

BEHEERSPLAN

Huis De Meerminne

Aalst



Opdrachtgever:

Meerminne bvba

Gentsestraat 20, 9300 Aalst

Ontwerper:

W.A.R.R.P. architectenvennootschap bv-bvba

Gebuurweg 13, 9260 Aalst

053 62 90 99

info@warrp.be

www.warrp.be

Datum ingediend voor preadvies OE: 08/12/2021

Datum ter goedkeuring ingediend: 20/12/2024

INHOUD

Inhoud.....	0
1. Identificatie.....	4
2. Historische nota.....	6
2.1. Aalst.....	6
2.2. Kerkstraat.....	7
2.3. Ontstaan van Huis De Meerminne in de 15 ^{de} eeuw.....	7
2.4. Huis De Meerminne in de 16 ^{de} -18 ^{de} eeuw.....	10
2.5. Huis De Meerminne in de 19 ^{de} -21 ^e eeuw.....	16
3. Inventarisatie huidige toestand.....	22
3.1. Exterieur.....	22
3.1.1. Dakbedekking en regenwaterafvoer.....	22
3.1.2. Gevelafwerking.....	24
3.1.3. Buitenschrijnwerk.....	25
3.1.4. Aanbouw en bijgebouwen.....	26
3.2. Interieur.....	27
3.2.1. Kelder.....	27
3.2.2. Gelijkvloerse verdieping.....	27
3.2.3. Eerste en tweede verdieping.....	28
3.2.4. Zolder.....	29
3.2.5. Technieken.....	30
3.3. Conclusie inventarisatie.....	31
4. Erfgoedwaarden.....	32
5. Beheersvisie en doelstellingen.....	33
5.1. Visie op het beheer.....	33
5.2. Beheersdoelstellingen.....	33
6. Maatregelen.....	34
6.1. Eenmalige werken.....	34
6.2. Terugkerende werken.....	37
7. Opvolging en evaluatie.....	38
7.1. Korte termijn: instandhoudingswerken.....	38
7.2. Middellange termijn: restauratie en renovatie.....	38
7.3. Lange termijn: onderhoud.....	38

8.	Extra toevoegingen	39
9.	Bibliografie	40
9.1.	Archief	40
9.1.1.	Stadarchief Aalst	40
9.1.2.	Kadasterarchief Gent (KAG)	40
9.2.	Websites	40
9.3.	Geraadpleegde documenten	41

1. IDENTIFICATIE

Naam Onroerend Erfgoed:

Huis De Meerminne

Adres:

Kerkstraat 20,
9300 Aalst

Datum en inhoud beschermingsbesluit:

Besluit ID 3236, 23/10/1997

Beschermingsstatuut:

Beschermd monument: De bescherming omvat het classicistisch huis De Meerminne, gedateerd 1779 in het fronton. Huis De Meerminne is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.

Afbakening beheersplan:

Aalst, 1^e afdeling, sectie A, nr. 877d (zie plan)



Doel van het beheersplan:

Het gebouw staat al een aantal jaren leeg en is in verval. De huidige eigenaar wil het gebouw herbesteden als horecapand met bovenliggende woning. Het gebouw zal bouwkundig volledig geïnspecteerd en gerestaureerd worden.

Bijkomende besluiten:

- Vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden: Historische stadskern van Aalst
- Unesco werelderfgoed bufferzone van 04-12-1999 tot heden: Het schepenhuis met belfort van Aalst is erkend als werelderfgoed. Rondom het schepenhuis en belfort werd deze bufferzone afgebakend.

Eigenaar en opdrachtgever beheersplan:

Meerminne bvba

Gentsestraat 20, 9300 Aalst

0478 37 95 98



Ontwerper:

W.A.R.R.P. architectenvennootschap bv-bvba

Gebuurweg 13, 9260 Wichelen

053 62 90 99

info@warrp.be

2. HISTORISCHE NOTA

In de historische nota wordt op basis van cartografische bronnen en beperkt archivalisch onderzoek (kadasterarchief, archief Onroerend Erfgoed, stadsarchief Aalst¹) de historiek van Huis De Meerminne weergegeven.

2.1. AALST

Aalst is ontstaan op een vanouds bewoonde plaats met prehistorische elementen (de naam “al-ust” is jong-prehistorisch, de site Hunnegem aan de Molenbeek), Gallo-Romeinse elementen (heirbaan Asse-Gent over de Kerkstraat, “Hof ten Berge” met oude funderingen) en verspreide merovingische nederzettingen. Onder Karel de Grote ontstond, naar de bepalingen van de “Capitulare de Villis”, het Zelhof, een eerste invloedrijke pre-stedelijke kern aan de Dender, wiens groei gestimuleerd werd door de nieuwe landweg Keulen-Brugge. De oudste historische kern van Aalst is gelegen op de linkeroever van de Dender, op de overgang tussen de leem- en de zandleemstreek. De middeleeuwse stad heeft zich ontwikkeld op de plaats waar een noordoostelijke uitloper van een leemrug een steilrand vormt met het alluviaal gebied van de Dender, waardoor de bedding van de rivier er zeer dicht tegen de leemrug aanleunt, en waar zich waarschijnlijk al van oudsher een belangrijke oversteekplaats bevond. Midden 11de eeuw richtte de Vlaamse Graaf een burcht op tussen de Dender en de oude Dender tegenover het Zelhof. Dit bracht een bloeiende handelseconomie van het Portus aan de Werf met zich mee, terwijl het Zelhof langzaam verviel. Tot dan hoorde Aalst tot de Pagus Bracbatensis en volgde de vertraagde ontwikkeling van de Brabantse steden. De groeiende kern aan de Dender breidde zich uit naar de Grote Markt waarop de oude straten uitliepen. Begin 12de eeuw was dit gebied omwald en bezat vijf stadspoorten (Katte-, Molen-, Nieuwpont- en Zoutstraatpoort). De belangrijkste bedevaartweg, de latere Kapellestraat, naar de H. Ursmaruskapel buiten de nederzetting, ging door de Kapellepoort. De Graven van Aalst schonken een stadskeure in 1160 en kozen de stad als hoofdplaats van een heerlijkheid. In 1241 stonden de Graven van Vlaanderen het Zelhof af om een gasthuis te bouwen en stonden ze ook grond af voor de oprichting van een Vlees- en Graanhalle op de huidige Sint-Maartensplaats. De agglomeratie vertoonde begin 13^{de} eeuw een driehoekige vorm. De basislijn werd gevormd door de Dender en huidige Onderwijsstraat, twee hoeken aan Werf en Academieplaats en bovenhoek in de nabijheid van de Grote Markt. De Molenstraat verbond de handelsnederzetting van de Werf met de hoofdweg (Kattestraat).

In de 14de eeuw toont de stad een radiaalconcentrisch stratenpatroon rondom de Grote Markt en een behoorlijke versterking. De stedelijke identiteit werd verder onderstreept door de vestiging van allerlei ambachten, zoals leerlooiers, die al vanaf de late 12de eeuw archeologisch aangetoond kunnen worden, metaalbewerkers (vanaf de 13de eeuw) en pottenbakkers (14de eeuw), en de stichting van de schuttershoven van Sint-Joris en Sint-Sebastiaan, die respectievelijk als kruisboog- en als handboogschutters een belangrijke rol speelden in de stedelijke milities. De stichting of de verplaatsing van verschillende kloosters (karmelieten, kapucijnen, zwartzusters, wilhelmieten) binnen de muren vanaf de 15de eeuw benadrukken deze stedelijke ontwikkeling. Gedurende de 15de eeuw kreeg de stad een nieuw schepenhuis met belfort en werd de bouw van de Sint-Martinuskerk aangevat.

Meermaals woedde de pest en werd de stad getroffen door vernieling, ondermeer door de Gentenaars (1380), door de Spaanse (1576) en de Hollandse (1645) troepen, zodat het versterkingsstelsel herhaaldelijk wederopgebouwd werd tot de Franse maarschalk Turne het in 1667 liet vernietigen samen met het grootste deel van de bebouwing, zodat slechts weinig architectuur van voor die tijd is bewaard gebleven. De laatmiddeleeuwse omwalling heeft echter een stevige stempel gedrukt op de

¹ Met dank aan Wilfried Vernaeve die zijn resultaten van het huizenonderzoek deelde.

vormgeving van de stad, die tot op heden nog zeer goed in het stratenplan (en de benaming van de straten) merkbaar is.

Gedurende de 18^{de} eeuw werd de baan Brussel-Aalst-Gent aangelegd en de Dender gedeeltelijk gekanaliseerd. De vesten werden verder afgevoerd zodat Aalst een open stad werd. Onder meer de Karmelietenvest en de Molenstraat werden bebouwd. Door de afbraak van een groot aantal kloosters na de Franse Revolutie ontstonden grote pleinen binnen de mazen van de radiaalconcentrische aanleg.

In 1830 kwam het huidige stadhuis tot stand en in 1836-1841 de eerste geurbaniseerde stadsuitbreiding. Pas vanaf 1856 kon de echte industrialisatie beginnen dankzij de spoorlijn Brussel-Aalst-Gent. De kanalisatie van de Dender werd voltooid en het spoorwegnet verder uitgebreid. Er ontwikkelden zich diverse takken van textielnijverheid, lederverwerking, schoennijverheid, brouwerijen, mouterijen, stokerijen...²

2.2. KERKSTRAAT

Vroeger zogenaamde “Kerkhofstraat” (tot ca. begin 19^{de} eeuw, op het primitief kadasterplan ca. 1830-1833 was al sprake van Kerkstraat), wijzend op de belangrijke functie als verbinding tussen de Grote Markt en de Sint-Martinuskerk met omliggend kerkhof. Ligging overeenkomend met de heirweg Gent-Asse.

In het tweede kwart van de 15^{de} eeuw vermelding van kasseiing. Vanaf het begin van de 15^{de} eeuw wijzen talrijke huisnamen in de stadsrekeningen en schepenboeken op haar doorlopende dubbele rol als verblijfplaats van voorname families en buurt van nering en hantering.³

2.3. ONTSTAAN VAN HUIS DE MEERMINNE IN DE 15^{DE} EEUW

De vroegste geschiedenis van Huis De Meerminne is gebaseerd op het onderzoek dat Wilfried Vernaeve uitvoerde⁴. Hierbij werd uitgegaan van de Aalsterse Wettelijke Passeringen of Schepenakten die beginnen in het jaar 1400. De oudste vermelding van de “Meerminne” in de Kerckhofstraat dateert van 1406. Zijn onderzoek loopt tot het einde van het ancien régime (1795). Volgend overzicht geeft een overzicht van de eigenaars volgens het register van huisgelden.

Datum	Eigenaar	Bron
13-01-1406		1124-f 84
03-04-1408		1125-f 13
05-11-1412	Cornillys VAN OEST gheseit POPS	1127-f 25
07-03-1415	Cornillis VAN OEST gheseit POPPE	1128-f 28v
1458		1164-f 29v
22-07-1473	Joos DE SMET, onderbaljuw van Aalst	1174-f 36
05-10-1475	Joos DE SMET, baljuw van Aalst (†) (x Margriete POLETS)	1176-f 3v

² Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Aalst [online] <https://id.erfgoed.net/themas/13408> (Geraadpleegd op 05-08-2021); Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Historische stadskern van Aalst [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140017> (Geraadpleegd op 05-08-2021).

³ Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Kerkstraat (Aalst) [online] <https://id.erfgoed.net/themas/172> (Geraadpleegd op 05-08-2021)

⁴ Niet uitgegeven onderzoek.

23-10-1475	Wezen Joos BLANCKAERTS alias NAUSNIDERS (?) □ Uutcoope Mr. Cornillis VAN HOREMBEKE	1176-f 21v
26-09-1477	Mr. Cornelys VAN HOOREMBEKE	1178-f 17
1477	Mr. Cornelis VAN HOOREMBEKE	1981-f 37
04-08-1494	Mr. Cornelis VAN HOOREMBEKE	1195-f 112
1496	Mr. Cornelis VAN HOREMBEKE	1982-f 37
06-03-1501	Mr. Cornelis VAN HOOREMBEKE	1193-f 133
23-12-1502	Mr. Cornelis VAN HOORENBEKE	1195-f 48
05-04-1505	Mr. Cornelis VAN HOOREMBEKE	1196-f 66v
03-01-1532	Willem DE TEEMPST	1221-f 68v
01-04-1532	Willem DE TEEMPST	1222-f 10
17-04-1534	Willem DE TEMPST	1224-f 11
25-03-1551	Pieter VAN DEN BOSSCHE alias DE BOYST (†)	1239-f 101v
03-06-1581	Anna VAN DEN BOSSCHE	1268-f 59v
07-03-1582	Anna VAN DEN BOSSCHE erfg. Jacob VAN DEN BOSSCHE alias De BUYST & wed. Gillis VAN MIGGRODE ↓ Verkoop (1/2) Elisabeth sMEYERS, wed. Jacob VAN DEN BOSSCHE alias DE BUYST	1269-f 45
1585		1271-f 34
02-06-1592	Gheerardt STALINS (x Cathelyne COENE, wed. Joos VAN STEERTEGHEM)	1278- 5
16-11-1594	Gheeraert STALINS (x Cathelyne COENE) ↓ Verkoop Jan DE MAN fs Joos	1280-f 31
1602	Jan DE MAN	265-P 9
03-12-1603	Jan DE MAN fs Joos ↓ Verkoop Anthoin CARITE	1289-44
03-08-1623	Anthoon CARITE	1308-8
15-06-1662	Michiel CHARITE	1350-29
1672-73	Erfg. Michiel Carrete	264-339
1673	Erfg. Michiel Charite	268-P 9
juni 1676	Erfg. Michel CHARITE	1355-55
21-10-1679	Maria CHARITE fa Michiel, Matthias CHARITE, Simon Ignatius DE CONINCK, wedr. Anthonette CHARITE, Josina CHARITE, wed. Charles DE LAMARS	1357-36
20-03-1696	Erfg. Anna MERCHY, wed. Anthony CHARITÉ □ Openb. verkoop Jan TACK	1365-61
03-01-1707	Jan TACK	1371-40

23-08-1707	Erfg. Hieronymus TKINT (x Elisabeth VAN DEN ABEELE)	1371-82
21-01-1711	Jan TACK	1374-90
04-02-1711	Wed. Jan TACK	1374-96
25-06-1712	Jan TACK	1376-16
12-12-1716	Jan TACK (†)	1379-91
16-09-1723	Wezen Jan TACK	1383-144
28-11-1741		1396-151
18-03-1743	Jan TACK, schepen Aalst ↓ Verkoop Jan Bapt. DE HERDT, vry koopman	1397-14
23-03-1743	Jan Bapt. DE HERT, vry koopman	1397-15
29-11-1746	Jan Bapt. DE HERT	1398-94 1398-95
22-09-1747	Jan Bapt. DE HERT	1398-190
23-11-1752	Jan Bapt. DHERDT, koopman	1401-237
30-06-1777	Jan Bapt. DHERDT	1416-32
24-09-1791	Jan Bapt. DHERDT	1427-172
1793	Jan Bapt. DHERT	279-P 9
?	J.B. DHERT	[264-339] A 273

Enkele teksten vermelden De Meerminne, maar geven geen bijkomende informatie over het uitzicht of de opbouw.

07-03-1415 (f 28v)

Alse vanden ... erfeghescheede ghehouden ten versoucke ... van partijen tusschen Cornillise Van Oest gheseit Poppe alse vander stede die men heet de Meerminne an deen side ende Janne Morrekine, Janne Bierlinc ende Gillise Van Hoese alse vander stede die Willems sGraven was an dander side ... de gheene die woenen sal up de stede die Willems sGraeven was sal moghen putten uute den putte die tusschen beide de steden staet also vele waerts alse hi verorbouren wile ... 7-3-1414 [= 1415 n.s.]

22-07-1473 (f 36-36v)

... Joos De Smet, onderbailliu van Aelst, ... kende vercocht hebbende ... Adriane Vanden Voorde fs Pieters 30 s. gr. ... tsrs. lyfrenten ten live vanden zelve Adriaen ende ... van Lysbetken sBackers zinen wyve ... / ... bezet ... up deen heelft vander stede die men heet de Meerminne ... in de Kerchofstrate daer hy ... up woent, Item up de stede huus ende erve daer naest gheleghen gheheeten tPaerdekin, Item ... up eenen mersch ... binnen ... Aelst achter Ghiselbrecht sLuus stede was ... 22 ... hoymaent [14]73

26-09-1477 (f 17-17v)

... meester Cornelis Van Hoorembekende kende ... vercocht hebbende ... Heinricke Vander Heyden eene stede huus ende erve ... inde Kerchofstrate gheheeten tPardeken, tusschen den huuse ... vander Meerminnen an deen zide ende den huuse ... vander Catten an dandre, nu ... toebehoorende alle beede de voorn. meester Cornelise ... omme ... 28 £ gr. ... eens ... met condicien dat Henric beloofd heeft te doen afslutene den voorn. meester Cornelise eenen ganc van up den slotstyl vanden ... huuse vanden

Pardekene ..., Item zo ne mach ... Heinric zyn cokene niet voordre maken dan tot den uutersten comter ter strate waert vander veynstre vanden cokene vander Meerminnen ... 26-09 [-1477] ...

2.4. HUIS DE MEERMINNE IN DE 16^{DE}-18^{DE} EEUW

Enkele plannen uit deze periode schetsen een beeld van Aalst en het projectgebied⁵. Het stadsplan van Jacob Van Deventer uit het midden van de 16de eeuw (ca. 1565) toont bebouwd gebied⁶. Ook op het plan van Braun en Hogenberg uit 1588 is bebouwing te zien aan deze straat⁷. Het gaat deels om woningen die parallel aan de straat liggen, deels om woningen die haaks op de straat staan. Het binnengebied bestaat uit tuinen en enkele bijgebouwen.

Op het plan van Blaeu (1612-1613) en Janssonius (1624-1648) naar een plan van Guicciardini zijn ter hoogte van de Kerkstraat verschillende huizen weergegeven die parallel aan de straat liggen en achterliggend een tuin hebben. Het plan van Sanderus (ca. 1641) geeft voor het eerst de Rozemarijnstraat weer⁸. De Kerkstraat staat ook hier weergegeven als een bebouwde straat.

Op de Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden en het Prinsbisdom Luik (1777), ook wel Ferrariskaart genoemd, is aan de Kerkstraat bebouwing weergegeven. Het binnengebied bestaat uit tuinen.

⁵ De exacte locatie van Huis De Meerminne kan op deze plannen niet weergegeven worden. Er werd dan ook gekozen om globaal het bouwblok van de Kerkstraat aan te duiden. Huis De Meerminne moet ongeveer op de lijn liggen met de oostelijke rooilijn van het zuidelijk gelegen bouwblok.

⁶ MADRID, Biblioteca Nacional de España, MS Res 200, nr. 36, imagen 78, <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000043514&page=1>.

⁷ Sanderus, 2021, <https://sanderusmaps.com/our-catalogue/antique-maps/europe/belgium-cities/old-antique-plan-of-aalst-by-braun-hogenberg-25358>.

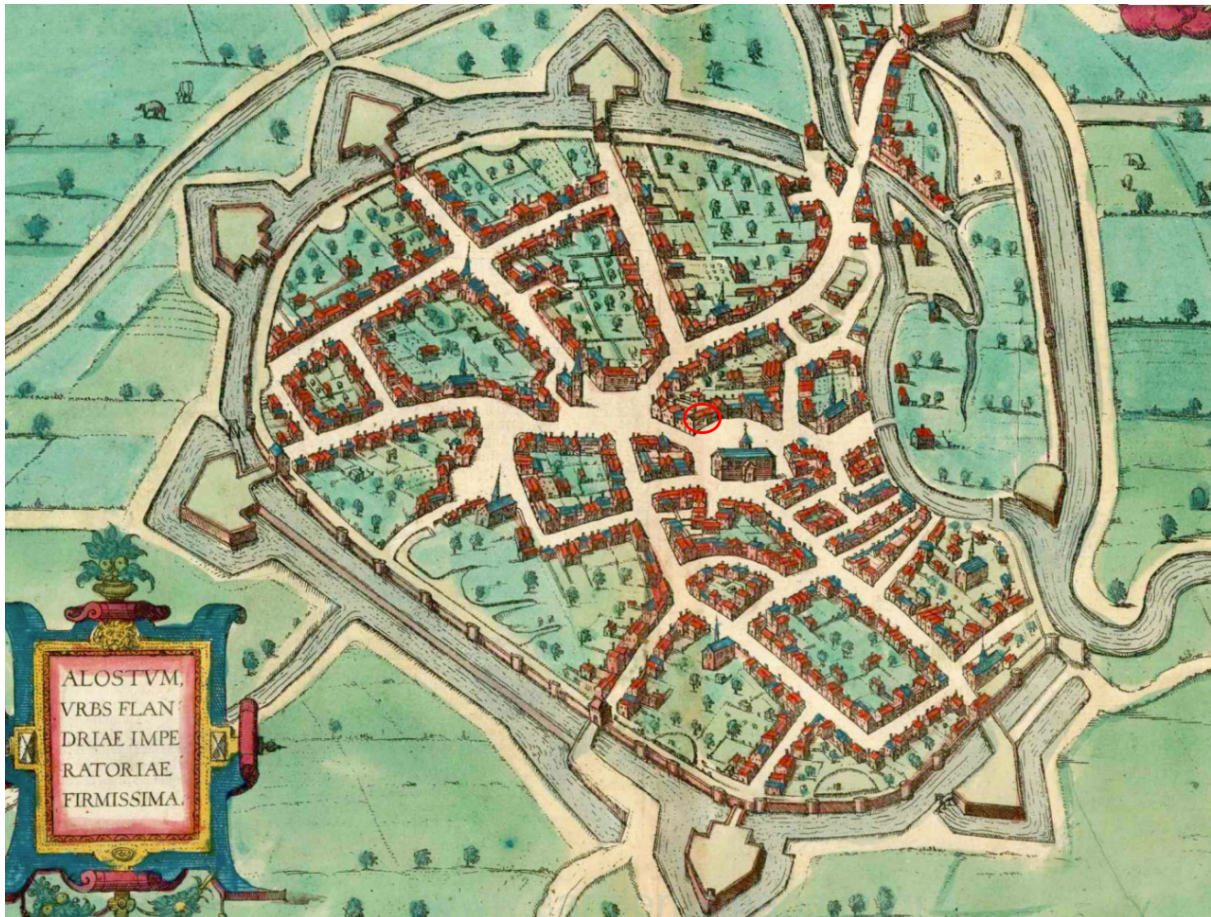
⁸ Sanderus, 2021, <https://sanderusmaps.com/our-catalogue/antique-maps/europe/belgium-cities/old-antique-plan-of-aalst-by-a-sanderus-25271>.



Figuur 1: Plan van Jacob Van Deventer, ca. 1565, met aanduiding van het bouwblok. (Biblioteca Nacional de España)



Figuur 2: Detail plan van Jacob Van Deventer, ca. 1565, met aanduiding van het bouwblok. (Biblioteca Nacional de España)



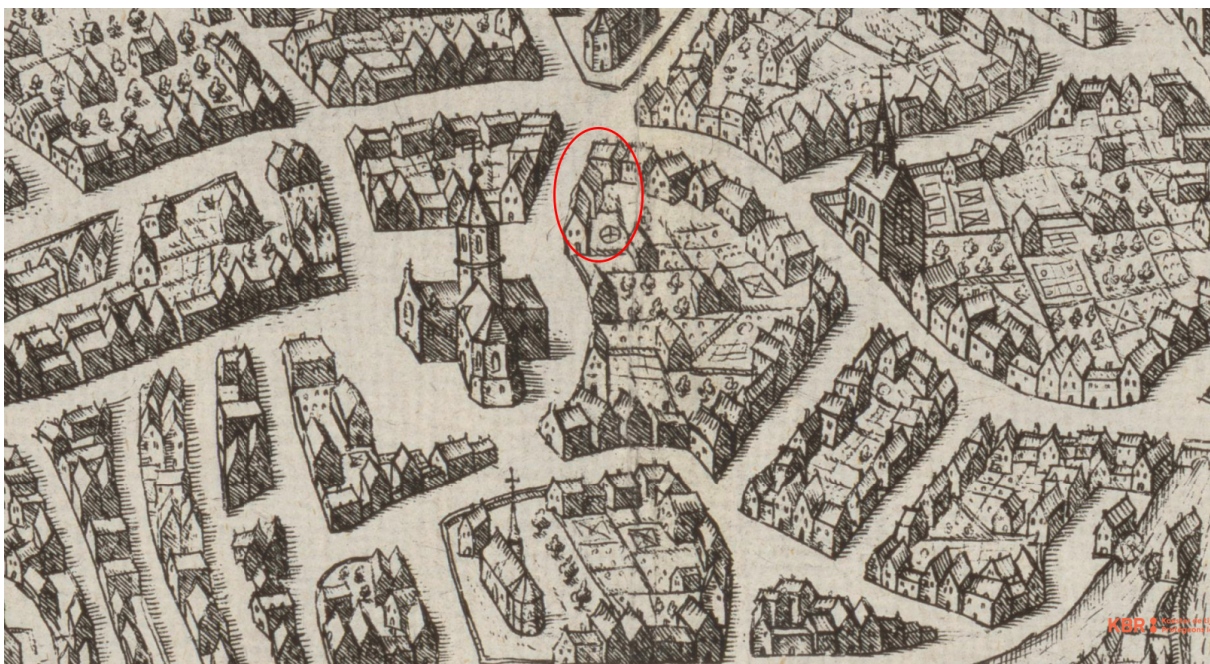
Figuur 3: Plan van Braun en Hogenberg, ca. 1588, met aanduiding bouwblok. (Sanderus 2021a)



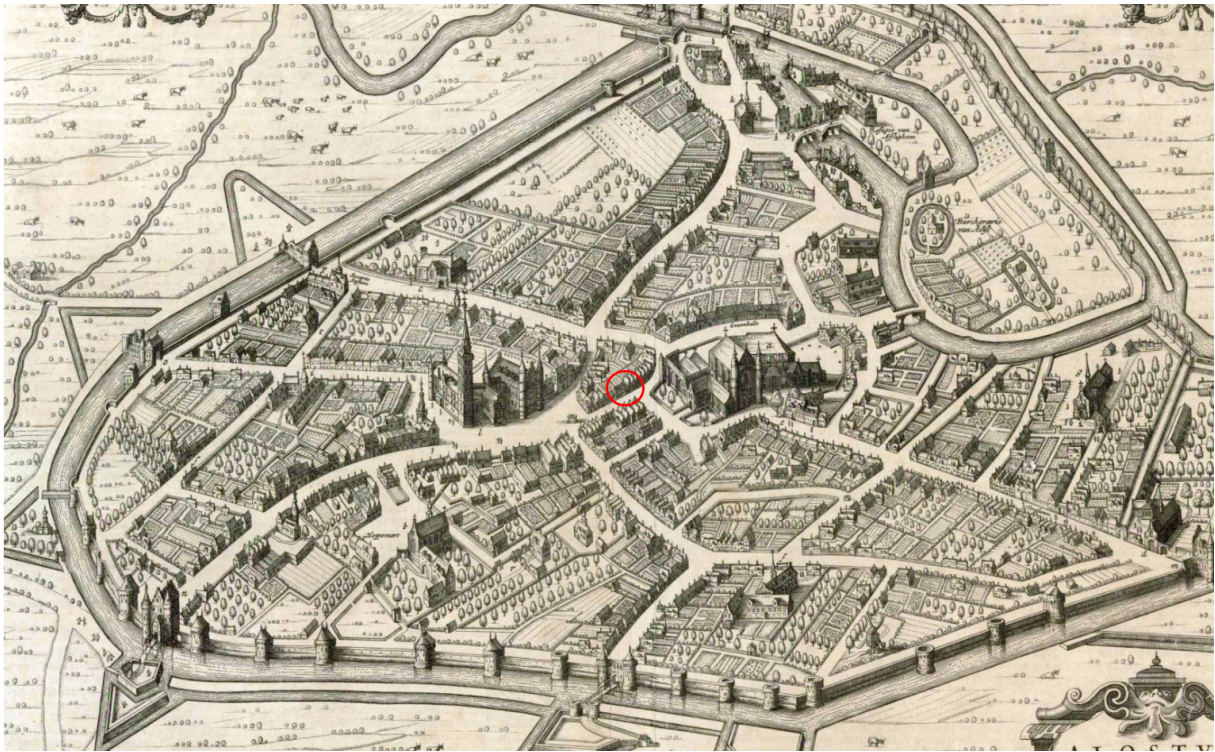
Figuur 4: Detail plan van Braun en Hogenberg, ca. 1588, met aanduiding bouwblok. (Sanderus 2021a)



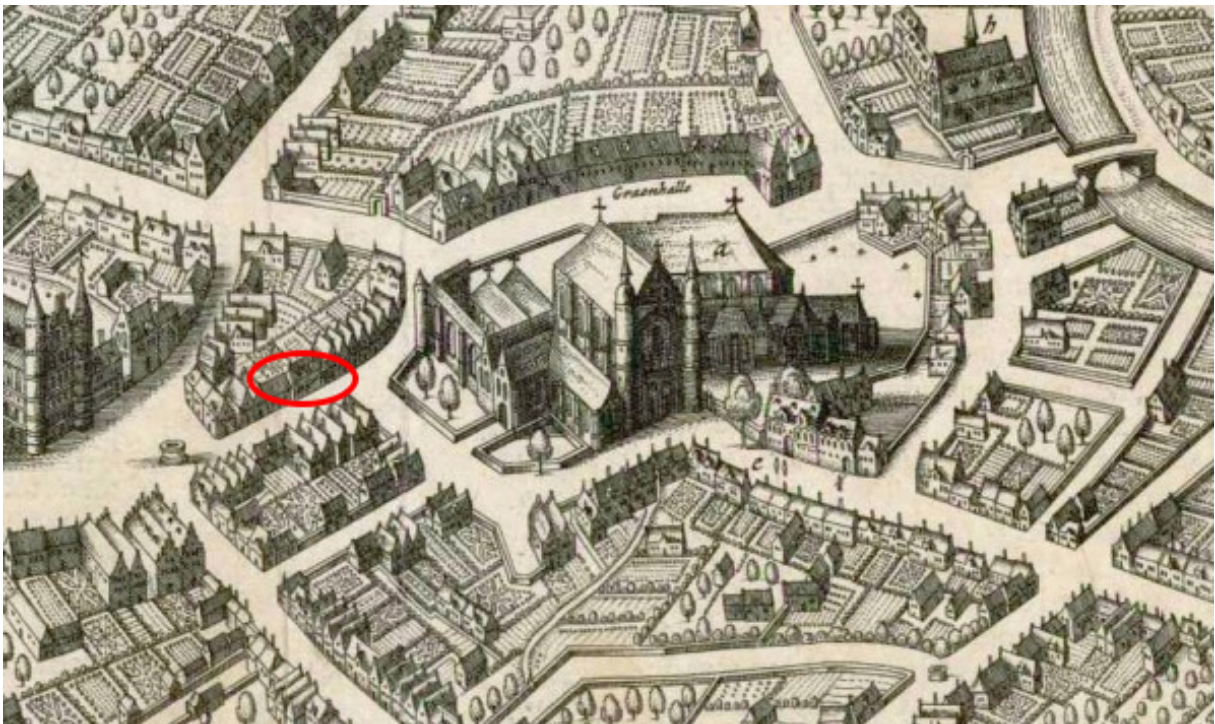
Figuur 5: Plan Blaeu en Janssonius naar Guicciardini, ca. 1624-1648, met aanduiding bouwblok. (Cartesius s.d.)



Figuur 6: Detail plan Blaeu en Janssonius naar Guicciardini, ca. 1624-1648, met aanduiding bouwblok. (Cartesius s.d.)



Figuur 7: Plan van Sanderus, ca. 1641, met aanduiding projectgebied. (Sanderus 2021b)

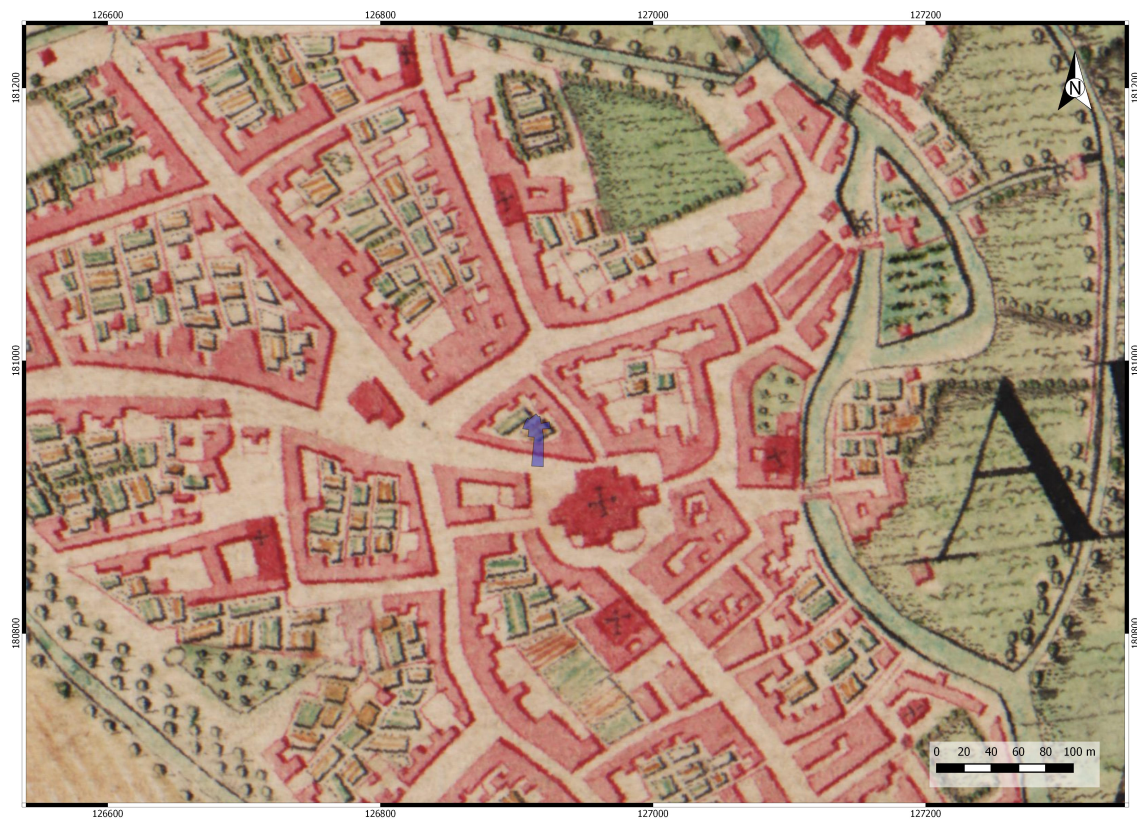


Figuur 8: Detail plan van Sanderus, ca. 1641, met aanduiding projectgebied. (Sanderus 2021b)

Op de Villaretk kaart (1745-1748) wordt algemeen de bebouwing weergegeven. Het projectgebied moet zuidelijker gesitueerd worden maar ligt duidelijk in bebouwd gebied.



Figuur 9: Villaretk kaart (1745-1748). (Cartesius s.d.)



Figuur 10: Ferrariskaart (1777). (Cartesius s.d.)

2.5. HUIS DE MEERMINNE IN DE 19^{DE}-21^E EEUW

Vanaf de 19de eeuw kunnen we voor historisch onderzoek beroep doen op meer gedetailleerde plannen. Een belangrijke bron hiervoor is het kadaster waarbij perceelwijzigingen worden weergegeven in mutatieschetsen. Vanaf de 19de eeuw zijn ook bouwdoSSIERS beschikbaar die vaak nog een meer gedetailleerde weergave geven dan de mutatieschetsen en ook informatie verschaffen over bijvoorbeeld gevelwijzigingen.

Het eerste (en enige) bouwdoSSIER dateert van 8 augustus 1822 en betreft een wijziging aan de voorgevel.

“Vertoont Eerbiedelyk de Weduwe Breckpot winkeliere tot Aelst dat zij iegens d’heer P. F. Seminck herbergier binnen de gemelde stad in koop verkregen heeft het huys ende Erve , het huys van commerce gestaen ende gelegen binnen deeze stad Aelst in de kerkhofstraet, van d’eene zyde gehuysvest d’heer Jan Baptiste Van Assche ende van d’andere zyde d’heer J. A. Plaetsier, dat zy supplianten van voornemen is den voorgevel van het voorzyde huys te veranderen conform aen het plan hier nevens gevoegt, in der voegen dat den zelven gevel zal hebben benede ter straete eene deure in het midden van twee gelase kasten die zes duymen buyten de delpers zullen uyt springen in de west zyde en eene venster oostwaerts, voorts op d’eerste en tweede stadien ider vier vensters...”

Het plan toont aan dat het dak veranderd werd in een fronton met oculus⁹.

⁹ SAA, 4665, bouwvergunningen Aalst, 1822/010.

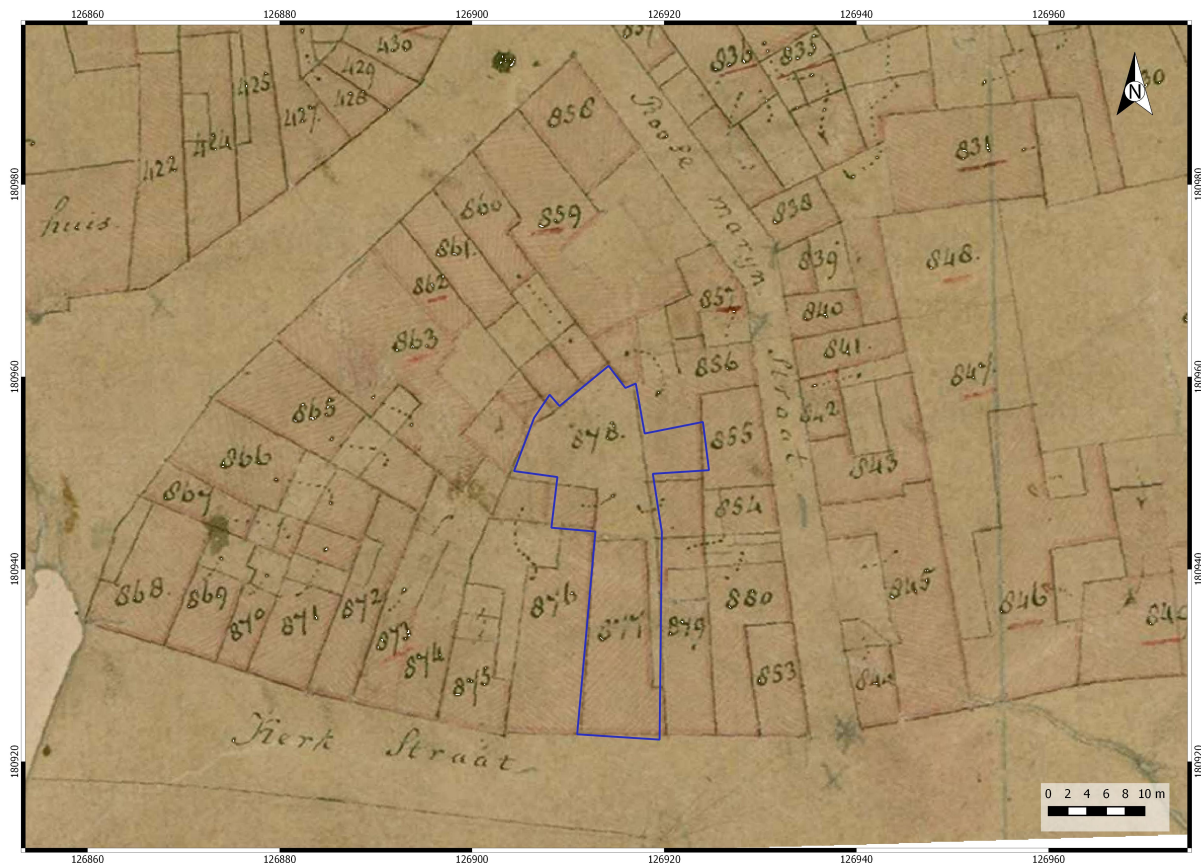


Figuur 11: Plan voorgevel bestaande toestand 1822. (SAA, 4665, bouwvergunningen Aalst, 1822/010)



Figuur 12: Plan voorgevel nieuwe toestand 1822. (SAA, 4665, bouwvergunningen Aalst, 1822/010)

Het primitief kadasterplan uit 1830-1833 geeft voor het eerst een meer gedetailleerd beeld weer van de verschillende percelen. Aan de Kerkstraat was een woning gelegen (perceel 877) met achterliggend een tuin (perceel 878). Deze waren in handen van “baronne douairière”¹⁰. Het vierkant gebouwtje in de zuidwestelijke hoek van dit binnengebied behoorde eveneens tot dit perceel. In het oosten valt nog een deeltje bebouwing binnen het projectgebied. Dit maakte deel uit van een groter gebouw op perceel 856 aan de Rozemarijnstraat.



Figuur 13: Primitief kadasterplan (1830-1833). (Cartesius s.d.)

De eerste mutatieschets dateert uit 1886¹¹. Percelen 877 en 878 waren toen via verkoop in handen gekomen van de familie Borreman. De smalle gang ten oosten van het gebouw werd verkleind en de noordwestelijke zone van de tuin werd bebouwd. De oostelijke bebouwde zone (behorend tot perceel 856) werd afgesplitst en behoorde nu toe tot het perceel 877a.

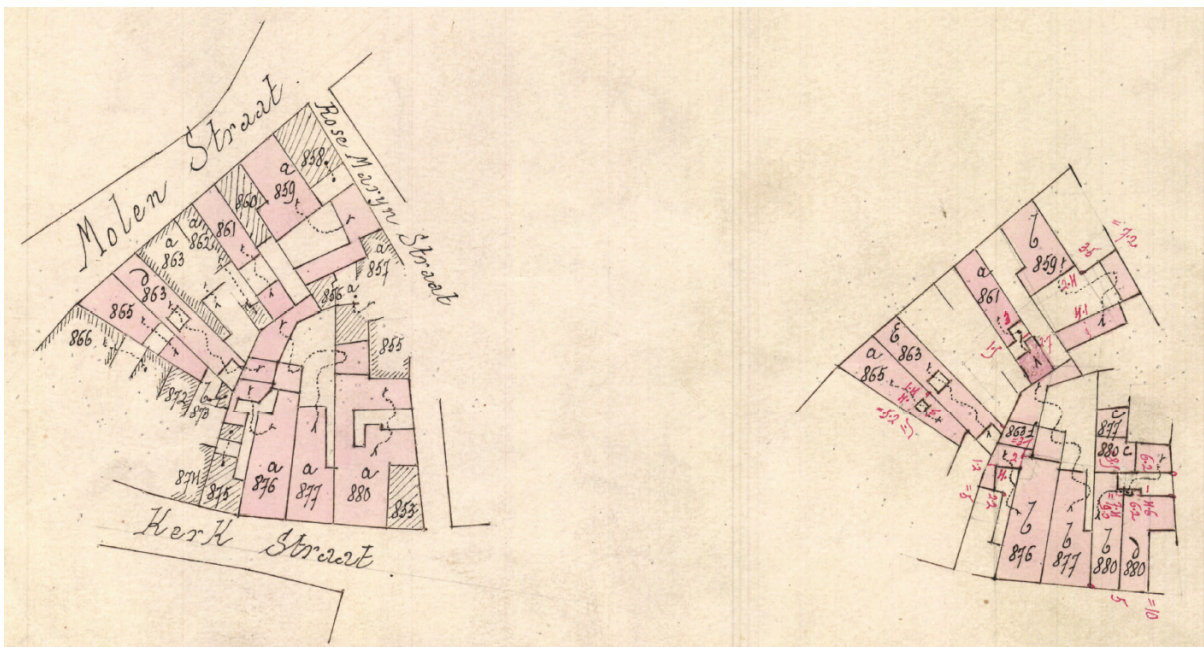
¹⁰ KAG, kadastrale legger, art. 859, nr. 1-2.

¹¹ KAG, 1886, mutatieschets nr. 27; KAG kadastrale legger, art. 175, nr. 4-5.



Figuur 14: Mutatieschets uit 1886 met links de toenmalige toestand en rechts de nieuwe toestand. (KAG, 1886, mutatieschets nr. 27)

In 1901 werd perceel 877a gesplitst in perceel 877b en perceel 877c¹². Perceel 877b staat omschreven als huis en perceel 877c als magazijn. De familie Borreman was nog steeds eigenaar¹³.



Figuur 15: Mutatieschets uit 1901 met links de toenmalige toestand en rechts de nieuwe toestand. (KAG, 1899, mutatieschets nr. 33)

Hierna kwamen de gebouwen in handen van geneesheer Hoorens-Van Overstraeten en in 1961 via erfenis in handen van pastoor Tijsmans¹⁴. Zo kwamen de gebouwen uiteindelijk in handen van de Kerkfabriek van het Heilige Hart¹⁵. Vanaf de jaren '30 tot de jaren '70 was Albert Van Neck hier apotheker. Later werd deze opgevolgd door apotheek Haentjes¹⁶. Er zijn geen gegevens of plannen bewaard van de ingrijpende werken aan het interieur bij de inrichting als apotheek. Ook van de nieuw opgerichte bijgebouwen in de achtertuinzone zijn geen data bekend.

¹² KAG, 1901, mutatieschets nr. 33.

¹³ KAG, kadastrale legger, art. 5178, nr. 3-4-5.

¹⁴ KAG, kadastrale legger, art. 8022, nr. 35-36; KAG, kadastrale legger, art. 8022, nr. 50.

¹⁵ KAG, kadastrale legger, art. 14517, nr. 2-3.

¹⁶ Mondelinge informatie Lieve Arnouts.

De laatste mutatieschets dateert uit 1975 en toont dat het gebouw aan de Kerkstraat nog uitgebreid werd en verbonden werd met de westelijke bebouwde zones. De meest noordelijke bebouwde zone werd afgebroken. Zo ontstond perceel 877d.



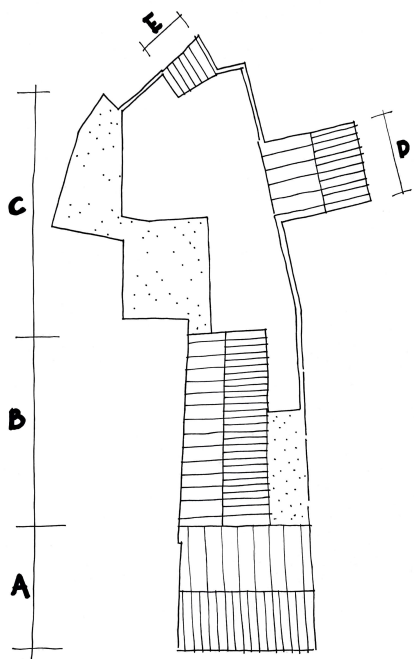
Figuur 16: Mutatieschets uit 1975 met links de toenmalige toestand en rechts de nieuwe toestand. (KAG, 1975, mutatieschets nr. 24)



Figuur 17: Foto Huis De Meerminne, jaren '70. (Archief Onroerend Erfgoed)

3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

In dit hoofdstuk wordt het onroerend erfgoed beschreven en de inventaris van de erfgoedelementen opgelijst. Vaststellingen ter plaatse zijn aangevuld met opmerkingen geformuleerd in het inspectierapport van Monumentenwacht Oost-Vlaanderen (inspectiedatum 15/02/2021). De opmetingsplannen werden opgemaakt door de huidige eigenaar van het pand.



Het gebouwcomplex bestaat uit een hoofdgebouw (volume A en B) en bijgebouwen (volume C, D en E). Het beschermde hoofdgebouw (volume A en B) bestaat uit een L-vormige plattegrond. Het hoofdvolume aan de straatzijde (volume A) bestaat uit drie bouwlagen en vier traveeën onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. De achterzijde van het hoofdgebouw (volume B) bestaat uit een rechthoekig aansluitend volume van twee bouwlagen onder een hellend dak met de nok dwars op de straatgevel.

Achteraan het gebouw bevinden zich een aantal bijgebouwen (volume C, D en E). Deze zijn niet mee opgenomen in de bescherming en worden niet verder behandeld in dit beheersplan.

3.1. EXTERIEUR

Eenvoudige classicistische lijstgevel met zandstenen parement, bekroond met een geprofileerde kroonlijst en een beschilderd driehoekig fronton met een centrale oculus, boven de twee middeltraveeën.

3.1.1. DAKBEDEKKING EN REGENWATERAFVOER

De dakbedekking van volume A en B bestaat uit rode stormpannen (zie foto 1). Deze pannen zijn algemeen in redelijke staat maar verspreid over het dakvlak komen pannen voor die beschadigingen vertonen of afschilferen. Dit kan op termijn aanleiding geven tot gevolgschade zoals waterinfiltratie. Plaatselijk zijn verschillende pannen gebarsten. Door vervormingen in het dak sluiten de pannen niet overal meer optimaal aan. De aanstrijkmortel ter hoogte van de nokpannen is oppervlakkig verweerd, vertoont barstjes en is plaatselijk losgekomen. Verscheidene kilgootpannen hebben onvoldoende steun en dreigen op termijn af te schuiven. Ook hier is de aanstrijkmortel verweerd en komt grotendeels los. Het lood is oppervlakkig verweerd maar in redelijke staat.

Het onderdak bestaat uit een vezelcementplaat (zie foto 2). Vermoedelijk is dit een asbestproduct. Het onderdak is op meerder plaatsen beschadigd en deels verdwenen waardoor het onderdak zijn functie niet meer kan vervullen en er bij lekkage van pannen waterinfiltratie zal optreden.

De volledige dakbedekking, pannen inclusief onderdak en alle gootaansluitingen is op korte termijn aan vernieuwing toe.

De goten van de achterbouw (volume B) zijn in slechte toestand (zie foto 3). In de goten werd roofing aangebracht. Gezien de toestand van de onderliggende structuren moeten vroeger ernstige lekken in het zink aanwezig geweest zijn. De kopplankjes van de goten ontbreken en op enkele plaatsen vertoont de omkasting sporen van houtrot. De onderzijde van de hoogste goot is vervaardigd uit verscheidene plankjes, dit is niet vakkundig en oogt slordig.

De goten aan de straatzijde (volume A) zijn redelijk. Het zink vertoont aantasting door putcorrosie. Momenteel werden geen lekken vastgesteld maar deze kunnen op korte termijn wel ontstaan.

Gezien de werken aan de kapconstructie en de dakbedekking is het aangewezen de gootbekleding integraal te vervangen.

De afvoeren in kunststof zijn in goede staat. Ze worden best samen met de gootbekledingen vervangen om het historisch karakter van het gebouw niet te schaden.

Aan de achtergevel van het hoofdgebouw is een zinken hanggoot. Ook deze is fel verweerd en wordt best vervangen.

De zalinggoot tussen het achterste gebouw (volume B) en de aanpalende buur links is voorzien van roofing en vertoont verwerking. Vermoedelijk is ook het doorvoerbuisje verweerd. Gezien de aard van de constructie kan makkelijk verstopping ontstaan en waterinfiltratie optreden. Bij algehele dakrestauratie kan deze goot best herbekeken worden en eventueel aangepast in functie van het al dan niet blijven gebruiken van de schoorsteen.

Het verfwerk van de bakgoten is verweerd (zie foto 4/5).

Bij het opgaand muurwerk zijn de mortelzomen verweerd en komen op meerder plaatsen los van het muurwerk. Hierdoor is waterinfiltratie mogelijk op de onderliggende structuren. Het is nodig duurzame aansluitingen te voorzien zoals daklood en traploketten.

Er zijn drie schoorstenen aanwezig op het gebouw die allemaal aan herstel toe zijn. De schoorsteen op het hoofddak (volume A) is bepleisterd en algemeen in goede staat. De uitvoering is wel slordig gedaan. De deksteen is verweerd en brokkelt af aan de hoeken.

De schoorsteen op de achterbouw (volume B) die aansluit tegen de naastgelegen woning links is in slechte staat. Er is geen deksteen voorzien waardoor de bakstenen verweerd zijn en het voegwerk uitgesleten is. Meerdere bakstenen liggen los en de kop is instabiel. Het onderste gedeelte leunt tegen de aanpalende woning en het bovenste deel helt over. Door het overhellen is een barst ontstaan in het metselwerk van de aanpalende woning. De ankerstaaf en de muurbeugels zijn fel aangetast en verzwakt door roest. Wanneer deze schoorsteen niet meer gebruikt zou worden kan overwogen worden deze af te breken. Zo kan ook het water in de achterliggende goot eenvoudig afgevoerd worden.

De achterste vrijstaande schoorsteen heeft geen deksteen waardoor het onderliggende metselwerk veel vocht te verwerken krijgt. Ook de aanstrijkmortel boven op de schoorsteen is gebarsten waardoor waterinsijpeling mogelijk is. Hierdoor is het metselwerk verweerd en vertoont vorstschade. De stabiliteit van de schouw is op termijn niet meer gegarandeerd.

Op de dakvlakken zijn geen ladderhaken aanwezig. Dit is noodzakelijk om de dakbedekking en -goten goed te kunnen onderhouden, controleren en eventueel de nodige herstellingen uit te voeren.

3.1.2. GEVELAFWERKING

Het buitenwerk vertoont algemene verwerking en structurele problemen. Er dient op korte termijn ingegrepen te worden om de stabiliteit van bepaalde delen van het gebouw niet in gevaar te brengen.

1. VOORGEVEL

Het metselwerk van de voorgevel (volume A) bestaat uit natuursteen (zie foto 6). Het gevelvlak is opgebouwd uit kalkzandsteen, de dorpels en raamomlijstingen uit blauwe hardsteen. Op de gevel zijn nog restanten aanwezig van cementering met imitatievoegwerk.

Meerdere kalkzandstenen zijn verweerd en uitgesleten door erosie. Dit is vooral merkbaar tussen de ramen van de eerste en tweede verdieping (zie foto 7). Ter hoogte van de plint is er schade door spatwater. Hierdoor is op verscheidene plaatsen de dikte van de stenen fel verminderd.

In de gevel komen meerdere metalen elementen voor (ijzeren rammen, vijzen, nagels, etc.) die roestig zijn. Dit roest kan door expansie schade veroorzaken aan de natuursteen en zijn visueel storend.

De elementen uit blauwe hardsteen zijn oppervlakkig verweerd. Op enkele plaatsen komen licht tot matig uitgespoelde koolstofaders voor. In de natuursteen komen oude ijzeren verankeringspunten voor van vroegere luiken. Deze zijn roestig en veroorzaken schade ten gevolge van roest-expansie. Om verdere schade te voorkomen dienen de verroeste elementen verwijderd te worden.

Het zink en de houten lijsten van het fronton zijn in goede staat. Ter hoogte van de aansluiting met de goten is de soldeernaad tussen de zinken stroken en de gootbekleding ingescheurd, zonder ernstige gevolgen. Bij gevelrestauratie dient de aansluiting hersteld te worden.

Het schilderwerk van het fronton is verweerd en bladdert af (zie foto 8). Dit is vooral merkbaar aan de lijsten van de oculus. Het baksteenmetselwerk in het fronton is wit geschilderd, oorspronkelijk was dit metselwerk bepleisterd en voorzien van het jaartal 1779 zoals vermeld in het beschermingsbesluit. Het jaartal is nu niet meer aanwezig.

2. GEVELS ACHTERZIJDE

De achtergevel van het hoofdgebouw (volume A) is opgebouwd uit baksteenmetselwerk (zie foto 9/10). Het voegwerk is diep uitgesleten en de bakstenen zijn verweerd. Ter hoogte van het zolderraam komt een ernstige vervorming voor (zie foto 12). Dit dient gestabiliseerd te worden.

De gevels van de achterbouw (volume B) bestaan eveneens uit voornamelijk baksteenmetselwerk, met her en der elementen uit natuursteen (zie foto 17). Er zijn sporen van vroegere gevelafwerkingen, vermoedelijk in de vorm van kalkverf (zie foto 14). In de gevel boven het plat dak komen meerder zettingsbarsten, scheuren en uitbuikingen voor. Het is momenteel onduidelijk of de zetting gestabiliseerd is. De gemetste kolom tussen de ramen helt over en wordt tegengehouden door een anker en de muurplaat. Deze muurplaat kan geen krachten meer opnemen en het anker is gebrekkig bevestigd aan een gording. Deze muur werd tijdelijk geschoord tegen de gevel van de aanpalende woning.

Onder de zuidelijke kop van de onderste goot zijn verscheidene bakstenen losgekomen, dit is ook zichtbaar op de zolder.

De puntgevel van de aanbouw (volume B) buikt bovenaan fel uit en wordt tegengehouden door een gebrekkig nokanker (zie foto 11). In de gevel komen meer verweerde bakstenen voor en verpulveren door zouten. Vermoedelijk dient de punt herop gemetst te worden.

In het plintgedeelte komen verpulverde stenen voor door opspattend water (zie foto 16). Vermoedelijk was de plint vroeger beschermd door een afwerkingslaag.

De dorpels uit blauwe hardsteen zijn gebroken door zettingen in het gebouw. Hierdoor is waterinsijpeling op het onderliggende muurdeel mogelijk.

Een aantal dorpels bestaan uit tegels. De tegels zijn verweerd door erosie en van verscheidene tegels zijn stukken afgebroken. Ook het voegwerk tussen de tegels is uitgesleten.

De raamstijl uit blauwe hardsteen ter hoogte van de westgevel is geknikt en gebarsten.

De verf op de houten gevelelementen zoals lateien en moerbalkkoppen is verweerd of afgesleten (zie foto 15). Ook komen er plaatselijk sporen van houtborende insecten voor. Een controle op mogelijke verzwakkingen is nodig.

De metalen gevelankers zijn roestig maar vertonen uitwendig geen grote problemen. Een grondige controle van de verankeringen en interne delen is nodig.

3.1.3. BUITENSCHRIJNWERK

Het oude schrijnwerk vertoont redelijke tot matige inrotting. Voornamelijk aan de verbindingen en bij de onderste delen. Grondig herstel is nodig. De afwerkingslagen bieden geen bescherming meer en onderhoud en herstel is nodig. Der verf bladdert af en het vernis is verweerd. De ramen functioneren niet meer optimaal en klemmen. Plaatselijk zijn een aantal ruiten gebroken en vervangen door plaatmateriaal. Een aantal ramen werd aangepast voor dubbel glas. De opzetlatten zijn visueel storend.

Alle detailtekeningen en foto's van het buitenschrijnwerk zijn bijgevoegd in bijlage 8C.

De nieuwere ramen en het schrijnwerk in kunststof zijn visueel storend en schaden het historisch karakter van het gebouw.

1. VOORGEVEL

Op de gelijkvloerse verdieping zijn drie tweedelige vensters (type guillotineraam) met houten schrijnwerk aanwezig (zie foto 19/20). De rechthoekige deur is nieuw maar bevindt zich nog in de hardstenen omlijsting op neuten met bovenaan een decoratieve sluitsteen met guirlandes en een gestrekte waterlijst. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich telkens vier T-vormige vensters. De vensters hebben allen een hardstenen geprofileerde omlijsting. In het driehoekig fronton is een oculus (zie foto 18) voorzien die versierd is met slingerornamenten. Op het fronton stond vroeger de datum 17/79, de datering en het pleisterwerk in momenteel niet meer aanwezig. Dit lijkt qua datum echter niet overeen te komen met het bouwdoos uit 1822 waarbij dit fronton opgericht werd.

2. GEVELS ACHTERZIJDE

De achtergevel van het hoofdgebouw heeft op de eerste en tweede verdieping telkens een T-vormig venster met houten schrijnwerk en een houten latei. Boven het venster op de eerste verdieping is nog

een oudere ontlastingsboog te zien. Het zolderraam met houten schrijnwerk heeft een houten dorpel (zie foto 22).

De achtergevel van het achtergebouw heeft op de gelijkvloerse verdieping twee vierdelige vensters met houten schrijnwerk en een hardstenen dorpel. Rechts is een hardstenen omlijsting te zien, links natuurstenen negblokken (zie foto 23/24/25). Het vernieuwde metselwerk binnen deze omlijstingen en de verschillende materialen wijzen op enige veranderingen in deze gevel. Op de eerste verdieping is een zesdelig houten venster met houten latei en dorpel uit tegels (zie foto 26). Rondom is grotendeels nog een natuurstenen omlijsting aanwezig. Op de zolder is een vierdelig houten vensters met houten latei en dorpel in tegels.

De zijgevel heeft op de eerste verdieping vijf zesdelige houten vensters. De twee rechts zijn boogvormig afgewerkt. Op de tweede verdieping zijn twee zesdelige houten vensters aanwezig (zie foto 21).

3.1.4. AANBOUW EN BIJGEBOUWEN

Er bevinden zich een aantal bijgebouwen op het terrein die van recentere datum zijn dan het hoofdgebouw.

Tussen het hoofdgebouw en de rechter perceelsgrens is er een aanbouw over de gelijkvloerse verdieping. Deze heeft een plat dak met enkele dakkoepels (zie foto 27). De roofing van het plat dak is oppervlakkig beschadigd. De zinken muurslabben zijn oppervlakkig verweerd maar noch in redelijke staat. De koepels zijn gelijk met de laagste dakrand geplaatst en op het dak zijn geen spuwers voorzien. Hierdoor is de kans reëel dat bij het verstopping van de afvoer waterinfiltratie optreedt via de koepels. In het interieur zijn sporen zichtbaar van eerdere waterschade. De aanbouw heeft geen architecturale waarde en is bouwkundig van bedenkelijke kwaliteit.

Achteraan het gebouw is een andere aanbouw geplaatst met slechts één gelijkvloers niveau (zie foto 28). Ook dit gebouw heeft geen architecturale kwaliteiten en wordt verder niet behandeld in dit beheersplan.

Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich twee kleine gebouwen (zie foto 29/30) die niet tot de bescherming behoren maar wel beeldbepalend zijn voor de binnenkoer. Deze worden behouden na de herbestemming van het pand, maar worden niet verder behandeld in dit beheersplan.

3.2. INTERIEUR

Het interieur is verwaarloosd en vertoont ernstige schade. Grondig herstel en het vinden van een gepaste bestemming is noodzakelijk voor het behoud van het gebouw. Het gebouw vertoont op meerdere plaatsen zettingen, barsten en ernstige vervormingen die op stabiliteitsproblemen duiden. Deze stabiliteitsproblemen zijn vermoedelijk het gevolg van vroegere (ondoordachte) aanpassingen. Er dient een stabiliteitsingenieur aangesteld te worden voor de start van de werken om de stabiliteitsproblemen te onderzoeken en oplossingen te zoeken die kunnen geïntegreerd worden in de restauratiewerken.

3.2.1. KELDER

De kelder (onder volume A) is vermoedelijk het oudste deel van het gebouw. Het betreft een opbouw in baksteen- en natuursteenmetselwerk met tongewelf (zie foto 33). Er zijn nog elementen aanwezig van een oude schoorsteenmantel en de originele trap is nog aanwezig (zie foto 31). De trap is uitgevoerd in baksteenmetselwerk. De vloer is uitgevoerd in baksteen met visgraatpatroon.

Op de vloeren en muren zijn sporen zichtbaar van vochtdoorslag. Hierdoor is het pleisterwerk en de oppervlakte van de baksteenvloer op verscheidene plaatsen beschadigd (zie foto 32/34).

3.2.2. GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Op de gelijkvloerse verdieping zijn weinig originele elementen bewaard gebleven. Gedurende verschillende jaren is er een apotheek ingericht geweest waardoor wanden en plafonds weggestopt waren achter de winkelinrichting. Momenteel is de inrichting verwijderd en zijn een aantal originele interieurelementen terug zichtbaar.

1. VLOEREN

Er is geen originele vloer meer zichtbaar aanwezig op het gelijkvloers (zie foto 35/36/37). De vloer op het gelijkvloers vertoont een niveauverschil met één trede. Dit niveauverschil werd vermoedelijk pas geplaatst bij de 20ste-eeuwse winkelinrichting en is niet origineel. Gezien een aantal vloeren zijn opgehoogd, bestaat de kans dat de oorspronkelijke vloer hieronder nog aanwezig is.

2. WANDEN

Een groot deel van de wanden zijn beschadigd of afgebroken door 20ste-eeuwse verbouwwerken (zie foto 38/39/40/41/42). De oorspronkelijke binnenmuren zijn grotendeels verwijderd. De binnenmuur die de overgang tussen hoofdvolume en aanbouw bepaald is quasi volledig afgebroken. De originele kamerindeling is wel nog enigszins af te leiden uit het stucwerk op het plafond.

Op het gelijkvloers niveau van het hoofdgebouw is er geen kwalitatieve wandbekleding meer aanwezig. Sommige wanden hebben wel nog een pleisterlaag, het is te gaan elke afwerkingslagen zich nog op deze pleisterlagen bevinden. Een deel van de mandelige muur op de linker perceelsgrens werd zwaar beschadigd en dient structureel hersteld te worden.

Er zijn nog sporen van de oorspronkelijke schouwen bewaard (zie foto 38 en 46).

De twee doorgangen tussen het hoofdgebouw naar de gang rechts zijn verlaagde raamopeningen. Er zijn sporen van de originele raamomlijsting aanwezig. De gang rechts is een overkapping van de eigenlijke binnenkoer en is van recente datum. Deze ruimte heeft geen historische waarde.

3. PLAFOND

De originele stucplafonds zijn nog aanwezig maar zijn heel erg beschadigd (zie foto 43/44/45). Een trapeziumvorm in het stucwerk wijst hoogstwaarschijnlijk op de originele locatie van de trap. Tijdens de periode van de apotheek was er een vals plafond aanwezig waar de sporen en beschadigingen nog zichtbaar zijn.

In de voorste ruimte (volume A) werden alle binnenwanden verwijderd om een grote open ruimte te bekomen, hiervoor werd een aantal staalprofielen geplaatst. Een deel van het plafond is momenteel doorgezakt en heeft een tijdelijke schoring (zie foto 46).

Enkel in de achterste ruimte (achteraan volume B) van het historische deel is het stucplafond nog in goede staat (zie foto 47/48).

4. BUITENSCHRIJNWERK

Zie hoofdstuk 3.1.3 (zie foto 49/50).

De vensters van de achterbouw hebben nog een spanjoletsluiting (zie foto 51/52).

5. BINNENAFWERKING

Het binnenschrijnwerk is grotendeels verdwenen. Er zijn op dit moment geen originele binnendeuren meer aanwezig in het gebouw. En enkel in de achterste ruimte is nog een schouw aanwezig met een zeer eenvoudige schouwmantel Noir Belge (zie foto 53). De overige schouwmantels en -boezems zijn grotendeels afgebroken.

De 18de-eeuwse houten trap is nog aanwezig (zie foto 54/55/56/57). De onderste trede komt niet meer overeen met de huidige vloerpas wat er ook op wijst dat het oorspronkelijke vloerniveau lager lag. De onderzijde van de trap is afgewerkt met stucwerk (zie foto 58). De traptreden naar het eerste tussenniveau zijn bekleed. De trappaal is beschadigd.

3.2.3. EERSTE EN TWEDE VERDIEPING

1. VLOEREN

Verscheidene verdiepingsvloeren hellen enigszins af door zettingen in het gebouw. De vloer van het centrale gedeelte op de eerste verdieping (de ruimte in volume B, welke aansluit op volume A) is verzwakt en staat gestut.

De vloerafwerking van de eerste verdieping bestaat momenteel uit vezelcementplaten (zie foto 59), vermoedelijk is de oorspronkelijke plankenvloer hieronder nog aanwezig maar zal deze beschadigd zijn.

Op de tweede verdieping is de oorspronkelijke plankenvloer met brede planken nog aanwezig, ook deze vertoont verzakkingen en plaatselijke beschadigingen maar is in relatief goede staat (foto 60/62). Ter hoogte van de schouwmantels is de vloer afgewerkt met terracotta tegeltjes (zie foto 61).

2. WANDEN

De gebreken die aan de buitenzijde merkbaar zijn, tekenen zich op verschillende plaatsen ook af aan de binnenzijde. Vooral in de gang op de eerste verdieping van de aanbouw zijn deze vervormingen merkbaar. De wanden zijn voorzien van eenvoudig pleisterwerk (zie foto's 63 t.e.m. 72).

3. PLAFOND

Op de eerste verdieping zijn nog originele plafondafwerkingen in stucwerk aanwezig (zie foto's 73 t.e.m. 81). Deze vertonen plaatselijke beschadigingen maar zijn in relatief goede staat. Op de tweede verdieping zijn geen sporen meer te vinden van origineel stucwerk (zie foto 82 t.e.m. 84).

4. BUITENSCHRIJNWERK

Zie hoofdstuk 3.1.3 (zie foto's 85 t.e.m. 92)

Onder aan de raamslagen van de eerste en tweede verdieping in de voorgevel zijn vochtsporen merkbaar. Vermoedelijk zijn onder de ramen geen opstanden voorzien en loopt het water dat op de buitendorpels staat naar binnen

Het schrijnwerk van de vensters op de eerste verdieping is vernieuwd. Op de tweede verdieping zijn de oude spanjoletsluizingen nog bewaard aan de voorzijde.

5. BINNENAFWERKING

Er zijn geen originele binnendeuren aanwezig.

De schouwen zijn nog aanwezig, op de eerste verdieping zijn nergens nog de schoorsteenmantels bewaard, op de tweede verdieping zijn de schoorsteenmantels deels of volledig afgebroken.

In de kamer aansluitend op het hoofdvolume (de ruimte in volume B, welke aansluit op volume A) is nog een restant van de decoratieve schouwboezem bewaard gebleven. Vermoedelijk is deze nog volledig bewaard onder de huidige afwerking.

De trappaal van de trap naar de zolder (volume B) lijkt qua sculptuur fijner te zijn uitgewerkt (zie foto 93/94) dan die op het tussenniveau en de gelijkvloerse verdieping.

Er is een tweede circulatietrap aanwezig tussen eerste en tweede verdieping in volume A, deze trap loopt niet door naar het gelijkvloers, noch naar de zolderverdieping (zie foto 97/98).

De trap tussen de tweede verdieping en de zolder in het hoofdgebouw (volume A) is geen origineel element en lijkt gerecupereerd te zijn (zie foto 95/96). De balustrade ontbreekt aan deze trap.

3.2.4. ZOLDER

Het dakgebinte van beide zolders bestaat uit A-vormige spanten uit eiken- en grenenhout met pen- en gatverbindingen. Op de spanten zijn de telmerken nog zichtbaar. De kapconstructies vertonen meerder aanpassingen en verzwakkingen die een negatieve invloed hebben op de stabiliteit van het gebouw. Een grondige en volledige aanpak is noodzakelijk.

1. KAPCONSTRUCTIE

De kapconstructie van het hoofddak (volume A) is algemeen in redelijke staat (zie foto 99 t.e.m. 101). Er komen lichte sporen voor van houtborende insecten (zie foto 103). Het betreft vermoedelijk een oude aantasting van de kleine klopper. De kapconstructie vertoont wat vervorming waardoor golving in de dakvlakken voorkomt. De nokbalk van het fronton is gebroken waardoor vervorming in het dakvlak kan optreden. Bij de kilgoten is het hout aangetast en verzwakt door houtrot en vroegere waterinfiltratie. Deze aantasting heeft weinig invloed op de stabiliteit van het geheel. In het verleden werden enkele herstellingen uitgevoerd, maar deze zijn onvakkundig en vrij slordig. De muurplaten

en onderzijde van de kepers tonen sporen van vroegere waterinfiltraties (zie foto 105). De verankering van de muurplaat is plaatselijk gebrekkig waardoor spatkrachten moeilijk opgevangen worden. Ter hoogte van het raam in de achtergevel is de muurplaat vervangen door een latei deze kan de kracht moeilijk opnemen en buigt door (zie foto 102). De opening voor het dakraam is slordig uitgevoerd.

De kapconstructie van de achterbouw (volume B) (zie foto 107 t.e.m. 114) vertoont sporen van aanpassingen en vroegere verbouwingen. Deze zijn niet steeds met het nodige vakmanschap gebeurd waardoor de samenhang van het geheel of het krachtenverloop in de constructie niet overal optimaal is. De dakvoeten vertonen algemeen schade en verzwakking door vroegere aantasting door houtborende insecten en/of zwammen. De muurplaat boven de zuidelijke ramen in de oostgevel is volledig doorgerot door vroegere lekken in de goot. Hierdoor vangt de muurplaat geen spatkrachten meer op en is de stabiliteit van het onderliggende metselwerk in gevaar. De ondersteuning van de zalinggoten ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende linkerbuur zijn fel aangetast en verzwakt door houtrot door vroegere waterinfiltraties. Ook de muurplaten zijn aan deze zijde in slechte staat. De gordingen lopen niet in een stuk door tot op de gevel maar werden verlengd. Misschien was er vroeger sprake van een schilddak. De verbinden zijn slecht uitgevoerd en kunnen weinig krachten opnemen.

2. VLOER

De zoldervloer van de aanbouw (volume B) is op meerdere plaatsen verzakt en is afgewerkt met vezelplaten (zie foto 115/116). Vermoedelijk is de originele beplanking beschadigd door vroegere waterinfiltraties. Pas na het verwijderen van de vezelcementplaten kan de toestand van de zoldervloer geëvalueerd worden.

3.2.5. TECHNIEKEN

Alle technieken in het gebouw zijn verouderd of ontbreken en dienen herbekeken te worden. In functie van de herbestemming van het gebouw zal een gepast voorstel voor alle technieken dienen opgemaakt te worden.

3.3. CONCLUSIE INVENTARISATIE

Het gebouw is algemeen in staat van verwaarlozing. Gezien de toestand en de stabiliteitsproblemen is op korte termijn een algemene aanpak noodzakelijk. Hierna worden de belangrijkste erfgoedelementen van het gebouw op een rij gezet.

Exterieur:

- Hoofdgebouw (volume A) telt vier traveeën en drie bouwlagen, de achterbouw (volume B) telt twee bouwlagen.
- Natuurstenen voorgevel met raamomlijsting uit blauwe hardsteen en typerend fronton.
- Bakstenen achtergevel met omlijsting uit blauwe hardsteen, negblokken uit witsteen en metalen gevelankers. De bakstenen gevel vertoont sporen van een vroegere afwerkingslaag.
- Buitenschrijnwerk met T-vormige verdeling in de voorgevel (met uitzondering van de recentere voordeur).
- Buitenschrijnwerk in de achtergevels met getrokken glas.

Interieur:

- Stucwerk van plafonds op gelijkvloers en eerste verdieping en van de onderzijde van de hoofdtrap
- Schouw in Noir Belge in de achterste ruimte op het gelijkvloers
- Oorspronkelijke kelder met tongewelf, bakstenen vloer en trap
- Originele kapconstructie met pen- en gatverbindingen en telmerken
- Houten trap met stucwerk aan de onderzijde
- Plankenvloer op de tweede verdieping met grote plankbreedtes en terracotta tegels rondom verdwenen schouwmantels

4. ERFGOEDWAARDEN

Huis De Meerminne werd op 23 oktober 1997 als monument beschermd omwille van het algemeen belang wegens de historische waarde als voorbeeld van een stadswoning uit het derde kwart van de 18^{de} eeuw, met eenvoudige gevel waarbij uitsluitend zandsteen werd gebruikt, met later aangepaste raamopeningen en een driezijdig bepleisterd fronton met stuccoversiering rond een oeil-de-boeuf. En omwille van het algemeen belang wegens de historische benaming die teruggaat op een ouder gebouw uit de 15^{de} eeuw dat zich op deze plaats bevond¹⁷.

- **Historische waarde:**

De bescherming omwille van de historische waarde impliceert dat ook de archeologische erfgoedwaarden mee opgenomen zijn.

Het gebouw is gelegen in bufferzone werelderfgoed: Wil je werken uitvoeren aan of in de buurt van een werelderfgoed, dan moet je je bewust zijn van de Uitzonderlijke Universele Waarde van dat werelderfgoed. UNESCO verwacht dat die Uitzonderlijke Universele Waarde niet aangetast wordt door nieuwe ontwikkelingen en dat de authenticiteit en integriteit gewaarborgd blijven.

Het gebouw is gelegen in een vastgestelde archeologische zone, historische stadskern van Aalst.

¹⁷ <https://id.erfgoed.net/besluiten/3236>.

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

5.1. VISIE OP HET BEHEER

Het gebouw is gelegen in de historische stadskern van de stad Aalst. Momenteel staat het gebouw al enkele jaren leeg. Er zijn zware structurele problemen en er zijn slechts fragmenten van het interieur bewaard gebleven.

Het gebouw is recent verkocht met de bedoeling een horeca uitbating in het pand onder te brengen. Enerzijds zal dit bestaan uit een eet- en drankgelegenheid op de gelijkvloerse verdieping, en anderzijds uit een woning op de bovenverdiepingen.

Het hoofdgebouw (beschermde deel) zal gerestaureerd worden, de bestaande parasitaire structuren zullen afgebroken worden en vervangen door een kwalitatieve hedendaagse aanbouw. De binnenkoer zal dienstdoen als verbindend element tussen de verschillende activiteiten en zorgen voor een groene kern op de site.

Op de binnenkoer bevinden zich nog twee waardevolle kleine gebouwen die bewaard zullen blijven maar niet in de bescherming opgenomen zijn. Het kleinste zal dienstdoen als bergruimte, het grootste gebouw met bewaarde kelder zal dienstdoen als extra verbruiksruimte bij het horecagedeelte.

5.2. BEHEERDOELSTELLINGEN

Aangezien de belangrijkste erfgoedwaarde de historische waarde van het gebouw is, bestaat de hoofddoelstelling erin deze te bewaren, herstellen en versterken. Door het gebouw door zijn bestemming als horeca pand open te stellen voor bezoekers krijgt het gebouw ook een sociale functie en wordt het erfgoed ook ontsloten voor een breder publiek.

Maatregel 1: instandhouding van het exterieur

- Stabiliteitswerken
- Herstellen metselwerk en voegwerk
- Herstellen en vervangen buitenschrijnwerk
- Herstellen elementen uit blauwe hardsteen/andere natuursteen
- Herstellen/vernieuwen dakbedekking, dakaansluitingen, regenwaterafvoeren en standpijpen
- Herstellen schilderwerk kroonlijsten
- Onderzoek naar originele afwerking gevels en herstellen gevelafwerking

Maatregel 2: instandhouding interieur

- Stabiliteitswerken
- Restauratie met curatieve/preventieve behandeling van dakstructuur, zoldervloer en verdiepingsvloeren
- Verwijderen storende vloerbekleding en herstellen plankenvloer op de verdiepingen
- Herstellen originele trap
- Restauratie stucplafonds
- Vernieuwen van alle technieken

De bescherming omwille van de historische waarde impliceert dat ook de archeologische erfgoedwaarden mee opgenomen zijn in de bescherming. Dit omvat de eventuele dragers en sporen van de voorloper(s) van huis De Meerminne. Handelingen die gepaard gaan met bodemingrepen kunnen onomkeerbare schade en informatieverlies betekenen voor het monument en dienen daarom archeologisch geëvalueerd te worden conform de vigerende regelgeving. Ten aanzien van de archeologische erfgoedwaarden dient in eerste instantie het basisprincipe van 'behoud in situ' nagestreefd.

6. MAATREGELEN

Hieronder volgt een niet-limitatief overzicht van de te verwachten instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die op basis van de huidige kennis van het gebouw nodig zijn voor een duurzame restauratie en revalorisatie. Mogelijks zal deze lijst nog verder verfijnd en aangevuld moeten worden bij de opmaak van concrete dossiers.

Om de historische en artistieke waarden van het gebouw te herwaarderen zijn een reeks éénmalige maatregelen nodig. Op middellange en lange termijn wordt inspectie, onderhoud en herstel voorzien. Onvoorzene werken, zoals door stormschade, brand of vandalisme kunnen niet op voorhand voorzien worden. En het valt niet uit te sluiten dat op dat moment terug ingrijpende maatregelen nodig zullen zijn. De eigenaar zal deze werken laten uitvoeren.

Bepaalde werken vereisen bodemingrepen die schade kunnen toebrengen aan het archeologisch erfgoed. Het gaat hier onder meer om de stabiliteitswerken, het vervangen van de vloer op het gelijkvloers en aanpassen naar oorspronkelijk niveau, inbrengen technieken, plaatsen trap. Vooraleer hiervoor een toelating aan te vragen is het van belang contact op te nemen met de erfgoedconsulent archeologie om te bepalen welke archeologisch traject noodzakelijk is.

6.1. EENMALIGE WERKEN

Het gebouw verkeerd in een zeer slechte staat van onderhoud. Veel van de uit te voeren werken houden met elkaar verband en kunnen niet onafhankelijk van elkaar uitgevoerd worden. De werken dienen op korte termijn te gebeuren om verdere stabiliteitsproblemen te voorkomen.

Aard der werken	Frequentie	Vrijstelling toelating
<i>Vooronderzoek/voorbereidende werken</i>		
Archeologisch vooronderzoek		
Archeologische opgravingen		
Onderzoek naar historische afwerking gevels		
Opmaak stabiliteitsstudie		X
Opmaak asbestinventaris		X
Controle van aanwezigheid opstijgend vocht		X
Onderzoek naar mogelijke houtaantasting van zoldervloer, dakstructuur en tussenvloeren		X
<i>Afbraakwerken en inspectie onderliggende structuren</i>		
Verwijderen dakbedekking en inspectie van de onderliggende dakstructuur		
Verwijderen zoldervloer (vezelplaat) en inspectie van de onderliggende vloerafwerking en draagstructuur		
Bovendaks suppresseren van de schouw aan de achterzijde van de aanbouw als deze geen functie meer te vervullen heeft na herbestemming		
Verwijderen vloerbekleding gelijkvloers en weghalen van niveauverschil		X
Verwijderen vloerbedekking eerste verdieping (vezelplaat) en inspectie van de onderliggende vloerafwerking en draagstructuur		X
Verwijderen eventuele asbest in gebouw		

Aard der werken	Frequentie	Vrijstelling toelating
Afbreken parasitaire structuren: recente aanbouw tussen hoofdgebouw en aanpalende buur rechts, achterbouw		
Verwijderen van tijdelijke schoringen na uitvoeren van de nodige stabilisatiewerken		
Verwijderen verwilderde beplanting binnenkoer		X
<i>Stabiliteitswerken</i>		
Stabiliseren en herstellen van knik in metselwerk gelijkvloers t.h.v. de gemene muur van de aanpalende buur links		
Herbekijken en stabiliseren van de structurele elementen in de open ruimte op het gelijkvloers zodat de tijdelijke schoring weggehaald kan worden onder het plafond		
Herstellen en verstevigen van metselwerk (o.a. topgevels, schouwen, zijgevel op de zolder t.h.v. aanpalende buur rechts) zodat tijdelijke schoringen weggehaald kunnen worden		
Verstevigen en brandveilig maken van verdiepingsvloeren i.f.v. de nieuwe bestemming		
<i>Gevels</i>		
Injectie tegen opstijgend vocht		
Reinigen van alle gevels		
Restauratie van baksteenmetselwerk en voegwerk		
Natuursteen restauratie: witsteen (voorgevel) en blauwe hardsteen (omlijsting, dorpels)		
Herstellen metalen onderdelen (muurankers)		
Plaatsen nieuwe afwerkingslaag op de achtergevels, afhankelijk van de resultaten van het vooronderzoek		
Herstel fronton voorgevel en opnieuw aanbrengen van stucwerk		
Maken van een nieuwe doorgang in het hoofdgebouw naar de nieuwe traphal, en dit op elke verdieping die toegang dient te hebben naar de trap (bestaande raamopeningen zullen hiervoor plaatselijk verlaagd worden)		
<i>Kelder</i>		
Herstel metselwerk en pleisterwerk kelder		
De keldergaten herstellen en voorzien van kipramen of roosters voor verluchting		
<i>Dak en zolder</i>		
Vernieuwen dakbedekking		
Dakaansluitingen nakijken en herstellen lood- en zinkwerken		
Aanbrengen van genormeerde ladderhaken		
Herstellen of vervangen van regenwaterafvoeren en standpijpen		
Herstellen en schilderen kroonlijsten		
Herstel en verstevigen daktimmer en dakconstructie waar noodzakelijk		
Curatief/preventief behandelen van dakstructuur		
Vernieuwen zoldervloer en verstevigen draagstructuur waar nodig		
Isoleren van de dakstructuur		

Aard der werken	Frequentie	Vrijstelling toelating
Plaatsen nieuwe dakvlakramen t.b.v. lichtinval zolderruimtes en dakinspectie hellend dak ter hoogte van links aanpalende buur en achterzijde hoofdgebouw		
<i>Verdiepingsvloeren</i>		
Restauratie van zolder- en verdiepingsvloeren en onderliggende draagstructuur		
Nivelleren van de bestaande tussenvloeren		
Akoestisch en thermisch isoleren van de tussenvloeren		
Brandwerend maken van de tussenvloeren		
Plaatsen van een nieuwe vloerbekleding		
<i>Buitenschrijnwerk</i>		
Restauratie van de 19 ^{de} eeuwse ramen in de voorgevel en zijgevel rechts of vernieuwen naar historisch model indien noodzakelijk, inclusief plaatsen van isolerende beglazing		
Plaatsen achterzetramen in de voorgevel t.b.v. verbeteren van de akoestische eigenschappen van het buitenschrijnwerk		
Restauratie fronton en oculus		
Plaatsen nieuwe voordeur		
<i>Interieur</i>		
Herstel pleisterwerken (stucplafonds en lijstwerk) en afwerkingslagen		
Vervangen van de vloer zonder erfgoedwaarden (gelijkvloers) en aanpassen vloerniveau naar oorspronkelijk niveau (trede wordt weggehaald)		
Restauratie en behandelen van houten trappen en stenen keldertrap		
Plaatsen nieuwe binnendeuren (waar nodig brandwerend)		
Inrichten woning en horecaruimtes		
<i>Nieuwe aanbouw</i>		
Plaatsen nieuwe traphal t.b.v. evacuatie bovenliggend appartement aangepast aan de brandnormering		
Plaatsen nieuwe hedendaagse aanbouw op gelijkvloers aan de tuinzijde t.b.v. inrichting verbruiksruimte, met private daktuin op de eerste verdieping		
<i>Technieken</i>		
Aanpassen riolering		
Plaatsen nieuwe elektrische installatie en verlichtingssysteem		
Plaatsen nieuwe sanitaire installaties (badkamers en toiletten)		
Plaatsen nieuwe verwarmingsinstallatie		
Inrichting horeca (keuken/bar/vast meubilair)		
Plaatsen nieuwe luchtbehandelingsinstallatie		
Installeren branddetectie en brandblussers		

6.2. TERUGKERENDE WERKEN

Om het gebouw gedurende lange termijn in goede conditie te houden is er regelmatig inspectie en onderhoud nodig. Enkel wanneer dit onderhoud op regelmatige tijdstippen gebeurt kan men nieuwe intensieve restauratiewerken in de toekomst vermijden of proberen zo lang mogelijk uit te stellen. Hierna volgt een niet-limitatief overzicht van de te verwachten onderhoudswerken.

Aard der werken	Frequentie	Vrijstelling toelating
<i>Exterieur</i>		
Nazicht van het exterieur door Monumentenwacht	1 x per 5 jaar	X
Onderhoud en uitkuisen goten en regenwaterafvoeren	2 x per jaar	X
Ontroesten en schilderen van alle metalen elementen (gevelankers)	1 x per 5 jaar	X
Schilderen houten buitenschrijnwerk (ramen, deuren, kroonlijsten...) en nazicht hang- en sluitwerk	1 x per 5 jaar	
Onderhoud gevelafwerking	1 x per 5 jaar	
<i>Interieur</i>		
Nazicht van het interieur door Monumentenwacht	1 x per 5 jaar	X
Reiniging van het interieur	regelmatig	X
Opfrissen afwerkingslagen (o.a. schilderwerken wanden en plafonds)	1 x per 10 jaar	
Onderhoud stenen vloeren	1 x per jaar	X
Onderhoud plankenvloeren	1 x per 5 jaar	X
Onderhoud houten binnentrap	1 x per 5 jaar	X
<i>Technieken</i>		
Onderhoud van de sanitaire installatie	1 x per 5 jaar	X
Onderhoud en controle van de verwarmingsinstallatie	1 x per jaar	X
Onderhoud en controle van de elektrische installatie	1 x per 5 jaar	X
Onderhoud en controle van het ventilatiesysteem (o.a. vervangen filters)	4 x per jaar	X
Controle brandblussers	1 x per jaar	X
Controle brand- en rookdetectie	1 x per jaar	X
Onderhoud en vervanging van lampen	1 x per jaar	X

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

De opvolging van de doelstellingen en evaluatie ervan gebeurt door de eigenaar van het gebouw of door iemand die aangesteld is door de eigenaar om dit te doen.

7.1. KORTE TERMIJN: INSTANDHOUDINGSWERKEN

Dringende instandhoudingswerken dienen op korte termijn uitgevoerd te worden om verdere schade aan het gebouw te voorkomen. Deze dringende werken gebeuren alvorens de voorziene algemene restauratiecampagne van start gaat. Er wordt hiervoor vooraf een toestemming gevraagd aan Onroerend Erfgoed en wordt ten laatste zes maanden na uitvoering ervan gerapporteerd door de eigenaar. De eigenaar maakt hiervoor een rapport op.

7.2. MIDDELANGE TERMIJN: RESTAURATIE EN RENOVATIE

Na goedkeuring van het beheersplan wordt een restauratiedossier opgemaakt en ingediend. Hiervoor zal een erfgoedpremie gevraagd worden. Mogelijks zullen de werken opgesplitst worden in fasen zodat een aantal jaar na elkaar een premie kan aangevraagd worden. Na goedkeuring van het dossier en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bestemmingswijziging zullen de werken aanbesteed en uitgevoerd worden.

Onroerend erfgoed volgt de werf mee op. Volgende documenten worden door de eigenaar of zijn architect overgemaakt: werfverslagen, proces-verbaal van opleveringen, verslagen van onderzoeken, technische fiches van materialen; as-buildossier, eindafrekeningen, ...

7.3. LANGE TERMIJN: ONDERHOUD

Na de het afronden van de grondige restauratie van het pand zal deze in goede staat verkeren. De rapportering aan het agentschap Onroerend Erfgoed gebeurt zes jaar na de goedkeuring van het beheersplan. Dit gebeurt door middel van een onderhoudslogboek. Dit logboek bevat enerzijds een actueel toestandrapport zoals beschreven in hoofdstuk 3. En anderzijds een overzicht van de (preventieve) maatregelen en werkzaamheden die de voorbije 6 jaar werden uitgevoerd, gekoppeld aan de lijst van maatregelen uit hoofdstuk 6.

De regelmatige inspecties van Monumentenwacht geven ook een garantie dat het gebouw regelmatig wordt gecontroleerd en eventuele problemen worden opgespoord. Het rapport wordt opgesteld door Monumentenwacht en zal door de eigenaar aan Onroerend Erfgoed bezorgd worden. Er wordt een inspectie voorzien elke 6 jaar zowel van interieur als exterieur.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Bijlage	n.v.t.	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Zie hoofdstuk 1
Lijst van geplande werkzaamheden		Zie hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Zie hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	x	/
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	x	/
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	x	/
Lijst van cultuuroederen	x	/
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	x	/
Bibliografie (overzicht referenties)		Zie hoofdstuk 9
Extra bijlage: foto's en figuren		Bijlage 8A
Extra bijlage: plannen		Bijlage 8B
Extra bijlage: foto's en plannen buitenschrijnwerk		Bijlage 8C

9. BIBLIOGRAFIE

9.1. ARCHIEF

9.1.1. STADARCHIEF AALST

SAA, 4665, bouwvergunningen Aalst, 1822/010.

9.1.2. KADASTERARCHIEF GENT (KAG)

KAG, 1886, mutatieschets nr. 27.

KAG, 1901, mutatieschets nr. 33.

KAG, 1975, mutatieschets nr. 24

KAG kadastrale legger, art. 175, nr. 4-5.

KAG kadastrale legger, art. 175, nr. 49.

KAG, kadastrale legger art. 859, nr. 1-2.

KAG, kadastrale legger, art. 5176, nr. 13-14.

KAG, kadastrale legger, art. 5177, nr. 1.

KAG, kadastrale legger, art. 5178, nr. 3-4-5.

KAG, kadastrale legger, art. 8022, nr. 35-36.

KAG, kadastrale legger, art. 8022, nr. 50.

KAG, kadastrale legger, art. 14517, nr. 2-3.

9.2. WEBSITES

Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Aalst
[online] <https://id.erfgoed.net/themas/13408> (Geraadpleegd op 05-08-2021).

Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Historische stadskern van Aalst
[online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140017> (Geraadpleegd op 05-08-2021).

Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Kerkstraat (Aalst)
[online] <https://id.erfgoed.net/themas/172> (Geraadpleegd op 05-08-2021).

Cartesius, s.d. , <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/>.

MADRID, Biblioteca Nacional de España, MS Res 200, nr. 36, imagen 78, <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000043514&page=1>.

Sanderus, 2021a, <https://sanderusmaps.com/our-catalogue/antique-maps/europe/belgium-cities/old-antique-plan-of-aalst-by-braun-hogenberg-25358>.

Sanderus, 2021b, <https://sanderusmaps.com/our-catalogue/antique-maps/europe/belgium-cities/old-antique-plan-of-aalst-by-a-sanderus-25271>.

9.3. GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

Monumentenwacht Oost-Vlaanderen vzw, Bouwkundig rapport inspectie 40878/2021/B