OUDE KOORNMARKT 50 – 2000 ANTWERPEN

Beheersplan

Oktober 2024



Colofon

Wytinck Van den Berghe Architecten
Zandberg 7/0001
9000 Gent
T 0484084042

IN SAMENWERKING MET

MAR JAEN BV
Wapenstilstandlaan 59
2600 Antwerpen
T 0496 66 26 51
info@marjaen.be

IN OPDRACHT VAN

[redacted]

INHOUD

HOOFDSTUK 01 INLEIDING 5

01.01. Inleiding 5

01.02. Afbakening van gegevens 5

HOOFDSTUK 02 BOUWGESCHIEDENIS 7

02.01. Bouwhistoriek 7

02.02. Bouwfasen 17

02.03. Bibliofrafie 21

HOOFDSTUK 03 INVENTARIS HUIDIGE TOESTAND 22

03.01. Exterieur 23

03.02. Interieur 29

HOOFDSTUK 04 WAARDEDEBEPALING 54

HOOFDSTUK 05 BEHEERSVISIE & DOELSTELLINGEN 55

05.01 SWOT-analyse 55

05.02 Hoofddoelstellingen 55

05.03 Nevendoelstellingen 56

HOOFDSTUK 06 MAATREGELEN 57

06.01 Eenmalige werkzaamheden 57

06.02 Wederkerende werkzaamheden 58

HOOFDSTUK 07 OPVOLGING 61

HOOFDSTUK 08 BIJLAGE 62

08.01. Historische kaarten 63

08.02. Inspectierapport Monumentenwacht exterieur 74

HOOFDSTUK 01 INLEIDING

01.01. INLEIDING

Het beheersplan voor het pand Oude Koornmarkt 50 heeft als doel een visie te vormen voor het beheer van het pand voor de komende vierentwintig jaar. Dit pand werd in 1981 beschermd voor zijn historische en artistieke waarde die voornamelijk gericht is op de laat-classicistische gevel met daar achter de aanwezigheid van drie 16e -eeuwse diephuizen.
De eerste twee hoofdstukken van dit beheersplan zullen het gebouw identificeren en beknopt haar geschiedenis toelichten aan de hand van literatuur-, archief- en in-situ-onderzoek. In het derde hoofdstuk wordt het exterieur en het interieur van de gebouwen besproken, waarbij aandacht geschonken wordt aan de erfgoedelementen.
Het inventariserende luik zal de erfgoedelementen in kaart brengen, die aan de grondslag liggen van de erfgoedwaarden van het gebouw, die in hoofdstuk vier worden toegelicht. Na deze onderzoekende hoofdstukken zal vervolgens een beheersvisie geschetst worden. Hoofdstuk zes geeft een opsomming van de toekomstige maatregelen en werkzaamheden weer. In het laatste hoofdstuk wordt een voorstel van opvolging en evaluatie van de uit te voeren werken meegegeven.

01.02. AFBAKENING VAN GEGEVENS

Naam: Twee gekoppelde laat-classicistische winkelhuizen
Adres: Oude Koornmarkt 50, 2000 Antwerpen
Kadaster: Antwerpen 4 afd. Sectie D, 0432/00B000
Status AOE:

- is aangeduid als beschermd monument *Burgerhuis in neoclassicistische stijl* sinds 17-07-1981
- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed *Twee gekoppelde laat-classicistische winkelhuizen* sinds 29-03-2019
- is onderdeel van vastgestelde archeologische zone *Historische stadskern van Antwerpen* sinds 19-02-2016

Gebruik: Handelspand/woning
Eigenaar: [redacted]
Het pand werd aangekocht met halvering van het verkooprecht
Beschrijving AOE:
De beschrijving is letterlijk overgenomen van de website AOE.[1]

> '*Geheel van twee gekoppelde winkelhuizen met een geknikt, laatclassicistische gevelfront dat de rooilijn van het straattracé volgt. Van de gevel van het rechter pand, opgetrokken in opdracht van J.F. Menders, is het bouwdossier uit 1809 teruggevonden. Deze van het linker pand kwam vermoedelijk gelijktijdig tot stand. De dakstructuur van beide panden wijst op een oudere, vermoedelijk traditionele kern, die minstens opklimt tot de 17de eeuw. Jan Van Den Spapen liet in 1920-1921 de begane grond verbouwen tot de huidige winkelpuien door de bouwkundige Vital Ceulemans.*
> *Rijwoningen van elk drie traveeën en drie bouwlagen onder een afgesnuit zadeldak (nok loodrecht op de straat, pannen). De bepleisterde en beschilderde lijstgevels beantwoorden aan een uniform compositieschema, in verkleinende ordonnantie. Geleed door de puilijst, onderscheidt de bel-etage zich*

[1] Agentschap Onroerend Erfgoed 2023: Twee gekoppelde laatclassicistische winkelhuizen [online] https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/4455 (Geraadpleegd op 03-01-2023)

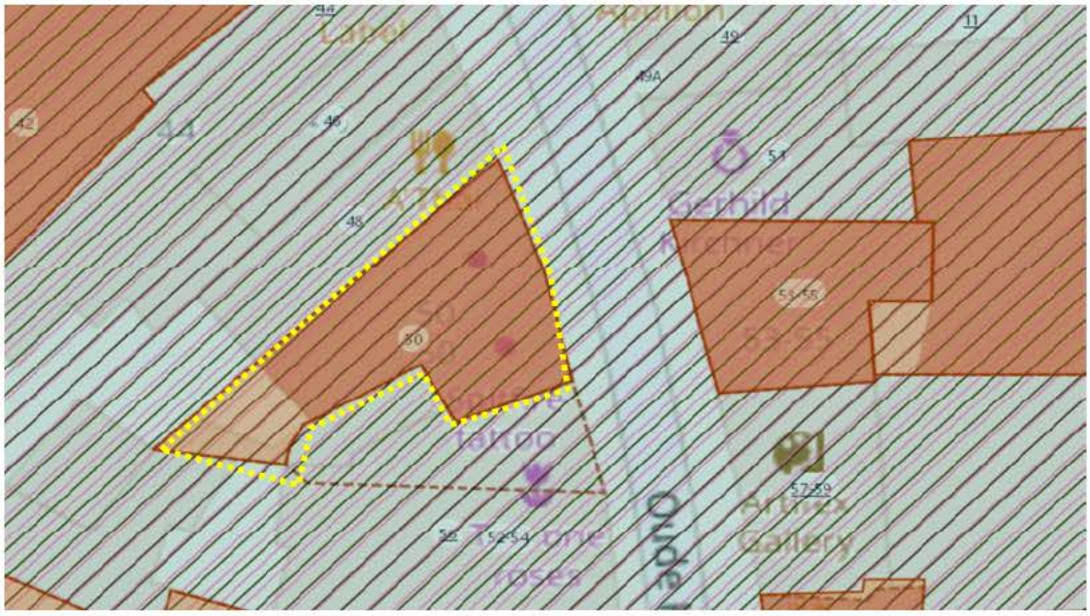
door een register van rondboogvensters met geprofileerde booglijsten op doorgetrokken imposten, voorzien van smeedijzeren borstweringen met een diagonaal patroon. De vijf penanten zijn bewerkt met een casement, waarin een ruitvormig paneel. Op de tweede verdieping, een register van haast vierkante vensters in vlakke omlijstingen met schelpsleutels en festoenen, op individuele lekdrempels en onderdorpels met consooltjes. Een klassiek hoofdgestel met een gelede architraaf, in de fries vlak omlijste, liggende oculi in spitse ellipsvorm, en een houten kroonlijst vormt de gevelbeëindiging. In de pui is ter hoogte van de middenas van het rechter pand de aanzet van het vroegere inkomrisaliet bewaard. Volgens het gevelontwerp werd de rechthoekige deur geflankeerd door twee rechthoekige vensters met lekdrempel en de plint.'

Beschrijving beschermingsbesluit 1981:

'De Rijksdienst voor monumenten- en landschapszorg stelt voor te beschermen als monument het pand gelegen Antwerpen, Oude Koornmarkt nr. 50 omwille van zijn historische en artistieke waarde. Breed pand gelegen langs de historisch belangrijke uitvalsweg richting Mechelen, waar tot in de vijftiende eeuw de wekelijkse graanmarkten plaats hadden (cf. nabijheid van de brouwerijen in Kammenstraat). Fraai straatbeeld door de afwisseling van top- en lijstgevels en de diverse bouwstijlen uit de zestiende, zeventiende en negentiende eeuw. Vroeg negentiende-eeuws rijhuis in overgangsstijl van classicisme naar empirestijl, met bouwaanvraag uit 1809 voor het noordelijke deel van de gevel.' [2]

Beschrijving 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 3na ':

'Nr. 50. Brede bepleisterde en beschilderde lijstgevel van zes traveeën en drie bouwlagen in classicistische stijl (overgang Directoire-Empire); deels als schermgevel opgetrokken voor twee diephuizen onder schild- of afgewolfd zadeldak (mechanische pannen) wat op oudere kern duidt. Voor het N-gedeelte van de gevel is een bouwtoelating van 1809. Gebroken gevellijn, volgt de straattravee. Bel-etage geritmeerd door rondboogvensters; de geprofileerde archivolten zijn onderling over de penanten heen verbonden met gelede kordons; verdiepte penanten met ruitvormig paneelwerk. Derde verdieping met rechthoekige vensters in omlijsting van platte banden onder de lekdrempel een paneel op kleine bewerkte consooltjes Vrijwel alle blinde, ellipsvormige oculi in de fries. Onder de puilijst – vlak en met lichte verkropping in de vijfde travee, waarschijnlijk de voormalige deurtravee totaal verbouwd.' [3]



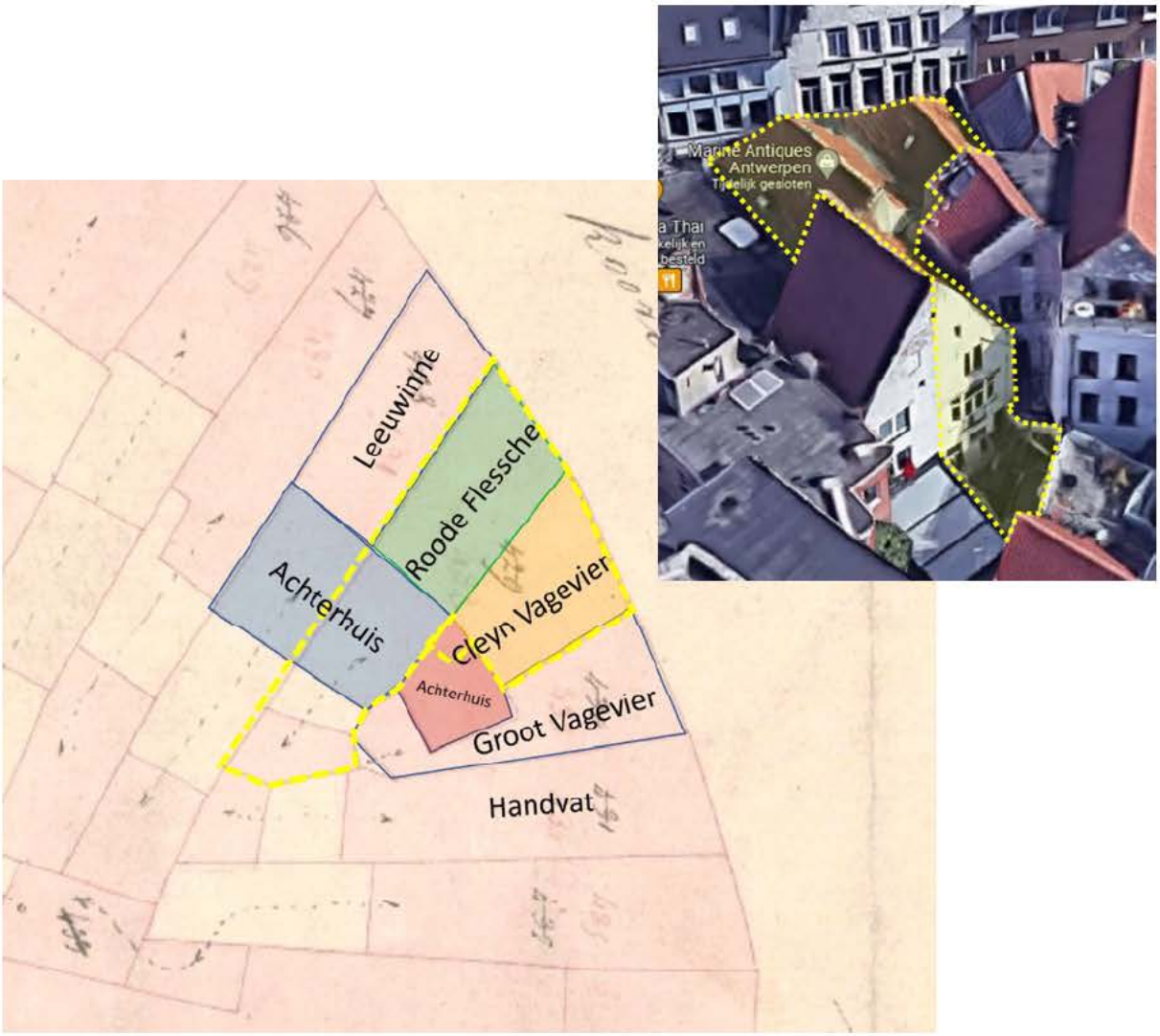
Figuur 1: Aanduiding van het pand op de erfgoedkaart (https://geo.onroerenderfgoed.be)

[2] Antwerpen, Archief Agentschap Onroerend Erfgoed Provincie Antwerpen: Beschermingsdossier Oude Koornmarkt 50
[3] Ibidem

02.01. BOUWHISTORIEK

Op basis van de beschikbare informatie kon opgemaakt worden dat het huidige pand Oude Koornmarkt 50 werd samengesteld op basis van drie 16e-eeuwse diephuizen:

- het diephuis 'Cleyn Vagevier' met achterhuis
- het diephuis 'Roode Flessche'
- de helft van een achterhuis van 'Roode Flessche' en 'Leeuwinne'
-



Figuur 2: Zicht op de achterzijde van de daken met aanduiding van het perceel Oude Koornmarkt 50 (www.google.be/maps)
Figuur 3: Aanduiding van het perceel van het pand Oude Koornmarkt 50 met de oude huisnamen op het primitief kadastersplan ca. 1830 (MJ 2023)

02.01.01. BOUW EN EIGENAARS VAN DE DIEPHUIZEN: 15E – 18E EEUW:

De Oude Koornmarkt ontstond in de loop van de 12e eeuw en vormde samen met haar verlengde, de Kammenstraat, de verkeersweg van de ruienstad naar de Kammerpoort (afgebroken 1518). Het bouwblok 'Oude Koornmarkt – Hoogstraat – Reyndersstraat' bestond rond 1400 uit zeer grote, langgerekte percelen.
In de 15e eeuw kwamen er vanwege enkele politieke gebeurtenissen meer kooplieden naar Antwerpen. Het jaarmarktgebeuren wijzigde langzaam naar een permanente markt. De tijdelijke kramen, hoewel nog steeds belangrijk, werden aangevuld met permanente stapelruimten. Er kwamen dus meer koopmanswoningen met pakhuizen. Binnen dit kader had de stad de voornaamste buitenlandse kooplieden trachten te winnen met een gift. Zo verkreeg de Duitse natie bij akte van 4 mei 1468 het pand 'De Cluyse' (Oude Koornmarkt 26) ook gekend als het 'Klein Oosters huis'. De Duitse Hanze zou het pand pas op 11 mei 1627 van de hand doen, lang nadat het Oosters huis (of Hanzahuis) en het Hessenhuis waren opgericht.[4] Verder kwamen er in de straat rijke patriciërsfamilies wonen zoals de familie Bode, Van de Taneriën en Van Sompelen, of wisselaars als Quinten Clarenssone en Peter Cloet, of notabelen zoals kanunnik Rogier Daen en stadsklerk Hendrick Van Espemde. Zij hadden de mooiste panden in bezit.[5]







Figuur 4: Zicht op een oud pand met trapgevel in de Oude Koornmarkt (Antwerpen, SA, sa061098)
Figuur 5: Het 15e-eeuwse pand, De Cluyse, foto ca. 1900 (www.delcampe.net)
Figuur 6: Zicht op enkele voormalige diephuizen in de Oude Koornmarkt (www.delcampe.net)

De eerste panden aan de Oude Koornmarkt en ook elders in het centrum van Antwerpen waren opgebouwd in hout. Vanaf de 15e- en vooral de 16e eeuw kwam hier verandering in. Wegens brandgevaar was het zowel in Antwerpen als in andere Vlaamse steden in de 16e eeuw verboden om huizen binnen de buitenste stadsomwalling te bouwen met een houten pui of gevel. Vanaf dan moesten de nieuwe huizen voortaan met stenen gevels en stenen scheidingsmuren (verplicht op 26 november 1546) worden gebouwd. Zij mochten geen uitsprong meer maken en de scheidingsmuur moest minstens een (Antwerpse) voet dik zijn.[6] Deze 16e-eeuwse bouwvoorschrift ontwikkelde de typische Brabantse zand- en baksteenarchitectuur.

[4] DERYCKE 2011: 167
[5] Ibidem
[6] De Antwerpse voet was ca. 1500 ongeveer 23 cm x 11 cm x 5,5 cm wat het zogenaamd 'Romeinse formaat (22 x 10,5 x 4 cm)' benadert.

De meeste panden waren diephuizen met aan de straatgevel een trap- of tuitgevel. De bakstenen muren van de panden werden geleed door zandstenen speklagen. Natuurstenen kruisvensters waren de meest voorkomende vensteropeningen in en bleven voortbestaan tot de 18e eeuw. Ze werden door een verticale middenstijl en een horizontale tussendorpel in vier vlakken verdeeld. De positie van de speklagen werden afgestemd op de posities van de boven-, onder- en tussenregels van het kozijn, waardoor de horizontale lijnen als het ware zoveel mogelijk over het venster doorliepen.[7] Op de zolders werd de daglichttoetreding voorzien door een driedelig vensters waarvan het middelste, het grote laadvenster was met links en rechts een kleiner rechthoekig venster. Boven dit drielicht bevond zich vaak nog een opening, waar zich de balk bevond met de katrol om de goederen naar boven te tellen. De stenen gevels werden door middel van muurankers met een krulspie verbonden aan de achterliggende houtconstructies van de verdiepingen.[8] De constructie van de binnenruimten was op basis van houten moer- en kinderbalken met daarop brede houten vloerplanken. De kinderbalken werden ingelegd (verzonken) in de moerbalk. Bij de meeste plafonds werd het decoratieve voornamelijk bepaald door de versiering van de consoles en de balksleutels.
De ruimten werden verwarmd door een haard die in het midden van de wand langs de scheidingsgevel stond. In de 16e -17e eeuw was de meest voorkomende haardmantel een traditioneel type met afgeschuind profiel of met een gotische S-vormig profiel dat langs voren kwartrond uitloopt of werd de haardmond smaller uitgevoerd en werd geflankeerd door twee opgaande muurtjes die meestal werden bekleed met half- of monolieten zuilen. Verder was er in de woning een houten trap aanwezig, waarschijnlijk was dit een houten spiltrap die weinig ruimte in beslag nam. De trap was van de woonruimten gescheiden door een houten omkasting of trapkast.[9]

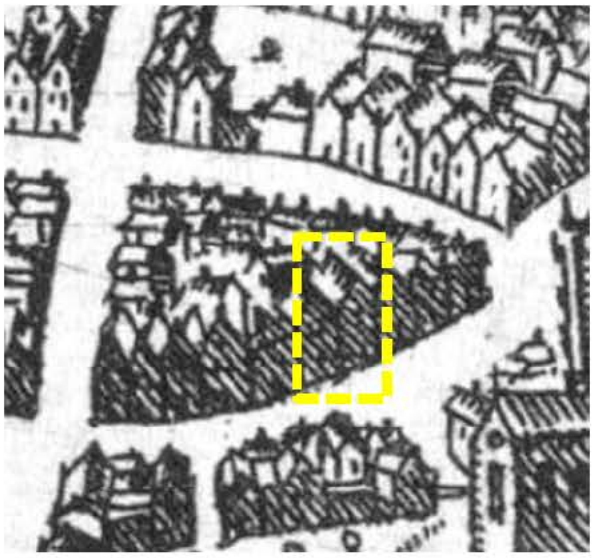
Het huidige pand Oude Koornmarkt 50 bestaat uit een samenvoeging van twee 15e-16e-eeuwse diephuizen: 'Cleyne Vagevier' en 'Roode Flessche'. Het is onduidelijk, maar er kan verondersteld worden dat in het begin van de 16e eeuw de eigenaar van 'Roode Flessche' en 'Leeuwinne' aan de achtergevels van deze beide panden een uitbouw/achterhuis aan zijn woning maakte. Dit achterhuis werd waarschijnlijk in de loop van de 16e eeuw al opgesplitst in twee aparte wooneenheden. Eén helft van dit achterhuis hoorde dan bij 'Leeuwinne' en de andere helft bij 'Roode Flessche'.
Ook 'Cleyn Vagevier' deelde een achterhuis met 'Groot Vagevier', dat deels tegen 'Roode Flessche' was aangebouwd. (zie Figuur 2 en 3)

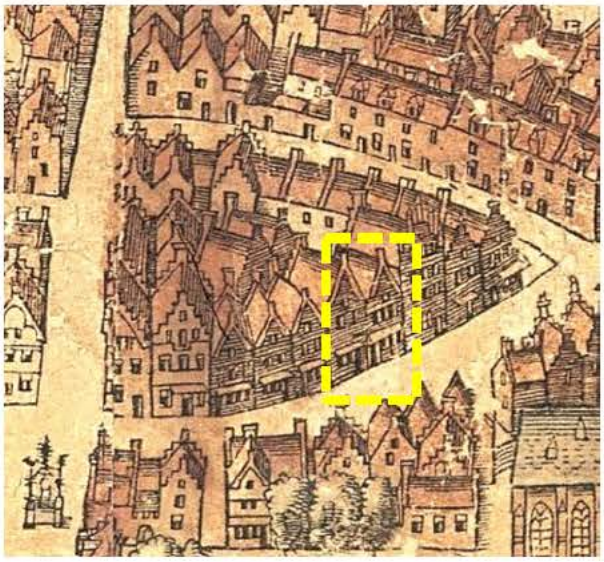
Hieronder wordt de historische informatie (Ancien Regime), vooral gericht op de bewonersgeschiedenis, uit de wijkboeken en schepenregisters van Antwerpen per pand chronologisch opgesomd.

a. 'Cleyn Vagevier'

- Op 16 augustus **1518** geeft Jacop Elout het 'Cleyn Vagevier' in erfelijk recht aan de kuiper Merten vande Wyngaerde.[10] Het gaat hier over een diephuis bestaande uit twee bouwlagen en drie traveeën onder een zadeldak met nok dwars op de straat. Aan het pand was (waarschijnlijk) ook een klein achterhuisje met trapgevel gebouwd.[11]
Op 23 januari **1559** verkochten de dochters van Merten vanden Wyngaerde, Marie en Barbele, het huis aan de koldermaker (kolder= wambuis, leren mantel zonder mouwen) Jacob vander Raijen die één maand later, op 25 februari 1559 het aan de vettewarier (=verkoper van olie en kaarsen) Laureys Valckensteyn verder verkoopt.[12]

[7] THYS A., *Historiek der Straten en openbare plaatsen van Antwerpen*, Antwerpen 1993: 207-209
[8] THYS 1993: 207-209, Het gevelanker bestaat uit een schieter (verticaal deel dat het metselwerk verankert) en een strop (horizontaal deel met oog, waar de schieter doorheen steekt) De strop wordt aan de achterliggende houtconstructie vastgenageld.
[9] THYS 1993: 207-209
[10] Antwerpen, SA: SR 154, f° 87 v°.
[11] Dit achterhuisje behoord nu tot 'Grote Vagevier' (Oude Koornmarkt 52)
[12] Antwerpen, SA: SR 271, f° 78 r° - v°; SR 268, f° 333 v°.











Figuur 7: 1557, de locatie (ongeveer) van de panden in de straat werd aangeduid. (Antwerpen, SA: 12#4109)
Figuur 8: 1564, V. Bononiensis, de locatie (ongeveer) van de panden in de straat werd aangeduid. (Museum Plantin Moretus)
Figuur 9: 1649, Bleau, de locatie van de panden in de straat werd aangeduid. (Antwerpen, SA: 12#4125)
Figuur 10: Zicht op de gewelfde kelder van 'Roode Flessche' (MJ 2022)
Figuur 11: Originele moerbalk met versierede sleutelbalk in ('Cleyne Vagevier' op N1 (MJ 2022)

- In **1579** verkocht de amman (stadsambtenaar) het huis aan Laureys Valckensteyn aan de lijnwatier (= stoffenmaker) Niclaes Gregori, een uit Atrecht afkomstige *kremer*, gehuwd met Barbara de Hase.[13]
Gregori zijn kinderen, Jan en Isabeau, verkochten het op 5 juni **1638** aan Adriaen van Goeyenhuyse, en Margriete Elselaer.[14]

- Op 23 juli **1661** verkocht Margriete het huis aan de kleermaker Henrick Monstreuil en Marie Hoegaerts. In de tekst maakt men er voor het eerst melding van dat er een bord met de benaming 'Root Cruys' uithangt.[15] Het werd in 1667 verhuurd aan Jacques Belende en in 1672 aan Jan Jacobs.[16]

- Op 3 februari **1676** werd Cornelia Monstreuil, gehuwd met de chirurgyn Geeraert van Brussel, de nieuwe eigenares.[17]

- Op 20 mei **1744** werd het huis verworven door Jan Borts[18]. Deze verhuurde het huis in 1754 aan de kantwerkster weduwe Peeters en haar vier dochters voor 34 jaar.[19]

- In **1796** was Catrien Peeters, die elders op de Oude Koornmarkt woonde, eigenares van het pand. Zij verhuurde aan de bombazijnkoopman André Mans en Isabel Snoeckx.[20]

- Waarschijnlijk werd het pand rond **1809** verkocht aan de buurman en eigenaar van 'Roode Flessche' J.F. Me(y)nders.

b. 'Roode Flessche'

- In de 14e eeuw stond het perceel aangeduid onder de naam 'De Bijle' gelegen tussen 'Leeuwinne' en 'Cleyn Vagevier'.[21] Waarschijnlijk was dit pand de voorloper van de 'Roode Flessche'. In een reeks akten van **1391** en 1394 werd Jan de Boc als (voormalige) eigenaar vermeld. In 1396 was Gheraert de Boc eigenaar.[22]

- In een akte van 8 augustus **1443**, verkoopt de kleermaker Peter van Landegheem en Amelbergen van Esbeemde, eigenaar van het naastliggende pand 'Leeuwinne', de rente van 'Roode Flessche' aan de wettige kinderen van wijlen Jan Cant Peters. Het pand werd beschreven als

"... eene[n] huyse met plaetsen doirgange en[de] gronde geheeten de Vlessche...".[23]

Deze beschrijving duidt dat er in het diephuis een doorgang van de Oude Koornmarkt naar het binnengebied van het bouwblok aanwezig was.

[13] Antwerpen, SA: SR 359, f° 92 r° - 93 r°; SR 362, f° 308 r° - v°; T 167, f° 40 v°, GA 4833, f° 37 v°; R 2181, f° 95 r°; R 2286, 2213, 2237, 2350, f° 10 r°; R 2317, f° 10 v°.
[14] Antwerpen, SA: SR 647, f° 242 v° - 243 v°; GA 4215.
[15] Antwerpen, SA: SR 766, f° 144 r° - 145 r°.
[16] Antwerpen, SA: R 2503.
[17] Antwerpen, SA: SR 859, f° 261 r° - 262 r°.
[18] Antwerpen, SA: SR 1152, f° 81 r° - 82 r°.
[19] Antwerpen, SA: PK 2561: Volkstelling 1754 Ie - 4e wijk, p. 45, nr. 172.
[20] Antwerpen, SA: Telling van het jaar IV, wijk 4, nr. 2437, GA 4240
[21] ASAERT G., 'Huizen en gronden te Antwerpen omstreeks 1400. Proeve van topografische reconstructie', *Bijdrage tot de Geschiedenis*, jg. L, Antwerpen 1967
[22] Antwerpen, SA: V 1980, f° 14 r°; SR 1, f° 54 r° en 139 r°.
[23] Antwerpen, SA: SR 37, f° 104 v°; SR 39, f° 142 v° en f° 191 r°; SR 40, f° 374 v°; f° 568 v° en f° 587 v°; SR 41, f° 378 r°, SR 43, f° 326 v° - 327 r°; zie ook nog SR 42, f° 90 r° - v° en SR 55, f° 253 v°. Jan Cant was loeschmaker (loesch: fijn leder dat aan één zijde rood en aan de andere zijde wit is)

- In **1505** was de 'Roode Flessche' nog steeds eigendom van dezelfde eigenaar als de 'Leeuwinne'. Op dat moment was dat de zwartbontwerker Jan van Velthoven.[24] Mogelijk werd in deze periode een diephuis geconstrueerd dat tegen de achtergevel van zowel 'Leeuwinne' als 'Flessche' gebouwd werd.
Volgens een akte van 14 april **1507** bekende E.H. Jan Cornelissen, priester en habituaat in de O.L.V.-kerk dat hij als schuldeiser het huis 'Roode Flessche' na een proces voor de Vierschaar verkregen had en dat David Noblet, droogscheerder, het van hem gekocht heeft.[25] Hij was ook de eigenaar van 'Leeuwinne'.[26]

- Op 20 november **1514** splitste Noblet zijn eigendom, de 'Leeuwinne', voor verkoop aan bontwerker Peter de Roy.[27]

> *"... de helft van eenen huyse dewelcke een wooninge op heur selven is metter plaetsen acht[er?] came[ren] twee deele vanden borneputte..."*.

Als David Noblet moest afrekenen met zijn kinderen na het overlijden van zijn echtgenote Johanna vander Lynden behild David de helft volgens een akte gedateerd 11 september 1529[28]. Bij de verdeling van de goederen van het echtpaar Noblet-vander Lynden op 25 juni 1540 werd één van de zonen, ook een David, eigenaar van de 'Roode Flessche'.[29] Op 13 mei **1553** gaf deze David Noblet jr. het pand in erfelijk recht aan de zwartwerker Peeter Janssen en Katline de la Flye.[30]

- In de periode **1577 tot 1584** bestond de 'Roode Flessche' uit twee delen, een voor- en achterhuis. Ze waren beiden eigendom van Joris Sauternel die in 1584 in de Minderbroedersstraat woonde. Uit de akte kan verondersteld worden dat het zogenaamde achterhuis achter 'Leeuwinne' en 'Roode Flessche' op dat moment in twee delen gescheiden werd, waarvan één deel bij 'Leeuwinne' kwam en één ander deel bij 'Roode Flessche'. Op dat moment werden de panden 'Roode Flessche' en het achterhuis apart verhuurd: de ene door Vincent Flameng, en de andere in 1584 door Jacques Breyel. De tweede woning werd in 1577 door de glasmakers Hans en Jan Gobbaert bewoond.[31]

- Op 28 juni **1594**, na een verkoop door de amman (stadsambtenaar) aan Peter vander Goes aan een erfrente, werd de 'Roode Flessche' door Alonso de Palma Carillo verworven. Men beschreef het pand als zijnde

> *"... een huys nu twee wooningen synde..."*.[32]

Uiteindelijk zal amman (stadsambtenaar) na een openbare verkoop op 15 september **1606** het pand toch overdragen op de kinderen van Peter vander Goes en Johanna Husoel.[33]

- Op 11 februari **1640** werd één van die kinderen n.l. Henrick vander Goes eigenaar van de 'Roode Flessche'.[34]
Zijn kinderen en kleinkinderen verkopen het op 8 maart **1651** aan Dierick van Meerbeeck.
Het pand werd dan voor het eerst uitvoerig beschreven:

> *"Een huys nu ter tyt twee wooningen synde deen met winckel ceuckene neercamere hangende camer twee bovencamers solders kelder plaetse borneputte ende regenback ende dander met winckel ceucken hangende camer bovencamer solder ende kelder gronde ende allen den toebehoirten geheeten de Roode flesse..."*[35].

---

[24] Antwerpen, SA: SR 125, f° 254 r°.
[25] Antwerpen, SA: SR 132, f° 223 v°.
[26] Aankoop: 6 september 1508: SAA, SR 133, f° 110 v° - 111 r°; calengiering: SR 136, f° 47 v°.
[27] Antwerpen, SA: SR 146, f° 104 r° - v°;
[28] Antwerpen, SA: SR 176, f° 78 v° - 79 r°, SR 146, f° 138 r°.
[29] Antwerpen, SA: SR 199, f° 134 r° - 136 r°.
[30] Antwerpen, SA: SR 249, f° 166 r° - v°.
[31] Antwerpen, SA: GA 4833, f° 37 v°; R 2181, f° 95 v°; R 2286, 2213, 2237, 2350, f° 9 v° - 10 r°; R 2317, f° 10 r° - v°; T 167, f° 40 v°; T 169, f° 18 v°, nr. 154/306.
[32] Antwerpen, SA: SR 413, f° 225 r° - 226 r°.
[33] Antwerpen, SA: SR 470, f° 190 v° - 191 v°.
[34] Antwerpen, SA: SR 611, f° 222 r° - 229 v°.
[35] Antwerpen, SA: SR 718, f° 222 r° - 223 r°.

- In **1657** woonde er de wasmaker (= kaarsenmaker) Jaspar Plisson samen met zijn vader Anthonis.[36]

- Tussen **1659 en 1667** huurde de wasmaker Martinus vanden Broeck. Op dat moment was het pand voorzien was van vijf schoorsteenpijpen.[37]

- In **1682** huurde de zilversmid Dominicus Claphouwers het pand tot na 1700.[38]
- De amman (= stadsambtenaar) verkocht het pand volgens akte 6 april **1688** aan stadssecretaris Petrus Goos gehuwd met Joanna Isabella Vecquenmans. In de beschrijving lezen we:

"*een huys twee wooningen geweest synde*".[39]

- Na **1700** woonde Guilliam van Diepenbeeck in het pand.[40]

- Volgens een akte van 13 april **1709** erfde Petrus Goos zijn dochter Clara Josephina Goos, toen nog minderjarige, het huis.[41] In **1733** verkocht haar broer, Martinus Goos, het pand aan meester kuiper Joannes Goetschalck en Catharina Dentier of Denckens.[42] Ondertussen was hij weduwe en bleef hij er minstens tot 1754 wonen, samen met een knecht, een leergast en een 'arm vrouwmens'.[43] Hij hertrouwde met Maria Anna Goey, aangetrouwde familie van de zuster van zijn eerste vrouw. Zij behield bij een verdeling op 9 april 1764 het huis voor zichzelf.[44] De twee kinderen van Joannes Goetschalck en Maria Anna Goey verkochten de ouderlijke woning op 25 juni **1788** aan Franciscus Josephus Meynders, tonnelier en zijn echtgenote Anna Montre.[45]

[36] Antwerpen, SA: N 3780, f° 132 r°
[37] Antwerpen, SA: R 2502, R 2503
[38] Antwerpen, SA: GA 4831: Burgerlijke Wacht wijken 1682, f° 31 v°, nr. 217.
[39] Antwerpen, SA: SR 933, f° 28 r° - 29 r°.
[40] Antwerpen, SA: GA 4832, f° 65 v°, nr. 217; R 2516
[41] Antwerpen, SA: SR 1023, f° 245 r° - 249 r°.
[42] Antwerpen, SA: SR 1111, f° 435 r° - 436 v°; f° 438 r° - v°.
[43] Antwerpen, Sa: PK 2561: Volkstelling 1754 le - 4e wijk, p. 43, nr. 171.
[44] Antwerpen, Sa: SR 1222, f° 178 r° - 184 v°.
[45] Antwerpen, SA: SR 1299, deel II, f° 189 v° - 190 v°.

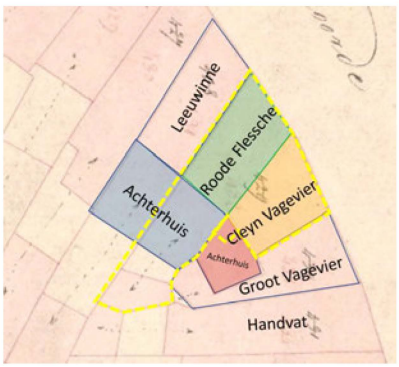
02.01.02.1809: SAMENVOEGING 'ROODE FLESSCHE' EN 'CLEYN VAGEVIER'

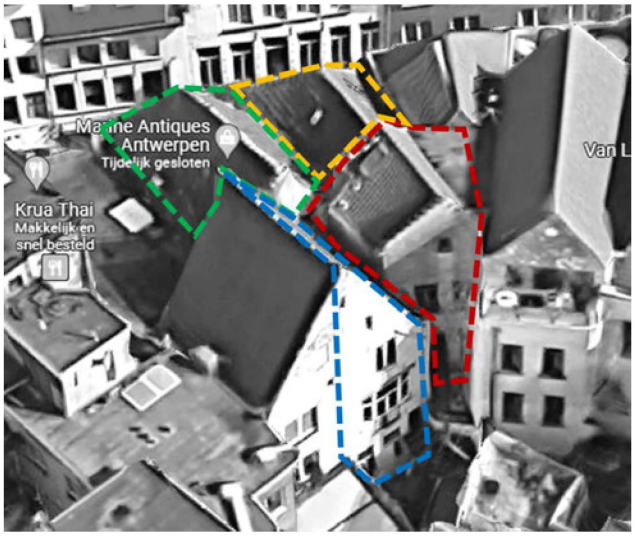
Het pand 'Roode Flessche' bleef ook in het begin van de 19e eeuw in het bezit van de familie Me(y)nders. Het was J.F. Me(y)nders die in **1809** de trap- of tuitgevel zal aanpassen tot de huidige laat-classicistische lijstgevel. Waarschijnlijk kocht hij in deze periode ook het pand 'Cleyne Vagevier' met achterhuis. Het gevelontwerp voor 'Roode Flessche' werd doorgetrokken.[46] De originele 15e-16e voorgevels werden helemaal verbouwd. (De achtergevels bleven wel bewaard.) De verbouwing had ook gevolgen op de dakconstructie. Het is voorlopig nog onduidelijk, maar waarschijnlijk werd de dakconstructie van 'Cleyne Vagevier' op dat moment vernieuwd en kreeg dit pand een volwaardige tweede verdieping zonder spanten, maar met omhoog getrokken bakstenen muren.[47] De dakconstructie van 'Roode Flessche' werd grotendeels behouden en enkel verbouwd waar nodig. Achteraan werd in de hoek van de twee panden een nieuwe traphal met slingertrap geconstrueerd en de bestaande spiltrappen werden verwijderd.[48] (Figuur 15) Hiervoor werd een gedeelte van het achterhuis van 'Cleyne Vagevier' afgebroken en omgebouwd.[49] Dit achterhuis was op dat moment ook nog een onderdeel van de eigendom. Hoe dit pand qua circulatie met de drie anderen verbonden was, blijft onduidelijk. De nieuwe ruimten kregen ook een nieuwe interieurafwerking in dezelfde stijl als de gevel en met de rondboog en halfronde pilasters als leidende decoratie element. (Figuur 13 en 14)

Verder werd (hoogstwaarschijnlijk) de scheidingsmuur van de begane grond tussen 'Cleyne Vagevier' en 'Roode Flessche' op dat moment afgebroken om vanuit 'Cleyne Vagevier' een rechtstreekste doorgang te maken tot de traphal.[50] Waarschijnlijk werd toen de begane grond van 'Cleyne Vagevier' mee opgenomen in het woongedeelte en werd de ruimte op de begane grond van 'Roode Flessche' als winkel gebruikt.[51] Vanaf de eerste verdieping werden de panden samengevoegd en gebruikt als woonruimte.

Volgens het gevelplan uit **1898** bevond er zich in het pand Oude Koornmarkt 50 een drogist.[52]







Figuur 12a, b en c: De vier 15e-16e- gebouwen ('Roode Flessche' met achterbouw, 'Cleyn Vageiver' met achterbouw) die rond 1809 werden samengevoegd om het pand Oude Koornmarkt 50 te vormen. Waarschijnlijk werd het perceel opgedeeld in woonruimte en winkel.

[46] Aangezien de bouwaanvraag tijdens dit onderzoek niet geraadpleegd kon worden, kan hier voorlopig niet meer informatie over meegegeven worden.

[47] De bestaande toestand toont een hele andere dakconstructie bij Cleyne Vagevier. Hier werden de scheidingswanden tot op de derde bouwlaag doorgetrokken waardoor de spanten en moerbalken verdwenen.

[48] Agentschap Onroerend Erfgoed 2023: Twee gekoppelde laatclassicistische winkelhuizen [online] https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/4455 (Geraadpleegd op 03-01-2023) *w*

[49] De ingreep van de constructie van de traphal is merkbaar op een luchtfoto die inzoomt op de dakconstructies van de panden. Zie figuur 1

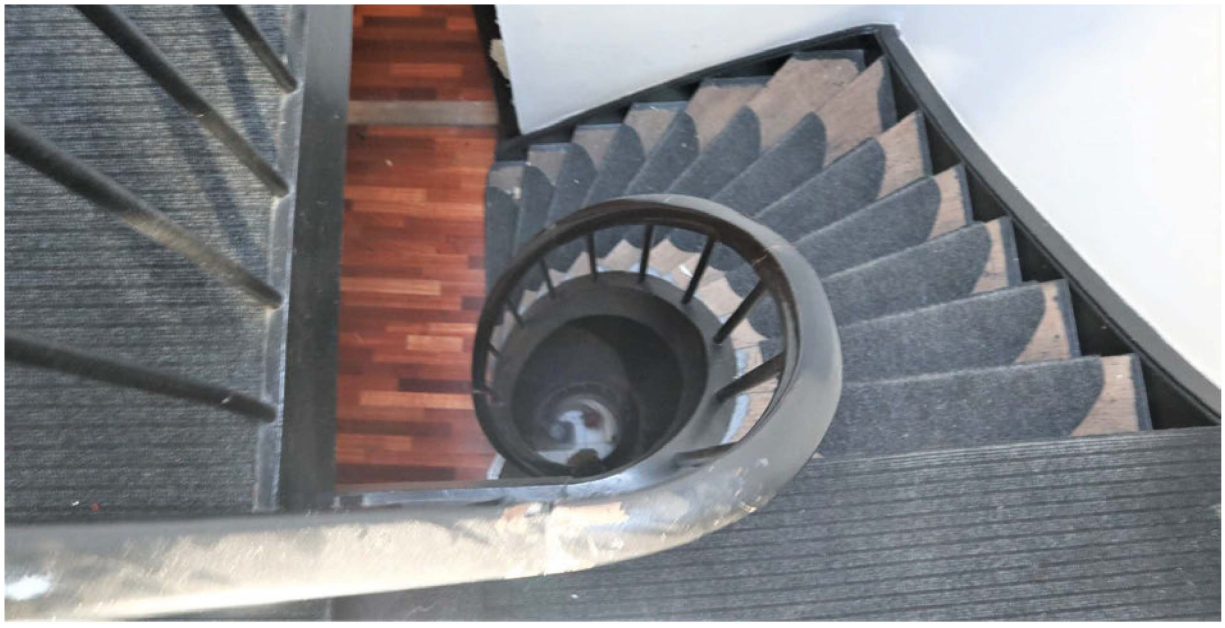
[50] Deze veronderstelling wordt gemaakt op basis van de aanwezigheid van de dubbeldeuropening met halfronde pilasters naar het laat-classicistisch salon in 'Cleyne Vagevier'. De aanwezigheid van deze deur wijst ook op de aanwezigheid van de muur en dus ook de inkomgang.

[51] De interieurdecoratie toont aan dat dit eerder een afwerking was voor een salon dan voor een winkel.

[52] Antwerpen, SA: ICO 68, formaat B, plan 9 (huisnr. 48).







Figuur 13: Schouwmantel in *Marbre de Golzinne* en schouwboezem met pilasters en schilderij in rondboog uit 1890 op N0 (MJ 2022)
Figuur 14: Laat-classicistische pilasters met rondboog op N1 (MJ 2022)
Figuur 15: Houten slingertrap uit 1809 N0-N2 (MJ 2022)

02.01.03.20E EEUW: OPDELING VAN DE WOONRUIMTE

De heer I. Van Dun - Spapen liet in **1920-1921** de begane grond verbouwen tot de huidige winkelpuien.[53] De winkelpuien kregen een houten classicistisch geïnspireerde afwerking. Ook de inkomdeur tussen de twee puien werd vernieuwd. Beide kamers op de begane grond werden gebruikt voor het verkopen van bedden en beddengoed.
In het stadsarchief wordt een foto' uit ca. 1930 van de gevel bewaard. Deze foto toont dat de winkel dienstdeed als een '*Grand Comptoir de Literie*'.[54] Op de verdiepingen werd gewoond. Het houten schrijnwerk lijkt niet meer voor 19e-eeuws te zijn, hoewel het kalf van het raam nog origineel is. In het raam helemaal rechts op de eerste verdieping zijn raampartijen in structuurglas aanwezig. Mogelijk was hier een badkamer ingericht.
Ergens in de 20e eeuw werd het achterhuis van 'Cleyn Vagevier' bij 'Groot Vagevier' gevoegd.

In de loop van de 20e eeuw werden er nog aanpassingen gedaan. Over deze ingrepen werd tijdens de opmaak van dit rapport geen informatie teruggevonden. De ingrepen die zichtbaar zijn, zijn o.a. de volgende:

- tussen 1930 en 1993 werd de winkelpui van 'Roode Flessche' minimaal aangepast en de sokkel verhoogd;
- de ramen van de voorgevel werden vervangen, deze keer in pvc. Het originele kalf bleef wel bewaard.
- In de tuin werd een in het verlengde van de gang een wc-ruimte gebouwd;
- de kelders kregen nieuwe trappen in beton;
- de kelder van 'Cleyne Vagevier' kreeg twee betonnen muur (? Stabiliteit of afsluiting ?);
- de ruimten op de verdieping heringericht tot kleine woonruimten met elk een kitchenette en badkamer;
- er werden nieuw vloeren gelegd;
- de zolders van 'Cleyne Vagevier' en achterhuis werden afgewerkt en omgevormd tot slaapkamer;
- de vensteropening langs de achtergevel van het achterhuis werd aangepast en verbreed.







Figuur 16: ca. 1930, Zicht op gevel (Antwerpen, SA: sa024045)
Figuur 17: 1993, Zicht op gevel, (AOE : id 278494)
Figuur 18: 2006, Zicht op gevel (AOE: id 33669)

[53] Agentschap Onroerend Erfgoed 2023: Twee gekoppelde laatclassicistische winkelhuizen [online] https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/4455 (Geraadpleegd op 03-01-2023)
[54] Antwerpen, SA: sa024045

02.02. BOUWFASEN

De bouwfasen werden opgesteld aan de hand van de beschikbare informatie. Tijdens afbraakwerken en het verwijderen van verlaagde plafonds en valse wanden kunnen er nieuwe bouwsporen tevoorschijn komen die de bouwfasen en historiek verder kunnen bepalen.

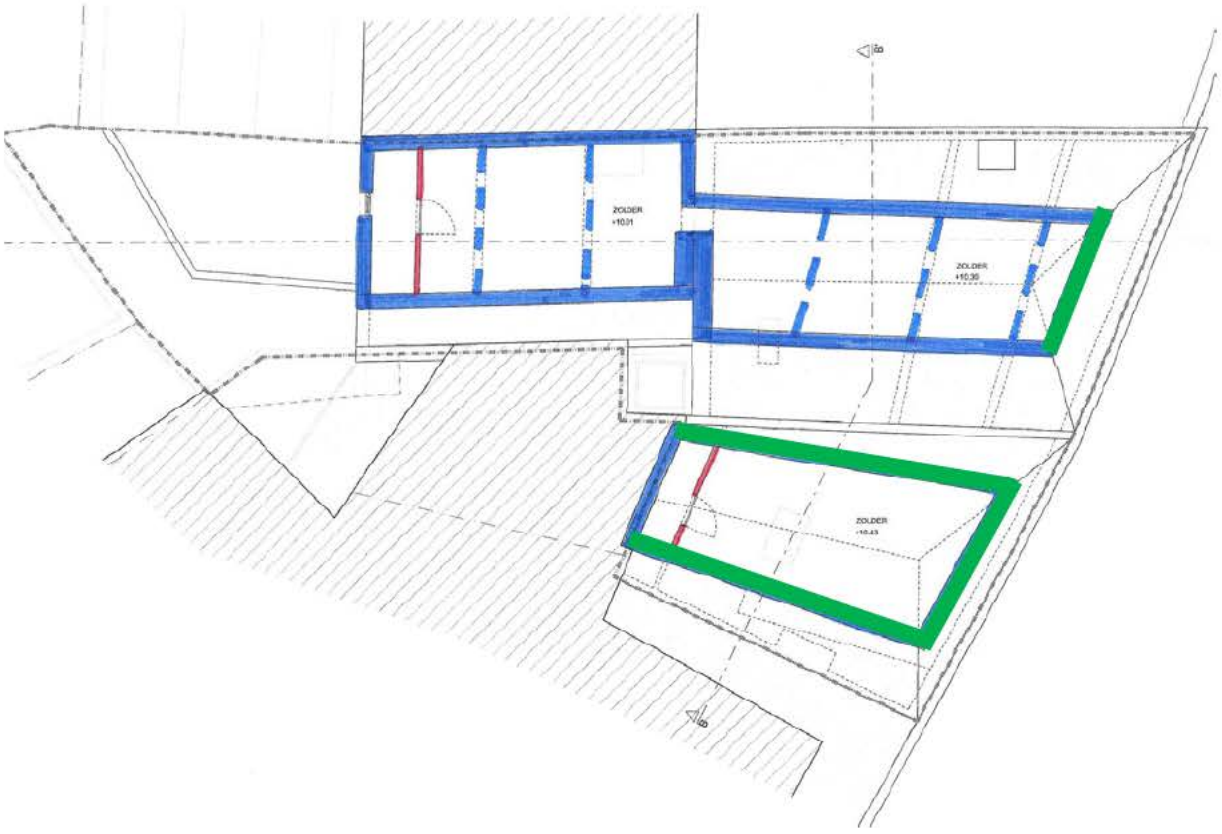


15e-16e eeuw | 1809 | 1920 | tweede helft 20e eeuw |?





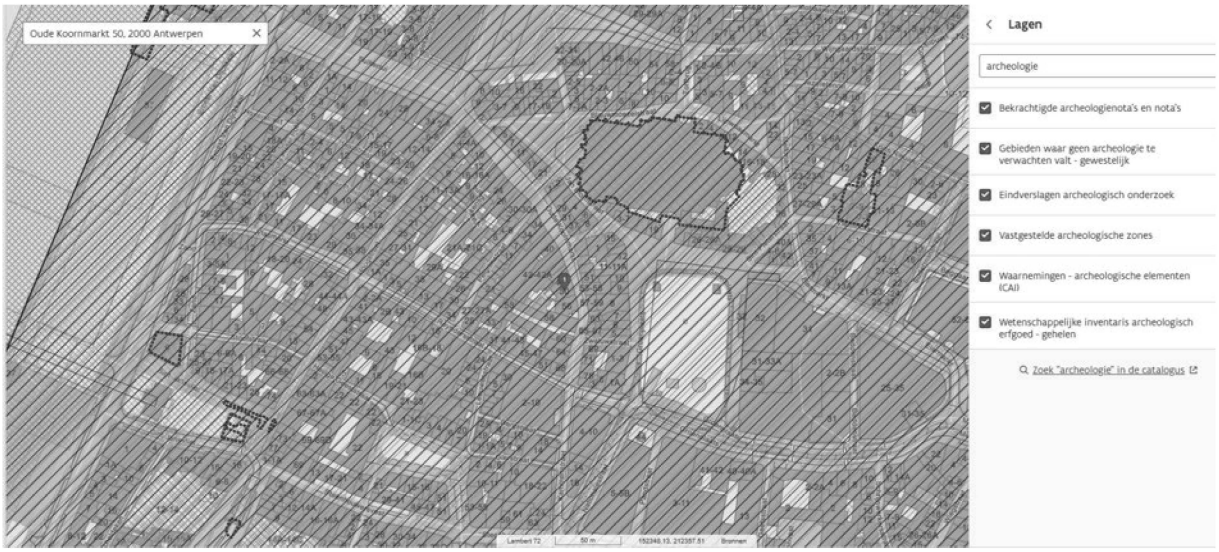
15e - 16e eeuw | 1809 | 1920 | tweede helft 20e eeuw |?



15e - 16e eeuw | 1809 | 1920 | tweede helft 20e eeuw |?

02.03. ARCHEOLOGIE

Het pand is aangeduid als beschermd monument sinds 17-07-1981 en is onderdeel van vastgestelde archeologische zone Historische stadskern van Antwerpen sinds 19-02-2016
Aangezien de historiek van de site minstens teruggaat tot de 15e eeuw kunnen er nog relicten in de bodem aanwezig zijn. Tot op heden werd er nog geen archeologisch onderzoek op het domein uitgevoerd. Indien het beheersplan na afweging van de erfgoedwaarden alsnog graafwerken zou voorzien, dan dient bij de toelatingsaanvraag van deze werken aangegeven te worden hoe met het archeologisch erfgoed zal worden omgaan.
Bij bodemingrepen in het kader van een omgevingsaanvraag, moet de geldende decreet- en regelgeving in acht worden genomen. Voor vergunningsplichtige bodemingrepen kan de opmaak van een archeologienota noodzakelijk zijn. In de archeologienota weegt de erkende archeoloog af of verder onderzoek nuttig is en leidt tot kenniswinst.



Figuur 19: 2024, Aanduiding van het uitgevoerd archeologisch onderzoek in de buurt van het pand, (www.geopunt.be)

02.04. BIBLIOGRAFIE

Literatuur

- ASAERT G., *Huizen en gronden te Antwerpen omstreeks 1400: proeve van topografische reconstructie*, Antwerpen 1967.
- DE BARSÉE, L., 'De bouwkunst te Antwerpen in de XVIe eeuw', *Genootschap voor Antwerpse geschiedenis, Antwerpen in XVIe eeuw*, Antwerpen 1975.
- DERYCKE I. (ed.), *Antwerpen bierstad: acht eeuwen biercultuur*, Brasschaat 2011.
- MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B
- THYS, A., *Historiek der Straten en openbare plaatsen van Antwerpen*, Antwerpen 1993.
- TIJS, R., *Tot Cieraet deser Stadt: Bouwtrant en bouwbeleid te Antwerpen van de Middeleeuwen tot heden: een cultuurhistorische studie over de bouwtrant en de ontwikkeling van het stedenbouwkundig beleid te Antwerpen van de 13de tot de 20ste eeuw*, Antwerpen 1993.
- VAN CAUWENBERGH, G., *Gids voor Oud Antwerpen*, Antwerpen 1979.

Archieven

- Antwerpen, Stadsarchief (SA):
    - Beeldbank : sa061098, sa024045
    - Kaarten : 12#4109, 12#3386, 12#3925, 12#4117, 12#5828, 12#4125, 12#12523, 12#8817
    - Ancien regime: SR 37, 40, 41, 43, 42, 55, 125, 132, 133, 146, 154, 176, 199, 249, 413, 470, 611, 718 271, 268, 359, 362, 647, 766, 859, 1152, 1023, 1111, 2561, 1222, 1299
      PK 2561, V 1980 , N 3780, R 2502, GA 4831, GA 4832

- Antwerpen, Archief Agentschap Onroerend Erfgoed Provincie Antwerpen (AAOE): Beschermingsdossier Oude Koornmarkt 50

Websites

- https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten
- https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/11215
- https://thesaurus.onroerenderfgoed.be/conceptschemes/WAARDETYPES
- www.delcampe.net
- www.geopunt.be
- Agentschap Onroerend Erfgoed 2023: Twee gekoppelde laatclassicistische winkelhuizen [online] https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/4455 (Geraadpleegd op 03-01-2023)
- (www.google.be/maps)

Tijdens een bezoek ter plaatse werden foto's genomen van de gevels en de verschillende ruimten. In dit hoofdstuk worden er per ruimte enkele foto's getoond en wordt er een korte beschrijving met een datering (waar mogelijk) gegeven. Voor het schadebeeld werd het inspectierapport van Monumentenwacht uit 2023 gebruikt.[55] Voor de beschrijving werd er een onderverdeling gemaakt in Pand 1, Pand 2 ('Roode Flessche') en Pand 3 ('Cleyne Vagevier').



Figuur 20: Aanduiding van de drie historische delen van het pand (MJ 2023)

[55] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

03.01. EXTERIEUR

03.01.01. VOORGEVEL





Beschrijving:
Brede bepleisterde en beschilderde lijstgevel van zes traveeën en drie bouwlagen in laat-classicistische stijl (overgang Directoire-Empire, 1809). De schermgevel werd opgetrokken voor twee diephuizen onder een afgewolfd zadeldak (mechanische pannen). Kenmerkend is de gebroken gevellijn die de straattravee volgt. De tweede bouwlaag is geritmeerd door rondboogvensters waar de geprofileerde archivolten onderling over de penanten heen verbonden zijn met gelede kordons. De kalven van de ramen hebben dezelfde stilering. In de verdiepte penanten is er ruitvormig paneelwerk. Voor de vensters zijn er smeedijzeren borstweringen met een diagonaal patroon. De derde bouwlaag heeft rechthoekige vensters in een omlijsting van platte banden met schelpsleutels en festoenen en met onder de lekdrempel een paneel op kleine bewerkte consooltjes. Vrijwel

allemaal blinde, ellipsvormige oculi in de fries. De eerste bouwlaag bestaat uit een houten winkelpui (1920) en de inkomdeur naar de woning.

Schadebeeld[56]:

- Er rest nog maar weinig oud en waardevol schrijnwerk (bv. bovenlichten straatgevel en topgevel. Het meeste is recent en past, wat materiaalgebruik en vorm betreft, niet in de historische gevels.
- De kroonlijst aan de straatzijde is op de noordelijke kop minder duurzaam afgewerkt
- Het pleister- en schilderwerk zijn algemeen in goede staat, maar er zijn enkele aandachtspunten. Bovenaan de noordelijke hoek bladert het schilderwerk af. Mogelijk is er een verband met de lekken in het bovenliggende pannendak en de muuraansluiting.
- Ter hoogte van de verankeringen van de ijzeren balustrades is er licht scheurvorming in de pleister, mogelijk als gevolg van roestvorming.
- Er komt bovenaan de gevel lichte structurele scheurvorming voor.

[56] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

03.01.02. GEVELS ACHTERHUIS







Beschrijving:
Achtergevel: De bepleisterde en geschilderde puntgevel (15e-16e E) met verschillende muurankers heeft zijn originele vorm grotendeels behouden. De eerste bouwlaag heeft een trap naar de kelder en twee grote rechthoekige getraliede vensters waarvan de openingen nog refereren naar de originele kruisvensters. Rechts is een grote deuropening waarvoor een kleine aanbouw staat die dienstdoet als toilet. De kruisvensters op de tweede bouwlaag werden omgevormd tot een breed drieledig venster met arduinen dorpels met pvc-ramen in bow-window-vorm geplaatst. (20e E) De derde bouwlaag heeft een eenvoudig rechthoekig raam, dat mogelijk nog de geprofileerde natuurstenen omlijsting bevat. Op de zolder is nog een klein raam aanwezig dat misschien een onderdeel is van het originele driedelig venster.

Voorgevel: De bakstenen tuitgevel is aan de linkerzijde niet bepleisterd. Deze had oorspronkelijk muurvlechtingen maar deze zijn door de vele verbouwingen moeilijk herkenbaar. Verder zijn er ook muurankers en nog sporen van oudere vensteropeningen. Vermoedelijk zijn er nog restanten van twee ingemetselde spreeuwenpotten; dit is een waardevol historisch detail.

Schadebeeld[57]:

- Achtergevel: De achtergevel werd in het verleden sterk aangepast en volledig bepleisterd zodat de staat van het oorspronkelijke metselwerk niet kan ingeschat worden. De verspreide scheuren houden waarschijnlijk verband met:
    - - ter hoogte van het balkon: zettingen van betonnen delen t.o.v. het metselwerk of verzwakt metselwerk;
    - - boven de erker en boven het raam van 2de verd.: zettingen van de latei t.o.v. het metselwerk of schade aan de betonnen of ijzeren latei en
    - - gelijkvloers, 2de verdieping naast het raam en over de volledige hoogte aan de scheiding met de westelijke buur: bouwsporen als gevolg van slecht ingebonden metselwerk.

  De cementbepleistering is hard en star waardoor er gemakkelijk scheuren ontstaan en vocht geconcentreerd indringt. Omdat deze pleister niet ademend is, ontstaat er op deze plaatsen schade aan het metselwerk, vertoont de interieurafwerking lokale vochtschade en ontstaat er een vochtig binnenklimaat.

  Onder de nok helt de topgevel over. Mogelijk is de achterliggende verankering met de nokbalk beschadigd. De vlieringzolder was niet toegankelijk voor controle.

  De ijzeren delen (muurankers, diefijzers en balustrades) zijn licht roestig. De balustrades van de ramen aan de straatzijde zijn plaatselijk minder goed bevestigd.
- Voorgevel: Het baksteenmetselwerk van de voorgevel is verweerd en plaatselijk beschadigd en verzwakt. Het voegwerk is verzand en plaatselijk uitgespoeld. Een onoordeelkundige herstelling met cementpleister is visueel storend en veel te hard t.o.v. de eerder zachte baksteen. Het topstuk is zeer sterk verweerd en vermoedelijk niet meer stabiel. Het bovenste muuranker staat scheef en is mogelijk niet meer functioneel verbonden met de nokbalk. Dit is een minder vochtbelaste gevel.

[57] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

03.01.03. KOER





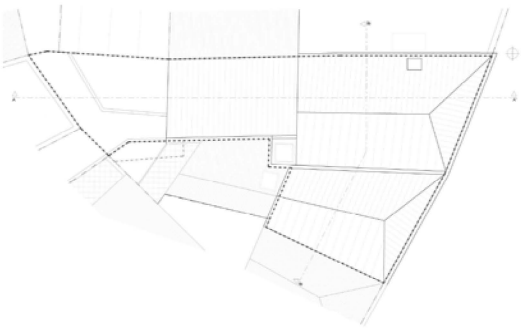
Beschrijving:
Het pand heeft een kleine koer met de aanbouw van toiletten. Verder is er een gedeelte overdekt. De muren bestaan uit verschillende soorten bakstenen met restanten van diverse bepleistering. Op de grond liggen rechthoekige tegels, betonvloer en cementtegels.
Vanuit de achtergevel is er een toegang tot de kelder van het achterhuis.

Schadebeeld:

- Aanwezigheid van een vervallenaanbouw;
- Overwoekering van de ruimte
- Het metselwerk van de gemene muren aan noord- en westzijde is verweerd en plaatselijk beschadigd.

03.01.04. DAKEN











Beschrijving:
De drie panden hebben elk hun pannenzadeldak. Sommige daken hebben kleine daklichten. De schouwen zijn gecementeerd.

Schadebeeld[58]:

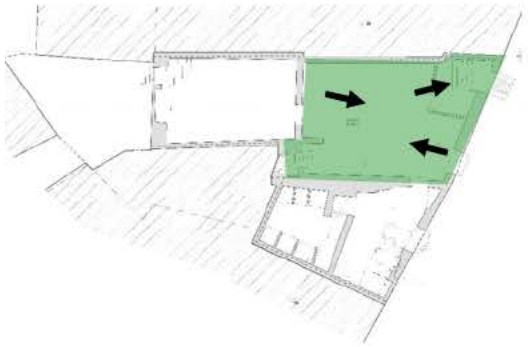
- Door het ontbreken van veiligheidsvoorzieningen zijn niet alle daken en hun goten bereikbaar. Door de grote hoogte van het achterste dak is het bovenste deel ook moeilijk bereikbaar. De overige daken en goten zijn bereikbaar via dakramen, maar deze zijn te klein om vlot toegang te bieden.
- Daken en aansluitingen zijn verouderd, werden niet duurzaam uitgevoerd of hersteld en zijn plaatselijk beschadigd en lek. Door de aanwezige isolatie, folies en binnenafwerkingen zijn de gevolgen veelal niet zichtbaar. De pannen zijn op zich nog in redelijke staat maar op vele plaatsen haken ze niet of onbetrouwbaar aan de panlatten en werden ze in panhaken gehangen. Op sommige plaatsen zijn pannen weggezakt.
- De dakaansluitingen werden niet duurzaam uitgevoerd en zijn plaatselijk beschadigd en lek. Door de aanwezige isolatie, folies en binnenafwerkingen zijn de gevolgen veelal niet zichtbaar.
- De roofing van de goten werd op de oude metalen gootbekleding aangebracht. Alhoewel de roofing verouderd is en slordig werd geplaatst, werden er geen ernstige gebreken vastgesteld. De muuraansluitingen zijn niet duurzaam uitgevoerd en laten plaatselijk lichte vochtindringing toe. Door de aanwezige isolatie, folies en binnenafwerkingen zijn de gevolgen niet zichtbaar. Rond het daklicht boven de traphal zijn de goten krap bemeten en complex, wat de kans op problemen vergroot.
- De pvc-afvoeren zijn functioneel maar horen niet thuis aan een historische gevel. Ze zijn onderaan niet voorzien van een ijzeren standpijp waardoor ze gemakkelijk mechanisch beschadigd kunnen worden.

[58] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

03.02. INTERIEUR

03.02.01. KELDERS

N-1 | Kelder 1 'Roode Flessche'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn opgebouwd uit bakstenen met formaat ca. 16 x 9 x 4 cm en zijn gekaleid en geschilderd. (15e-16e eeuw). Er is een doorgang met een houten deur naar de kelder van het achterhuis. Naast de betonnen trap en de houten deur staat een klein stukje bakstenen muur. Naar de straatgevel toe is er een nis en zijn er fragmentarisch stukken muur bestaande uit grotere bakstenen en natuursteen. Verder staat er een 20e-eeuwse valse wand met deur. De scheidingswand met 'Leeuwinne' heeft een dichtgemaakte opening en een kaarsnisje ter hoogte van de trap aan de straat. (15e-16e E)

Plafond: Opgebouwd uit een bakstenen tongewelf. (15e-16e E)

Vloer: Er ligt een betonnen vloer. (20e E)

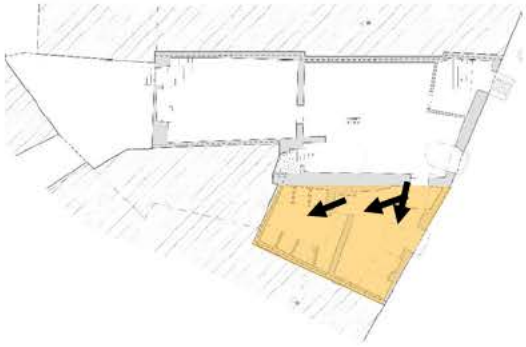
Deur: De ruimte heeft drie deuren: één houten geklampte deur naar de kelder van het achterhuis, één in de valse wand naar de buitentrap en één deur met glazen panelen naar de kelder van 'Cleyne Vagevier'. (20e E)

Trap: Er zijn twee trappen. De smalle betonnen trap geeft toegang tot de woning. De bakstenen trap aan de voorgevel geeft toegang tot de straat. Hier staat nog de originele bakstenen trap met natuurstenen treden. (15e-16e E) Een gedeelte van deze trap werd (waarschijnlijk) in de 19e eeuw afgebroken voor de plaatsing van een smallere trap waarmee goederen eenvoudiger in de ruimte gebracht konden worden.

Schadebeeld:

- De kelder is erg vochtig
- Afdichtingen en roosters van de keldergaten zijn roestig
- In de tussendeur en de latei aan de straatzijde is er een aantasting door houtborende insecten
- Verschillende bakstenen wanden zijn verweerd.
- De gewelven van de kelder vertonen plaatselijk lichte scheurvorming.

N-1 | Kelder 2 'Cleyne Vagevier'









Beschrijving:

Wanden: De oude wanden zijn opgebouwd uit bakstenen met formaat ca. 16 x 9 x 4 cm en zijn gekaleid en/of geschilderd. (15e-16e E). Er zijn enkele betonnen wanden in het midden van de kelder waar doorheen een I-balk steekt. Achter deze betonnen wanden zijn bakstenen (17 x 9 x 5 cm) vakken voor het stockeren van wijn. (18e-19e E) Er is een doorgang met houten deur met glazen panelen naar de kelder van 'Roode Flessche'. Naar de straatgevel toe zijn er drie nissen, waarvan de meest linkse ooit als trap gediend heeft.

Plafond: Opgebouwd uit een bakstenen tongewelf. (15e-16e E)

Vloer: Er ligt deels een betonnen vloer (20e E) en deels grijze vierkante plavuizen (14 x 14 cm)

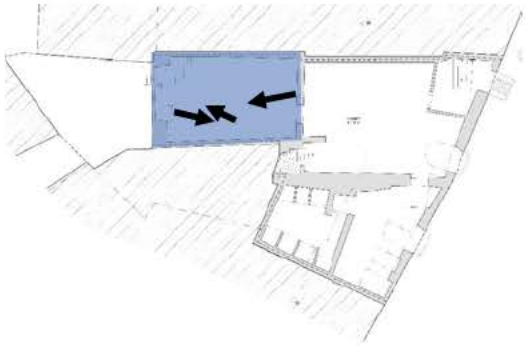
Deur: De ruimte heeft één deur met glazen panelen naar de kelder van 'Roode Flessche'. (20e E)

Trap: Er is geen trap meer naar de straatkant toe. De opening werd dichtgemaakt en de trap afgebroken.

Schadebeeld:

- De gewelven van de kelder vertonen plaatselijk lichte scheurvorming.
- Er is vocht aanwezig met schade aan bakstenen, afwerkingslaag en vloeren.

N-1 | Kelder 3 'Achterhuis'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn opgebouwd uit bakstenen met een diversiteit aan formaten ca 14 -20 cm x 8-10 x 4-5 cm en zijn gekaleid en/of geschilderd. (15e-16e E). Er is een doorgang met houten deur naar de kelder van 'Roode Flessche'. Er is een betonnen trap met daarnaast een nis in de wand naar de binnenplaats toe.

Plafond: Opgebouwd uit een bakstenen tongewelf. (15e-16e E) Er zijn verschillende ijzeren haken aanwezig.

Vloer: Er ligt bakstenen vloer plat gelegd, 16 x 8 cm.

Deur: De ruimte heeft één houten geklampte deur naar de kelder van 'Roode Flessche'

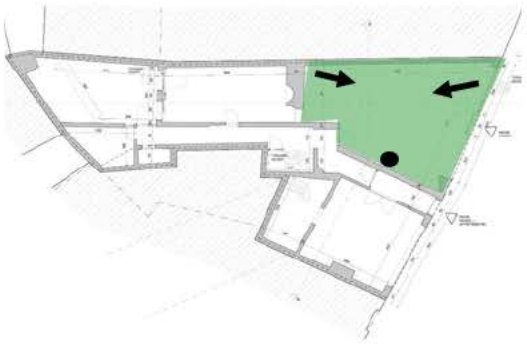
Trap: Er is een betonnen of met een betonlaag afgewerkte trap naar de binnen plaats toe.

Schadebeeld:

- Naast de trap in kelder is het muurwerk sterk beschadigd en niet meer draagkrachtig, momenteel zonder zichtbare gevolgen voor bovenliggend metselwerk.
- De gewelven van de kelder vertonen plaatselijk lichte scheurvorming.
- Er is vocht aanwezig met schade aan bakstenen, afwerkingslaag en vloeren.

03.02.02. BEGANE GROND

N0 | Winkel 1 'Roode Flessche'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn grotendeels geschilderde valse wanden (20e-21e E) De wand naar de straat toe is ingenomen door de houten winkelpui (1920) met grote glasramen. De verhoging van de sokkel (2e helft 20e E) ging gepaard met het plaatsen van ingebouwde kasten waarboven goederen konden gestald worden. (20e E)

Plafond: Onder het valse tegelplafond (20e-21e E) zijn nog moer- en kinderbalken aanwezig (? 15e-16e eeuw)

Vloer: Er ligt een cementtegelvloer met gestileerd bloemmotief (blauw/grijs/bruin/beige). (20e E) Het vloerniveau ligt hier lager dan in de naastliggende ruimten.

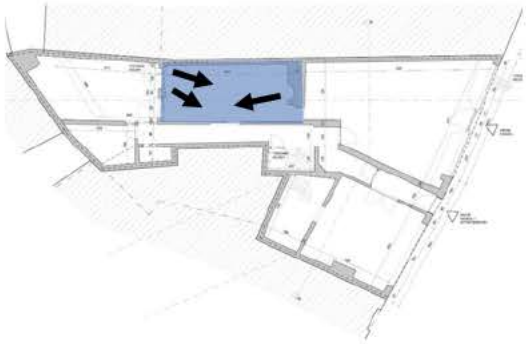
Deur: Er zijn twee deuren: één houten deur met glazen panelen naar de traphal en één deuropening naar het achterliggende salon in het achterhuis. (20e-21e E) In de winkelpui is ook een deur met glazenpaneel en bovenlicht naar de straat toe

Andere: /

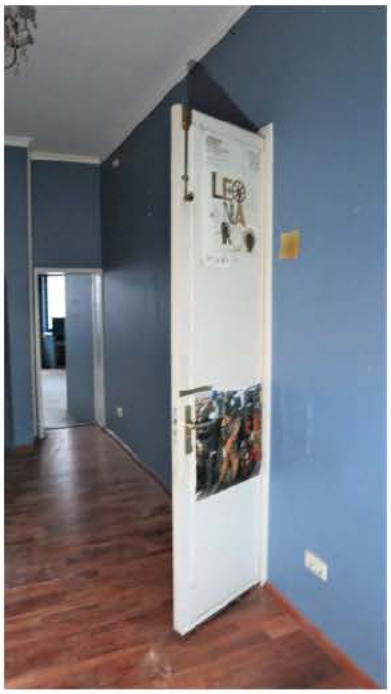
Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering.

N0 | Achterkamer 'Achterhuis'









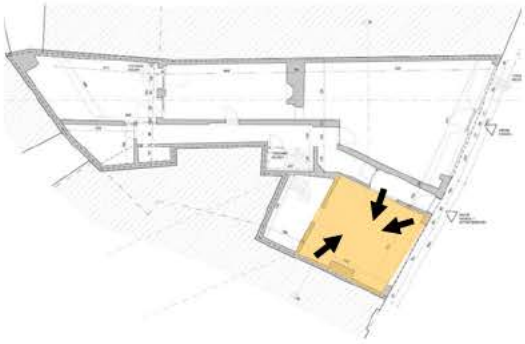
Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn grotendeels geschilderde valse wanden. (20e-21e E) De wand naar de winkelruimte toe heeft een halve ronde nis (? 1809), een deuropening en een klein vierkant raam naar de winkelruimte toe.
De wand naar de binnenplaats toe heeft één rechthoekig venster en één L-vormig vensters aangezien een gedeelte van het originele venster werd dichtgemaakt.
Plafond: Onder het tegelplafond (20e-21e E) zijn de originele moer- en kinderbalken aanwezig (15e-16e eeuw)
Vloer: Er ligt een laminaatvloer. (20e-21e E)
Deur: Er is één houten deur naar de gang. (1809)
Kasten: Langs de scheidingswand zijn houten kasten. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering.

N0 | Winkel 2, salon 'Cleyne Vagevier'









Beschrijving :

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en witgeschilderde (1809) die gedeeltelijk bekleed zijn met houten panelen. (21e E) De wand naar de gang heeft een dubbelvleugeldeur met een omlijsting bestaande uit twee pilasters. (1809) De wand naar de straat toe heeft een houten winkelpui met één groot raam. (1920) De vierde wand heeft een kleine deuropening naar de mezzanine. (20e -21e E)

Plafond: Hier is een bepleisterd plafond met getrokken lijst (1809) en centraal een recent geplaatste rozet.

Vloer: Op een oudere plankenvloer (27cm, 1809?) ligt een laminaatvloer. (20e-21e E)

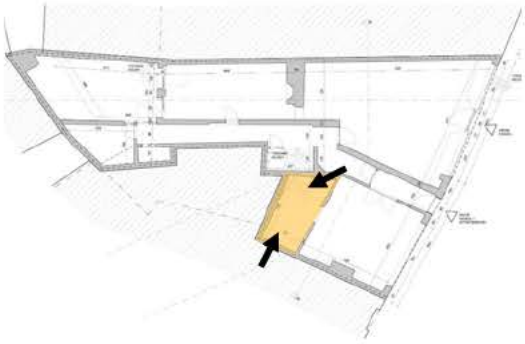
Deur: Er zijn twee deuren: één deuropening naar de kleine ruimte met mezzanine en één dubbelvleugeldeur (20e eeuw) met laat-classicistische omlijsting met halfronde pilasters en architraaf (1809)

Haard: De haard heeft een schouwmantel in *marbre de Golzinne* met twee witmarmeren consoles met heel fijn uitgewerkte druiventrossen. 1809) De schouwboezem bestaat uit een moderne spiegel geflankeerd door twee halfronde pilasters met daarboven een reliëf van een zittende vrouw die een tros druiven in haar hand heeft. De haard zelf is afgewerkt met zwarte kopse bakstenen en de vloer bestaat uit plavuizen (13 x 13 cm). (1809)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- Barsten in pleisterwerk plafond

N0 | Kleine ruimte 'Cleyne Vagevier'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn bepleister en gedeeltelijk betegeld. (20e-21e E)

Plafond: Er is een verlaagd en vals plafond met ingebouwde spots. (20e-21e E)

Vloer: Er ligt een zwarte kunststof vloer. (20e-21e E)

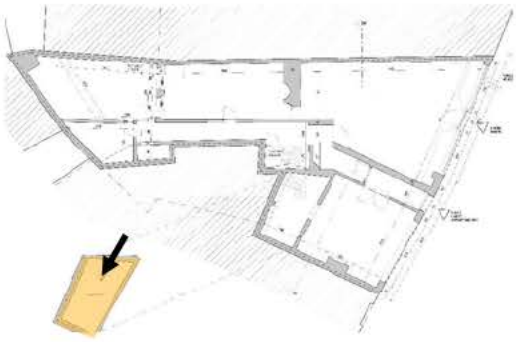
Deur: Er is een deuropening naar het salon. (20e-21e E)

Trap: Er is een kleine steile trap naar de mezzanine. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Niet van toepassing: geen erfgoedelementen aanwezig.

N0 | Mezzanine.







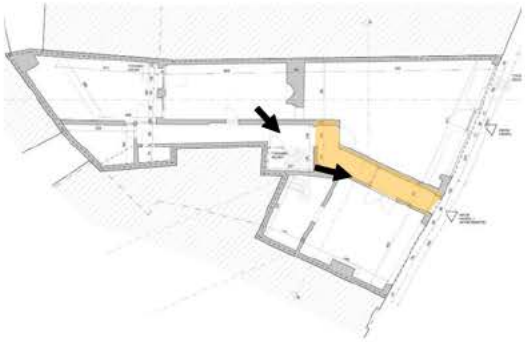


Beschrijving:
Wanden: De wanden zijn bepleister en gedeeltelijk betegeld. (20e-21e E)
Plafond: Het plafond is bepleisterd. (20e-21e E) De originele moerbalk is deels nog herkenbaar.
Vloer: Er ligt een zwarte kunststof vloer. (20e-21e E)
Deur: Er is een deuropening naar een toilet. (20e-21e E)
Trap: In de ruimte werd een klein toilet voorzien. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Niet van toepassing: geen erfgoedelementen aanwezig.

N0 | Gang 1 'Cleyne Vagevier'







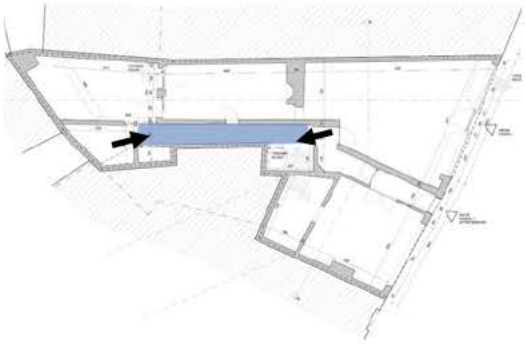


Beschrijving:
Wanden: De wanden zijn bepleisterd en beschilderd. (1809?)
Plafond: Er is een verlaagd en vals plafond. (20e E) (
Vloer: Er liggen twee tegelvloeren: één bruine in lobvormige keramische tegel en één witte vierkante keramische tegel. (20e-21e E)
Deur: De voordeur dateert waarschijnlijk nog van 1920. Verder in de gang is een tweede deur die de winkelruimte afsluit van het woongedeelte. (20e-21e E)
In de gang is ook de dubbelvleugeldeur naar het salon. Ter beveiliging van de winkel werd een rolluik geplaatst. (20e-21e E)
Andere: De gang komt uit op de traphal met slingertrap. (1809)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik
- De top van de trappaal is verdwenen en onvolledig

N0 | Gang 2 'Achterhuis'









Beschrijving:
Wanden: De wanden zijn bepleisterd en geschilderd. (1809?)
Plafond: De originele moer- en kinderbalken zijn aanwezig en zichtbaar. (15e-16e E)
Vloer: Er ligt een witte vierkante keramische tegelvloer (20e-21e E)
Deur: Er zijn vijf deuren:

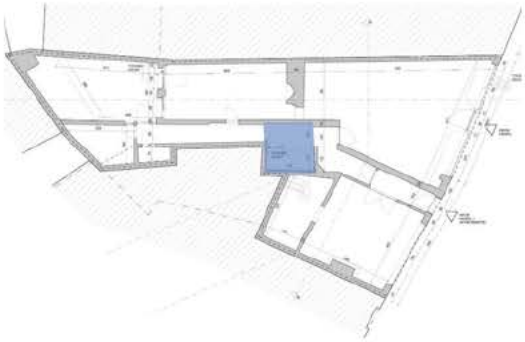
- één hoge houten paneeldeur die de traphal afsluit van deze gang (?);
- één houten paneeldeur die naar de ruimte van het achterhuis gaat. Hoewel deze deur een dubbelvleugeldeur lijkt gaat maar één vleugel open. (1809)
- één houten deur die naar het oude toilet gaat; Hier ligt nog een oudere tegelvloer (1920 ?)
- één houten deur voor het moderne toilet in de aanbouw in de binnenplaats (20e-21e E);
- één deur in pvc die toegang geeft tot de binnenplaats (20e-21e E)

Andere: /

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.

N0 | Trap 'Achterhuis'









Beschrijving:

Wanden: De wanden van de traphal zijn bepleisterd en geschilderd. (1809)

Plafond: Het plafond bestaat uit moer- en kinderbalken (1809)

Vloer: De vloer bestaat uit houten planken (1809) met daarop laminaat of tapijt. (20e-21e E)

Deur: /

Trap: De houten slingertrap is in een donkerbruine zwarte kleur geschilderd. Op de begane grond is nog een gedeelte van de originele gecanneleerde trappaal bewaard; (1809)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- Afbladdering van verflaag
- Sporen van een oudere bekleding op treden
- De top van de trappaal is verdwenen en onvolledig

03.02.03. EERSTE VERDIEPING

N1 | Kamer 1 'Roode Flessche'





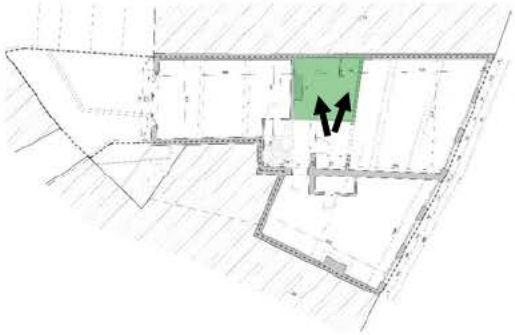




Beschrijving:
Wanden: De wanden zijn grotendeels bepleisterd en beschilderd, een gedeelte (keuken en badkamer) bestaat uit valse wanden. (20e-21e E)
Plafond: De moer- en kinderbalkenzijn nog aanwezig. Enkel de moerbalken zijn zichtbaar. (15e-16e E) Hiertussen werd een verlaagd plafond aangebracht met inbouwspots. (20e-21e E)
Vloer: Er ligt een laminaatvloer (20e-21e E), waarschijnlijk op een oudere plankenvloer.
Deur: Er is een grote houten dubbelvleugeldeur naar de traphal en een enkelvleugeldeur naar de badkamer (20e-21e E)
Andere: Er staat een kitchenette (20e-21e E)

Schadebeeld:
- Algemene sporen van veroudering en gebruik.

N1 | Badkamer 1 'Roode Flessche'





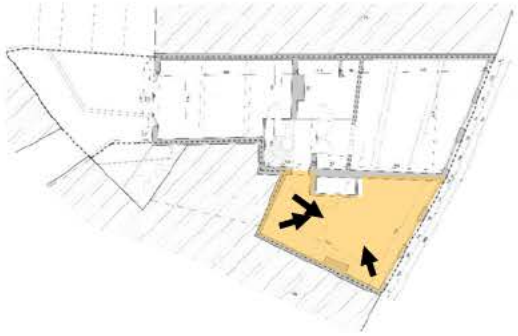


Beschrijving:
Wanden: De wanden zijn betegeld met keramische tegels. (20e-21e E)
Plafond: Verlaagd plafond bestaande uit lamellen. (20e-21e E)
Vloer: Er liggen grote witte keramische tegels. (20e-21e E)
Deur: Er is één deur naar de woonkamer/kitchenette. (20e-21e E)
Andere: Er staat een wc, douche, ligbad en twee wastafels. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Niet van toepassing: geen erfgoedelementen aanwezig.

N1 | Kamer 2 'Cleyne Vagevier'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn deels bepleisterd en beschilderd en bestaan deels uit valse wanden. (20e-21e E)

Plafond: De moer- en kinderbalken zijn waarschijnlijk nog aanwezig onder het verlaagd plafond. (20e-21e E) In deze is er nog één origineel sleutelstuk bewaard. Verder is er een houtenbalk die een originele moerbalk ondersteund.

Vloer: Er ligt een laminaatvloer. (20e-21e E) Mogelijk ligt nog een gedeelte van de originele plankenvloer er onder.

Deur: Er zijn twee moderne deuren die toegang geven tot de traphal en tot de badkamer. (20e-21e E)

Haard: Er is een moderne schouwmantel en -boezem. (20e-21e E) (Mogelijk is dit wel de originele locatie van de haard.)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- De vloerbalken en hun verbindingen met de muren via muurankers zijn niet zichtbaar maar cruciaal voor de stabiliteit van dit type gebouw.
- Plaatselijk worden moerbalken bijkomend ondersteund of zijn ze kromgetrokken en vertonen ze windscheuren.

N1 | Badkamer 2 'Cleyne Vagevier'



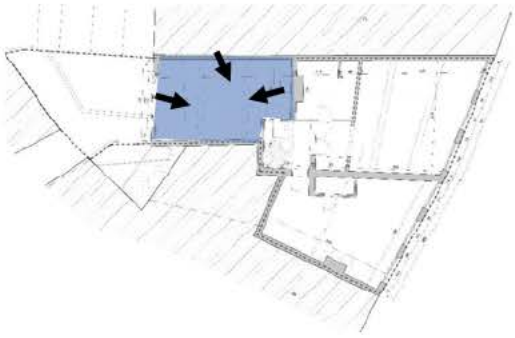


Beschrijving:
Wanden: De wanden hebben een witte keramische tegel. (20e-21e E)
Plafond: Er is een verlaagd plafond. (20e-21e E)
Vloer: De vloer heeft een witte keramische tegel. (20e-21e E)
Deur: Er is een deur naar de woonkamer. (20e-21e E)
Andere: Er is een douche en een lavabo. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Niet van toepassing: geen erfgoedelementen aanwezig

N1 | Kamer 3 'Achterhuis'











Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en geschilderd, waarschijnlijk zijn er ook stukken valse wand. Bovenaan is er een geschilderde band met bladeren, schilden (met voorwerpen zoals een botten, passer weegschaal, hoed..) en een tekst 'Oost West Thuis Best'. (20e E). De scheidingswand naar 'Roode Flessche' heeft drie treden en een nis met spiegel. Hier was een directe doorgang naar de ruimte. Verder is er een valse wand met een deur met bovenlicht naar de traphal. (1809) (Mogelijk was in de andere valse wand (hoek) een raam dat licht in de traphal bracht.)

Plafond: De moerbalken hebben originele sleutelstukken (15e-16e eeuw), maar historiserende goudkleurige consoles (20e E). Tussen de moerbalken werd een vals plafond aangebracht. (20e-21e E)

Vloer: Er ligt een laminaatvloer (20e-21e E) boven een oudere plankenvloer.

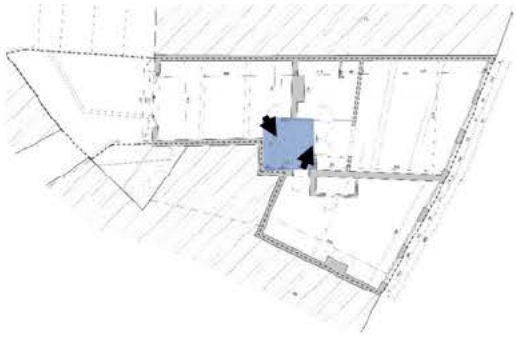
Deur: Er is een paneeldeur (20e-21e eeuw) met bovenlicht met roedeverdeling (1809? – 20e E) naar de traphal.

Andere: /

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.

N1 | Traphal met slingertrap 'Achterhuis'









Beschrijving:
Wanden: De wanden van de traphal zijn bepleisterd en geschilderd. (1809)
Plafond: Het plafond bestaat uit moer- en kinderbalken. (1809) Ter hoogte van het dak is een daklicht (20e E)
Vloer: De vloer bestaat uit houten planken (1809) met daarop laminaat of tapijt. (20e-21e E)
Deur: Ter hoogte van de eerste verdieping heeft deze hal twee laat classicistische rondboog deuromlijstingen met halve ronde zuilen (bepleisterd hout ?). (1809) De deuren zelf zijn recent. (20e-21e E)
Trap: De eikenhouten slingertrap is in een donkerbruine zwarte kleur geschilderd. (1809)

Schadebeeld:
- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- Afbladdering van verflaag
- Sporen van een oudere bekleding op treden

03.02.04. TWEEDE VERDIEPING

N2 | Kamer 1 'Roode Flessche'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en geschilderd, waarschijnlijk zijn er ook stukken valse wand. De wand achter de spanten werden waarschijnlijk rond 1809 opgetrokken. Dit zorgde voor een vereenvoudigde houtconstructie aan de scheidingswand met 'Cleyne Flesshe'.

Plafond: Het plafond bestaat uit moer- en kinderbalken dat grotendeels nog origineel is, maar toch aanpassingen ondergaan heeft tijdens de verbouwing van het pand tot lijstgevel in 1809. (15e-16e E - 1809) Op sommige plaatsen wordt de structuur extra verstevigd met ijzeren stangen en ankers. (1809-20e E)

Vloer: Er ligt een laminaatvloer (20e-21e E) boven een oudere plankenvloer.

Deur: Er is een deur naar de traphal. (20e-21e E)

Andere: Tussen de twee spanten aan de scheidingsmuur met 'Leeuwinne' is een deel van de oude haard/schouw aanwezig.

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- Onduidelijk of later herstellingswerken op de oude locatie van de spanten stabiel zijn.

N2 | Badkamer en keuken 'Roode Flessche'







Beschrijving:
Wanden: De ruimte van de badkamer en kitchenette werd in de 20e-21e E gemaakt. De wanden zijn betegeld.
Plafond: Er is een verlaagd plafond. (20e-21e E.)
Vloer: In beide ruimten ligt een keramische tegel. (20e-21e E)
Deur: Tussen de keuken en badkamer is een deur met een glazen paneel. (20e-21e E)
Andere: In de badkamer is een toilet, lavabo en douche aanwezig. (20e-21e E)

Schadebeeld:
- Niet van toepassing: geen erfgoedelementen aanwezig

N2 | Kamer 2 'Cleyne Vagevier'









Beschrijving:

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en geschilderd (1809?). De scheidingswanden werden waarschijnlijk gebouwd bij de creatie van de lijstgevel in 1809. De wand naar de badkamer toe is een valse wand (20e-21e E) De wanden in de badkamer hebben witte keramische tegels.

Plafond: Het plafond bestaat uit kinderbalken en is niet origineel. (1809 of 20e E ?)

Vloer: Er ligt een tapijt (20e-21e E) op een oudere plankenvloer.

Deur: Er zijn twee deuren: één naar de traphal en één deur met glazen paneel naar de badkamer. (20e-21e E)

Andere: Er is een houten steektrap naar de zolder. (20e-21e E) In de badkamer is een toilet, lavabo en douche. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.

N2 | Kamer 3 'Achterhuis'









Beschrijving:

Wanden: De scheidingswanden zijn bepleisterd en geschilderd. (15e-16e E) De wand achter de spanten zijn valse wanden. (20e E) Er is een groot raam naar de achtergevel (mogelijk nog in de oude kruisvensteropening) en in het dak is een klein daklicht.

Plafond: Het plafond bestaat uit moer- en kinderbalken dat grotendeels nog origineel is. (15e-16e E)

Vloer: Er ligt een laminaatvloer (20e-21e E) boven een oudere plankenvloer.

Deur: Er is een deur naar de traphal. (20e-21e E)

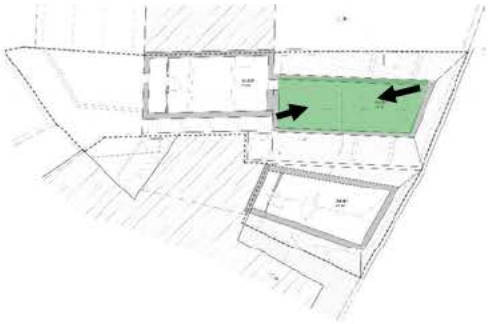
Andere: Er is een kitchenette aan de scheidingswand met 'Roode Flessche'. (20e-21e E). Er is ook een steektrap naar de zolder. (20e-21e E)

Schadebeeld:

- Algemene sporen van veroudering en gebruik.
- Vochtschade ter hoogte van achtergevel

03.02.05. ZOLDER

N3 | Zolder 1 'Roode Flessche'









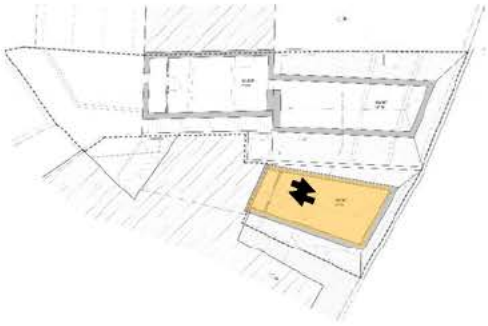
Beschrijving:
Wegens (gevoel van) onveiligheid werd de zolder niet volledig onderzocht.
Wand: Er is aan de voorgevel een bakstenen borstwering met een ellipsvormige oculi. (1809) De wand aan de achterzijde zal grotendeels nog origineel zijn, maar is bekleed met kartonplaten.
Plafond: Waarschijnlijk is de basis van de dakstructuur nog grotendeels origineel, met weliswaar verschillende aanpassingen die in 1809 en waarschijnlijk ook later werden aangebracht. (15e-16e / 19e E) Bij een eerste onderzoek werden er geen telmerken teruggevonden. De constructie is grotendeels bedekt met een plastieken doek. (21e E)
Vloer: Er ligt een tapijt (20e-21e E) op een oudere plankenvloer.
Deur: De zolder is toegankelijk via een luik in de traphal.

Schadebeeld[59]:

- Slechts een beperkt deel van de structuren en vloer zijn momenteel zichtbaar door de aanwezige isolatie, folies en binnenafwerkingen. Hierdoor zijn de gevolgen van lekken in daken en goten veelal niet zichtbaar. Pas na het wegnemen van de dak- en gootbekledingen en interieurafwerkingen, zal een volledig overzicht van schade kunnen gemaakt worden.
- De dakstructuur werd in het verleden aan de zuidzijde uitgebreid en is nadien verzakt. Een aantal verstevigingen op de zolderverdieping zijn niet meer functioneel en op de vliering zijn verschillende houtverbindingen losgekomen. Momenteel zijn er echter geen aanwijzingen dat er instabiliteit is.
- Plaatselijk zijn verzwakte kepers zichtbaar en onstabiele vloer ter hoogte van de voorgevel

[59] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

N3 | Zolder 2 'Cleyne Vagevier'





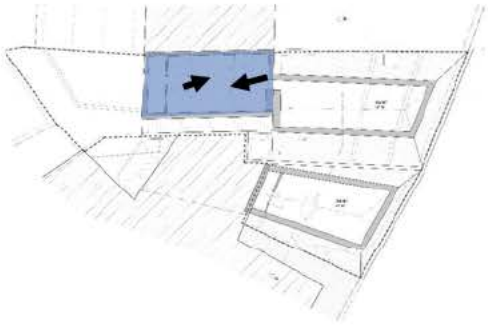


Beschrijving:
Wanden: De wanden van de zolder zijn helemaal bedekt met gyproc-platen. De houten constructie is niet zichtbaar. (20e-21e E) Er is een valse wand die voor een kleine opbergruimte zorgt. Verder zijn er twee dakramen.
Vloer: Er ligt een laminaatvloer. (20e-21e E)
Deur: De zolder is bereikbaar via een houten steektrap. (20e-21e E) Er is een oude deur aanwezig ter afsluiting van de berging.
Andere: /

Schadebeeld:

- Van de dakstructuur is weinig zichtbaar door de aanwezige binnenafwerkingen. Hierdoor zijn de gevolgen van lekken in daken en goten veelal niet zichtbaar. Pas na het wegnemen van de dak- en gootbekledingen en interieurafwerkingen, zal een volledig overzicht van schade kunnen gemaakt worden.

N3 | Zolder 3 'Achterhuis'









Beschrijving:

Wanden: De scheidingswand is bepleisterd en geschilderd. (15e-16e E) De wand naast de spanten zijn gyproc-wanden. (20e E) Een valse wand zorgt voor een kleine badkamer. Verder zijn er een dakramen en in de voor- en achtergevel (mogelijk nog originele opening). De wanden van de badkamer zijn betegeld. (20e-21e E)

Plafond: Het plafond bestaat uit enkele balken (15e-16e eeuw) waartussen een vals plafond geplaatst werd.

Vloer: Er ligt een laminaatvloer op een oudere vloer. (20e-21e E)

Deur: De zolder is bereikbaar via een houten steektrap met afsluiting. (20e-21e E) Er is een deur met glazen panelen aanwezig ter afsluiting van de badkamer. (20e-21e E)

Andere: In de badkamer is een toilet, douche en lavabo. (20e-21e E)

Schadebeeld[60]:

- Van de dakstructuur is weinig zichtbaar door de aanwezige binnenafwerkingen. Hierdoor zijn de gevolgen van lekken in daken en goten veelal niet zichtbaar. Pas na het wegnemen van de dak- en gootbekledingen en interieurafwerkingen, zal een volledig overzicht van schade kunnen gemaakt worden.

[60] MONUMENTENWACHT, Inspectieverslag: 13022/2023/B

Het pand is aangeduid als beschermd monument sinds 17-07-1981 voor zijn historische en artistieke waarde. Hierbij de beschrijving waardebepaling beschermingsbesluit 1981:

> '*De Rijksdienst voor monumenten- en landschapszorg stelt voor te beschermen als monument het pand gelegen Antwerpen, Oude Koornmarkt nr. 50 omwille van zijn historische en artistieke waarde. Breed pand gelegen langs de historisch belangrijke uitvalsweg richting Mechelen, waar tot in de vijftiende eeuw de wekelijkse graanmarkten plaats hadden (cf. nabijheid van de brouwerijen in Kammenstraat). Fraai straatbeeld door de afwisseling van top- en lijstgevels en de diverse bouwstijlen uit de zestiende, zeventiende en negentiende eeuw. Vroeg negentiende-eeuws rijhuis in overgangsstijl van classicisme naar empirestijl, met bouwaanvraag uit 1809 voor het noordelijke deel van de gevel*.' [61]

[61] Antwerpen, Archief Agentschap Onroerend Erfgoed Provincie Antwerpen: Beschermingsdossier Oude Koornmarkt 50

Om de intrinsieke waarden van het monument voor de toekomst te bewaren en te herwaarderen, worden in dit hoofdstuk enkele beheersdoelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen worden opgesteld in functie van de eerder onderzochte erfgoedelementen, -kenmerken en –waarden. De doelstellingen vormen een neutraal referentiekader dat door alle partijen die bij het beheer van het pand Oude Koornmarkt 50 als leidraad kunnen gebruikt worden. Uit de doelstellingen worden een aantal maatregelen herleid die in Hoofdstuk 06 zullen resulteren in een lijst der werken.

05.01 SWOT-ANALYSE

Sterktes:

- Pand is gelokaliseerd in het historisch en toeristisch centrum van Antwerpen;
- Pand met handelsfunctie op begane grond en woonfunctie op de verdiepingen.
- Historische 16e-eeuwse kern is in het pand nog aanwezig: kelder, tussenwanden, houstructuur en achtergevel
- Authentiek 16e-eeuws achterhuis aanwezig;
- Vroeg 19e-eeuwse gevelafwerking, slingertrap, deuren en empire salon (N0) nog aanwezig;

Zwaktes:

- Vervuiling en verwering van de voorgevel;
- De gevels van het achterhuis zijn in een slechte toestand
- Interieur verouderd en verwaarloosd;
- Het pand staat al een hele tijd leeg;
- Moeilijk toegankelijke kelder.

Kansen:

- Herbestemmen van het pand;
- Restaureren voorgevel;
- Restaureren van het achterhuisje
- Herinrichten van het interieur met maximaal behoud van erfgoedelementen

Bedreigingen:

- Verdere ingrijpende verbouwingen en aanpassingen aan het exterieur en interieur.

05.02 VISIE

De algemene beheersvisie is het behouden en herstellen van de nog aanwezige erfgoedelementen, zowel exterieur als interieur. In eerste fase wordt een grondige renovatie en restauratie van het pand voorzien met als doel het pand multifunctioneel in te zetten gedurende een lange periode. Er zal eerst gestart worden met een karkasrestauratie en daarna gefocust worden op de restauratie en renovatie van het interieur.
De komende 10-25 jaar is het de bedoeling om het pand te onderhouden door middel van periodiek onderhoud. De nieuwe functie met handel op de begane grond en een boetiekhotel ondersteunen het behoud van zowel de erfgoedwaarden als de materialiteit van het pand.

05.03 HOOFDDOELSTELLINGEN

05.03.01 KARKASRESTAURATIE

Het dak is in zijn geheel in een verouderde toestand. Vooraleer andere werken aan het pand kunnen uitgevoerd worden is het noodzakelijk om de dakbedekking, daklichten, goten, afvoeren enz. te vernieuwen en het dak beter toegankelijk te maken.
Het 16e-eeuwse achterhuisje heeft de grootste erfgoedwaarde aangezien zowel de twee originele puntgevels als het interieur bewaard zijn gebleven. Voor het behoud van deze erfgoedwaarde is het belangrijk dat het metselwerk van gevels gerestaureerd worden en deze een nieuwe kalkpleister krijgt. Ook de vensteropeningen in de achtergevel moeten worden hersteld. De vensters op de begane grond worden aangepast om tot een homogener en praktisch geheel te komen.
De bepleisterde en beschilderde voorgevel moet gerestaureerd worden, zowel gereinigd, opnieuw geschilderd als vernieuwd houten schrijnwerk naar historische model ter vervanging van het huidige 20e-eeuws PVC-schrijnwerk.[62] Ook de winkelpui wordt naar de toestand van de jaren 1920 hersteld.

05.03.01 INTERIEURRESTAURATIE

Net zoals de gevels en bedaking heeft het interieur een restauratie nodig. Eerst en vooral moeten de 20e-eeuwse elementen, zoals verschillende vloer- en wandbekledingen, verlaagde plafonds, technieken, schrijnwerk, voorzetwanden, keuken en badkamers worden verwijderd om maximaal de historische plafondstructuren, sierlijsten, vloeren en wandafwerkingen terug te brengen. Er zal een kleurenonderzoek uitgevoerd worden, o.a. ter hoogte van de traphal en empire salon. De bestaande erfgoedelementen zoals, de houtconstructie, spanten, brede houten planken, de cementtegels het empire salon, de slingertrap en de deuropeningen met rondboog en pilaster zullen gerestaureerd worden.
Bijkomend is het noodzakelijk om een onderzoek naar aanwezigheid van vocht in de kelder uit te voeren. Verder wordt de keldertrap vernieuwd om veilige op- en aantrede te creëren zonder de gewelven te beschadigen en zal de aanwezigheid van natuurlijke daglicht (via grote kelderramen) geoptimaliseerd worden.

05.03.01 BEHOUD HISTORISCHE FUNCTIE

Het historisch onderzoek heeft aangetoond dat de panden steeds een handels- en woonfunctie hadden. In de toekomst zal deze dubbele functie hersteld worden. In de kelder en op de begane grond en eerste verdieping wordt horeca voorzien. Op de tweede verdieping en zolder komt een duplexwoning met binnentrap. De nieuwe ingrepen, technieken en hedendaags comfort zullen met respect voor de erfgoedelementen van het historisch pand geïntegreerd worden.

05.04 NEVENDOELSTELLINGEN

Eens dat de restauratie en renovatie aan het pand uitgevoerd zijn, wordt er een wederkerend onderhoud voorzien waardoor de erfgoedelementen voor minstens 24 jaar bewaard en herwaardeerd kunnen worden.

[62] Goedgekeurde premieaanvraag: 4.003/11002/42.208

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de te verwachten werkzaamheden in functie van de doelstellingen beschreven in Hoofdstuk 05. De werkzaamheden worden opgesplitst in eenmalige en wederkerende werkzaamheden. Eenmalige werkzaamheden zullen in de periode van de komende 24 jaar waarop dit beheersplan betrekking heeft slechts een keer uitgevoerd moeten worden. Deze eenmaligheid moet genuanceerd worden, het is immers mogelijk dat ondanks het restaureren en onderhouden van een bepaald element, deze herstelling nog eens herhaald moet worden binnen deze vooropgestelde periode.

De beheersdoelstellingen worden hier geconcretiseerd in beheersmaatregelen. De maatregelen worden in een lijst gegroepeerd per type maatregel. Voor een gedetailleerde lijst met aanduidingen van eenmalige, terugkerende (regulier onderhoud) frequentie en eventuele vrijstelling van toelating door Onroerend Erfgoed, wordt verwezen naar de 'lijst der werken'. Maatregelen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden, kunnen niet vrijgesteld worden van toelating.

06.01 EENMALIGE WERKZAAMHEDEN

06.01.01 ANALYSE, MONITORING EN VOORONDERZOEKEN

Analyse en monitoring

- Stratigrafisch kleurenonderzoek exterieur: voor- en achtergevel en schrijnwerk;
- Stratigrafisch kleurenonderzoek interieur: wanden, plafond, slingertrap en pilasters;
- Stabiliteitsonderzoek naar gevels van achterhuis, gewelfde kelder, scheidingsmuren, vloerbalken en dakstructuur;
- Opmaken van asbestinventaris;
- Onderzoek naar vochthuishouding in kelder;
- Onderzoek naar houtborende insecten in spanten, balken, trap en vloeren.

06.01.02 BEHOUD EN HERSTEL VAN DE ERFGOEDWAARDEN

(1) Exterieur

Dak:

- Vernieuwen van dakbedekking, goten, solins, zinken bekledingen en aansluitingen;
- Plaatsen van onderdak, regen-, dampscherm. en isolatie;
- Vernieuwen van dakramen en verzonken dakllichten;
- Daklicht in de traphal wordt vervangen door beglaasd rookluik
- Goten en daken worden vlot en veilig bereikbaar gemaakt voor onderhoud en inspectie;
- Vernieuwen of herstellen van schoorstenen en verluchtingen;

Koertje:

- Verwijderen van huidige constructies
- Inrichten als onverharde ruimte en aanplanten van groen;
- Herstellen van tuinmuren.

Gevel

- Herstel van de bepleisterde en geschilderde voorgevel (1920);
- Behoud en herstel van kroonlijst;
- Verplaatsen en vernieuwen van regenafvoer;
- Behoud en herstel van origineel buitenschrijnwerk;
- Vervangen van PVC-schrijnwerk door houten schrijnwerk naar historisch model (19e eeuw).
- Behoud, herstel en reconstructie van winkelpui naar historisch model (1920);
- Reconstructie van inkomdeur (winkelpui) naar historisch model (1920);
- Herstel en schilderwerk van alle gietijzeren elementen gevel;
- Voorzichtig verwijderen van cementbepleistering van achtergevel van achterhuis;
- Herstel van metselwerk en vensters van achterhuis (met behoud en gebruik van oorspronkelijke stenen);
- Nieuwe pleisterlaag met dampopen kalktraspleister;
- Nieuw houten buitenschrijnwerk achterhuis;

(2) Interieur

- Ontmantelen van 20e-eeuwse verlaagde plafonds, verhoogde vloeren, valse wanden, keuken en badkamers;
- Behoud en herstel van historische vloeren, wanden, en plafonds/balkenconstructie;
- Behoud en herstel van rondboog deuromlijstingen (N1);
- Vernieuwde ondersteuning van gebroken moerbalk (N2);
- Herstellen van verbindingen en vloerbalken met de muren;
- Verwijderen van bestaande pleister- en verflagen na staalname;
- Aanbrengen van nieuwe dampopen verflagen op natuurlijke basis of saneerpleister;
- Herstellen beschadigd muurwerk in kelder;
- Behoud en herstel van het empire salon (N0);
- Behoud en herstel van cementtegels (N0);
- Integraal schilderen van alle binnenwanden;
- Verwijderen 20e-eeuws verlaagd plafond
- Behoud en herstel van de slingertrap, (stabiliteit/ aanvullen ontbrekende delen / verwijderen 20e-eeuwse toevoegingen / opnieuw schilderen);
- Behoud en herstel van traphal met deuropeningen met pilasters (N1);
- Verwijderen van de vinyl vloerafwerking
- Opschuren en oliën parketvloer (natuurlijke basis)
- Integratie van moderne technieken en hedendaags comfort.

06.02 WEDERKERENDE WERKZAAMHEDEN

06.02.01 REGELMATIGE CONTROLE, ONDERHOUD EN SNEL HERSTEL GEBREKEN

- Inspectie van Monumentenwacht;
- Controle en onderhoud van daken, goten en regenwaterafvoer;
- Controle en herstel van bepleistering van gevels;
- Schilderwerken uitvoeren aan de gevels (zowel hout als ijzer);
- Onderhoud en controle van houten elementen (balken, slingertrap, spanten en vloeren);
- Onderhoud keldervloer en -wanden;
- Kelder regelmatig verluchten.

06.02.02 VEILIGHEID EN KLIMAAT

- Uitvoeren van een energie-audit;
- Controle en onderhoud centrale verwarming.

06.03 LIJST DER WERKEN

Maatregelen Oude Koornmarkt 50

		Eenmalige werken	Wederkerende werken	Vrijgesteld van toelating
Analyse en monitoring				
	Opmaak asbestinventaris			
	Stabiliteitsonderzoek naar gevels van achterhuis, gewelfde koer, scheidingsmuren, vloerbalken en dakstructuur.			
	Vochtmeting in de kelders			
	Stratigrafisch kleurenonderzoek exterieur: voor- en achtergevel en schrijnwerk			
	Stratigrafisch kleurenonderzoek interieur: wanden, plafond, slingertrap en pilasters			
	Uitvoeren van een energie-audit			
	Onderzoek naar houtborende insecten			
Koertje				
	Verwijderen van huidige constructies			
	Inrichten als onverharde ruimte en aanplanten van groen			
	Herstellen van tuinmuren			
	Kaleien van muren			
Exterieur				
	Daken			
	Vernieuwen van dakbedekking, goten, solins, zinken bekledingen en aansluitingen			
	Plaatsen van onderdak, regen-, dampscherm. en isolatie			
	Vernieuwen van dakramen en verzonken daklichten			
	Daklicht in de traphal wordt vervangen door beglaasd rookluik			
	Goten en daken worden vlot en veilig bereikbaar gemaakt voor onderhoud en inspectie			
	Vernieuwen of herstellen van schoorstenen en verluchtingen			
	Gevel			
	Behoud, herstel en schilderen van kroonlijst			
	Ontroesten van ijzeren elementen en schilderen			
	Herstel van de bepleisterde en geschilderde voorgevel (1920)			
	Verplaatsen en vernieuwen van regenafvoer			
	Behoud en herstel van origineel buitenschrijnwerk			

	Vervangen van PVC-schrijnwerk door houten schrijnwerk naar historisch model (19e eeuw)			
	Behoud, herstel en reconstructie van winkelpui naar historisch model (1920)			
	Reconstructie van inkomdeur (winkelpui) naar historisch model (1920)			
	Voorzichtig verwijderen van cementbepleistering van achtergevel van achterhuis			
	Herstel van metselwerk en vensters van achterhuis (met behoud en gebruik van oorspronkelijke stenen)			
	Nieuwe pleisterlaag met dampopen kalktraspleister			
	Nieuw houten buitenschrijnwerk achterhuis			
Interieur				
	Herstel van vochtschade aan de muren			
	Ontmantelen van 20e-eeuwse verlaagde plafonds, verhoogde vloeren, valse wanden, keuken en badkamers			
	Behoud en herstel van historische vloeren, wanden, en plafonds/balkenconstructie			
	Behoud en herstel van rondboog deuromlijstingen (N1)			
	Vernieuwde ondersteuning van gebroken moerbalk (N2)			
	Herstellen van verbindingen en vloerbalken met de muren			
	Verwijderen bestaande pleister- en verflagen na staalname in kelder			
	Aanbrengen van nieuwe dampopen verflagen op natuurlijke basis of saneerpleister in kelder			
	Herstellen beschadigd muurwerk in kelder			
	Behoud en herstel van het empire salon (N0)			
	Integraal schilderen van de binnenwanden			
	Verwijderen van kunststof vloerafwerking			
	Behoud en herstel (opschuren en oliën) van houten vloeren			
	Behoud, herstel en aanvullen van cementtegels (N0)			
	Verwijderen van 20e-eeuws verlaagd plafond			
	Behoud en herstel van de slingertrap (stabiliteit/ aanvullen ontbrekende delen / verwijderen 20e-eeuwse toevoegingen/ opnieuw schilderen)			
	Behoud en herstel van traphal met deuropeningen met pilasters (N1)			
	Integratie van moderne technieken en hedendaags comfort met respect voor historische elementen			
Algemeen onderhoud				
	Periodieke inspectie van Monumentenwacht		5j	
	Onderhoud van daken		1j	
	Onderhoud van dakgoten en afvoer		1/2j	
	Onderhoud van koertje		1j	
	Onderhoud houten interieurelementen		1j	
	Schilderen van ijzeren elementen in gevel		5j	
	Schilderen en onderhoud van schrijnwerk		5j	
	Kelder regelmatig verluchten		1/2j	
	Onderhoud keldervloer en -wanden		3j	
	Controle en onderhoud van centrale verwarming		1j	
	Controle brandveiligheid		1j	

HOOFDSTUK 07 OPVOLGING

De eigenaar is genoodzaakt om niet alleen rekening te houden met de basis van het passieve en het actieve behoudsbeginsel van het beheer van beschermd erfgoed, maar ook om steeds rekening te houden met de context bij elke beslissing betreffende behoud en beheer van het pand. Om die reden wordt er aangeraden om met de betrokkenen en met de bevoegde overheidsinstanties (Dienst Monumentenzorg Stad Antwerpen en Agentschap Onroerend Erfgoed) te overleggen ter voorbereiding van ingrepen aan het pand.

Het lidmaatschap bij vzw Monumentenwacht kan best verdergezet worden. Deze organisatie stimuleert het onderhoud van historisch waardevol erfgoed. Door regelmatige controle van het erfgoed en het stimuleren van tijdige ingrepen worden grote herstellingen en restauratie overbodig. Monumentenwacht zal naar mate van hun beschikbaarheid de aangesloten gebouwen inspecteren en een rapport van hun bevindingen opmaken. Deze rapporten kunnen als basis dienen voor de motivering van erfgoedpremie-aanvragen en/of toelatingen. Zie www.monumentenwacht.be. Na elke inspectie wordt een digitaal exemplaar van het inspectierapporten overgemaakt worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Om de 6 jaar moet er gerapporteerd worden over de realisatie van de beheersdoelstellingen uit hoofdstuk 5, en over de uitvoering van de maatregelen en werkzaamheden uit hoofdstuk 6. Dit wordt gedaan aan de hand van een onderhoudslogboek. Het onderhoudslogboek bevat:

- Een actueel toestandsrapport;
- Een overzicht van de (preventieve) maatregelen en werkzaamheden die de voorbije 6 jaar uitgevoerd werden, gekoppeld aan de lijst van maatregelen uit hoofdstuk 6.

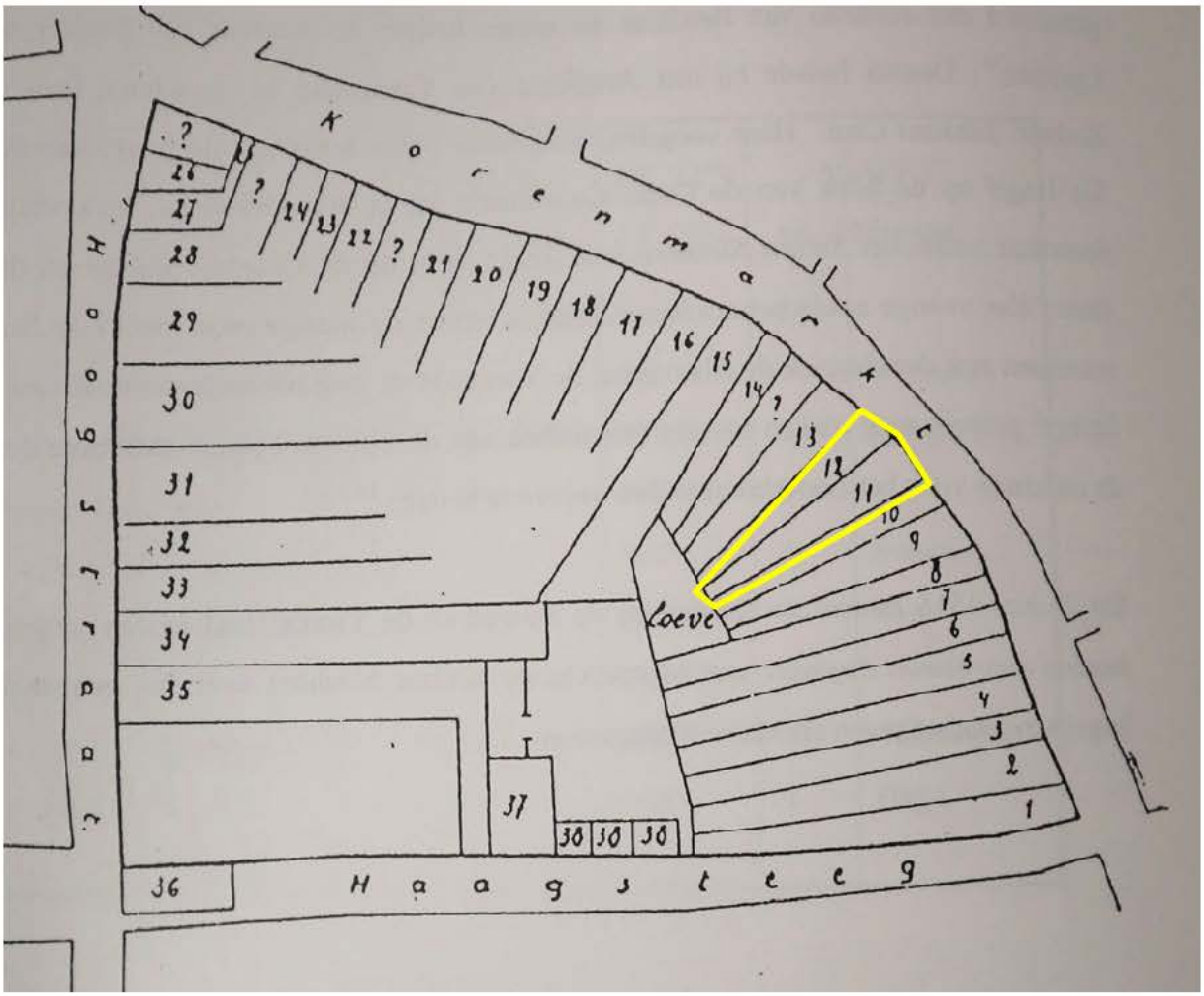
In dit overzicht wordt vermeld:

- De datum waarop je ze uitvoerde;
- Een korte samenvatting van de ingrepen: welk probleem werd aangepakt?
- Een verwijzing naar de maatregel in het beheersplan;
- Indien van toepassing: de uitvoerder en de factuur;
- Foto’s van de werken voor en na.

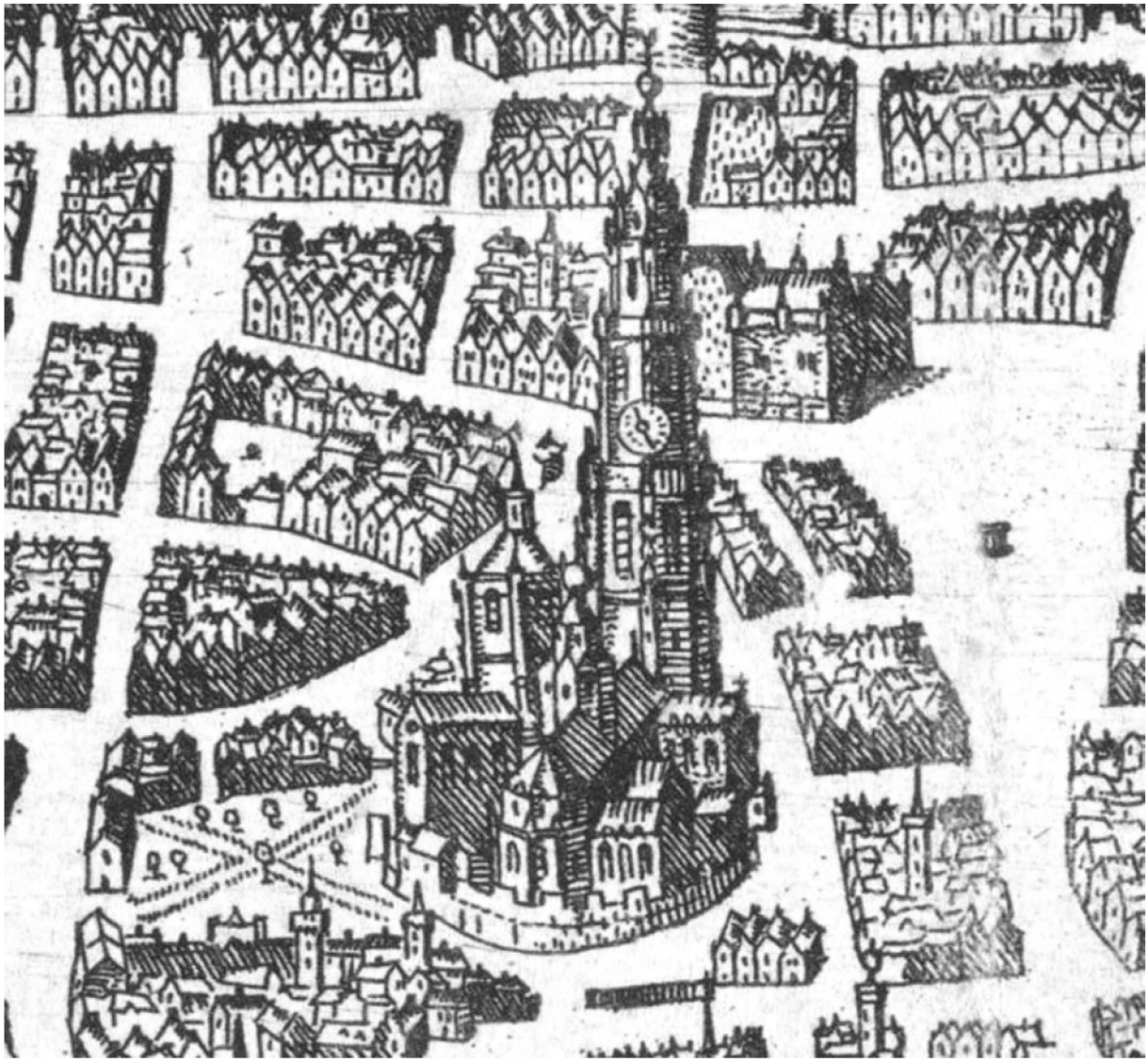
Perimeter van het gebied waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt	Hoofdstuk 01.01
Lijst van geplande werkzaamheden	Hoofdstuk 06
Lijst van ZEN-erfgoed	n.v.t.
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	n.v.t.
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	n.v.t.
Lijst van cultuurgoederen	n.v.t.
Lijst van geplande werkzaamheden dat dateert na WOI	n.v.t.
Bibliografie	Hoofdstuk 02.03
Extra bijlage - Historische kaarten - Inspectierapport Monumentenwacht	 Hoofdstuk 08.01 Hoofdstuk 08.02

08.01. HISTORISCHE KAARTEN

14e eeuw, *ASAERT G.*, Huizen en gronden te Antwerpen omstreeks 1400: proeve van topografische reconstructie, *Antwerpen 1967*



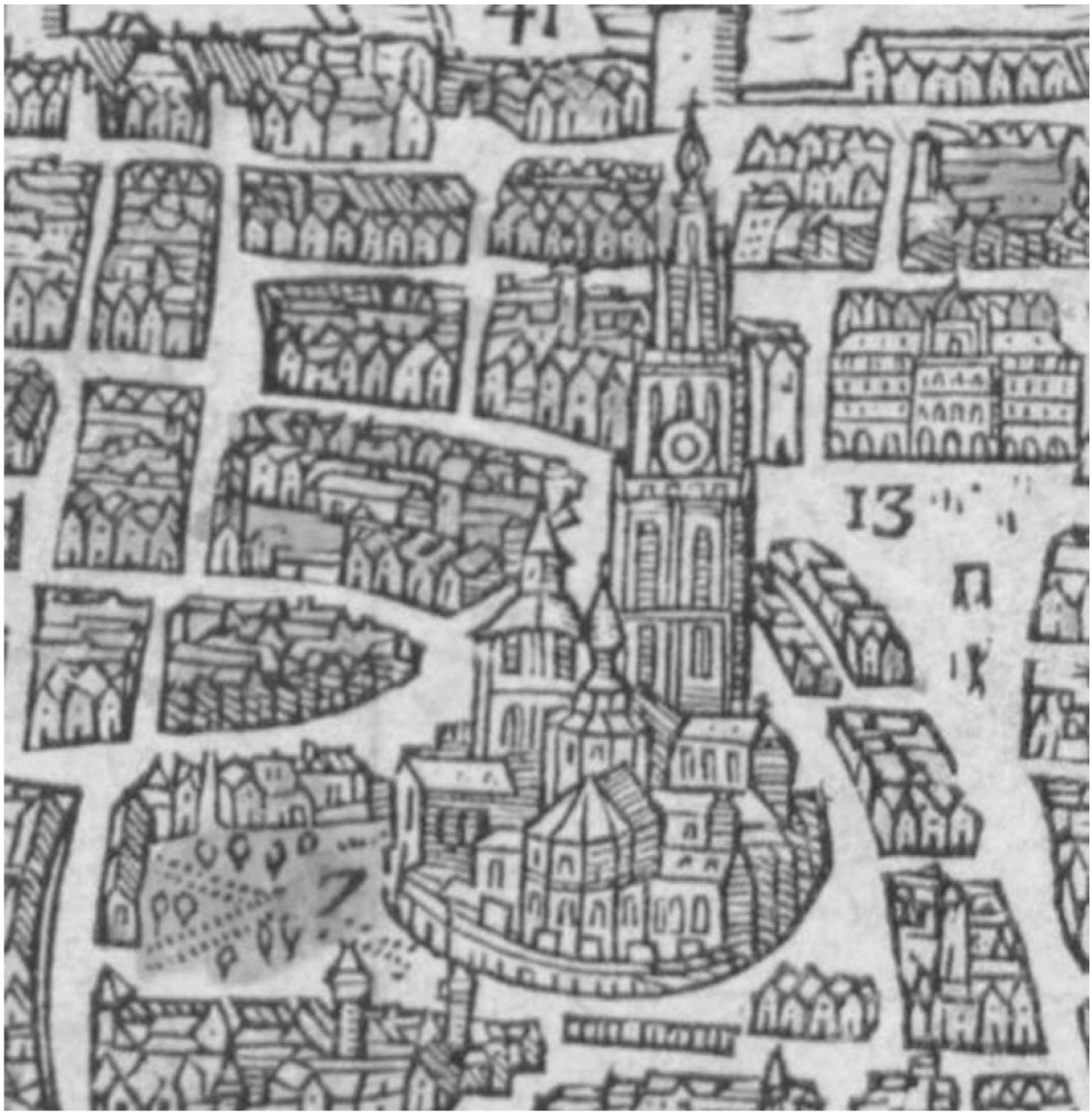
1557, *Antwerpen, SA: 12#4109*



1564, V. Bononiensis, *Museum Plantin Moretus,*



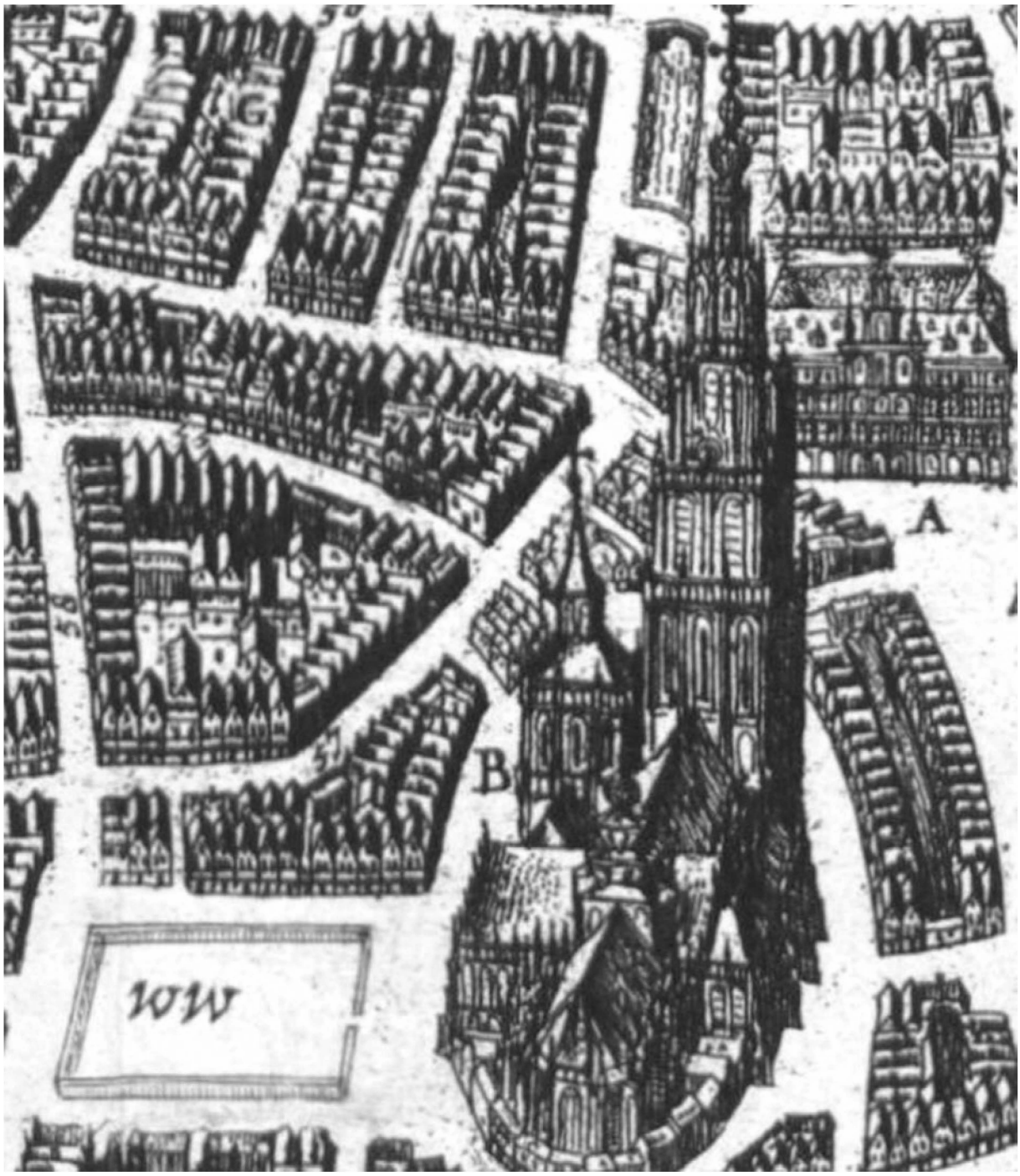
1568, Pauwels van Overbeke, *Antwerpen, SA: 12#4117*



1598, *Antwerpen, SA: 12#5828*



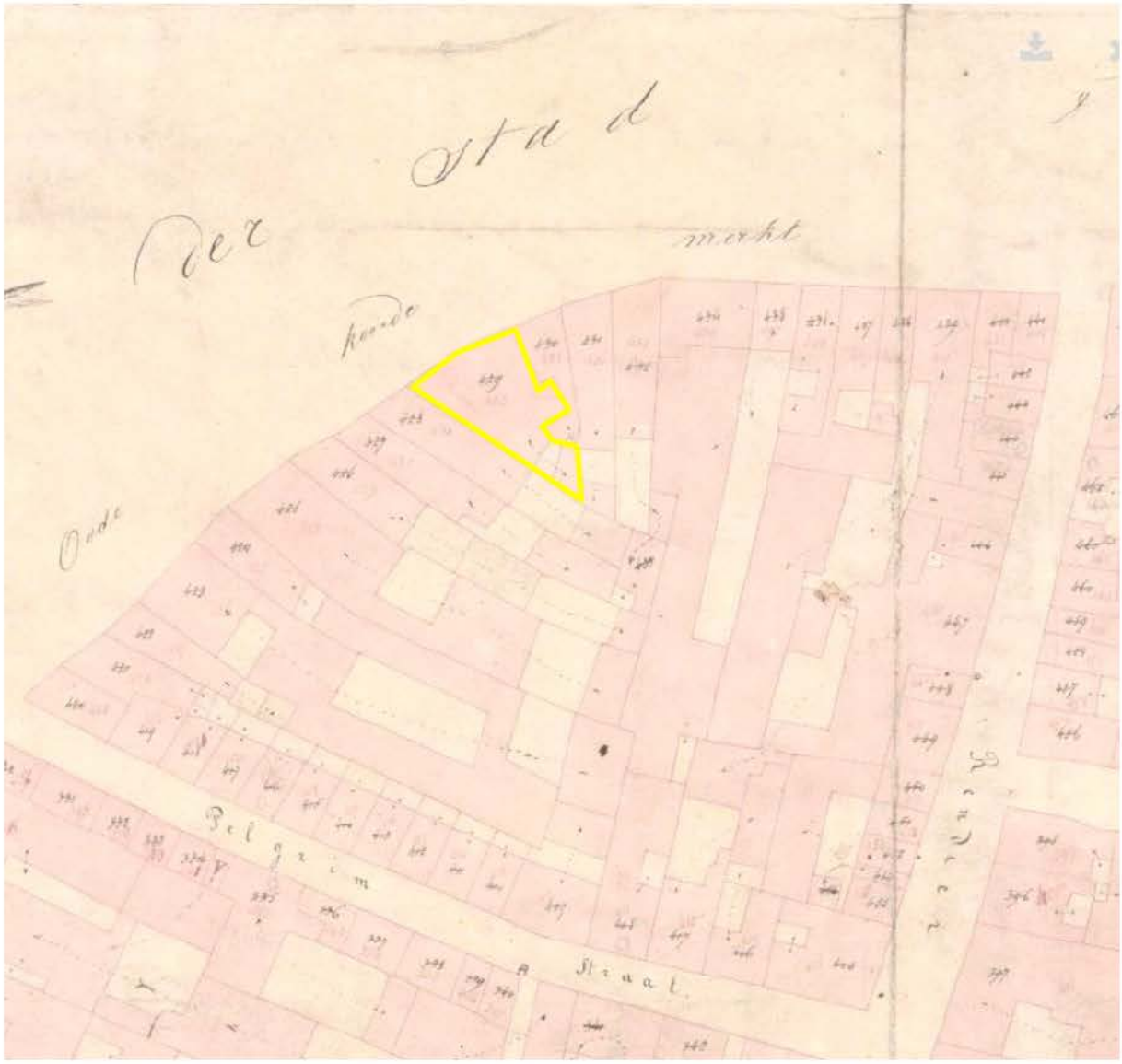
1649, Bleau, *Antwerpen, SA: 12#4125*



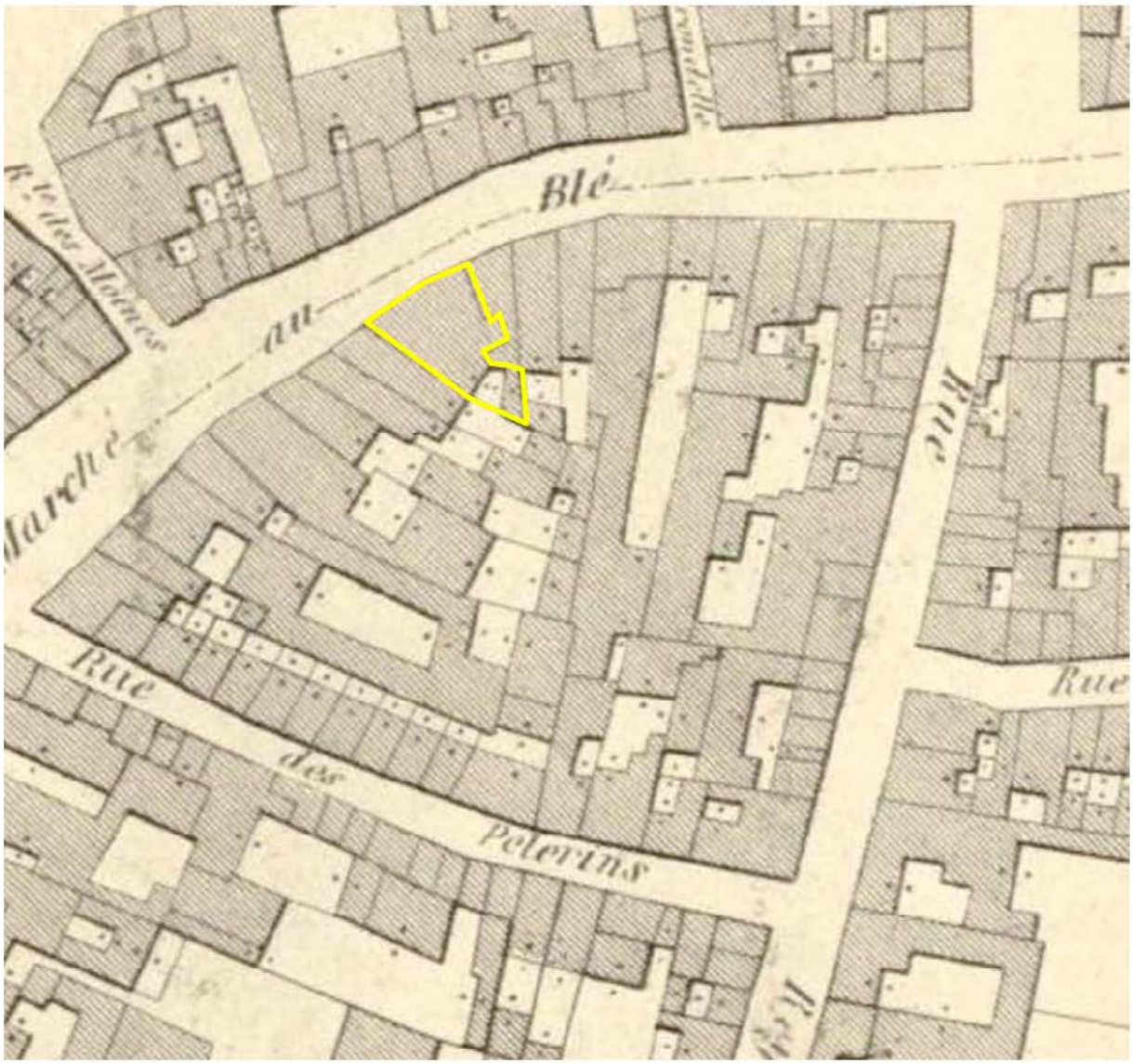
Ca. 1800, Gevelplan, *Antwerpen, SA: 12#3925*



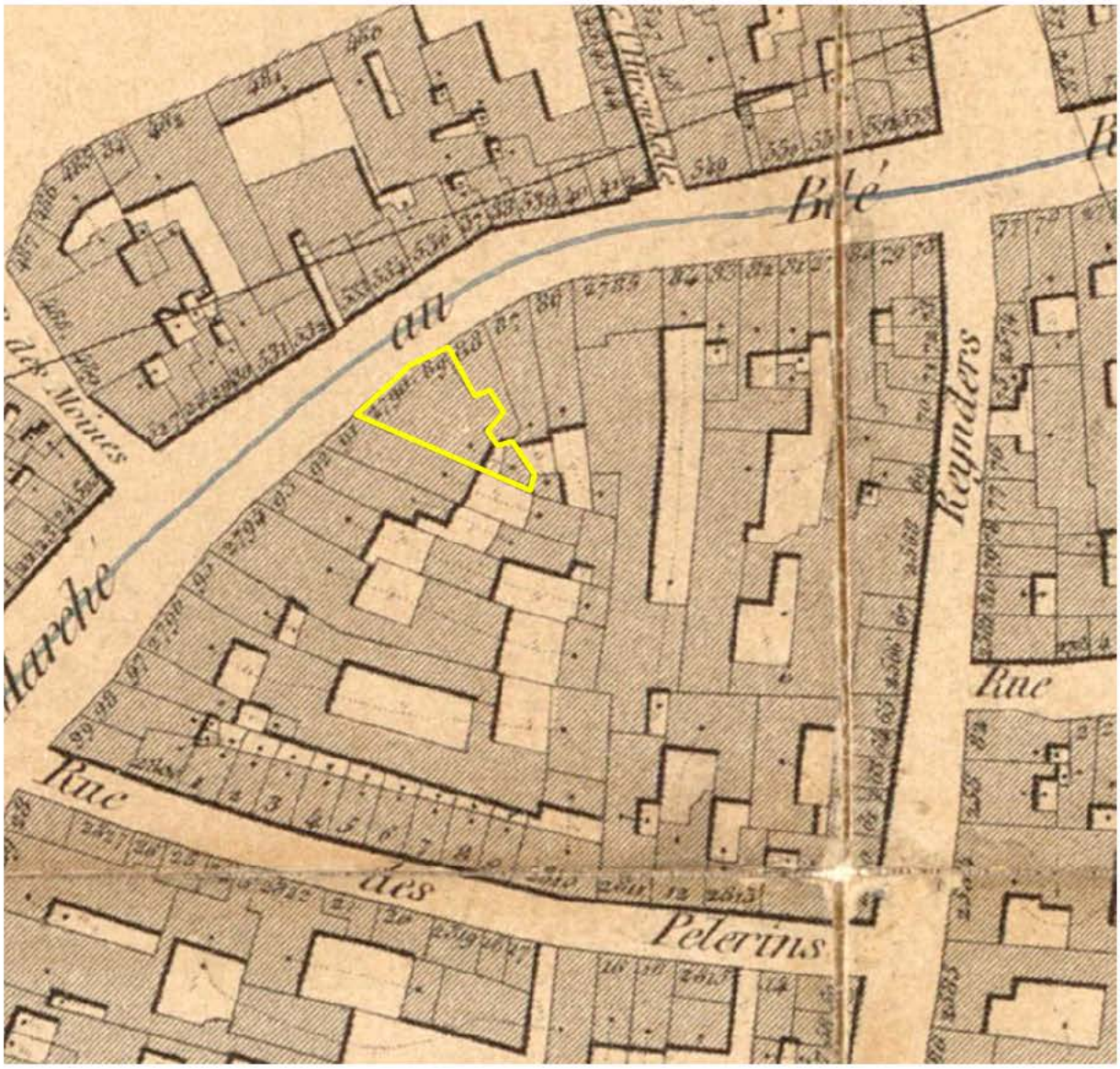
Ca. 1830, Primitief Kadasterplan, *FOD-Financiën - Archief*



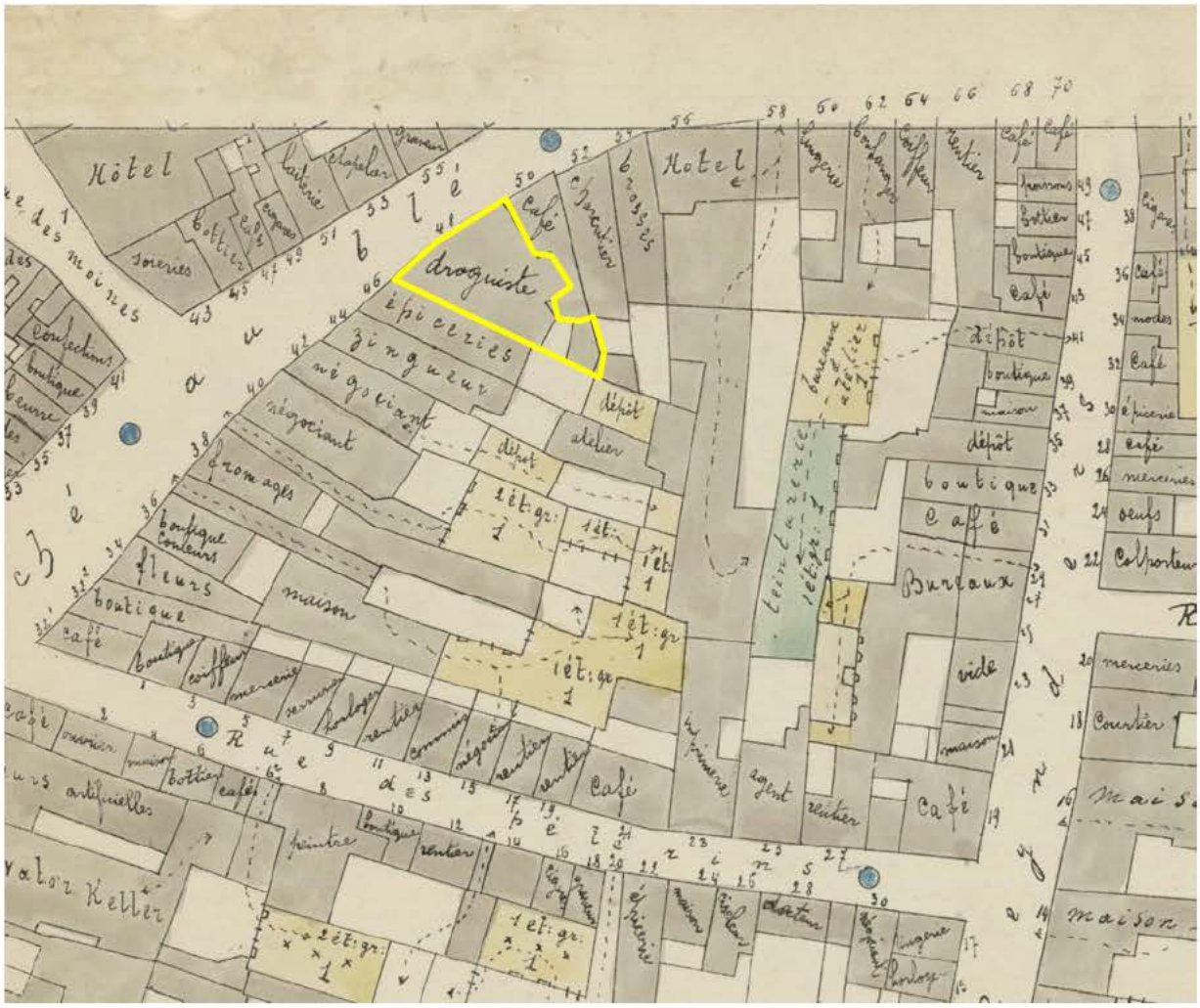
1846, *Antwerpen, SA: 12#12523*



1855, Valerius, *Antwerpen, SA: 12#8817*



1899, *Antwerpen, SA: 12#3386*



08.02. INSPECTIERAPPORT MONUMENTENWACHT EXTERIEUR