

BEHEERSPLAN **ONROEREND ERFGOED**



Naam van het onroerend erfgoed :

Het 'Spiegelhuis'

Ligging:

Grote Markt 23, 3440 Zoutleeuw

Beschermingsbesluit :

'huis genaamd Spiegelhuis', beschermd als monument bij Koninklijke Prinsbesluit van 12 maart 1951.

deel van 'de Markt en de omliggende huizen te Zoutleeuw', beschermd als landschap bij Koninklijk besluit van 18 oktober 1973.

Deel van 'stadskern Zoutleeuw', beschermd als stadszicht bij Ministerieel besluit van 22 juni 1994.

Beheersplan opgemaakt door:

**architect Pieter Verheyden, Prins Albertlaan 30
3800 Sint-Truiden**

Opdrachtgever:

**Dhr en Mevr. Peeters, Ridderstraat 15
3440 Zoutleeuw**

Datum ter goedkeuring ingediend:

29 maart 2018

INHOUDSTAFEL

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied.....	02
2. Historische nota.....	03
3. Inventaris van de erfgoedelementen – huidige toestand	04
4. Beschrijving van de erfgoedwaarden	14
5. Visie op toekomstig beheer.....	16
6. Opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen.....	18
7. Voorstel van opvolging en evaluatie.....	21
8. Bijlagen.....	22

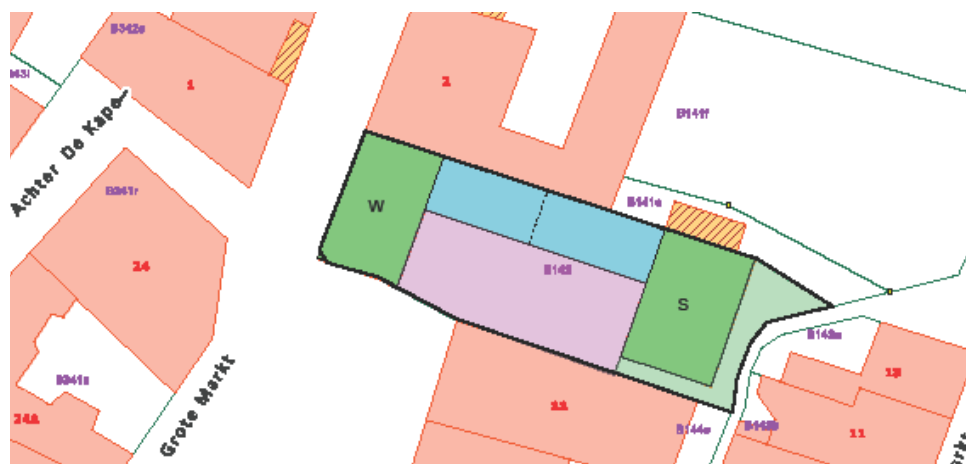
1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het onroerend erfgoed

De opmaak van dit beheersplan kadert in het opzet van dhr. en mevr. Peeters om dit pand, het Spiegelhuis, integraal te restaureren en renoveren met het oog op hoofdzakelijk een woonfunctie.

Het Spiegelhuis komt voor in analen en geschriften vanaf 1571 en zal vanaf dan historisch, architecturaal en esthetisch deel uitmaken van het waardevolle stadscentrum van Zoutleeuw.

Identificatie: Het historisch 'huis genaamd Spiegelhuis' (ook 'de Spiegel'), gelegen op de Markt 23 te Zoutleeuw werd beschermd als monument bij Koninklijke Prinsbesluit van 12 maart 1951. Sinds het Koninklijk besluit van 18 oktober 1973 maken perceel en gebouwen deel uit van de als landschap beschermde 'Markt en omliggende huizen' en zijn sinds het Ministerieel besluit van 22 juni 1994 deel uitmakend van 'stadskern Zoutleeuw', beschermd als stadszicht. Bij de erkenning in 1999 als werelderfgoed van de Sint-Leonarduskerk (in de reeks van belforten in België en Frankrijk) kwam het Spiegelhuis in de Unesco-bufferzone te liggen. Sinds 19 februari 2016 is de historische stadskern van Zoutleeuw vastgesteld als archeologische zone (zie plan op pag. 4 van bouwhistorische onderzoeksnota, bijlage 03)

Kadasternummer: 1^e Afdeling, sectie B, kad.nr 142.



Het doel van dit beheersplan is om een duidelijk beeld te vormen van de huidige staat van het historisch pand met bijgebouwen en een helder inzicht te schetsen in de beoogde restauratie- en renovatiewerken in functie van de nieuwe bestemming (zie *visietekst, H5*).

Het Spiegelhuis is eigendom van dhr. en mevr. Peeters-Verwimp, wonende Ridderstraat 15, 3440 Zoutleeuw

Aanvullende bijlagen:

Bijlage 01: kadasterplan met aanduiding van de afbakening en aanduiding verschillende onderdelen

2. HISTORISCHE NOTA

Het Spiegelhuis (pand 'De Spiegel') is gelegen in de archeologische zone 'Historische stadskern Zoutleeuw', in de provincie Vlaams-Brabant op de grens met de provincie Limburg. Met de middeleeuwse structuur, de gaaf bewaarde bebouwing en de Kleine Gete die het centrum doorkruist in open bedding heeft Zoutleeuw een bouwkundig waardevol uitzicht. Met de gotische en renaissance architectuur rond de historische Sint-Leonarduskerk en de Bogaerdenstraat bezit Zoutleeuw een zeer waardevol historisch centrum. De stadskern wordt op het gewestplan ingevuld als 'woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde'. De ruimere stadsomgeving als woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De oude spoorwegbedding als 'parkgebied'. De historische stadskern ligt volledig binnen de ankerplaats 'Valleien van Grote en Kleine Gete tussen Grimde, Budingen en Dormaal'. Door z'n sleutelpositie en als meest landinwaartse haven van de Schelde verleenden de hertogen van Brabant Zoutleeuw talrijke voorrechten hetgeen economische activiteiten bevorderde en de stad welvarend maakte. Vanaf 16^e eeuw raakte Zoutleeuw echter in verval door o.a. de Tachtigjarige Oorlog.

Deze historische evolutie wordt uitgebreider omschreven in het 'Bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek door Studiebureau Monumentenzorg bvba (zie bijlage 03 in Hoofdstuk 8).

Het spiegelhuis is gelegen aan de Grote Markt en bestaat uit een rechthoekig gebouw, dwars op het marktplein met een er loodrecht op aansluitende bijbouw en een tweede dwarsliggende schuur. De bijbouw werd doorheen de jaren uitgebreid en ingrijpend verbouwd tot het huidige volume. Vooral bij de verbouwingswerken in 1962 werd het grotendeels afgebroken en herbouwd inclusief het huidige plat dak met zware betonnen dakrand. De schuur, gelegen tegenover en evenwijdig met het woonhuis is een bakstenen constructie (witgeschilderd) met poort (oorspronkelijk groter) en deur en kan worden gedateerd tussen 1778 (Ferrariskaart) en 1841 (Atlas der buurtspoorwegen). Het pannendak op de minderwaardige spantconstructie werd vervangen door golfplaten (cementvezelplaten). Het complex werd, volgens diverse bronnen, in de 19^e en 20^e eeuw gebruikt als hoeve. Concrete gegevens over het vroegere gebruik van de woning zijn erg schaars.

De oudste datering van het Spiegelhuis zelf is van 1471, andere bronnen houden het op 1571, een datering die overeenkomt met de muurankers bovenaan de voorgevel. Het spiegelhuis is, zowel typologisch als qua materiaalgebruik, een uniek en in z'n exterieur redelijk ongeschonden voorbeeld van een 16^e eeuwse renaissancewoning. Het pand is sinds 1951 beschermd en heeft hiervoor minstens één restauratie gekend. In 1962 werden bij de restauratie door architect Van Mechelen vensteropeningen opengemaakt en voorzien van glas-in-loodramen, de kaleilagen verwijderd en werd het bijgebouw nagenoeg volledig gesloopt en herbouwd. Ook werd de hoek Grote Markt en Bogaerdenstraat intern verstevigd met extra metselwerk omwille van instabiliteit.

Door meerdere bouwingrepen doorheen de jaren zijn weinig concrete gegevens bewaard over gebruik en aanpassingen aan het pand waardoor er hierover verschillende interpretaties mogelijk zijn.

Aanvullende bijlagen:

Bijlage 03: Bouwhistorische onderzoeksnota Studiebureau Monumentenzorg bvba

3. BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen van het onroerend erfgoed (huidige toestand)

Algemene beschrijving/typering en ruimtelijke context

a. Opmetingsplannen bestaande toestand (met aanduiding van beschreven erfgoedelementen)

Bijlage 02: opmetingsplannen bestaande toestand

- Grondplannen gelijkvloers, tussenverdieping en 1^e verdieping
- Verticale snedes/gevels aan koerzijde

b. Beschrijving van de verschillende elementen

1. Woonhuis

Gekend als Spiegelhuis is het een redelijk ongeschonden (exterieur) voorbeeld van een 16^e eeuwse renaissancewoonhuis, opgetrokken uit baksteen en zandsteen (speklagen). Afgaande op de muurankers in de geveltop is het gedateerd 157(1?). Volutengevel met twee verdiepingen voorzien van kruisvensters (restauratie 1962), de bekroning is verrijkt met ionische pilasters op klassiek getinte voetstukken, geprofileerde gordellijsten en voluten met sier- en loofwerkmotieven. Hoge natuurstenen sokkel met kwarthollijst. Hoeknis voor heiligenbeeld (te restaureren) onder uitgewerkt baldakijn. In de gevel van de Bogaerdenstraat zijn enkele ramen dichtgemetseld en andere uitgebroken tijdens restauratie van 1962. Gevel aan koerzijde is relatief gesloten met 5 ramen, waarvan één kruisraam en deur met natuurstenen lijst. Dakbedekking in natuurlieën met oversteek.





Spiegelhuis dd. 1971



Detail poortpenant dd. 1951



Het Sint-Antoniusbeeld dat zich bevond in de hoeknis vormt met het Spiegelhuis één historisch geheel. Zowel beeld (in bezit van pandeigenaar) als nis zijn sterk gedegradeerd en aan restauratie toe.



Interieur: dit is eind 19^e eeuw, begin 20^e eeuw en in 1962 sterk gerestaureerd en heringericht. De aanwezige tussenverdieping, de trap, lichte wanden en deuraanpassingen zijn hiervan voorbeelden.

Historisch waardevolle interieurfragmenten zijn:

- de oudste schoorsteenmantel: onder 19e/begin 20^e eeuwse mantel zit oudere schoorsteenmantel (gelijkvloers)
- bepleisterde plafonds (met troggewelfjes) op verdieping lichtblauw gekaleid
- binnendeuren op gelijkvloers (1) en verdieping (2)
- vloertegelfragmenten in woonruimte gelijkvloers (vloer zelf wrsch. vernietigd)
- vakwerkmuur met leemvulling 1e verdieping
- gekaleide bakstenen muur gelijkvloers
- geprofileerde ankerbalken



Zicht op troggewelfjes 1^e verdieping

2. Stalling/bijbouw

Tussen woonhuis en schuur bevindt zich een lagere bijbouw die tot enkele jaren geleden vooral als woning was ingericht. Bij de restauratie van 1962 werd deze bijbouw grotendeels afgebroken en met uitzondering van enkele muurfragmenten, tegen de bestaande gemeenschappelijke muur heropgebouwd met nieuwe vloeren en plat dak in beton. Onder de huidige bijbouw vermoeden we de aanwezigheid van een oude waterput (cfr vorige functie als stalling), die zal worden vrijgelegd. Bij ontmanteling werd duidelijk dat van de stallingmuren weinig overblijft met enige erfgoedwaarde. De bijbouwmuren zijn grotendeels heropgemetseld bij de verbouwingswerken van 1962.



3. Binnenkoer met smeedijzeren toegangspoort: Alle toegangen (deuren en schuurpoort) geven uit op de koer waarrond woonhuis, bijbouw en schuur gelegen zijn. Nu is de binnenkoer verhard met kasseistenen, aflopend naar de schuur toe. De huidige smeedijzeren toegangspoort met gemetselde steunen dateert van na 1980. Van de oudere toestand zijn er foto's.



4. Schuur: deze bestaat uit bakstenen buitenmuren en één bakstenen tussenmuur tot aan verdiepingsniveau. De noordzijde is herbouwd tot lage stallingen met betonnen tussenvloer, de zuidelijke zijde nog met houten tussenvloer op ca. 4m hoogte. De vrij zwakke spantconstructie steunt af in de kopmuren en op de tussenmuur. De noordelijke kopmuur buikt zo'n 30cm uit en is onstabiel. Diverse scheurvorming is aanwezig in het metselwerk. De schuurpoort werd verlaagd en versmald. Naast (zuidelijk) en achter (oostelijk) het schuurvolume is er een smalle ruimte, aflopend naar oostkant toe en deels overdekt waarbij de zuidelijke ruimte sporen toont van lage bedaking.

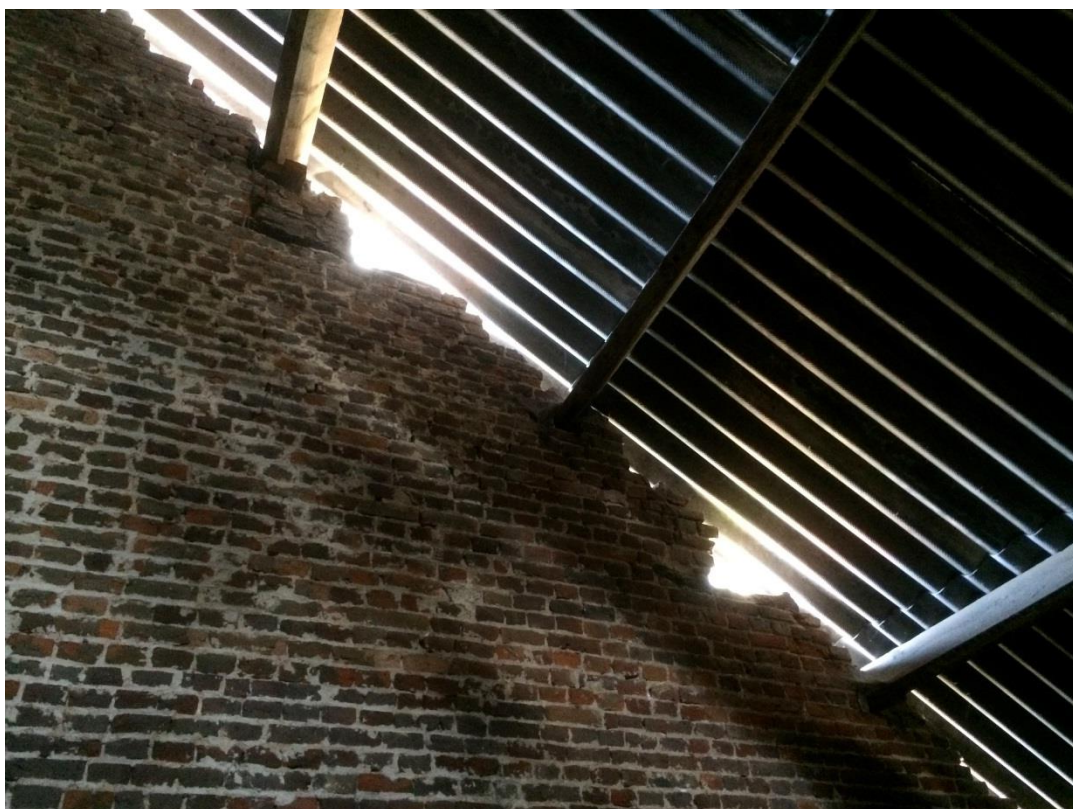


Schuurgevel met verkleinde poort.





schuurruimte met verbouwde spantconstructies en golfplaten



c. Diagnosenota

1. Woonhuis

a. Exterieur/bouwschil

De geveldelen in baksteenmetselwerk en natuurstenen speklagen, plint, deur- en raamdorpels en –lijsten alsook de decoratieve elementen vertonen verwerking en degradatie, vooral aan muurvoet en geveltop (trapgevel met decoratieve profilering). Stabilisatie en verankering bovenste zone kopgevel en reiniging, aanwezige scheuren inbinden, herstellen verzwakt voegwerk, natuursteenherstel en –vervanging (breuk, verwerking, profielverlies) zijn binnen korte termijn uit te voeren.

Het zadeldak met leibekleding, loden slabben, zinken hemelwaterafvoer, bovendaks metselwerk (kopgevel en schoorsteen) is als geheel zichtbaar gedegradeerd (broze leien, dunne zinkslabben, verzakte hanggoten, loszittende aansluitingen) zodat een integrale vervanging noodzakelijk is. Bij de restauratie van het dak, dat wordt uitgevoerd als Sarkingdak dient rekening gehouden te worden met de huidige verdiepte aansluiting op beide kopgevels + dakoversteek. De dakstructuur is vooral ter hoogte van de muuropleg (muurplaten) te stabiliseren en te verankeren vermits de muurplaten verzwakt zijn en onvoldoende samenhang hebben met de muurkoppen.

Vezelcementen schoorsteenpijp (in onbruik) is te verwijderen.

Buitenschrijnwerk is algemeen in vrij goede staat: enkele aangetaste raamdelen aan vervanging toe en zwambehandeling, glas-in-loodherstel, behandeling en controle/herstel hang-en sluitwerk zijn nodig na gedetailleerde inventarisatie. Het buitenschrijnwerk is dus te behouden in combinatie met plaatsing van voorzetramen aan binnenzijde.

b. Interieur

De overgebleven waardevolle interieurelementen bevinden zich in zodanige staat dat ze zeker te behouden zijn. De gekaleide muur zijde inkomdeur kan worden ontdaan van gipsoverpleistering in functie van herkalieiwerk. De binnendeuren zijn in vrij goede staat, alsook de ankerbalken. De troggewelfjes op de 1^e verdieping zijn vrij intact zoals ook de lemen tussenwand (vakwerkstructuur). De oude vloerbeplanking op zolder is onregelmatig aangetast en beschadigd zodat behandeling en herstelling nodig zijn. De zolderspanten zijn grotendeels intact en worden behandeld en hersteld. De oorspronkelijke schoorsteenmantel is nog aanwezig maar is momenteel overbouwd met latere aanpassingen die bij de restauratie zullen worden verwijderd.

Onder de natuurstenen vloer van de zitruimte (haard) zijn restanten van de oudere vloer aanwezig: vloer in gebakken vloertegels.

2. Bijbouw

Exterieur/bouwschil/interieur

Constructie uit 1962 die volledig wordt afgebroken. Oud muurdeel met ontlastingsboogjes (zwak voegwerk, gemeenschappelijke muur) en vermoedelijke restant van de waterput worden hierbij respectievelijk geconserveerd en vrijgelegd. Deze bijbouw sluit aan op Spiegelhuis en schuur en is opgebouwd uit baksteen en betonnen vloeren en dakvlak (plat dak met overstekende dakrand).

3. Schuur

a. Exterieur/bouwschil

De dakbedekking in vezelcement golfplaten (incl. zinkwerk) is te verwijderen en wordt vervangen door een pannendak en nieuwe zinken hemelwaterafvoeren.

De bakstenen muurdelen vertonen scheuren, uitvallend metselwerk (dakaansluiting) en sterke buikvorming (overhellende noordgevel) hetgeen stabilisatie, hermetiselwerk, verbinden van ankers met dakstructuur en vloerstructuur (nokbalk, gordingen, muurplaten, ankerbalken) nodig maakt. De dakstructuur met centrale spantconstructie is niet erg waardevol want te licht geconstrueerd en gedimensioneerd (met latere aanvullingen) en te zwak om een nieuw dak te dragen: is te herbekijken in functie van aanpassing/vervanging.

b. Interieur

De bakstenen muren en de vloeren zijn door grondvocht, opstijgend en doorslaand vocht verzwakt. Ook zichtbaar uitbloeiende zouten zijn aanwezig. Vochtwerking, deels hermetiselen, ontdoen van cementering en bijkomende stabiliteitswerken dringen zich op. De huidige stabiliteit en samenhang (scheuren) is ten gevolge van scheuren en dimensionering onvoldoende om de nieuwe dakstructuur te dragen. De oude balkenvloer aan poortzijde is nader te onderzoeken op aantasting door insecten want wel waardevol als zoldering.

Aanvullende bijlagen:

- Bijlage 02: opmetingsplannen bestaande toestand
- Bijlage 03: Bouwhistorische onderzoeksnota Studiebureau Monumentenzorg bvba
- Bijlage 07: Inspectieverslag Monumentenwacht

4. BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED

Het Spiegelhuis is sinds 19 februari 2016 gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern Zoutleeuw' en werd op 12 maart 1951 beschermd als monument omwille van de artistieke, oudheidkundige en geschiedkundige waarde. Sinds 18 maart 1973 maakt het gebouw deel uit van 'Markt en omliggende huizen' die bij KB werden beschermd als landschap omwille van de historische, esthetische en wetenschappelijke waarde. De stadskern van Zoutleeuw werd bij MB van 22/06/1994 beschermd als stadszicht omwille van de historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde. Bij het opnemen van de Sint-Leonarduskerk in de lijst van UNESCO werelderfgoed in 1999 kwam het Spiegelhuis eveneens in de bufferzone (026) te liggen (zie ook toelichtingen in bouwhistorisch onderzoek, bijlage 03).

Het Spiegelhuis komt voor in analen en geschriften vanaf 1571 en zal vanaf dan historisch, architecturaal en esthetisch deel uitmaken van het waardevolle stadscentrum van Zoutleeuw.

De erfgoedwaarden opgesomd in de beschermingsbesluiten, worden niet verder omschreven in deze besluiten. Op basis van het bouwhistorisch onderzoek kunnen wij de erfgoedwaarden als volgt duiden:

Historische en architectuurhistorische waarde (zowel als monument als deel van het landschap en het stadsgezicht)

Het Spiegelhuis is gelegen binnen het stadscentrum dat een hoge concentratie aan bouwkundig erfgoed heeft, met name gotische en renaissance architectuur rond de Sint-Leonarduskerk en in de Bogaerdestraat. Het Spiegelhuis is, typologisch en in z'n materiaalgebruik, een uniek en redelijk ongeschonden voorbeeld van een 16^e eeuwse renaissancewoonhuis. De etymologische naam 'De Spiegel' maakte, net zoals in andere oude steden, deel uit van een hele reeks kleurrijke namen van de huizen op de Grote Markt van Zoutleeuw. Twee restauraties, resp. in 1860 en 1962, hebben het woonhuis grotendeels in z'n oorspronkelijke staat weten te consolideren, los van te dateren ingrepen aan gevels en raampartijen. Het interieur is slechts deels in originele staat, een gevolg van opeenvolgende verbouwingen. Diverse historische bouwsporen geven aanleiding tot conservatie en reconstructie in combinatie met hedendaagse invulling. De bijbouw (voorheen stallen) werd hierbij herbouwd ifv woonfunctie/garage waarbij het lessenaardak plaats ruimde voor een plat dak. De schuur werd gaandeweg louter gebruikt als opslagruimte maar behield hierbij wel z'n originele volume. Het beeld van de H. Antonius (hoeknis) verwijst mogelijk, naast die als patroonheilige tegen de pest e.a., ook naar schipbreuk waar Zoutleeuw tussen 12 en 16^e eeuw de meest landinwaartse haven was met een grote welvaart door o.a. de lakennijverheid.

Artistieke (monument) en esthetische (landschap) waarde

De U-vormige inplanting van de drie bouwdelen (hoofdhuis, bijbouw en schuur) is onlosmakelijk verbonden met de erfgoedwaarde van de Markt in de historische stadskern. Omwille van z'n typologie als agrarisch complex binnen het stedelijk weefsel van Zoutleeuw en als historisch en esthetisch (beeld)bepalend onderdeel van het beschermd landschap en stadszicht is de bescherming ervan als onroerend erfgoed verantwoord. Vooral de opvallende kopgevel met de natuurstenen speklagen en geprofileerde geveltop, gericht op de Sint-Leonarduskerk, vormt het sluitstuk aan de noordzijde van de Markt van Zoutleeuw.

Archeologische waarde (vastgestelde archeologische zone)

De historische stadskern waarin het Spiegelhuis prominent aanwezig is, bestrijkt een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning en bebouwing binnen de stedelijke grenzen.

De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Het Spiegelhuis is gelegen binnen de oude kern van Zoutleeuw, waardoor de kans op archeologisch bodemmateriaal groot is.

Aanvullende bijlagen:

Bijlage 03: Bouwhistorische onderzoeksnota Studiebureau Monumentenzorg bvba

Bijlage 06: Spiegelhuis Zoutleeuw, natuursteen in het parement. Michiel Duser

5. Onderbouwde VISIE op het TOEKOMSTIG BEHEER van het onroerend erfgoed

Deze visietekst geeft toelichting bij de richting die de eigenaar met dit onroerend goed wil uitgaan voor de komende 20 jaar.

Twee restauraties, resp. in 1860 en 1962, hebben het woonhuis grotendeels in z'n oorspronkelijke staat weten te consolideren, los van te dateren ingrepen aan gevels en raampartijen. Het interieur is slechts deels in originele staat, een gevolg van opeenvolgende verbouwingen. Diverse historische bouwsporen geven aanleiding tot conservatie en reconstructie in combinatie met hedendaagse invulling. De bijbouw (voorheen stallen) werd hierbij herbouwd ifv woonfunctie/garage waarbij het lessenaardak plaats ruimde voor een plat dak. De schuur werd gaandeweg louter gebruikt als opslagruimte maar behield hierbij wel z'n originele volume.

De beoogde beheersdoelstellingen worden hierbij beschreven in voorbereiding op de aanvraag van een restauratiepremie en in functie van een verantwoord beheer in de erop volgende jaren.

De **hoofddoelstelling** omvat het bouwfysisch in orde brengen van Spiegelhuis (beschermd als historisch pand) en schuur (beschermd als stadszicht).

De huidige staat van deze gebouwen vertoont divers bouwfysisch verval zoals blijkt uit het rapport Bouwfysisch en Materiaaltechnisch Onderzoek door studiebureau Monumentenzorg bvba (bijlage 03) en het verslag van Monumentenwacht (bijlage 06).

Het Spiegelhuis zal qua exterieur vooral een materiaaltechnische restauratie ondergaan waarbij de sterk gedegradeerde gevel- en dakmaterialen worden gereinigd, hersteld en/of vervangen (bakstenen, natuursteen, voegwerk, goten, schouwen, dakleien,...), dit om voor het geheel maximaal in de erfgoedwaarde te behouden en valoriseren (hoofddoelstelling). Het voortschrijven van de geschiedenis met een aangepaste woonbestemming is hiertoe de beste garantie.

In het interieur worden de 20^e eeuwse aanpassingen kritisch bekeken en waar nodig verwijderd. Hierbij wordt naast historische valorisatie en restauratie ook met de nieuwe bestemming (**nevendoelstelling**) als woonfunctie rekening gehouden. In het kader van stedelijke verdichting en met respect voor de erfgoedwaarde (zie H4) leent het geheel zich met een minimum aan ingrijpende exterieuraanpassingen tot invulling als co-housing (schuur) of tot een kangoeroewoning-concept. Om de historische ruimtes van het woonhuis maximaal te kunnen respecteren is een organisatorische (woonfuncties) koppeling op beide niveau's met de bijbouw zinvol en aangewezen. De grondige verbouwingen van de bijbouw geven ruimte om hier de woonfuncties te voorzien die het historisch woonhuis zouden belasten (keuken, badkamer, technische ruimtes). Door het organiseren van deze ruimtes in het Spiegelhuis zelf zou de nevendoelstelling (nieuwe bestemming) de revalorisatie/restauratie als hoofddoelstelling in het gedrang brengen. De schuur daarentegen, die haar oorspronkelijke agrarische functie verloren is, kan een eerder autonome invulling (woonfunctie) krijgen binnen het historisch stadsweefsel. De mogelijk tweede ontsluiting via de Varkensmarkt kan hierbij als optie onderzocht worden, onder voorbehoud van stedenbouwkundige vergunning en/of toelating van Onroerend Erfgoed. De hoofdontsluiting van het Spiegelhuis aan de Marktzijde gebeurt via de koer met smeedijzeren poort.

De bijbouw die in de jaren '60 tot '80 drastisch werd verbouwd en buiten de waterput en deels de gemeenschappelijke muur met aanpalend pand (baksteenmetselwerk met ontlastingsboogjes) zijn er geen bouwhistorisch waardevolle delen meer aanwezig. De waterput wordt vrijgelegd en als artefact zichtbaar gemaakt, het historisch muurdeel wordt geconsolideerd maar omwille van constructieve, thermische en akoestische redenen niet in het zich behouden. Verder wordt de huidige bijbouw vervangen door een nieuw volume dat teruggrijpt naar het oorspronkelijk bouwprofiel met lessenaardak inclusief oversteek. Voor de

daken van bijbouw en schuur zullen vlakke, grijze dakpannen gebruikt worden die aansluiten bij het leiendak van het Spiegelhuis. De bijbouwgevel wordt in een materiaal uitgevoerd zodat dit verbindend volume met lessenaardak aansluit bij de aanpalende bakstenen gevels van Spiegelhuis en schuur (ontdaan van witte verf).

De toepassing van zonneënergie, het uitvoeren van de bijbouw als passiefwoning (skeletbouw) en het verwarmen op basis van o.a. een warmtepomp passen in het ecologisch en aan de huidige normen beantwoordend uitvoeren van deze restauratie -en aanpassingswerken.

De schuur wordt casco gerestaureerd waarbij het grote zadeldak en de buitenmuren bouwfysisch worden verbeterd (vervat in het beoogde restauratiedossier).

De zijmuurtip in het verlengde van de gemeenschappelijke muur wordt tot op een hoogte van 3m gedemonteerd wegens onstabiel en wordt heropgebouwd.

De opgaande muren met uitzondering van deze aan de koerszijde, worden bekleed met pannen. Waar het metselwerk wordt behouden en aan de binnenzijde zichtbaar blijft, is een isolatie aan de buitenzijde in combinatie met een beschieting met pannen een esthetisch en bouwfysisch goede oplossing die teruggrijpt naar bestaande historische voorbeelden. Deze muurdelen zijn tevens niet zichtbaar binnen het stadszicht vanop de Markt.

De ruimtes tussen schuur en aanpalende panden waren vroeger overdekt en worden terug als fietsenstalling, wc en bergruimte bestemd, waar ook de regenwatertank een plaats krijgt. De zone achter de schuur (parallel met stadsbeek) blijft open.

Vanwege de historische waarde van deze site (gelegen in de middeleeuwse kern van Zoutleeuw) kunnen bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Deze kunnen bestaan uit (funderings)resten van oudere bewoning, (afval)kuilen of andere archeologische vondsten. Daarom dient voorafgaand aan het uitvoeren van graafwerkzaamheden contact opgenomen te worden met Onroerend Erfgoed om te bespreken of (en zo ja) welke archeologische maatregelen nodig zijn.

Indien er geen archeologische begeleiding voorzien wordt, maar er toch archeologische resten aangetroffen worden, dan dienen deze gemeld te worden bij Onroerend Erfgoed volgens Onroerenderfgoedbesluit art. 5.1.1. en 5.1.2.

6. OPSOMMING van de WERKZAAMHEDEN

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
EENMALIGE RESTAURATIEVE WERKEN			
Dakrestauratie Spiegelhuis: demontage bestaande leien en latten; nieuwe dakopbouw van natuurleien op latten/isolatie/bebording/kepers (Sarkingdaktype); behandeling, herstel en reconstructie daktimmer (spantconstructies); verankering; dakranden/aansluitingen; bovendaks schoorsteenmetselwerk; loodwerk, zinkwerk, hemelwaterafvoeren (zinken hanggoten en afvoerbuizen); verwijderen vezelcementen schoorsteenpijp. Herstel en reconstructie van dakspanten waar onvolledig en/of aangetast.	x		
Gevelrestauratie pand Spiegelhuis: geheel van restauratie-ingrepen aan baksteenmetselwerk, natuursteen, smeedwerk (ankers) en bovendakse schouw: reiniging, conservatie, herstel, muur- en scheurstabilisatie, vervanging, reconstructie, voegwerk (verwijderen cementvoegen, hervoegen kalkvoegmortel) en schilderwerk (smeedwerk).	x		
Restauratiewerk aan het buitenschrijnwerk (houtherstel/houtvervanging/behandeling/glas-in-lood herstel) en uitvoering van nieuwe schrijnwerkgehele (reconstructie van toegemetseld raam, voordeur koerzijde) en van voorzetramen (binnenzijde glas-in-loodramen), hang-en sluitwerk.	x		
Interieurrestauratie pand Spiegelhuis: - Ontmantelingen in functie van herstel ruimtelijke eenheid voor de eind 19^e eeuwse ingrepen (tussenvloer met wanden, trap, recente tegelvloeren, tussenwand met dressing 1^e verdieping - Demontages van houten vloerdelen in functie van historische reconstructie en aanpassing. Te behouden zones herstellen, behandelen en deels verdwenen zones reconstrueren. - Conserverende restauratie van vakwerkwand met leemvulling 1^e verdieping. - Restauratiewerken aan te behouden interieurdelen (bv. troggewelfjes, historisch schrijnwerk, vloeren, deuren) - Herstellen van verdwenen, te bewijzen, interieurfragmenten (bv. vloeropbouw, kaleiwerk) - Vrijleggen van oude, overbouwde schoorsteenmantel: demontage latere toevoegingen en herstel/reconstructie te behouden geheel.	x		
Dakrestauratie schuurvolume: Golfplaten, latten, kepers verwijderen en vervangen door pannendakopbouw (sarkingdaktype, houten bebording) met dakranden en hemelwaterafvoer (hanggoten en afvoeren in zink). Structurele draagconstructie (spanten, gordingen) van dak: behandelingen, houtherstel, verankering.	x		

Gevelrestauratie schuurvolume: structureel baksteenherstel, stabilisatie (scheurvorming, verzwakt metselwerk, profielvorming), opstijgend vocht, reiniging en voegwerken. Reconstructie koergevel schuur: poortopening naar origineel profiel met buitenschrijnwerkinvulling	x		
Bijbouw tussen Spiegelhuis en schuur: de vrijlegging en reconstructie waterput met restauratie eventueel historisch metselwerk waterput vallen binnen de beschermingszone. Gewelfde kelder: noodzakelijke herstellingen, verfwerk en drooglegging, enkel in functie van behoud.	x		
Pleister- en schilderwerken interieur: deels herstel oud kaleiwerk, deels met kalkverf (vakwerkwand met leemvulling). Schilderwerk aan te behouden historische deuren (3 stuks). Kaleiën van de troggewelfjes gelijkvloers en 1 ^e verdieping Behandelingen van historische vloeren	x		
Heraanleg van de koerruimte: herstelling kasseistenen ifv uitvoering nutsleidingen en bij schade door verzakkingen. Verwijderen van 20 ^e eeuwse aanpassingen (steunen inkompoort, muurtjes)	x		
Restauratie beeld St-Antonius met hoeknis (ZEN-monument)	x		
EENMALIGE RENOVATIE WERKEN (voorstel van werken, onder voorbehoud van stedenbouwkundige vergunning en/of toelating van Onroerend Erfgoed)			
Nieuwe toevoegingen aan interieur Spiegelhuis: Dakvlakken uitvoeren als Sarkindak (geïsoleerd) Nieuwe trap van gelijkvloers tot zolder en toegang tot gewelfde kelder, ingebouwd toilet (gelijkvloers) en bureauvlak (1 ^e verdieping). Integrale vernieuwing van verlichting, elektriciteit, sanitair, alarm en verwarmingsinstallatie.	x		
Grondige verbouwing (demontage en heropbouw) van bijbouw tussen Spiegelhuis en schuur: enkel de vrijlegging waterput en restauratie eventueel historisch metselwerk vallen binnen de beschermingszone. Interieurrenovatie bijbouwvolume: tussenvloeren, tussenwanden, vloeropbouw gelijkvloers, isolatie en afwerkbouw. Sanitaire voorzieningen, trap en binnenschrijnwerk, electriciteitswerken, ventilatie- en verwarmingsinstallatie, inrichting voor woonfuncties. Verbinding met Spiegelhuis op twee niveau's in functie van de organisatorische samenhang als woonfunctie.	x		
Isolatiewateren Spiegelhuis: - isolerende vloerplaten op de oude zoldervloer vermits de zolder zelf niet wordt geïsoleerd. - Vloeren gelijkvloers: isolatie ifv vloerverwarming - Voorzetramen met isolerende beglazing	x		
Nieuw buitenschrijnwerk in Spiegelhuis, bijbouw en schuur - dakramen in resp. daken van Spiegelhuis en schuur - integraal nieuwe buitenramen en buitendeuren bijbouw	x		
Interieurrenovatie schuurvolume: tussenvloeren, tussenwanden, vloeropbouw gelijkvloers, isolatie en afwerkbouw. Sanitaire voorzieningen, trap en binnenschrijnwerk, electriciteitswerken, ventilatie- en verwarmingsinstallatie, inrichting voor woonfuncties.	x		

Vrijmaken van de zone tussen schuur en aanpalende percelen: deels overdekt, deels als buitenruimte in te richten: vloerwerken, dakconstructie/dakdichting, schrijnwerkgehele.	x		
TERUGKERENDE ONDERHOUDSWERKEN			
Inspectie- en onderhoudswerken aan gevels, buitenschrijnwerk, daken en goten/afvoeren van het Spiegelhuis en de schuur: - Inspectie en onderhoud van uitvallend voegwerk, staat van de geprofileerde natuursteen - Buitenschrijnwerk: inspectie en onderhoud van onderdorpel/steenlijst (op houtrot) en glas-in-lood (op loodbreuk, glasbreuk), staat van de houtbehandeling en aansluiting op dagkanten (natuursteen/baksteen) - Dakvlakken: inspectie van de natuurleien, loden en zinken aansluitingen, koppelingen afvoerbuizen en hanggoten en onderhoudswerken indien en waar nodig. - Nazicht op mogelijk nieuwe scheurvorming in metselwerk - Inspectie en mogelijk onderhoud van keramische vloertegels, binnenschrijnwerk (schilderwerk, vernis-of boenwerk), kaleiwerk van de historische muurdelen, behandeling van de in zicht blijvende historische houten vloerdelen - Inspectie van de gewelfde kelder op vochtinsijpeling en mogelijke onderhoudswerken in functie hiervan. - Inspectie en onderhoudswerken aan de dakspanten op zolder: preventieve of curatieve behandeling tegen houtrot of aantasting door insecten. Na de restauratiewerken zal er een meer gedetailleerd onderhoudsplan worden opgemaakt, als beheersdraaiboek voor de eigenaar, met: toe te passen producten (voegsamenstelling, kaleiproduct, houtbehandelingen, ...), aanbevolen frequentie van nazicht of eventueel herstel,...		1x om de 3 jaar	Onderhoudswerken of plaatselijke herstelwerken die worden uitgevoerd zonder materiële/visuele impact of uitgevoerd met materialen en kleuren cfr. de bij de restauratie van OE toegestane producten, vereisen geen toelating of zijn vrijgesteld van toelating.
Inspectie door Monumentenwacht (periodiek)		1x om de 5 jaar	

7. Manier en tijdstip van OPVOLGING

Opvolging restauratie- en onderhoudsdoelstellingen aan het Spiegelhuis:

Omwille van de staat van onbewoonbaarheid op gebied van de noodzakelijke woonkwaliteitseisen (geen elektriciteit, verlichting, verwarming, keuken en sanitair) en omwille van de noodzaak tot behoud van dit cultuurhistorisch belangrijk pand is een dringende restauratie nodig. De huidige eigenaars wensen de woonfunctie als hoofdbestemming te behouden, zij het aangepast aan de huidige wooneisen.

Volgend op de goedkeuring Beheersplan en stedenbouwkundige aanvraag zal de restauratiefase aanvangen. Gedurende deze werkzaamheden zal er minstens wekelijks worden vergaderd en via werfverslagen worden gecommuniceerd met de buitendienst van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze gedateerde verslagen omvatten de voortgang van de werken incl. fotomateriaal en technische fiches. Indien gewenst/noodzakelijk wordt de inspecteur O.E. op de werf uitgenodigd.

Voor wat betreft de onderhoudswerken en bestemming-gerelateerde aanpassingen wordt een voortgangsrapport opgesteld om de aard van de werken, waar ze worden uitgevoerd, datum en resultaat in beeld te brengen.

Van zodra de restauratiewerken zijn afgerond (bij voorlopige oplevering, ten laatste 6 maanden na beëindiging werkzaamheden) zal in functie van administratieve afhandeling en inhoudelijke goedkeuring een eindverslag worden opgesteld met as-built dossier en post-interventiedossier en worden ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Hier zal, omwille van de staat als waardevol historisch pand, de onderhoudsplanning worden vastgelegd voor de erop volgende jaren. Tijdens en na de restauratiewerken kan deze planningslijst verder worden gepreciseerd op basis van voorschrijdende inzichten.

In functie van een gedetailleerde opvolging behoort een 5-jaarlijkse inspectie met rapport door Monumentenwacht tot deze onderhoudsplanning. Dit 5-jaarlijks inspectieverslag zal telkens worden bezorgd aan Onroerend Erfgoed, samen met een kort verslag van de onderhouds- of herstelmaatregelen die men genomen heeft de afgelopen 5 jaren.

8. BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)	Bijgevoegd (nummering!)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		BIJLAGE 01
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Zie hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	x	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	x	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	x	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	x	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	x	
Opmetingsplannen bestaande toestand		BIJLAGE 02
Extra bijlage: Bouwhistorisch onderzoek Spiegelhuis Studiebureau Monumentenzorg bvba		BIJLAGE 03
Extra bijlage: stratigrafisch kleur-onderzoek Spiegelhuis Studiebureau Monumentenzorg bvba		BIJLAGE 04
Extra bijlage: detailonderzoek historische schouw		BIJLAGE 05
Spiegelhuis Zoutleeuw, natuursteen in het parement. Michiel Duser		BIJLAGE 06
Inspectieverslag Monumentenwacht		BIJLAGE 07