerd en teruggeplaatst. Indien de luiken in een te slechte staat verkeren, worden ze vervangen naar historisch model.
- Het buitenschrijnwerk wordt geschilderd met een dampopen verfsysteem.
- Integratie van nieuw schrijnwerk in de grotere gevelopeningen ter hoogte van de tussenbouw van het hoofdvolume en het bakhuisje. Het schrijnwerk wordt vervaardigd uit hout en wordt vormgegeven overeenkomstig het andere waardevolle schrijnwerk van het pand.

6.2.3.4. OVERIGE

- Op termijn zal onderzocht worden op welke manier de huidige terrassen verder uitgebreid kunnen worden.

6.2.4. INTERIEUR

6.2.4.1. RUIMTE-INDELINGEN

- De tussenmuren tussen K.0.02 en K.0.07, K.0.02 en K.0.10, K.0.07 en K.0.08, en K.0.07/K.0.08 en K.0.10 worden opengebroken om zo een grotere leefkeuken te creëren.
- Het toilet dat momenteel is ondergebracht in K.0.07 wordt opgeschoven en als het ware geïntegreerd in K.0.06. De deur van het toilet wordt mee verplaatst.
- De ruimte-indeling op de tweede verdieping wordt licht aangepast.

6.2.4.2. VLOERAFWERKINGEN

Houten vloeren

- Verwijderen van niet waardevolle parketvloeren (blokparket in K.0.04 en K.1.05).
- Demoneren van bestaande plankenvloeren.
- Plaatsen van nieuwe houten vloeren op de verdiepingen, eventueel met recuperatie van (delen van) bestaande plankenvloeren.

Stenen vloeren

- De waardevolle stenen vloeren worden maximaal in situ behouden en gerestaureerd waar nodig.
- De niet waardevolle stenen vloeren worden verwijderd en vervangen door een nieuw materiaal dat beter aansluit bij het historische karakter van het gebouw.

6.2.4.3. WANDAFWERKINGEN

- Waar nodig wordt de wandbepleistering hersteld met een compatibele pleister.
- Waar de schade te groot is, wordt de wandbepleistering vervangen door een compatibel pleistersysteem.
- Indien uit de energie-audit zou blijken dat een isolatie aan de binnenzijde kan worden toegepast, wordt verder onderzocht wat hiervoor het meest geschikte materiaal kan zijn.

- De houten lambrisering in K.0.04 blijft behouden en wordt gerestaureerd waar nodig.
- Schilderen van de wanden met een dampopen verfssysteem.

6.2.4.4. PLAFONDAFWERKINGEN

- De verlaagde plafonds worden verwijderd en vervangen door een nieuw materiaal dat beter aansluit bij het historische karakter van het gebouw.
- De overige plafonds worden maximaal in situ behouden en gerestaureerd waar nodig. Hierbij is er bijzondere aandacht voor de stucwerkplafonds. Restauraties aan dergelijke plafonds worden best door een gespecialiseerd vakman uitgevoerd.
- Schilderen van de plafonds met een dampopen verfssysteem.

6.2.4.5. BINNENSCHRIJNWERK

- De binnendeuren op het gelijkvloers van het hoofdvolume blijven maximaal behouden en worden gerestaureerd waar nodig. Dezelfde maatregelen gelden als bij het buitenschrijnwerk: zie punt 6.2.3.3.
- Het binnenschrijnwerk wordt geschilderd met een dampopen verfssysteem of afgewerkt met een vernis.
- De deur tussen K.0.06 en K.0.08 wordt behouden omwille van het visuele aspect, maar zal niet langer als doorgang gebruikt worden.
- De deur met kathedraalglas tussen K.0.02 en K.0.06 wordt verplaatst en gebruikt als tussendeur in K.0.02.
- Er wordt onderzocht op welke manier de witgeschilderde binnendeuren in de noordoostelijke zone van het gelijkvloers ontverfd kunnen worden zodat het houtwerk terug zichtbaar wordt.
- Op de verdiepingen worden nieuwe binnendeuren voorzien die qua type zullen aansluiten bij de binnendeuren op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping is vooral de veelheid aan binnendeuren belangrijk. Niet alle binnendeuren dienen hier als doorgang gebruikt te worden.
- Het oorspronkelijke kelderluik in het bakhuisje blijft maximaal behouden en wordt gerestaureerd waar nodig.
- De trappen blijven maximaal behouden en worden gerestaureerd waar nodig.
- De scheefstand van de houten trappen kan verder onderzocht worden aan de hand van een vooronderzoek.

6.2.4.6. HAARDEN

- Het 18de-eeuwse stucwerk op de haardboezems in K.0.03 en K.01.05 blijft maximaal behouden en wordt gerestaureerd waar nodig. Restauraties worden best door een gespecialiseerd vakman uitgevoerd.
- De overige haarden blijven behouden en worden proper gezet/gereinigd, maar zijn over het algemeen in goede staat.

6.2.4.7. OVERIGE

- In het bakhuisje wordt best onder de huidige afwerkingen (gyproc, tijdelijke vloeren, etc.) gekeken om na te gaan of er zich nog oorspronkelijke materialen achter deze afwerkingen bevinden. Er kan dan verder onderzocht worden of deze materialen terug zichtbaar worden gemaakt en welke herstellingen er al dan niet nodig zijn aan deze afwerkingen.

6.2.5. SAMENVATTENDE BEHEERSTABELLEN

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
EENMALIGE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
--	------------	---------------------------	-------------

ALGEMEEN

Verwijderen van de asbesthoudende materialen	eenmalig	ja	door een erkend asbestverwijderaar op de gepaste wijze
Integratie van energiezuinige maatregelen	eenmalig	nee	op basis van de resultaten uit de energie-audit
Uitvoering van een materiaal-technisch vooronderzoek met betrekking tot volgende aspecten (niet limitatieve opsomming):	eenmalig	nee	komt in aanmerking voor een onderzoekspremie; wanneer deze premie wordt aangevraagd, wordt meteen een toelating aangevraagd
Vocht- en zoutproblematiek in de kelders			
Precieze samenstelling van het voegwerk			
Restanten dagstreep in het voegwerk en restanten contourschildering op de bakstenen in de voorgevel			
Afwerkingslagen op het stucwerk van de haardboezems in K.0.03 en K.1.05			
Rostpleister op de zijgevels en een deel van de achtergevel van het pand			

STRUCTUUR

Nazicht en controle van alle houten structuurelementen op inrotting of aantasting door houtborende insecten	eenmalig	ja	
Waar nodig: uitvoeren van gepaste ingrepen aan de houten structuurelementen	eenmalig	nee	
Stabiliteitstechnisch nakijken van de liplasverbindingen ter hoogte van de dakkapellen	eenmalig	ja	
Waar nodig: uitvoeren van gepaste ingrepen aan de houten structuurelementen - liplasverbindingen	eenmalig	nee	
Scheuren en barsten in het baksteenmetselwerk herstellen door: dichten met een compatibele mortel, inbrengen van lintvoegwapening of het heropmetsen van bepaalde zones	eenmalig	nee	na wegname van de oorzaak van scheuren en barsten
Aanpakken van de uitbuiing in het metselwerk van het bakhuisje + aanpak van het losscheuren van de gevel van de vloer van de opkamer + aanpak van het verzakte en gescheurde keldergewelf	eenmalig	nee	volgens de aanbevelingen van de ingenieur stabiliteit
Demonteren en heropbouwen van het schuurtje achter het bakhuisje	eenmalig	nee	

EXTERIEUR

BEDAKING			
Dakbedekking			
Vernieuwen van de dakbedekking van het hoofdvolume	eenmalig	nee	door nieuwe pannen van dezelfde vorm, textuur en kleur (rood) als de oorspronkelijke exemplaren
Vernieuwen van het daktimmer van het hoofdvolume	eenmalig	nee	
Plaatselijk herstel van de dakbedekking van het bakhuisje waar nodig	eenmalig	nee	
Vernieuwen van de dakbedekking van het tussenvolume tussen het hoofdvolume en het bakhuisje	eenmalig	nee	
Vernieuwen van alle dakaansluitingen	eenmalig	nee	
Regenwaterafvoersysteem			
Vernieuwen van het regenwaterafvoersysteem	eenmalig	nee	PVC wordt bij voorkeur vervangen door zink
Dakdoorbrekingen			
Herstel van het baksteenmetselwerk en voegwerk van de schoorstenen waar nodig	eenmalig	nee	
Integratie van grotere dakvlakvensters in het dakvlak aan de voorzijde van het hoofdvolume	eenmalig	nee	passend bij het monument
Verwijderen van de niet waardevolle dakkapellen in het dakvlak aan de achterzijde van het hoofdvolume	eenmalig	nee	
Integratie van dakvlakvensters in het dakvlak aan de achterzijde van het hoofdvolume	eenmalig	nee	
Integratie van een koepel in het plat dak tussen het hoofdvolume en het bakhuisje (K.0.10)	eenmalig	nee	
Toegankelijkheid			
Uitvoeren van de nodige ingrepen om de daken beter toegankelijk te maken en om zo een veilige toegang tot daken en goten te kunnen verzekeren	eenmalig	nee	zie brochure Monumentenwacht 'Veiligheid en toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten'

GEVELS

Baksteenmetselwerk en voegwerk			
Herstel van het baksteenmetselwerk en voegwerk waar nodig:			
Vervangen van beschadigde bakstenen door nieuwe en compatibele exemplaren	eenmalig	nee	die qua formaat, kleur en textuur afgestemd zijn op het oorspronkelijke baksteenmetselwerk
Heropmetsen van bepaalde zones in zones waar het baksteenmetselwerk volledig verweerd is	eenmalig	nee	
Beschadigd voegwerk plaatselijk uitkappen en heropvoegen met een compatibele mortel	eenmalig	nee	die qua eigenschappen, kleur en textuur aansluit bij het oorspronkelijke voegwerk
Verwijderen van de niet waardevolle gevelplint uit de jaren 1950 ter hoogte van de voorgevel	eenmalig	nee	
Uitvoeren van een stijgvochtbehandeling	eenmalig	nee	

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
EENMALIGE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
EXTERIEUR			
GEVELS			
Natuursteen			
Herstel van losgekomen bevestigingen van natuurstenen elementen	eenmalig	nee	
Plaatselijk herstel van beschadigingen aan natuurstenen elementen met een restauratiemortel	eenmalig	nee	die qua kleur en textuur aansluit bij de omliggende materialen
Herstel of vervangen van beschadigde of ontbrekende natuurstenen elementen door middel van inzetstukken	eenmalig	nee	bij voorkeur uit dezelfde steensoort of een passende vervangingssteen
Plaatselijk herstel van beschadigd voegwerk met een passende mortel	eenmalig	nee	van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel
Beton			
Herstel van schade aan betonnen lateien en vensterbanken op de gepaste wijze	eenmalig	nee	
Smeedwerk			
Ontroesten en afwerken van de smeedijzeren elementen met een roestwerend verfstelsysteem	eenmalig	ja	
Vervangen van de smeedijzeren elementen op plaatsen waar ze te sterk zijn aangetast	eenmalig	nee	naar bestaand model
Afwerkklagen			
Verwijderen van de rotspleister op de zijgevels en op een deel van de achtergevel van het hoofdvolume	eenmalig	nee	
Opnieuw aanbrengen van een rotspleister	eenmalig	nee	na uitvoering van een materiaal-technisch vooronderzoek en volgens de huidige omvang
Herstel van beschadigingen aan de gecementeerde plint	eenmalig	nee	met een dampopen waterbestendige plint (dampopen)
BUITENSCHRIJNWERK			
Restauratie van het buitenschrijnwerk naar historisch model			eventueel met integratie van energiezuinige maatregelen
Herstel van ingerot en/of verweerd houtwerk (indien nodig met uittrekken en opnieuw ophangen)	eenmalig	nee	
Vervangen van het houtwerk indien herstel niet meer mogelijk is	eenmalig	nee	naar historisch model
Vervangen van storend buitenschrijnwerk door nieuw schrijnwerk	eenmalig	nee	naar historisch model
Herstel of vervangen van beglazing, hang- en sluitwerk en soepele voegen en kitvoegen	eenmalig	nee	naar historisch model
Restauratie en terugplaatsing van de houten luiken	eenmalig	nee	
Vervangen van de houten luiken naar historisch model indien restauratie niet meer mogelijk is	eenmalig	nee	
Schilderen van het houten buitenschrijnwerk (*)	eenmalig	ja	met een dampopen verfstelsysteem en in de huidige kleurstelling
Integratie van nieuw schrijnwerk in de grotere gevelopeningen ter hoogte van de tussenbouw van het hoofdvolume en het balkon	eenmalig	nee	door schrijnwerk vervaardigd uit hout en vormgegeven overeenkomstig het andere waardevolle schrijnwerk in het pand
OVERIGE			
Onderzoeken op welke manier de huidige terrassen verder uitgebreid kunnen worden	eenmalig	ja	
INTERIEUR			
RUIMTE-INDELINGEN			
Openbreken van de tussenmuren tussen K.0.02 en K.0.07, K.0.02 en K.0.10, K.0.07 en K.0.08, en K.0.07/K.0.08 en K.0.10	eenmalig	nee	
Opschuiven van het toilet dat is ondergebracht in K.0.07 en als het ware integreren in K.0.06. De toiletdeur wordt mee verplaatst	eenmalig	nee	
Verwijderen van de bestaande scheidingsmuur tussen K.1.03 en K.1.04 en plaatsen van een nieuwe scheidingsmuur	eenmalig	nee	
Licht aanpassen van de ruimte-indeling op de tweede verdieping	eenmalig	nee	
VLOERAFWERKINGEN			
Houten vloeren			
Verwijderen van niet waardevolle parketvloeren	eenmalig	nee	
Demoneren van bestaande plankenvloeren	eenmalig	nee	
Plaatsen van nieuwe houten vloeren op de verdiepingen	eenmalig	nee	eventueel met recuperatie van (delen van) bestaande plankenvloeren
Indien nodig: heropvoegen van verweerde voegen	ad hoc	nee	met een compatibele mortel
Stenen vloeren			
Maximaal behoud in situ van de waardevolle stenen vloeren en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	
Verwijderen van niet waardevolle stenen vloeren	eenmalig	nee	
Vervangen van niet waardevolle stenen vloeren door een nieuw materiaal dat beter aansluit bij het historische karakter van het pand	eenmalig	nee	

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
EENMALIGE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
INTERIEUR			
WANDAFWERKINGEN			
Herstel van de wandbepleistering waar nodig	eenmalig	nee	met een compatibele pleister
Vervangen van de wandbepleistering waar de schade te groot is voor herstel	eenmalig	nee	met een compatibele pleister
Onderzoeken wat het meest geschikte materiaal is voor de toepassing van binnenisolatie	eenmalig	ja	indien uit de energie-audit zou blijken dat dit een mogelijkheid is
Behoud van de houten lambrisering in K.0.04 en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	
Schilderen van de wanden (*)	eenmalig	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
PLAFONDAFWERKINGEN			
Verwijderen van de verlaagde plafonds	eenmalig	nee	
Vervangen van de verlaagde plafonds door een nieuw materiaal dat beter aansluit bij het historische karakter van het gebouw	eenmalig	nee	
Maximaal behoud van de overige plafonds en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	bijzondere aandacht voor stucwerkplafonds > restauraties door een gespecialiseerd vakman
Schilderen van de plafonds (*)	eenmalig	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
BINNENSCHRIJNWERK			
Maximaal behoud van de binnendeuren op het gelijkvloers van het hoofdvolume en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	
Schilderen of vernissen van het binnenschrijnwerk (*)	eenmalig	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
Behoud van de deur tussen K.0.06 en K.0.08 omwille van het visuele aspect, maar geen behoud als doorgang: deur op slot draaien of kruk langs de zijde van K.0.08 verwijderen	eenmalig	ja	
Verplaatsen van de deur met kathedraalglas tussen K.0.02 en K.0.06 en gebruik als tussendeur in K.0.02	eenmalig	nee	
Onderzoeken op welke manier de witgeschilderde binnendeuren in de noordoostelijke zone van het gelijkvloers ontverfd kunnen worden zodat het houtwerk terug zichtbaar wordt	eenmalig	ja	
Voorzien van nieuwe binnendeuren op de verdiepingen	eenmalig	nee	die qua type aansluiten bij de binnendeuren op het gelijkvloers
Maximaal behoud van het oorspronkelijke kelderluik in het bakhuisje en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	
Maximaal behoud van de trappen en restauratie waar nodig	eenmalig	nee	
Onderzoeken van de scheefstand van de houten trappen aan de hand van een vooronderzoek	eenmalig	ja	
HAARDEN			
Restauratie van het 18de-eeuwse stucwerk op de haardboezems in K.0.03 en K.1.05	eenmalig	nee	restauraties door een gespecialiseerd vakman
Proper zetten en reinigen van de overige haarden	eenmalig	ja	
OVERIGE			
In het bakhuisje onder de huidige afwerkingen kijken om na te gaan of er nog oorspronkelijke materialen aanwezig zijn	eenmalig	ja	
Bekijken of deze materialen terug zichtbaar worden gelaten en welke herstellingen er al dan niet nodig zijn aan deze	eenmalig	ja	het uitvoeren van effectieve werken aan deze afwerkingen is wel toelatingsplichtig

(*) het veranderen van kleuren is steeds toelatingsplichtig

6.3. WEDERKERENDE MAATREGELLEN

6.3.1. STRUCTUUR

De eigenaars maken halfjaarlijks een rondgang om mogelijke problemen te signaleren (en eventueel een nadere inspectie door een specialist of Monumentenwacht aan te vragen). Hierbij wordt er gelet op:

- Op de zolder en in de kelder: tekenen van vochtinsijpeling. Dit kan zich typisch aftekenen door vochtige plekken op de vloeren bij de aansluitingen van de spantbenen en het opgaand muurwerk en de muurplaat.
 - Bij vochtinsijpeling: Monumentenwacht en/of dakwerker contacteren; het probleem situeert zich aan de buitenzijde. Dakaansluitingen en/of -bedekkingen moeten nagekeken en hersteld worden. Ook de dakstructuur dient nagekeken te worden en hersteld/vervangen te worden waar nodig.
 - Op plekken waar er mogelijk sprake is van vochtinsijpeling moet er ook aandacht zijn voor zwamaantastingen. Zwammen kunnen verschillende vormen aannemen en kunnen zich ook in het metselwerk aftekenen.
 - Bij (het vermoeden van) zwamaantasting: Monumentenwacht en/of aannemer contacteren om de grootte van de aantasting te bekijken. Vervolgens laten uitvoeren van een zwambehandeling waarbij alle aangetaste delen verwijderd en hersteld worden.
- Op de zolder, alle houten balkenstructuren en overige houten objecten: aandacht voor aantasting door houtborende insecten. Houtborende insecten kunnen ontdekt worden door kleine gaatjes in het hout (uitvliegopeningen) en boormeel dat zich rond de aantasting voordoet (actieve periode van maart tot en met juni). Testen of een aantasting actief is, kan eenvoudig door op de vermoedelijk aangetaste locatie een stuk papier te plakken. Als er na een paar weken in dit papier ook gaatjes op te merken zijn, is de aantasting actief. Indien een aantasting wordt vastgesteld:
 - Uitvoeren van een preventieve en curatieve behandeling tegen houtborende insecten.
 - Alle aangetaste delen herstellen of vervangen.
- Baksteenmetselwerk: scheuren, barsten, verzakkingen, uitbuikingen, scheefstand en andere beschadigingen:
 - Scheuren in het baksteenmetselwerk kunnen worden opgevolgd aan de hand van scheurmeters.

- Indien nodig worden deze beschadigingen ad hoc hersteld.
- Indien de oorzaak van deze beschadigingen niet meteen duidelijk is, kan een stabiliteitstechnisch vooronderzoek worden uitgevoerd om hier meer duidelijkheid over te geven.

6.3.2. EXTERIEUR

6.3.2.1. BEDAKING

Het is aangewezen om de daken om de 3 à 4 jaar te laten inspecteren, bijvoorbeeld door Monumentenwacht. Hierdoor worden slechte aansluitingen, schade en verstopte afvoeren snel gedetecteerd en wordt schade in het interieur beperkt.

Na de inspecties kunnen volgende werken mogelijk uitgevoerd moeten worden (na de exterieurrestauratie - zie eenmalige maatregelen).

Dakbedekking

- Indien nodig worden beschadigde of weggevalen dakpannen of nokken vervangen door nieuwe exemplaren die aansluiten bij de bestaande bedekking op het vlak van formaat, textuur en kleur.
- Indien nodig worden beschadigde of verdwenen houten panlatten vervangen.
- Indien nodig worden beschadigingen aan de platte daken ad hoc hersteld of vervangen, overeenkomstig de omliggende materialen.
- Indien nodig worden dakaansluitingen ad hoc hersteld of vervangen om te voorkomen dat er vocht binnensijpelt.

Regenwaterafvoersysteem

- Regelmatig opkuisen van de goten, afvoerbuizen en afvoerputten om zo verstopping te voorkomen.
- Beschadigingen aan het regenwaterafvoersysteem (bv. ingedeukte afvoeren, openstaande gootbekledingen, etc.) worden ad hoc hersteld of vervangen, overeenkomstig de omliggende materialen.

Dakdoorbrekingen

- Schoorstenen:
 - Indien nodig wordt het baksteenmetselwerk en voegwerk van de

schoorstenen hersteld of vervangen, overeenkomstig de omliggende materialen.

- Indien nodig wordt de waterdichtheid van de schoorstenen hersteld.
- De schoorstenen worden regelmatig gereinigd.
- Dakvlakvensters:
 - Indien nodig worden beschadigingen aan de dakvlakvensters ad hoc hersteld.
 - Indien nodig wordt de waterdichtheid van de dakvlakvensters hersteld.

Overige

- Jaarlijks worden algen, mossen en/of klimplanten verwijderd van de bedaking.

6.3.2.2. GEVELS

Het is aangewezen om de gevels om de 3 à 4 jaar te laten inspecteren, bijvoorbeeld door Monumentenwacht. Hierdoor worden beschadigingen snel gedetecteerd en wordt vervolgschade beperkt.

Na de inspecties kunnen volgende werken mogelijk uitgevoerd moeten worden (na de exterieurrestauroatie - zie eenmalige maatregelen).

Baksteenmetselwerk en voegwerk

- Indien nodig wordt het baksteenmetselwerk plaatselijk hersteld door vervanging. Bakstenen kunnen vervangen worden door een model met dezelfde kleur, textuur en grootte als de omliggende materialen.
- Indien nodig wordt het voegwerk plaatselijk hersteld met een mortel van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel. Het gebruik van zuivere cementmortel wordt best sowieso vermeden omdat cement een grotere dichtheid kan kennen dan het omliggend materiaal. Hierdoor kunnen de bakstenen bij herhaalde vorst- en dooicycli kapot vriezen.
- Indien nodig kunnen de gevels zacht gereinigd worden, bijvoorbeeld met verzadigde stoom of biologische producten. Mosgroei en vochtaftekeningen worden verwijderd.
- Wanneer zouten zich aftekenen op de gevels kunnen deze op regelmatige basis afgeborsteld worden van de gevels.

Natuursteen

- Indien nodig worden de bevestigingen van de natuurstenen elementen hersteld.
- Indien nodig worden beschadigingen aan natuurstenen elementen ad hoc plaatselijk hersteld met een restauratiemortel die qua kleur en textuur aansluit bij de omliggende materialen.
- Indien nodig worden beschadigde of ontbrekende natuurstenen elementen hersteld of vervangen door middel van inzetstukken. Deze inzetstukken bestaan bij voorkeur uit dezelfde steensoort of een passende vervangingssteen.
- Indien nodig wordt het voegwerk plaatselijk hersteld met een mortel van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel. Het gebruik van zuivere cementmortel wordt best sowieso vermeden omdat cement een grotere dichtheid kan kennen dan het omliggend materiaal. Hierdoor kan de natuursteen bij herhaalde vorst- en dooicycli kapot vriezen.

Beton

- Indien nodig worden beschadigingen aan de betonnen elementen ad hoc plaatselijk hersteld.
- Indien de schade te groot is, worden de betonnen elementen vervangen door nieuwe exemplaren.

Smeedwerk

- Indien nodig worden de bevestigingen van de smeedijzeren elementen hersteld.
- Indien nodig worden beschadigingen aan smeedijzeren elementen ad hoc hersteld of worden smeedijzeren elementen volledig vervangen.

Afwerklagen

- Indien nodig worden afwerklagen hersteld, geretoucheerd of opnieuw aangebracht, overeenkomstig het bestaande materiaal.

Overige

- Plantengroei wordt in alle gevels vermeden. Wanneer plantengroei wordt vastgesteld, wordt deze zorgvuldig verwijderd zonder schade te berokkenen aan de gevel.

6.3.2.3. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt bij voorkeur jaarlijks geïnspecteerd door de eigenaars. Hierbij is er aandacht voor onderstaande aspecten.

- Houtwerk:
 - Nazicht op openstaande verbindingen, ingerot houtwerk, barsten, aantastingen, etc.
 - Indien nodig wordt het houtwerk ad hoc hersteld of vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal. Volledige vervanging wordt zoveel mogelijk vermeden. Indien de schade toch te groot blijkt voor herstel, wordt het schrijnwerk vervangen naar historisch model.
- Beglazing:
 - Nazicht op beschadigde glasplaten.
 - Indien nodig worden beschadigde glasplaten vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal.
- Hang- en sluitwerk:
 - Nazicht op goed sluitend vermogen.
 - Indien nodig wordt het hang- en sluitwerk opnieuw afgesteld en gesmeerd.
 - Bij beschadigingen aan het hang- en sluitwerk wordt dit ad hoc hersteld. Indien de schade toch te groot blijkt voor herstel, wordt het hang- en sluitwerk vervangen naar historisch model.
- Soepele voegen en kitvoegen: Nazicht op een goed sluitend vermogen. Indien nodig worden de beschadigde voegen ad hoc hersteld of vervangen.

6.3.2.4. SCHILDERLAGEN

- Het schilderwerk wordt jaarlijks nagekeken door de eigenaars. Delen die gevoelig zijn aan schade, zoals de onderdorpels van ramen en deuren, worden ad hoc hersteld indien het schilderwerk beschadigd is. Dit gebeurt met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling.
- Het buitenschrijnwerk wordt om de 5 à 7 jaar opnieuw geschilderd met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling.
- De smeedijzeren elementen worden om de 5 à 7 jaar ontroest en afgewerkt met een roestwerend verfsysteem.

6.3.3. INTERIEUR

Onderstaande maatregelen zijn een leidraad om de interieurs op te volgen en correct te onderhouden. Voor specifieke onderhoudsmaatregelen (bijvoorbeeld het verwijderen van vlekken op bepaalde materialen) wordt eveneens verwezen naar de brochures van Monumentenwacht (zie www.monumentenwacht.be).

6.3.3.1. VLOERAFWERKINGEN

Houten vloeren

- Reinigen:
 - Zoveel mogelijk droog reinigen met een stofzuiger.
 - Water en agressieve producten worden zoveel mogelijk vermeden.
- Nazicht en onderhoudswerken:
 - De houten vloeren worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op krassen, putten, vervorming van de planken, vochtvlekken, verkleuringen en aantastingen door houtborende insecten.
 - Delen van de houten vloeren die losgekomen zijn, worden deskundig opnieuw bevestigd.
 - Indien er schade is aan de houten vloeren, wordt deze schade ad hoc hersteld. Wanneer de schade te groot is voor herstel, worden de houten planken plaatselijk vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal.
 - Indien nodig worden de houten vloeren ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.

Stenen vloeren

- Reinigen:
 - Regelmatig reinigen van de stenen vloeren met weinig water en zonder het gebruik van agressieve producten.
- Nazicht en onderhoudswerken:
 - De stenen vloeren worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op verzakkingen, krassen, putten, verweerde voegen, vochtvlekken, verkleuringen, etc.
 - Delen van de stenen vloeren die losgekomen zijn, worden deskundig opnieuw bevestigd.

- Indien er schade is aan de stenen vloeren, wordt deze schade ad hoc hersteld. Wanneer de schade te groot is voor herstel, worden de tegels vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal.
- Verweerde voegen worden ad hoc heropgevoegd met een compatibele mortel.

6.3.3.2. WANDAFWERKINGEN

- De wandbepoistering wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op beschadigingen zoals mechanische beschadigingen, scheuren, aanhechting aan de ondergrond, vochtplekken, verkleuringen, etc. Bij de vaststelling van scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn.
- Indien nodig worden beschadigingen aan de wandbepoistering ad hoc hersteld met een compatibele pleister.
- De wanden worden minstens om de 10 jaar opnieuw geschilderd met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling.
- De houten lambriseringen worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op beschadigingen, scheuren, aantastingen, etc.
- Indien nodig worden de houten lambriseringen ad hoc hersteld, overeenkomstig het omliggende materiaal.
- Indien nodig worden de houten lambriseringen ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.

6.3.3.3. PLAFONDAFWERKINGEN

Houten plafonds

- De houten plafonds worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op beschadigingen, scheuren, vocht, aantastingen, etc. Bij de vaststelling van scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn.
- Indien nodig worden de houten plafonds ad hoc hersteld, overeenkomstig het omliggende materiaal.
- Indien nodig worden de houten plafonds ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.

Bepoisterde plafonds

- De plafondbepoistering wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op

beschadigingen zoals mechanische beschadigingen, scheuren, aanhechting aan de ondergrond, vochtplekken, verkleuringen, etc. Bij de vaststelling van scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn.

- Indien nodig worden beschadigingen aan de plafondbepoistering ad hoc hersteld met een compatibele pleister. Hierbij is er bijzondere aandacht voor de stucwerkplafonds. Herstellingen aan dergelijke plafonds worden best door een gespecialiseerd vakman uitgevoerd.
- De plafonds worden minstens om de 10 jaar opnieuw geschilderd met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling.

6.3.3.4. BINNENSCHRIJNWERK

Het binnenschrijnwerk wordt bij voorkeur jaarlijks geïnspecteerd door de eigenaars. Hierbij is er aandacht voor onderstaande aspecten.

- Houtwerk:
 - Nazicht op openstaande verbindingen, ingerot houtwerk, barsten, aantastingen, etc.
 - Indien nodig wordt het houtwerk ad hoc hersteld of vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal. Volledige vervanging wordt zoveel mogelijk vermeden. Indien de schade toch te groot blijkt voor herstel, wordt het schrijnwerk vervangen naar historisch model.
- Beglazing:
 - Nazicht op beschadigde glasplaten.
 - Indien nodig worden beschadigde glasplaten vervangen, overeenkomstig het omliggende materiaal.
- Hang- en sluitwerk:
 - Nazicht op goed sluitend vermogen.
 - Indien nodig wordt het hang- en sluitwerk opnieuw afgesteld en gesmeerd.
 - Bij beschadigingen aan het hang- en sluitwerk wordt dit ad hoc hersteld. Indien de schade toch te groot blijkt voor herstel, wordt het hang- en sluitwerk vervangen naar historisch model.
- Soepele voegen en kitvoegen: Nazicht op een goed sluitend vermogen. Indien nodig worden de beschadigde voegen ad hoc hersteld of vervangen.
- Trappen: Losliggende treden of delen van de trappen worden ad hoc plaatselijk hersteld met het behoud van het oorspronkelijke uitzicht.

- Schilderlagen: Het binnenschrijnwerk wordt om de 5 à 7 jaar opnieuw geschilderd met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling, of afgewerkt met een vernis.

6.3.3.5. HAARDEN

- Reinigen:
 - Haardmantels worden best enkel droog gereinigd met bijvoorbeeld een microvezeldoek.
- Nazicht en onderhoudswerken:
 - Indien nodig worden beschadigingen aan de haarden ad hoc plaatselijk hersteld met het behoud van het oorspronkelijke uitzicht.
 - Indien nodig worden beschadigingen aan het bewaarde, 18de-eeuwse stucwerk op enkele haardboezems ad hoc hersteld met een compatibele pleister. Herstellingen aan deze afwerkingen worden best door een gespecialiseerd vakman uitgevoerd.

6.3.4. SAMENVATTENDE BEHEERSTABELLEN

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
WEDERKERENDE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
--	------------	---------------------------	-------------

STRUCTUUR

Nazicht op de zolder en in de kelder: tekenen van vochtinsijpeling	halfjaarlijks	ja	
Bij vochtinsijpeling: nazicht door Monumentenwacht en/of dakwerker	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel van dakaansluitingen en -bedekkingen	ad hoc	nee	
Indien nodig: herstel/vervangen van de dakstructuur	ad hoc	nee	
Bij vochtinsijpeling: nazicht op zwamaantastingen	ad hoc	ja	
Bij (vermoeden van) zwamaantasting: nazicht door Monumentenwacht en/of aannemer	ad hoc	ja	
Indien nodig: uitvoeren van een zwambehandeling waarbij alle aangetaste delen verwijderd en hersteld worden	ad hoc	nee	
Nazicht op de zolder, alle houten balkenstructuren en overige houten objecten: aantasting door houtborende insecten	halfjaarlijks	ja	
Bij actieve aantasting: uitvoeren van een preventieve en curatieve behandeling tegen houtborende insecten	ad hoc	nee	
Bij actieve aantasting: alle aangetaste delen herstellen of vervangen	ad hoc	nee	
Nazicht baksteenmetselwerk: scheuren, barsten, verzakkingen, uitbuikingen, scheefstand en andere beschadigingen	halfjaarlijks	ja	
Bij scheuren: opvolgen aan de hand van scheurmeters	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan het baksteenmetselwerk	ad hoc	nee	
Indien nodig: uitvoering van een stabiliteitstechnisch vooronderzoek			indien de oorzaak van de beschadigingen niet duidelijk is

EXTERIEUR

BEDAKING			
Nazicht van de bedaking, bijvoorbeeld door Monumentenwacht	om 3 à 4 jaar	ja	
Dakbedekking			
Indien nodig: vervangen van beschadigde of weggevalen dakpannen of nokken door nieuwe exemplaren	ad hoc	nee, voor het vervangen van enkele beschadigde of weggevalen pannen ja, indien er een volledig dakvlak vervangen wordt	die aansluiten bij de bestaande bedekking op het vlak van formaat, textuur en kleur
Indien nodig: vervangen van beschadigde of verdwenen houten panlatten	ad hoc	nee	
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan platte daken	ad hoc	nee	overeenkomstig de omliggende materialen
Indien nodig: herstel of vervangen van dakaansluitingen om te voorkomen dat er vocht binnensijpelt	ad hoc	nee	
Regenwaterafvoersysteem			
Opkuisen van goten, afvoerbuizen en afvoerbuizen om zo verstopping te voorkomen	periodiek	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van beschadigingen aan het regenwaterafvoersysteem	ad hoc	nee	overeenkomstig de omliggende materialen
Dakdoorbrekingen			
Schoorstenen:			
Indien nodig: herstel of vervangen van baksteenmetselwerk en voegwerk	ad hoc	nee	overeenkomstig de omliggende materialen
Indien nodig: herstel van de waterdichtheid van de schoorstenen	ad hoc	nee	
Regelmatig reinigen van de schoorstenen	periodiek	ja	
Dakvlakvensters:			
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan dakvlakvensters	ad hoc	nee	
Indien nodig: herstel van de waterdichtheid van de dakvlakvensters	ad hoc	nee	
Overige			
Verwijderen van algen, mossen en/of klimplaten van de bedaking	jaarlijks	ja	

GEVELS

Nazicht van de gevels, bijvoorbeeld door Monumentenwacht	om 3 à 4 jaar	ja	
Baksteenmetselwerk en voegwerk			
Indien nodig: plaatselijk herstel van het baksteenmetselwerk door vervanging	ad hoc	nee	door een model met dezelfde kleur, textuur en grootte als de omliggende materialen
Indien nodig: plaatselijk herstel van het voegwerk	ad hoc	nee	met een mortel van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel
Indien nodig: zachte reiniging van de gevels	ad hoc	nee	bijvoorbeeld met verzadigde stoom of biologische producten
Bij aftekening zouten: afborstelen van de zouten	ad hoc	ja	

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
WEDERKERENDE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
--	------------	---------------------------	-------------

EXTERIEUR

GEVELS			
Natuursteen			
Indien nodig: herstel van de bevestigingen van de natuurstenen elementen	ad hoc	nee	
Indien nodig: plaatselijk herstel van de natuursteen met een restauratiemortel	ad hoc	nee	die qua kleur en textuur aansluit bij de omliggende materialen
Indien nodig: herstel of vervangen van beschadigde of ontbrekende natuurstenen elementen door inzetstukken	ad hoc	nee	bij voorkeur uit dezelfde steensoort of een passende vervangingssteen
Indien nodig: plaatselijk herstel van het voegwerk	ad hoc	nee	met een mortel van dezelfde samenstelling als de bestaande mortel
Beton			
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan betonnen elementen	ad hoc	nee	
Indien nodig: vervangen van betonnen elementen door nieuwe exemplaren	ad hoc	nee	
Smeedwerk			
Indien nodig: herstel van de bevestigingen van de smeedijzeren elementen	ad hoc	nee	
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan smeedijzeren elementen	ad hoc	nee	
Indien nodig: volledig vervangen van smeedijzeren elementen	ad hoc	nee	
Afwerklagen			
Indien nodig: herstel, retouchering of opnieuw aanbrengen van afwerklagen	ad hoc	nee	overeenkomstig het bestaande materiaal
Overige			
Indien nodig: verwijderen van plantengroei op de gevels	ad hoc	ja	

BUITENSCHRIJNWERK			
Nazicht van het buitenschrijnwerk	jaarlijks	ja	
Houtwerk:			
Nazicht op openstaande verbindingen, ingerot houtwerk, barsten, aantastingen, etc.	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van het houtwerk	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal en naar historisch model
Beglazing:			
Nazicht op beschadigde glasplaten	jaarlijks	ja	
Indien nodig: vervangen van beschadigde glasplaten	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal en naar historisch model
Hang- en sluitwerk:			
Nazicht op goed sluitend vermogen	jaarlijks	ja	
Indien nodig: opnieuw afstellen en smeren van het hang- en sluitwerk	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van het hang- en sluitwerk	ad hoc	nee	naar historisch model
Soepele voegen en kitvoegen:			
Nazicht op een goed sluitend vermogen	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van beschadigde voegen	ad hoc	ja	

SCHILDERLAGEN (*)			
Nazicht van de schilderlagen	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan het schilderwerk	ad hoc	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
Opnieuw schilderen van het buitenschrijnwerk	om 5 à 7 jaar	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
Onroesten en afwerken met een roestwerend verfsysteem van de smeedijzeren elementen	om 5 à 7 jaar	ja	in de huidige kleurstelling

INTERIEUR

VLOERAFWERKINGEN			
Houten vloeren			
Reinigen:			
Droog reinigen met een stofzuiger	periodiek	ja	water en agressieve producten worden zoveel mogelijk vermeden
Nazicht en onderhoudswerken:			
Visuele inspectie op krassen, putten, vervorming van de planken, vochtvlekken, verkleuringen en aantastingen door houtborende insecten, etc.	jaarlijks	ja	
Indien nodig: losgekomen delen opnieuw deskundig bevestigen	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van de houten vloeren	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal
Indien nodig: uitvoeren van een preventieve en curatieve behandeling tegen houtborende insecten	ad hoc	nee	

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
WEDERKERENDE MAATREGELLEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
INTERIEUR			
VLOERAFWERKINGEN			
Stenen vloeren			
Reinigen:			
Reinigen van de stenen vloeren met weinig water en zonder gebruik van agressieve producten	periodiek	ja	
Nazicht en onderhoudswerken:			
Visuele inspectie op verzakkingen, krassen, putten, verweerde voegen, vochtvlekken, verkleuringen, etc.	jaarlijks	ja	
Nazicht en onderhoudswerken:			
Indien nodig: losgekomen delen opnieuw deskundig bevestigen	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van de stenen vloeren	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal
Indien nodig: heropvoegen van verweerde voegen	ad hoc	nee	met een compatibele mortel
WANDAFWERKINGEN			
Visuele inspectie van de wandbepleistering op beschadigingen zoals mechanische beschadigingen, scheuren, aanhechting aan de ondergrond, vochtplekken, verkleuringen, etc.	jaarlijks	ja	bij scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan de wandbepleistering	ad hoc	nee	met een compatibele pleister
Schilderen van de wanden (*)	om 10 jaar	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
Visuele inspectie van de houten lambriseringen op beschadigingen, scheuren, aantastingen, etc.	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel van de houten lambriseringen	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal
Indien nodig: uitvoeren van een preventieve en curatieve behandeling tegen houtborende insecten	ad hoc	nee	
PLAFONDAFWERKINGEN			
Houten plafonds			
Visuele inspectie op beschadigingen, scheuren, vocht, aantastingen, etc.	jaarlijks	ja	bij scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn
Indien nodig: herstel van houten plafonds	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal
Indien nodig: uitvoeren van een preventieve en curatieve behandeling tegen houtborende insecten	ad hoc	nee	
Bepleurde plafonds			
Visuele inspectie van de plafondbepleistering op beschadigingen zoals mechanische beschadigingen, scheuren, aanhechting aan de ondergrond, vochtplekken, verkleuringen, etc.	jaarlijks	ja	bij scheuren dient wel steeds te worden nagegaan of deze niet structureel gerelateerd zijn
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan de plafondbepleistering	ad hoc	nee	met een compatibele pleister
Schilderen van de plafonds (*)	om 10 jaar	ja	bijzondere aandacht voor stucwerkplafonds > herstellingen door een gespecialiseerd vakman met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
BINNENSCHRIJNWERK			
Nazicht van het binnenschrijnwerk	jaarlijks	ja	
Houtwerk:			
Nazicht op openstaande verbindingen, ingerot houtwerk, barsten, aantastingen, etc.	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van het houtwerk	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal en naar historisch model
Beglazing:			
Nazicht op beschadigde glasplaten	jaarlijks	ja	
Indien nodig: vervangen van beschadigde glasplaten	ad hoc	nee	overeenkomstig het omliggende materiaal en naar historisch model
Hang- en sluitwerk:			
Nazicht op goed sluitend vermogen	jaarlijks	ja	
Indien nodig: opnieuw afstellen en smeren van het hang- en sluitwerk	ad hoc	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van het hang- en sluitwerk	ad hoc	nee	naar historisch model
Soepele voegen en kitvoegen:			
Nazicht op een goed sluitend vermogen	jaarlijks	ja	
Indien nodig: herstel of vervangen van beschadigde voegen	ad hoc	ja	
Trappen:			
Indien nodig: herstel van losliggende treden of delen van de trappen	ad hoc	nee	met behoud van het oorspronkelijke uitzicht

**TASSIJNSHUIS ZWIJNDRECHT
WEDERKERENDE MAATREGELEN**

	Frequentie	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen
--	------------	------------------------------	-------------

INTERIEUR

BINNENSCHRIJNWERK			
Schilderlagen (*):			
Schilderen of vernissen van het binnenschrijnwerk	om 5 à 7 jaar	ja	met een dampopen verfsysteem en in de huidige kleurstelling
HAARDEN			
Reinigen:			
Droog reinigen van de haardmantels	periodiek	ja	bijvoorbeeld met een microvezeldoek
Nazicht en onderhoudswerken:			
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan de haarden	ad hoc	nee	met behoud van het oorspronkelijke uitzicht
Indien nodig: herstel van beschadigingen aan het bewaarde, 18de-eeuwse stucwerk op enkele haardboezems	ad hoc	nee	met een compatibele pleister herstellingen door een gespecialiseerd vakman

(*) het veranderen van kleuren is steeds toelatingsplichtig

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan heeft een doorlooptijd van 24 jaar. De uitgevoerde werken op de site worden om de 6 jaar bij het Agentschap Onroerend Erfgoed gerapporteerd. Dit gebeurt aan de hand van het onderhoudslogboek. De eigenaar houdt dus een dergelijk logboek bij voor zijn/haar eigendom. De beheerstabellen kunnen - samen met een toestandrapport van de toestand van het goed zes jaar geleden (verplicht vanaf 2025) en een recent toestandrapport van de huidige toestand (een recent rapport niet ouder dan 3 jaar) - gebruikt worden als onderhoudslogboek om zo bij te houden wanneer welke werken uitgevoerd werden. Een dergelijk onderhoudslogboek is, volgens de huidige wetgeving, nodig voor de zesjaarlijkse evaluatie van het beheersplan en om aanspraak te kunnen maken op extra onderhoudspremies.

Naast het bijhouden van het onderhoudslogboek, zullen er regelmatig controles worden uitgevoerd door Monumentenwacht. Monumentenwacht stimuleert het onderhoud van historisch waardevol erfgoed. Door regelmatige controle van het erfgoed en het stimuleren van tijdige ingrepen, worden grote herstellingen en restauraties overbodig. Monumentenwacht zal naarmate van hun beschikbaarheid de aangesloten gebouwen inspecteren en een rapport van hun bevindingen opmaak. Een bouwkundige inspectie wordt best om de 3 à 4 jaar uitgevoerd door Monumentenwacht om zo mogelijke gebreken tijdig op te merken en ernstige vervolgschade te vermijden. Voor meer informatie zie www.monumentenwacht.be.

Bij de uitvoering van restauratie- en onderhoudswerken worden, conform de geldende wetgeving, de nodige toelatingen gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Indien de werken in het beheersplan zijn vrijgesteld van toelating, is dit niet noodzakelijk.

Als er grote restauratiewerken (eventueel met een erfgoedpremie) worden uitgevoerd, wordt er een restauratieverslag opgemaakt en bezorgd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

8. BIJLAGEN

<i>Bijlagen</i>	<i>Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)</i>	<i>Bijgevoegd (nummer)</i>
Perimeter van het gebied waarvoor je het beheersplan opmaakt		Hoofdstuk 1
Lijst van geplande werkzaamheden		Hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	nvt	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	nvt	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	nvt	
Lijst van cultuurgoederen	nvt	
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na WOI	nvt	
Bibliografie	nvt	
Bijlage 1 . Planmateriaal met lokaalnummers		Bijlage 1
Bijlage 2 . Interieurfoto's		Bijlage 2
Bijlage 3 . Principeplannen nieuwe toestand		Bijlage 3