
Ontwerp :

**Beheersplan Villa Dora-
Op zichzelf staand geheel**

Bouwplaats :

Strijp 5
9260 Wichelen

Opdrachtgever:



Beheersplan

Finaal aangepast 15 maart 2024

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Betreft:	Villa Dora – op zichzelf staand geheel
Ligging:	Strijp 5 te Wichelen
Benaming beschermingsbesluit:	ID 4244
Beschermd als monument:	30.04.2004
Beheersplan opgemaakt door:	Architecten Van Severen bv Lodewijk Dosfelstraat 30 052/21 32 55
Opdrachtgever:	

INHOUDSTAFEL

Een beheersplan bestaat uit acht hoofdstukken. Geef hieronder aan op welke pagina elk hoofdstuk begint.

1. Identificatie.....	pg 3 - 4
2. Historische nota.....	pg 5
3. Inventarisatie huidige toestand	pg 6 -23
4. Erfgoedwaarden	pg 24
5. Beheersvisie en doelstellingen	pg 25
6. Maatregelen.....	pg 26 - 28
7. Opvolging en evaluatie	pg 29
8. Extra toevoegingen	pg 30

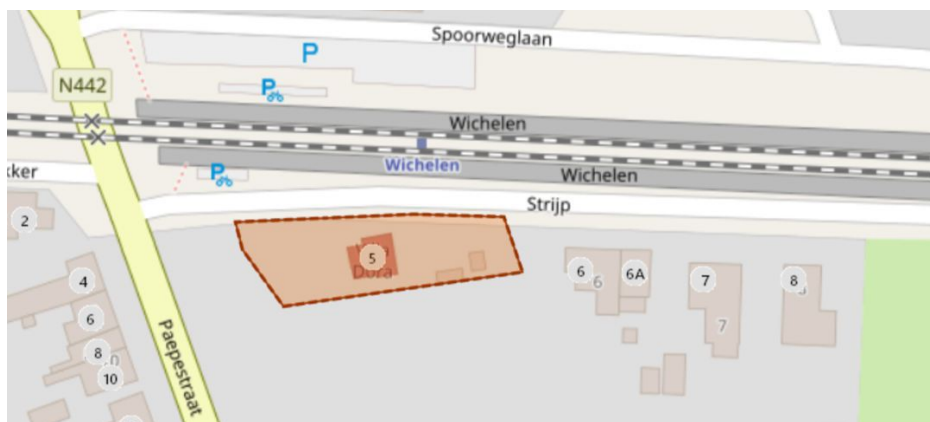
1. IDENTIFICATIE

Postadres(sen): Strijp 5, 9260 Wichelen
Gemeente: Wichelen
Kadastrale afdeling: WICHELEN 1 AFD/WICHELEN/
Kadastrale sectie: B
Perceel: 0095/00V000
Capakey: 42026B0095/00V000
Oppervlakte perceel: 1026.66m²
Eigenaar: ██████████

-> Villa + tuin: vastgesteld bouwkundig erfgoed

- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed [Villa Dora](#)
Deze vaststelling is geldig sinds 20-06-2023

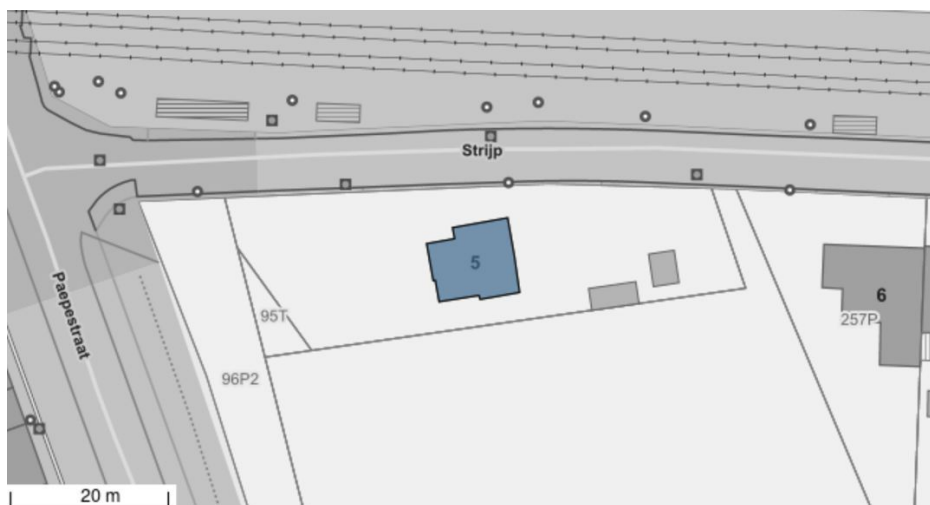
Besluiten: <https://id.erfgoed.net/besluiten/15002>



> Villa: beschermd als monument

- is aangeduid als beschermd monument [Villa Dora](#)
Deze bescherming is geldig sinds 30-04-2004

Besluiten: <https://id.erfgoed.net/besluiten/4244>



Bron: Geoportaal (<https://geo.onroenderfgoed.be>)

2. HISTORISCHE NOTA

Het alleenstaande burgerhuis werd in 1913 gebouwd in opdracht van dhr. Matthijs als woning in een schaars bebouwde agrarische omgeving naast de spoorlijn Mechelen-Gent, vlak bij de Wichelse spoorweghalte en de steenweg naar Lede. Een vroegere eigenaar, de kunstschilder Georges Teugels, zou een gedeelte van de originele indeling van het interieur ingericht en gebruikt hebben als galerij. Teugels (1937 – 2007) was een meester in het schilderen van landelijke en lokale onderwerpen, dit alles in het perspectief van een romantisch Vlaanderen.

Bouwmeester Théopliel-Alexander Présiaux had als ontwerper in eerst instantie een neogotische stijl. Hij creëerde later zijn eigen eclectische stijl. Wat we bij verschillende realisaties zien terugkomen zijn de witte, lichtblauw en donkergroene geglazuurde tegels gebruikt als accentuering van de strekken in cirkelsegmenten, sierbanden, markering van gevelhoeken, enz.. Ook de kroonlijst met cassettes en consoles en een sokkel deels bestaande uit breuksteen en cementering zijn typerend voor zijn gebouwen.

Enkele realisaties van Théopliel-Alexander Présiaux uit de streek.



Afb. 1 Huis Govaert



Afb. 2 woning Statiestraat 54 te Wichelen

Over de historische toestand van de tuin is weinig informatie terug te vinden. Op oude foto's zien we een eerder organische, landelijke tuin.

Bron: <https://heemkringwichelen.wordpress.com/2021/12/22/villa-dora/geraadpleegd> op 23 januari 2024



Afb. 3 Woning Dorp 95 te Berlare



Afb. 4 voormalig postgebouw - Burg. de Lausnaystraat 55 te Berlare

De originele plannen van de woning tonen dat de woning niet volledig gebouwd werd zoals voorzien was als we deze vergelijken met een foto van het gebouw op een oude prentkaart en met de toestand van de woning vandaag.

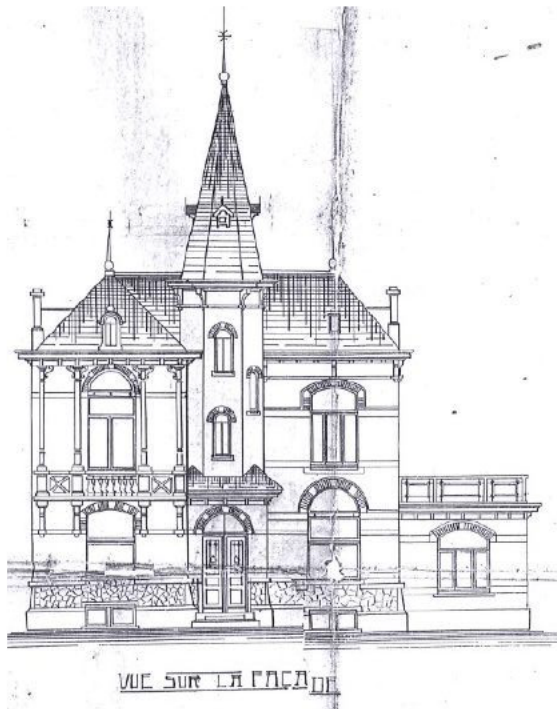


Afb. 5 foto van de woning vermoedelijk genomen tussen 1950-1960¹

¹ foto uit het archief van de Heemkring Wichelen-Serskamp

Op de foto van midden 20ste eeuw zien we dat geen torenspits maar een belvédère met balustrade aanwezig is boven de inkom van het gebouw. Deze werd later vervangen door een torenspits, doch minder hoog dan op de oorspronkelijke plannen de bedoeling was.

De typerende gootklossen met consoles die we ook zien terugkomen bij de andere woningen werden in werkelijkheid beperkt tot gootklossen onder de goten.



Afb. 6 voorgevel uit originele ontwerpplannen

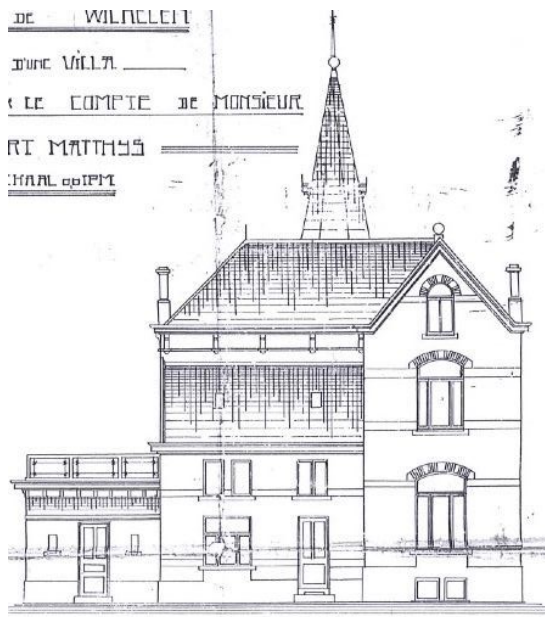


Afb. 7 foto 2023

Het atelier ter hoogte van de westgevel met terras werd hoogstwaarschijnlijk nooit gebouwd. We zien geen oude bouwsporen die kunnen aantonen dat dit er ooit geweest zou zijn.

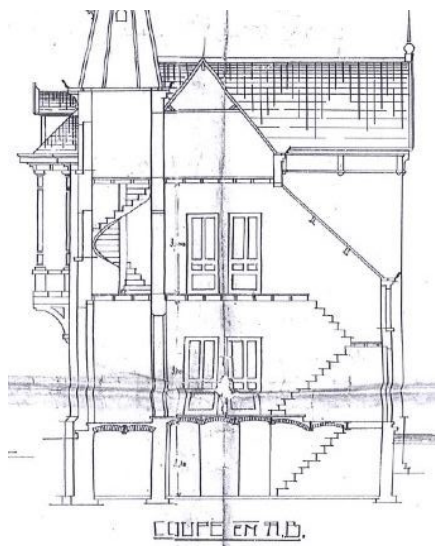
Ook de topgevel ter hoogte van de achtergevel werd vermoedelijk oorspronkelijk al als schilddak uitgevoerd. De huidige raam- en deuropeningen komen niet overeen met de plannen.

Op de snede van de originele plannen zien we dat er een hoogteverschil van één trede is met het niveau van de achterdeur. In werkelijkheid zijn dit momenteel vier treden waardoor het vloerniveau hoger is dan op de plannen. Daardoor is de volledige indeling van de achtergevel anders uitgevoerd. Het lessenaarsdak van de lagere aanbouw werd minder stijl uitgevoerd. De verdieping werd hoger opgetrokken.



Afb. 8 achtergevel uit originele ontwerpplannen

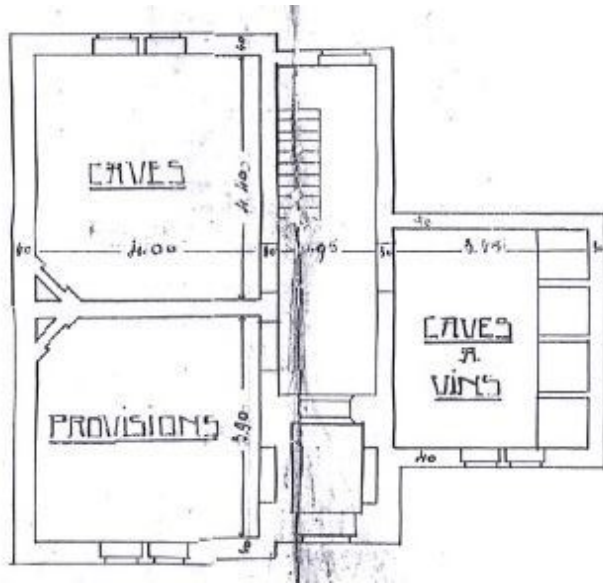
Afb. 9 foto 2023



Afb. 10 snede uit originele ontwerpplannen

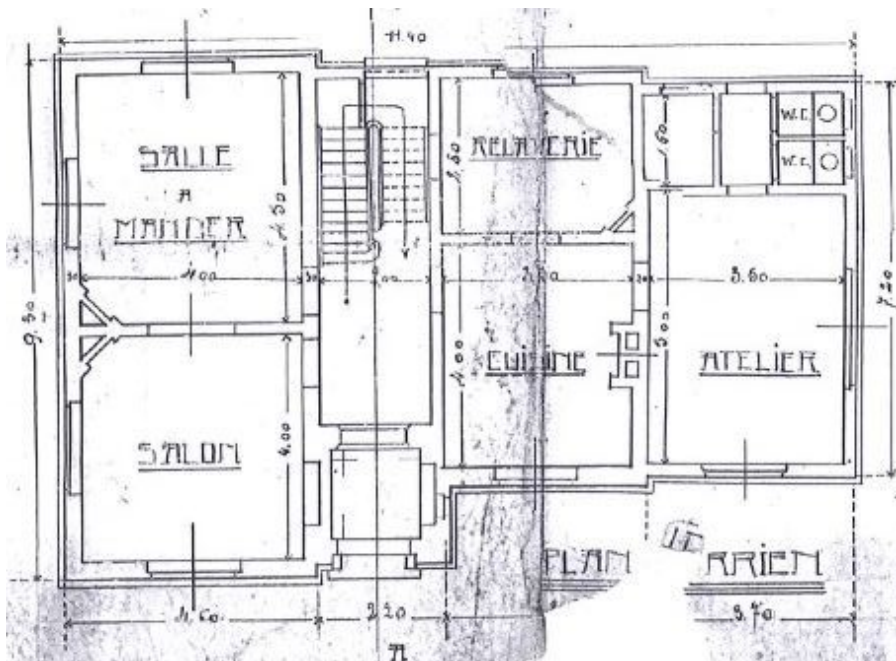


De kelder werd in werkelijkheid groter uitgevoerd en ook onder de aanbouw doorgetrokken. Er zijn op heden ook kelderramen aanwezig op de oostgevel.



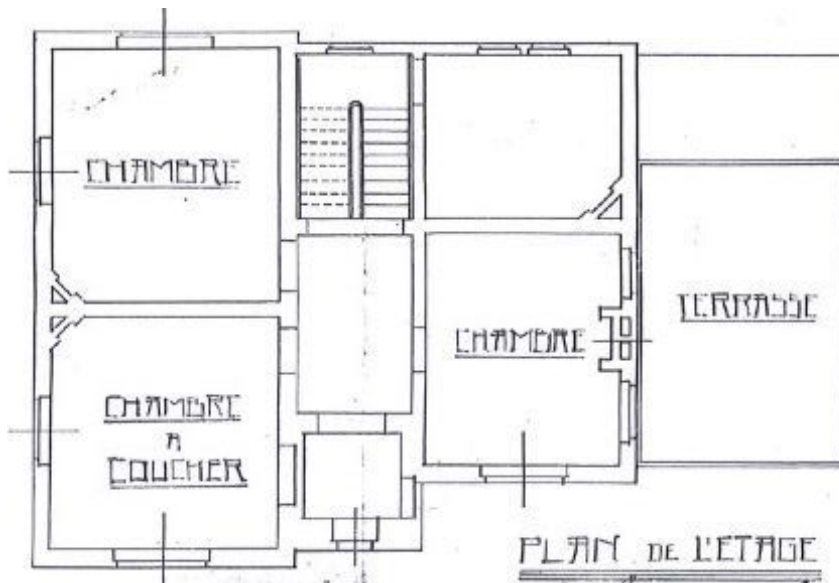
Afb. 11 kelderplan uit originele ontwerplannen

De aanbouw met atelier en de toiletten werd waarschijnlijk nooit gebouwd. De schouw in de voormalige keuken is een raam in het huidige plan. Voorts is het grondplan grotendeels aangehouden.



Afb. 12 plan gelijkvloers uit originele ontwerplannen

De eerste verdieping is met uitzondering van de zuid- westgevel grotendeels zoals hij tot op vandaag nog is. De ramen in de aanbouw werden niet uitgevoerd en de ramen in westgevel zijn vervangen door één groot raam.



Afb. 13 plan 1ste verdieping uit originele ontwerpplannen

De laatste werken die werden uitgevoerd aan de woning dateren van 2004 onder leiding van architect Peter Van Accoleyen. Deze werken omvatten het integraal hervoegen van het metselwerk, het cementeren van de plint, herstellingswerken aan de lintelen boven de kelderramen, vervangen van de ruitelien op het dak, vervangen van de gootbekleding in zink en herstel van betonrot ter hoogte van de loggia.

Enkele foto's uit het dossier van architect Peter Van Accoleyen van het schadebeeld voordat de werken werden uitgevoerd.



Afb. 14 foto voorgevel²



Afb. 15 foto achtergevel³

² Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

³ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen



Afb. 16 foto zijgevel oost⁴



Afb. 17 foto achtergevel zuid⁵



Afb. 18 foto loggia voorgevel⁶



Afb. 19 foto loggia voorgevel⁷

⁴ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

⁵ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

⁶ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

⁷ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen



Afb. 20 foto kelderramen⁸



Afb. 21 foto kelderramen voorgevel⁹



Afb. 22¹⁰



Afb. 23¹¹

⁸ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

⁹ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

¹⁰ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

¹¹ Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen



Afb. 24 foto inkomdeur¹²

¹² Foto uit de aanvraag onderhoudspremie opgemaakt door Architect Peter Van Accoleyen

3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

Deze inventaris werd opgemaakt aan de hand van bevindingen door het architectenbureau.

EXTERIEUR

a. Algemene beschrijving/typering en ruimtelijke context

Villa Dora, zoals de huisnaam geschilderd staat in de bovenvelden, is een dubbelhuis van twee bouwlagen met asymmetrische opbouw, ook in de dakpartij die T-vormig snijdende schilddaken omvat en een lessenaarsdak boven het lager volume tegen de achtergevel. Alle daken zijn bedekt met (natuur)leien.

Zowel op basis van mondelinge overlevering als op stilistische gronden wordt het ontwerp van dit huis als oeuvre van bouwmeester Th. Présiaux beschouwd. Het is een opvallende constructie door zijn excentriek voorkomen en kleurrijk materiaalgebruik, eigen aan de eclectische bouwstijl, een combinatie van verschillende historische stijlen en stromingen. De uitspringende inkom met verdiepte voordeur is boven zijn schilddakje verhoogd met een deels ingebouwde achthoekige toren met leien spits, die uitrijst boven de daknok. Dit torenaspect kan als een reminiscentie aan de huistorens van vroegere patriciërswohnungen worden gezien en geldt ook hier als een statussymbool. Bovendien is het een element dat ook binnen het oeuvre van bouwmeester Th. Présiaux zelf zeer karakteristiek was. Een ander buitenissig element van de villa is de loggia op de bovenverdieping van de vooruitspringende linker venstertravee. De brede loggia met opengewerkte houten leuning is afgedekt door het overstekend dak dat rust op vier elegante en decoratief uitgewerkte steunen.



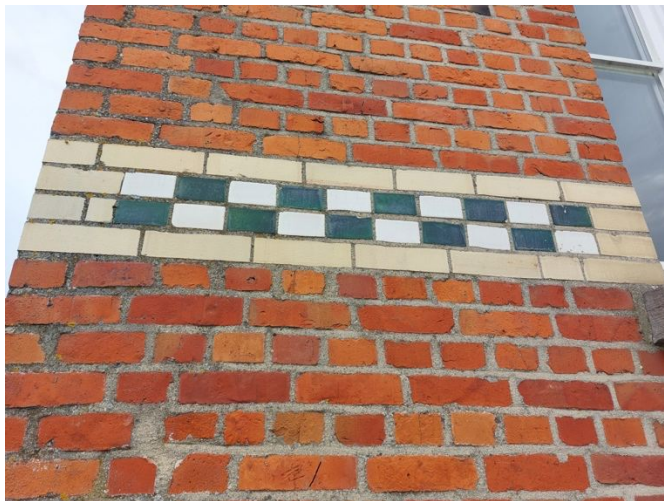
Afb. 25 foto voorgevel richting de rijbaan

1. Baksteen en natuursteen:

De gevels bestaan hoofdzakelijk uit rode baksteen met ingewerkte gekleurde en geglazuurde bakstenen (donkergroen, lichtblauw en wit) en lichtgele bakstenen voor horizontale sierbanden, ter accentuering van de gevel- en torenhoeken, van de muuropeningen en plaatselijk siermotieven in ruitvorm. De sierbanden zijn doorlopend over de volledige gevelbreedte en typerend is het dambordpatroon. Ter hoogte van de ontlastingsbogen (rondbogen en segmentbogen) zijn er sluitstenen in blauwe hardsteen aanwezig. De plint is uitgevoerd in breuksteen afgeboord met stroken in blauwe hardsteen en ter hoogte van het kelderniveau is er een licht uitspringende gecementeerde zone.

a. Rode baksteen, samenstelling voegwerk niet gekend

De bakstenen (combinatie van lichte en donkerrode stenen) en het voegwerk bevinden zich in goede staat. Het voegwerk werd hernomen in 2005.



Afb. 26

b. Lichtgele bakstenen

De lichtgele bakstenen bevinden zich in goede staat. Het voegwerk werd hernomen in 2005.



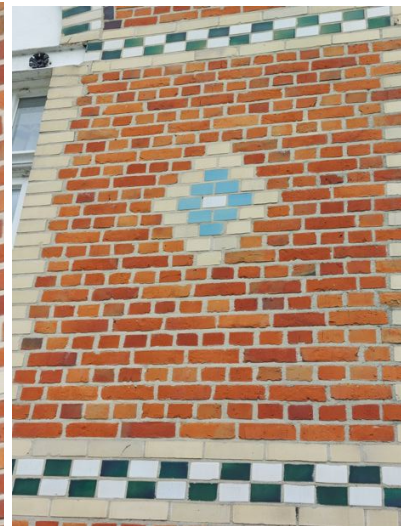
Afb. 27

c. Gekleurde en geglazuurde bakstenen (donkergroen, lichtblauw en wit)

De geglazuurde bakstenen bevinden zich in goede staat. Het voegwerk werd hernomen in 2005.



Afb. 28



Afb. 29

d. Dorpels en lekdrempels in blauwe hardsteen - plintzone

De dorpels, lekdrempels en hoekstenen bevinden zich in goede staat. Hier en daar zien we vervuiling en zettingsscheuren.



Afb. 30



Afb. 31



Afb. 32



Afb. 33



Afb. 34

e. Middenstijl kelderramen, lintelen

De middenstijlen bevinden zich in redelijke staat, de lintelen boven de ramen bevinden zich in minder goede staat. We zien op verschillende plaatsen (ondeskundige) herstellingen. Op enkele plaatsen zien we ook metalen liggers.



Afb. 35



Afb. 36



Afb. 37

f. Sluitstenen in blauwe hardsteen

De sluitstenen in blauwe hardsteen bevinden zich in goede staat. Enkele sluitstenen werden geschilderd.



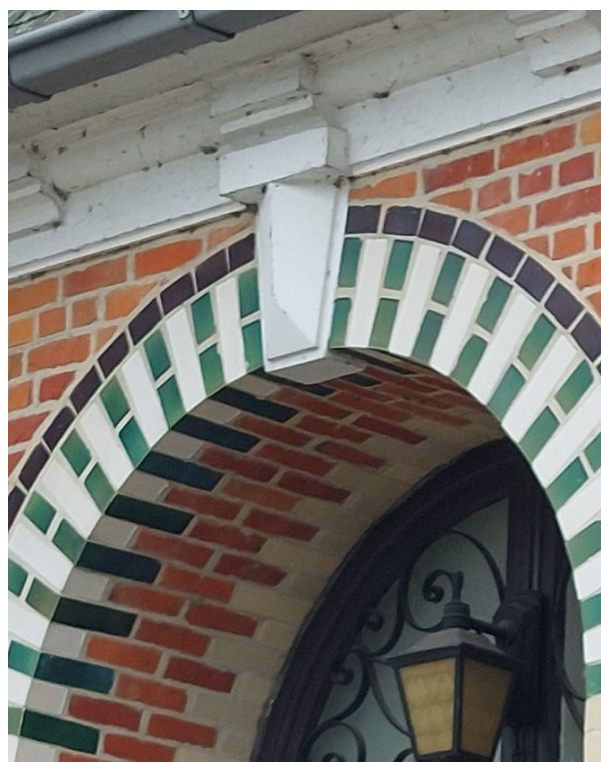
Afb. 38



Afb. 39



Afb. 40



Afb. 41



Afb. 42



Afb. 43

g. Deurdorpels in blauwe hardsteen

--> Dorpels/trappen voordeur

De dorpels in blauwe hardsteen bevinden zich in goede staat. Er werd een verlichtingsrooster ingewerkt voor het verluchten van de kelder.



Afb. 44

--> Dorpels/trappen achterdeur

De dorpel onder de deur bevindt zich in redelijke staat. De traptreden werden bijkomend geplaatst bij de laatste verbouwing van 2005.



Afb. 45

2. Dakbedekking:

De dakbedekking bestaat uit bakgoten in zink. De dakkapellen werden afgewerkt met leien. Ter hoogte van de nokuiteinde en op het torentje bevinden zich pinakels afgewerkt in goud(kleur). De nokken zelf werd uitgevoerd in lood.



Afb. 46



Afb. 47

- a. Het dak is bekleed met natuurleien, type cupa 4, 18/27 bevestigd met RVS haken. Deze werden volgens het bestek geplaatst op pannenlatten. Nokken en noordbomen afgewerkt met lood. Er bevinden zich twee dakkapellen op het dak, ook bekleed met leien. De dakbedekking werd vernieuwd in 2005 en bevindt zich in goede staat.
- b. De goten en afvoeren zijn uitgevoerd met zink van 0,8 mm. De goten en de afvoeren werden vernieuwd bij de vernieuwing van het dak en bevinden zich in goede staat.

3. Buitenschrijnwerk:

- a. Ramen: de huidige ramen werden eind 20ste eeuw geplaatst. De oude raamverdeling en het uitzicht werd grotendeels behouden maar de profilering en het hang- en sluitwerk zijn hedendaags. Het schrijnwerk in hout bevindt zich in redelijke staat. We zien dat op verschillende plaatsen de onderdorpels werden vervangen. Het schilderwerk bevindt zich in aanvaardbare staat.

--> Ramen voorgevel



Afb. 48



Afb. 49



Afb. 50



Afb. 51



Afb. 52



Afb. 53



Afb. 54

--> Ramen achtergevel



Afb. 55



Afb. 56



Afb. 57



Afb. 58

b. Inkomdeur voorgevel: deze is vermoedelijk nog de originele deur.

De inkomdeur bevindt zich in redelijke staat. Het verfwerk kan best vernieuwd worden.



Afb. 59



Afb. 60

- c. Deur achtergevel: de deur ter hoogte van de achtergevel dateert uit de periode van de vervanging van de ramen en is vermoedelijk eind 20ste eeuws. Ze bevindt zich in minder goede staat en kan best hersteld en geschilderd worden.



Afb. 61

Afb. 62

4. Loggia:

- a. De loggia bestaat uit een vloer uit gewapend beton die ondersteund wordt door vier gebogen pijlers in staal op consoles in natuursteen. De onderzijde van de betonstructuur werd afgewerkt met houten planchetten. De structuur van de leuning tot aan de dakrand werd uitgevoerd in hout. Ook de voorzijde van de betonvloer werd afgewerkt, de zijkanten niet.



Afb. 63



Afb. 64



Afb. 65

5. Metaalwerken:

- a. Op enkele plaatsen is er smeedwerk in metaal aanwezig. Dit bevindt zich in goede staat. Deze smeedwerken zijn recente aanvullingen, zonder erfgoedwaarde.



Afb. 66



Afb. 67



Afb. 68

INTERIEUR

Het betreft een traditionele gemetselde woning met houten tussenvloer en spantendak. Ter hoogte van de kelder zien we gemetselde troggewelven met daarboven een houten roostering.

1. Kelder:

- a. De keldermuren en -vloer werden volledig behandeld met een coating, vermoedelijk als gevolg van vochtbelasting.



Afb. 69

- b. Ter hoogte van de leefruimte zien we dat tegen de troggewelven beplating werd aangebracht. De reden hiervoor is niet duidelijk.



Afb. 70



Afb. 71



Afb. 72



Afb. 73

- c. We zien ter hoogte van de zone boven de coating dat de muren met zouten belast zijn.

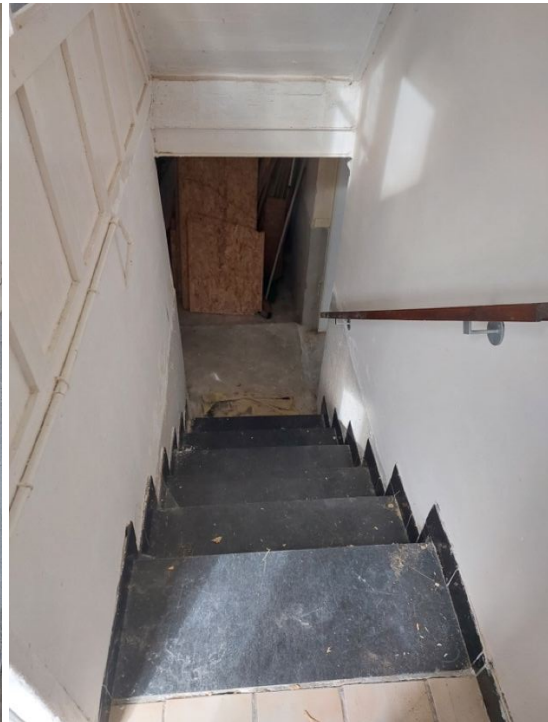


Afb. 74

- d. Er is een vaste trap naar kelder met treden in verzoete blauwe hardsteen.



Afb. 75



Afb. 76

- e. In de kelder bevinden zich de technieken (cv-installatie), de elektriciteitsmeter, de gasmeter en de watermeter.



Afb. 77

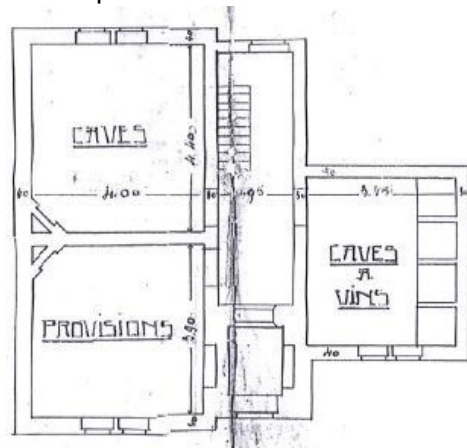


Afb. 78

- f. De onderverdeling die we zien op de oude plannen voor het bewaren van wijn is aanwezig maar tegen de dwarse muur en niet op de buitenmuur.



Afb. 79

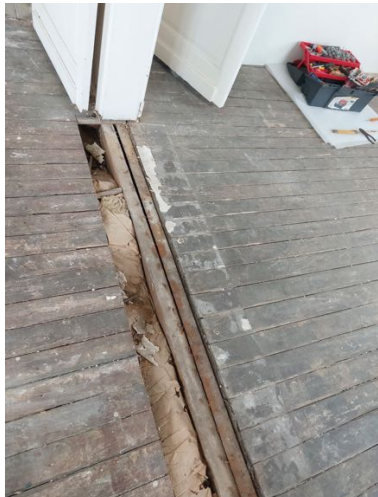


Afb. 80

2. Gelijkvloers:

a. Vloeren

- i. De vloeren van het gelijkvloers liggen op een balkenstructuur die werd aangebracht boven op de troggewelven van de kelder. Enkel het verlaagde gedeelte van de inkom ligt rechtstreeks boven op de troggewelven van de kelder.

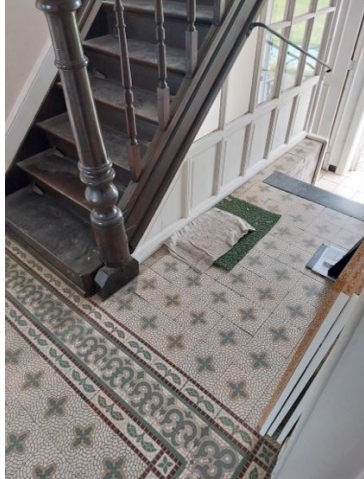


Afb. 81



Afb. 82

- ii. In de hal en de in de gang is nog een oudere cementtegelvloer aanwezig.



Afb. 83



Afb. 84



Afb. 85

- iii. In de leefruimte ligt een houten plankenvloer.



Afb. 86

- iv. In de keuken en in de eetruimte ligt een nieuwe keramische tegelvoer. Ook werd tegen de wand een plintzone met betegeling geplaatst.



Afb. 87



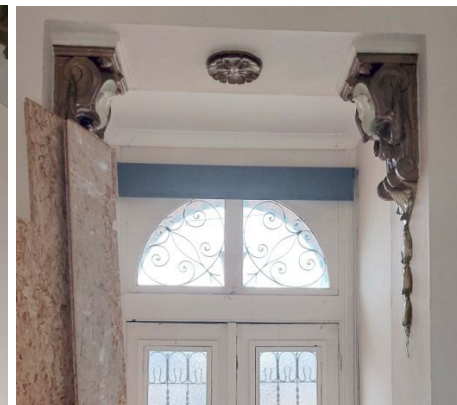
Afb. 88

b. Plafonds

- i. De plafonds van de ruimtes op het gelijkvloers zijn gepleisterd. Enkel in de hal zijn decoratieve elementen aanwezig.



Afb. 89



Afb. 90



Afb. 91

- ii. In de keuken werd een verlaagd plafond aangebracht.

c. Binnenschrijnwerk

- i. De bestaande deuren zijn nog origineel begin 20ste eeuwse deuren. Ze bevinden zich nog in goede staat. Enkel de deur van het toilet is nieuw. Het hang en sluitwerk is op enkele plaatsen ook al vernieuwd.



Afb. 92



Afb. 93



Afb. 94



Afb. 95

- ii. De trap is vermoedelijk aanwezig van bij de bouw van de woning. We merken dat de onderste trede anders werd uitgewerkt. Vermoedelijk werden hieraan al verbouwingswerken uitgevoerd. De reden is niet meteen duidelijk. Mogelijks was de stenen treden half rond afgewerkt onder de trappaal? Een eerste natuurstenen trede en dan een houten trap is wel vrij gebruikelijk (minder snel aantasting houten trap door poetswater).



Afb. 96



Afb. 97

- iii. In de leefruimte merken we een oude nis op. De plankenvloer loopt door in de nis. Deze staat ook getekend op de oude plannen dus deze was hoogstwaarschijnlijk origineel aanwezig.



Afb. 98



Afb. 99



Afb. 100

d. Schouwen/haarden

- i. Alle schouwmantels zijn verdwenen. Enkel de rookkanalen zijn nog aanwezig op het gelijkvloers en de 1ste verdieping. Ter hoogte van de zolder werden alle rookkanalen afgebroken. Op heden wordt enkel deze aan de oostgevel nog gebruikt. De rookgasafvoer van de nieuwe stookinstallatie werd in het bestaand rookkanaal van de oude schouw geplaatst.



Afb. 101



Afb. 102



Afb. 103

3. 1ste verdieping

a. Vloeren

- i. De vloer in de kamers op de 1ste verdieping bestaat uit een plankenvloer op kinderbalken. De originele plinten zijn nog aanwezig. We merken dat de plinten aan de muur tussen de twee kamers onderbroken zijn. Dit kan wijzen op een dichtgemaakte doorgang.



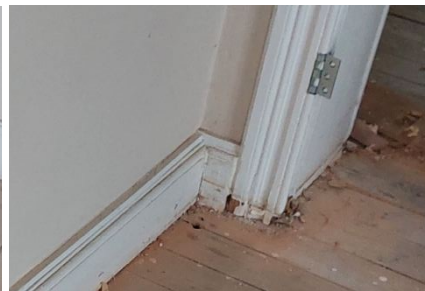
Afb. 104



Afb. 105



Afb. 106



Afb. 107



Afb. 108



Afb. 109



Afb. 110

- ii. De vloer in de badkamer op het tussenverdiep bestaat uit keramische tegels.



Afb. 111



Afb. 112

b. Plafonds

- i. Het plafond van de gang werd gepleisterd. Op de verdieping zijn geen decoratieve elementen aanwezig. Het pleisterwerk bevindt zich in slechte staat.



Afb. 113



Afb. 114

- ii. In de tussenverdieping van de badkamer is een verlaagd plafond met PVCbekleding aanwezig. Het plafond is recent en heeft geen erfgoedwaarde.



Afb. 115

- iii. In de kamers werd een beplanking aangebracht onder de bestaande plafonds.

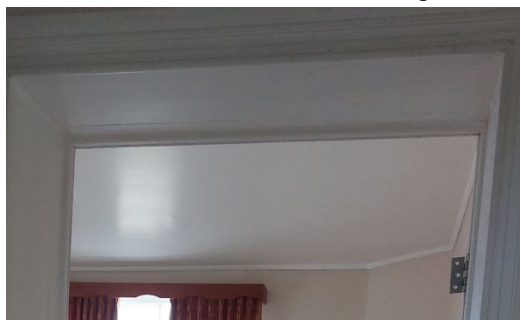


Afb. 116



Afb. 117

- iv. In de kamer die uitgaat op loggia is een vlak vals plafond aanwezig. Er werden hier ook eenvoudige moloures aangebracht.



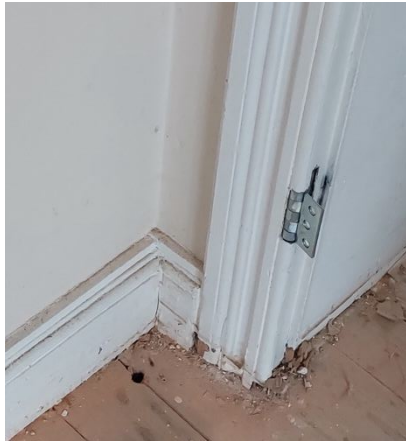
Afb. 118



Afb. 119

c. Binnenschrijnwerk

- i. De bestaande deurlijsten zijn nog origineel begin 20ste eeuws. De deurbladen werden vernieuwd naar een vlak model. De lijsten bevinden zich nog in goede staat. Het hang- en sluitwerk werd ook al vernieuwd.



Afb. 120



Afb. 121



Afb. 122

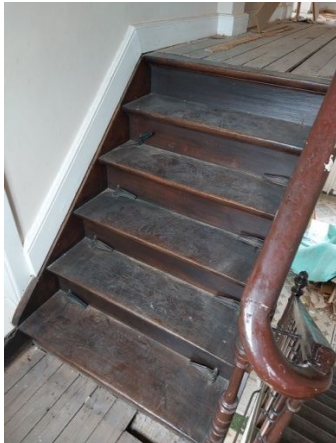


Afb. 123



Afb. 124

- ii. De trap is vermoedelijk origineel van bij de bouwfase.



Afb. 125



Afb. 126



Afb. 127

- d. Schouwen/haarden

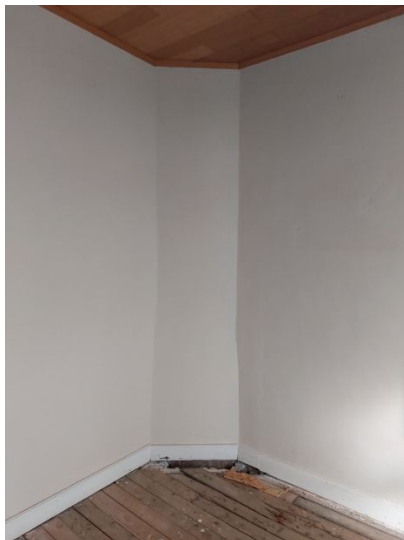
- i. Alle schouwmantels zijn verdwenen. Enkel de rookkanalen zijn nog aanwezig op het gelijkvloers en de 1ste verdieping. Ter hoogte van de zolder werden alle rookkanalen afgebroken. Op heden wordt enkel deze aan de oostgevel nog gebruikt. De rookgasafvoer van de nieuwe stookinstallatie werd in het bestaand rookkanaal van de oude schouw geplaatst.



Afb. 128



Afb. 129



Afb. 130



Afb. 131

4. Zolder

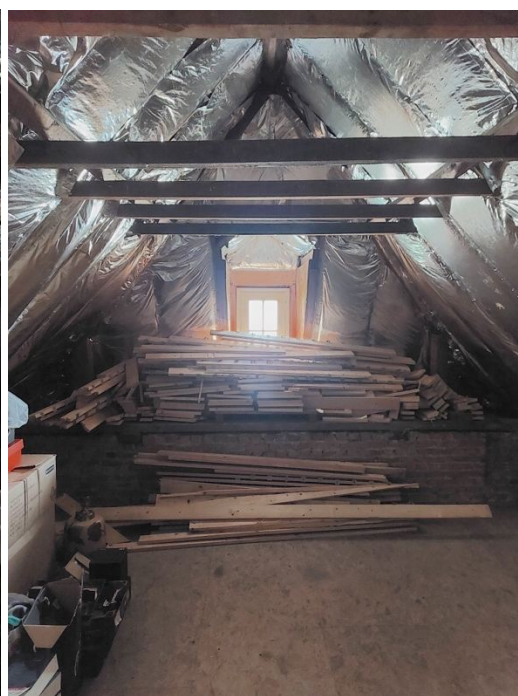
a. Vloeren

- iii. De zoldervloer werd afgewerkt met OSB platen. Wat er onder aanwezig is kunnen we niet inspecteren.

- b. De dakstructuur werd langs de binnenzijde geïsoleerd. Enkel de trekkers van de spanten zijn nog zichtbaar.



Afb. 132



Afb. 133



Afb. 134

- c. De rookkanalen zijn nog zichtbaar maar werden bovendaks reeds afgebroken.



Afb. 135

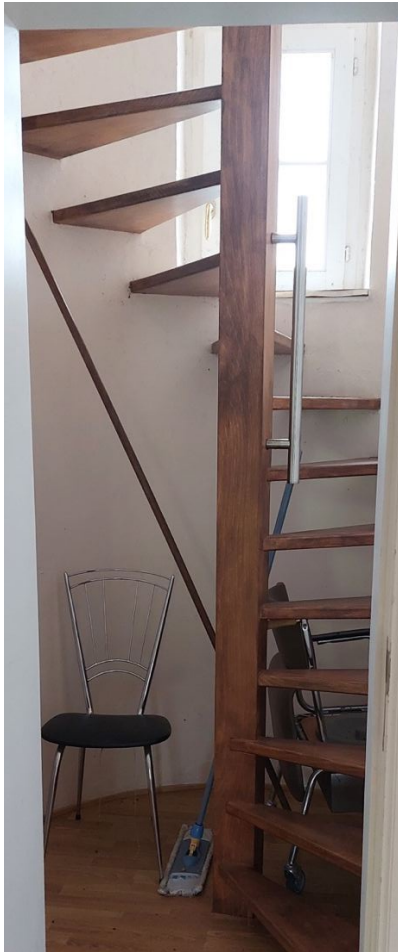
- d. Onder de muurplaten is nog een datum aanwezig van een oude herstelling.



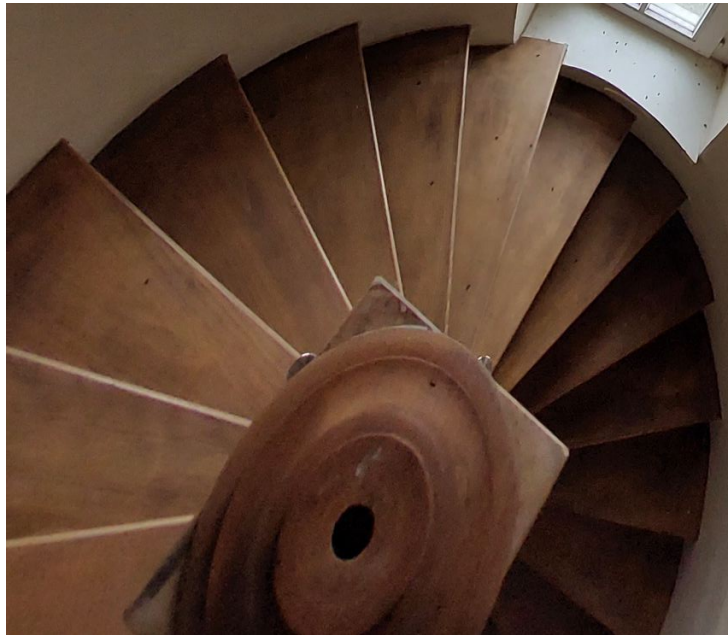
Afb. 136

- e. Traptoren

De trap in de traptoren is een draaitrap waarvan de treden in de muur werden ingewerkt. De treden zijn vrij dun om een begin 20ste eeuwse trap te zijn. We zijn niet zeker dat dit de originele trap was die origineel aanwezig was. Hij kan later toegevoegd zijn na het verbouwen van de toren.



Afb. 137



Afb. 138

TUIN

De tuin bestaat op heden uit een verharde zone rondom de woning in klinkers. Links en rechts van de verharding is de tuin volledig afgewerkt met gras. Er bevinden zich twee recente losstaande bijgebouwen op het terrein.



4. ERFGOEDWAARDEN

Huis zogenaamd Villa Dora is beschermd als monument omwille van het **algemeen belang** gevormd door de:

Het algemeen belang dat de bescherming verantwoord wordt door het uitzonderlijk karakter van volgende intrinsieke waarden gemotiveerd: De selectie biedt een verantwoorde staalkaart van enkele typologisch verschillende woningmodellen die een kwaliteitsvolle en representatieve uiting zijn van burgerlijke eclectische architectuur. Zij hebben tevens betrekking op de gaafst geconserveerde heren- en burgerhuizen binnen het oostelijke deel van de provincie Oost-Vlaanderen die op grond van toeschrijving of als bekend ontwerp aan het architecturaal oeuvre van bouwmeester Theophiel-Alexander Présiaux gerelateerd werden. De geselecteerde huizen illustreren een vorm van exclusieve woningbouw typerend voor eind 19de - begin 20ste eeuw en/of behoren binnen de landelijke woonkernen en de kleinere provinciale centra tot de meest opvallende huizen van hun tijd. De geselecteerde huizen getuigen architecturaal van een specifieke tijdsgeest en wooncultuur waarbij de eclectische vormentaal met divers materiaalgebruik, weelderige ornamentiek en doorgedreven detailafwerking bij uitstek aan de bouwheren toeliet hun welstand te etaleren en/of maatschappelijke status te affirmeren als burger met aanzien binnen de toenmalige dorpsgemeenschap. De jongste huizen zijn exemplarisch voor de zeer persoonlijke eclectische bouwstijl die bouwmeester Présiaux in zijn laat oeuvre ontwikkelde met een goed herkenbare eigenzinnige vormentaal en specifiek kleurgebruik. In stedenbouwkundige context gezien accentueren de geselecteerde huizen door hun opvallend voorkomen een specifieke locatie: zij zijn bijgevolg ook betekenisvol voor de historisch gegroeide ruimtelijke structuur of verlenen een extra accent aan de omgevende ruimte; tot op heden vervullen ze er een belangrijke functie als referentiepunt of herkenningsteken binnen de omgeving.

Historische waarde, sociaal-culturele waarde

in casu architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde: Het alleenstaande burgerhuis, was in 1913 gebouwd naast de spoorlijn Gent-Dendermonde (1837) vlakbij de spoorweghalte van Wichelen. Typologisch en stilistisch is de woning exemplarisch voor de eclectische villa's van en toegeschreven aan bouwmeester Th. Présiaux.

De constructie vertoont een asymmetrische opbouw, een rijk coloriet, gevarieerde muuropeningen, een opvallende loggia en kenmerkend torentje. Door zijn excentriek voorkomen dat extra in het oog springt binnen de agrarische omgeving bezit de pittoreske villa in de stationsbuurt een signaalwaarde.

JURIDISCHE TOESTAND:

De woning werd gekocht door [REDACTED]. Dit beheersplan maakt deel uit van de aankoopakte.

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

De woning wordt beheerd door privé-persoon [REDACTED]

Hoofddoelstellingen	<ol style="list-style-type: none">1. Behoud van de hoofdfunctie wonen2. Maximaal behoud van de aanwezige erfgoedwaarde3. Behoud authentieke elementen gevels4. Herstel en terugbrengen van beeldbepalende elementen en kleuren/verwijderen van storende nieuwe ingrepen (vooral ondeskundige herstellingen)5. Behoud en herstel van authentieke interieurelementen (beperkte mate aanwezig).6. Heraanleg exterieur - onderzoek naar oorspronkelijke aanleg van de omgeving - reconstructie naar organische, meer landschappelijke tuin
Nevendoelstellingen	<ol style="list-style-type: none">1. Verhogen van comfortnormen met respect voor de erfgoedwaarden zoals:<ul style="list-style-type: none">• Bestaand enkel glas vervangen door dun dubbel glas zonder wijziging van het uitzicht• Verwijderen van storende (nieuwe) elementen (vooral ter hoogte van het interieur)• Vernieuwen sanitaire voorzieningen

Noodzakelijke werken in de komende 24 jaar:

- Algemene restauratie/renovatie van het interieur
- Heraanleg exterieur
- Onderhoudsschilderwerken
- Onderhoudswerken aan dak en goten
- Heraanleg exterieur

6. MAATREGELEN

EENMALIGE MAATREGELEN EN WERKZAAMHEDEN

Materiaaltechnisch (Stratigrafisch) vooronderzoek (beperkt): In functie van onderhoudsschilderwerk (binnen en buiten) is het aangewezen om eerst stratigrafisch onderzoek uit te voeren om mogelijks de originele kleurstelling te kunnen achterhalen.

Eventueel een tuinhistorisch vooronderzoek: gezien de tuin ook werd opgenomen als bouwkundig erfgoed kan een onderzoek naar de originele toestand of insteek van de ontwerpen interessant zijn.

Restauratie/renovatie interieur:

Alle storende, later toegevoegde interieurelementen dienen verwijderd te worden. Dit betreft de nieuwe keramische tegels in de keuken en de lambrising in keramische tegels in de keuken. Ook de keramische tegels in de badkamer en de wandbetegeling zijn recent en passen niet bij de bouwstijl van de woning. In de leefruimte en in de kamers op de verdieping is een plankenvloer aanwezig. Gezien deze van minderwaardige kwaliteit is, is het waarschijnlijk niet de bedoeling geweest om deze onafgewerkt te laten. Het opnieuw afwerken met een tapijt of andere vloerbedekking zou meer aanleunen bij de stijl van de woning. De plinten zijn nog grotendeels aanwezig en dienen hersteld en geschilderd te worden. De verlaagde plafonds zouden best integraal verwijderd worden en de onderliggende bepleisterde plafonds, hersteld. De ingewerkte gordijnbakken dienen ook verwijderd te worden. Teneinde het interieur af te stemmen op het exterieur kan best teruggegrepen worden naar de eclectische stijl van begin 20ste eeuwse woningen. Er zijn nog enkele originele binnendeuren aanwezig en dit vooral op de gelijkvloers verdieping. Op de verdieping zijn enkel de deurlijsten bewaard gebleven. De bestaande originele deuren kunnen gerestaureerd te worden, mits vernieuwing van het beslag. De andere deuren kunnen opnieuw gereconstrueerd worden naar model in de bestaande lijsten. De originele trap bevindt zich nog in degelijke staat, eventuele werken beperken zich tot plaatselijk herstel en schilderwerken.

De kelder heeft troggewelven en deze die zichtbaar zijn bevinden zich in goede staat en werden bij een vorige restauratie reeds roestwerend behandeld. Deze die niet zichtbaar zijn kunnen we niet inspecteren. Eventueel kunnen hieraan werken nodig zijn in de nabije toekomst. De bovenliggende vloerconstructies werden in hout uitgevoerd. De toestand hiervan is niet zichtbaar. Eventueel kunnen hieraan ook werken nodig zijn.

Restauratie/renovatie exterieur:

In hoofdzaak is vooral de kleurstelling van de geschilderde onderdelen niet zoals op de oudste foto te zien is. De structuur van de loggia is op heden donker en was vroeger in lichte kleuren geschilderd. Ook de dakkapellen en de balustrade van het torentje die op heden werd vervangen door een leien puntdak waren in lichte kleuren geschilderd. Het schrijnwerk is op enkele plaatsen aan herstel toe en dit hoofdzakelijk aan de onderdorpels. Aan de achterzijde van de woning zijn er toevoegingen van enkele storende elementen zoals een overkapping boven de achterdeur. Op enkele plaatsen zien we boven de kelderramen slecht uitgevoerde herstellingen die best hernomen kunnen worden. Voorts zijn er geen ingrijpende vernieuwingen nodig en volstaat het onderhoud van de bestaande elementen.

Het schrijnwerk bevindt zich in redelijke staat. Plaatselijk herstel en schilderwerken zijn voorlopig voldoende. Mocht het nodig zijn om delen te vervangen dan dient in overleg met Onroerend Erfgoed bekeken worden naar welk model en met welke profilering dit best kan gebeuren. Gezien de inkomdeur het enige originele element is van het buitenschrijnwerk mag deze in geen geval vervangen worden zonder toestemming van Onroerend Erfgoed.

De loggia vertoont enkele mankementen. We zien op oude foto's betonrot ter hoogte van de vloerplaat. Op heden is de betonstructuur afgewerkt waardoor we de toestand ervan niet kunnen inspecteren. De kans bestaat dat hieraan kortelings wel werken nodig zijn. Het dak (structuur en bedekking) bevindt zich in afdoende staat, plaatselijke onderhoudswerken zou het komende decennia moeten volstaan. Dit geldt ook voor het metselwerk en de natuursteen.

Heraanleg tuinzone:

Naast een moderne garage en tuinhuis is de directe zone rondom de woning volledig verhard met hedendaagse vierkante betonklinkers waardoor het monument aan waarde verliest. De resterende ruimtes naast de verharde zones zijn begroeid met gras. Het geheel oogt zeer banaal.

Op de oude foto's zien we een meer landelijke en organische tuin. Door het aanbrengen van verschillende soorten begroeiing (grassen, struiken, hoge struiken en bomen) kan er gewerkt worden met gradaties van open-en geslotenheid. Het heraanleggen van de tuin naar een meer landschappelijk tuin zou het geheel ten goede komen en enorme meerwaarde betekenen voor de woning.

TERUGKERENDE MAATREGELEN EN WERKZAAMHEDEN

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Begeleiding – nazicht – (regulier) onderhoud			
Nazicht en reinigen goten en waterafvoer		1 x / jaar	x
Nazicht en onderhoud dakbedekking, aansluitingen en doorbrekingen		1 x / jaar	x
Dak			
Nazicht en herstel		1 x / 3 jaar	x
Nazicht en herstel soldeernaden onderdelen in zink		1 x / 3 jaar	x
Kapstructuur en zolders			
Nazicht en behandeling tegen houtborende insecten		1 x / 15 jaar	
Gevels en aanverwanten			
Nazicht en herstel van voegen/bakstenen/dorpels		1 x / 5 jaar	
Nazicht en herstel aan zink- en loodaansluitingen		1 x / 5 jaar	
Nazicht en herstel buitenschrijnwerk		1 x / 5 jaar	
Schilderwerken exterieur			
Onderhoudsschilderwerk aan metalen onderdelen (ankers, traliewerk,...)		1 x / 10 jaar	
Volledig vernieuwen van schilderwerk metalen onderdelen		1 x / 10 jaar	
Onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk		1 x / 5 jaar	
Onderhoudsschilderwerken gootbeplanking en hondjes		1 x / 5 jaar	
Pleister- en schilderwerken interieur			
Herstel pleisterwerk			
Schilderen authentieke trap		1 x / 5 jaar	
Schilderen binnendeuren		1 x / 5 jaar	
Schilderen muren, plinten, vloeren, wanden en plafonds		1 x / 5 jaar	
Timmerwerken			
Nazicht en herstel kapstructuur		1 x / 5 jaar	
Nazicht en herstel binnendeuren		1 x / 5 jaar	
Nazicht en herstel trap en leuning		1 x / 5 jaar	

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan maakt deel uit van de aankoopakte. Hierbij werden verlaagde schrijfkosten toegekend met als voorwaarde dat het uitgespaarde budget aangewend zal worden voor de restauratie van de woning.

De bouwheer zal dit budget aanwenden om de nodige onderhoudswerken uit te voeren aan de dakgoten en het binnen- en buitenschrijnwerk.

De facturen hiervan worden overgemaakt wanneer de werken werden uitgevoerd.

Het exterieur bevindt zich in redelijk goede staat, de toekomstige werken beperken zich hoofdzakelijk tot het interieur.

De eigenaar zal het onderhoudslogboek en de toestand rapporten verzamelen en bijhouden.

Om de 6 jaar moet je rapporteren over de realisatie van de beheersdoelstellingen uit hoofdstuk 5, en over de uitvoering van de maatregelen en werkzaamheden uit hoofdstuk 6. Dit doe je met een onderhoudslogboek.

Het onderhoudslogboek bevat:

- een actueel toestandrapport zoals in hoofdstuk 3;
- een overzicht van de (preventieve) maatregelen en werkzaamheden die je de voorbije 6 jaar uitgevoerd hebt, gekoppeld aan de lijst van maatregelen uit hoofdstuk 6.

In dit overzicht vermeld je:

- de datum waarop je ze uitvoerde
- een korte samenvatting van de ingrepen: welk probleem pakte je aan?
- een verwijzing naar de maatregel in het beheersplan
- indien van toepassing: de uitvoerder en de factuur
- foto's van de werken voor en na

Daarnaast geef je ook aan of deze ingrepen volstaan om de vooropgestelde visie te realiseren, dan wel of een bijsturing van de maatregelen en werkzaamheden of de visie nodig is.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Het beheersplan moet de volgende samenvattende tabel bevatten die (indien van toepassing) aangeeft waar welke informatie terug te vinden is: in het hoofddocument ofwel als bijlage in hoofdstuk 8 indien niet in het hoofddocument vermeld. Kruis hieronder aan welke bijlagen je toevoegt. Bezorg de bijlagen digitaal aan de buitendienst van het agentschap.

Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Zie artikel 1 van dit beheersplan
Lijst van geplande werkzaamheden	Zie artikel 5 van dit beheersplan
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Zie artikel 6 van dit beheersplan
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	nvt
Lijst van open 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 de Eerste Wereldoorlog	nvt
Bibliografie (overzicht referenties)	nvt
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	Bijlage 1 – plannen bestaand toestand Bijlage 2 - originele bouwplannen

Bronvermelding:

Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Arbeiderswoningen [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/48852> (geraadpleegd op 3 maart 2019).

Geoportaal, opgehaald van <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 maart 2019).

Heemkringwichelen. (2021, 22 december). Villa Dora. Geraadpleegd op 08 november 2023, van <https://heemkringwichelen.wordpress.com/2021/12/22/villa-dora/>

Van Accoleyen P., 2004: Aanvraag onderhoudspremie. Geraadpleegd op 08 november 2023.

(De historische bouwplannen hebben wij mogen kopiëren (van een kopie) die Architect P. Van Accoleyen in zijn bezit heeft.)