COGELS-OSYLEI 68 - BERCHEM

BEHEERSPLAN

April 2026



Colofon

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

IN SAMENWERKING MET
gestalt architecten bv
Frankrijklei 107
2000 Antwerpen
www.gestalt-architecten.be

COGELS-OSYLEI 68 - BERCHEM

BEHEERSPLAN

April 2026

INHOUD

HOOFDSTUK 01 INLEIDING 7

01.01. Inleiding 7

01.02. Afbakening van gegevens 7

HOOFDSTUK 02 HISTORISCHE NOTA 9

02.01. Bouwhistoriek 9

02.02. Bouwfasen 24

02.03. Bibliografie 25

HOOFDSTUK 03 INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND 26

03.01. Exterieur 28

03.02. Interieur 36

HOOFDSTUK 04 WAARDEBEPALING 86

04.01 1980-1984: Erfgoedwaarden beschermingsbesluit 86

04.02 2025: Erfgoedwaarden 87

04.02 Erfgoedwaarden op plan aangeduid 88

HOOFDSTUK 05 BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN 89

05.01 SWOT-analyse 89

05.02 Beheersvisie 90

05.03 Hoofddoelstellingen 91

05.04 Nevendoelstellingen 93

HOOFDSTUK 06 MAATREGELEN 94

06.01 Eenmalige werkzaamheden 94

06.02 Wederkerende werkzaamheden 95

HOOFDSTUK 07 OPVOLGING 96

HOOFDSTUK 08 BIJLAGE 97

08.01 Lijst der werken 98

HOOFDSTUK 01 INLEIDING

01.01. INLEIDING

Het doel van deze studie is de opmaak van een beheersplan voor het als monument beschermde burgerhuis 'Sint-Jozef' in Cogels-Osylei 68 te Berchem. Op basis van een onderzoek naar de bouwhistoriek, de bestaande toestand en de waardebepaling van de woning, wordt een visie gevormd voor het beheer van de woning voor de komende vierentwintig jaar.

De eerste twee hoofdstukken 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 het gebouw 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, hetwelk in hoofdstuk vier zal worden toegelicht. Na deze onderzoekende hoofdstukken zal vervolgens een beheersvisie geschetst worden die in hoofdstuk zes geconcretiseerd zal worden in de vorm van een opsomming van de toekomstige maatregelen en werkzaamheden. Het laatste hoofdstuk geeft een voorstel van opvolging en evaluatie van de uit te voeren werken.

01.02. AFBAKENING VAN GEGEVENS

Naam: Burgerhuis Sint-Jozef
Adres: Cogels-Osylei 68, Berchem
Kadaster: Antwerpen 22, afd. Berchem 2, Sectie A, 0013/00x003
Status Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE):

- is aangeduid als beschermd monument *Burgerhuis 'Sint-Jozef'* sinds 11-04-1984
- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed *Neogotisch burgerhuis Sint-Jozef* sinds 29-03-2019
- is deel van de aanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek *Zurenborg: deel Berchem* sinds 10-01-1980

Gebruik: Woning

Beschrijving AOE:
De beschrijving is letterlijk overgenomen van de website AOE.

> *'Het neogotische burgerhuis "Sint-Jozef" is opgetrokken naar een ontwerp door de architect Edward Van Not uit 1901. Het pand is in de geveltop gedateerd "ANNO 1902". Opdrachtgever was de aannemer-landmeter Leander Peeters-Rombauts, die hier minstens tot 1920 zijn domicilie had. Hij was de zoon van de aannemer Lodewijk David Peeters-Gowie, die de werken uitvoerde.'*

Het ontwerp bij de bouwaanvraag wijkt sterk af van de uitgevoerde gevelopstand. Van Not plande oorspronkelijk een lijstgevel in neorenaissancestijl, met een open loggia en een gesloten erker op de bel-etage, een loggia met zuilengalerij als topgeleding en een klassiek hoofgestel met attiekbalustrade. In de uitgevoerde neogotische gevel werd enkel de hoofdstructuur van het ingediende ontwerp min op meer gevolgd, het klassieke geveldecor vervangen door een neogotische ornamentatie, en de topgeleding door een dakvenster en puntgevel.
De aannemerswoning "Sint-Jozef" behoort tot de vroegst gekende realisaties van Edward Van Not, zoon van de Borgerhoutse aannemer Constant Van Not. Hij was als architect actief vanaf begin jaren 1900, en combineerde van de jaren 1920 tot zijn overlijden in 1957 een privépraktijk met de functie van gemeentearchitect van Deurne. Vóór de Eerste Wereldoorlog wisselde hij in zijn talrijke woningontwerpen de neostijlen en de beaux-artsstijl af met de art nouveau en de cottagestijl. Een vergelijkbaar pand van zijn hand in Zurenborg, is het neogotische huis Generaal Capiaumontstraat 1 uit 1910.
Het betreft een grote woning van vier bouwlagen en twee ongelijke puntgevels van deur- en venstertravee. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen, met witte natuursteen voor speklagen, vensterkozijnen, erkers en typische neogotische decoratie. De lage begane grond, met ruw natuurstenen parement, is uitgewerkt als sokkel voor de gevel. Er zit een brede spitsbogige voordeur en drie smalle vensters, overschaduwd door de erker van de bel etage. De smalle deurtravee is versierd met een opvallende natuurstenen erker met beeldnis, waarin een natuurstenen beeld van Sint-Jozef is geplaatst van Jules Weyns. De brede venstertravee heeft op de bel etage een open loggia met natuurstenen galerij.



Figuur 1: Aanduiding van de site op de erfgoedkaart, *https://geo.onroerenderfgoed.be/*

HOOFDSTUK 02 HISTORISCHE NOTA

02.01. BOUWHISTORIEK

02.01.01. CONTEXT ONTSTAAN ZURENBORGWIJK

Op de Zurenborgse gronden, waar zich nu het rondpunt van de Cogels-Osylei bevindt, stond in het begin van de 19e eeuw een 16e-eeuwse pachthoeve. In 1837 werden deze gronden gekocht door baron Jean Joseph Renier Osy De Zegwaart (1792-1866), senator en voorzitter van de *Banque d'Anvers*. Toen hij in 1866 stierf, erfden zijn kinderen Edouard en Isabelle de gronden. Rond 1880 investeerden Edouard Osy en John Cogels, de echtgenoot van Isabelle Osy, in het omvormen van de gronden tot een industrieterrein met een goederenstation. In 1881 werd de *Société Anonyme pour la Construction du Quartier Est d'Anvers* [Naamloze Bouwmaatschappij van het Oostkwartier van Antwerpen, verder NMBO] opgericht.[1] Toen het stadsbestuur begin 1882 vroeg of ze tussen de ringspoorweg en de Herentalse vaart (nu Plantin en Moretuslei) straten mochten aanleggen om huizen te bouwen, veranderde de NMBO al snel van koers. Datzelfde jaar werd gestart met het tekenen van een verkavelingsplan waarbij de spoorlijn de nieuwe Zurenborgwijk zou opsplitsen in een Antwerps (noordelijk) en een Berchems (zuidelijk) gedeelte. Het noordelijke gedeelte van de wijk werd eerst geürbaniseerd.[2] De bouwwerken werden vanaf 1883 in de buurt rond de Dageraadplaats gestart. Hier werden de eerste huizen gerealiseerd in een neoclassicistische stijl, met twee bouwlagen en een witgepleisterde gevel.



Figuur 2: 1777, Zurenborgwijk met 16e-eeuwse pachthoeve, Ferrariskaart, *www.geopunt.be*

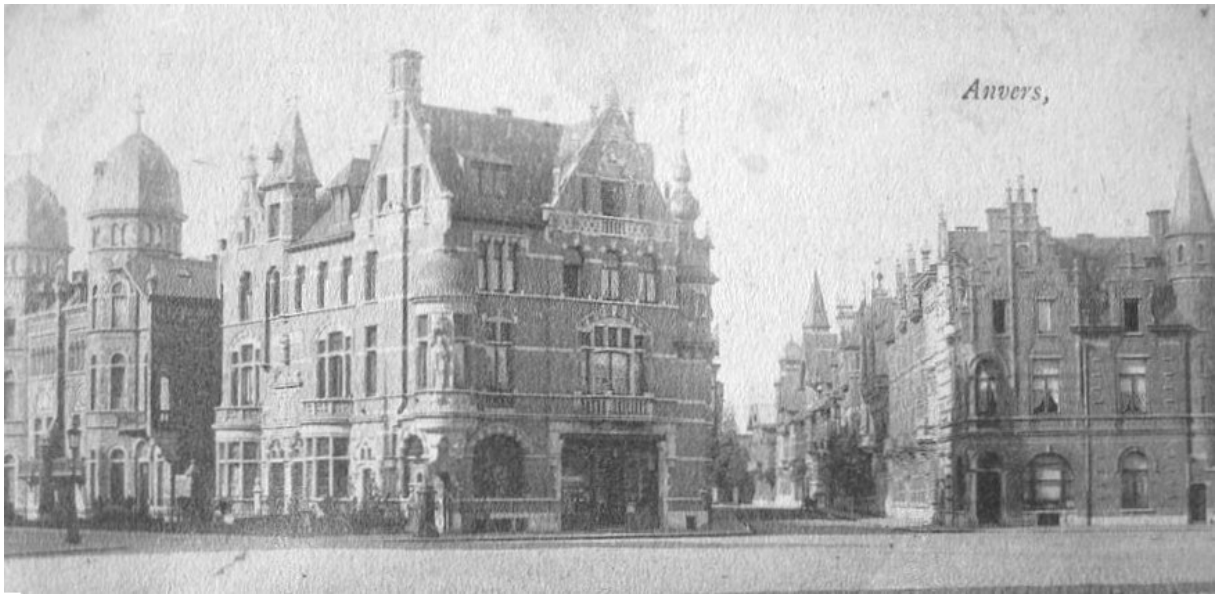
[1] BEKAERT, G., *Architecturae Liber 11: Cogels-Osylei, Anvers-Antwerpen-Antwerp*, Architecture et documents, Liège 1984: 11.
[2] POSSEMIERS, J., *De voorstad groeit: Antwerpen Zurenborg 1900. Een bouwmaatschappij creëert haar wereld*, Brussel, 1991: 69.

Om verder te kunnen bouwen in het zuidelijke deel had de NMBO meer geld nodig. Samen met het (extra) kapitaal van enkele Antwerpse edelen, werd een deel van de gronden overgebracht in een nieuwe maatschappij: *Société Anonyme pour la Construction de Maisons Bourgeoisies* (Naamloze Maatschappij voor het Bouwen van Burgerhuizen, verder NMBB), die de woningen zowel verkocht als verhuurde. Wanneer rond 1885 de eerste straat, de Transvaalstraat, werd aangelegd, werd ze opgevat als een laan met vrijstaande villa's. Het verder uitgewerkte stratenplan van de wijk omvatte grote bouwblokken met brede en diepe kavels die plaats boden voor ruime herenhuizen.[3] Om de nieuwe (zuidelijke) wijk de gewenste 'grandeur' te geven, opteerde de NMBO vanaf 1885 voor gebouwen in een eclectische stijl met een rijkelijke vormentaal en een divers materiaalgebruik. De invloed van de verschillende neostijlen zorgde voor een gevarieerd uitzicht: neogotiek, neo-Vlaamse renaissance, neobarok, neorococo en art nouveau wisselden elkaar af. Er werden zelfs elementen uit de cottagestijl overgenomen.[4] De zuiverheid van één stijl was in de wijk dus niet aanwezig: vormelijk was alles mogelijk.[5]De centrale Cogels-Osylei werd volgebouwd met een diversiteit aan woningen die zouden dienen als een voorbeeld en stimulans voor een nieuwe ondernemende burgerij. Om praktische en financiële redenen legde de NMBB de nadruk op de samenhang van huizengroepen en ensembles. De verschillende aaneengeschakelde panden werden tegelijkertijd ontworpen, aanbesteed en ook opgericht. De huizengroepen zagen eruit als reusachtige woningen of als een kasteel, terwijl ze in werkelijkheid bestonden uit meerdere eengezinswoningen.[6] Niet op alle percelen werden door de NMBB gebouwd. Er waren ook verschillende privé-investeerders die panden lieten bouwen om er zelf in te gaan wonen of om ze te verhuren. Naast woningen en winkels, werden er ook een aantal publieke voorzieningen opgericht. In de wijk verschenen er dus ook scholen, een kerk, een velodroom en een politiekantoor.[7]

De directeur voor het dagelijks bestuur van de NMBB was Louis Luyckx. Hij hield nauwkeurig toezicht op de plannen en de uitwerking.[8] De NMBB had zelf geen architecten in dienst, maar Luyckx had zijn voorkeuren en werkte slechts met een klein groepje architecten samen.[9] De architecten die door de NMBB in dienst werden genomen waren vooral Jos Bascourt (1863-1927), Jules Bilmeyer (1850-1920), Jozef Van Riel (1846-1898), Ernest Stordiau (1855-1937), August Cols & Alfried Defever, Jules Hofman (1859-1919), Frans Smet-Verhas (1851-1925), Ernest Dieltiens (1848-1920) en Frans van Dijk (1853-1939).[10] De architecten stuurden hun ontwerpen voor eengezinswoningen en huizengroepen naar Luyckx die hierop zowel technisch, financieel als esthetisch gerichte commentaar gaf. Uit de brieven die hij aan de architecten en de aannemers schreef, bleek dat hij een duidelijke visie op de burgerwoning in de Zurenborgwijk had. Zo moest elke woning monumentaal overkomen. De gevels moesten de voorbijganger imponeren door een overladen decoratie met veel statussymbolen. Behalve het exterieur, inspecteerde Luyckx ook het interieurontwerp en liet hij dit vaak aanpassen.[11] Het imponerende karakter van de woning moest tot in de inkomhal en ontvangstruimten doorgetrokken worden. Hij pleitte daarbij voor een rijkelijke inkomhal met een uitgewerkte lambrisering. Zolang er

[3] STRAUVEN, F., *Jos. Bascourt, 1863-1927, Art Nouveau in Antwerpen – à Anvers – in Antwerp*, Bruxelles 1993: 30-32.
[4] Volgens Possemiers had dit te maken met de katholieke overtuiging van de Maatschappij, POSSEMIERS 1991: 80-90.
[5] BEKAERT 1984: 16.
[6] STEDELIJKE DIENST MONUMENTENZORG ANTWERPEN, *Herwaarderingsplan Zurenborg*. Antwerpen, 2019: 10.
[7] COOLS, K., *Jules Hofman (1859-1919), Architect voor een ondernemende burgerij*, Onuitgegeven thesis, UGent, 2006-2007: 27-30. De velodroom werd op 14 april 1895 ingereden en in 1909 al gesloopt.
[8] POSSEMIERS, J., ELAUT, A., *Op Wandel Door de Belle Epoque*, Antwerpen, 1988: 14.
[9] Ibidem: 23.
[10] STEDELIJKE DIENST MONUMENTENZORG ANTWERPEN, *Herwaarderingsplan Zurenborg*. Antwerpen, 2019: 9.
[11] POSSEMIERS 1991: 50.

niet geraakt werd aan het cachet van de wijk en de architecten het voorziene budget niet overschreden, was alles mogelijk. Op die manier werd de trend naar een exuberant eclecticisme geïntegreerd.[12] Om de kosten toch enigszins te drukken, had de NMBB weinig personeel in vast dienstverband. De maatschappij bouwde haar huizen niet zelf, maar schreef hiervoor telkens een aanbesteding uit. De bieders op deze aanbestedingen waren meestal aannemers uit de omgeving. Vaak waren dit kleine bedrijfjes die in grote mate afhankelijk waren van de opdrachten van de NMBB en die hun prijzen om die reden drukten. Sowieso werden de ontwerpen uitbesteed aan de goedkoopste aannemer en liefst zo vaak mogelijk aan dezelfde. Zo kon men garanderen dat er eenvormig werk werd afgeleverd. Zurenborg was dus een kleine lokale economie, waar men heel erg op elkaar was afgesteld.[13] Vanaf 1900 werd de bouw van de woningen meer en meer overgelaten aan particulieren. De bouwaanvragen moesten echter nog wel door de NMBB worden goedgekeurd. Door de stijging van de lonen en de kosten voor het bouwmateriaal versoberde de vormentaal en het materiaalgebruik in het straatbeeld.[14]



Figuur 3: ca. 1910, Zicht op de draakplaats met links de Cogels-Osylei en rechts de Transvaalstraat, *www.delcampe.net*

De gevels in de Zurenborgwijk waren niet gecreëerd om te laten zien wat er binnenshuis gebeurde. Ze vormen niet het gezicht van de woning, maar het gezicht van de straat. Het interieur van de meeste woningen in de Zurenborgwijk was overigens, in tegenstelling tot de gevels, niet verschillend van de typische burgerwoningen uit die tijd.[15] Ondanks de pluraliteit van de wijk werden vrijwel alle huizen gebaseerd op hetzelfde woningtype dat dienstdeed voor alle eigenaars, met of zonder inwonend dienstpersoneel. De NMBB hield zich onwrikbaar aan het traditionele laat 19de-eeuwse woningtype: het individuele huis met tuin, bestaande uit drie gekoppelde kamers met een laterale gang. De gelijkvloerse verdieping had standaard een salon aan de straatkant, een eetkamer en een veranda of (exotische) wintertuin aan de tuinzijde. Deze conservatieve aanpak zorgde ervoor dat de interieurs van

[12] POSSEMIERS, ELAUT 1988: 20.
[13] Vandaag zegt men over de wijk wel eens “Zurenborg Burenzorg”. Nu is duidelijk waar dat gezegde vandaan komt.
[14] COOLS 2006-2007: 27-30.
[15] BEKAERT 1984: 31.

alle huizen, van klein tot groot, met elkaar verwant zijn.[16] Zoals eerder vermeld, bouwde de NMBB om praktische en financiële redenen voornamelijk in ensembles: meerdere aaneengeschakelde panden werden tegelijkertijd ontworpen, aanbesteed en geconstrueerd. Het feit dat soms één plan van één woning als referentie diende voor de hele huizengroep had als gevolg dat deze huizen binnenin dezelfde vloeren, schouwen, deuren, tegels, trappen en zelfs sanitair hadden.[17]



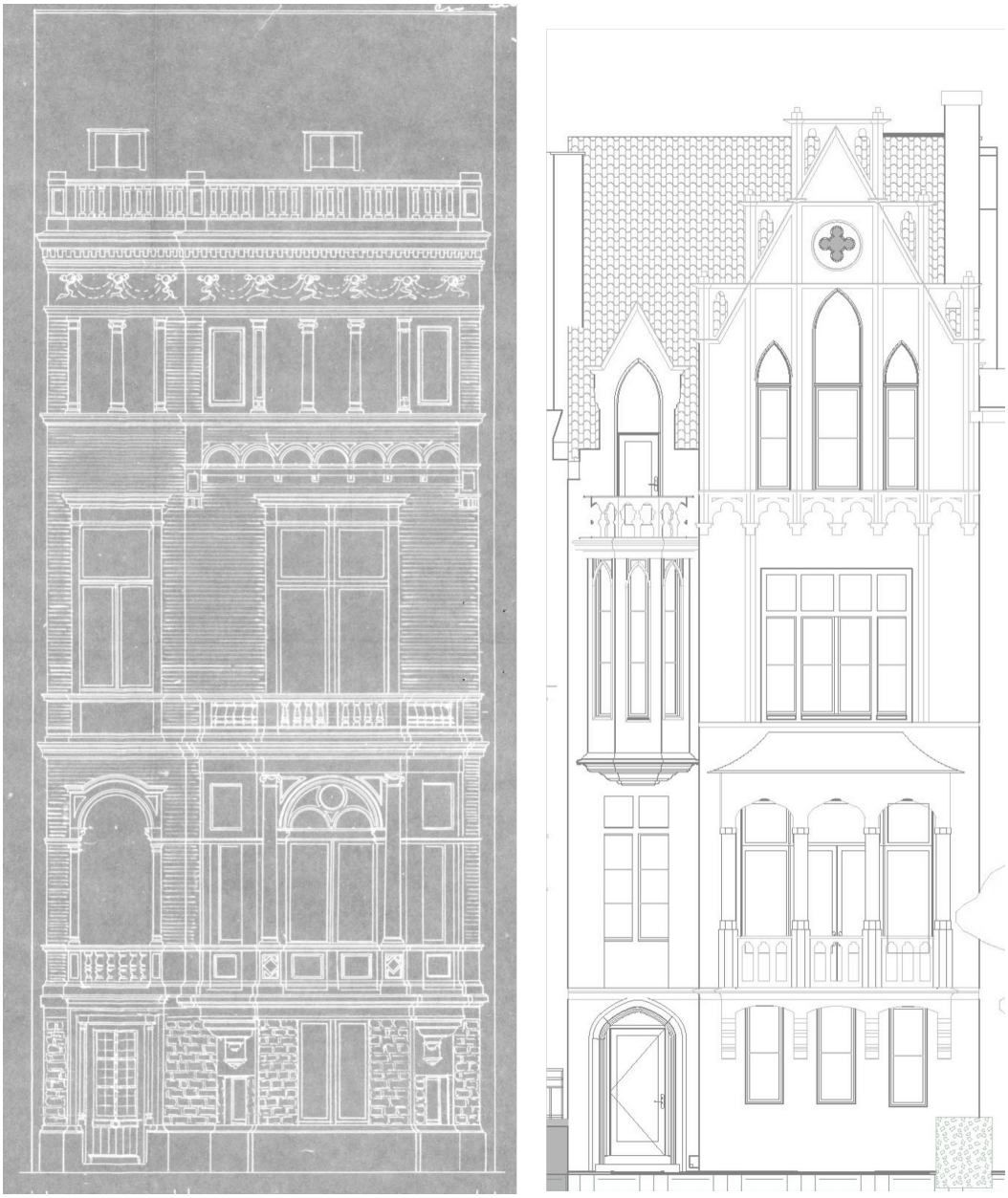


Figuur 4 en 5: ca. 1910, Zicht op de Cogels-Osylei, *www.delcampe.net*

[16] STRAUVEN 1993: 30-32.
[17] POSSEMIERS, ELAUT 1988: 35.

02.01.02. 1901: BOUW VAN 'SINT-JOZEF'

Het neogotische burgerhuis 'Sint-Jozef', gelegen aan de Cogels-Osylei 68 te Berchem, werd gerealiseerd naar ontwerp van de architect Edward Van Not (1878–1957).[18] De bouwplannen dateren uit 1901; in de geveltop staat de datering 'ANNO 1902'. De opdrachtgever was **Leander Joannes Peeters-Rombauts** (1872–1947), aannemer-landmeter, die het pand tot minstens 1920 bewoonde. De uitvoering van de werken was in handen van zijn vader, Lodewijk David (Louis) Peeters-Gowie (ca. 1840–na 1914), een aannemer die vanaf ca. 1870 tot de Eerste Wereldoorlog in Antwerpen actief was.[19]



Figuur 6 en 7: Voorgevel volgens bouwplan en uitgevoerde voorgevel, *Antwerpen, SA: 956#1798 en gestalt architecten*

[18] Antwerpen, SA: 956#1798

[19] Agentschap Onroerend Erfgoed, Sint-Jozef (Cogels-Osylei 68, Berchem), Inventaris Onroerend Erfgoed, geraadpleegd 2025: Bevolkingsregister Berchem, ca. 1900–1920.

Leander Peeters-Rombauts profileerde zich in de periode rond 1900 als een prominente aannemer-opdrachtgever in Zurenborg. In samenwerking met zijn vader realiseerde hij een reeks representatieve residentiële panden in uiteenlopende stijlidiomen, waaronder de neogotiek, art nouveau, eclecticisme en beaux-arts. Voorbeelden zijn, naast 'Sint-Jozef', de art-nouveau woning 'De Zonnewijzer' (Cogels-Osylei 59, ontwerp Cols & Defever, ca. 1905) en verschillende eclectische burgerhuizen, onder meer in de Stanleystraat.[20]

Het oorspronkelijke ontwerp van Van Not, zoals ingediend bij de bouwaanvraag, (Figuur 6) voorzag in een lijstgevel in neorenaissancestijl, met een open loggia, een gesloten erker op de bel-etage, een loggia met zuilengalerij als topgeleding en een klassiek hoofdgestel met attiekbalustrade. De uiteindelijk uitgevoerde gevelopstand wijkt hiervan sterk af: de geveldecoratie werd volledig in neogotische ornamentiek uitgevoerd en de topgeleding werd vervangen door een puntgevel met dakvenster. Hierin is duidelijk Van Nots vermogen herkenbaar om een oorspronkelijk neorenaissance ontwerp om te vormen tot een coherente neogotische compositie.

De woning kreeg vier bouwlagen en werd gekenmerkt door een asymmetrische compositie met twee puntgevels, respectievelijk in deur- en venstertravee. Het gevelparement werd opgebouwd uit rode baksteen met accenten in witte natuursteen, toegepast voor speklagen, vensteromlijstingen, erkers en sculpturale details. De begane grond, uitgevoerd in ruw natuursteen, fungeerde als sokkel voor de bovenbouw. In de sokkel kwam een brede spitsbogige voordeur en drie smalle vensters die overschaduwd werd door de erker van de bel-etage. De smalle deurtravee werd versierd met een opvallende natuurstenen erker met beeldnis. De brede venstertravee heeft op de bel-etage een open loggia met natuurstenen galerij.

In de beeldnis van de erker kwam een natuurstenen beeld van 'Sint-Jozef', vervaardigd door de Antwerpse beeldhouwer **Jules Weyns** (1849–1930). De heilige wordt voorgesteld zonder het Jezuskind, met een winkelhaak in de rechterhand en een lelie in de linkerhand, beide conventionele attributen in zijn iconografie.[21]
Weyns was opgeleid aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten te Antwerpen, vermoedelijk bij de beeldhouwer Joseph Geefs (1808-1885). Hij ontwikkelde zich tot een veelzijdig kunstenaar, werkzaam in terracotta, marmer, brons en chryselefantien, en stond bekend om zijn verfijnde, verhalende stijl en technische perfectie. Een gelijktijdig werk van zijn hand is het neogotische reliëf 'Aanbidding der Wijzen' (1902), boven de ingang van het Museum Mayer van den Bergh (Lange Gasthuisstraat 19, Antwerpen).[22]



Figuur 8: Zicht op het beeld van Sint Jozef, *MJ 2025*

[20] Agentschap Onroerend Erfgoed, De Zonnewijzer (Cogels-Osylei 59, Berchem), Inventaris Onroerend Erfgoed.
[21] Iconografie van Sint-Jozef, zie: KIRSCHBAUM, E., (red.), *Lexikon der christlichen Ikonographie*, Freiburg, 1968–1976.
[22] https://www.verbeelding.be/Museum; Mayer van den Bergh, collectiecatalogus, Antwerpen 2002: 112

De woning zelf was groots opgevat met een kelder met troggewelven die voornamelijk diende als opslagplaats. Op de begane grond waren drie lage ruimten die misschien dienstdeden als bureel, ontvangstruimte of werkruimte van de aannemers Peeters. Ze waren vrij eenvoudig aangekleed met sobere mouluren aan het plafond en traditionele marmeren sierschouwen. Hier lag een decoratieve en kleurrijke cementtegel. (Figuur 12)
Een monumentale houten bordestrap ging naar de bel-étage. Hier was de feitelijke woonruimte met salon, eetkamer, veranda/wintertuin met daklicht en keuken met toegang naar het terras en de tuin.[23] Tussen de salon en de eetkamer zorgden twee zuilen voor een visueel onderscheid. Verder waren de wanden boven de lambriseringen met lincrusta-ornamenten afgewerkt met een behangpapier. In de salon en eetkamer waren eenvoudige marmeren schouwmantels. Welke kleuren voor het stucwerk, deuren en plafonds in de ruimten gebruikt werden zal toekomstig materiaaltechnisch onderzoek uitsluitsel over geven.
Op de verdiepingen waren de slaapkamers, ingebouwde kasten en mogelijk ook kamers voor het dienstpersoneel.







Figuur 9: Zicht op de houten trap in de inkomhal, *MJ 2025*
Figuur 10: Zicht op de traphal en gang van de eerste verdieping/bel-étage, *MJ 2025*
Figuur 11: Zicht op de salon vanuit de eetkamer, *MJ 2025*
Figuur 12: Overgebleven cementtegel in de middelste ruimte op de begane grond, *Eigenaars 2025*



[23] In andere panden in de straat en wijk waren deze functies aanwezig op de begane grond.

02.01.03. ARCHITECT EDWARD VAN NOT

Edward (Joannes Cornelius Edwardus) **Van Not** werd geboren te Borgerhout op 22 januari 1877 en overleed in Antwerpen op 7 mei 1957. Hij was de zoon van Constant Van Not, aannemer in Borgerhout. Kort na 1900 begon hij een zelfstandige loopbaan als architect in Antwerpen.
Van Not trad in een periode aan waarin de Zurenborgwijk in volle ontwikkeling was. Hij ontwierp in deze context tientallen burgerhuizen en gaf zo mee vorm aan het stedelijke landschap van Antwerpen en Berchem. Zijn vroege werk weerspiegelde de overgang van neostijlen (neogotiek, neorenaissance, neo-Vlaamse renaissance) naar de opkomende art nouveau en de internationale Beaux-artsstijl. Het pand 'Sint-Jozef' onderscheidde zich door de toepassing van neogotische vormentaal in een burgerlijke context, met nadruk op decoratieve integratie (architectuur en beeldhouwkunst). Via individuele panden en groepsbebouwing werkte hij mee aan het unieke ensemblekarakter van de wijk. [24]

In deze wijk realiseerde hij ook nog de groepsbebouwing aan de Cogels-Osylei 20–26, uitgevoerd rond 1905. Het ging om vier onderling verbonden, maar individueel verschillende burgerhuizen, elk met een eigen gevelbreedte en decoratieve uitwerking. Het ensemble werd uitgevoerd in neo-Vlaamse renaissancestijl, met een rijk gebruik van stuc- en steenornamenten, opengewerkte deurwaaiers, attieken, mozaïeken en smeedwerk. Twee van deze huizen dragen opvallende huisnamen: nummer 24 kreeg de naam 'De Valk', zichtbaar in een medaillon in de geveltop, terwijl nummer 22 de naam 'De Heerlyckeid van Suerenborgh' draagt, verwijzend naar een verdwenen buitengoed in de buurt. Door de zorgvuldige belijning en de doorgetrokken decoratie vormen de vier huizen visueel een samenhangend ensemble, ondanks hun individuele variatie.
In de Generaal Capiaumontstraat 1 ontwierp hij een hoekpand in een eclectische neogotische stijl met een markante polygonale hoektoren. (Figuur 9)



Figuur 13: 1975, Generaal Capiaumontstraat 1, *ID: 1112, https://beeldbank.onroerenderfgoed.be/images/149637*

Later evolueerde zijn oeuvre richting een cottage-architectuur, art deco en zelfs vroege vormen van modernisme. Rond 1910 werd hij benoemd tot gemeentelijk architect van Deurne, een functie die hij tot aan zijn overlijden bleef vervullen. Op deze manier bepaalde hij, als gemeentelijk architect, in hoge mate het interbellum-stadsbeeld van Deurne. [25]

[24] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/5411
[25] Ibidem

02.01.03. WOI-WOII: OORLOGSSCHADE

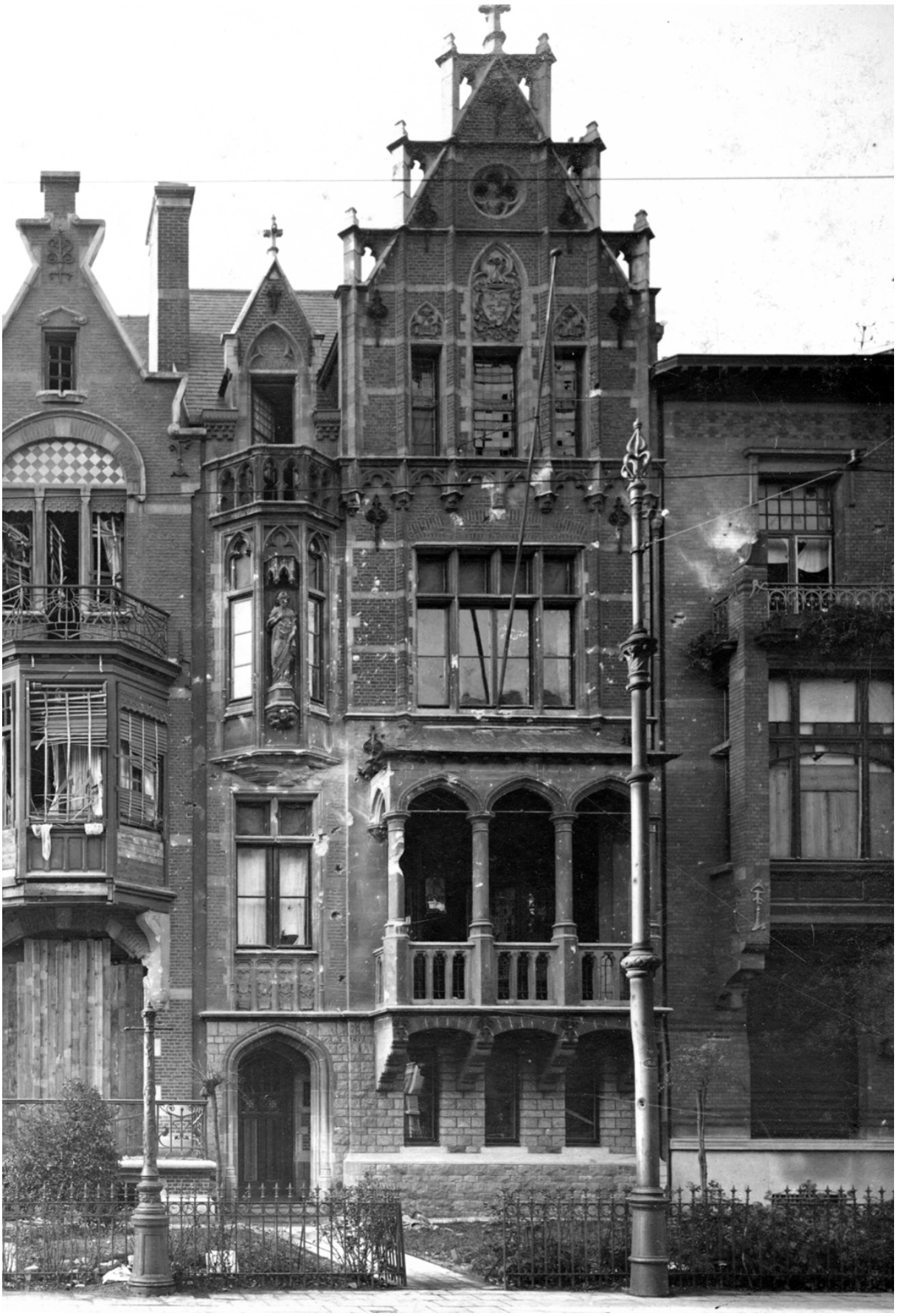
Tijdens de Eerste Wereldoorlog onderging de woning heel wat oorlogsschade. Eind september begon het Duitse leger met de belegering van Antwerpen. Met hun kanonnen (Dikke Bertha's) en krachtige munitie schoten ze de buitenste fortengordel aan puin. Het Belgische leger vroeg de Britten te hulp, maar die ontscheepten met Winston Churchill (1874-1965) pas op 3 oktober **1914**, wat te laat was. De Duitsers stuurden een ultimatum, met de boodschap dat ze op 7 oktober een vernietigende aanval zouden lanceren. Aangezien de autoriteiten weigerden, brak in de nacht van 7 op 8 oktober in Antwerpen de hel los.
Meer dan 4000 obussen en 140 zeppelinbommen vielen op de stad.[26] Naderhand stond in de omgeving van de Eiermarkt en de Meirbrug nog amper iets overeind. In totaal waren er in Antwerpen 777 huizen beschadigd, 556 gedeeltelijk en 221 volledig verwoest. Naderhand liepen de ramingen van de schade op tot vijftig miljoen frank (ongeveer het equivalent van 270 miljoen euro). Het zwaarst geteisterd was het bouwblok gevormd door Groenplaats, Schoenmarkt, Beddenstraat en Eiermarkt. Ten prooi aan de vlammen vielen onder meer de Sint-Vincentiuskapel in de Kammenstraat, het kasteel Fester in de Karel Oomsstraat, de Stedelijke Lagere School in de Grotehondstraat, en de Cinema Tokio in de Verlatstraat op het Zuid. In deze wijk werden huizenblokken getroffen aan de Amerikalei, in de Verbondstraat en de Volkstraat. In Zurenborg vielen bommen op de Grote Hondstraat, Dolfijnstraat, Generaal van Merlenstraat, Cogels-Osylei en de Leemputstraat. Ook het pand werd erg beschadigd. Van de verwoestingen kwamen meteen tientallen prentbriefkaarten in omloop, die een beeld geven van de omvang van de ramp.[27] Voor de Cogels-Osylei werden 'De Biekens' (Cogels-Osylei 70-72) als voorbeeld genomen. Zo kwamen er verschillende foto's en postprentkaarten op de markt die de schade aan deze beide en de naastliggende panden toonden. (Figuren 14 en 15).



Uit deze foto's blijkt dat de schade aan de woning 'Sint-Jozef' vooral gericht was op de voorgevel. Vooral het parement op de bel-étage en tweede verdieping. Mogelijk was ook het daklicht in de veranda/wintertuin beschadigd. De foto's (Figuren 14 en 15) tonen ook dat het schrijnwerk op de derde verdieping grotendeels opgebouwd was uit glas-in-loodpanelen, maar wel erg beschadigd. Naderhand werd de gevel gerestaureerd. Mogelijk ging dit ook gepaard met moderniseringwerken in het interieur, maar hierover werd geen informatie gevonden.

Figuur 14: 1914, Zicht op 'Sint Jozef', *Antwerpen, SA: FOTO#15025*

[26] https://www.hln.be/antwerpen/antwerpen-was-even-hoofdstad-in-1914~a4a809f7/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.be%2F
[27] https://www.onroerenderfgoed.be/nieuws/furore-teutonico-antwerpen-brandt



Figuur 15: 1914, Zicht op 'Sint Jozef', *Antwerpen, SA: sa130236*

02.01.04. 1954: OPDELING IN VIER APPARTEMENTEN EN AANKOOP DOOR VITAL DEREYER

In de jaren **1940** (na WOII) werd het pand waarschijnlijk onderverdeeld in vier appartementen: 1e appartement op begane grond, 2e appartement op eerste verdieping, 3e appartement op tweede verdieping en 4e appartement op derde en vierde verdieping. In de woning werden dan ook vier 'voordeuren' geïnstalleerd. Ter hoogte van de begane grond werden twee originele schouwmantels verwijderd. In de middelste ruimte kwam een ingebouwde kast/dressing met vier deuren en de ruimte naar de tuin kreeg een nieuwe en monumentale marmeren schouwmantel.[28] In het De ruimte werd aan de hand van een grote opening verbonden met de achterste ruimte aan de tuin. De dorpel werd in dezelfde marmersoort als de schouwmantel uitgevoerd. In deze periode werden waarschijnlijk ook de originele paneeldeuren aangepast. Bij verschillende deuren werd het bovenste houten paneel verwijderd en vervangen door een paneel in glas-in-lood. Deze glazen panelen komen overeen met de panelen van de ingebouwde kasten op de begane grond. (Figuur 16)



Figuur 16: Vier ingebouwde kasten in de middelste ruimte van de begane grond, *MJ 2025*

In april **1954** verwierf Vital Dereyer (1900-1964) met zijn echtgenote Wilhelmine Engelen de woning gelegen aan de Cogels-Osylei 68 te Berchem.
In een brief aan de Belgische Hypotheekmaatschappij beschreef hij de eigendom als volgt:
'*Op 8 april 1954 heb ik een eigendom aangekocht gelegen te Berchem Cogels-Osylei 68 en dit ter studie Notaris Van Zeebroeck, façade breedte 7 m, oppervlakte 330 m² en bestaand uit vier appartementen en een vijfde deels in puntgevel en vol verdiep langs achter en een prachtig achtergebouw met verdiep gelegen in den hof, hierbij een foto* (Figuur 17) *van den eigendom, den eigendom is voorzien van chauffage central, is in allerbesten staat en is in 1912 (?) door aannemer Peeters-Gowie voor eigen gebruik gebouwd. […] den eigendom wordt door mij volledig aangepast aan deze tijd, zoals inrichten van moderne keuken, badkamers, ingesteld. Enz. […] Elk appartement bestaat uit hall, keuken, eetkamer, twee slaapkamers en badkamer*.' [29]

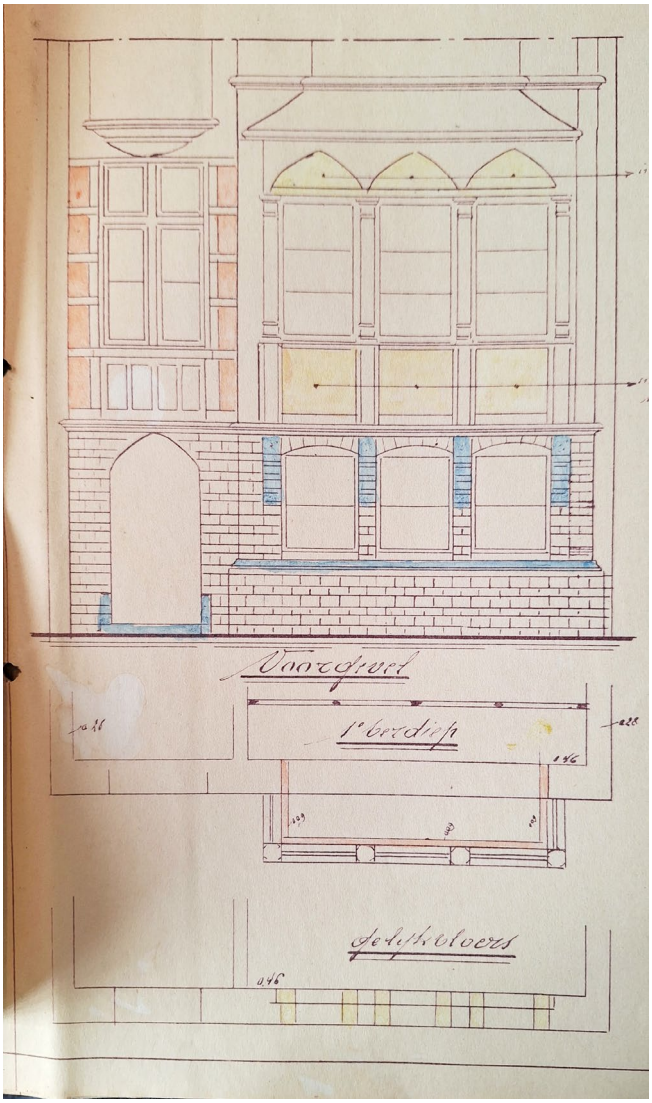


Figuur 17: 1954, Zicht op de gevel, *Antwerpen, Privé-archief*

[28] Aan de hand van de stilistische kenmerken, materiaal en de aanwezigheid van het materiaal als dorpel kan verondersteld worden dat de schouwmantel uit deze periode dateert.
[29] Antwerpen, Privé-archief: Documenten over de woning in bezit van de eigenaar

Deze brief vermeldde enerzijds ook dat er een achterhuis in de tuin was, maar tijdens het onderzoek werd niets over de bouw of afbraak van dit achterhuis teruggevonden. Het is ook mogelijk dat dit verwees naar de aanbouw op de tweede en derde verdieping van de achtergevel. Anderzijds was de vorige eigenaar Eerwaarde Jos. Peeters, de zoon van de oorspronkelijke aannemer-eigenaar, wat de continuïteit van eigendom en gebruik door de familie Peeters bevestigt.

In de zomer van 1954 diende Dereyer een bouwaanvraag in bij de gemeente Berchem voor een aanpassing van de voorgevel. De bouwmeester-schatter Henri Jespers (Turnhoutsebaan 298, Borgerhout) vervaardigde een tekening waarbij de ramen van de begane grond zouden worden verbreed en het balkon werd gesloten met witte steen tot een erker. De aanvraag werd echter afgewezen, en de verbouwing werd niet uitgevoerd.[30]



Figuur 18: 1954, Ontwerp voor aanpassing van de vensters ter hoogte van de sokkel (niet uitgevoerd), *Antwerpen, Privé-archief*

Vital Dereyer was naast Cogels-Osylei 68 ook eigenaar van diverse andere panden in Antwerpen:

- Cogels-Osylei 66
- Generaal Capiaumontstraat 2 (opbrengsteigendom opgedeeld in vier appartementen)
- Arendstraat 54 (opbrengsteigendom)
- Een woning aan de Mercatorstraat die afgebroken kon worden voor nieuwbouw

In **1958** liet Dereyer de tuin van Cogels-Osylei 68 verfraaien via de Maldegemse boomkwekerij De Coninck-Dervaes, met onder meer: '*7 Verriers-peren, 6 Thuya pyram. Compacta (1–1,25 m), 1 treurwilg (8–10 m), 8 Ampelopsis Veitchii en 7 Cotoneaster horizontales (30–40 cm)*'.[31] Als er toch ooit een achterhuis in de tuin stond, kan verondersteld worden dat dit in deze periode afgebroken werd wat de misschien de aanleiding was een nieuwe tuinaanleg.

[30] Antwerpen, Privé-archief: Documenten over de woning in bezit van de eigenaar
[31] Ibidem

In deze periode werden er ook voorbereidingen getroffen voor de verhuur van een deel van de woning. Dereyer liet enkele aanpassingen uitvoeren: een nieuwe traploper door de firma B. Van Caster en herstellingen in keuken en badkamer door de firma Leon Cassiers. BIjkomend plaatste hij een advertentie in 'De Nieuwe Gazet' om aan te kondigen dat het appartement te huur was. [32]

In 1958 huurde Henri De Raedemacker (Lange Weg 268, Hoboken) het appartement op de derde en hoogste verdieping. Het appartement werd volgens het huurcontract als volgt omschreven:

> '*Inkom hall, wc plats, keuken met ingemaakte kassen en een voorkamer en achterkamer, inwendig in het appartement is een klein trapzaal met trap naar hoger gelegen plaatsen zijn de twee slaapkamers achterwaarts met een badkamer, aan voorkant een deel zolder en in voorkleder een koolkelder. Volgende plaatsen zijn belegd met Linoleum en zijn eigendom van Mr Dereyer en den eigendom, Linoleum in keuken, hall, wc plaats, trappaliers naar bovenkamers en in de badkamer. Voorkamer van het appartement zelf is belegd met 'straguleum'. […] Het deel trap van eerste verdiep naar woning huurder en heden belegd met een tapijtloper welke eigendom is van Mr. Dereyer, zal door huurder in zuiveren toestand gehouden worden, en ook de twee paliers*.' [33]

De administratieve documenten en briefwisseling tonen de voortdurende inspanningen van Dereyer om het pand aan te passen aan het toenmalige moderne wooncomfort. [34]

In **1964**, na tien jaar eigendom, overwoog Dereyer Cogels-Osylei 68 te verkopen. Op dat moment was hij nog woonachtig in één van de vier appartementen in het pand. Het is onduidelijk wanneer en wie toen de woning gekocht heeft.

[32] Antwerpen, Privé-archief: Documenten over de woning in bezit van de eigenaar
[33] Ibidem
[34] Ibidem

02.01.05. 1988 EN 2017: RESTAURATIE VAN DE GEVEL

Op 11 april **1984** werd de woning 'Sint-Jozef' beschermd als monument.[35]

In **1986** werd het pand verkocht aan Patrick en Christine Verbeeck-Vandeputte. Zij maakten van het pand terug een eengezinswoning. De verschillende voordeuren, valse wanden, keukens en badkamers werden verwijderd. De originele wanden en houten vloeren werden hersteld.
De begane grond werd heringericht als dokterspraktijk. De bestaande kasten in de middelste ruimte bleven bewaard. (Figuur 16) De originele decoratieve cementtegels (Figuur 12) werden verwijderd en er werd een visgraat parketvloer gelegd.
Op de eerste verdieping/bel-étage kregen de wanden een gelige afwerking op basis van een olieverf. Ter hoogte van de veranda werden de zwaar beschadigde cementtegels uitgebroken en vervangen door een marmeren vloer. Verder werden de kleine ruimten (ter hoogte van de tweede en derde verdieping) in de aanbouw gemoderniseerd met een nieuwe plankenvloer en badkamermeubilair.

In **1988** werd onder leiding van de architect Jan Drossaert (Kapelstraat 30/Bornem) een restauratie aan de gevels en de daken van de woning uitgevoerd.[36]
Het dak werd grotendeels geïsoleerd en vernieuwd met een dakbedekking in (bestaande en nieuwe) leien, schalieberd, goten en kroonlijst. Op de bestaande bitumeuze dakbedekking van het platte dak werd een isolatielaag aangebracht. Hieruit kan ook opgemaakt worden dat het daklicht in de veranda/wintertuin op dat moment al gedicht was. Verder kreeg het platte dak ter hoogte van de aanbouw een nieuw daklicht in de vorm van een 'bolvormige koepel'.
Verder kregen de bakstenen van de gevel een reiniging op basis van warm water (90°) met hogedruk (65-70 bar). De natuursteen kreeg een reiniging op basis van water en perslucht met magnesium-orthosilikaat.[37]
Verschillende bakstenen schouwen werden hersteld met nieuwe bakstenen en voegwerk. Verder werden, waar nodig, de bakstenen en natuursteen vervangen en hervoegd naar origineel model. De kalksteen werd vervangen door een vorstbestendige Franse Euville-steen, type marbrier. De oude en nieuwe natuursteen werd naderhand chemisch verhard en vochtwerend behandeld met een organisch oligomeer Siloxane. Het 'Sint-Jozef' beeld werd hersteld met herstellingsmortel.[38]

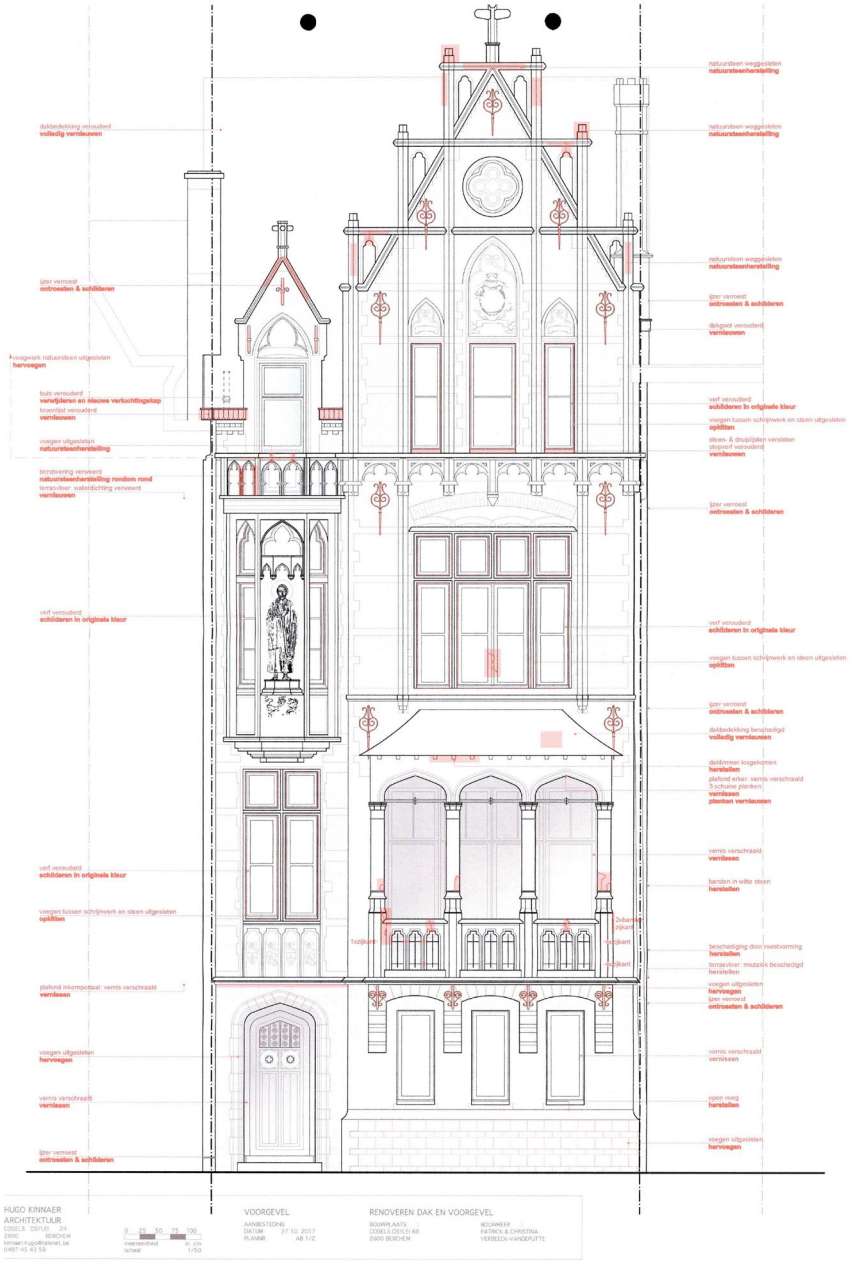
In **2017** lieten de toenmalige eigenaren Patrick en Christine Verbeeck-Vandeputte een renovatie uitvoeren voor het houten schrijnwerk, voorgevel en daken onder leiding van de architect Hugo Kinnaer (Cogels-Osylei 24).[39]

- De aannemer 'Restauratiewerken Ghielens' leverde de stellingen en voerde een gevelreiniging uit met natte verzadigde stoom opgevolgd door punctuele herstellingswerken aan de natuursteen en voegen.
- De aannemer 'Dakwerken Roothans' vernieuwde de dakbedekking (behandeling houtconstructie, nieuwe leien, goten en zink)

[35] Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: Burgerhuis Sint-Jozef [online], https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/6730 (geraadpleegd op 12 oktober 2025)
[36] Antwerpen, Privé-archief: Documenten over de woning in bezit van de eigenaar
[37] Ibidem
[38] Ibidem
[39] In 2018 werd voor deze werken aan AOE een erfgoedpremie aangevraagd.

- De aannemer ‘Johan Foubert’ zorgde voor de renovatie van de buitenbeglazing, waaronder het gehamerd glas van het afdak aan de achtergevel en het plaatsen van HR-dubbel glas 9.2 (Pilkington, type Insulight 1.1)
- De aannemer ‘Kreapaint’ nv voerde de schilderwerken aan het bestaand en nieuw houten schrijnwerk, de kroonlijsten, ijzersmeedwerk, traliewerk, balustrades, trekijzers, gevelankers, luifel en topbekroning uit.[40]
- De aannemer ‘Van Roeyen’ voerde werken aan de dakramen en de luifel uit.

De werken waren toen enkel gericht op de voorgevel. De achtergevel en het interieur werden niet hersteld of gemoderniseerd waardoor het pand momenteel in een verwaarloosde toestand verkeerd en een opfrisbeurt en onderhoud nodig heeft.



Figuur 19: Plan van de gevel met aanduiding van de restauratie-ingrepen, *Antwerpen, AOE: Dossier Cogels-Osyelei 68*

[40] Antwerpen, Privé-archief: Documenten over de woning in bezit van de eigenaar

02.02. BOUWFASEN

De bouwfasen werden opgemaakt op basis van het archiefonderzoek en het onderzoek in situ. Behalve de oorlogsschade van WOI en de modernisering van de natte cellen na WOII bleef de woning is zijn originele toestand bewaard.

- **1901** Bouw van het pand
- **1901-1954** Eerste modernisering
- **1954-1986** Tweede modernisering
- **1986-2021** Verbouwingen en integrale herinrichting van de ruimten





02.03. BIBLIOGRAFIE

Literatuur

- BEKAERT, G., *Architecturae Liber XI. Cogels-Osylei Antwerpen,* Architectuurparade, Brussel 1984.
- BERTELS, M., *Hout in het interieur. De Zurenborgwijk 1880-1914*, Universiteit Antwerpen: onuitgegeven masterproef 2016.
- ELAUT, A., *Jacques De Weerdt (1867-1942)*, Berchem 2022.
- STRAUVEN, F., *Jos. Bascourt, 1863-1927, Art Nouveau in Antwerpen – à Anvers – in Antwerp*, Bruxelles 1993.
- STEDELIJKE DIENST MONUMENTENZORG ANTWERPEN, *Herwaarderingsplan Zurenborg*. Antwerpen, 2019.
- POSSEMIERS, J., ELAUT A., *Op Wandel Door de Belle Epoque*, Antwerpen 1988.
- POSSEMIERS, J., *De voorstad groeit: Antwerpen Zurenborg 1900. Een bouwmaatschappij creëert haar wereld*, Brussel, 1991
- VANDENBREEDEN, J., DIERKENS-AUBRY F., *De 19de eeuw in België, Architectuur en interieurs*, Tielt 1994
- VAN LOO, A., *Repertorium van de Architectuur in België van 1830 tot heden*, Antwerpen 2003.

Archieven

- Antwerpen, Stadsarchief (SA):
    - Bouwdossier: 956#1798
    - Beeldbank: 862#12767; FOTO#15046, FOTO#15025, sa130234, sa130236, sa446071
- Antwerpen, Agentschap Onroerend Erfgoed:
    - Dossier Cogels-Osylei 68, Berchem
- Antwerpen, Privé-archief van de eigenaars

Websites

- https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten
- https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/11215
- https://thesaurus.onroerenderfgoed.be/conceptschemes/WAARDETYPES
- www.arcgis.be
- www.delcampe.net
- www.geopunt.be
- https://www.verbeelding.be/

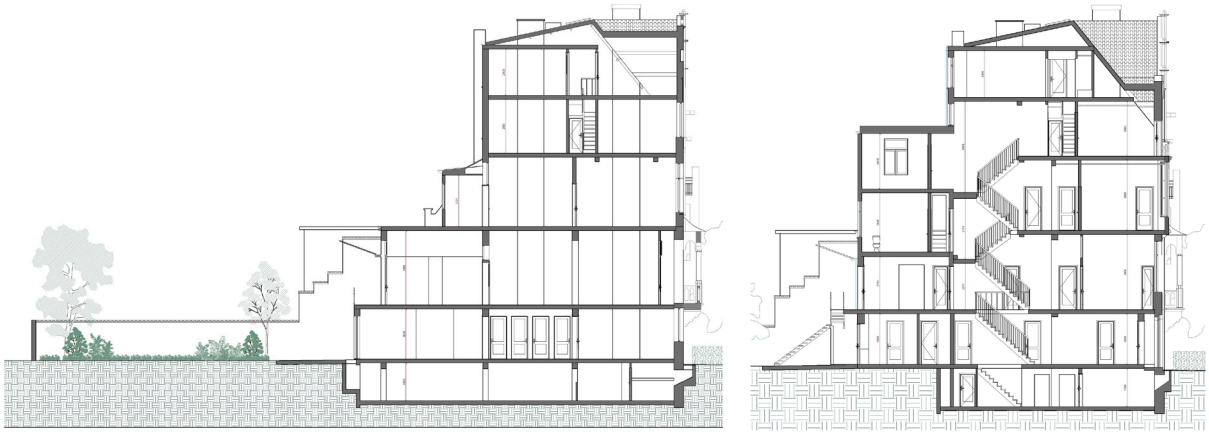
Tijdens een bezoek ter plaatse in mei en juni 2025 werden foto's genomen van het pand en de verschillende ruimten. Dit hoofdstuk bestaat voornamelijk uit een fotoreportage waarbij per ruimte een korte beschrijving wordt gegeven.
Hieronder worden alvast de plannen van de bestaande toestand toegevoegd. Deze werden opgesteld door gestalt architecten.



Figuur 20: Voor- en achtergevel, *gestalt architecten.*



Figuur 21: Dwarsdoorsneden, *gestalt architecten.*



Figuur 22: Langsdoorsneden, *gestalt architecten.*



Figuur 23: Grondplannen van de verschillende verdiepingen, *gestalt architecten.*

03.01. EXTERIEUR

03.01.01. VOORGEVEL MET OPRIT













Beschrijving

Het betreft een grote woning van vier bouwlagen en twee ongelijke puntgevels ter hoogte van de deur- en venstertravee. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen in kruisverband met een geslepen voeg. Verder zijn er witte natuurstenen voor de speklagen, vensterkozijnen, erkers en typische neogotische decoratie. De lage begane grond heeft een ruw natuurstenen parement en werd uitgewerkt als sokkel voor de gevel. Er is een brede spitsbogige voordeur en drie smalle vensters aanwezig. De smalle deurtravee is op de tweede verdieping versierd met een opvallende natuurstenen erker met een beeldnis, waarin een natuurstenen beeld van 'Sint-Jozef' is geplaatst van Jules Weyns. De brede venstertravee heeft op de bel-étage een open loggia met natuurstenen galerij.
De gevel heeft overal houten ramen met één horizontale roedeverdeling en spanjoletten. De ramen aan de buitenzijde zijn gebeitst, terwijl de binnenzijde wit geschilderd is.

De voortuin dient als dubbele oprit en is betegeld met natuurstenen kasseien die in een waaiervorm liggen. Ter hoogte van de voordeur is er een padje in gelige cement-grindtegels dat langs de gevel doorloopt. Als afsluiting van het perceel is er links een smal grasperkje met een boompje en rechts een brede e haag.

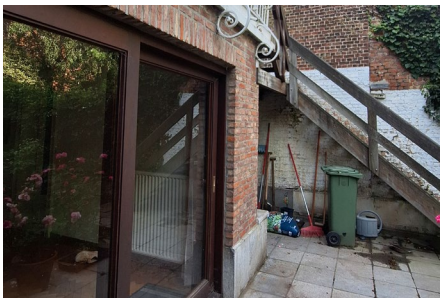
Schadebeeld

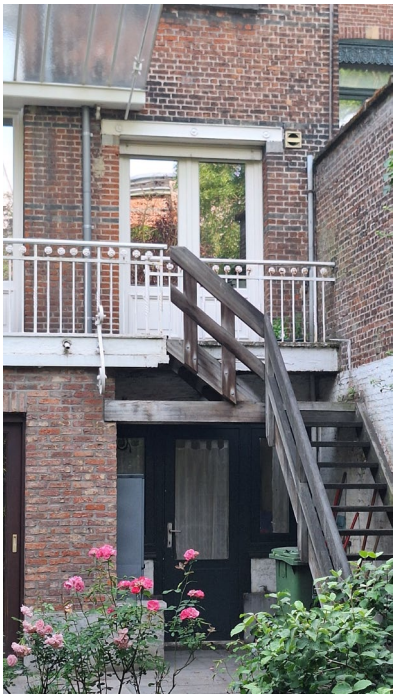
- Ter hoogte van de begane grond is er een lichte vervuiling op de blauwe hardsteen van de inkom en balkon en beperkt op het ruw natuurstenen parement van de sokkel.
- Sommige ramen hebben nog enkel glas, waaronder deze van de begane grond en de loggia van de bel-étage.
- Niet alle ramen hebben bij de laatste restauratie (2017) dubbelglas gekregen.

03.01.02. ACHTERGEVEL













Beschrijving

De achtergevel is opgebouwd uit een hoofdvolume en een aanbouw bestaande uit vijf bouwlagen. De rode bakstenen (17 x 7 x 4,5 cm) in staand verband met holle voeg hebben op een bepaalde afstand twee banden in een zwarte baksteen. De originele volumes met platte daken hebben een witgeschilderde kroonlijst met tandlijst. De achtergevel heeft geen origineel schrijnwerk meer.

Op de begane grond is er enerzijds nieuwere bakstenen muur (18 x ? x 5,4 cm) in halfsteens verband met platvolle voeg met een groot bruin houten schuifraam en een gecementeerde plint. (1986-2017) Anderzijds is er een houten enkelvleugeldeur met glaspaneel en met daarlangs twee ramen onder het bovenliggende terras. (begin 20e eeuw) De bakstenen muren in deze nis zijn hier witgeschilderd.

Op de eerste verdieping is er een terras met een witgeschilderde metalen balustrade. Onder de metalen luifel met gehamerd glas is een vierdelige houten vleugeldeur met glaspanelen en bovenlicht. (1986-2017) Het terras heeft tegels in blauwe hardsteen. Daarnaast is er een oudere witgeschilderde dubbelvleugeldeur met glazenpanelen naar de keuken. (2e h. 20e eeuw) Deze gevelopening heeft een ijzeren latei.

Er is een houten trap die vanuit de tuin toegang geeft tot het terras. (Na 1940)

Op de tweede verdieping heeft de latere uitbreiding een gevelafwerking met ruitvormige met asbestleien en is er een klein groen geschilderd houten raam. (1945-1986) Verder is er nog een wit pvc-dubbelvleugelraam met bovenlicht (1986-2017).

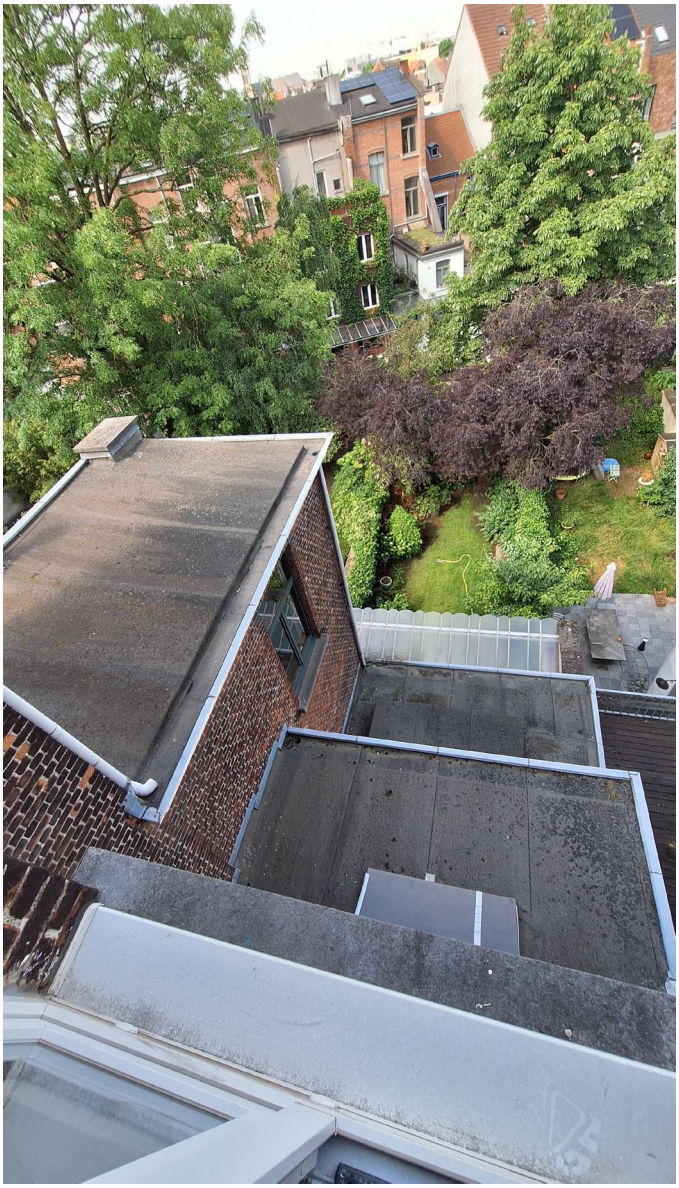
Ter hoogte van de derde verdieping zijn er twee witte pvc-dubbelvleugelramen met bovenlicht. (1986-2017)

Op de vierde verdieping is er zowel een wit pvc- (1986-2017) als een aluminium dubbelvleugelraam (1945-1986).

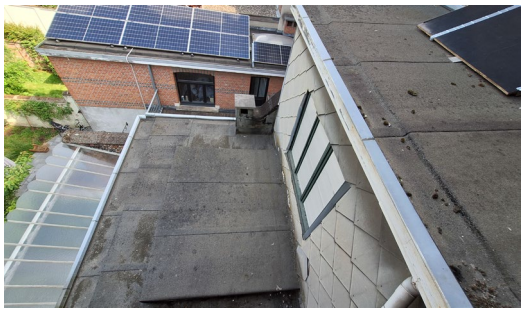
Schadebeeld

- De bakstenen zijn erg vervuild en ter hoogte van de vierde verdieping zijn de bakstenen afgeschilferd.
- Er zijn verschillende typen en kleuren van schrijnwerk aanwezig.
- De uitbreiding met asbestleien en het houten schrijnwerk is erg bouwvallig.
- De oorspronkelijk daklichten zijn gedicht.
- Er is een verouderde houten trap naar het terras.
- De betonstructuur onder het terras vertoont roestvorming.
- De regenwaterafvoeren zijn in pvc.
- De beschermlaag onder de terrastegels is gescheurd.
- Het aluminiumraam ter hoogte van de vierde verdieping sluit slecht en heeft nog enkel glas.

03.01.03. DAKEN











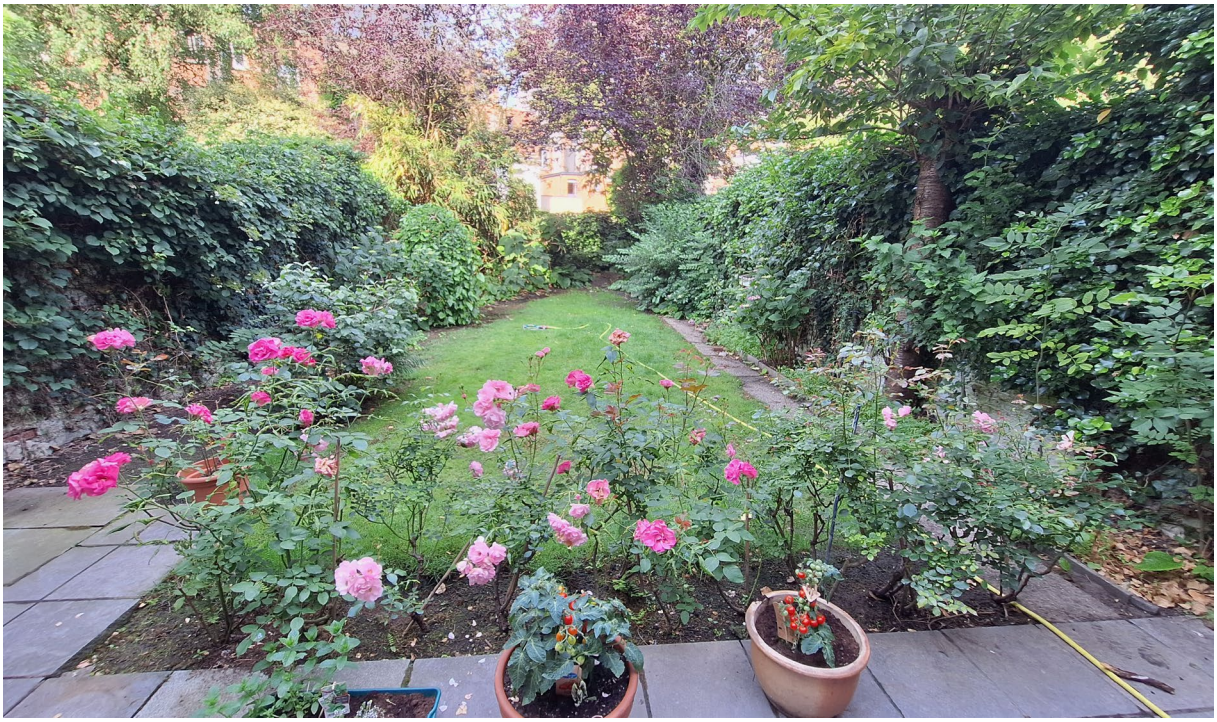
Beschrijving

Het zadeldak van de zolder aan de voorgevel is afgewerkt met leien. De dakwaterafvoer van de dakkapel loopt inpandig ter hoogte van de tweede verdieping.
De andere platte daken hebben een roofing.
De dakbedekkingen werden in 2017 vernieuwd.

Schadebeeld

- De houten kroonlijsten van de platte daken hebben schraal schilderwerk
- De afdekking van de daklichten is storend.
- Daken zijn moeilijk bereikbaar
- Aanwezigheid van asbesthoudende schoorsteenbuis
- Verouderde dakwater afvoer

03.01.04.TUIN







Beschrijving

De tuin heeft een bakstenen muur waartegen en waarover heel wat begroeiing is. De muur die zichtbaar is, is witgeschilderd of gekaleid.

Centraal is er een grasperk. Rechts is dit afgeboord met een pad van kiezelcementtegels dat woekering van onkruid in de hand werkt. (2e h. 20e eeuw)

Aan de achtergevel van de woning is een terras met blauwe hardstenen tegels. (2e h. 20e eeuw)

Zowel de originele beplanting als de tuinaanleg van 1958 is niet meer aanwezig.

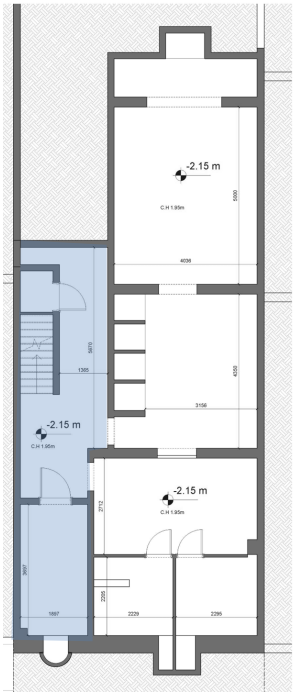
Schadebeeld

- De tuinmuur ter hoogte van de houten trap vertoont gebruikssporen en verf die afbladdert.
- Het metselwerk van de tuinmuren heeft stabiliteitsproblemen.
- De wortels van de beplanting duwt tegen het metselwerk en de voegen.
- Het pad van kiezelcementtegels is zwaar beschadigd en is wederkerend overwoekerd van onkruid.

03.02. INTERIEUR

03.02.04.KELDER

N-1 | Kelder | Traphal (en kolenkelder)

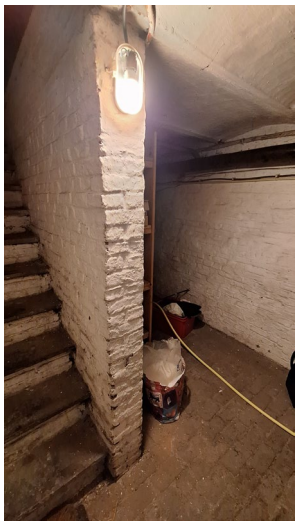


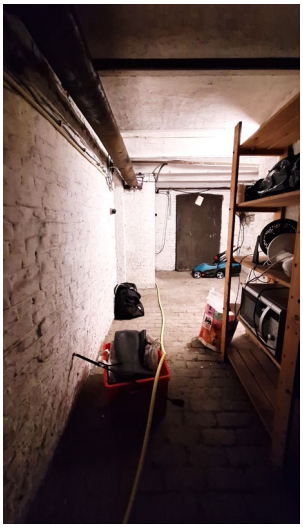














Beschrijving

Wanden: De bakstenen (17 x 7 x 4,5 cm) wanden zijn gekaleid of witgeschilderd. (1902)

Plafond: De troggewelven bestaan uit bakstenen op metalen liggers en zijn bepleisterd en witgeschilderd. (1902)

Vloer: In de kelder ligt een baktenen (platte kop, 18 x 8 cm) vloer. Bovenaan de trap (ter hoogte van de inkomhal op de begane grond) zijn er witte-beige cementtegels (14 x 14 cm). (1902)

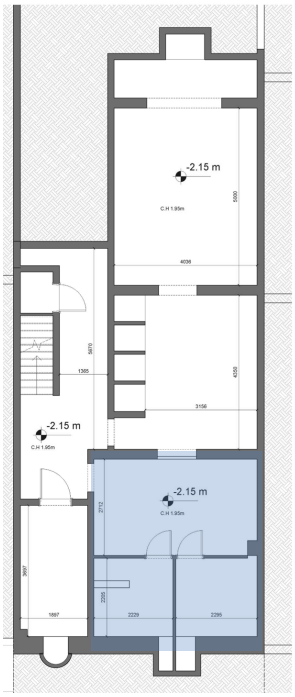
Deur: Vanuit de inkomhal (begane grond) is er een witgeschilderde paneeldeur (1902) met een paneel met glas-in-lood (na 1940).

Trap: Er is een witgeschilderde bakstenen trap met treden in blauwe hardsteen.

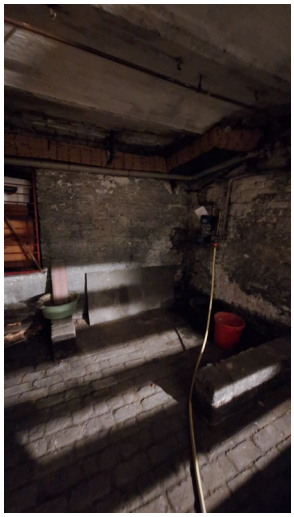
Schadebeeld

- De kelderruimte is algemeen in goede toestand en vertoont enkel sporen van ouderdom.
- De muren vertonen een beperkte schade van opstijgend vocht.
- Er zijn verschillende elektriciteitskabels die ongestructureerd langs de muren en plafond lopen.

N-1 | Kelder | Straatkant

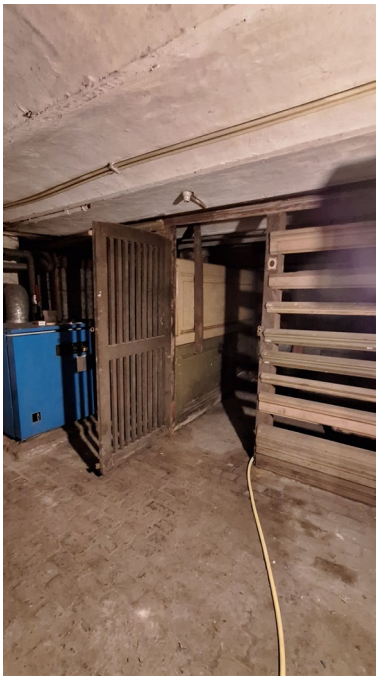












Beschrijving

Wanden: De bakstenen (17 x 7 x 4,5 cm) wanden zijn gekaleid en/of witgeschilderd. (1902) In de ruimte is een houten wand gemaakt uit overschotten van hout en lijstwerk. Er was een deuropening naar de achterliggende ruimte, maar deze werd gedeeltelijk dicht gemetst.

Plafond: De troggewelven bestaan uit bakstenen op metalen liggers en zijn bepleisterd en witgeschilderd. (1902)

Vloer: Er ligt een baktenen (platte kop, 18 x 8 cm) vloer. (1902)

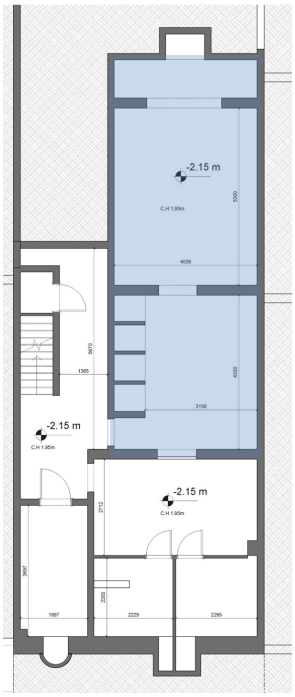
Deur: Er is geen aparte deur naar de traphal van de kelder. In de houten wand zijn twee houten deuren met verticale 'open' planken aanwezig. Ze dateren uit twee verschillende periode. De deur met de smalste latten is waarschijnlijk de originele deur (1902).

Trap: /

Schadebeeld

- De kelderruimte is algemeen in goede toestand en toont voornamelijk sporen van ouderdom.

N-1 | Kelder | Wijnkelder en ruimte aan tuin













Beschrijving

Wanden: De bakstenen (17 x 7 x 4,5 cm) wanden zijn gekaleid en/of witgeschilderd. (1902) Er zijn bakstenen wijnrekken. (1902) Tussen de twee ruimten is een deuropening zonder deur. Er was een deuropening naar de achterliggende ruimte aan de straat, maar deze werd gedeeltelijk dichtgemetseld.

Plafond: De troggewelven bestaan uit bakstenen op metalen liggers en zijn bepleisterd en witgeschilderd. (1902)

Vloer: Er ligt een baktenen (platte kop, 18 x 8 cm) vloer. (1902)

Deur: Er is een geklampte deur met een paneel met open latten naar de traphal toe. (1902)

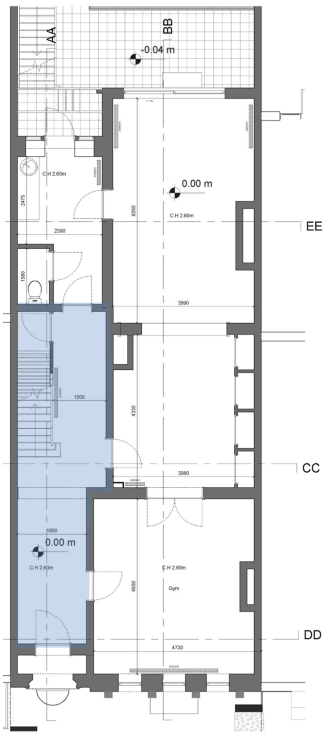
Trap: /

Schadebeeld

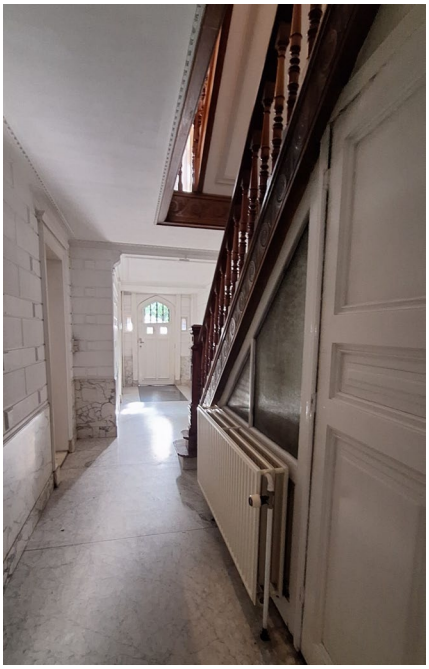
- De troggewelven vertonen aan de wand ter hoogte van de traphal een zeker schadebeeld waarbij de bepleistering ontbreekt en er lichte roestsporen zijn.
- Er zijn sporen van vochtschade onder het terras aan de tuinzijde
- Het schilderwerk van de muren vertoont afbladdering.

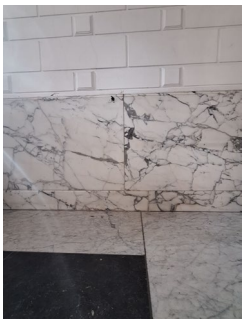
03.02.05.BEGANE GROND

N0 | Inkom- en traphal



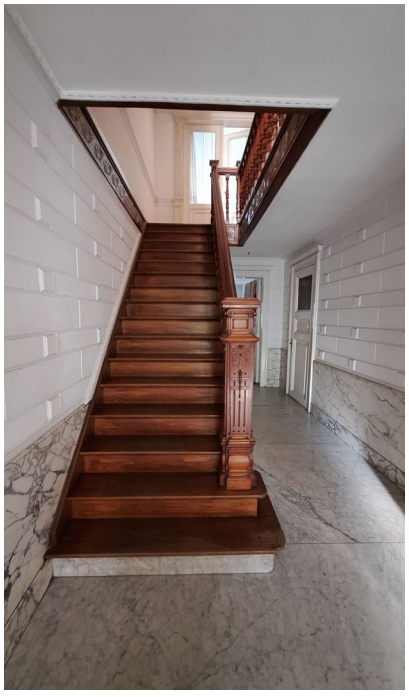


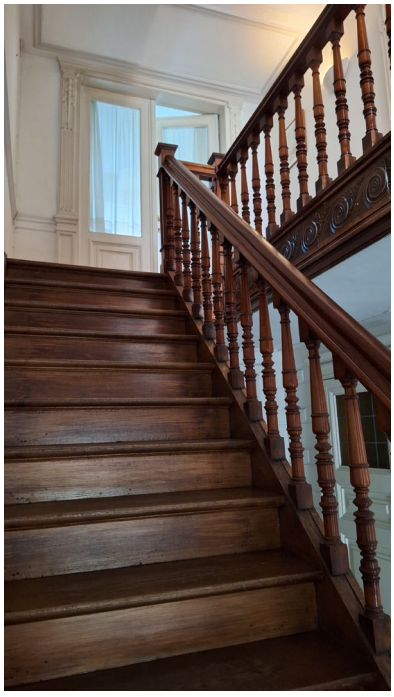












Beschrijving

Wanden: De wanden hebben een plint in een arabescato witte carraramarmer met meer uitgesproken en donkere grijze aders. Daarboven zijn de wanden rijkelijk gedecoreerd met een bossage in stucwerk met uitstekende vierkantige stukken en een rechthoekig paneel in lijstwerk. (1902) Momenteel zijn deze wit geschilderd, maar origineel hadden ze een lichtbeige 'natuursteen'-kleur (voor fiche kleuronderzoek zie bijlage).[41] De overgang tussen de inkomhal en de traphal is gemarkeerd door een pilaster met een eenvoudige console. (1902)

Ter hoogte van het bordes (tussen N0 en N1), loopt er een bruin geschilderd stucwerk-fries over de wanden. (1902)

Onder de trap is er een houten wand met twee glazen (gehamerd) panelen en een paneeldeur. (1902)

Plafond: Het plafond is een bepleistering op rinkellatten met een moulure met tand- en kralenlijst. (1902) Ter hoogte van de inkomdeur lijkt een later, en iets lager geplaatst, stucplafond te zijn toegevoegd. (De reden is momenteel nog onduidelijk)

Vloer: Er liggen grote witte-lichtgrijze carrara marmeren platen met fijne grijze aders. (1903) Ter hoogte van de inkomdeur liggen tegels in gezoete blauwe hardsteen. (Deze later toegevoegd.)

Deur: Er zijn witgeschilderde paneeldeuren (boven, tussen en onder paneel). (1902) De deur naar de naastliggende kamer aan de straatkant heeft bovenaan een geel glas-in-loodpaneel (Na 1940). Alle deuren hebben een brede en geprofileerde deurlijst.

Trap: Er is een imposante gebeitste houten bordestrap in een neo-Vlaamse renaissancestijl. (1902) De trappaal is een gestileerde zuil met 'Vredeman- De Vries'- ornamentiek. De balustrade heeft gedraaide balusters met houten handgreep. (1902)

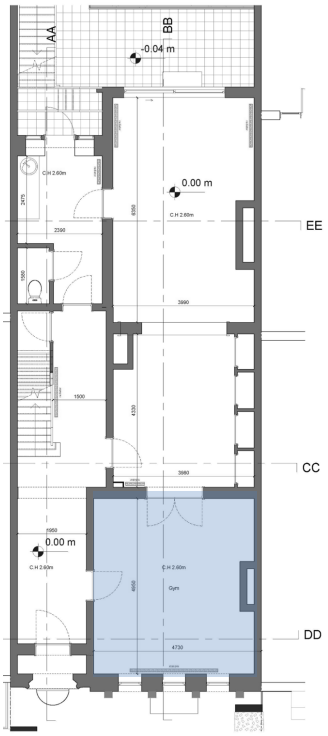
Schadebeeld

- De ruimte vertoont een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Er zijn kleine barsten in het stuc- en schilderwerk van de muren, bossage en plafond.
- De marmeren platen van vloer en plint tonen op sommige plaatsen oppervlaktevuil.
- De eerste trede van de trap heeft barsten en lacunes langs de ronding.
- Er zijn enkele barsten en twee gaten in de marmerplaten van de vloer
- De voordeur aan de binnenzijde en de deuromlijstingen hebben afbladderende verf.
- De arduinen tegels aan de deur hebben sporen van een slepende deur.

[41] Achter een weggenomen houten plank is de originele afwerking nog herkenbaar. Dit gedeelte van de wand werd in een latere bouwfase niet mee geschilderd en bleef de originele toestand intact.

N0 | Kamer (straat)













Beschrijving

Wanden: De wanden zijn vlak bepleisterd, afgewerkt met een reliëfbehangpapier (met houtschilfers) en werd witgeschilderd.

Onder de drie houten ramen met spanjoletten (1e kwart 20e E.) aan de voorgevel is een radiator.

De ramen hebben witgeschilderde vouwluikjes. (1902)

Haard: Er is een eenvoudige lichtbruine marmeren sierschouw. (1902) De haard werd opgevuld met een later aangebrachte in ander type lichtbruine marmersoort.

Plafond: Er is een vlak bepleisterd plafond op rinkellatten. Langs de muren is er eenvoudig lijstwerk. Centraal is er een heel klein rozet. (1902)

Vloer: Er ligt een tegel in gezoete blauwe hardsteen (40 x 40 cm) en een dorpel in arabescato witte carraramarmer. (Na 1940)

Deur: Er is een paneeldeur (1902) met bovenaan een geel glas-in-lood paneel (na 1940). De dubbelvleugel paneeldeur naar de middelste ruimte van de begane grond heeft grote gals-in-lood panelen. (Na 1940)

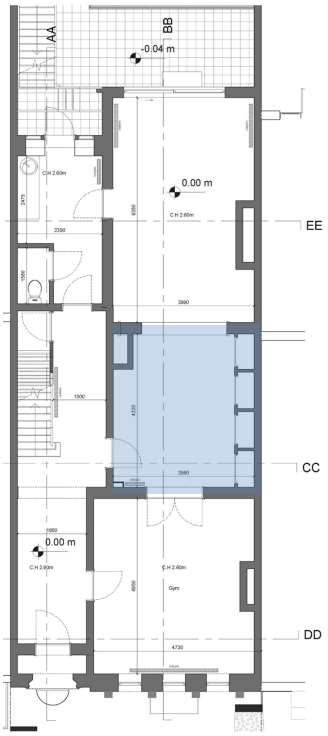
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Er zijn barsten in het stuc- en schilderwerk van de muren en plafond.
- Het behangpapier komt op sommige plaatsen los.
- De haard werd opgevuld met een ander soort marmer.
- De binnenzijde van het schrijnwerk bevat verschillende lagen verf en opent niet meer.
- De omlijsting rond de ramen is niet origineel en verbergt de originele aflijning van de ramen.

N0 | Kamer (midden)











Beschrijving

Wanden: De wanden zijn vlak bepleisterd, afgewerkt met een reliëfbehangpapier (met houtschilfers) en werd witgeschilderd. Opvallend zijn de vier deuren van de ingebouwde kasten. De deuren hebben een goudgekleurd lijstje en bovenaan een geel gals-in-lood paneel. (Na 1940)

Plafond: Er is een vlak witgeschilderd bepleisterd plafond zonder mouluren of rozet (Na 1940)

Vloer: Er ligt een eikenhouten plankenvloer (36 x 7,5 cm) in visgraatmotief. (Na 1940.) Er ligt een dorpel in arabescato witte carraramarmer. (Na 1940) In de kasten ligt nog een recente van de originele cementtegelvloer. (Figuur 12)

Deur: Er is een paneeldeur (1902) met bovenaan een geel glas-in-lood paneel (Na 1940). De dubbelvleugel paneeldeur naar de eerste ruimte van de begane grond heeft grote glas-in-lood panelen (Na 1940). De opening naar de ruimte aan de tuin heeft enkel een houten omlijsting

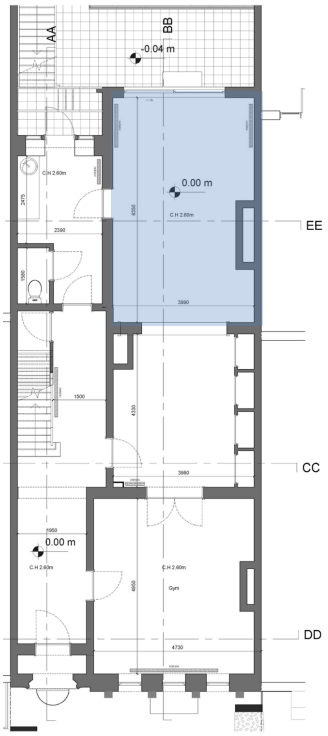
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Een deel van de kastdeuren zijn kromgetrokken.

N0 | Kamer (tuin)











Beschrijving

Wanden: De wanden zijn vlak bepleisterd, afgewerkt met een reliëfbehangpapier (glasvezel ?) en werd witgeschilderd. Naar de tuin toe is een groot houten schuifraam. (1986)
Haard: Er is een indrukwekkende sierhaard is in arabescato witte carraramarmer. (Na 1940)
Plafond: Er is witgeschilderd plafond op basis van hardboardplaten op een houten frame. (Na 1940)
Vloer: Er ligt een eikenhouten plankenvloer (36 x 7,5 cm) in visgraatmotief. (Na 1964.) Er ligt een dorpel in arabescato witte carraramarmer. (Na 1940)
Deur: Er is een paneeldeur met centraal een geel glas-in-lood paneel. (Na 1940) De opening naar de middelste ruimte heeft enkel een houten omlijsting. (Na 1940)
Trap: /

Schadebeeld

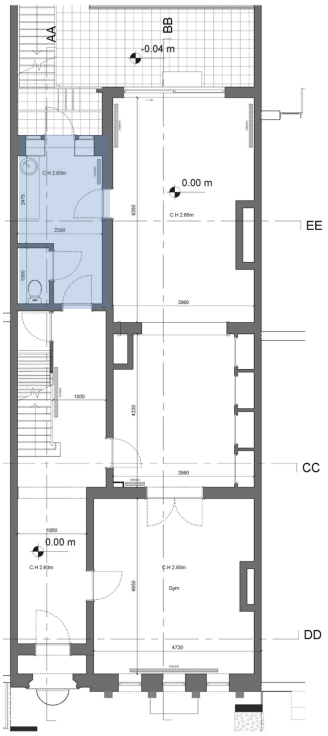
- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het plafond vertoont vochtschade van het bovenliggende terras.
- Het patroon in het plafond wordt op sommige plaatsen onderbroken.
- De vloer vertoont gebruikssporen, waarbij de oppervlaktelaag is beschadigd.
- De marmeren lijst van de schouwmantel is gebroken.
- Het plafond heeft naar de tuin toe waterschade vanwege de vloer van het terras.

N0 | Wasruimte en toilet















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn vlak bepleisterd, afgewerkt met een reliëfbehangpapier (met houtschilfers) en werd witgeschilderd.

In de ruimte werd een toilet geïnstalleerd (1986).

Plafond: Er is witgeschilderd plafond op basis van hardboardplaten op een houten frame (Na 1940.)

Vloer: Er ligt een rood-oranje keramische tegel (20 x 20 cm) (1986)

Deur: Er is een deur met centraal geel glas-in-lood paneel. (Na 1940) Er is een paneeldeur naar de traphal. (1902) Het toilet heeft een schildersdeur. (1986) De houten deur naar de tuin heeft links en rechts een houten raam. (? 1902)

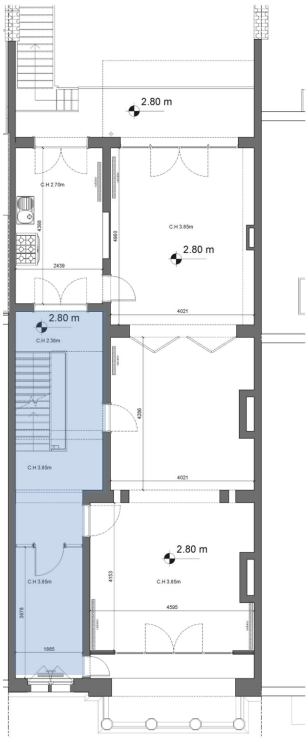
Trap: /

Schadebeeld

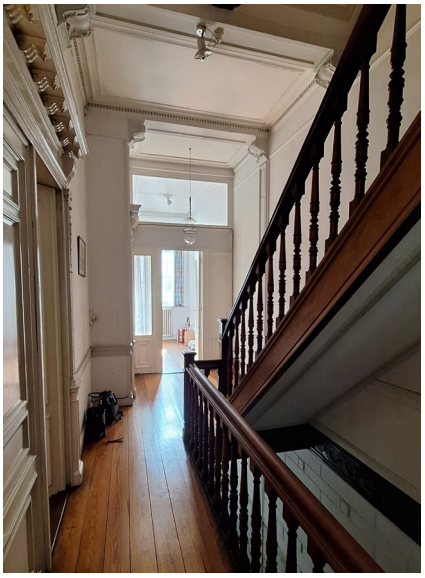
- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlakte vuil vanwege veroudering.

03.02.06.EERSTE VERDIEPING

N1 | Traphal en kamer boven inkomhal

















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn bepleisterd (1902) en witgeschilderd met lichtgrijze details. Er is een horizontale lijst aanwezig die als lambrisering dienstdeed. (1902) Ter ondersteuning van de onderverdeling van de wanden en bijhorend plafond zijn er pilasters en consoles. (1902) Deze zijn in een lichtgrijze kleur geschilderd. Mogelijk was de hele traphal in een lichtbeige 'natuursteen'-kleur geschilderd zoals in de inkomhal.

De witgeschilderde houten ramen aan de voorgevel hebben dubbelglas en spanjoletten. (1e kwart 20e E.)

Plafond: Het op rinkellatten bepleisterde plafond heeft lijstwerk (tand- en kramenlijst). Het plafond is onderverdeeld in verschillende vlakken met lijstwerk en consoles. (1902)

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)

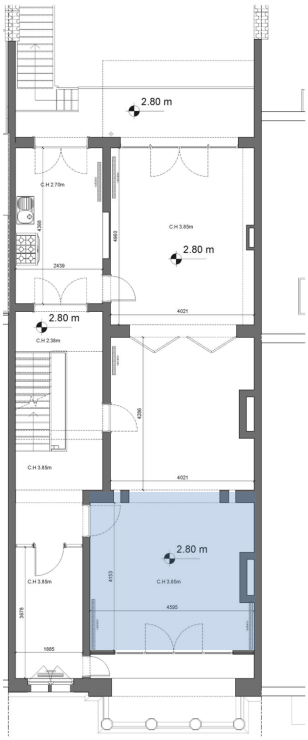
Deur: Er is een dubbelvleugeldeur naar de eetkamer (één vleugel is een schijndeur), een enkelvleugel paneeldeur naar de salon en het terras. (1902) Er is ook een houten wand met een driedelige deur met glaspanelen en bovenlicht naar de kamer boven de inkomhal (Hier hebben de deuren sporen van een donkergroene verf). (? 1902) Naar de keuken is er een lager dubbelvleugel paneeldeur met twee glaspanelen. (1902) De deuren naar de eetkamer en het salon hebben een rijkelijk uitgewerkte deuromlijsting (gestileerde gecanneleerde pilaster met neo-Vlaamse renaissance-ornamentiek) steunend op consoles is er een supraporta op basis van lijstwerk. (1902)

Trap: De donker gebeitste houten trap heeft gedraaide balusters en houten handgreep. (1902)

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het lijstwerk van het plafond is op sommige plaatsen moeilijk leesbaar wegens overschildering of slechte herstellingen.
- Er zijn barsten in het stucwerk van de wanden en plafond.

N1 | Salon



















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en gedeeltelijk afgewerkt met een gelig geschilderde lambrisering op basis van lijstwerk en een decoratieve (lincrusta ?) lijst. (1902) Daarboven is een reliëfbehangpapier (glasvezel ?) aangebracht en witgeschilderd. (Na 1940)

De doorgang naar de eetkamer wordt geflankeerd door twee rechthoekige zuilen met een neo-Vlaamse renaissance afwerking. (1902)

De wand naar het terras is opgebouwd uit houten paneeldeuren met glazen panelen (enkel glas). (1902)

Haard: Er is een sierhaard in witte carraramarmer. (1902)

Plafond: Het plafond heeft een rijkelijk en divers uitgewerkt ornamentatie op basis van verschillende lijsten. Centraal wordt het plafond afgewerkt met een ovale lijst en een zeer kleine rozet. (neo-Lodewijkstijl). (1902) Het geheel is in een gelige kleur geschilderd.

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)

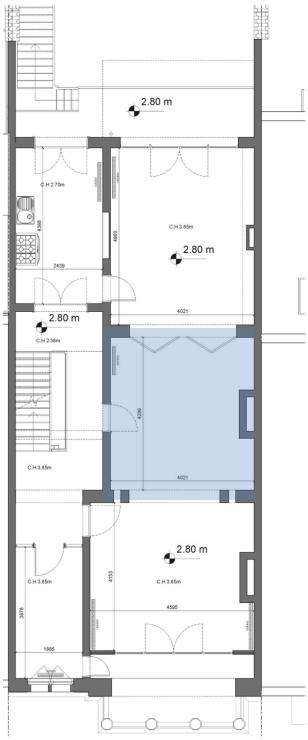
Deur: Er is een enkelvleugel paneeldeur naar de traphal. Boven de deuromlijsting is er een supraporta met een tandlijst. (1902)

Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het lijstwerk van het plafond is op sommige plaatsen moeilijk leesbaar wegens overschildering of slechte herstellingen.
- Er zijn barsten in het stucwerk van de wanden en plafond.
- De grote ramen naar de loggia hebben nog enkel glas.

N1 | Eetkamer (midden)















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en gedeeltelijk afgewerkt met een gelig geschilderde lambrisering op basis van lijstwerk en een decoratieve (lincrusta) lijst. (1902) Daarboven is een reliëfbehangpapier aangebracht en witgeschilderd. (Na 1940) Er zijn fragmentarische sporen van ouder gebloemd behangpapier (niet origineel, ? Na 1940) aanwezig.

De doorgang naar de salon wordt geflankeerd door twee rechthoekige zuilen met een neo-Vlaamse renaissance afwerking. (1902)

Haard: Er is een sierhaard in bruin-roze marmer. (1902)

Plafond: Het plafond heeft een rijkelijk en divers uitgewerkt ornamentatie op basis van verschillende lijsten onderverdeeld in vierkanten en rechthoeken. Er is een kleine rechthoekige rozet. (neo-Vlaamse renaissancestijl). (1902) Het geheel is in een gelige kleur geschilderd.

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)

Deur: Er is een enkelvleugel paneeldeur naar de traphal. Boven de deuromlijsting met gestileerde pilaster is er een supraporta (dezelfde als in de traphal). (1902) De wand naar de veranda is grotendeels opgebouwd uit een plooideur bestaande uit vierdelige vleugelpaneeldeur (1902) met gele glas-in-loodpanelen in zowel de deuren als het driedelig bovenlicht. (Na 1940)

Trap: /

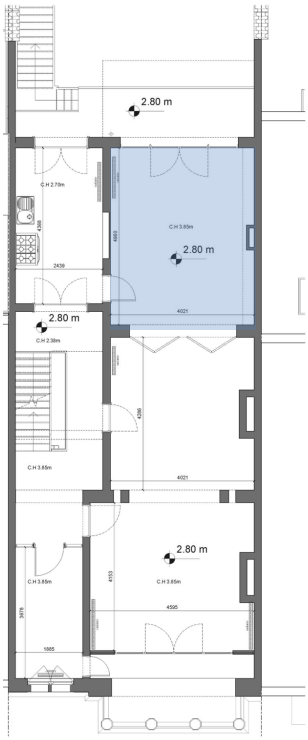
Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het lijstwerk van het plafond is op sommige plaatsen moeilijk leesbaar wegens overschildering of slechte herstellingen.
- Er zijn barsten in het stucwerk van de wanden en plafond.

N1 | Veranda















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn afgewerkt met een behangpapier en lichtgrijs geschilderd. (Na 1986) Ter hoogte van het bovenlicht van de vierdelige plooideur naar de eetkamer is over heel de ruimte een horizontale lijst geplaatst. (?) De scheidingswand met de buren werd opgevat als een nis met centraal de originele haard zonder schouwmantel. Het is onduidelijk hoe de oorspronkelijke situatie was.
Plafond: Het plafond had centraal oorspronkelijk een daklicht. Momenteel is er een houten frame met enkele panelen in geel structuurglas (2e h . 20e eeuw) en gehamerd glas (1e h. 20e eeuw) bewaard. In de loop van de 20e eeuw werd dit gedich met houten frame op basis van recuperatie materialen en afgewerkt met een reliëfbehangpapier en witgeschilderd. Daarrond werd lijstwerk aangebracht.
Vloer: Er liggen tegels in carrara marmer (40 x 40 cm, na 1964) met een band in gezoete blauwe hardsteen. (1986) Er werden sporen gevonden van de aanwezigheid van dezelfde cementtegelvloer (*Compagnie Générale des Produits Céramiques in Saint-Ghislain*) als in de keuken.
Deur: De wand naar de eetkamer is grotendeels opgebouwd uit een plooideur bestaande uit originele vierdelige vleugelpaneeldeur (1902) met gele glas-in-loodpanelen in zowel de deuren als het driedelig bovenlicht (Na 1940). Naar het terras toe is een gelijkaardige, maar nieuwe, witgeschilderde deur met blank dubbelglas. (Na 1986) Verder is er een enkel vleugel paneeldeur naar de keuken. (1902)
Trap: /

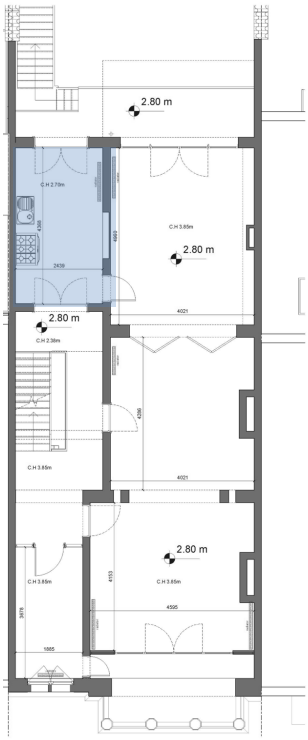
Schadebeeld

- De ruimte werd rond 1986 vernieuwd en heeft zo goed als geen schade.
- Het lijstwerk van het plafond is op sommige plaatsen moeilijk leesbaar wegens overschildering of slechte herstellingen.
- De originele vloer met cementtegels werd vervangen door een marmervloer.
- Er is een origineel daklicht gesloten wat storend werkt.
- De restanten van het origineel daklicht zijn erg verouderd.

N1 | Keuken (tuin)















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn afgewerkt met een reliëfbehangpapier (met houtvezels) en witgeschilderd. In de ruimte is een nis met een houten omlijsting dat origineel gebruikt werd als kast met legplanken. Verder is nog een oudere keukenkast aanwezig met paneeldeuren. Aangezien het lijstwerk van het plafond in de kast doorloopt, werd de kast later in de ruimte aangebracht. (1e h. 20e E)

Plafond: Het originele plafond bestaat uit een bepleistering op rinkellatten met een eenvoudige moulure aan de wanden. (1902) Naar het terras toe is een verlaagd plafond afgewerkt met hardboardplaten op een houten frame. Mogelijk werd dit geplaatst bij de installatie van de bovenliggende badkamer. (1e h. 20e E)

Vloer: Er ligt een tegel in carrara marmer (40 x 40 cm, na 1964). Onder de keukenkasten zijn nog cementtegels van de *Compagnie Générale des Produits Céramiques in Saint-Ghislain* aanwezig.

Deur: Er is originele dubbelvleugeldeur met glaspanelen naar de traphal toe (1902) en een nieuwe dubbelvleugeldeur met glaspanelen naar het terras toe.

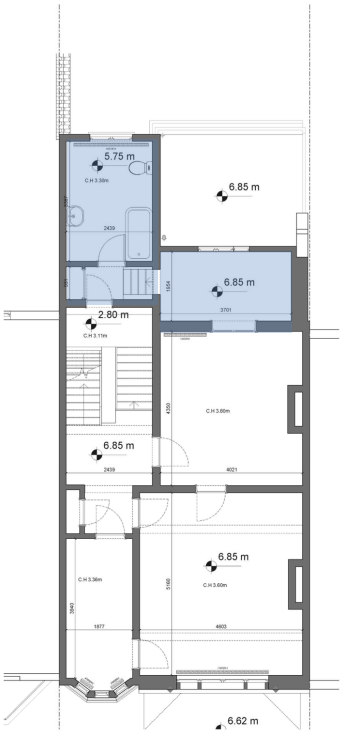
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont een algemeen schadebeeld van oppervlakte vuil vanwege veroudering.
- Het gedeeltelijk verlaagde plafond is een storend element.
- Het keukenmeubilair is verouderd.

03.02.07.TWEEDE VERDIEPING

N1/5 | Tussenverdieping | Badkamer en aanbouw





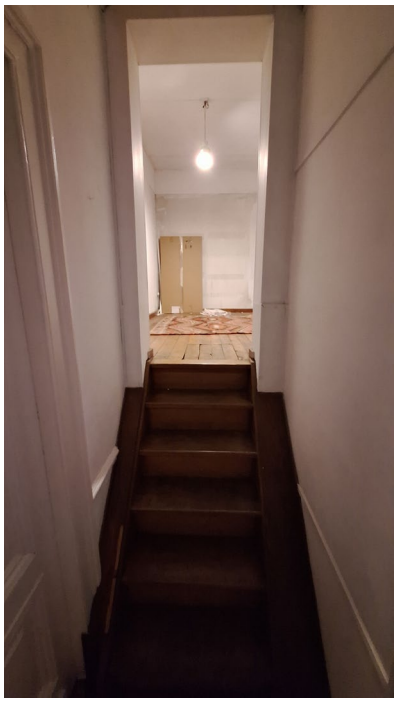












Beschrijving

Wanden: De wanden van de traphal zijn veel eenvoudiger afgewerkt dan de onderliggende verdiepingen. Ter hoogte van het vloerniveau is er een decoratieve lijst/band. (1902)

Op het bordes ter hoogte van de eerste verdieping van de aanbouw (tussenverdieping) is er een later aangebrachte wand die toegang geeft tot een smalle ruimte met links een ingebouwde kast en rechts een steektrap naar een kleine aanbouw bij de slaapkamer (N1). (Na 1940)

De wand van de badkamer is gedeeltelijk afgewerkt met tegels (uit Portugal ?). (1986)

De wanden van de uitbreiding zijn bepleisterd en witgeschilderd.

Plafond: Er is een vlak witgeschilderd plafond. Ter hoogte van de kleine doorgang zijn er moulure met tandlijst. (1902)

Het plafond van de uitbreiding bestaat uit hardboardplaten op een houten frame. (1954-1986)

Vloer: Er ligt een (nieuwe) plankenvloer (exotisch hout, 14 cm, 1986) in de badkamer. Ter hoogte van de uitbreiding van de slaapkamer ligt een naaldhouten parket (11 cm, 1954-1986).

Deur: Vanuit de traphal is er een paneeldeur met een groot glaspaneel.

De deur van de berging heeft een dichtgemaakt paneel.

Naar de badkamer is er een witgeschilderde enkelvleugel paneeldeur. (1902)

Trap: Vanaf het bordes zijn er twee houten treden naar de eerste verdieping van de aanbouw met de badkamer (1902) en dan zijn er zes houten treden naar de ruimte achter de slaapkamer (N1). (Na 1954)

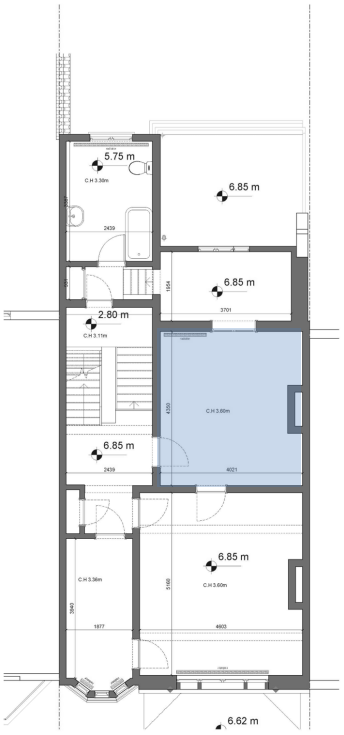
Schadebeeld

- De ruimte vertoont een algemeen schadebeeld van oppervlakte vuil vanwege veroudering.
- Het raam van de uitbreiding sluit niet goed.

N2 | Slaapkamer (tuin)















Beschrijving

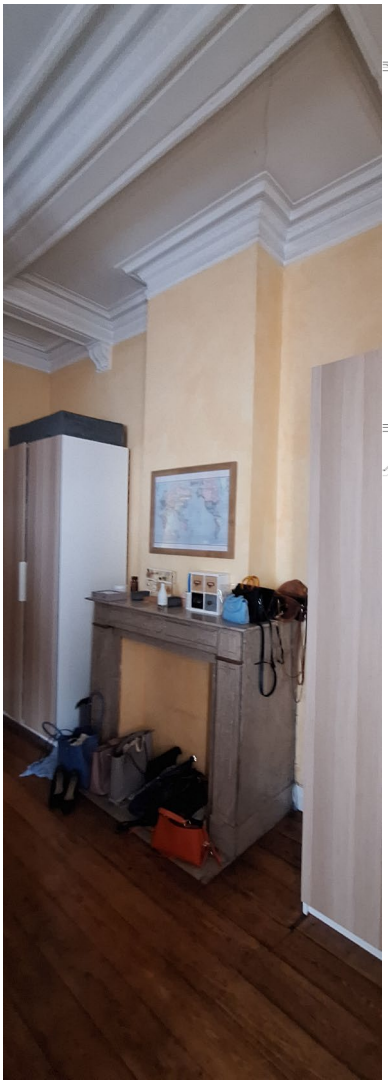
Wanden: De wanden zijn bepleisterd en afgewerkt met een groen behangpapier. (Na 1986)
Plafond: Er is een vlak bepleisterd plafond met enkel langs de muren lijstwerk. Centraal is er een klein rond rozet. (1902)
Haard: Er is een beige natuurstenen schouwmantel (Comblanchien ?). (1902)
Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)
Deur: Er zijn twee originele enkelvleugeldeuren naar de traphal en de naastliggende kamer. (1902) Er is een dubbelvleugeldeur met panelen in glas-in-lood naar de uitbreiding. (Na 1940) Het is onduidelijk of deze deur ooit een raam was of niet.
Trap: /

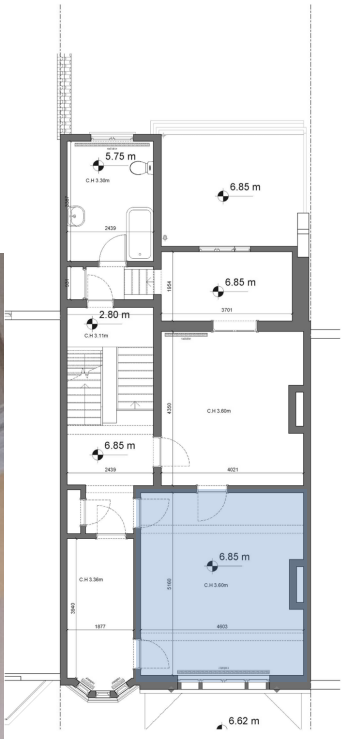
Schadebeeld

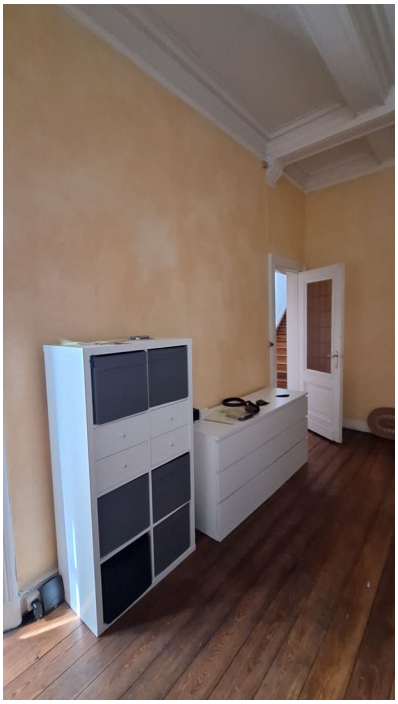
- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.

N2 | Kamer (straat)

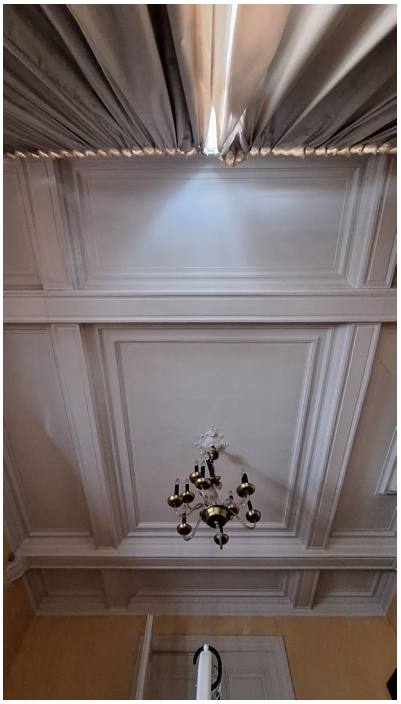












Beschrijving

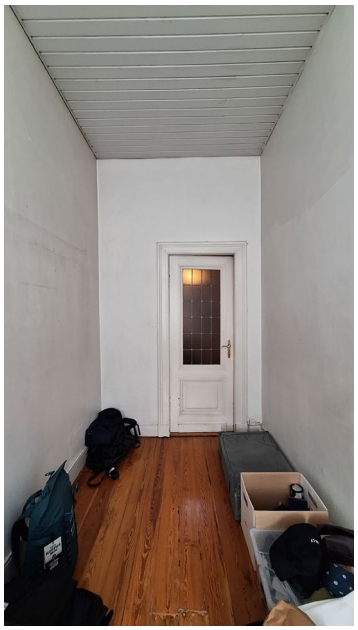
Wanden: De wanden zijn bepleisterd en afgewerkt met een geel behangpapier. (Na 1986)
Plafond: Er is een bepleisterd plafond met centraal vier gekruiste balken ondersteund door consoles en afgewerkt met lijstwerk. Centraal is er een klein rozet. (1902)
Haard: Er is een beige natuurstenen schouwmantel (Comblanchien ?). (1902)
Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)
Deur: Er is een originele enkelvleugeldeur (1902) met glas-in-loodpaneel (Na 1940) naar de traphal. De doorgang naar de kamer aan de tuinzijde lijkt een dubbelvleugeldeur te zijn, maar is uiteindelijk een enkelvleugeldeur. (1902)
Trap: /

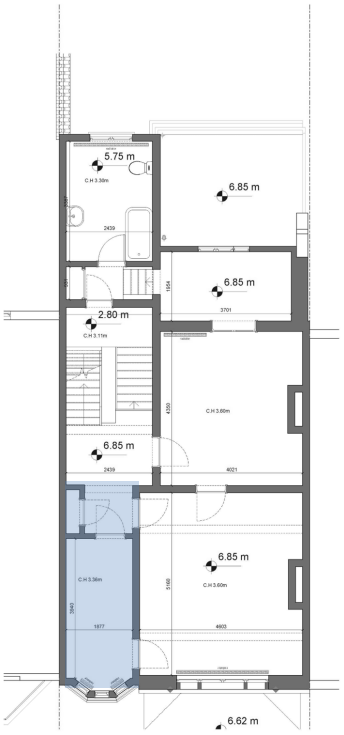
Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Er zijn enkele barsten in het stucwerk van het plafond.
- De binnenzijde van het schrijnwerk bevat verschillende lagen verf.

N2 | Boudoir (straat)















Beschrijving

Wanden: De wanden zijn bepleisterd en witgeschilderd.

De kleine berging in de traphal was oorspronkelijk een legkast/linnenkast. (1902)

Plafond: Ter hoogte van de gang is een bepleisterd plafond afgewerkt met lijstwerk waaronder een tandlijst. (1902)

In de kleine kamer is er een verlaagd plafond bestaande uit pvc-panelen. (1986) Mogelijk werd dit aangebracht wanneer in de bovenliggende ruimte een badkamer geïnstalleerd werd. Waarschijnlijk is het oorspronkelijk plafond met lijstwerk en rozet nog aanwezig. (1902)

Vloer: Er is een naaldhouten plankenvloer (14 cm). (1902)

Deur: Er is een witgeschilderde enkelvleugeldeur naar de grote kamer en naar de berging in de hal. (1902) De witgeschilderde paneeldeur (1902) van het boudoir naar de traphal heeft en paneel met glas-in-lood (na 1940).

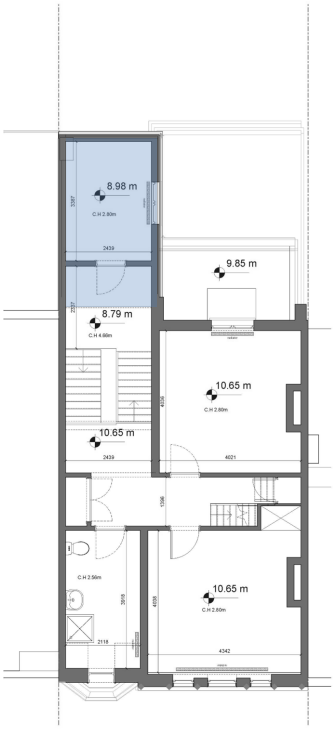
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- De binnenzijde van het schrijnwerk bevat verschillende lagen verf.
- Het verlaagde plafond met pvc-panelen is een storend element.

03.02.08.DERDE VERDIEPING

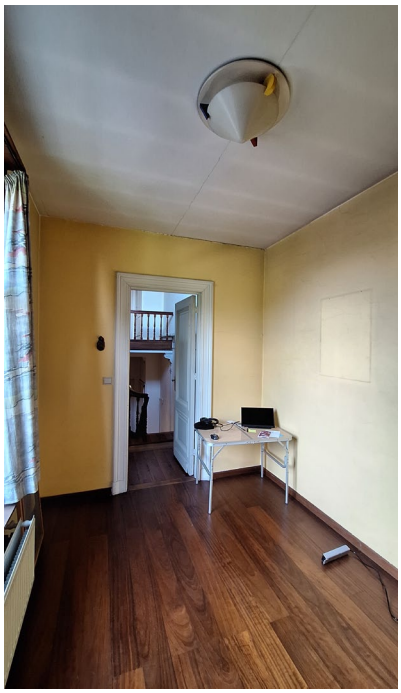
N3 | Tussenverdieping | Kleine kamer















Beschrijving

Wanden: De wanden van het bordes ter hoogte van de tweede verdieping van de aanbouw zijn afgewerkt met een witgeschilderde bepleistering, en een grijs geschilderde een horizontale decoratieve (stucwerk) band en een pilaster met console met een afbeelding van een leeuw. (1902)
De wanden van de kleine kamer zijn afgewerkt met een geel behangpapier.
Plafond: Het plafond van het bordes bestaat uit een dichtgemaakt daklicht (1902).
Het plafond van de kleine kamer is een witgeschilderde bepleistering op rinkellatten. (1902)
Vloer: Op het bordes ligt een houten plankenvloer. (14 cm) (1902)
In de kleine kamer ligt een recente houten plankenvloer (exotisch houtsoort, 14 cm, 1986)
Deur: Er is een witgeschilderde kleinere paneeldeur (twee panelen) naar de kleine kamer. (1902)
Trap: Er is een houten trede naar de kleine kamer in de aanbouw. (1902)

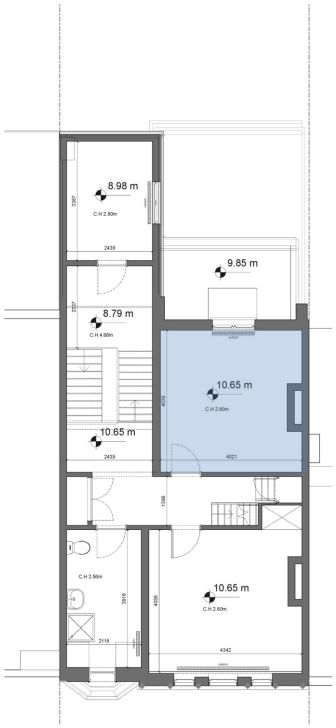
Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Er ontbreekt lijstwerk ter hoogte van de deur en de mouluren zijn beschadigd.
- Het pleisterwerk van het plafond van het bordes vertoont barsten.
- Het originele daklicht ter hoogte van de aanbouw is gedicht. Het frame is nog zicht- en herkenbaar.
- Er loopt een pvc-buis midden door de gang die het pleisterwerk heeft aangetast en dit werkt storend.

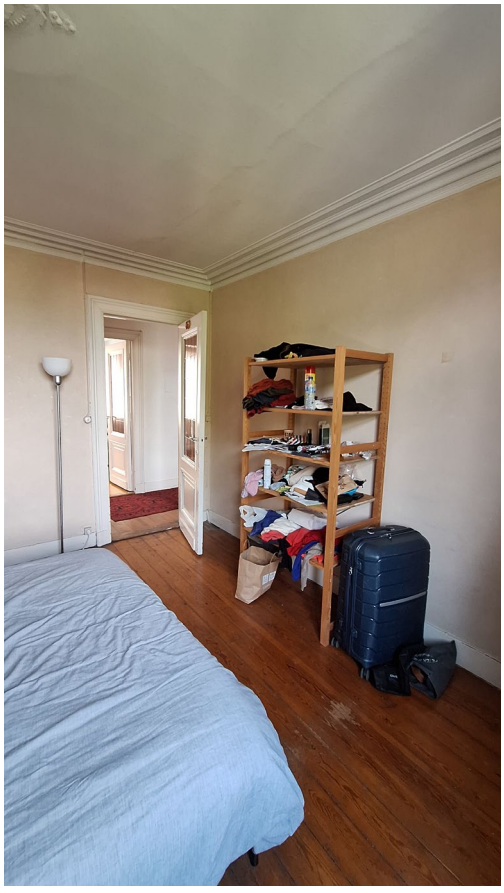
N3 | Kamer (tuin)













Beschrijving

Wanden: De bepleisterde wanden zijn afgewerkt met een vliesbehangpapier en overschilderd. (Na 1986)

Haard: De haard heeft een eenvoudige donkergrijs wit geaderde sierhaard, met alleen platen aan de voorzijde en als tablet. (1902)

Plafond: Er is een witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten met een sobere moulure en bekleed met een vliesbehangpapier. Centraal is er een heel kleine rozet. (1902)

Vloer: Er ligt een houten plankenvloer. (14 cm) (1902)

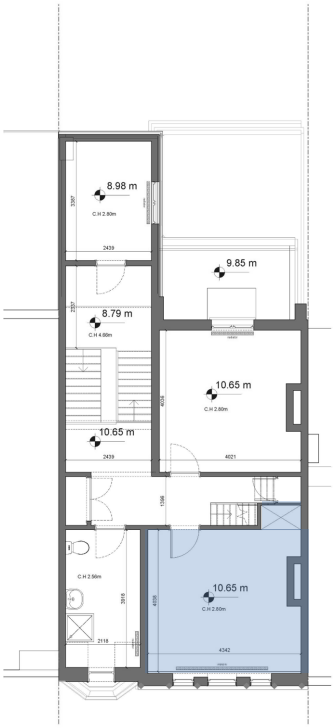
Deur: Er is een paneeldeur (1902) met een glas-in-lood (paars) paneel (Na 1940).

Trap: /

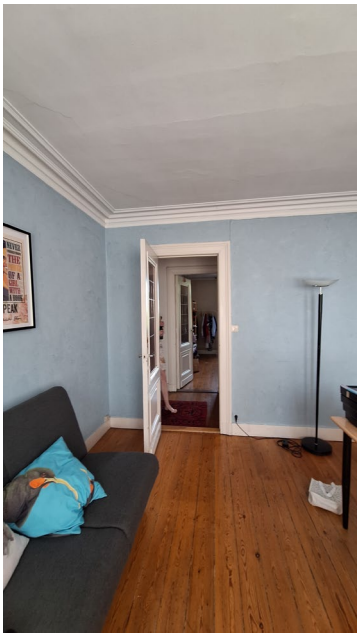
Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Er zijn kleine barsten in de bepleistering van het plafond.
- Er ontbreekt een paars glasstukje in het glas-in-loodraam.

N3 | Kamer (straat)















Beschrijving

Wanden: De bepleisterde wanden zijn afgewerkt met een blauw behangpapier (na 1986). In de ruimte onder de trap naar de zolder is een ingebouwde kast. (1902)

Haard: De haard heeft een eenvoudige donkergrijs wit geaderde sierhaard, met alleen platen aan de voorzijde en als tablet. (1902)

Plafond: Er is een witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten met een sobere moulure. Centraal is er een heel kleine rozet. (1902)

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)

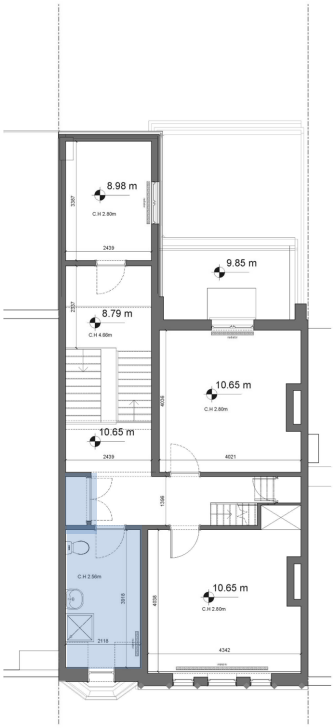
Deur: Er is een paneeldeur (1902) met een glas-in-lood (paars) paneel. (Na 1940)

Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het plafond vertoont ernstige schade aan de bepleistering.
- De deur van de ingebouwde kast ontbreekt.
- Er is vochtschade aan de binnenzijde van de voorgevel ter hoogte van de radiator.

N3 | Badkamer (straat)













Beschrijving

Wanden: De bepleisterde wanden zijn witgeschilderd. Ter hoogte van de douche en de lavabo werden kleine wandtegels aangebracht. (1986)

Ter hoogte van de nachthal is er een ingebouwde (linnen)kast met witgeschilderde paneeldeuren. (1902)

Haard: /

Plafond: Er is een witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten. (1902)

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)

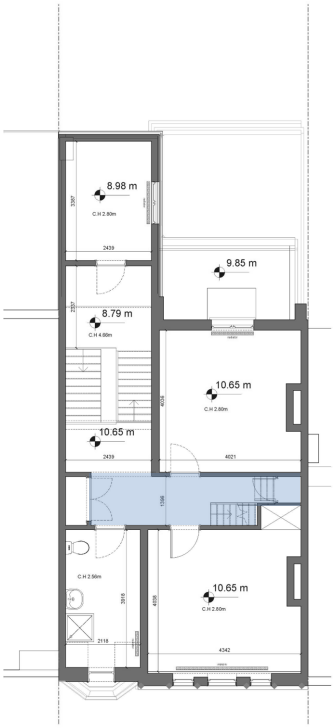
Deur: Er is een paneeldeur (1902) met een glas-in-lood (paars) paneel. (na 1940)

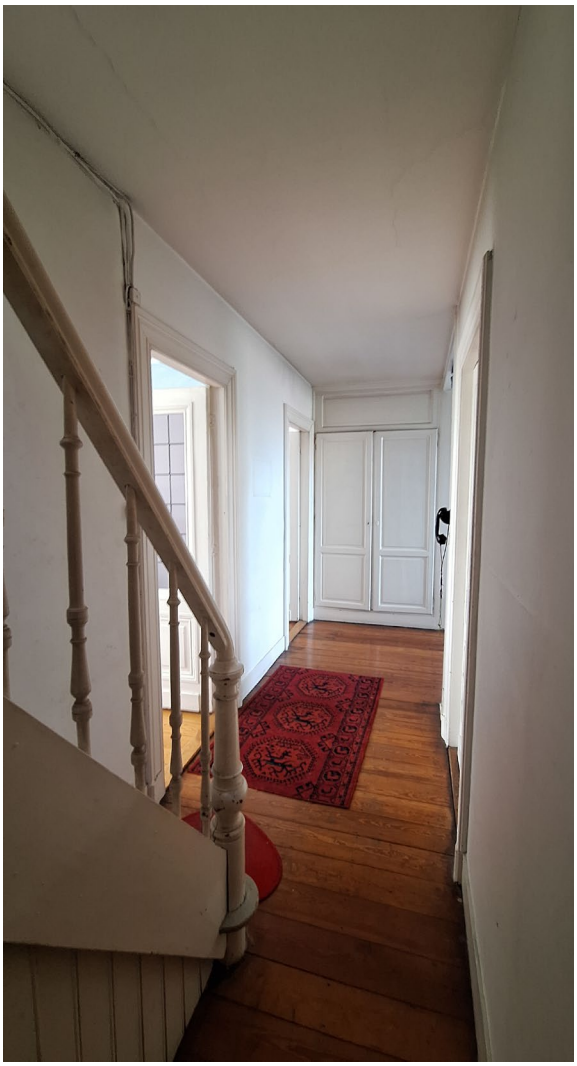
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.

N3 | Nachthal en zoldertrap (N4)













Beschrijving

Wanden: De bepleisterde wanden zijn witgeschilderd. (1902)

Ter hoogte van de nachthal is er een ingebouwde (linnen)kast met witgeschilderde paneeldeuren. (1902)

Haard: /

Plafond: Ter hoogte van de grote traphal zijn de plafondvlakken onderverdeeld en afgewerkt met lijstwerk, waaronder een tand- en kralenlijst. (1902)

Ter hoogte van het plafond (zolder) van de zoldertrap is er een daklicht. (1902)

In de smalle nachthal is een witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten.

Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)

Deur: Er zijn drie paneeldeuren (1902) met een glas-in-lood (paars) paneel. (Na 1940)

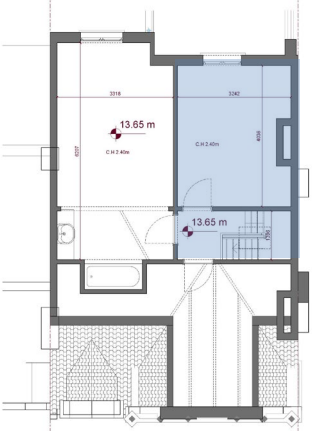
Trap: Er is een witgeschilderde houten smalle bordestrap naar de zolder. Onder de trap zijn er witgeschilderde ingebouwde kasten met geklampte deuren. (1902)

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond, trap en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- De plafonds vertonen barsten in de bepleistering.
- Er zijn heel barsten in het pleisterwerk van de wanden van de grote traphal.
- De constructie van het daklicht (zolder) is vervuild.

03.02.09.VIERDE VERDIEPING

N4 | Kamer (tuin)











Beschrijving

Wanden: De bepleisterde wanden zijn afgewerkt met een reliëfbehangpapier met houtvezels en daarna witgeschilderd. (Na 1954)
Haard: Er is geen schouwmantel aanwezig. De haard is bepleisterd en afgewerkt met de wanden.
Plafond: Het witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten heeft een moulure. (1902)
Vloer: Er ligt een naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)
Deur: Er is een witgeschilderde paneeldeur. (1902)
Trap: /

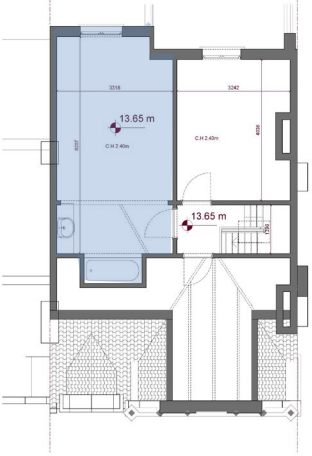
Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Het plafond vertoont ernstige schade aan de bepleistering en lijstwerk.
- Het aanwezige badkamer meubilair is erg verouderd, onbruikbaar en zwaar beschadigd.
- Er is geen centrale verwarming aanwezig.

N4 | Kamer met badkamer (tuin)















Beschrijving

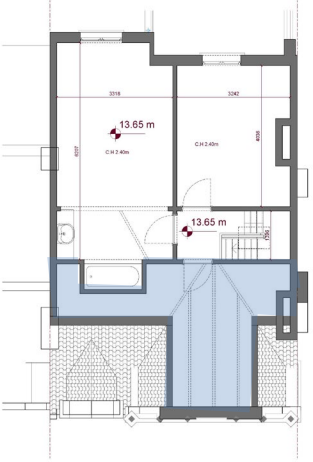
Wanden: De bepleisterde wanden zijn afgewerkt met een reliëfbehangpapier met houtvezels en daarna witgeschilderd. (na 1986) Er zijn enkele wanden waar de bepleistering ontbreekt. Hier zijn de bakstenen (18 x 8 x 5 cm) witgeschilderd.
De ruimte werd ooit vergroot met een nis voor een ligbad. (Na 1940)
Haard: /
Plafond: Het witgeschilderd bepleisterd plafond op rinkellatten heeft een moulure. (1902)
Vloer: Er ligt een grijs geschilderde naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)
Deur: Er is een witgeschilderde paneeldeur. (1902)
Trap: /

Schadebeeld

- Er ontbreekt pleisterwerk ter hoogte van enkele wanden aan de achtergevel.
- Het plafond vertoont ernstige schade aan de bepleistering en lijstwerk.
- Het badkamermeubilair is erg verouderd.
- Er zijn barsten, lacunes en onregelmatigheden in de plankenvloer.
- De naaldhouten planken vertonen lacunes.
- Het aluminiumraam is erg verouderd en sluit slecht/amper.

N4 | Zolder (straat)













Beschrijving

Wanden: De enkele bepleisterde wanden zijn witgeschilderd. Er zijn enkele wanden waar de bepleistering lacunes vertonen. Hier zijn de bakstenen (18 x 8 x 5 cm) witgeschilderd.
De ruimte werd ooit verkleind voor de creatie van een nis voor een ligbad. (Na 1940)
Haard: Er is geen sierhaard aanwezig. De schouw heeft vier metalen roetluiken. (1902)
Plafond: De houten dakconstructie (gordingen en kepers) met houten dakbeschot van het kleine zadeldak is zichtbaar. (1902)
Vloer: Er ligt een grijs geschilderde naaldhouten plankenvloer. (14 cm) (1902)
Deur: Er is een paneeldeur (1902) die langs de zijde van de zolder in verschillende kleuren geschilderd werd.
Trap: /

Schadebeeld

- De ruimte vertoont ter hoogte van de wanden, plafond en vloer een algemeen schadebeeld van oppervlaktevuil vanwege veroudering.
- Op verschillende plaatsen is afbladerende verf en pleister zichtbaar.
- De naaldhouten planken vertonen lacunes.

Het burgerhuis Sint-Jozef gelegen Cogels Osylei 68 is:

- beschermd als monument sinds 11 april 1984 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en artistieke waarde.
- is deel van de aanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek *Zurenborg: deel Berchem* sinds 10-01-1980.
- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed *Neogotisch burgerhuis Sint-Jozef* sinds 29-03-2019 vanwege zijn historische, architecturale en artistieke waarde.[42]

04.01 1980-1984: ERFGOEDWAARDEN BESCHERMINGSBESLUIT

Historische waarde

'Een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van een (maatschappelijke) ontwikkeling, gebeurtenis, figuur, instelling of landgebruik uit het verleden van de mens.'[43]

Architecturale waarde

'Een onroerend goed heeft architecturale waarde als het getuigt van een fase of aspect van de geschiedenis van de bouwkunst of de tuin- of de landschapsarchitectuur'. [44]

Artistieke waarde

'Een onroerend goed heeft artistieke waarde als het getuigt van het kunstzinnige streven van de mens in het verleden. De artistieke waarde omvat ook het vakmanschap; een bewuste handeling van de mens.'[45]

Het beschermingsdossier van het pand motiveert de bescherming als volgt:

'Het huis zogenaamd Sint-Jozef, gelegen Cogels Osylei nummer 68, is beschermd als monument omwille van zijn historische en artistieke waarde. Voorbeeld van een neogotisch burgerhuis van 1903 naar ontwerp van architect Van Not. Puntgevel met gebruik van neogotische elementen zoals spitsboog, maaswerk, kruiskozijnen en pinakels; gelegen in het beschermde stadsgezicht Zurenborg waarvan de Cogels-Osylei met haar diversiteit van bouwstijlen de meest merkwaardige is.' [46]

Het beschermingsdossier van het dorpsgezicht motiveert de bescherming als volgt:

'Het Berchemse deel van de wijk Zurenborg is beschermd als stadsgezicht. De wijk Zurenborg (Guldenvliesstraat, Leemputstraat, Velodroomstraat, Uitbreidingstraat, Cogels Osylei, Generaal Van Merlenstraat, Generaal Capiaumontstraat, Pretoriastraat, Transvaalstraat, Waterloostraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de: artistieke en historische waarde. in casu architectuurhistorische waarde'. [47]

[42] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/99145
[43] https://thesaurus.onroerenderfgoed.be/conceptschemes/WAARDETYPES/
[44] Ibidem
[45] Ibidem
[46] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/6730
[47] https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/6401

04.02 2025: ERFGOEDWAARDEN

Ongeveer een 40-tal jaar na de bescherming en na een in-situ-bezoek kunnen de erfgoedwaarden uitgebreider beschreven worden.

De *historische waarde* van het pand Sint-Jozef is gerelateerd aan de stedenbouwkundige waarde van het pand als onderdeel van de Cogels-Osylei in de Zurenborgwijk die op het einde van de 19e eeuw werd aangelegd. Het pand is een relict van de stedelijke uitbreiding, bouwmaatschappijen en het woon- en statussysteem van die tijd in Antwerpen/Berchem.
De bouwheer was de Antwerpse aannemer-landmeter Leander Peeters-Rombout die er zelf in woonde. De uitvoering van de werken was in handen van zijn vader, Lodewijk David (Louis) Peeters-Gowie.

De *architecturale waarde* van het pand Sint-Jozef is gericht op de geveluitwerking in een neogotische/eclectische stijl dewelke kenmerkend is voor de architecturale kwaliteiten van de straat en de wijk. De straat bestaat uit panden met een uitzonderlijk geconcentreerde, eclectische mix van stijlen uit de belle époque: art-Nouveau, neoclassicisme, neorenaissance, neobarok enz. Net zoals de andere panden heeft Sint-Jozef een rijke (neogotische) gevelornamentiek, natuurstenen gevelelementen, een beeldhouwwerk en een monumentale open erker/terras.
Het pand werd ontworpen door Edward De Not en bevat een beeld van 'Sint-Jozef' uitgevoerd door de beeldhouwer Jules Weyns. De woning kreeg een lage begane grond waar waarschijnlijk het kantoor van de Leander Peeters gelegen was. Daarboven kwam het 'schoon verdiep' en de eigenlijke woning die qua ruimteconcept traditioneel was opgebouwd met ruimten voor dienstpersoneel.

De *artistieke waarde* van Sint-Jozef ligt niet alleen in de rijke geveldecoratie en het beeld van Sint-Jozef uitgevoerd door Jules Weyns, maar ook in de interieurafwerking. Het interieur met het stucwerk/bossage van de inkom- en traphal (N0-N1), de monumentale houten trap (N0-N2), de paneeldeuren (met of zonder glas-in-loodpaneel uit na 1940), de salon (met erker) en de eetkamer met stucwerk, zuilen, marmeren schouwmantels en lincrusta lambrisering (N1), het origineel plafondstucwerk en marmeren schouwmantels (N1-N2) tonen de verschillende decoratieve details in een eclectische stijl. De woning was waarschijnlijk een soort 'showroom' waar voor de klanten van Peeters de verschillende interieurelementen en -materialen tentoon werden gesteld.

Ondanks dat de begane grond, de veranda op de eerste verdieping en de ruimten in de aanbouw (keukens en badkamers) gemoderniseerd werden doorheen de tweede helft van de 20e eeuw bleven de meeste originele interieurelementen tot op vandaag bewaard. Ook de voor- en achtertuin werden aangepast en is de originele ontwerp, beplanting en ijzeren afsluiting verdwenen. Hier zijn de erfgoedwaarden, tegenover de voorgevel en de algemene interieurafwerking, minder aanwezig zijn.

04.02 ERFGOEDWAARDEN OP PLAN AANGEDUID

De erfgoedwaarden worden in vier categorieën onderverdeeld en op een grondplan van bestaande toestand aangeduid.

Hoge monumentwaarde (Niet ingekleurde delen)
Positieve monumentwaarde
Indifferente monumentwaarde
Geen monumentwaarde



HOOFDSTUK 05 BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

Om de intrinsieke waarden van het monument 'Sint-Jozef' in de Cogels-Osylei 68 voor de toekomst te bewaren en te herwaarderen, worden in dit hoofdstuk concrete beheersdoelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen worden opgesteld in functie van de eerder onderzochte erfgoedelementen, -kenmerken en –waarden. De doelstellingen vormen een neutraal referentiekader die bij het beheer van de woning en als leidraad kunnen gebruikt worden.
Uit de doelstellingen worden een aantal maatregelen herleid die in hoofdstuk 6 zullen resulteren in een lijst der werken.

05.01 SWOT-ANALYSE

Een korte SWOT-analyse geeft al een eerste overzicht van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het pand.

Sterktes:

- Herkenbaar en intrinsiek onderdeel van de Antwerpse de Cogels-Osylei en Zurenborgwijk;
- Historische en artistiek gevelafwerking is nog aanwezig en werd samen met het dak recent gerestaureerd in 2017;
- Historische interieurafwerking is vooral vanaf de eerste verdieping/bel-étage (o.a. inkomhal, traphal, salon, eetkamer en slaapkamers op de verdiepingen) nog aanwezig

Zwaktes:

- Vervuiling en verwering van de achtergevel;
- De tuinmuur vertoont stabiliteitsproblemen;
- Verouderde technische installaties en leidingen;
- Scheuren en barsten in het pleisterwerk van het plafond, vooral op de derde en vierde verdieping;
- Het pleister- en/of verfwerk van de scheidingsmuren vertonen verschillende kleine barstjes;
- Bijna alle ruimten hebben sporen van gebruik en oppervlaktevuil door veroudering;
- Het centrale daklicht van de veranda is dichtgemaakt vanwege de aanbouw op de tweede verdieping;
- De aanwezigheid van een niet-historische en gebricoleerde aanbouw op de tweede verdieping aan de slaapkamer;
- De verouderde (niet-historische) keuken- en badkamermeubels;
- De installatie van een badkamer op de derde verdieping zorgde voor een verlaagd plafond op de tweede verdieping en een storende pvc-afvoerbuis doorheen de traphal;
- De aanwezigheid van het houten schuifraam op de begane grond vormt een storend element in het geheel van de historische achtergevel;

Kansen:

- Het interieur opfrissen en punctueel herstellen naar historische toestand;

- Heropenen van het daklicht in de veranda op de eerste verdieping;
- Restaureren van interieur met integratie van modern wooncomfort;
- Herwaarderen van de achtergevel door het verwijderen van de aanbouw op de tweede verdieping en het vervangen van het schuifraam om de begane grond;
- Kleur in het interieur brengen op basis van resultaten materiaaltechnisch (kleur-) onderzoek.
- Herstel van de tuinmuur;

Bedreigingen:

- Verdere ingrijpende verbouwingen en aanpassingen in het interieur.
- Verwaarlozing van het onderhoud van zowel het exterieur als interieur.

05.02 BEHEERSVISIE

Het pand Cogels-Osylei 68 moet na jaren gebruik voornamelijk opgefrist worden met een punctuele restauratie van de erfgoedelementen, een renovatie van de keuken en badkamers en een wederkerend nazicht en onderhoud. De beheersvisie voor de komende 24 jaar is dan ook vooral gericht op een algemeen herstel en renovatie van de woning. De voorgevel en de daken werden al in 2017 gerestaureerd dus de belangrijkste werken zijn voornamelijk gericht op het interieur van de woning. Hierbij dringt zich ook de integratie van modern comfort en energetische verbetering op, aangezien de laatste renovatie dateert van de jaren 1980.

De onderzoeksresultaten van de vorige hoofdstukken tonen aan dat voor het exterieur voornamelijk de achtergevel in een minder goede toestand is. De uitbreiding ter hoogte van de slaapkamer (N2) moet verwijderd worden om het originele volume van de woning en de gevelopening terug te herstellen. Bij deze ingreep zal het baksteenmetselwerk plaatselijk hersteld worden naar historisch model.
De voorgevel werd recent gerestaureerd, maar nog niet alle bestaande ramen werden energetisch verbeterd.

Vooraleer een interieurrestauratie uitgevoerd kan worden is het enerzijds nodig om materiaaltechnisch onderzoek uit te voeren om plaatselijk de originele kleurstelling van de wanden en plafonds op de eerste verdieping te onderzoeken en anderzijds om de verouderde technische installaties en leidingen te vervangen en waar mogelijk in de muren en plafonds in te werken. Bijkomend zullen er nieuwe badkamer- en keukenmeubilair geïnstalleerd worden om zo de woning terug het nodige hedendaags comfort te geven. Historische elementen zoals het gesloten daklicht en de originele tegels zullen waar dit mogelijk is teruggebracht worden in het interieur. De eventuele schade die tijdens deze werken aangebracht zal worden, zal terug hersteld worden naar de originele toestand van de wanden en plafonds.

De paneeldeuren, stucwerk, lambrisering, zuilen, pilasters, bepleistering, trap, marmeren sierschouwen, afwerking van inkomhal en houtenvloeren vormen dan ook een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarden van het pand. Voor de ‘opfrissing’ van het interieur wordt beoogd om deze originele elementen integraal te behouden en te restaureren. Elk historisch interieuronderdeel zal

eerst gecontroleerd worden, gereinigd en hersteld worden door een gespecialiseerde firma. Op basis van de onderzoeksresultaten van het kleuronderzoek zal overwogen worden waar en hoe de originele kleuren terug in het interieur gebracht kunnen worden.

Onafhankelijk van de specifiek herstellende ingrepen, zal op regelmatige tijdstippen zowel de toestand van het karkas als het interieur gecontroleerd, onderhouden en punctueel hersteld worden door het opstellen van een planning met terugkerende werken, richtlijnen en verbetering van de uitvoering ervan.

05.03 HOOFDDOELSTELLINGEN

Om de erfgoedwaarden van het pand te herwaarderen en de beheersvisie uit te voeren worden er vier hoofddoelstellingen opgesteld, namelijk het verwijderen van de uitbreiding aan de achtergevel ter hoogte van de tweede verdieping, het behoud en punctueel herstel van het interieur, het integreren van modern comfort en het herstel van de tuinmuren.

05.03.01 HD1: RESTAURATIE VAN KARKAS EN VERWIJDEREN VAN UITBREIDING OP TWEEDE VERDIEPING VAN ACHTERGEVEL

Ergens tussen de jaren 1954 en 1986 werd er ter hoogte van de slaapkamer op de tweede verdieping een uitbreiding gebouwd die toegang gaf tot de badkamer in de aanbouw. Deze uitbreiding met asbesthoudende leien zal verwijderd worden. Op deze manier wordt het originele volume van de originele pand en de achtergevel hersteld. Na het verwijderen van deze uitbreiding wordt de bepleistering van de gevel verwijderd. Op basis van de blootgelegde bouwsporen zal de gevelopening gedicht worden en het metselwerk punctueel naar historische toestand hersteld worden.
Bijkomend zal ook het schuifraam op de begane grond vervangen worden door een nieuw raam. Het ontwerp van dit raam zal aansluiten bij het bestaande ontwerp van het terrasraam ter hoogte van de veranda op de eerste verdieping.Ook het grijze aluminium-raam op de vierde verdieping wordt vervangen door een nieuw wit pvc-raam, gelijkend op het andere raam op de vierde verdieping. Er zijn geen originele ramen in de achtergevel meer aanwezig. De huidige ramen zijn vanaf de tweede verdieping allemaal witte pvc-ramen, dus op deze manier wordt er voor meer eenheid in het schrijnwerk van de achtergevel gezorgd.

Door de verwijdering van deze uitbreiding is het misschien mogelijk om de opening van het daklicht van de veranda te herstellen. Om dit daklicht te herstellen of te reconstrueren zal eerst nader onderzoek moeten plaatsvinden. Op basis van de onderzoeksresultaten zal er beslist worden of het wel of niet mogelijk is om het daklicht te herstellen. Indien wel, zal er een ontwerp voor een nieuw daklicht met respect voor de erfgoedwaarden van het pand gemaakt worden.

Bijkomend zal de vloer van het terras op de eerste verdieping waterdicht gemaakt worden, zodat de lek ter hoogte van het plafond van de begane grond opgelost kan worden. De terrasvloer zal naderhand naar bestaand model hersteld worden.

05.03.02 HD2: HERWAARDERING HISTORISCH INTERIEUR

Het interieur is in een verouderde toestand en moet hersteld en opgefrist worden. De vele verflagen hebben niet alleen de decoratie van het stucwerk laten vervlakken, maar ook de functionering van verschillende ramen gehinderd. Het geheel aan wanden, lambrisering, pilasters, zuilen, bossage, stucwerk en plafonds worden hersteld naar hun originele toestand om daarna met een nieuwe verflaag geschilderd te worden.
Dit geldt ook voor het binnenschrijnwerk en de ramen aan de voorgevel. De enkele ramen aan de voorgevel zullen in hun bestaande frame energetisch verbeterd worden.
De houten plankenvloeren blijven behouden en krijgen een algemeen onderhoud. Waar nodig worden ze punctueel hersteld. Ook de houten trappen krijgen naar bestaand model een algemeen onderhoud uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.
Indien er voldoende historische cementtegels beschikbaar zijn om zowel de originele tegelvloer in de keuken als de veranda te reconstrueren, zullen deze werken uitgevoerd worden.
In de veranda wordt de opening van het historisch daklicht hersteld. Aangezien het oude dakraam is slechte staat is wordt deze vernieuwd naar bestaand model (houten frame met gehamerd glas).
Rond 1986 werd op de derde verdieping een badkamer geïnstalleerd waardoor er een pvc-buis doorheen te traphal liep en er een verlaagd plafond kwam in de onderliggende ruimte op de tweede verdieping. Om de erfgoedwaarden van de ruimten in het hoofdvolume te herstellen, zal de badkamer van de derde verdieping verhuizen naar de kleine ruimte ter hoogte van de tweede verdieping van de aanbouw. In deze aanbouw is reeds de badkamer en de keuken geïnstalleerd. De schade aan het plafond en het lijstwerk in de traphal zal naar historisch model hersteld worden.
Alle werken zullen met zorg voor de originele toestand en de erfgoedwaarden door een gespecialiseerde firma uitgevoerd worden.

05.03.03 HD3: INTEGRATIE MODERN COMFORT

De technische installaties en leidingen zijn erg verouderd en moeten zowel voor de herwaardering van de erfgoedwaarden als het functioneel gebruik van het pand vernieuwd worden. De nieuwe installaties en leidingen zullen met respect voor de originele interieurafwerking in de muur geïntegreerd worden. De schade die hierdoor zou gecreëerd worden, zal terug hersteld worden naar de historisch toestand van de ruimten.

Op de locaties van de badkamers in de aanbouw zal nieuw meubilair geplaatst worden. Ook de keuken op de eerste verdieping zal vernieuwd worden. Om een betere verbinding met de veranda te kunnen maken, zal de opening van de muur tussen de keuken en veranda aangepast worden. De nieuwe opening wordt in dezelfde stijl als de bestaande originele deurlijst vervaardigd. Er zal zoveel mogelijk van de bestaande en originele deurlijsten behouden blijven en waar mogelijk ook herbruikt.

05.04 NEVENDOELSTELLINGEN

Naast de hoofddoelstellingen zijn er ook enkele nevendoelstellingen die gericht zijn op het herstel van de tuinmuren en het onderhoud van het pand en de tuin

05.04.01 ND1: HERSTEL VAN DE TUINMUUR

Sommige tuinmuren zijn in een onstabiele toestand en momenteel ook erg begroeid met klimplanten. Deze planten moeten eerste door een professionele firma verwijderd worden om daarna een juist schadebeeld te kunnen opmaken. Op basis van deze diagnose zullen de muren hersteld worden naar origineel ontwerp en daarna ook opnieuw gewit worden. Tijdens deze restauratiefase zal ook het ontwerp en de beplanting van de tuin vernieuwd worden.

05.04.02 ND2: ONDERHOUD EN PUNCTUEEL HERSTEL

Er worden voor de toekomst geen bijkomende werken aan het pand gepland. Er zal gefocust worden op het behoud en het onderhoud van de gerenoveerde toestand van het pand. (Toestand na de algemene restauratie en uitvoering van de hoofddoelstellingen) Voor het behoud van het pand is het noodzakelijk om regelmatig de gevel, de daken, de technische installaties en het interieur te onderhouden. Ter ondersteuning van het onderhoud zullen er wederkerende inspecties door Monumentenwacht uitgevoerd worden.
De toekomstige werken die zowel aan zowel de voor- als achtergevels, de daken en het interieur de komende 24 jaar uitgevoerd zullen worden, zullen steeds gebeuren met het behoud van de erfgoedelementen en -waarden. De historische ramen in de voorgevel zullen gerestaureerd worden. Al deze werken zullen uitgevoerd worden naar historisch en/of bestaand model en door gespecialiseerde firma's.

Verder zal er een onderhoudsplan opgesteld worden voor steeds terugkerende onderhoudswerken. (Zie lijst met werken in H6) Het is een praktisch plan in de vorm van een tabellenstructuur, dat zal aangeven welke werken, volgens welke graad van prioriteit en frequentie uitgevoerd worden. Het praktisch plan laat toe tijdig de nodige budgetten te reserveren of op te bouwen en de beschikbare middelen optimaal in te zetten door een rationele fasering of bundeling van aannemingen.

HOOFDSTUK 06 MAATREGELEN

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de te verwachten werkzaamheden in functie van de doelstellingen beschreven in Hoofdstuk 05. De beheersdoelstellingen worden hier geconcretiseerd in beheersmaatregelen en opgesplitst in eenmalige en wederkerende werkzaamheden. Eenmalige werkzaamheden zullen in de periode van de komende 24 jaar waarop dit beheersplan betrekking heeft slechts één keer uitgevoerd 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 wederkerende werkzaamheden zijn vooral gericht op het onderhoud van het pand en moeten dus meermaals uitgevoerd worden.

06.01 EENMALIGE WERKZAAMHEDEN

06.01.01 ANALYSE, MONITORING EN VOORONDERZOEKEN

- Stratigrafisch kleurenonderzoek op de muren, plafond, lambrisering, pilaren en ander binnenschrijnwerk in salon en eetkamer;
- Stratigrafisch kleurenonderzoek op de muren van de inkomhal.

06.01.02 BEHOUD EN HERSTEL VAN DE ERFGOEDWAARDEN

(1) Exterieur

- Behoud en onderhoud van de voortuin, achtertuin en tuinmuur;
- Plaatsen van een ultradunne dubbele beglazing in bestaande ramen begane grond en loggia van de voorgevel;
- Plaatselijk herstel van de schoorstenen, afsluitingen en dakwaterafvoer;
- Herstellen van het schrijnwerk ter hoogte van de sokkel aan de voorgevel;
- Restauratie van de voordeur;
- Nieuw raam op de begane grond aan de achtergevel;
- Herstellen van de achterdeur op de begane grond gericht op een energetische verbetering met behoud van origineel schrijnwerk;
- Nieuw raam (naar bestaand model) ter hoogte van de keuken op de eerste verdieping;
- Reconstructie van het dubbelvleugelraam op de tweede verdieping in de achtergevel;
- Punctueel herstellen van het metselwerk ter hoogte tweede verdieping in de achtergevel;
- Plaatsen van dubbelglas in het bestaand raam van de badkamer in de aanbouw;
- Verwijderen van het oude aluminiumraam en het plaatsen van een nieuw raam ter hoogte van de vierde verdieping in de achtergevel;
- Verwijderen van de uitbreiding op de tweede verdieping aan de achtergevel;
- Heropenen en plaatsen van een daklicht in de veranda (indien mogelijk);
- Herstellen van de waterdichting van de terrasvloer;

- Reinigen en herstellen van het metsel- en voegwerk van de achtergevel naar historisch en bestaand model;
- Herstellen van de tuinmuur;
- Herinrichten van de tuin.

(2) Interieur

- Herstel van het metselwerk, gewelf en afwerkingslagen in kelder;
- Vernieuwen van de technische leidingen in heel de woning;
- Herstellen van de schade voorkomend van de integratie van technische leidingen;
- Behoud, punctueel herstellen en herschilderen van de originele wanden, stucwerk en plafond;
- Behoud, punctueel herstel en herschilderen van het binnenschrijnwerk;
- Behoud, punctueel herstel en algemeen onderhoud van de plankenvloeren;
- Behoud, punctueel herstel en algemeen onderhoud van de trappen;
- Herinrichting van de keuken op de eerste verdieping;
- Verplaatsen van de bestaande badkamer op de derde verdieping naar de tweede verdieping van de aanbouw;
- Herinrichting van de badkamers in de aanbouw;
- Reconstructie van de tegelvloer in de keuken en veranda indien mogelijk.
- Herstellen van de historische opening van het daklicht/lichtstraat ter hoogte van de veranda/wintertuin en plaatsen van een nieuw dakraam naar historisch/bestaand model
- Herstellen van de schade voortkomend van de heropening van het daklicht in de veranda;

06.02 WEDERKERENDE WERKZAAMHEDEN

06.02.01 REGELMATIGE CONTROLE, ONDERHOUD EN SNEL HERSTEL GEBREKEN

- Op regelmatig tijdstip een inspectie van Monumentenwacht laten plaatsvinden;
- De goten regelmatig ruimen zodat een vlotte regenwaterafvoer gewaarborgd blijft;
- Regelmatige controle van opwaaiend lood, voegen boven loden slabben, aansluitingen van loden slabben;
- Buitenschrijnwerk controleren van sluitingen, vuil verwijderen uit sponningen, controle van stopverf, onderhouden van buitenschilderwerken;
- Onderhoud van het schilderwerk van de metalen onderdelen in de gevel;
- Onderhoud van de interieurelementen door wegnemen van vervuilingen, controle lichte scheuren en barsten, schilderwerk;

HOOFDSTUK 07 OPVOLGING

Het pand is privé-eigendom maar kadert wel in het grotere beschermde geheel van de Zurenborgwijk met heel wat uitstraling op cultureel en toeristisch vlak.
Ondanks dat het om een privéwoning gaat, is de eigenaar 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 bevoegde overheidsinstanties (Dienst Monumentenzorg Stad Antwerpen en Agentschap Onroerend Erfgoed) te overleggen ter voorbereiding van ingrepen aan het pand.
Het lidmaatschap bij vzw Monumentenwacht zal verdergezet worden en de inspectierapporten zullen opgevolgd worden.

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 zoals in hoofdstuk 3;
- 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? Enz…
- Een verwijzing naar de maatregel in het beheersplan;
- Indien van toepassing: de uitvoerder en de factuur;
- Foto’s van de werken voor en na.

HOOFDSTUK 08 BIJLAGE

Perimeter van het gebied waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt	Hoofdstuk 01.01
Lijst van geplande werkzaamheden	Hoofdstuk 08
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	Kleuronderzoek in de inkomhal Verslag Monumentenwacht

08.01 LIJST DER WERKEN

Maatregelen | Sint-Jozef - Cogels-Osylei 68	Eenmalige werken	Wederkerende werken	Vrijgesteld van toelating	Dringend | Binnen 1-6jaar	Op korte termijn | 6-12 jaar	Op termijn | Na 12-15 jaar
Analyse en monitoring						
Stratigrafisch kleuronderzoek in salon en eetkamer (N1)	■			■		
Stratigrafisch kleuronderzoek in de inkomhal (N0)	■			■		
Behoud en herstel: site						
Onderhoud van de voortuin (onkruid wieden, verwijderen mos..)		■				
Onderhoud van de achtertuin (onkruid wieden, verwijderen mos..)		■				
Restauratie van de tuinmuren		■				
Behoud, onderhoud en indien nodig punctueel herstel van de tuinmuren		■		■		
Verwijderen van asbestelementen	■			■		
Behoud en herstel: exterieur						
Daken						
Heropenen van het daklicht in de veranda (N1)	■			■		
Plaatsen van een nieuwe lichtkoepel in de veranda (N1)	■			■		
Nazicht en herstel van schoorstenen	■			■		
Plaatselijk herstel van roofing en rubber daken	■			■		
Vernieuwen van de afvoeren	■			■		
Beter toegankelijk maken van daken en goten	■			■		
Voorgevel						
Restauratie van de voordeur (N0)	■			■		
Bestaand schrijnwerk energetisch verbeteren met behoud van origineel schrijnwerk	■				■	
Bestaand schrijnwerk van de loggia energetisch verbeteren met behoud van origineel schrijnwerk (N1)	■				■	
Behoud en punctueel herstel van historisch hang- en sluitwerk en ijzeren elementen.	■			■		
	■					
Achtergevel						
Bestaand schrijnwerk van de achterdeur energetisch verbeteren met behoud van bestaand schrijnwerk (N0)	■				■	
Vernieuwen van het schuifraam naar een raam volgens veranda-model (N0)	■				■	
Verwijderen van de uitbreiding ter hoogte van de slaapkamer (N2)	■			■		
Herstellen van het metselwerk naar originele toestand na verwijdering van de uitbreiding (N2)	■			■		
Reconstructie van het dubbelvleugelraam (N2)	■			■		

	Het bestaand raam in de badkamer in de aanbouw energetisch verbeteren met behoud van bestaand schrijnwerk. (N2)						
	Verwijderen van aluminiumraam en plaatsen van nieuw wit pvc-raam ter hoogte van de zolder (N4)						
	Herstellen van de waterdichting van het terras (N1)						
	Reinigen en herstellen van metsel- en voegwerk van de achtergevel naar historisch model						
Behoud en herstel: interieur							
	Herstellen van het metselwerk en bepleistering in de kelder (N-1)						
	Vernieuwen en integreren van de technische leidingen op alle verdiepingen						
	Verwijderen en verplaatsen van de bestaande badkamer (N3) naar de ruimte van N2 in de aanbouw						
	Punctuele herstel van de schade van de integratie van de technische leidingen						
	Herstellen van de schade die voortkomt vanwege de heropening van het daklicht						
	Punctueel herstel en herschilderen van de wanden en bijhorende decoratief stucwerk						
	Punctueel herstel en herschilderen van de plafonds en bijhorend decoratief stucwerk						
	Punctueel herstel en herschilderen van het binnenschrijnwerk						
	Behoud en punctueel herstel van origineel hang- en sluitwerk						
	Herstellen en algemeen onderhoud van de plankenvloeren						
	Punctueel herstel en algemeen onderhoud de trappen						
	Reconstructie van de cementtegelvloer in keuken en veranda (N1)						
	Herinrichten van de badkamers (N2 en N3)						
	Herstellen van daklicht en plaatsen van nieuw dakraam in veranda						
	Herinrichten van de keuken (N1)						
	Verbinding tussen keuken en veranda versterken met nieuwe opening (N1)						
Algemeen onderhoud							
	Periodieke inspectie van Monumentenwacht		5j				
	Nazicht en onderhoud van het uitzicht en voegen van de natuurstenen		1j				
	Nazicht en onderhoud van het uitzicht en voegen van de bakstenen		5j				
	Nazicht en onderhoud van het leiendak		5j				
	Nazicht en onderhoud van de platte daken		5j				
	Nazicht, onderhoud en reiniging van dakgoten en afvoer		1/2j				
	Nazicht en onderhoud van beplanting in de tuin		1j				
	Nazicht, reiniging en onderhoud van het buiten- en binnenschrijnwerk (ramen, kroonlijst, bakgootbekleding..) gericht op houtwerk, verflagen, hechtingen, sluiting, beglazing, voegen…		1j				
	Nazicht en onderhoud van hang- en sluitwerk buiten- en binnenschrijnwerk		1j				

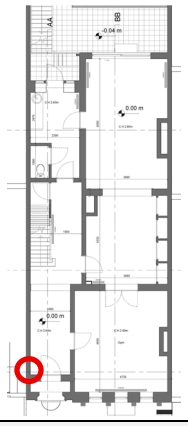
Opmerking: de maatregelenlijst op pagina 2 en 3 van het rapport van Monumentwacht wordt ook integraal overgenomen en dient als onderdeel van de lijst der werken beschouwd te worden.

08.02 TECHNISCHE FICHE KLEURONDERZOEK BOSSAGE INKOMHAL

Technische fiche onderzoek afwerkingslagen

1 Situering onderzoek

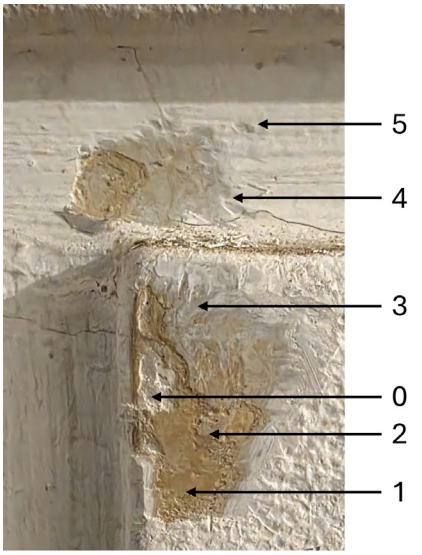
Adres	Cogels-Osylei 68 - Berchem
Locatie	N0 - Inkomhal
	Wand - Bossage



2 Stratigrafie

	nr.	materie	kleur	NCS-code
drager	0	Stucwerk	Wit	
afwerkingslagen	1	Verf (kalk)	Beige	S 2020-Y10R
	2	Verf	Beige	
	3	Verf	Lichtgrijs	
	4	Verf	Wit	
	5	Verf	Wit	
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			







3 Opmerking

		De 1e en 2e verflaag zijn erg gelijkend