

TRANSVAAL



BEHEERSPLAN BURGERWONING IN ECLECTISCHE STIJL

als deel van het ensemble
v. Bilmeyer en van Riel

anno
1895

door architect Manon Coppens
i.s.m. Els Vernimmen

28/05/2024





Betreft:

Burgerhuis in eclectische stijl - Bilmeyer en Van Riel
Transvaalstraat 51
2600 Berchem

beschermd als monument:

Burgerhuis in eclectische stijl
11-04-1984 tot heden
ID 6773

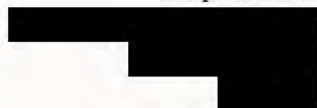
besluiten:

Ensemble van Bilmeyer en Van Riel
11-04-1984
ID 300111

Woonhuizen in de wijk Zurenborg
11-04-1984
ID 1957

Beschermde stads- of dorpsgezicht
Zurenborg: deel Berchem
10-01-1980 tot heden
ID 6401

In opdracht van:



Contactpersoon Onroerend Erfgoed:
Nathalie Gagelmans

Opgemaakt door:
Architect Manon Coppens

Sint-Paulusplaats 24
2000 Antwerpen
BE0734651670
T: +32 456 08 52 42
E: manon.coppens@outlook.com

INHOUDSTAFEL

01. IDENTIFICATIE	5
I. AANLEIDING EN DOEL BEHEERSPLAN	6
II. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING	6
III. EIGENDOMSSITUATIE	7
IV. JURIDISCHE TOESTAND	7
02. HISTORISCHE NOTA	8
I. GESCHIEDENIS VAN DE WIJK ZURENBORG	9
II. DE ARCHITECTEN BILMEYER EN VAN RIEL	11
03. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND	14
I. ALGEMEEN - OPMETINGSPLANNEN	15
II. RUIMTELIJKE CONTEXT	20
III. FOTO'S PER RUIMTE	20
IV. VOLUME & PLANOPBOUW	35
V. ERFGOEDELEMENTEN	36
04. ERFGOEDWAARDEN	59
I. HISTORISCHE WAARDE	60
II. ARTISTIEKE WAARDE	61
05. BEHEERSVISIE & DOELSTELLINGEN	62
I. BEHOUD VAN HET STRAATBEELD	63
II. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE GEBOUWINDELING	63
III. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE ERFGOEDELEMENTEN	63
IV. VERBETERING & BEHOUD VAN DE BEWOONBAARHEID	63
06. MAATREGELEN	64
I. BEHOUD VAN HET STRAATBEELD	65
II. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE GEBOUWINDELING	65
III. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE ERFGOEDELEMENTEN	65
IV. VERBETERING & BEHOUD VAN DE BEWOONBAARHEID	65
07. OPVOLGING & EVALUATIE	69
08. EXTRA TOEVOEGINGEN	71
I. INSPECTIEVERSLAG MONUMENTENWACHT (2023)	71
II. PLANNENSET BESTAANDE TOESTAND (INCL AFBRAAK)	71



I. AANLEIDING EN DOEL BEHEERSPLAN

Het beheersplan heeft als doel een leidraad te vormen voor het beheer van de burgerwoning voor de komende 24 jaar.

Algemeen blijkt de woning in relatief goede staat.

Een aantal herstellingswerken zijn echter op korte termijn wel gewenst om het pand in deze staat te houden.

Hiervoor baseren we ons onder andere op het rapport van Monumentenwacht, na rondgang op 17/11/2023.

Ook op lange termijn is het nodig een visie te vormen voor het onderhoud om verval tegen te gaan.

De woning werd recent verkocht aan de nieuwe eigenaars die de intentie hebben om het pand te betrekken vanaf 2026.

Voorgestelde ingrepen, zowel onderhoud als herstellingswerken, worden om deze reden maximaal gepland in het najaar van 2024.

De inhoud van dit beheersplan werd reeds besproken met het Agentschap Onroerend Erfgoed van de Stad Antwerpen. De opmerkingen in het preadvies, ontvangen op 23/03/2024, werden verwerkt in dit document.

De eigenaars hebben bij aankoop van dit pand beroep gedaan op de **halvering van het verkooprecht**.

De werken die hiervoor in aanmerking komen, worden opgenomen in HDFST06 - Maatregelen

II. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING

II.01. ADRES & KADASTRALE GEGEVENS

Postadres(sen): Transvaalstraat 51, 2600 Antwerpen

Gemeente: Antwerpen

Kadastrale afdeling: ANTWERPEN 22 AFD/BERCHEM 2 AFD/

Kadastrale sectie: D

Perceel: 1280/00E002

Capakey: 11302D1280/00E002

Oppervlakte perceel: 374.74m²



De burgerwoning te Transvaalstraat 51 werd opgenomen in de volgende besluiten:

1. Beschermd stads- of dorpsgezicht
Zurenborg: deel Berchem - ID 6401
geldig sinds 10-01-1980 tot op heden
2. Beschermd monument wegens zowel zijn historische als artistieke waarde
Burgerhuis in eclectische stijl - ID 6773.
geldig vanaf 11/04/1984 tot op heden
3. Bouwkundig element
Ensemble van Bilmeyer en Van Riel - vastgesteld bouwkundig erfgoed - ID 300111
geldig sinds 11-04-1984 tot op heden
Zurenborg - vastgesteld bouwkundig erfgoed - ID 99701
geldig van 29-03-2019 tot heden

* noot:

Dit beheersplan heeft enkel betrekking tot de individuele woning, niet op het gehele ensemble

III. EIGENDOMSITUATIE

De woning is sinds [REDACTED] eigendom van:

[REDACTED]

IV. JURIDISCHE TOESTAND

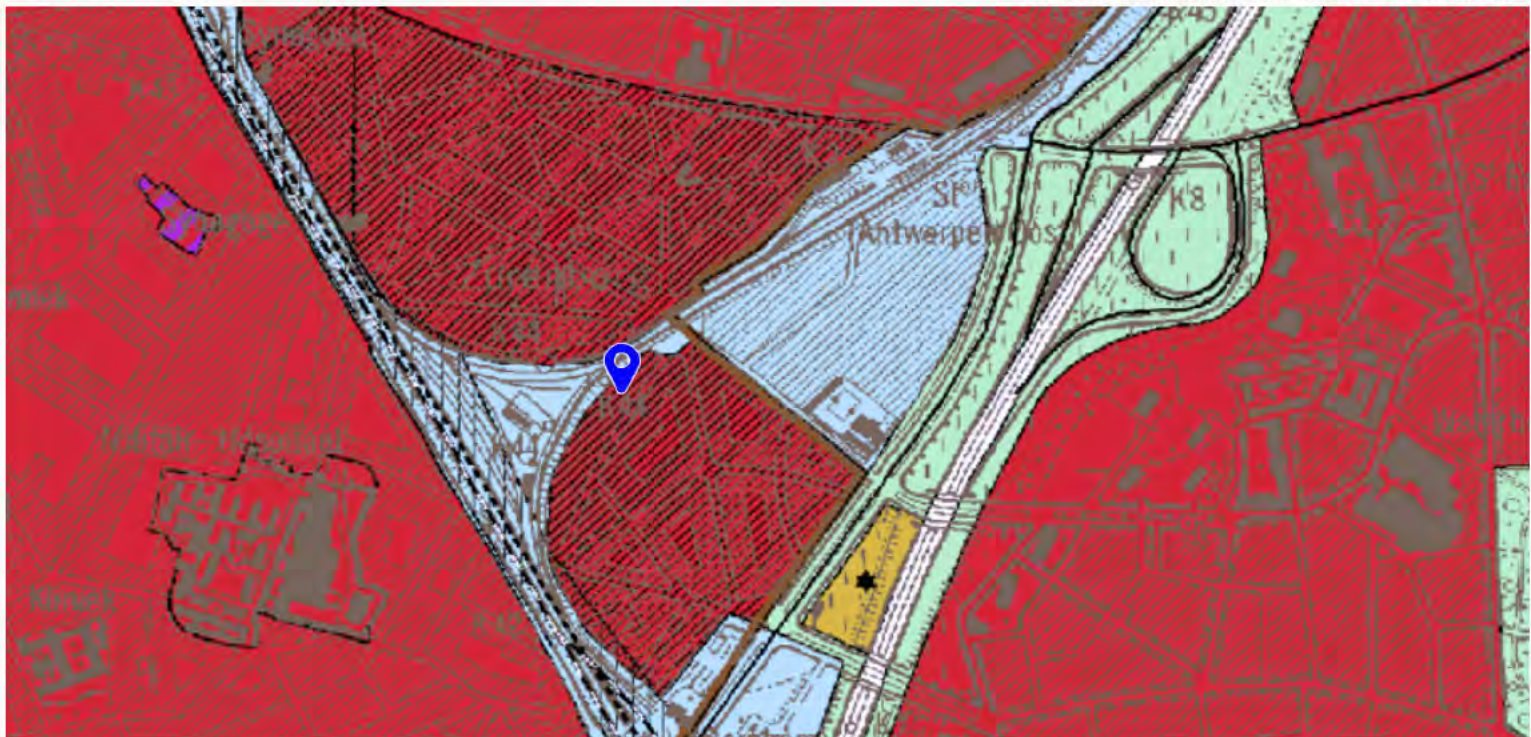
Volgens het Gewestplan ligt de woning in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Verder zijn o.a. volgende verordeningen op deze locatie van toepassing:

- Algemene bouwverordening Stad Antwerpen
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake
 - openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
 - toegankelijkheid
 - hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
 - breedband
 - hemelwater (treedt in werking op 2 oktober 2023)
 - publiciteitsinrichtingen

Onderstaand gewestplan toont aan
dat de burgerwoning ligt in

"woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde"



I. GESCHIEDENIS VAN DE WIJK ZURENBORG

De wijk Zurenborg, gelegen in het zuidoosten van de 19e-eeuwse gordel rond de historische kern van Antwerpen, is ontstaan in een gebied dat door veelvuldige overstromingen van de Herentalse vaart en de Potvliet - de oude grens tussen Berchem en Antwerpen - lange tijd onontwikkeld bleef. De naam "Zurenborg" doet herinneren aan de zure gronden van het gebied.

De heer Michiel Van der Heyden kocht in de 16de eeuw de gronden op en liet het gebied draineren door onder andere het uitgraven van brede grachten, het ophogen van een deel van de gronden en daarnaast ook het aanplanten van zowat 180 hoge populieren (ca. 1570). Later in die periode liet hij ook een grote hoeve bouwen, de "Zurenborg Hoeve" - een 16de-eeuws lusthof met boerderij. Daarnaast benoemde Van der Heyden zichzelf tot Heer van Suerenborg - het gaf meteen een beeld van de welvaart die er in onze gebieden heerste in de tweede helft van de 16e eeuw



In 1837 werden de gronden van deze "Zurenborg Hoeve" opgekocht door baron J.J.R. Osy - waarna in 1872, dwars door dit eigendom, de ringspoorweg naar Nederland werd aangelegd. Vier jaar later volgde ook de bouw van het aanpalende goederenstation Borgerhout wat de voornaamste aanleiding bleek te zijn voor het ontstaan van de "Maatschappij van het Oosten" in 1881.

Zurenborghoeve, Ferraris-kaart (1777)

"Société anonyme pour la construction du quartier de l'Est d'Anvers", de wieg van Zurenborg zoals we ze vandaag kennen. Een maatschappij die zich voornamelijk richtte op industriebouw - maar al snel kentering kende in 1882, waarbij de aandacht verschoof van industrialisatie naar urbanisatie en woningbouw. Industrie werd later zelfs volledig uit de wijk geweerd.

Op 15 juli 1886 werd daarom "Société pour la construction de maisons bourgeoises" opgericht. Een nieuwe maatschappij met als doel het ontwikkelen en urbaniseren van de Zurenborgwijk tot een ideale woonbuurt voor de kapitaalkrachtige bourgeoisie - aan het roer Louis Luyckx. In 1894 smolten deze twee maatschappijen samen en gaan sedert 1957 voort onder de naam N.V. Engetrim, oftewel "Entreprises Générales de Travaux Immobiliers".

De maatschappij stond aanvankelijk zelf in als voornaamste opdrachtgever. Later trad het privé-initiatief op de voorgrond. Hiervoor gelde een bouwverplichting binnen de twee jaar na aankoop, waarbij aanleg van een tuin verplicht werd.

Echter, de maatschappijen ontwierpen noch bouwden de huizen. Wel hield het bestuur streng toezicht op de technische en architecturale meerwaarde van de ontwerpen en behield ze zich het recht om bepaalde plannen zelfs ook te corrigeren. Feit dat er voornamelijk huizengroepen werden opgericht was geen toeval. Het leidde tot betere resultaten door de zorgvuldige keuze van de architecten met daarnaast het strenge toezicht op de uitvoering van de werken, door vaak ambachtshuizen uit de buurt zelf. Voor elk type bebouwing gold steeds dezelfde norm: het monumentale effect dat de groep uitstraalde in zijn relatie met de omgeving primeert op de individuele woning.

De wijk maakt onmiskenbaar deel uit van het architecturaal patrimonium van de stad Antwerpen, als bijzondere mengeling van allerlei neostijlen, classicisme, eclecticisme maar ook art nouveau.

Bronen:

"Beheersplan Onroerend Erfgoed, Neo-Griekse Woning Transvaalstraat 35", Plus Architecten, p.5

"Beheersplan Burgerhuis, Cogels Osylei 37, 2600 Berchem (B)", BO architecten, p.7

"Herwaarderingsplan Zurenborg" Herwaarderingsplan Zurenborg (By Geert Bourgeois). (n.d.).

Sectie : D - BRUSSEL - enig blad



Sectie : A - 1^e blad - 1^e deel

Sectie A 1^e blad

Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur
RIJKSDIENST voor MONUMENTEN- en LANDSCHAPSZORG

Koninklijk Besluit tot bescherming van monumenten
en stads- en dorpsgezichten

Provincie: Antwerpen
Gemeente: Berchem
Dossier nr: 2277

Plan nr. 1/1
Ref. VL.

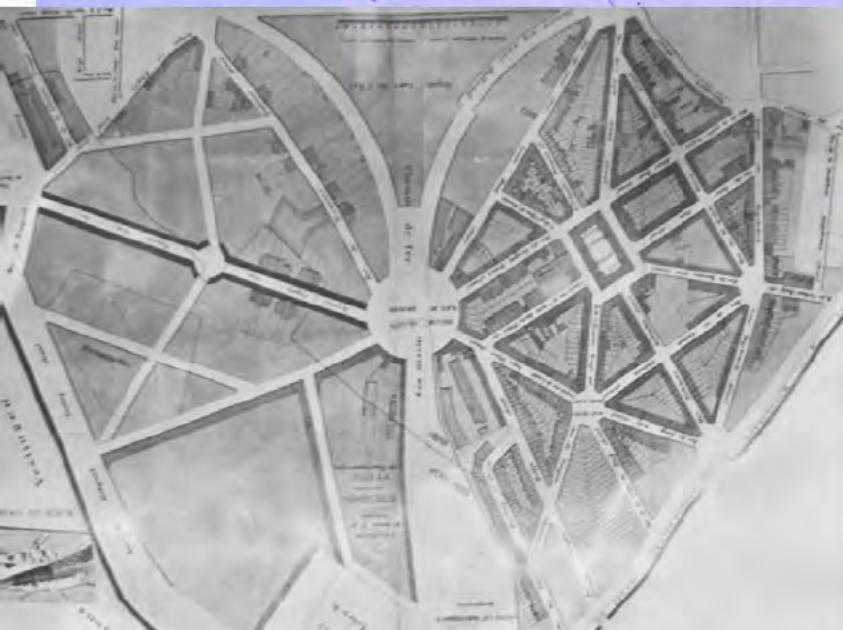
Omschrijving:
Wijk Zurenburg.

Stadsgezicht: ———

Sectie Zie plan
Schaal 1/1250

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit
van heden, nummer
Brussel de 10-1-1980

De Minister van de
Nederlandse Gemeenschap



Zurenburg 1885

Een eerste bouwphase ten noorden van de spoorweg werd reeds voltrokken, bestaande uit voornamelijk eerder eenvoudige neoclassicistische burgerhuizen.

Een tweede bouwphase, van 1884 tot 1910, betreft de straten ten zuiden van de ringspoorweg - waaronder ook Transvaalstraat.

Meer nog, de Transvaalstraat zelf werd geopend in 1884 als eerste straat van Zurenburg-Berchem.

De naam "Transvaalstraat" is er gekomen naar aanwijzing van het bezoek van Paul Krüger, de president van de Transvaalse republiek - formeel gekend onder de naam de Zuid-Afrikaanse Republiek.

II. DE ARCHITECTEN BILMEYER EN VAN RIEL

Joseph Van Riel, geboren te Duffel in 1846, later leraar aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten van Antwerpen. Veel kunnen we niet terugvinden over de architect, behalve dat het één van de leerlingen was van Baeckelmans.

Zo ook Jules Bilmeyer.

Geboren op 4 november 1850, eveneens Vlaamse bouwmeester en leraar aan de Koninklijke Academie van Antwerpen, waar hij Joseph Van Riel opvolgde.

Het architectenduo heeft niet alleen de knepen van het vak geleerd van de broers Baeckelmans, maar hebben ook meer dan eens de eigenlijke bouw van hun enkele bekende ontwerpen geleid (bv. *het Stuivenberghospitaal*)

Tot hun gedeelde oeuvre behoren onder andere ook de alom gekende Heilig Hartbasiliek uit 1875 te Berchem, de jezuïetenkerk Onze-Lieve-Vrouw van Gratie aan de Frankrijklei, ... Etcetera - er werden nog vele andere scholen, kloosters en kerken gebouwd door hun ontwerp. Maar, ook staan ze - uiteraard - gekend voor enkele beeldbepalende woningcomplexen. Voornamelijk in de wijk Zurenborg waar ze in opdracht van de Naamloze Maatschappij enkele belangrijke opdrachten uitvoerden en zo op die manier mee het beeld van de wijk bepaalden - waaronder:

- twee woningen nrs. 37-39 in de Transvaalstraat te Berchem (dd. 1884)
- drie woningen nrs 16-18-20 in de Wolfstraat (dd. 1889)
- twee woningen nrs. 20-22 in de Transvaalstraat te Berchem (dd. 1889)
- drie woningen in de Kleine Hondstraat(hoek Grote Hondstraat nrs 63-65) (dd. 1890)
- twee woningen nrs. 24-26 in de Transvaalstraat te Berchem (dd. 1890)
- een woninggroep van 10 huizen, Dolfijnstraat 46-64 (dd. 1892)
- twee woningen nrs. 45-47 in de Transvaalstraat te Berchem (dd. 1893)
- het Carolus-Magnusgeheel in de Cogels-Osylei te Berchem (dd.1897)
- ...
- én dus ook het ensemble in de Transvaalstraat met als onderdeel de burgerwoning als onderwerp van dit beheersplan -

Na de dood van Van Riel in 1898, zette Bilmeyer zijn/hun loopbaan in eigen naam verder. Dit deed hij tot zijn overlijden in 1920.

Bron: Wikipedia-bijdragers. (2024, January 14). Jules Bilmeyer. Wikipedia. https://nl.wikipedia.org/wiki/Jules_Bilmeyer

III. HET ENSEMBLE VAN BILMEYER EN VAN RIEL

Het bouwdoossier voor het ensemble op nummers 49-53 dateert van 1895 en is het enige dat bestaat uit drie woningen als ensemble. Het is daarenboven het enige uit de reeks van Bilmeyer-Van Riel dat volledig symmetrisch is opgevat, met de centrale woning die met de drie bouwlagen tellende lijstgevel boven de twee flankerende, spiegelende half vrijstaande woningen uitsteekt.

Het **middelste huis** (de burgerwoning) telt drie traveeën en drie bouwlagen op souterrain, afgezoomd met houten kroonlijst op klossen en modillons.

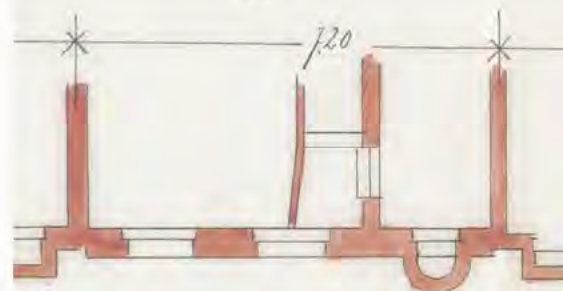
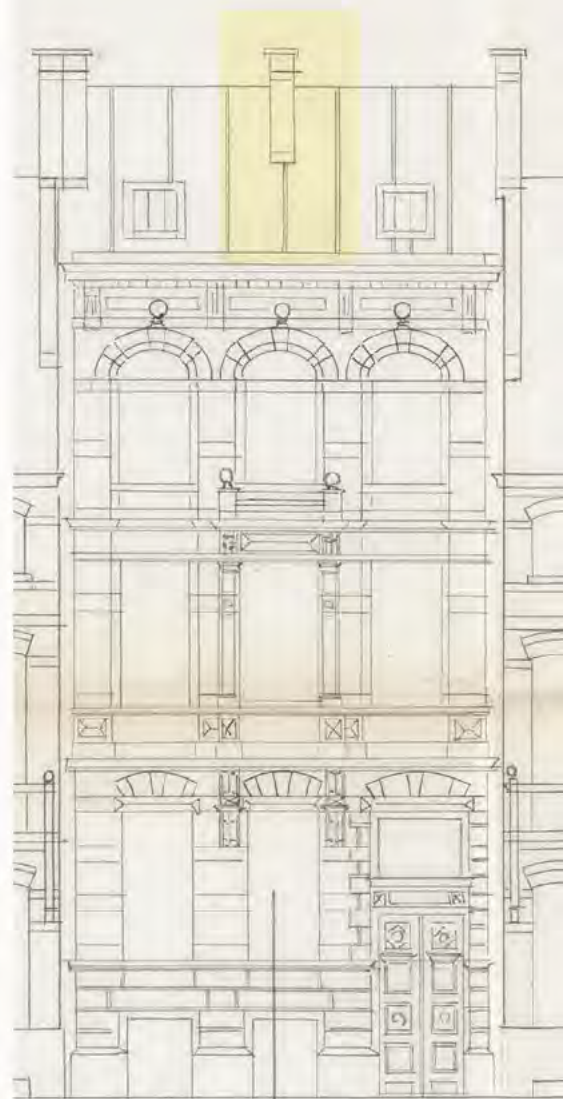
De lijstgevel vertoont een duidelijke invloed van de neorenaissance en de neobarok door o.a

- het gebruik van natuurstenen voor brede speklagen
- de geblokte omlijsting van de voordeur
- de natuurstenen erker waarvan de consoles met leeuwenkoppen zijn versierd
- de hanekammen boven de vensters
- de natuurstenen hoek- en sluitstenen
- de rolwerkcartouches in de boogvelden van de bovenvensters
- ...

De gevel is bekroond door een centraal dakvenster met houten vleugelstukken en gebogen fronton, dat evenwel niet op de bouwtekening in het dossier is aangeduid. (*zie hiernaast*)

De **twee flankerende woningen** zijn half vrijstaand, ietwat opvallender gedecoreerd dan de middelste woning en markeren het ensemble met hun twee robuuste hoektorens. De straatgevels tellen vier traveeën en twee en een halve bouwlaag. Een lage hardstenen plint, rood bakstenen parement waarin kleur is aangebracht door gele en zware baksteen en door witte natuursteen. De muuropeningen op de eerste twee bouwlagen zijn segmentbogig, met zwart-gele rollaag. De mezzanino heeft drie tweelichten in natuurstenen kozijnen. De bovenste geleding van de toren steekt boven de kroonlijst uit; in het tentdak zit in elk vlak een dakkapel; de topstukken zijn verdwenen. In de zijgevels lopen de sierbanden uit de voorgevel door. Een uitsprong onder puntgevel, rondbogige, segmentbogige en rechthoekige vensteropeningen. De houten poorten aan weerszijden van het ensemble zijn vervangen.

Voorgevels



Plan der Keldering

Het burgerhuis centraal werd opgetrokken in eclectische stijl en is beschermd als monument.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische en artistieke waarde van de panden Transvaalstraat 49-51 als volgt werd gemotiveerd: "symmetrisch opgevatte groepsbebouwing in eclectische stijl naar ontwerp van Bilmeyer en Van Riel uit 1895. Representatief voorbeeld voor de groepering van meerdere woningen in de wijk. De bijhorende woning nummer 53 wordt voor bescherming voorgesteld in fase III."

Deze tekst werd integraal overgenomen van Agentschap Onroerend Erfgoed (2020) - ID 6773
geraadpleegd op 10/08/2023 <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/6773>



III. BRONNEN

Literatuur & documenten

(indien niet vermeld als voetnoot)

Archief van Engetrim | VAI Collectie (2019)
Naamloze Maatschappij voor het Bouwen van
Burgershuizen - Oostkwartier
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/10466>

Architectuurarchief | Provincie Antwerpen, archief
Engetrim NV, BE/653717/0016-ENG,
<https://collectie.vai.be/archive/55>

Inventaris Onroerend Erfgoed. | Agentschap
Onroerend Erfgoed (2016): Monumentaal
ensemble in neo-Griekse stijl
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/11128>

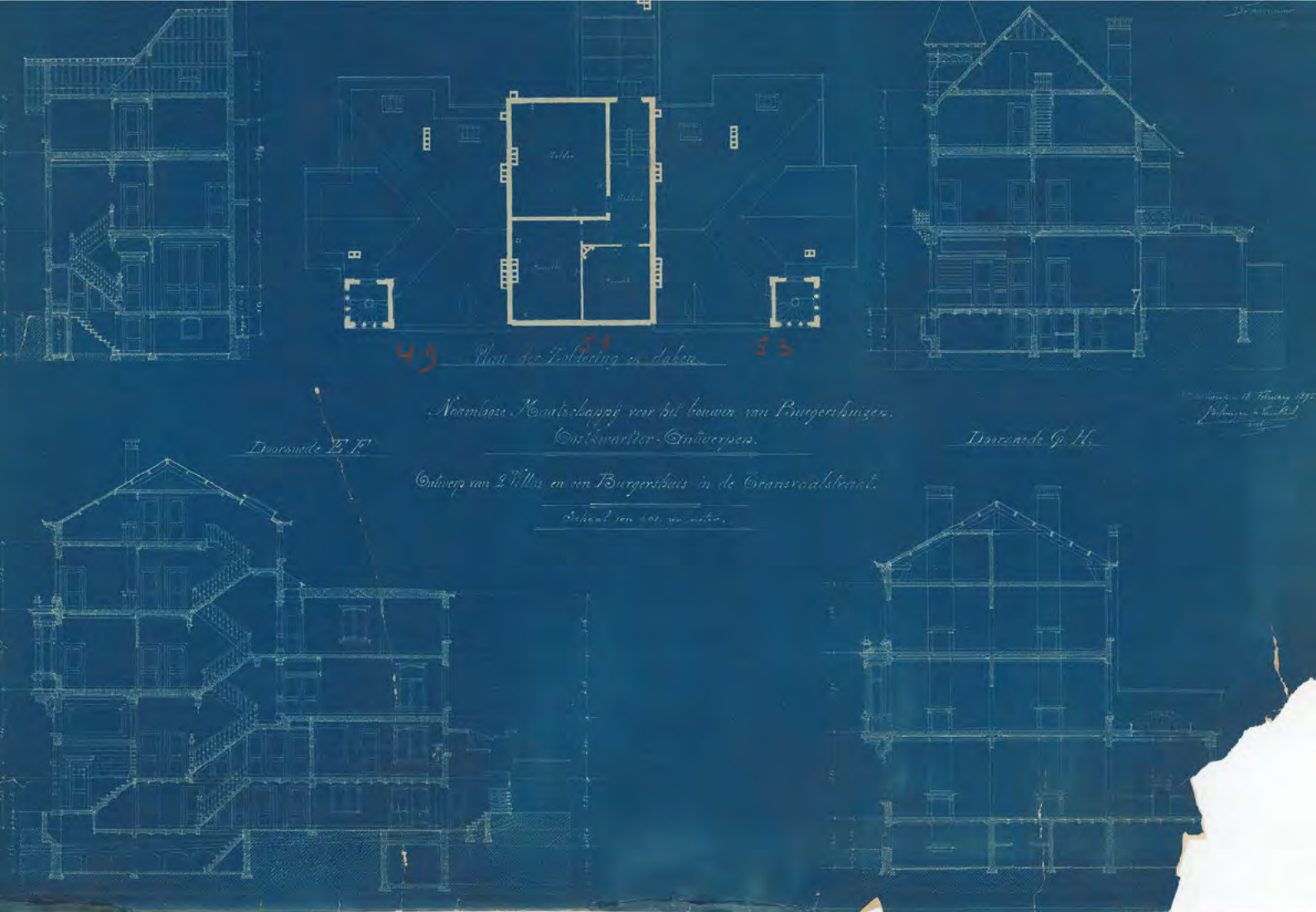
Inventaris Onroerend Erfgoed. | Agentschap
Onroerend Erfgoed 2016: Ensemble van Bilmeyer
en Van Riel
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/300111>

Felixarchief | stad Antwerpen, inventaris



Zicht op Transvaalstraat vanop het Tramplein, Berchem
anno 1900

Zicht op Transvaalstraat vanop het Tramplein, Berchem
anno 1920



Naamloze Maatschappij voor het bouwen van Burgerhuizen.
Ontwerper: Ontwerpers.

Ontwerp van 2 Villas en een Burgerhuis in de Gransvaalstraat.
Schaal van 1:100 en 1:200.

Voor de Naamloze Maatschappij
voor het bouwen van Burgerhuizen
Costwaarder Zurenburg - Ontwerper

L. J. Lyde

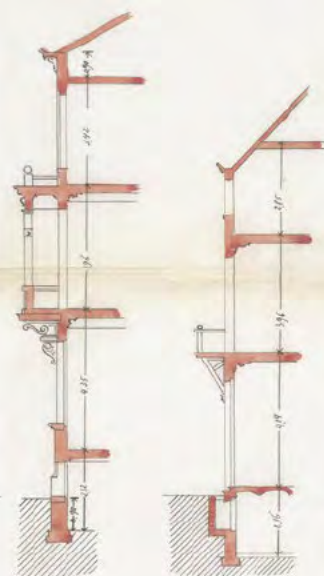
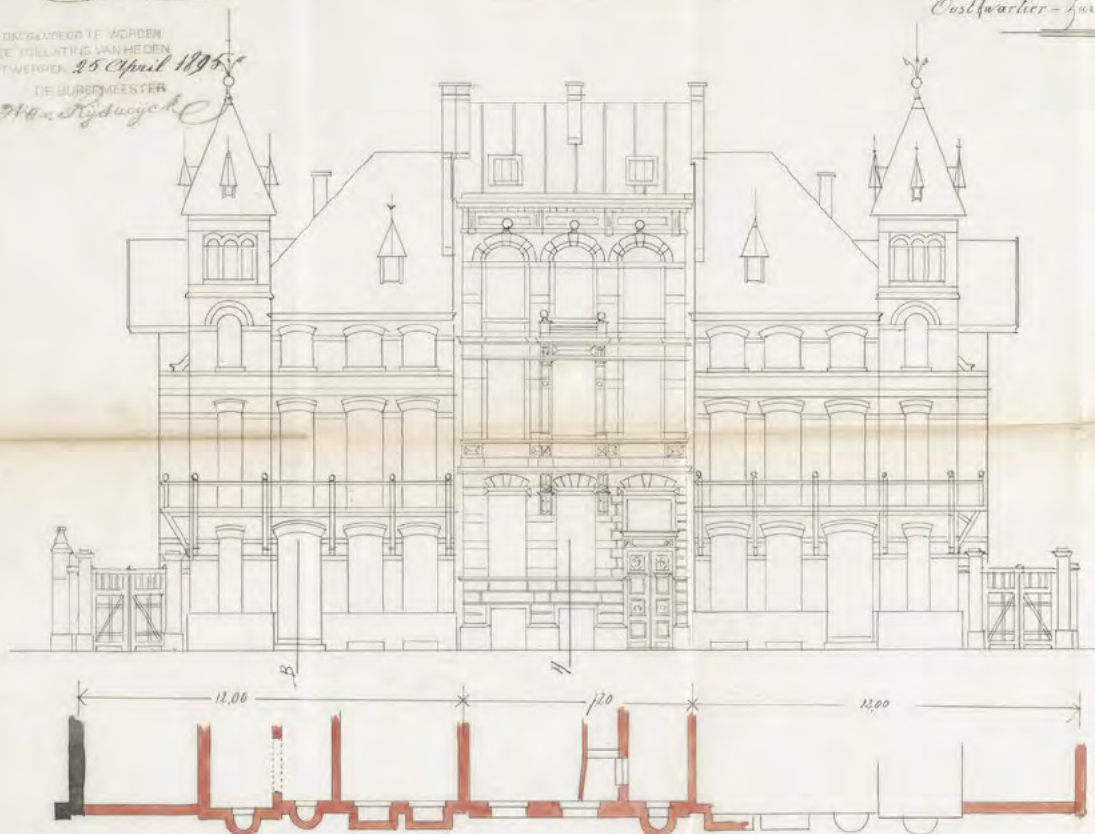
DEZES ONTWERP TE ACRDEN
EN ONZE TOELATING VAN HEDEN
ONTWERPEN 25 April 1895
DE BURGEMEESTER
M. H. Kijndijk

Ontwerp van 2 Villas en 1 Burgerhuis, gelegen in Gransvaalstraat - Zurenburg
novers 35 voor rekening der Naamloze Maatschappij voor het bouwen
van Burgerhuizen
Costwaarder - Zurenburg - Ontwerper

Voorgevels

Doorsnede 7

Doorsnede 8



Antwerpen 25 Maart 1895.
Wilmans & Van Riel
arch.

Meters



I. ALGEMEEN - OPMETINGSPLANNEN

Het opmeten van de bestaande toestand is een belangrijke fase om het gebouw goed te leren kennen en te kunnen inventariseren.

Het gebouw alsook de contouren en peilen van de site werd ingemeten door landmeter Pelser Hartman, aangevuld met registraties door architect Manon Coppens.

De aanwezige erfgoedelementen in de burgerwoning worden hieronder kort beschreven en weergegeven in een fotoreportage.

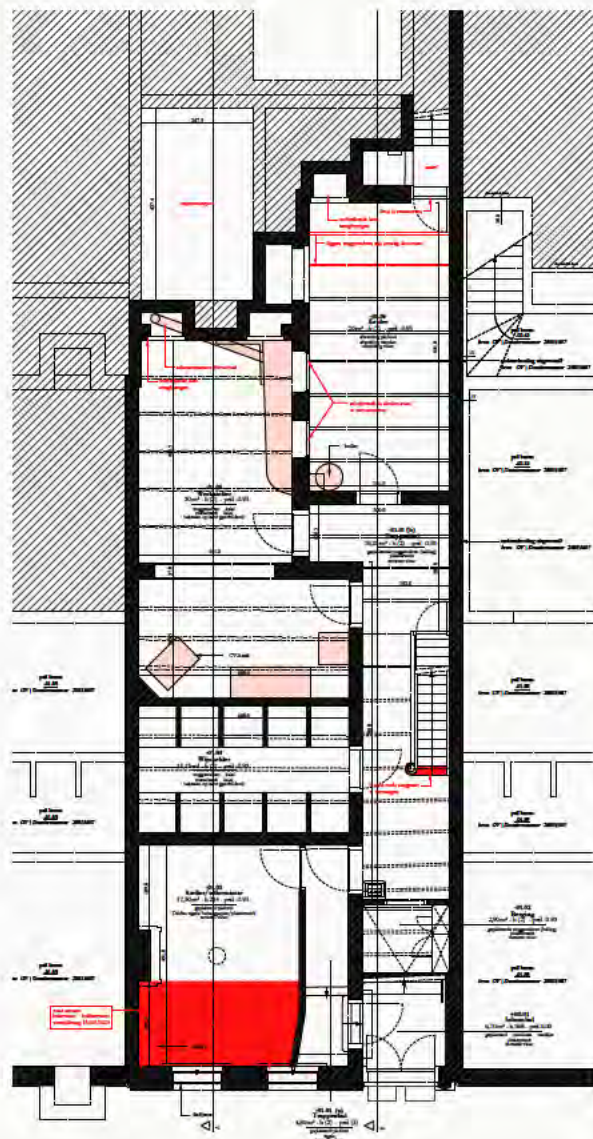
Noot*

Hierbij wordt de definitie van 'erfgoedelement' ruim geïnterpreteerd.

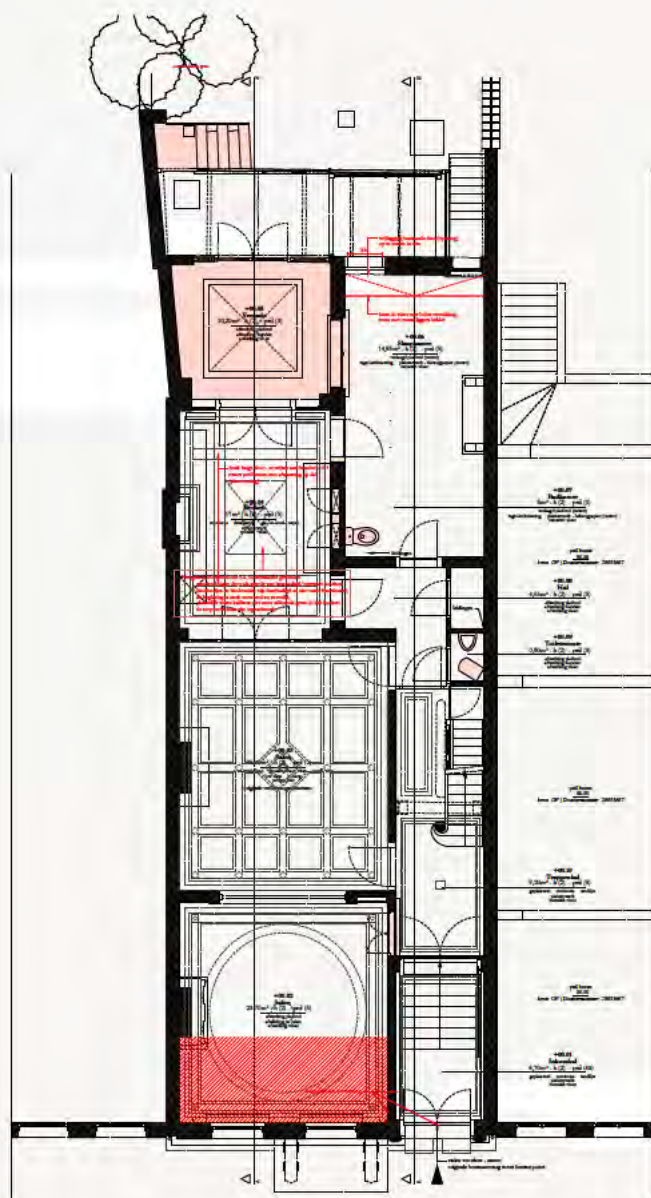
Het kan zowel gaan over een ruimtelijk concept, een architecturaal element, een specifiek materiaal, een bepaalde uitvoeringsmethode, etc.



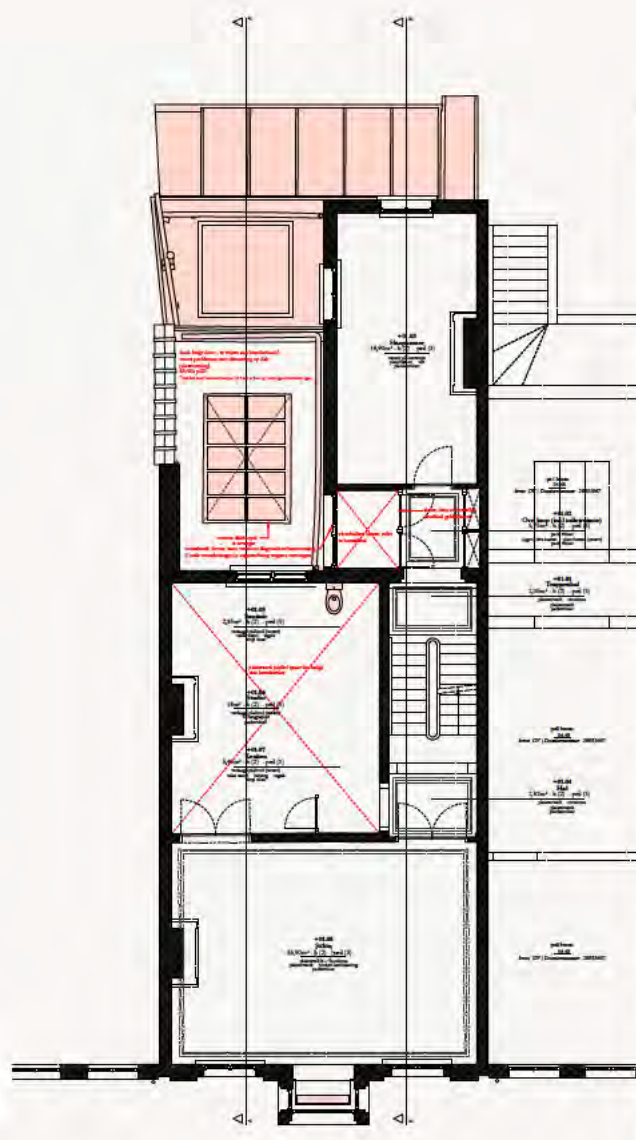
kelderniveau -2



kelderniveau -1



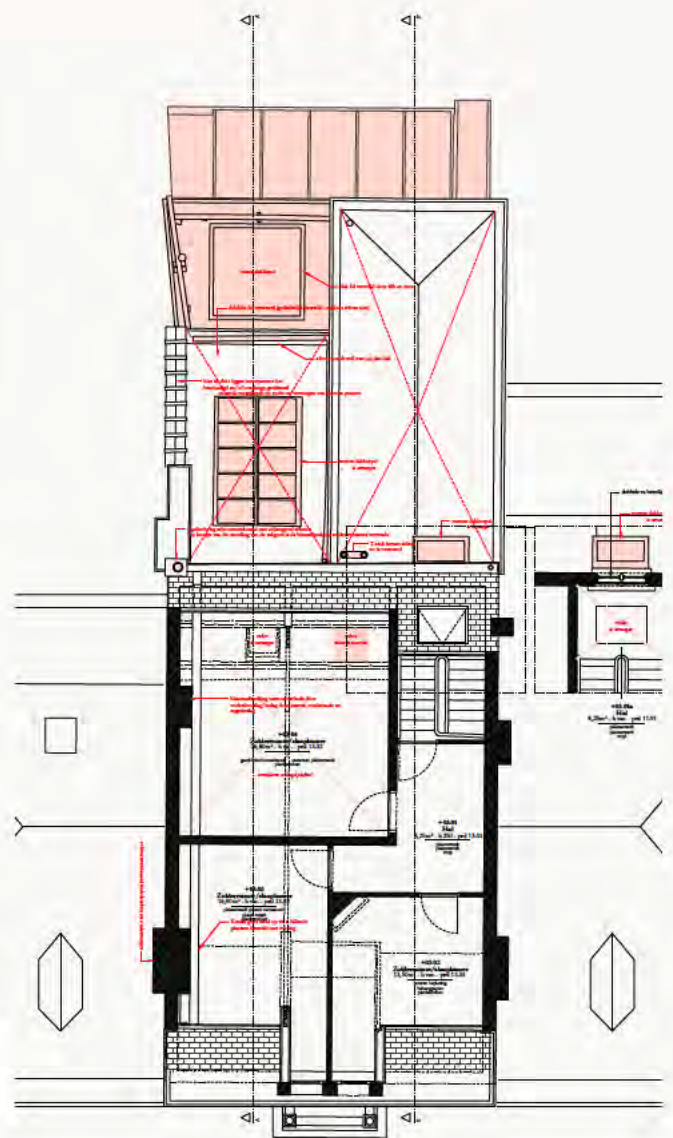
Gelijkvloers



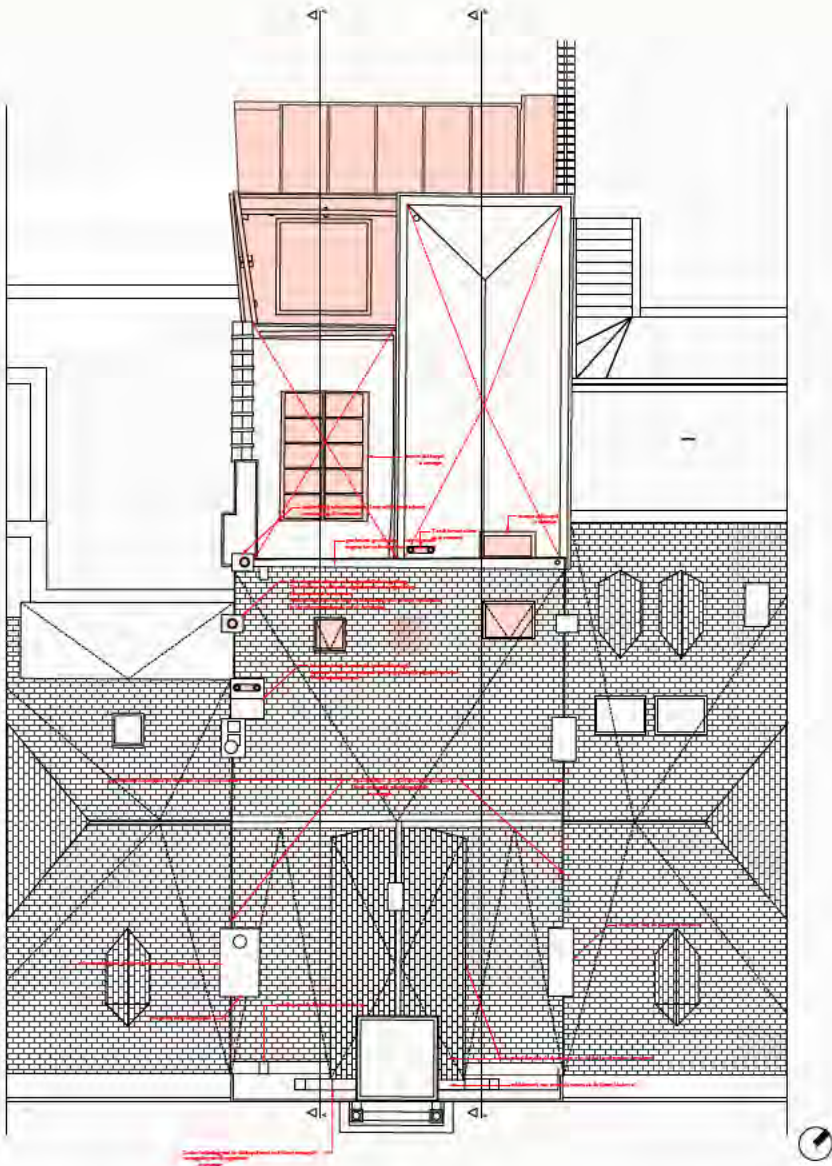
Verdieping +1

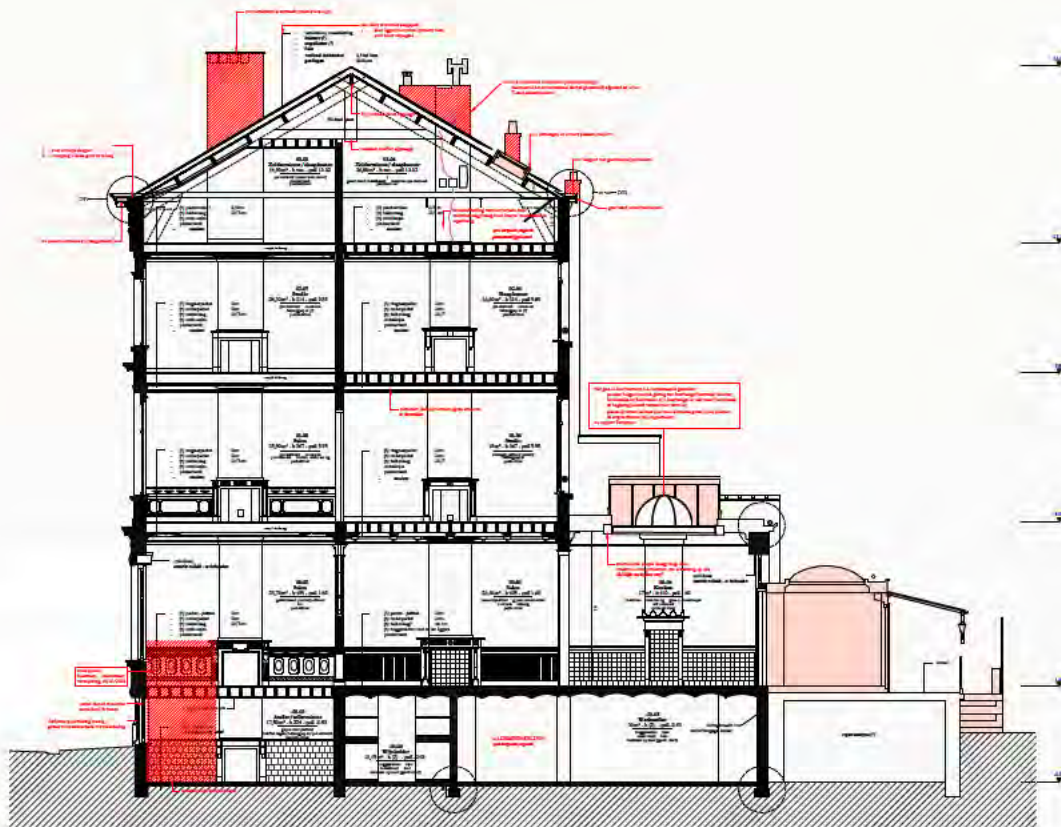


Verdieping +2

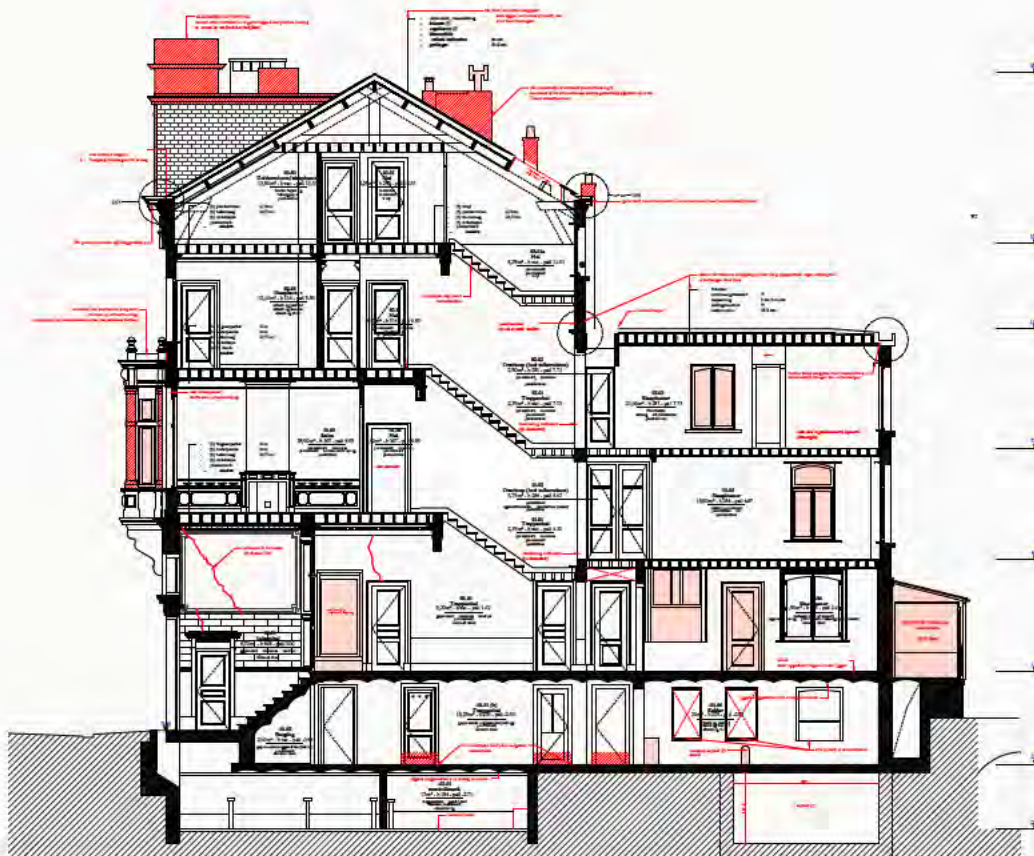


Verdieping +3 (zolder)





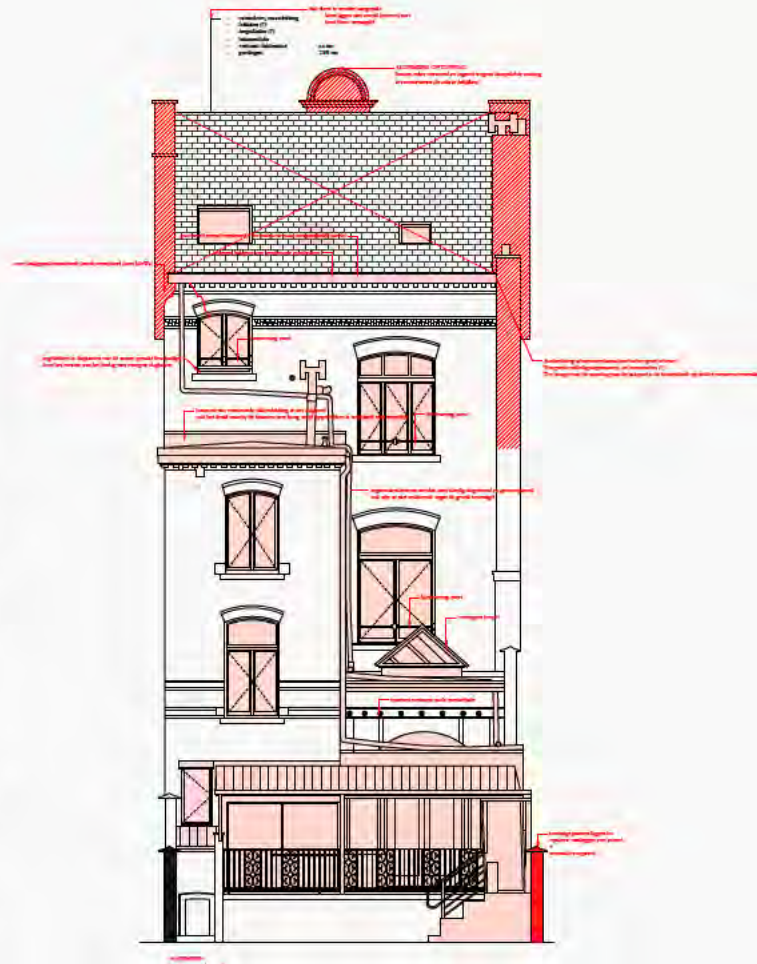
Snede AA'



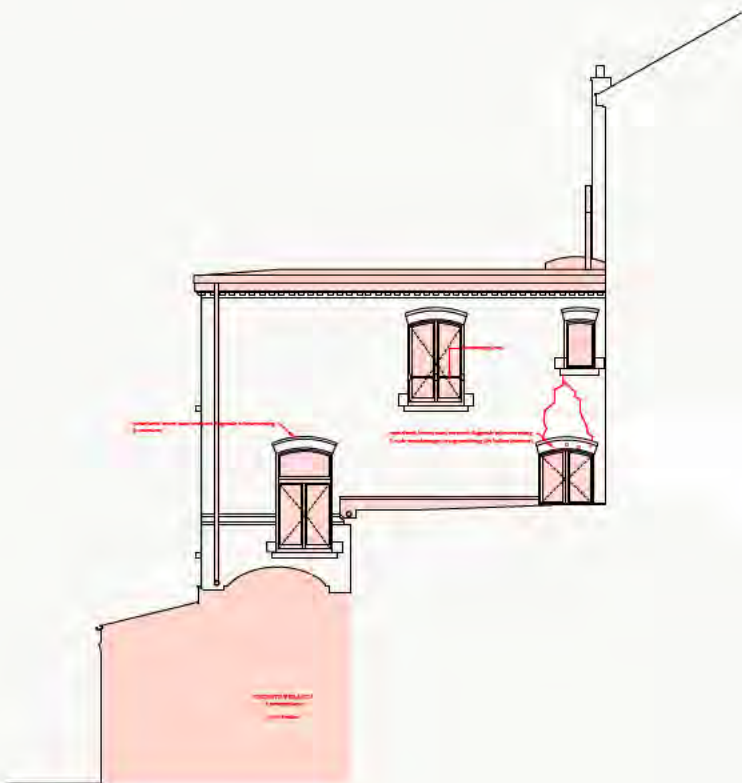
Snede BB'



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel west

II. RUIMTELIJKE CONTEXT

Zurenborg maakt deel uit van deelgemeente Berchem - op een boogscheut van het historisch centrum van Antwerpen.

Transvaalstraat 51 vormt samen met naastgelegen woning 49 en 53 het eigenlijke ensemble.

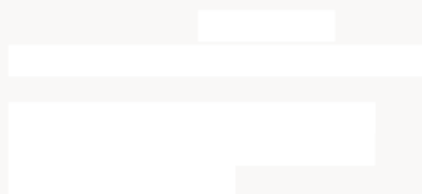
De ruimtelijke context van de woning, noch het ensemble, is in de laatste eeuwen veel gewijzigd, enkel werd achteraan de woning in kwestie een veranda aangebouwd.

Het burgerhuis is noord-west georiënteerd.

III. FOTO'S PER RUIMTE

Op de volgende pagina's wordt huidige toestand weergegeven aan de hand van enkele foto's.

De nummering naast de foto's correspondeert zoals weergegeven op plannen met ruimtenummers in de set bestaande toestand (zie bijlage).





EXTRA INFO BIJ F2:

De standpijpen in de ruimte (#4) bevatten asbest en dienen te worden vervangen.

Deze pijpen dienen voor het regelen van opkomend grondwater, zodat de kelderplaat niet wordt opgedrukt.





F1.



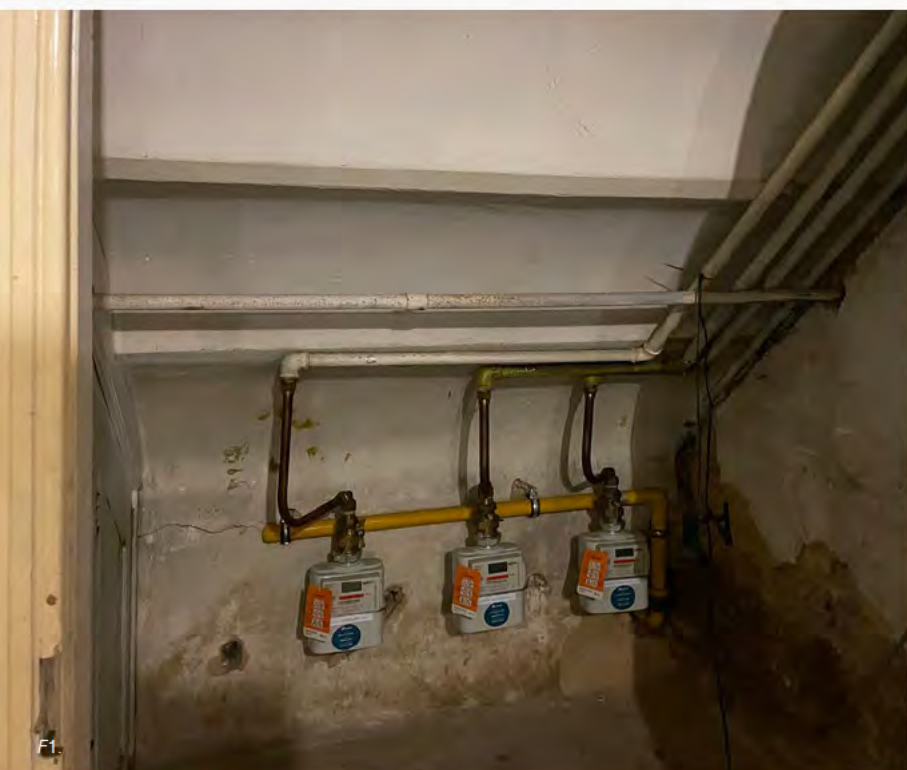
F2.



F3.

-01.01b

KELDER / trappehal



F1.



F2.

-01.02

KELDER / berging



F1.



F2.



F3.

-01.03

KELDER / atelier en telekamer



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F1.



F2.



F3.



F1



F2



F3

+00.01

GELUKVLOERS / inkomhal



F1



F2



F3

+00.02



F4



F5



F6

GELUKVLOERS / salon



F1.



F2.



F3.



F4.



F5.



F6.



F1.



F2.



F3.



F1



F2



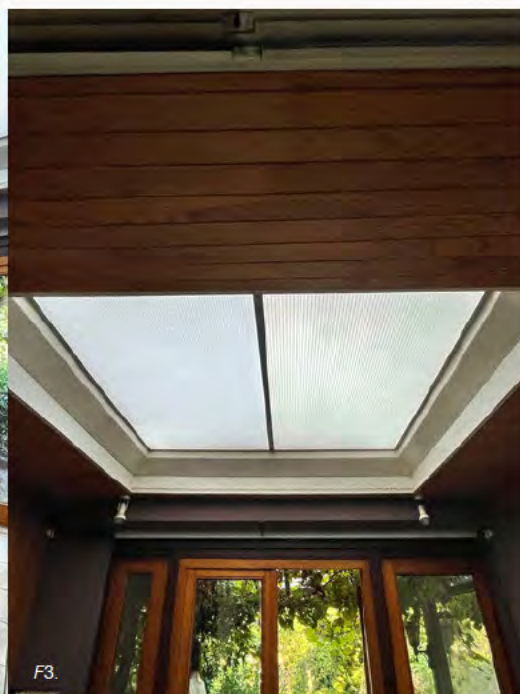
F3



F1



F2



F3



F1



F2



F3



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F3.



F1.



F1.



F2.



F3.



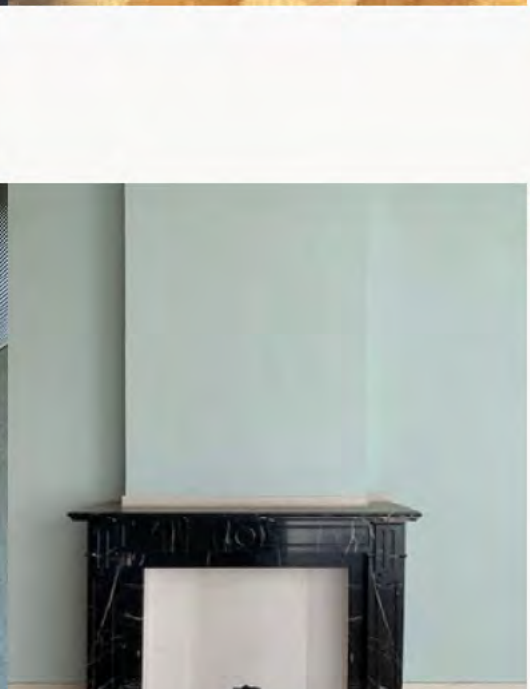
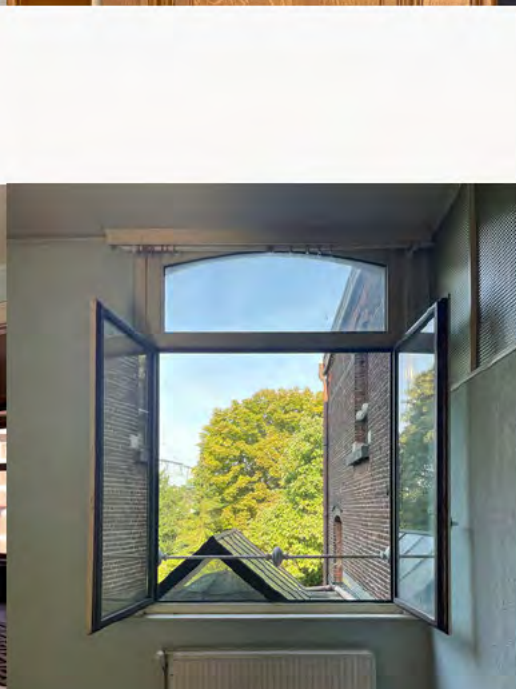
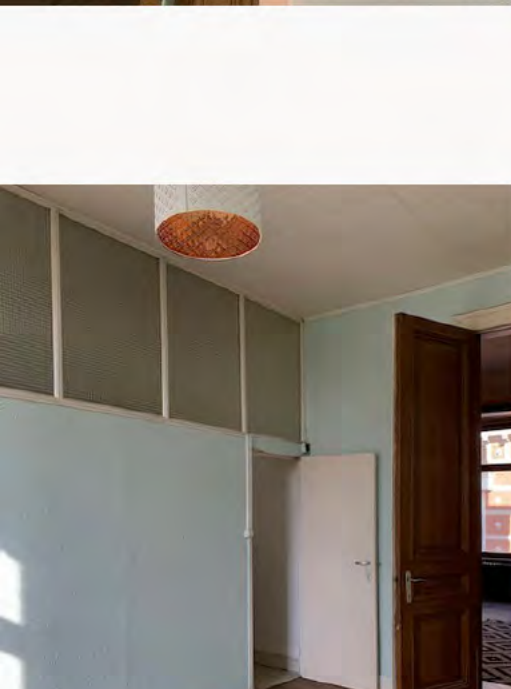
+01.02
VERDIEPING / overloop - sanitair



+01.03
VERDIEPING / slaapkamer



+01.04
VERDIEPING / hal





F1.

+01.07

VERDIEPING / keuken



F1.



F2.



F3.

+02.02

VERDIEPING / overloop - sanitair



F1.



F2.



F3.

+02.04

VERDIEPING / slaapkamer



F1.



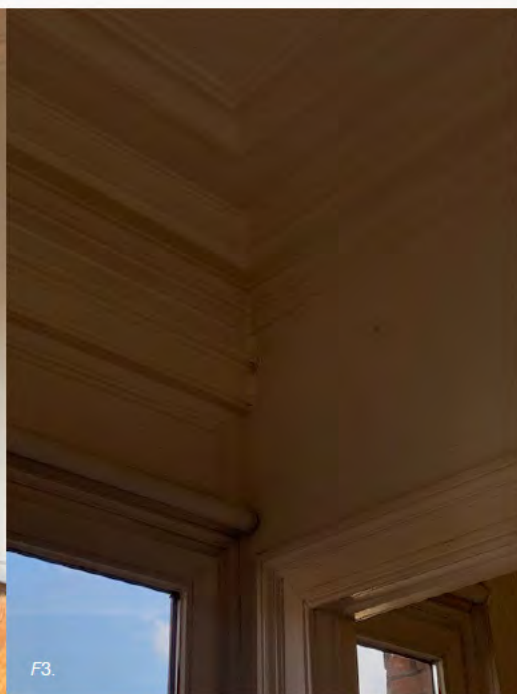
F2.



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F3.



F1.



F2.



F3.

+02.07

VERDIEPING / studio



F1.



F2.

+03.01

VERDIEPING / hal



F1.



F2.



F3.

+03.02

VERDIEPING / slaapkamer



F1



F2



F3

+03.03

VERDIEPING / slaapkamer



F1



F2



F3

+03.04

VERDIEPING / slaapkamer

IV. VOLUME & PLANOPBOUW

Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume (drie verdiepingen hoog onder zadeldak), een achterbouw (twee hoog onder plat dak), een originele veranda en een recente veranda met afdak.

De woning bestaat een souterrain (-1), bel-etage (+0) en drie verdiepingen.

Een tweede kelderverdieping huisvest een stookolietank.

Het gelijkvloers bestaat uit drie majestueuze opeenvolgende ruimtes, typisch een salon, eetzaal en veranda (huidige keuken) - de laatste rijkelijk gedecoreerd, vermoedelijk als pronkstuk van de woning. Het hoofdvolume bestaat verder uit telkens één of twee kamers vooraan en één kamer aan de achtergevel. De trap rechtsvooraan in het plan ontsluit het hoofdvolume met de achterbouw, waar telkens een kleine sanitair sas zit vooraleer je de achterste kamers bereikt.



PATHOLOGIE:

Monumentenwacht inspecteerde het exterieur van de woning (zie bijlage).

In dit hoofdstuk nemen we per erfgoedelement telkens een samenvatting van dit onderzoek op en vullen we aan waar nodig. Dit wordt weergegeven in rode tekst, alsook in rood aangeduid op de plannen.

Per erfgoedelement wordt de pathologie verder toegelicht.

V. ERFGOEDELEMENTEN

Vanaf hier zoomen we specifiek in op de verschillende erfgoedelementen. We verwijzen voor beeldmateriaal naar de foto's per ruimte op de vorige bladzijden. Waar nodig voegen we in dit hoofdstuk specifieke detailfoto's toe.

V.01. ONDERBOUW & STRUCTUUR

PATHOLOGIE

Het gebouw heeft een structuur uit baksteen, met houten roosteringen ter hoogte van de vloeren. Afdek van de kelder en souterrain bestaat uit bakstenen troggewelfjes met stalen liggers die werden geschilderd/gekaleid of bepleisterd, uitgezonderd de voorste kamer (-01.03 en trappenhall -01.01a), waar een houten roostering zit.

Volgens de originele plannen bestaat de fundering uit vertande baksteen, zo'n 40cm diep.

De kelderwanden hebben algemeen weinig afwerking, uitgezonderd de traphallen (-01.01a en b) en de voorste ruimte (-01.03). De beschrijving van deze ruimtes nemen we op in de inventarisatie van de afwerkingen op de volgende bladzijden.

Het merendeel van de gemetselde wanden is wit geschilderd en voorzien van een gepleisterde en/of gecementeerde plint.

De vloeren bestaan grotendeels uit baksteen op kant, met uitzondering opnieuw van vier ruimtes, nl. -01.01a, -01.01b, -01.02 en -01.03, waar terrazzo werd geplaatst (zie verder).

Er is een originele wijnkelder aanwezig met bakstenen onderverdeling en afwerking uit boomse tegels.

Een trap uit baksteen met blauwe hardstenen treden leidt van stookkelder naar souterrain.

*De structuur is algemeen in goede staat;
(echter niet overal zichtbaar)*

1. *ijzeren liggers van de troggewelven sterk verroest*
2. *zettingsscheuren in de muren, o.a (zie rapport MoWa + plannenset)*
 - *latei boven voordeur*
 - *in de tussenmuur tussen voorste salon en traphal op het gelijkvloers*
 - *boven een aantal raamopeningen*



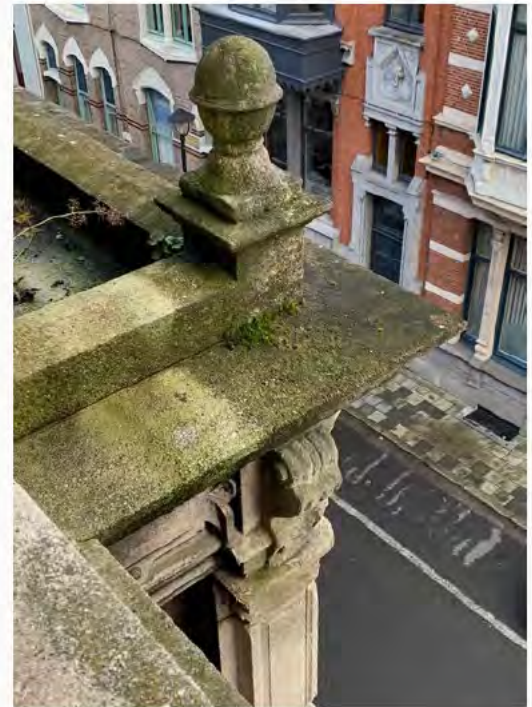
VOORGEVEL

Zoals eerder vermeld vertoont deze eclectische gevel invloeden van neorenaissance en neobarok. Afgezien van de voordeur is de gevel symmetrisch opgebouwd.

Het gebouw telt drie bouwlagen en drie traveeën, bekroond door een zware houten geprofileerde kroonlijst op gootklossen en modillons (1). Bovenaan prijkt een zwaar uitgewerkte dakkapel met rijkelijk vormgegeven geschilderd houtwerk (2). Horizontale geprofileerde banden uit blauwe hardsteen maken de verschillende bouwlagen leesbaar in de gevel (3). Centraal zit een erker met ramen langs voren en opzij (4).

Het grootste deel van de gevel bestaat uit rode baksteen in kruisverband met knipvoegen vermoedelijk uit kalkmortel, onderbroken door speklagen uit witte natuursteen (5) en ter hoogte van het souterrain een plint uit blauwe hardsteen (6). Verder is de gevel rijk aan natuursteen elementen waaronder de deuromlijsting, lateien, hoek- en sluitstenen, pilasters en andere (7). Voor de ramen op het souterrain zitten gedecoreerde ijzeren diefjizers (8).

Centraal bovenaan, ingewerkt in verdiepte raamnissen onder segmentboog, is in gedecoreerde blauwe steen het bouwjaar 1892 aangebracht (9).







De gevels aan de achterkant zijn zoals te verwachten heel wat soberder dan de voorgevel. Toch is ook hier aandacht besteed aan detaillering. Allereerst zien we dezelfde rode baksteen in kruisverband terugkomen, deze keer met vermoedelijk ook knipvoeg (moeilijk exact te zeggen gezien de slechte staat en soms recentere aanpassingen). Ook hier zijn horizontale lijnen aanwezig in de vorm van vooruitspringende en overhoeks geplaatste rijen koppen of strekken baksteen (1). Hier werd ook kleur toegebracht aan de detaillering; namelijk zwart en geel (2)

De kleuren komen o.a terug in de segmentboog-vertanding boven de ramen in zowel de achter als zijgevel, alsook zeer duidelijk boven de stalen ligger met rozetten.

Bovenaan in de gevel zit een tandlijst met muizentanden (3). De kroonlijst heeft gootklossen uit schuin ingemetselde bakstenen en natuursteen in de hoeken, deze zijn grotendeels weggewerkt achter de vernieuwde houten gootplank. De raamopeningen hebben segmentbogen, bekroond met baksteenvertanding (4) en onderaan dikke natuurstenen dorpels en negblokken (5). De opgaande schouwkanalen zijn in dezelfde stijl verdergezet.

Ter hoogte van de raamopeningen van het hoofdvolume is tussen de dagkanten ijzeren wit geschilderde valbeveiliging aangebracht (6). Deze zijn vermoedelijk origineel.

Vanuit de tuin kan je hier via een organisch gedecoreerd ijzeren hekje en trap uit blauwe steen ook rechtstreeks de souterrain in (7)

De recentere veranda bestaat uit een houten structuur, afgewerkt met houten plaatmateriaal, houten planchetten, kunststofpanelen en houten schrijnwerk. Het terras kreeg een rechthoekige tegelafwerking en ijzeren balustrade die vermoedelijk hoort bij het origineel smeedwerk van o.a. het poortje (8) - *nader te onderzoeken in situ*.

Boven de aangebouwde veranda kunnen we nog een glimp opvangen van het originele achtergeveltje. We zien versieringen uit rode en zwarte baksteen en een stalen latei met bloemen en ijzeren moneel (9).

Een bouwspoor uit schilderwerk is nog zichtbaar.

De tuinmuur heeft een afwerking uit muurpannen.

De gevels zijn algemeen in goede tot redelijke staat;

- plaatselijke scheuren; zie onderdeel structuur
- uitgespoelde stootvoegen van baksteen en natuursteen
- bakstenen licht verweerd/oppervlakkig beschadigd

Specifiek voorgevel

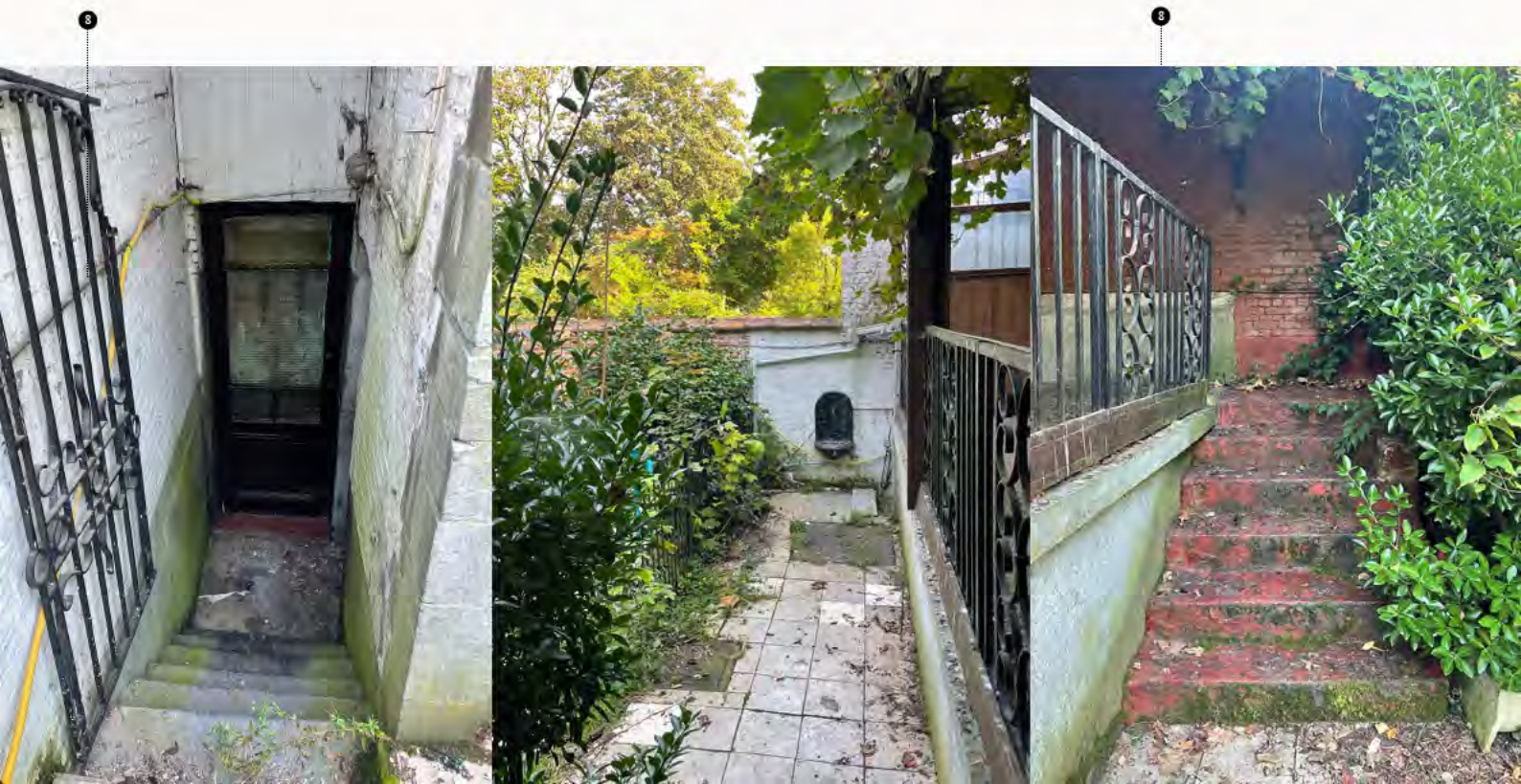
- natuursteen van de erker sterk verweerd en voegwerk verouderd, plantgroei, mos en vochtschade
- de vervuiling van de gevel steekt af t.o.v. de zeer sterk gereinigde burens (nr.49 en 53 van hetzelfde ensemble)

Specifiek achter- & zijgevels

- voegwerk van achter- en zijgevels verspreid verweerd en uitgespoeld
- achtergevels: sterk beroet
- ijzeren elementen in het metselwerk zijn verroest en veroorzaken gevolgschade aan baksteen en natuursteen

Specifiek tuinmuur

- muurpannen van de tuinmuur in slechte staat





HOOFDDAK - (1)

De dakstructuur is slechts gedeeltelijk zichtbaar aangezien alle zolderruimtes horizontaal afgewerkt zijn met recente verlaagde plafonds. Het is een houten structuur met hollands (?) spanten en gordingen. Hiervoor baseren we ons op de blauwdruk die beschikbaar is in het Felixarchief. De bovenzijde de dag van vandaag is niet zichtbaar - *te onderzoeken in situ na vrijleggingen*

Het dak is aan de buitenkant, vergeleken met dat van de aanpalende villa's, vrij sober. De woning huist onder een zadeldak uit koper gehaakte natuurleien met een grote centrale dakkapel. Deze kapel heeft een driedelige opbouw, elk deel bekroond met een kleine houten kroonlijst. De hele voorzijde heeft een rijkelijke houten bekleding met onder andere pilasters en vleugelstukken. Het heeft een klein zadeldakje en bovenaan een boogvormige koperen bekroning. De dakvlakken van het hoofddak en wangen van de dakkapel zijn uit natuurleien.

In functie van afwatering van het dak zijn twee bakgoten aanwezig. Aan de voorgevel met uitgewerkt geprofileerde houten kroonlijst, aan de achterkant een sobere plank met zwaluwstaart, beiden wit geschilderd. De goot achteraan werd bekleed met koper, de voorzijde met zink. Deze voorzijde van het dak wordt via een Keulse goot langs binnen afgevoerd tot aan de goot achteraan. Deze laatste mondt uit in een zeer kleine zinken afvoer, vermoedelijk niet origineel aangezien de combinatie koper-zink problematisch is (zie verder).

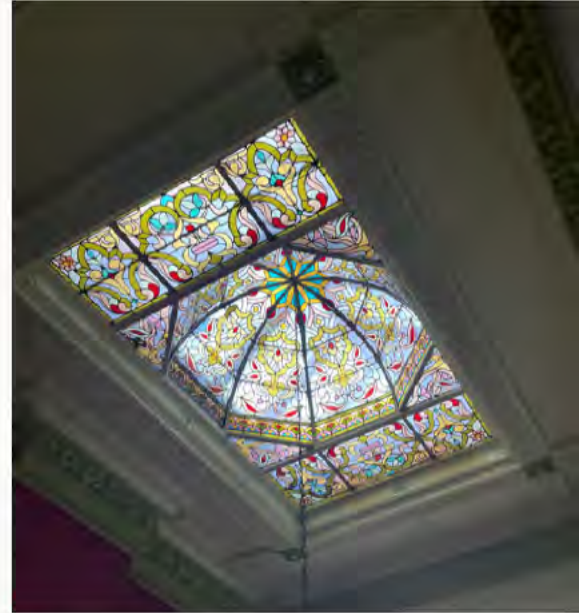
De dakranden van het hoofddak worden afgeboord door een wit geschilderde houten plank met zwalustaart en loden opgaande slabben. Ter plaats van de opgaande schouwkanalen werden loketten uit lood ingewerkt.

DAK VAN DE ACHTERBOUW - (2)

De dakbekleding en dakdetails van dit dak zijn niet origineel. Op de oorspronkelijke plannen zien we dat dit een zinken dak was met bakgoten. Vandaag is er een soepele bekleding aanwezig, de dakgoten zijn inpandig gemaakt en hebben een nieuwe bruinen boordplank gekregen. Ook het hoog optrekken van de bedekking tegen de gevel is geen authentiek detail.

DAK VAN DE VERANDA - (3)

De originele veranda, of 'Moorse kamer' (*cfr rapport MoWa*) heeft een originele glas-in-loodkoepel met gekleurde florale motieven. Traditioneel bestaat deze koepel uit een binnengedeelte (glas-in-lood) en een buitengedeelte dat waterbestendig is. Deze laatste is, net als de dakbedekking, niet origineel. De houten geprofileerde kroonlijst lijkt wel origineel en is donkerbruin geschilderd.





DAKEN VAN DE RECENTE VOLUMES

De aangebouwde veranda heeft een recent plat dak met soepele bekleding en zeer eenvoudige rechte houten kroonlijst, donkerbruin geschilderd. Het dak wordt grotendeels gedomineerd door een lichtkoepel.

De afdakjes van de buitenruimten bestaan uit een houten structuur met polycarbonaatplaten. Afwatering gebeurt via een halfronde hanggoot.

De daken algemeen in goede tot slechte staat;

- regenwaterafvoeren in slechte staat: vuil, lek, slordig uitgevoerd en slecht verloop
- dakbedekkingen platte daken versleten; plasmavorming met als gevolg stilstaand water, vervuiling en mosvorming
- het metselwerk van de schoorstenen is in slechte staat: voegwerk uitgespoeld, pleisterwerk afgebrokkeld, structurele samenhang in het metselwerk plaatselijk verloren, ontbrekende dekstenen
- slechte uitvoering van loden aansluitingen met risico op gevolgschade door waterinsijpeling
- verweerde en versleten dakaansluitingen

Specifiek:

- bakgoot voorgevel watert verkeerd af: stilstaand water
- plaatselijke (slechte) herstellingen en vervolgschade onderliggende kroonlijst
- dakkapel:
 - houtwerk ingerot
 - schilderwerk in zeer slechte staat, — herstellingen met niet-duurzame materialen dakstructuur plaatselijk ingerot (achtergevel)

Glas-in-lood bovenlicht van de veranda in matige staat:

- loodnet is verzwakt en de bindloodjes en -roeden zijn beschadigd
- glaspanelen buigen door en zijn vuil en verweerd
- buitenkoepel vervuild en niet meer volledig waterdicht
- ...



Het meeste buitenschrijnwerk is niet meer origineel. Echter zijn doorheen de woning op verschillende plaatsen nog originele ramen en buitendeuren aanwezig. (zie verder)

Zo zijn bijvoorbeeld ter hoogte van de nieuwe veranda (+00.05) originele ramen en buitendeuren aanwezig die vandaag binnenschrijnwerk zijn.

Ook in de kelder is nog origineel buitenschrijnwerk aanwezig - zowel vooraan (de ramen in -01.03 en -01.01a) maar ook de deur die toegang geeft tot de tuin.

HOUTEN RAMEN EN DEUREN

Het nog aanwezige originele schrijnwerk betreft origineel smalle houten ramen met opengaande vleugels die in hetzelfde vlak zitten als het vaste kader (zonder opdek). Onderaan hebben ze een geprofileerde water- en steenlijst.

De sluiting gebeurt door middel van een espagnolet met draaigreep in geprofileerde T-vorm. Er is enkel klaar glas, en structuurglas in de sanitaire ruimtes.

Deze ramen hebben een geprofileerde raamomlijsting en houten venstertabletten met verticale geprofileerde plank. Ook bij de ramen die reeds vervangen zijn is deze originele omkadering soms nog aanwezig. Er zijn ook originele rolluikkasten te vinden aan de twee grote raampartijen aan de voorzijde van de woning.

Ook de rolluikbakken aan de achterzijde blijken nog aanwezig zijn.

Het schrijnwerk, inclusief raamkaders, omlijstingen, venstertablet en beslag, is vandaag langs binnen wit geschilderd. De buitenzijde is bruin geschilderd.

De nieuwe ramen zijn ook uit hout, maar hebben een rechte vereenvoudigde water-en steenlijst. De opengaande vleugels zijn in opdek. Ze zijn voorzien van dubbel glas en hedendaags beslag. Deze ramen hebben een kleurloze afwerking en zijn dus bruin, inclusief de recente raamomlijstingen en vensterbanken.

Enkele voorbeelden van nog aanwezige originele ramen:

Het buitenschrijnwerk verkeert algemeen in goede tot matige staat - echter meestal niet meer origineel;

- *schilderwerk is vaak slordig en aan vernieuwing toe (veel blazen merkbaar)*
- *In de kelders is een folie op het glas gekleefd met bloemenmotief*
- *Binnenin is door vervangen van de meeste ramen en verschillende kleuren afwerkklagen de samenhang verloren gegaan*
- *de voordeur vertoont nog originele houten lijsten, met ook een bovenlicht uit hout. De voordeur zelf blijkt echter vervangen door een stalen exemplaar*





kelderraam met tussenverdeling in -01.03



kelderraam in -01.03

raam in +00.06



raam in +02.02



Bijna al het originele binnenschrijnwerk is nog aanwezig en gemaakt uit grenen. Algemeen gaat het om geschilderde paneeldeuren met geprofileerde brede deurlijsten. In de kelderdeuren zijn soms ventilatieopeningen ingefreesd in de deuren.

Verschillende deuren zijn beglaasd, meestal met klaar enkel glas met decoratieve geometrische boord, soms met ondoorzichtig glas naar ruimtes die meer privaat of minder mooi zijn.

Er komen verschillende kleurtinten terug, afhankelijk van de locatie.

Het is momenteel niet zeker welke de originele kleurstelling was.

Vermits binnendeuren toen frequent in een zeer lichte houtsoort werden uitgevoerd (zoals linde of populier) kan er voorzichtig vanuit gegaan worden dat deze deuren steeds overschilderd zijn. Linde en populier hebben bijna geen tekening en een zeer fijne nerf, wat het schilderen tot een egale laag vergemakkelijkt.

In de kelder werden gedemonteerde deuren teruggevonden, nader onderzoek zou kunnen uitwijzen van waar deze (dubbele deur?) komt en of ze kan worden teruggeplaatst.

Enkele voorbeelden van originele deuren:

Het binnenschrijnwerk verkeert algemeen in goede tot matige staat

- in de kelders hebben de deurlijsten onderaan afgezien van het vocht: plaatselijk ingerot
- algemeen stoffig en lakwerk verouderd
- sommige scharnieren lossend

Biologische aantastingen aanwezig!

(zie verslag Monumentenwacht)

- plaatselijk (oude) aantastingen door kelderzwam
- plaatselijk aantastingen door de kleine klopkever



In belangrijke vertrekken werd het binnenschrijnwerk decoratiever uitgewerkt.



Rijkelijk uitgewerkte boog met pilasters (+00.02) met invullingen uit geslepen glas.



Rijkelijk ontworpen glas-in-lood beglazing in de deur naar de Moorse kamer (+00.08).



Geometrisch houtsnijwerk in de deuren rondom het tweede salon op het gelijkvloers (+00.03), o.a. een harmonicadeur.



Originele houtimitaties
Deze komen voor rondom het salon op de 1e verdieping (+01.05).

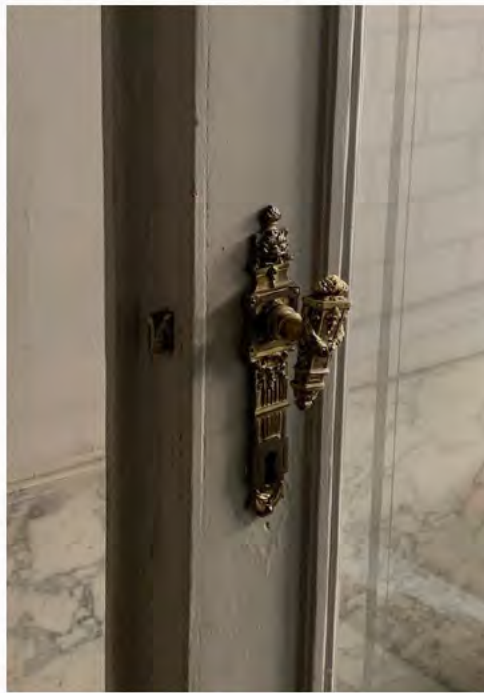


PATHOLOGIE

In de erker is het schilderwerk beschadigd door vocht (blazen - eikimitatie op pinus)

Er zitten spleten in het houtwerk, vermoedelijk door vocht/leegstand trekt het hout krom op sommige plaatsen, bv het boogwerk op het gelijkvloers.

Er zijn verschillende types beslag aanwezig, van sober tot zeer uitgewerkt afhankelijk van de locatie.



Het binnenschrijnwerk verkeert algemeen in goede tot matige staat

- in de kelders hebben de deurlijsten onderaan afgezien van het vocht: plaatselijk ingerot
- algemeen stoffig en lakwerk verouderd
- sommige scharnieren lossend

Verder merken we ook biologische aantastingen! (zie verslag Monumentenwacht)

- plaatselijk (oude) aantastingen door kelderzwam
- plaatselijk aantastingen door de kleine klopkever



STENEN VLOEREN - MOZAÏEK

PATHOLOGIE

In de inkom, traphal en Moorse kamer op het gelijkvloers ligt een **mozaïekvloer** met kleine geometrische decoratieve details. In de hal zijn boorden afgewerkt met een geometrisch zwart-wit patroon;
In de Moorse kamer zijn de hoeken rijkelijk gedecoreerd.

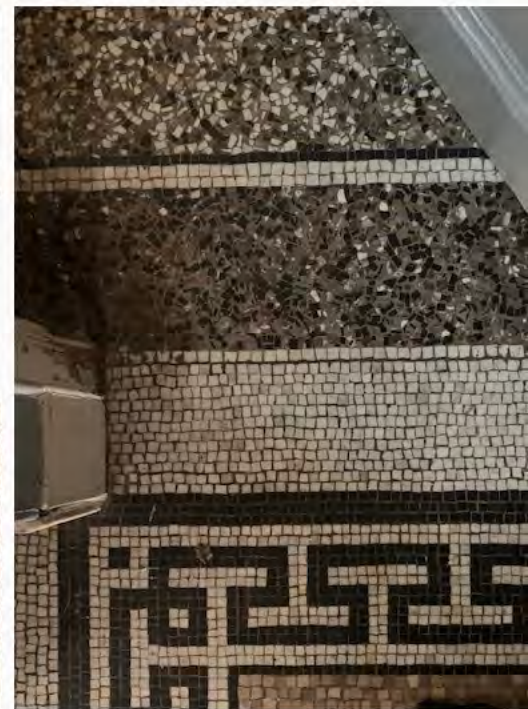
*Algemeen in matig tot goede staat;
Hier en daar kleine barsten, steentjes die versleten zijn of voegwerk dat 'uitgespoeld' is.
Mogelijks lokaal opgedrukt door roeste liggers van de onderliggende troggewelven*



+00.04 Moorse kamer



+00.01 Trappenhal



+00.05/+00.06

50

STENEN VLOEREN - TERRAZO

PATHOLOGIE

In de circulatieruimtes, het voorste salon van de kelders en in de achterbouw op het gelijkvloers vinden we **terrazzovloeren** met biesje of gehele omboording uit mozaïek.

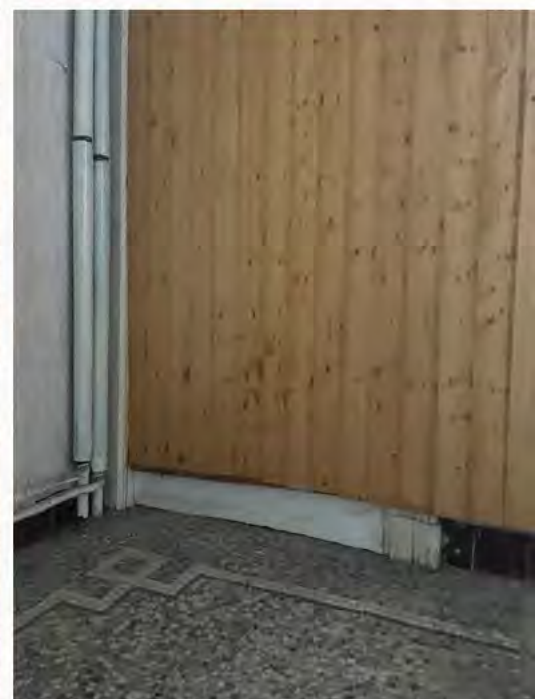
*Algemeen in matige/slechte staat:
De vloeren zijn zeer vuil, er zijn plaatselijk vochtplekken in de kelder:
Verschillende vloeren vertonen ook grote scheuren
- vermoedelijk voornamelijk gevolgschade van de verroeste troggewelven
- kelderruimte -01.03
- achterbouw/keuken +00.06*



-01.01a Trappenhal



-01.01b Trappenhal



+00.06 Keuken (achterbouw)

Er zijn nog verschillende originele houten vloeren aanwezig, duidelijke gelinkt aan de hiërarchie van het gebouw naar boven toe, met ook een duidelijk verschil tussen hoofd- en achterbouw.

In de meest prominente ontvangstruimtes, namelijk de voorste twee salons op het **gelijkvloers**, ligt een rijkelijke parket uit eik met veld in partoon met afwisselend korte en lange houtstukjes, bies en stoelenboord.



Algemeen in matige tot goede staat:

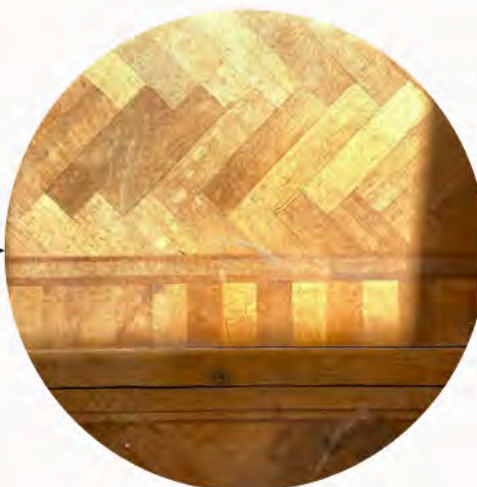
- algemeen zijn de vloeren vuil
- sommige vloeren liggen niet meer vlak of hebben latjes die schotelen
- krassen
- plaatselijk houtafschilferingen
- op sommige vloeren zit een donkere afwerking die niet origineel lijkt
- bepaalde afwerkklagen zijn plaatselijk afgelopen
- krassen
- vochtschade

We verwijzen hier ook naar de vooronderzoeken uitgevoerd door Patrimoon (rapport zie bijlage)

Het parket op het gelijkvloers blijkt vermoedelijk niet origineel te zijn wegens:

- twijfelachtige kwaliteit
- ontbrekende bies ter hoogte van de schouwen

Op de **eerste verdieping** liggen in hoofdvolume eiken visgraatparkets, ook met veld, een bies van mahonie en stoelenboord



Vanaf de **tweede verdieping** en op de verdiepingen in de **achterbouw**, liggen grotendeels originele houten plankenvloeren uit naaldhout.



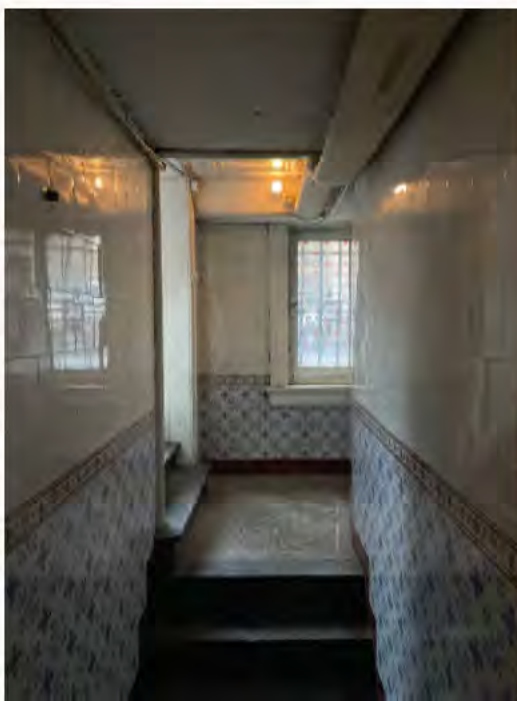
De meest monumentale trap bevindt zich vanzelfsprekend in de inkomhal; een steektrap uit witte marmer. De circulatie loopt verder via een houten dubbele steektrap uit beukenhout die alle verdiepingen bedient, met leuning uitgevoerd in olmen of iepenhout.

In de kelder heeft deze trap een transparante donkerbruine afwerking, in de rest van het gebouw is hij dekkend geschilderd in wit met grijze handgreep en trapboom. De trappaal en balustrade is op beide verdiepingen gelijkaardig qua vormgeving. Op het gelijkvloers is hij echter iets rijkelijker afgewerkt met houtsnijwerk in artisjok/bloemknopvorm (deze lijkt echter te zijn verdwenen), met onderste trede uit witte marmer.

Verder zijn er tussen het souterrain en de inkomhal nog twee kleine steektrappen uit blauwe hardsteen.

Algemeen in goede staat:

- bij de houten trap in de kelder zijn de treden afgesleten ter hoogte van de looplijn, het houtwerk is hier ook plaatselijk aangetast door een zwam
- een storende loper die qua afmetingen en vormgeving afwijkt
- aan de inkomtrap: storende hedendaagse handgreep



V.07. WANDAFWERKINGEN

PLEISTERWERK EN LAMBRISERINGEN

Het grootste deel van de wanden is vlak gepleisterd.

Specifiek in de inkomhal is de wandpleister uitgewerkt met grote velden en bronskleurige florale accenten in de hoeken, een plint met cassettes en marmer, met een sterk uitgewerkte deuromkadering van de deur naar de souterrain.

De voorste salons op het gelijkvloers hebben een rijkelijk gedecoreerde lambrisering uit stucwerk (lincrusta), met elk een eigen patroon. Deze zijn overal wit overschilderd.

Verder zien we in de traphal ook sporen van origineel twee wandspiegels die weggehaald zijn. In de traphal op het gelijkvloers is een lambrisering aanwezig uit wit-grijze marmer (zie foto's)

Algemeen: van slechte tot goede staat:

- algemeen zijn de wanden zeer vuil
- vooral in de kelders is er door vochtschade veel pleisterwerk gescheurd en afgebrokkeld
- op veel plaatsen is niet-origineel behangpapier aangebracht op de wanden

specifiek +00.02

- lambrisering wit overschilderd en veel vochtschade ter hoogte van de voorgevel (zwam thv de plint!)
- scheur in het pleisterwerk (incl. lambrisering) thv zettingsscheur

(foto's schadebeeld zie volgende pagina)



Ook op de verdieping is in de voorste kamer een rijkelijke gedecoreerde houten lambrisering aanwezig. Aan één wand is hier een originele onderbreking in de lambrisering - vermoedelijk voor het plaatsen van een meubel als een bed (?).

PATHOLOGIE

Algemeen in vrij goede staat

- plaatselijk is het oppervlak beschadigd
- schade omwille van de recente handgreep die in de marmer bevestigd is

specifiek +01.05

- lambrisering vrij slordig overschilderd





WANDTEGELS

Er zijn voornamelijk in de kelders, originele sanitaire ruimtes en een aantal andere vertrekken originele wandtegels aanwezig. Het betreft keramische tegels, (meestal) glanzend geglaazuurd met verschillende tinten (voornamelijk wit, blauw en roodbruin voor de onderste laag tegen de vloer).

Er zijn zowel effen tegels alsook tegels met geometrische of florale patronen.

In kelderruimte -01.03 vinden we zelfs figuratieve tegels met huiselijke taferelen terug, gekend onder de naam "Delftse tegels".

In ruimte +00.04 (Moorse kamer) zien we kleurrijke wandtegels met druk geometrisch bloemenpatroon.



PATHOLOGIE

Algemeen in vrij goede staat

Specifiek +00.06 (achterbouw)

- behangpapier aangebracht over de originele tegels

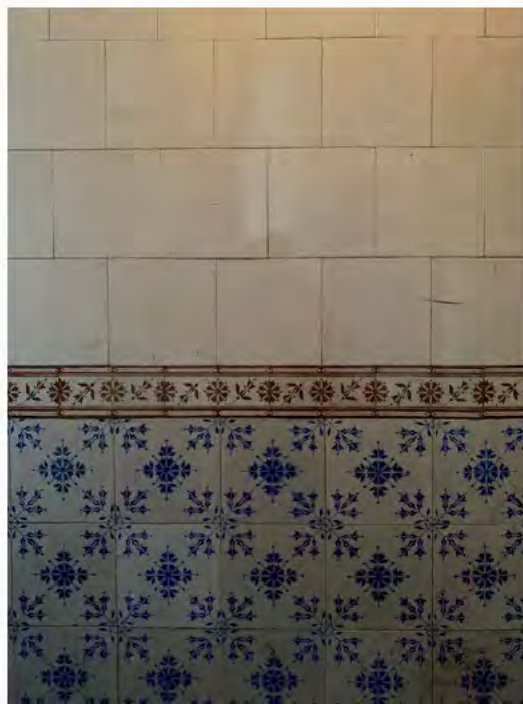
Specifiek -01.03 (figuratieve tegels)

- zeer vuil

- een groot aantal tegels zijn gebarsten of beschadigd

Specifiek +00.04 (Moorse kamer)

- tegen deze tegels is een recente keuken gebouwd, het is niet duidelijk in hoeverre de onderzijde van de tegelplint bewaard is en in welke staat deze is, noch of deze tegel origineel is (?)



Alle originele schouwmantels zijn bewaard gebleven, soms ook met een originele spiegel.
Er is ook hier een duidelijk verschil naar afwerkingsgraad van onder naar boven in de woning, zoals we eerder ook konden opmerken bij de afwerking van de vloeren.

Hieronder een overzicht.

Algemeen in goede staat

*Specifiek +00.04:
tegen deze schouwmantel is een recente keuken
gebouwd, het is niet duidelijk in hoeverre de
onderzijde van de schouw bewaard is en in welke
staat deze is*

*Specifiek +00.06:
de houten uitbekleding van het schouwkanaal is
niet origineel*



-01.03



+00.02



+00.03



+00.04



+00.06



+01.03



+01.05



+01.06



+2.03



+02.05



+02.06



+02.07

De meeste plafonds zijn gepleisterd met kalkpleister op rinkelatjes. In veel ruimtes, met op het gelijkvloers de grote paradepaardjes, zijn mouluren en een centraal rozet aanwezig - in elke ruimte met andere detaillering.

Op de bovenste verdiepingen vinden we in de ruimtes vooraan telkens nog moulures terug, zowel op het eerste als de tweede verdieping. In de achterbouw en zolder vermoeden we dat geen detaillering onder de valse plafonds zullen terug te vinden zijn, als we kijken naar originele bouwplannen en huidige plafondhoogtes. Vrijleggingen zullen echter uitsluitsel brengen.

Voornamelijk benoemenswaardig zijn de ruimtes op het gelijkvloers, namelijk de twee voorste salons en de Moorse kamer. Dit zijn sterk uitgewerkte pleisterplafonds met rijkelijke mouluren, plafondvelden, florale en geometrische decoraties en schilderwerk in wit en groen. Historisch gezien zou hieronder een houtimmitatie kunnen zitten, eerder dan dat de gifgroene kleur origineel lijkt. Dit vermoeden wordt gestaafd door de slordige overschildering van de houten lambrisering tussen ruimte +00.02 en +00.03, waardoor we zeker zijn dat diezelfde groene kleur daar alvast niet origineel is.

Elke ruimte heeft zijn eigen vormgeving en samenhang met de andere binnenafwerkingen.

Verder zien we voornamelijk in de traphal en de voorste kamer op de eerste verdieping rijkelijke uitwerking van de pleisterplafonds, met onder andere zwaar uitgewerkte moulures met tandlijsten, gedecoreerde consoles en geometrische en organische rozetten.

PATHOLOGIE

Algemeen: matige tot goede staat

- er zijn plaatselijk scheuren in het pleisterwerk, voornamelijk in het souterrain en de traphal (de ruimtes die het meest kil/vochtig hebben gestaan)
- Moorse kamer: zettingen in het plafond door oude vochtproblemen / brand (?)



VERLICHTINGSARMATUREN

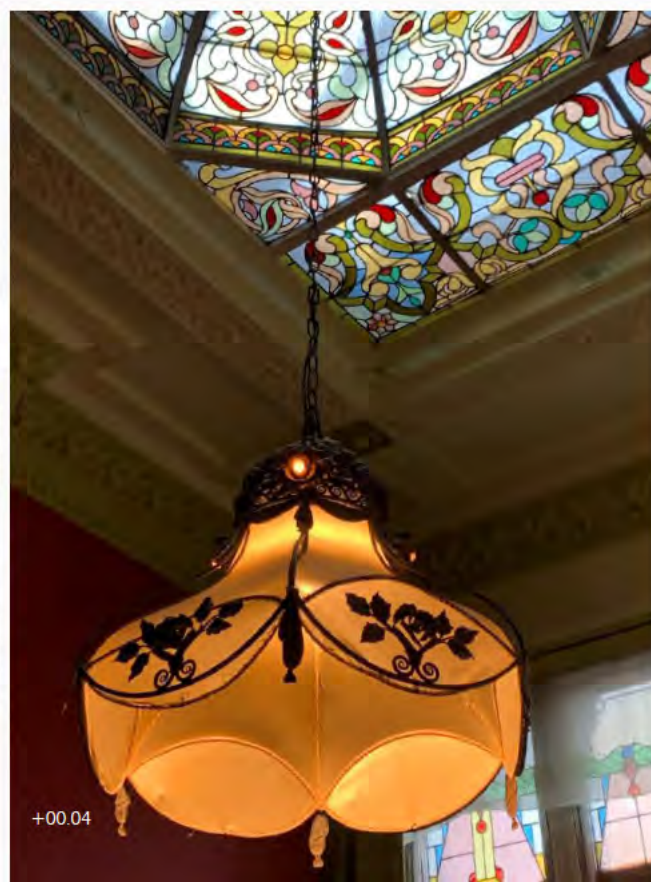
PATHOLOGIE

Er zijn een heel aantal uitgewerkte verlichtingsarmaturen aanwezig. We kunnen niet met zekerheid zeggen welke wel of niet origineel zijn.

In deze bouwperiode werd meestal nog verlichting op gas gebruikt. Echter waren deze woningen bedoeld voor de bourgeoisie waardoor de kans bestaat dat zij het privilege hadden om vroeg op de kar te springen toen eind 19de eeuw de elektrische verlichting op kwam.:

Hieronder een overzicht van de armaturen waarvan we vermoeden dat ze wél origineel zijn.

Er zijn naast de originele verlichtingsarmaturen ook heel wat recente storende armaturen, elektriciteitsleidingen en soms nogal ongelukkige geplaatste bakeliet schakelaars en stopcontacten op muren en plafonds.



VERWARMINGSELEMENTEN

Naast uiteraard de originele haarden, zijn een aantal **gietijzeren kolomradiatoren** aanwezig.

Echter doet de (vaak ongelukkige) positie van de (vernieuwde) leidingen vermoeden dat deze kolomradiatoren mogelijks niet origineel zijn en dus later werden bijgeplaatst.

In het souterrain staat een originele (hout)kachel.



SANITAIRE TOESTELLEN

In het toilet op de gang op het gelijkvloers (+00.09) is vermoedelijk een originele lavabo aanwezig.

Buiten aan de achterzijde van de woning, dicht bij de ingang naar het souterrain, vinden we een gelijkaardig ontwerp terug.



V.10. RECENTE BINNENAFWERKINGEN

Er zijn heel wat elementen toegevoegd aan de woning die het origineel plan niet respecteren of die qua afwerking storend zijn in de woning. Een aantal van deze gebouwelementen kwamen reeds aan bod.

Hieronder een overzicht van de meest storende:



+00.05 (nieuwe veranda):
recente binnenaafwerkingen op originele buitenwanden



+01.03
storende wandafwerkingen en vast meubilair



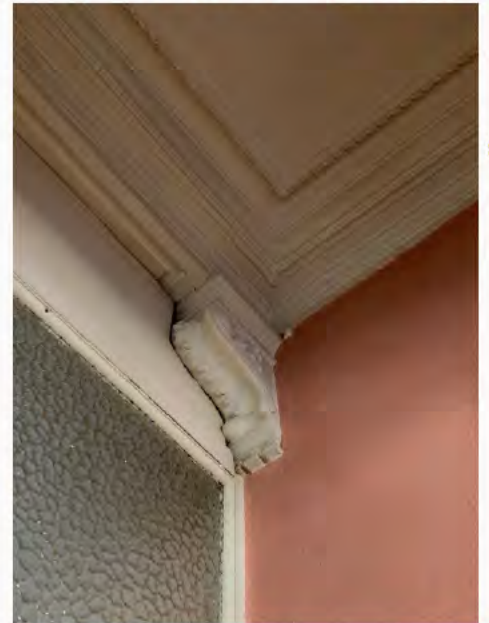
+00.02
een vroegere deuropening is dichtgemaakt met een vitrinekast



+01.06 nieuwe scheidingswand die de ruimte onlogisch indeelt; storende wand- en plafondaafwerkingen



+02.07 nieuw vast meubilair dat erg uit de toon valt



+01.04 weinig elegante aansluiting van nieuwe binnenwand op origineel pleisterwerk (zeer smalle voorzetwand)



+00.06 bouwspoor achter recente planchetten; originele afwerkingen mogelijks aanwezig achter verlaagd plafond



+00.07
plaatmateriaal met goedkope marmerimitatie (plastiek)



+00.04
storende niet-originele keuken in de Moorse kamer

De woning heeft een tuin die achteraan tot aan de spoorweg loopt, langs weerszijden begrensd door een muur. Er zijn diverse plantensoorten aanwezig, o.a. gras, struiken en bomen. Algemeen is de tuin eerder verwilderd.

De originele tuinaanleg of plantensoorten zijn niet gekend. Achteraan staat een houten tuinkotje dat niet origineel blijkt.

Wat betreft verharding richting de tuin, merken we allereerst een roodgeschilderde kleine trap op. Het is moeilijk te bepalen uit welk materiaal deze werd opgebouwd.

We vermoeden onderliggend eventueel blauwe natuursteen wegens gladde structuur onder de afschilferende verfde/cementering en naar referentie van de keldertrap.

De strook cementtegels die de tuintrap met de keldertrap verbinden werden vermoedelijk geplaatst samen met de aanleg van de kleine vijver

- *woekerende klimplanten nemen de tuin stilaan over en beklimmen ook de woning; er lijkt voorlopig nog geen schade aan originele gebouwdelen*

- *Japanse duizendknoop aanwezig in de spoorberm (zeer invasieve exoot!)*

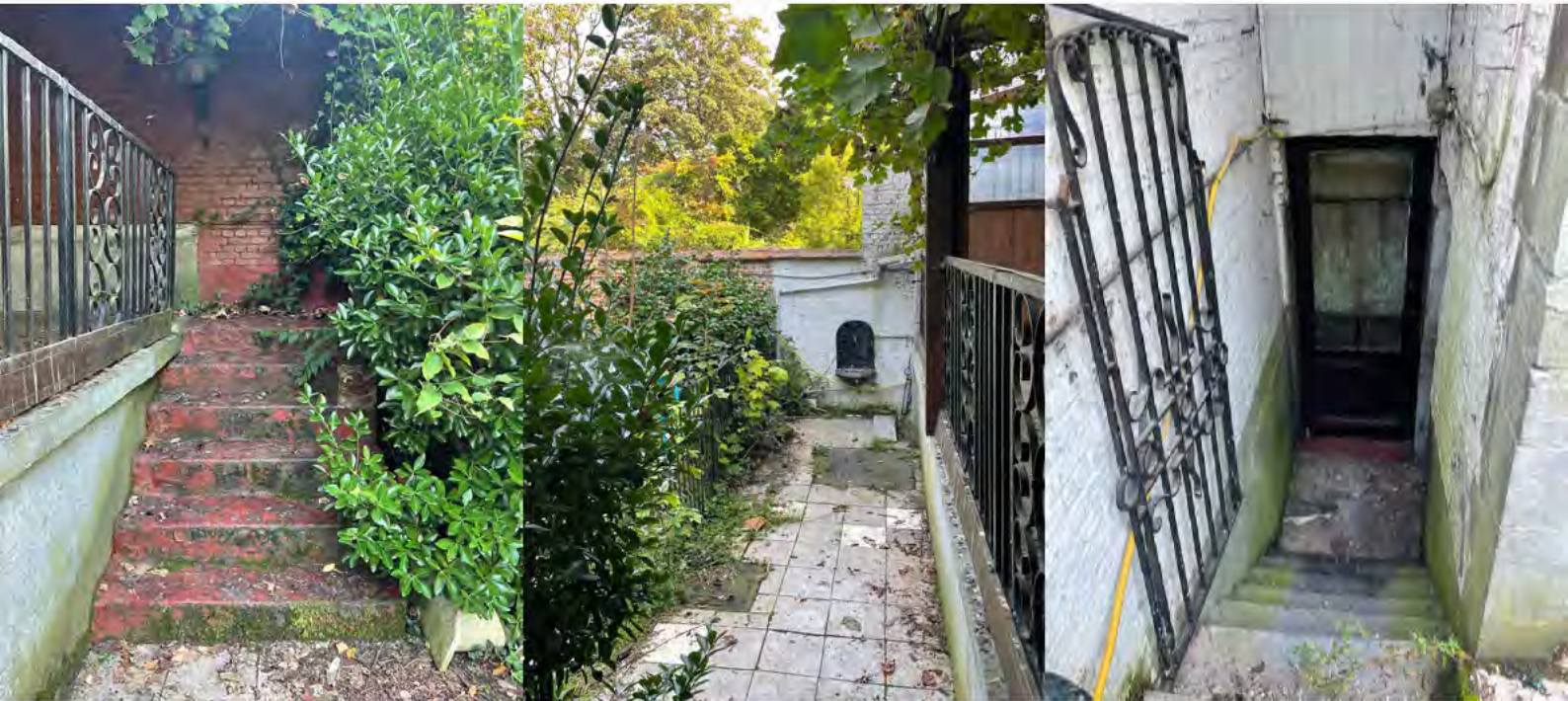








foto van het Agentschap Onroerend Erfgoed, 2011

In 1980 werd de wijk Zurenborg: deel Berchem beschermd als stads- of dorpsgezicht, omwille van zijn artistieke en historische waarde.

Vier jaar later werd de woning ook beschermd als monument, tevens omwille van de historische en artistieke waarde.

De motivatie in het beschermingsbesluit is als volgt:

“symmetrisch opgevatte groepsbebouwing in eclectische stijl naar ontwerp van Bilmeyer en Van Riel uit 1895. Representatief voorbeeld voor de groepering van meerdere woningen in de wijk. De bijhorende woning nummer 53 wordt voor bescherming voorgesteld in fase III.”

I. HISTORISCHE WAARDE

Beeldbepalend voor het samenhangend geheel Zurenborg.

De historische waarde wordt onder meer bepaald doordat de woning deel uitmaakt van de Transvaalstraat en Zurenborgwijk, die ontworpen en gebouwd werden als quasi één geheel, een toonbeeld van de rijke bourgeoisie in die tijd. Deze woningen werden geconcipieerd als ensemble, waarvoor bewust gekozen werd in deze buurt in functie van het bewaken van de architecturale kwaliteit. De verschillende ensembles die Bilmeyer en Van Riel bouwden in deze straat (én in andere straten in Zurenborg), onder andere de aangrenzende dubbelwoning 45-47, dragen in belangrijke mate bij aan de samenhang in de straat en de wijk. De rijkelijke architectuur herinnert aan de status van de originele bewoners. Het monumentale effect van de op zichzelf staande ensembles was een cruciaal element in het ontwerp van deze omgeving en integratie van groen paste perfect in deze coherente urbanistische visie. Als deel van de wijk is de woning van historisch belang voor de ontstaansgeschiedenis van deze 19de-eeuwse stadsuitbreiding, een algemene tendens in Antwerpen en Vlaanderen in de tweede helft van de eeuw.

Klassieke 19de-eeuwse burgerwoning.

Het gebouw is een zeer helder voorbeeld van de typologie van de burgerwoning aan het einde van de 19de eeuw:

- Een typische planlogica van die periode: een gevel van drie traveeën breed, met gang en traphal aan één zijde die alle verdiepingen ontsluit en een verlenging kent met achterbouw.
- Het gelijkvloers dient als pronkniveau: hier konden de rijke bewoners hun bezoek ontvangen in een enfilade van salon(s)/eetzaal en veranda. Deze waren vanuit de traphal bereikbaar via rijkelijk ontworpen toegangen.
- Een halfondergronds niveau of souterrain, met daglicht via de gevel. De kelder bood ondersteunende functies: voorraad, wijnkelder, meestal ook kolenopslag.
- Ondersteunende en ‘natte’ functies bevonden zich in de achterbouw: keuken, toilet(ten), wasplaats(en), linnenkasten,... vaak gestapeld in verschillende niveaus. Deze waren bereikbaar langs de trap via weinig prominente toegang.
- Het hoofdgebouw huisvestte op de verschillende niveaus de ‘droge’ functies: ruime slaapkamers en evt. een bureau.
 - Onder het dak bevonden zich zolder en mansardekamers, vaak voor het personeel.

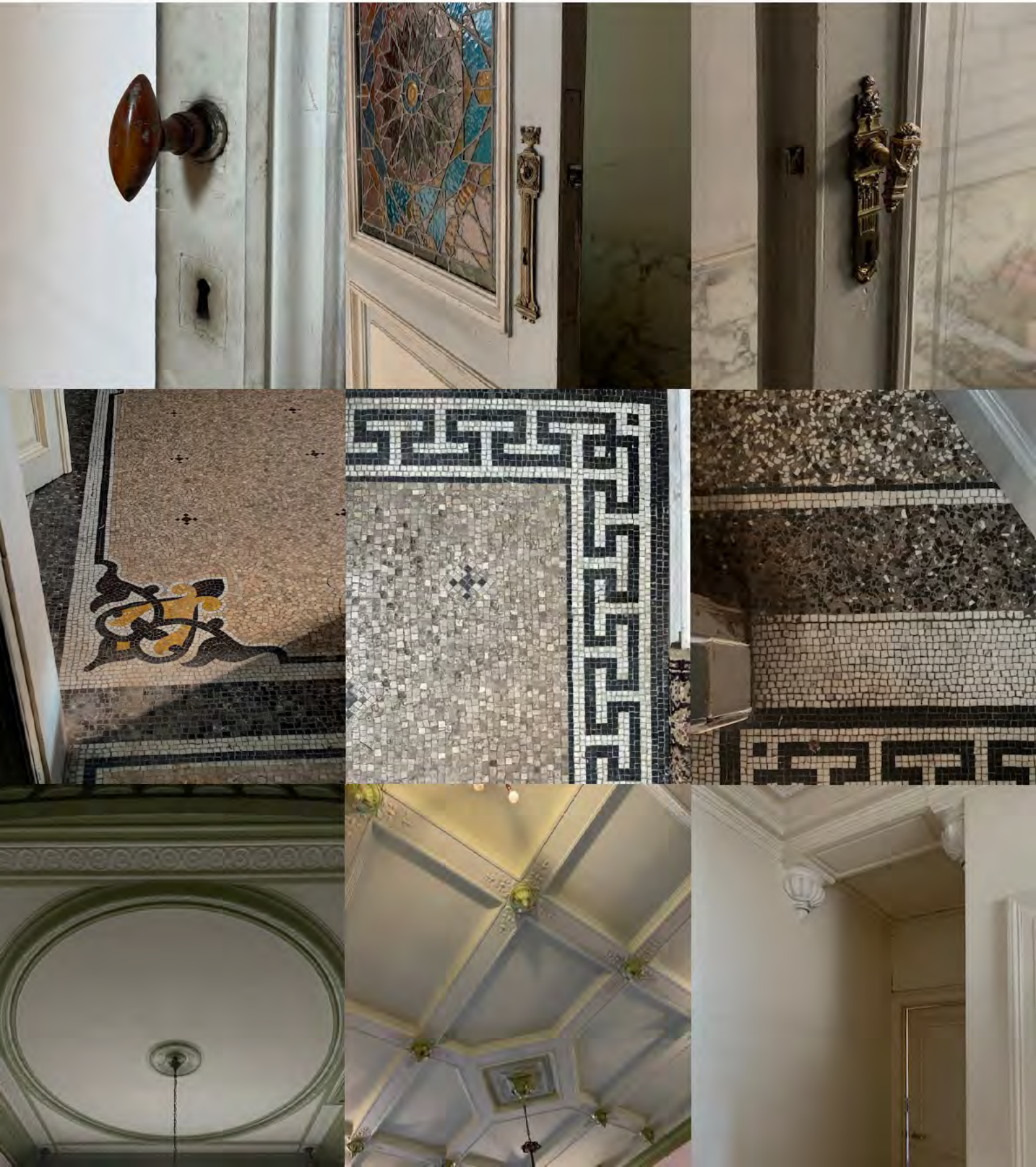
Een aangename, gezonde woning was cruciaal voor de bourgeoisie; dit was een weerspiegeling van hun welvaart. Architecturale kwaliteit, duurzaam bouwen en ambachtelijke kunde was hierbij vanzelfsprekend.

II. ARTISTIEKE WAARDE

In het totale ensemble is deze woning het minst gedecoreerd ontworpen; logisch aangezien de villa's aan weerszijden de beeldbepalende gebouwen van het geheel zijn.

De artistieke vrijheid van de architect en creativiteit in het ontwerp zien we echter onmiskenbaar en talrijk terugkomen in het interieur. Dit onder meer in volgende aspecten:

- Verschillende ruimtes kregen een eigen identiteit, door soms kleine variaties in afwerkingen (vb. wandtegels). Dit komt het meest tot uiting in het rijkelijk ontwerp van de ontvangstruimtes, waarbij elk vertrek zijn unieke identiteit en vormgeving heeft.
- Artistiek ontworpen glas-in-lood koepel en deurglas.
- Eik-imitatie in schilderwerk, een techniek die vandaag zeer zeldzaam is geworden
- Creativiteit in details, vb. de variërende vormgeving van deurbeslag doorheen de woning, kleine accenten in vloerafwerking,....
- ...



BEHEERSVISIE &
DOELSTELLINGEN



De **algemene beheersvisie** omvat het bewaren, onderhouden en in gebruik houden van het monument. Dit impliceert meer dan louter het onderhoud van de afzonderlijke erfgoedelementen. Om het onroerend erfgoed te kunnen bewaren is het nodig het in regel te stellen met andere doelstellingen, regelgevingen of het programma van eisen van de (toekomstige) gebruiker. Er dient steeds gezocht te worden naar een verenigbaarheid van deze doelstellingen.

Het behoud van de erfgoedelementen en onderdelen van het monument is een basisdoelstelling die echter niet uitsluit dat een ingreep aan deze gebouwdelen mogelijk is. Ingrepen aan originele elementen leiden niet per se tot een afname van erfgoedwaarde, op voorwaarde dat er voldoende aandacht is voor behoud van de basisprincipes van het originele ontwerp en de originele concepten.

I. BEHOUD VAN HET STRAATBEELD

Gezien de bescherming van de wijk Zurenborg als stadsgezicht en de ontegensprekelijke waarde van de bebouwing in deze straat in zijn totaliteit, is het van groot belang om het behoud van dit beeld te respecteren. De Transvaalstraat is, na de Cogels-Osylei, één van de meest opvallende straten in de wijk. De rijkelijke architectuur en herinnering aan de bouw van wijk als één geheel. Het spreekt voor zich dat een belangrijke doelstelling voor de straat, en dus ook voor dit monument, is om het uitzicht van het straatbeeld en dus specifiek de voorgevel, te bewaren.

II. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE GEBOUWINDELING

Dit betreft het maximaal behoud van de oorspronkelijke indeling, althans het behouden van de initiële planlogica, namelijk telkens een of twee voorkamers, één achterkamer, lineair achter elkaar georganiseerd, de trap aan de zijkant van de woning en telkens één ruimte in de achterbouw.

De doelstelling is om deze structuur enerzijds zo veel als mogelijk aan te houden en om bij ingrepen, als het gebruik en de invulling dit toelaten, anderzijds ook terug te grijpen naar deze structuur op de plaatsen waar deze verloren is gegaan. Dit wil zeggen ook de woning ook niet verder te ‘verknippen’ in kleinere ruimtes die in conflict komen met de ruimtelijkheid van de originele, vaak majestueuze, vertrekken.

III. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

Het behoud van het monument impliceert vanzelfsprekend het behoud en onderhoud van de erfgoedelementen. Concreet zijn dit regelmatige consolidatie-, restauratie- en herstellingswerken

Sommige erfgoedelementen zijn verdwenen of aangepakt op een manier die dermate afwijkt van de andere originele gebouwelementen dat ze de erfgoedwaarde van het gebouw verminderen. Bijkomend is dan ook de ambitie om bij toekomstige herstellingen en vervangingen zo veel als mogelijk terug te grijpen naar originele materialen en uitvoeringsmethoden of alleszins een aanpak die strookt met de oorspronkelijke concepten.

IV. VERBETERING & BEHOUD VAN DE BEWOONBAARHEID

Aangezien het ensemble van Bilmeyer en Van Riel intussen meer dan een eeuw oud is, is het evident dat het gebouw niet steeds voldoet of kan voldoen aan huidige eisen. Het bewoonbaar en leefbaar maken en houden van het gebouw is belangrijk om de toekomst ervan te verzekeren, maar moet uiteraard ook steeds afgetoetst worden aan de hierboven vermelde ambities. Op een aantal vlakken overlapt deze doelstelling qua concrete maatregelen uiteraard met de vorige doelstellingen (vb. instandhoudingswerken, onderhoud van de gebouwschil,...).

Ook op lange termijn zullen zich vragen als deze opwerpen in verband met het wonen op deze plaats. Dit betreft niet enkel wooncomfort, maar ook onderhoud en vernieuwen van de technische installaties, maatregelen voor het verbeteren van akoestische prestaties, evt. vernieuwen van het dakpakket i.f.v. strengere eisen, enz. Deze eisen en verwachtingen dienen steeds ontwerpmatig onderzocht te worden en uiteraard steeds afgewogen te worden in het kader van de impact op de erfgoedwaarden. Op basis van deze afweging worden verdere concrete maatregelen hetzij via toelatingsaanvraag, hetzij via omgevingsvergunning aangevraagd.



Dit hoofdstuk bevat concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersvisie en doelstellingen te bereiken. De werken zijn weergegeven in een tabel, waarbij wordt aangeduid met welke regelmaat deze werken uitgevoerd zullen worden en of er een vrijstelling van toelating van de werken wordt gevraagd. Bij werken waarvoor sowieso geen toelating aangevraagd dient te worden, wordt in de kolom vrijstelling van toelating “n.v.t.” vermeld.

Rood aangeduide elementen zijn het meest dringend in functie van het vermijden van vervolgschade aan het monument, de standzekerheid, bewoonbaarheid of veiligheid.

I. BEHOUD VAN HET STRAATBEELD

Deze doelstelling brengt geen specifieke maatregelen met zich mee. Het behoud van de voorgevel zit vervat in de maatregelen voor de andere doelstellingen.

II. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE GEBOUWINDELING

De eigenaar wil graag de volumes en inrichtingen die de originele indeling verstoren afbreken. Dit impliceert onder andere de afbraak van de recente veranda en afdakjes achteraan, inclusief storende balustrade van het terras. Ook het recent binnenmeubilair en alle niet-originele binnenwanden zullen verwijderd worden. *(zie ook aanduiding op plannen)*

III. BEHOUD & HERWAARDERING VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

Onder het motto ‘voorkomen is beter dan genezen’ zal er in grote mate ingezet worden te streven naar het correcte onderhoud van de waardevolle erfgoedelementen, de actieve conservering. Concreet gaat het vooral over het voorkomen en vertragen van vervalprocessen waarbij schade op (lange) termijn toeneemt, dit door correct onderhoud en regelmatige inspectie. Voor het duurzaam onderhouden van specifieke materiaalsoorten (ijzeren gevelelementen, terrazzovloeren, parket,...) is het steeds nuttig de onderhoudsfiches van Monumentenwacht te raadplegen.

Gezien de leegstand en de staat van sommige erfgoedelementen, is op dit moment ook conservatie en restauratie nodig. Bij conservatie gaat het om de acties die ervoor zorgen dat het aftakelingsproces van een object gestabiliseerd en/of vertraagd en zo mogelijk gestopt wordt. Restauratie, het wegnemen of ongedaan maken van schade, het terugbrengen van een object in zijn vroegere staat.

IV. VERBETERING & BEHOUD VAN DE BEWOONBAARHEID

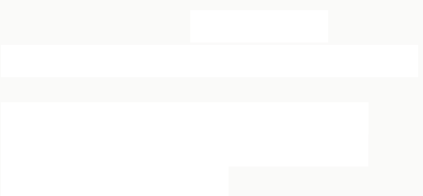
Onder andere volgende ingrepen worden op korte termijn overwogen in functie van deze doelstelling:

- isoleren van het dak
- vervangen van enkele beglazing door meer performant glas
- het terugbrengen / toevoegen van één of meerdere dakvlakramen
- vernieuwen van de volledige technische installatie (sanitair, verwarming en elektriciteit)
- nieuwe keuken en badkamers (2)

beheersmaatregelen		regelmaat	vrijstelling van toelating
0.	ALGEMEEN		
0.1	ASBEST		
0.1.1	-opmaak asbestinventaris & afbraak asbesthoudende materialen volgens de veiligheidsvoorschriften	eenmalig	n.v.t.
0.2	BIOLOGISCHE AANTASTINGEN		
0.2.1	-onderzoek en identificatie van de biologische aantastingen (zwammen en kevers), zodat de ernst en correcte aanpak kan bepaald worden	eenmalig	n.v.t.
0.2.2	-niet destructieve aanbevelingen van Monumentenwacht uitvoeren om verdere ontwikkeling van de biologische aantastingen te vermijden	eenmalig	n.v.t.
0.3	VOORONDERZOEKEN		
0.3.1	-wegnemen recente plafondplaten ivf controle toestand van de dakstructuur	eenmalig	n.v.t.
0.3.2	-vrijlegging en inspectie van het dak boven de Moorse kamer	eenmalig	n.v.t.
0.3.3	-stabiliteitsonderzoek, o.a. in functie van de schouwkanalen, dakstructuren, zettingsscheuren, troggewelven, stabiliteit van de erker	eenmalig	n.v.t.
0.3.4	-plaatsen van scheurmeters voor scheuropvolging	eenmalig	n.v.t.
0.3.5	-onderzoek consolidatie natuursteen (vooral de erker)	eenmalig	nee
1.	ONDERBOUW		
1.1	KELDER		
1.1.1	-inspectie van de kelders en monitoren vochtproblemen	jaarlijks	n.v.t.
2.	BOVENBOUW		
2.1	STRUCTURELE ELEMENTEN		
2.1.1	dragende muren in metselwerk		
2.1.2	houten verdiepingsvloeren		
	-inspectie en eventuele onderhoudswerken van houten roosterings	om de 10 jaar	n.v.t.
2.1.3	troggewelven		
	-inspectie en eventuele onderhoudswerken van de gewelven	om de 10 jaar	n.v.t.
	mogelijke onderhoudswerken:		
	- restauratie, ontroesten en herschilderen van ijzeren elementen	wanneer nodig	nee
	- baksteenherstel	wanneer nodig	nee
	- ...		
2.2	GEVELS, TUINMUREN, SCHOUWKANALEN		
2.2.1	baksteen- en natuursteenmetselwerk		
	-inspectie en eventuele onderhoudswerken van de gevels, tuinmuren, schouwkanalen,...	om de 6 jaar	n.v.t.
	mogelijke onderhoudswerken:		
	- kleine herstellingen barsten en scheurtjes met behoud van oorspronkelijke materialen en afwerkingslagen	wanneer nodig	n.v.t.
	- plaatselijk vervangen van baksteen en mortel in slechte bouwfysische toestand met behoud van oorspronkelijke materialen en afwerkingslagen (mortel met hydraulische kalk als bindmiddel)	wanneer nodig	n.v.t.
	- zacht en plaatselijk herstel van het voegwerk met behoud van oorspronkelijke materialen en afwerkingslagen	wanneer nodig	n.v.t.
	- plaatselijk herstel en consolidatie natuurstenen elementen met behoud van oorspronkelijke materialen en afwerkingslagen	wanneer nodig	n.v.t.
	- zachte gevelreiniging	eenmalig	nee
	- specifiek: structureel metselwerkherstel thv schouwkanalen en zettingsscheuren	eenmalig	nee
	- specifiek: vervangen muurpannen tuinmuur	eenmalig	nee
	- specifiek: natuursteenherstel/-consolidatie erker	eenmalig	nee
	- ...		
2.2.2	ijzeren elementen		
	-inspectie en eventuele onderhoudswerken aan ijzeren gevelelementen: luikbeslag, borstwerings, stalen liggers, diefijzers, zolenschrapers,...	om de 5 jaar	n.v.t.
	mogelijke onderhoudswerken:		
	- restauratie en herschilderen van ijzeren gevelelementen	wanneer nodig	nee
	- afbraak van storende of niet meer functionele ijzeren gevelelementen	eenmalig	nee
	- ...		
2.3	AFBRAAK VAN RECENTE VOLUMES		
2.3.1	-afbraak van niet-originele aanbouwen: dubbele veranda op het gelijkvloers	eenmalig	ja
3.	DAK		
3.1	DAKSTRUCTUREN		
3.1.1	-inspectie en eventuele onderhoudswerken aan daktimmerwerk.	om de 10 jaar	n.v.t.
	mogelijke onderhoudswerken:		
	- plaatselijk herstel van houten structurele dakelementen	wanneer nodig	nee
	- plaatselijk herstel van bebordingen en ander timmerwerk	wanneer nodig	nee
	- ...		
3.2	DAKBEDEKKING		
3.2.1	-inspectie en eventuele onderhoudswerken dakbedekkingen.	jaarlijks	n.v.t.
	mogelijke onderhoudswerken:		
	- restauratiewerken aan natuurleien: indien nodig leien en latwerk vervangen of herplaatsen, ontmossen op zachte wijze,...	wanneer nodig	nee
	- restauratiewerken aan metalen dakbedekkingen (koper): plaatselijke herstellingen, ontmossen op zachte wijze,...	wanneer nodig	nee
	- werken aan recente folies: plaatselijke herstellingen, ontmossen,...	wanneer nodig	nee
	- ...		
3.2.2	-herstel van originele dakbedekkingen: vervangen van recente folies door zink of koper.	eenmalig	nee

3.2.3	-isoleren van de daken	eenmalig	nee
3.2.4	-voorzien van ladder- en klimhaken of. voorschriften Monumentenwacht	eenmalig	ja
3.3	DAKWATERAFVOER & AANSLUITINGEN		
3.3.1	-inspectie en eventueel onderhoud aan dakgoten mogelijke onderhoudswerken: -vernieuwen of herstellen van loden en zinken slabben en loketten (schouwkanalen, dakkapellen,...) -schoonmaken van goten -vervangen van (onderdelen van) dakgoten: koperen bakgoten, houten bebording, gootklossen, kroonlijst,... -specifiek: herstellen bakgoten hoofdvolume: vernieuwen van koperen gootbekleding, corrigeren afschot, herstel of reconstructie van onderliggende kroonlijst en dakstructuur -specifiek: herstel Keulse goot -specifiek: vernieuwen van alle regenwaterafvoeren ~ ...	jaarlijks wanneer nodig 2x per jaar wanneer nodig eenmalig eenmalig eenmalig	n.v.t. n.v.t. nee nee nee nee
3.3.2	-herstel van originele aansluitingen -vervangen van aansluitingen uit epdm of andere door lood en/of zink/koper -herstel van de kroonlijst van de achterbouw (terugbrengen van de bakgoot) ~ ...	eenmalig	nee
3.4	DAKKAPELLEN & DAKLICHTEN		
	grotendeels opgenomen in de delen buitenschrijnwerk/dakaansluitingen, etc., specifiek:		
3.4.1	-dakkapel hoofddak: volledig herstel of reconstructie houten schrijnwerk	eenmalig	nee
3.4.2	-grondige restauratie van de glas-in-lood koepel	eenmalig	nee
3.5	AFBRAAK VAN RECENTE VOLUMES		
3.6	-afbraak van niet-originele daken: dak van de veranda (+00.05) en afdakjes tegen de achtergevel	eenmalig	ja
4.	GEVELSLUITING		
4.1	BUITENSCHRIJNWERK		
4.1.1	-naziht en eventueel onderhoud bestaand houten buitenschrijnwerk mogelijke onderhoudswerken, met behoud van oorspronkelijke materialen en afwerkingslagen: -plaatselijk herstel van onderdelen -vernieuwen van mastiek, kitwerken en gevelaansluitingen -onderhoud en smeren van beslag -herstel van gebroken beglazing ~ ...	om de 5 jaar wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig	n.v.t. n.v.t. n.v.t. n.v.t.
4.1.2	-herschilderen bestaand schrijnwerk na goedkeuring kleur door de erfgoedconsulent	om de 5 jaar	nee
4.1.3	-optimalisatie buitenschrijnwerk, vermoedelijk door vervangen	eenmalig	nee
5.	INTERIEURELEMENTEN		
5.1	VLOERAFWERKINGEN		
	-inspectie en eventueel onderhoud van vloerafwerkingen. mogelijke onderhoudswerken: -restauratie mozaïekvloeren: aanvullen/vastzetten van steentjes, scheurherstel,... -restauratie terrazzovloeren: aanvullen ontbrekende delen, scheurherstel,... -restauratie keramische tegelvloeren en plinten: vervangen of herplaatsen van gebarsten tegels, vernieuwen van voegen,... -restauratie eikenhouten parkets en plinten: herplaatsen latjes, herbevestiging nageltjes, opschuren, vernieuwen afwerkingslaag,... -restauratie plankenvloeren en plinten: herplaatsen planken, herbevestiging nagels, opschuren, vernieuwen afwerkingslaag,... -herschilderen van afwerkingen na goedkeuring kleur door de erfgoedconsulent ~ ...	om de 10 jaar wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig	n.v.t. nee nee nee nee nee nee
5.2	WANDAFWERKINGEN		
	-inspectie en eventueel onderhoud van wandafwerkingen. mogelijke onderhoudswerken: -restauratie wandpleister: scheurherstel, eindlagen, delen afkappen en vernieuwen indien in zeer slechte staat,... -restauratie van lambriseringen uit marmer, hout of pleisterwerk -restauratie van keramische wandtegels: vervangen of herplaatsen van gebarsten tegels, vernieuwen van voegen,... -restauratie van schouwmantels -herschilderen van afwerkingen na goedkeuring kleur door de erfgoedconsulent ~ ...	om de 10 jaar wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig wanneer nodig	n.v.t. nee nee nee nee nee
5.3	PLAFONDAFWERKINGEN		
	-inspectie en eventueel onderhoud van plafondafwerkingen. mogelijke onderhoudswerken: -plaatselijke herstellingen plafondpleister, moulures en uitgewerkte cassettes: herstel van haarbarstjes en scheuren, herpleisteren, herstellingen aan pleisterwerkdragers, delen afkappen en vernieuwen indien in zeer slechte staat,... -herschilderen van afwerkingen na goedkeuring kleur door de erfgoedconsulent ~ ...	om de 10 jaar wanneer nodig wanneer nodig	n.v.t. nee nee

5.4	BINNENSCHRIJNWERK		
	- inspectie en eventueel onderhoud van binnenschrijnwerk. mogelijke onderhoudswerken:	om de 10 jaar	n.v.t.
	- restauratie houten binnendeuren- en ramen en beslag	wanneer nodig	nee
	- restauratie houten raam- en deuromlijstingen en venstertabletten	wanneer nodig	nee
	- restauratie houten lambriseringen	wanneer nodig	nee
	- restauratie houten vaste kasten	wanneer nodig	nee
	- herschilderen van binnenschrijnwerk na goedkeuring kleur door de erfgoedconsulent	wanneer nodig	nee
	- restauratie van glas-in-lood	wanneer nodig	nee
	- ...		
5.5	TRAPPEN		
	- inspectie en eventueel onderhoud trappen. mogelijke onderhoudswerken:	om de 10 jaar	n.v.t.
	- restauratie van houten trappen: houtherstel, vervangen van onderdelen, opschuren en herschilderen,...	wanneer nodig	nee
	- restauratie van marmeren trappen	wanneer nodig	nee
	- restauratie van natuurstenen trappen	wanneer nodig	nee
	- ...		
5.6	AFBRAAK VAN RECENTE BINNENAFWERKINGEN		
	- afbraak van storende interieurafwerkingen	eenmalig	nee
6.	TECHNIEKEN		
6.1	SANITAIR		
6.1.1	- restauratie van originele verwarmingselementen, en in gebruik stellen of aanpassen naar huidige technische installaties		
6.1.2	- volledig vernieuwen van de sanitaire installatie	eenmalig	nee
6.1.3	- regenwaterrecuperatie: o.a. voorzien van een regenwaterput	eenmalig	nee
6.2	ELEKTRICITEIT		
6.	- restauratie van originele verlichtingsarmaturen, en in gebruik stellen of aanpassen naar huidige technische installaties		
6.1.1	- volledig vernieuwen van de elektrische installatie	eenmalig	nee
7.	TUIN & BUITENAANLEG		
7.1	- opkuis van de tuin en weghalen van woekerende en invasieve plantensoorten	eenmalig	ja
7.2	- snoeien van woekerende planten	jaarlijks	ja



In eerste instantie is de bedoeling van de eigenaars om het gebouw bewoonbaar te maken. Om dit te bereiken zullen op korte termijn een heel aantal herstellings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden. In deze werken zullen een deel restauratiewerken vanuit de lijst met maatregelen in het vorige hoofdstuk worden opgenoemd, aangezien voor de aankoop van de woning beroep werd gedaan op de verlaging van het verkooprecht op beschermde monumenten van de Vlaamse overheid.

Hiervoor zullen de nodige toelatingen en/of vergunning aangevraagd worden bij het agentschap en/of de stad. In de lijst met maatregelen werden reeds enkele zaken aangeduid als ‘vrijgesteld van toelating’ om op die manier een vlotter verloop van een aantal werken toe te laten. Dit zijn ons inziens werken die de erfgoedwaarde van de woning ten goede komen, zoals de afbraak van storende recente elementen.

De verdere zorg voor het monument impliceert regelmatig onderhoud zoals vermeld in het vorige hoofdstuk. Zoals aangegeven in de richtlijnen van het agentschap dient hiervoor een **onderhoudslogboek** bijgehouden te worden die een zesjaarlijkse evaluatie inhoudt van het beheersplan. Het onderhoudslogboek geeft een overzicht van de staat van alle beschermde onderdelen. Dit kan bestaan uit een rapport van de dienst Monumentenwacht (exterieur én interieur) en/of aanvullende inspectie door een deskundige of erfgoedarchitect. Het bevat ook een lijst met de maatregelen en onderhoudswerken die uitgevoerd werden tijdens de voorbije zes jaar.

Verder kan voor toekomstige onderhouds- en herstellingswerken beroep gedaan worden op erfgoedpremies via standaardprocedure.

Vanaf zes jaar na goedkeuring van het beheersplan, na het eerstvolgende onderhoudslogboek, kan indien het gebouw goed onderhouden werd ook beroep gedaan worden op een aanvullende premie voor goed onderhoud.



EXTRA TOEVOEGINGEN



- I. Inspectieverslag Monumentenwacht (2023)
- II. Plannenset bestaande toestand (incl afbraak)
-- alle elementen in roze gearceerd worden afgebroken
- III. Rapport Patrimoon (vooronderzoeken)