Opdrachtgever

Gemeentebestuur Stad Zottegem
Administratief Centrum Sanitary
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 Zottegem

Beheersplan voor het beschermd monument

Fabrieksgebouw Sanitary Underwear Company SA met hoofdgebouw, schouw en scheepsstoomketel

Besluit nummer 2805 d.d. 03-01-1995

Gustaaf Schokaertstraat 7
9620 Zottegem

Beheersplan opgemaakt door Architect Thierry Ferfers
Geraardsbergsesteenweg 31/7, 9860 Oosterzele - Landskouter

Datum ter goedkeuring ingediend op 27/11/2018

0. Inhoudstafel

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied
   a. Aanleiding en doel van het beheerplan
   b. Identificaties
   c. Juridische informatie en beleidsintenties

2. Historische bouwkundige en landschappelijke nota
   a. Landschappelijk en bouwkundig historisch onderzoek

3. Inventaris Erfgoedelementen
   a. Algemene omschrijving en ruimtelijke context
   b. Beschrijving van de verschillende elementen

4. Beschrijving van de erfgoedwaarden

5. Visie op toekomstig beheer

6. Opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen
   a. Tabel Bouwkundige werkzaamheden
   b. Tabel Landschappelijke werkzaamheden

7. Voorstel van opvolging en evaluatie

8. Bijlagen

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied

a. Doel van het beheerplan

Dit beheerplan beoogt:

- Het uitwerken van een management draaiboek met ondersteunende en conserverende maatregelen voor de gebouwen en de directe omgeving van de Sanitary site.
- Een visie te vormen voor een passende omgevingsaanleg.

b. Identificaties

Bescherming als Monument

Benaming

Ministerieel beschermingsbesluit nummer 2805, 3-01-1995
Ministerieel besluit houdende bescherming als monument, het fabrieksgebouw van de "Sanitary Underwear Company S.A." uit 1909 met inbegrip van het hoofdgebouw, de octogonale fabrieksschouw in betonmetselwerk, een Lancashire-scheepsstoomketel "Usines de Jumet" uit 1909.

Adres

Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 Zottegem

Kadastrale gegevens

Toestand op 8/06/2017
Kadasternummer grootte in ca/m² status/*benaming*
1ste afdeling Zottegem, sectie A, Perceelnummer 428s

Inventaris

Bedrijfsgebouw Sanitary Underwear Company S.A. **(**ID: 9386)

Beschermd als Stadsgezicht

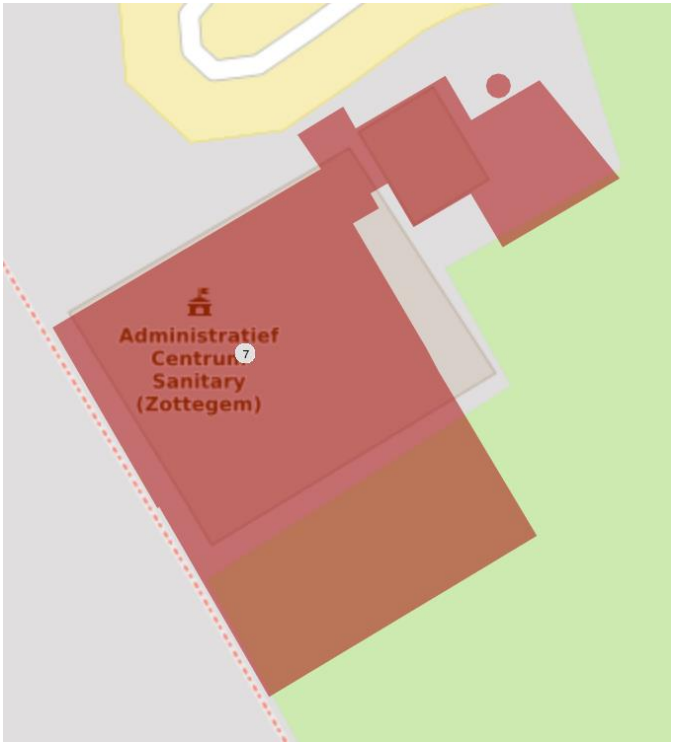
Benaming

Koninklijkbesluit nummer 1626, 22-05-1981
Worden beschermd als stadsgezicht overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische waarde
- het stadscentrum van Zottegem, gevormd door de Markt als kern met de daarbij aansluitende straten, zoals afgebakend op bijgaand plan.

Situering stadsgezicht



Afbakening waarvoor beheersplan wordt opgemaakt



Eigendomssituatie

Het beschermde perceel is eigendom van de Stad Zottegem

Algemene foto's



Boven: oostgevel toren met schouw en paviljoen
Hiernaast: westgevel toren
Hier onder: zicht op oorspronkelijke betonstructuur





c. Juridische informatie en beleidsintenties

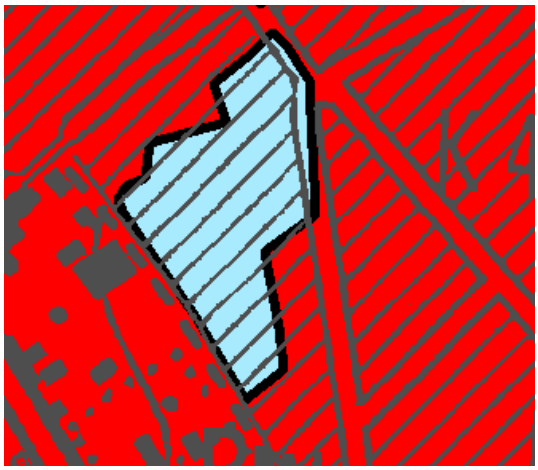
Vlaams beleid



CODE

Beschermd Monument:	bruinpaars
Beschermd Stad- & Dorpsgezicht:	groenblauw
Archeologische zone:	zwart gearceerd.

Gewestplan



CODE
0201 Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met cultureel – historische en/of esthetische waarde: gearceerd blauw
0101 Woongebied met cultureel – historische en/of esthetische waarde: gearceerd rood
0100 Woongebied: rood

Stedelijke beleid

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

In werking sinds 22 april 2004
De enige vermelding in het GRS die verwijst naar de Sanitary site beschrijft de mogelijkheid om op het naastliggend perceel van sociale woningen en een parking te voorzien.

(VER)NIEUWBOUW VAN WONINGEN OP TERREINEN DIE NU NOG EEN ANDERE BESTEMMING HEBBEN EN DIE GESCHIKT ZIJN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE WOONBESTEMMING. DIT KAN O.A. BETEKENEN:
Het betreft hier het realiseren van inbreidingsprojecten in het stedelijk gebied of in de kernen van het buitengebied op sites waarvan de bestaande functie achterhaald is.
Voor Zottegem wordt het project Sanitary aangehaald. Deze oude industriële site wordt herbestemd, waarbij naast het onderbrengen van een aantal stedelijke (administratieve) functies ook de realisatie van een aantal appartementen wordt voorzien.
De stad Zottegem heeft dus een zeer duidelijke woonbehoefte op sociaal vlak. Gezien de huidige situatie ligt een inhaalbeweging voor de hand. Berekend vanuit de 5%-richtlijn, wordt de sociale woonbehoefte tot 2007 als volgt vastgesteld:
= 507 (5% van 10.312)
= 507 - 314 (gerealiseerde projecten)
= 193 bijkomende sociale woningen tegen 2007 of gemiddeld 19 woningen per jaar over een periode van 10 jaar
Momenteel zijn volgende sociale projecten in uitvoering of in opmaak :
- project Sanitary
GRS ZOTTEGEM – RICHTINGGEVEND GEDEELTE 26 (verder niet meer vermeld) EEN PARKEERBELEID VOEREN IN HET CENTRUM
Parkeren vormt een onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit van de stad. Bij het creëren van parkeergelegenheid moetworden gelet op het aanbod, situering en aard van het parkeren. Een goede aanduiding van de verschillende parkings vanaf de invalswegen is van groot belang teneinde onderbenutting tegen te gaan. Langparkeren wordt voorzien op parkings aan de randenvan het winkelgebied (o.a. openbaar domein Egmontkasteel, Molenstraat, Vestenstraat). Door de aanleg van de twee nieuwe parkings, aan het project Sanitary en in de Vestenstraat, is het centrum van Zottegem in alle richtingen voorzien van randparkings.

BPA Sanitary

Het plan voorzag aan de oost- & zuidkant ruimte voor een stedelijk plein met voetgangerszone. Aan de west- & noordzijde voorzag men parking, groen en openbare wegenis. Het plan op de volgende bladzijde wordt aangepast door een RUP met de situering van het project “Cultuurcentrum”. Hierin zal ook een nieuwe visie gegeven worden over de inrichting van de buitenruimtes.


LEGENDE
Begrenzing BPA
Art. 1 Openbare wegenis
Art. 1A Openbare wegenis voor voetgangers en occasioneel pannekoekverkeer
Art. 1B Stedelijk plein
Art. 2 Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
Art. 3 Zone voor openbaar groen
Art. 4 Woonzone - Hoofdgebouw
Art. 5 Woonzone - Sociale huisvesting
Art. 6A Woonzone - Bijgebouwen
Art. 6B Gebouwen met centrumfunctie; Bijgebouwen - Stadstuin
Art. 7 Zone voor koeren en hovingen
Art. 8A Zone voor autoberglaatsen
Art. 8B Zone voor autoberglaatsen ingericht door stadsbestuur
Art. 9 Privéparkeerstrook
Art. 10 Beschermd monument
Gesloten gevelwand
Zuidstr.
Burg.f.De Meyerstr.
Sint-Annastraat
Gustaaf Schockaertstraat
Meerlaan
Kazernstr.
Trapstraat
Molenstraat
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE/STAD ZOTTEGEM
BPA SANITARY
ZOTTEGEM
DEFINITIEF ONTWERP
OPDRACHTGEVER
COLLEGE VAN BURGEMEESTER
EN SCHEPENEN VAN DE STAD ZOTTEGEM
ONTWERPER PROJEKTBUREAU SIGNA NV
BESTEMMINGSPLAN
OPMERKINGEN
DATUM
DOSSIERNR. 04.893
DATUM JUNI 2001
SCHAAL 1/500
OPP. BPA 3ha 95a 40ca
PLANNR. 1

2. Historische nota

Alle onderstaande informatie die geen specifieke bronvermelding krijgt in de tekst heeft als bron 1/ De historische nota van het definitieve restauratiedossier uit 2000 van arch Thierry Ferfers.

2.1 Algemene context

Reeds in de middeleeuwen was de Gentse - in tegenstelling tot het Brugse dat zich meer op luxegoederen en verhandelen richtte - een textiel producerende regio. De textielindustrie was een sector die zich traag industrialiseerde. Daar katoen volledig moest worden ingevoerd - de inlandse coproductie was te verwaarlozen - speelde de lokalisatiefactor geen motorfunctie.

Door de Belgische onafhankelijkheid verdween de beschermde markt der Nederlanden en dienden de Vlaamse textielproducten zich te richten op afzetgebieden die o.a. werden beheerst door de meest geavanceerde industrie van die tijd, de Britse industrie. De strijd was ongelijk, de katoenindustrie was niet opgewassen tegen de Britse productieprocessen die hoge kwaliteit leverden tegen een lage prijs. Het produceren van hogere kwaliteitsproducten tegen een lagere kostprijs was het groeimiddel om de concurrentieslag in de afzetgebieden te winnen t.o.v. de Britse productie. En waar was er dus meer te leren dan in Engeland zelf. De Sanitary Underwear Company S.A. werd opgericht door Joseph Schockaert naar voorbeeld van Britse gelijkaardige industriële investeringsmodellen. De aanwezigheid van de nodige investeringsmiddelen, een (eerder familiale) investeringszin en een lange productietraditie vormde de voedingsbodem voor dit industrieel experiment.
De S.A. John Cockerill gold in die tijd als het modelvoorbeeld van geslaagde industriële investeringen.

De Sanitary Underwear Company S.A. werd naar dit economisch investeringsmodel opgericht. Los van de in moeilijkheden verkerende textielproductie met zijn traditionele grondstoffen werd hier een bedrijf geplaatst met hoogwaardiger grondstoffen in het bezit van revolutionaire technologie, eigen elektrische verlichting en machines gekoppeld aan stoomturbines. Het architecturale kader waarbinnen dit alles gerealiseerd werd streefde ernaar om prestigieuze uitstraling te verbinden met nieuwe hoogwaardige productie.
De keuze voor hoogbouw kan binnen dit kader gesitueerd worden.

2.2 1909: start Sanitary Underwear Company

De naam " Sanitary Underwear Company ", in de volksmond " De Sanitary ", verklaart dat het gaat om een textielfabriek die zich gespecialiseerd had in ondergoed (*).
Echter wanneer men de geschiedenis van de Sanitary uit de doeken wil doen, kan men niet voorbij aan het verhaal van het pioniersbedrijf Schockaert-Smeets, die vooral bekend was als bonnetterie: het betreft hier kleine en grotere textielwaren, zoals wollen kousen en sokken, mutsen, dassen, handschoenen, pullovers, gilets, slipovers, japonnen en blouses.
(*) Gekende merken geproduceerd na 1930 zijn o.s. Ribconfort en Avion)

Onder impuls van Joseph Schockaert en met financiële inbreng van de Zottegemse families Schockaert, Van Steenberge en De Wilde, de Luikse familie Baar-Lechartier en een Londense breigoedgrossier, Downings Ltd., werd in 1909 de Sanitary Underwear Company gebouwd aan de Paddenhoek (= de latere Gustaaf Schockaertstraat) (Bron: website stad Zottegem). Dit initiatief werd genomen naar voorbeeld van enkele gelijkaardige succesvolle Waalse industriële initiatieven, de inbreng van een op lange traditie gestoelde investering en het kapitaalsbeheer van het Belgische bankwezen.



Straatbeeld van de Gustaaf Schockaertstraat (1930)

Bij het van start gaan werd ingenieur Herbert De Puyseleere, gehuwd met Berthe, de dochter van Gustaaf Schockaert, aangesteld als directeur. Het bedrijf was aanvankelijk opgericht om ondergoed te produceren voor Engeland en het Gemenebest, wat dan ook zijn Engelse naam verklaart, en werkte aanvankelijk weinig voor de inlandse markt. Door zijn specifieke activiteiten was de Sanitary aanvullend en weinig concurrentieel tegenover het Schockaert-moederbedrijf.

Ongetwijfeld is de aanwezigheid van "all-round" ingenieur, Herbert De Puyseleere de sleutel tot het succes van het bedrijf: hij had niet alleen de know-how voor het uitbouwen van een textielfabricatie, hij was ook de ontwerper van de architectuur van de fabrieksgebouwen.



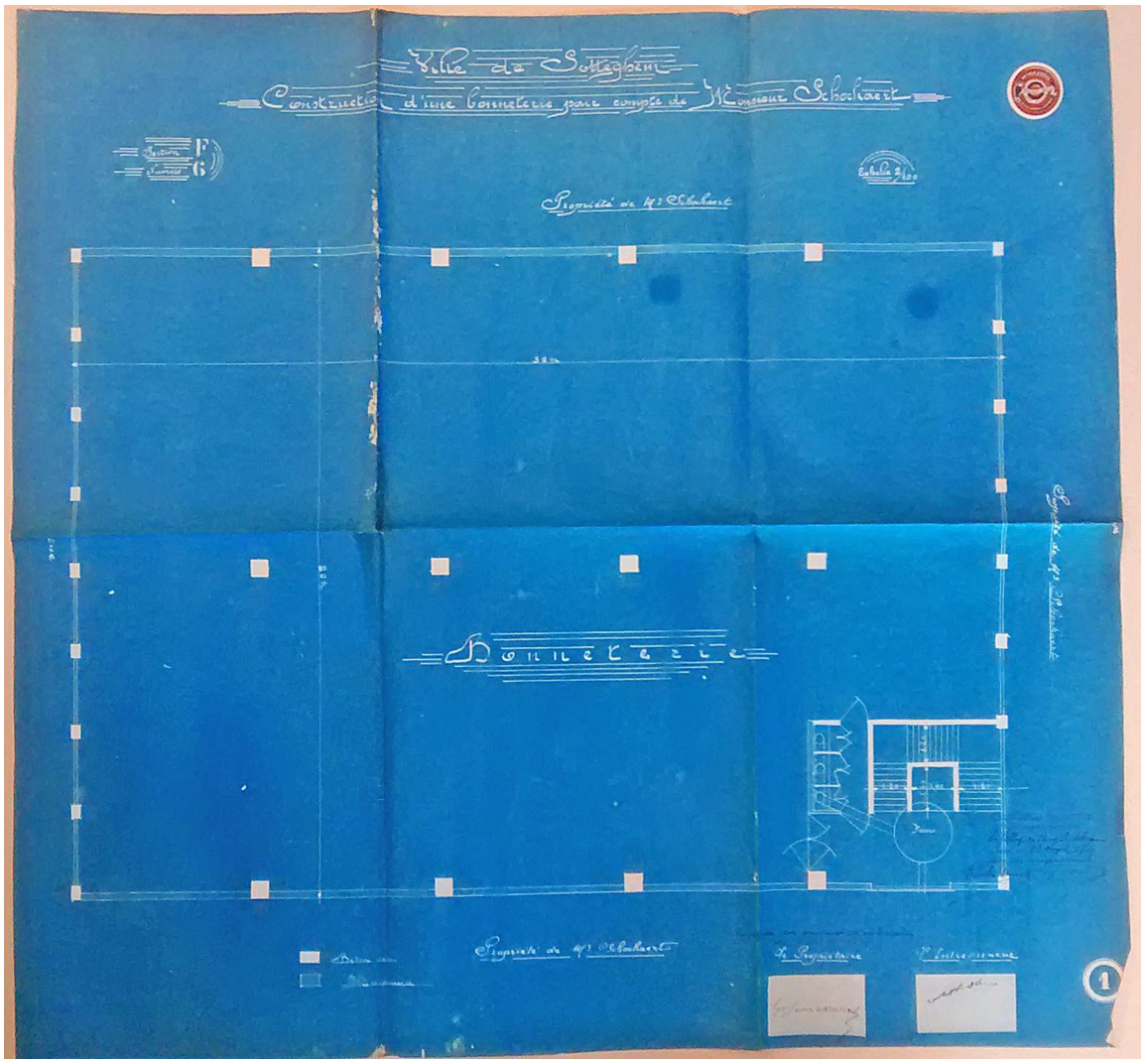
Advertentie uit 1936

Vermoedelijk bezorgden eerdere studiereizen naar Engeland de initiatiefnemer het nodige inzicht en kennis om dit initiatief uit te bouwen. Bovendien had hij ook het vereiste zakentalent: bijvoorbeeld is gekend dat toen er in de jaren 25- 30 geen werk was hij het Kanaal over stak en terug kwam met de nodige bestellingen. De spoorwegverbindingen met Brussel - Oostende (Engeland) en Kortrijk (Frankrijk) waren primordiaal voor de export van het bedrijf daar de eindproducten bedoeld waren voor grotere buitenlandse markten zoals het Britse Gemenebest en zodoende quasi geen regionale afzetmarkt beoogden. Daar de omgevende industrieën zich meer richten op vlas en katoen was de Sanitary, door zijn hoogwaardige producten zoals, wol, zijde, satijn, damast (en later nylon), een soort " Flanders technology " (*) avant la lettre. De Sanitary was op het moment van de realisatie een regionaal voorbeeld van het economisch gedachtegoed in de Belle – Epoque cultuur uit Parijs, Londen en Brussel. Zeer innovatief en tegelijkertijd schokkend door zijn vooruitstrevende architecturale vormentaal; een op eigen kracht verlichte hoogbouw uittorent boven de stad. Het industriële complex te Zottegem werd een uitstraling van de Belle Epoque maatschappij op Europees niveau. De architecturale uitstraling zowel als de productieconceptie wijzen op het vooruitstrevende van de gehele opzet. In die zin kan de initiatiefnemer de Puyseleere bekeken worden als een grensverleggend wereldburger binnen een klassenmaatschappij.

(*) ***Flanders Technology International (F.T.I.)*** *was in de jaren tachtig en negentig een tweejaarlijkse technologiebeurs in Gent, opgezet door de Vlaamse Executieve (later Vlaamse Regering). De beurs kaderde binnen de DIRV-actie (Derde Industriële Revolutie in Vlaanderen), waarvan het masterplan was uitgetekend door Kris Rogiers in het VEV (nu VOKA).*

2.3 Het bouwkundig – architecturale kader

Los van de in moeilijkheden verkerende textielproductie met zijn traditionele grondstoffen werd hier een bedrijf geplaatst dat werkte met hoogwaardiger grondstoffen en in het bezit was van revolutionaire technologieën; eigen elektrische verlichting en machines gekoppeld aan stoomturbines. Het architecturale kader waarbinnen dit alles gerealiseerd werd streefde ernaar om prestigieuze uitstraling te verbinden met deze nieuwe hoogwaardige productie.
In die zin kan de keuze voor hoogbouw ook geïnterpreteerd worden.



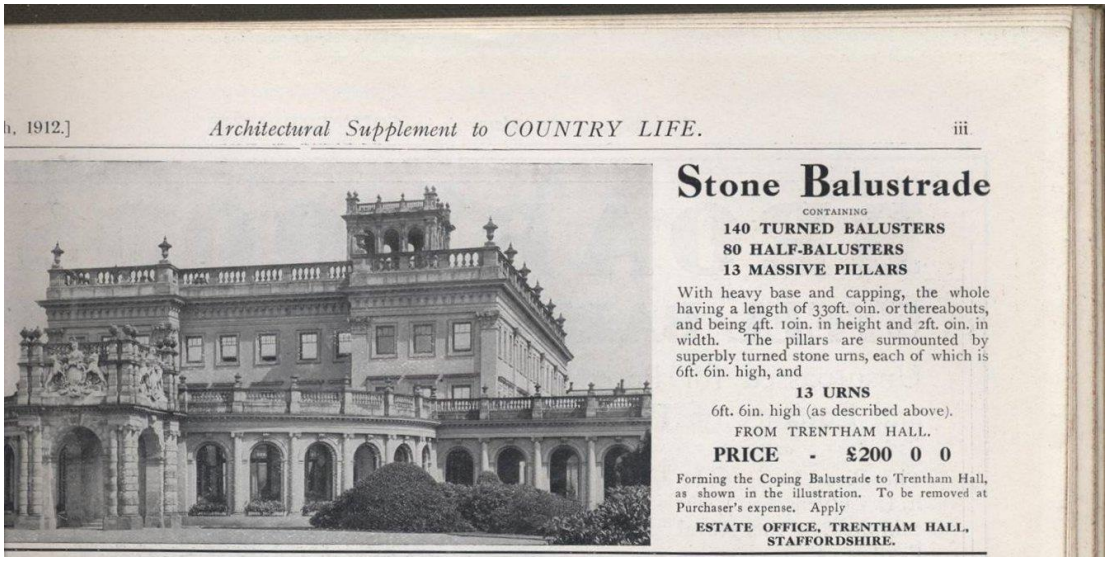
Enige overblijvende plan uit het dossier met de bouwaanvraag (*)

(*)
Door de afwezigheid van het paviljoen en de schouw op de bouwaanvraag rijst de vraag of deze laatste geen toevoegingen aan van het bouwproject. Dat wordt bevestigd door het feit dat het dossier met de aanvraag voor het plaatsen van de scheepsstoomketels posteriori is aan de bouwaanvraag voor de toren. Deze stoomketels dreven de verdwenen turbines aan op het gelijkvloers van het paviljoen. Het paviljoen, de stoomketels en de schouw kunnen dus een uitbreiding hebben gevormd op het torenproject.

Vele architecturale elementen in de toren zowel als het paviljoen wijzen op de decoratieve inbreng en de gewilde prestigieuze uitstraling van het geheel, houtstructuur in beton, naar Engelse landhuizen verwijzende borstweringen (zie hieronder), betondorpels bewerkt als natuursteen en de decoratieve diamant structuur afwerking van de betonnen gevelpanelen, wat uniek is voor een der eerste betongebouwen.



Bron: https://en.wikipedia.org/wiki/English_country_house



Bron:https://www.pinterest.com/pin/411023903483988562/?lp=true

Enkele van de vele voorbeelden van Engelse Landhuizen met gelijkaardige borstweringen : Longleat - & Trentham House. Deze stijl ging hand in hand met de Engelse Landschapsparken en hun verdere ontwikkelingen.



Voorbeeld van gelijkaardige borstwering in Vlaanderen: Landhuis van Hingene (vgl foto's pag. 5 & 16)

De revolutionaire technologie binnen het paviljoen, zoals elektro - centrale op eigen stoomturbines, werd naar buiten toe omkaderd met een hoge graad van afwerking en decoratieve elementen met uitstraling. Deze afwerkingsgraad van deze vroeger gesloten bedrijfsruimte verwijst naar het belang dat men in die tijd toekende aan dergelijke nieuwe technologieën. Het gietijzer werd in een zandbed gegoten. Een in Zeeuws- Vlaanderen gekende techniek die een speciale legering gebruikte waardoor het gietijzer minder bros was (Bron: bijdrage Smid Steven Debruyn bij opmaak restauratiedossier in 2000). De laaddeuren en de takel op de oostergevel zijn in een latere periode toegevoegd. Het gebouwencomplex is zeer innovatief door de semantische koppeling van pionier betontechnologie aan de doelstellingen van de gehele opzet. Het feit dat we hier over een der eerste betongebouwen in Vlaanderen (*) spreken verhoogt de unieke authenticiteitswaarde van deze realisatie. Het invulmetselwerk in de zuidelijke gevel werd, naar analogie van andere industriële gebouwen, duidelijk volledig dicht gemetst teneinde rechtstreeks sterk zonlicht te mijden.

(*)
Een helaas niet verder onderzochte denkpiste linkt de betonnen systeem opbouw van het Sanitary Underwear gebouw aan een in Parijs met octrooi beschermd bouwconcept.
De octrooihouder zou de initiatiefnemer Puyseleere een licentie hebben gegund voor de bouw van zijn fabriek te Zottegem. Aldus kan het zijn dat het ontwerp niet geheel van de hand van de initiatiefnemer komt.
Het metselwerkverband (kop - twee strekken) wijst duidelijk op de bedoeling om zichtbaar metselwerk te tonen aan de buitenzijde. De door hun rankheid unieke gietijzeren

raamprofielen die alle niet constructieve tussenruimte in de oost en westgevels opvullen laten dan ook een maximale lichtinval toe waarbij de onderliggende panelen als borstweringen en veiligheidsranden dienst doen. De aansluitingen tussen het metselwerk en deze gietijzeren ramen in de noordgevel bereikten helaas niet een optimale bouwfysische samenhang.
Lokaal dienden boven de gietijzeren ramen, om de gevel te dichten, metselwerk aanvullingen te worden toegevoegd. Deze kwamen los te zitten door een onvoldoende verbondenheid met de omkaderende betonstructuur.

Hetzelfde kan over het paviljoen worden gezegd. Daar waar uitstraling belangrijk was is er een hoge graad van afwerking binnen de toenmalige technologische mogelijkheden.
De als voorgevel fungerende zuidgevel en de westgevel, frontaal op het torengebouw willen door hun uitstraling duidelijk een geheel vormen met de westgevel van de toren en beklemtonen zo het prestigieuze entree gevoel langs de zuidoostzijde van het complex.
Dit in tegenstelling tot de noordoostbenadering die duidelijk o.a. door zijn aanbouw met het moederbedrijf geen zo'n prestige uitstraling kon verkrijgen.
Vermoedelijk bezorgden de studiereizen naar Engeland de initiatiefnemer het nodige inzicht en kennis.

Zelfs de opbouw van de schouw verwijst naar een eigen ontwerp; los van bestaande tradities werd hier gekozen voor een dure oplossing om de nodige uitstraling te beogen. Helaas diende al snel, door bouwfysische instabiliteit, een 13 m van de schouw te worden afgebroken.
De oorzaak lag in een fout in het concept: op elkaar gemetste betonblokken zonder bijkomende onderlinge verbindingen kunnen binnen de gerealiseerde rankheid en hoogte geen stabiel geheel vormen. Door het verlies van de rankheid van de constructie ging heel wat van de krachtige uitstraling en prestige verloren. Het behoud van het overblijvende deel is vooral door haar sierlijke en eigenzinnige opbouw belangrijk. Ook de spanbanden dateren uit deze periode. Betonnen verstevigingsringen werden in 2003 verwijderd en vervangen door extra spanbanden om de oorspronkelijke rankheid van het overblijven de deel te herstellen.



Datum en bron onbekend

2.4 Teloorgang van de textielfabriek

In 1952 overlijdt directeur De Puyseleere. Dit betekent meteen het begin van de teloorgang: verschillende familieleden en aandeelhouders wisselen mekaar af aan het stuur van het bedrijf. In 1984 vierde het bedrijf nog zijn 75-jarig bestaan in aanwezigheid van Prins Albert. Op 15 september 1989 werd Sanitary overgenomen door de Nederlandse textielgroep "Ten Cate".

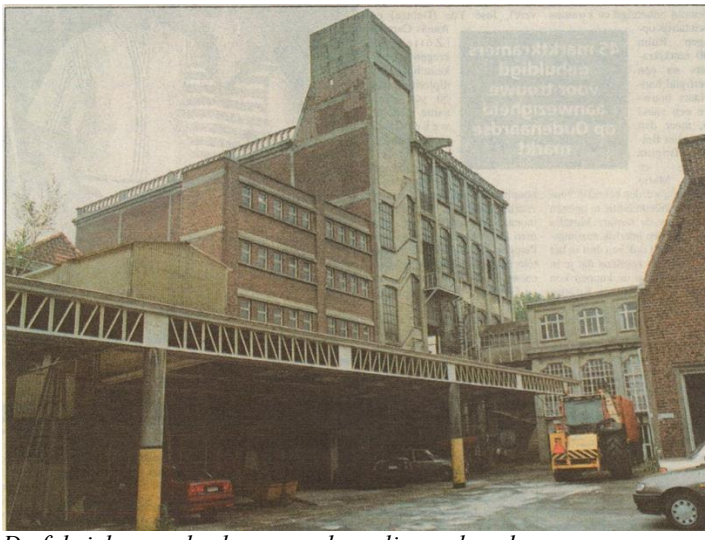
Bij die overname werd een einde gesteld aan Sanitary Underwear Company Gent, die de productie van het merk "Avion" op zich had genomen (S.U.C. Zottegem vervaardigde "Ribconfort"). O.a. de moeilijk bereikbare toegang voor vrachtwagens was een van de oorzaken van het stopzetten van het bedrijf. "Ten Cate" hield de fabriek nog 1 jaar in stand en stelde het daarna - onder het voorwendsel van een heropbouw op het industrieterrein - in 1990 te koop. In september 1992 werd de volledige productie stilgelegd en het reeds flink uitgedunde personeelskader werd ontslagen.



Interieur van het betonnen hoofdgebouw (1998)

2.5 De restauratie

De nieuwe functie die het gebouw na de restauratie kreeg, een administratief centrum voor de stad Zottegem, biedt de kans aan de bewoners en de bezoekers, 100 jaar later, om, actiever dan tevoren, betrokken te zijn bij dit uniek deel industrieel - archeologisch erfgoed.
Het stoommuseum in het paviljoen wil een brug vormen, zowel voor de lokale bevolking als voor de bezoekers, tussen het heden en het industriële verleden van de fabriek.
De restauratie is dus niet alleen voor het gebouw op zich waardevol; als symbool voor een brok culturele sociale geschiedenis kan het voor de volgende generaties getuigen van enerzijds het succes van dergelijke realisaties en anderzijds van de menselijke kost van dit cultureel-economisch proces.



De fabriek voor de sloop van de omliggende gebouwen.
Bron: krantenartikel uit Het Volk, Vlaamse Ardennen 8/9/99

De restauratie had twee doelstellingen;
- enerzijds de reconversie van een prestigieus gebouw binnen zijn eigen industrieel cachet waarbij het bewaren van de zichtbare betonstructuren met opvulmetselwerk en de gietijzeren ramen, zelfs met de doorbuigingen en de ruwe vroegere herstellingen, primordiaal waren;
- en anderzijds het ontwikkelen van een museaal relikwie die de industriële en socio - culturele context her-beleefbaar maakten voor de bezoeker.

De restauratie startte in 1999 met de afbraak van de omliggende hallen en de naastliggende Schockaert fabriek en om een correct beeld te krijgen van de Sanitary Underwear fabriek als geheel ontbreken in het huidige aanzicht aantal belangrijke omgevingselementen (zie foto pag.5).:

- De betonnen hoogbouw, het paviljoen en de schouw maakten deel uit van een groter “fabrieksconcept” zoals voorgesteld op de advertentie (zie pag. 11).
- De omliggende laagbouw (zie foto pag. 10) met zijn vrij gesloten straatgevel in baksteenarchitectuur, de typische metalen straatpoorten en de met vakwerk overspannen werkruimten (zie hier boven) maakten deel uit van dit ruimere kader.
- Ook al maakte de omgeving deel uit van een beschermd stads - & dorpsgezicht, de verdwenen semantiek laat de gerestaureerde delen verweesd achter in een contextloze zone.

Om het authentieke ontwerp van ingenieur Herbert De Puyseleere terug te visualiseren werden in 2000 door de architecten Eddy François en Thierry Ferfers volgende krijtlijnen vooropgesteld:

- Afbraak van het niet authentieke bovenste verdiep van het paviljoen en herstel van de borstweringen op het dak.



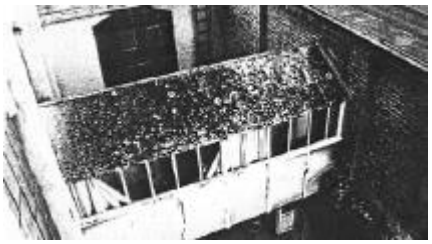
Foto van het paviljoen met het derde verdiep einde 20ste eeuw

- Verwijderen van de ramen en de deur in de zuidgevel op het gelijkvloers van het paviljoen met herstel van de authentieke betonnen panelen.



Foto eind 20ste eeuw met de ramen en de deur in de zuidgevel van het gelijkvloers van het paviljoen

- Verwijderen van de houten brug verbinding tussen niveau 3 van het de lantaarntoren.

Detail foto pag. 17 met de verbinding tussen beide gebouwen en foto uit eind 20ste eeuw genomen vanaf het dak van de lantaarntoren.

- Verwijderen van het stoomketelhuis (zie foto pag.18, gebouw onderaan op de foto rechts) zodat de oorspronkelijke opstelling van het paviljoen terug vrij kwam en de "grandeur" uitstraling van ingang naar de fabriek terug in ere hersteld werd.
  De stoomketels werden hierbij naar een museale opstelling in het gelijkvloers van het paviljoen verplaatst.
- Verwijderen van de laadbrug in de oostgevel op niveau 3 van de lantaarntoren en de metalen trap daar naar toe (zie foto hierboven links naast de verbinding tussen paviljoen en lantaarntoren).
- Het behoud van de trapleuning met zijn originele beschildering in de trappenkoker van de lantaarntoren (zie pag. 33 & 34).
- Het behoud van de liftkooi, de besturing en de elektriciteitskast (zie pag. 35).
- Behoud van de takel boven de laaddeuren in de oostgevel (zie pag.25)
- De reconstructie van de bevloering van het gelijkvloers met dezelfde Gres d'Hautrage tegels als oorspronkelijk (zie pag. 32).

Uitvoering van deze werken startte in 2002. Architect Eddy François (ontwerp nieuwe delen en inrichting), architect Thierry Ferfers (restauratie aspecten en stoomketelmuseum) en IR bureau Signa (stabiliteit studie en de technieken HVAC) realiseerden samen de reconversie van deze industriële site naar een administratief centrum voor de stad Zottegem.
Het gebouw werd opgeleverd eind 2014.

De reconversie van het gebouw kon gerealiseerd worden door het inbrengen een nieuwe dragende staalstructuur. Gefundeerd op extra in de grond geboorde betonpalen werd de oude beton constructie volledig ondersteund door verticale metalen kolommen opgegoten met beton.
Ter hoogte van deze nieuw ingebrachte structuur werd horizontale Litzka –liggers ingebracht. Deze liggers hebben twee functies:

- Zij dienen als dragers voor de verhoogde vloer en brengen de belasting over op de verticale metalen delen.

- Zij vormen de draagstructuur voor de oude plafonds. Deze zijn aan de boven liggende metalen liggers opgehangen.

De centrale kolommen werden verstevigd door middel van excentrische wapening bestaande uit synthetische vezels.

De nieuwe verticale metalen draagstructuur doet ook dienst als drager voor de glaswand die de gebruiksruimte van het gebouw d.m.v. een plenum afschermt voor de temperatuur schommelingen veroorzaakt door het beton en enkel glas in de gevel.
Op deze wijze kon het binnen volume voldoende verwarmd en geïsoleerd worden zonder afbreuk te doen aan het karakter van het gebouw. Het had geen zin om het glas in de gietijzeren ramen te vervangen door dubbel glas; ten eerste dit kon niet omwille van de afmetingen van de profielen en ten tweede waren de overblijvende profielen- & beton-, metselwerk oppervlakten blijvende koudebruggen die een omvangrijk warmte verlies zouden veroorzaken. Ook zouden deze drie blijvende oppervlakten door afkoeling voor sterke temperatuurschommelingen zorgen aan de binnenzijde van de gevels met sterke condensatie tot gevolg.

Voor de zuidgevel werd een nieuw opengewerkt travée geplaatst met daarin de buitentrap, de liftkoker en diverse uitbreidingszones voor de niveaus.

Op het gelijkvloers van het paviljoen werd een stoomketelmuseum ondergebracht.
Hier wordt de evolutie van stoomketeltechniek vertrekkende van met de hand te vullen kolen tot geraffineerde fuel branders geschetst. Alle bijhorende technieken zoals waterwinning, waterverzachtingmachines, raffinage, teervaten, stoomverdelers en warmtewisselaars werden opgenomen in de museale opstelling.

Bronvermelding:
1/ De historische nota van het definitieve restauratiedossier uit 2000 van arch Thierry Ferfers
2/ De historische nota van het allereerste restauratiedossier uit 1998 van Dominique Pieters
3/ https://www.zottegem.be/over-zottegem-en-haar-bestuur/over-zottegem/een-vleugje-geschiedenis/de-sanitary.aspx

3. Beschrijving en inventaris van de erfgoedelementen binnen de afbakening – huidige toestand

3.1 Erfgoedelementen – huidige toestand (AOE)

a. Algemene omschrijving ruimtelijke context

Situering binnen oorspronkelijk kader

De foto en de tekst op pagina 16 situeren de Sanitary duidelijk binnen zijn oorspronkelijke stedenbouwkundige context en brengen de "ingeslotenheid" in beeld.
Een zuiver utilitaire betonnen bevloering vormt hierbij de circulatiezone.
De krachtlijnen tussen de straat en de gebouwen:

- metselwerk laagbouw straatgevel,
- ingeslotenheid,

Situering binnen huidig omgevingskader

Bouw deel	Foto en/of toelichting	Knelpunt *Cursief:esthetische of praktische opmerking*	Erfgoedwaarde
Oost		De gewilde monumentaliteit van de verdwenen toegang kan nog ervaren worden door het volumespel van de oostgevel, het paviljoen en de fabrieksschouw	In de huidige opstelling weinig maar hier zijn nog opportuniteiten .

Zuid		De omliggende laagbouw fabriek is verdwenen. Nu zone voor parking.	In de huidige opstelling geen
West		Het voetgangerspad onderaan de west gevel kan nog afgelezen worden in de omliggende huizenblokken. Ter hoogte van de Sanitary is het pad opgegaan in een zone voor parking.	In de huidige opstelling geen
Noord		De omliggende laagbouw werkhallen met hun metalen vakwerkspanten zijn verdwenen. Nu zone voor parking.	In de huidige opstelling geen

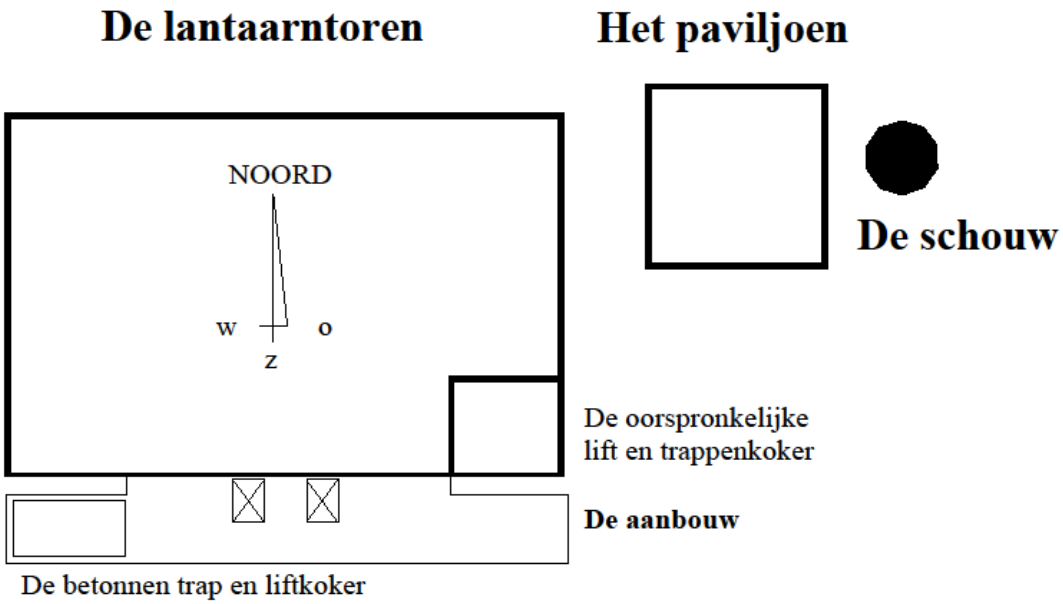
b. Beschrijving van de verschillende elementen

Voorbereidende oplijsting van de elementen

Gebouwen patrimonium

- Lantaarntoren authentieke deel
  - Gelijkvloers met 3 verdiepen
  - Trap - & liftkoker
- Lantaarntoren aanbouw
  - Betonnen trap - & liftkoker
  - Metalen delen
  - Zonnewering
- Paviljoen
  - Stoomketelmuseum op gelijkvloers
  - Multifunctionele ruimte op niveau 1
- Schouw
  - Vooraf gestorte betonnen hoekvormige elementen
  - Metalen ringen
  - Nieuwe dragende binnenstructuur

Oriëntatie van de gebouwen en hun onderdelen



Inventaris en beschrijving van de erfgoedelementen volgens bovenstaande lijst

1. BOUWKUNDIG ERFGOED DE LANTAARNOREN

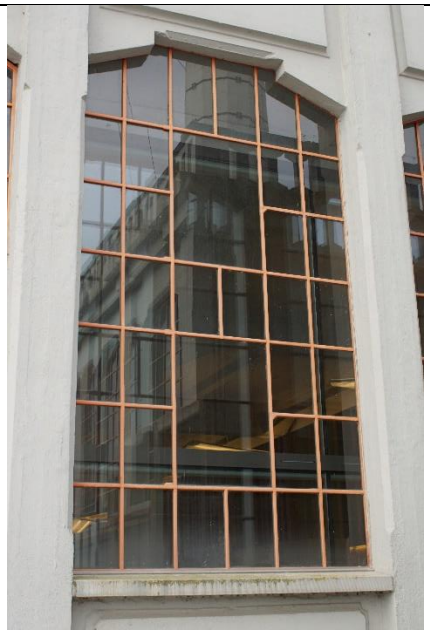
De toren is een opmerkelijk gewapend-betonnen, origineel vier verdiepen tellend, fabrieksgebouw.
De voor- en achtergevel (vier bouwlagen, acht traveeën, onder plat dak) werden volledig in ter plaatse gestort gewapend beton opgetrokken, de zijgevel in betonskelet, opgevuld met baksteenmetselwerk (waarschijnlijk met het oog op latere uitbreidingen). De gevelindeling bezit duidelijk reminiscenties naar de vroegere interne metaalskeletbouw (met doorlopende ijzeren kolonnen met steunvleugels - alhoewel in dit geval de constructie hoekig uitgevoerd werd), met sterk verticaliserend effect. De betonconstructie maakte het mogelijk elke travee per bouwlaag praktisch volledig door een venster (met roedenverdeling) te laten innemen. Het plat dak werd afgeboord door middel van een betonnen balustrade, met in de zuidoostelijke hoek een betonnen vierkante watertoren van circa 60 kubieke meter (vroeger afgestemd op een eigen waterwinning via vijf geboorde putten nabij de kerk van Godveerdegem, 1909-1911). In voorgevel: volledig betonnen hijsbalk. Het *interieur* van het pand (kolommen, balken, vloeren, tot en met de transmissie-as-dragers) werd volledig in beton uitgevoerd.

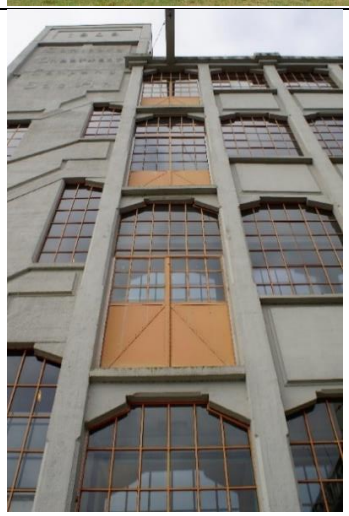
Bouwkundige details met diagnose

Bouwdeel	Foto en/of toelichting	Knelpunt *Cursief:esthetische of praktische opmerking*	Erfgoedwaarde
Dakbedekking			
De bovendakse waterbak			
- *Bitumeuze bekleding*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Aansluitingen op betonstructuur*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Platte dak toren			
- *Bitumeuze bekleding*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Aansluitingen betonstructuur*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	

- *Balustrade*		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Vertoont barsten door aanwezigheid van een plaastercomponent in de opvulling. Scheurvorming op te volgen.	Groot
Takel	 Situering, bovenaan laaddeuren in de oostelijke gevel Betonnen draagarm met smeedijzeren katrol.	Periodiek onderhoud afwerklaag noodzakelijk.	Groot
Liftkoker			
- *Bitumeuze bekleding*	Nieuw tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Aansluitingen betonstructuur*	Nieuw tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Dakdoorbrekingen			
Koepel waterbak	Brandklep en natuurlijke verlichtingsbron voor de technische ruimte met de centrale verwarming.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Ventilatie openingen toren	Zwanenhalzen ten behoeve van de uitloop climatisatie.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Technische koker toren	Nieuw tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	

De regenwater afvoeren			
Uilenbakken	Nieuw tussen 2003 en 2014. 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Staande afvoergoten	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.		
Buitengevel toren			
Dragende betonnen structuur	 De betonnen draagstructuur kenmerkt zich door een monolithische geheel van kolommen en vloerplaten. Tussen de kolommen bevinden zich, de gietijzeren ramen, de prefab gegoten betonnen vulpanelen met diamantmotief en invulmetselwerk (zie hieronder). Zowel de kolommen als de invulplaten dragen duidelijk de sporen van de ruwhouten bekisting.	Verfwerk op middellange termijn, +/- 4 jaar, te vernieuwen. Lokaal beschadigd.	Groot

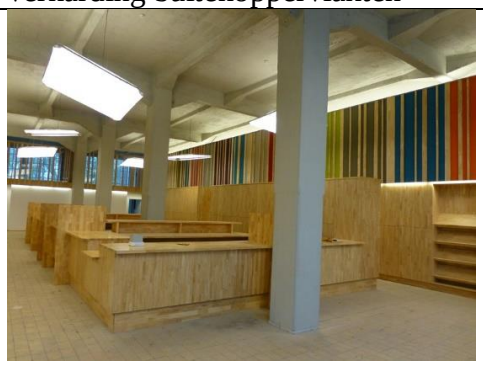
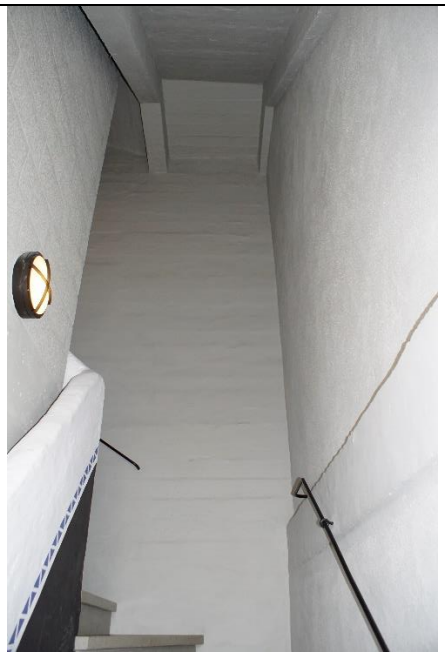
Opvulmetselwerk	 Invulmetselwerkpanelen in veldovensteen in steense muurdikte. Metselwerk in kalk vol en zat gemetst zonder specifiek voegmotief. Oorspronkelijk onbeschilderd.	Verfwerk op middellange termijn, +/- 4 jaar, te vernieuwen	Groot
Betonnen kroonlijst	 Betonnen dakrand bestaande uit twee uitkragende stroken. Basis voor de balusters.	Verfwerk op middellange termijn, +/- 4 jaar, te vernieuwen	Groot
Ramen			
- *Originele ramen*	 Authentiek gietijzeren ramen gegoten in een zandbed. Enkele ramen bevatten nog de authentieke opengaande delen.	Verfwerk op middellange termijn, +/- 4 jaar, te vernieuwen	Groot

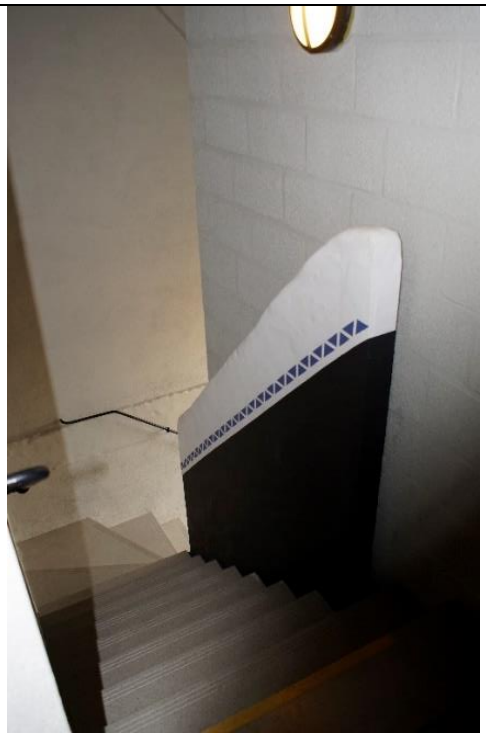
			
- *Nieuwe ramen*	Nieuw tussen 2003 en 2014. Deze sobere ramen werden geplaatst in nieuw gemaakt openingen en hebben geen enkele referentie naar de authentiek ramen. 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Laaddeuren	 Constructies uit smeedijzeren strookprofielen en plaatijzer. Bovenlichten in gietijzer.	Verfwerk op middellange termijn, +/- 4 jaar, te vernieuwen	Groot

Aanbouw			
Metalen structuur			Waardevolle aanvulling op bestaand erfgoed.
- *Dragende elementen*	Nieuw tussen 2010 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Loopvlakken platen*	Nieuw tussen 2010 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Loopvlakken roosters*	Nieuw tussen 2010 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Scherm*	Nieuw tussen 2010 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Zonnewering	Nieuw tussen 2010 en 2014. 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Betonnen trap			
- *Dragende structuur*	Nieuw tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *Trap*	Nieuw tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	

Authentiek vast interieur			
Betonnen draagstructuur			
- *Gevelkolommen en balken*	 Betonnen kolommen en balken met ruwhouten plank afdruk van de bekisting. De balken zijn tevens de draagranden van de vloerplaat	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
- *Centrale kolommen*	 In de restauratieperiode 2003 tot 2014 omwikkeld met externe koolstofvezelwapening zodat de nieuwe lasten konden worden overgebracht op nieuwe funderingspalen. Eindafwerking bestaat uit spachtellaag met plankafdruk.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot

- *Moerbalken*	 De moerbalken kenmerken zich door hun trapeziumvormige verbreding bij de aansluiting met de gevel - & centrale kolommen.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
- *Kinderbalken*	 De kinderbalken kenmerken zich door hun piramidevormige aanzetvoeten in de moerbalken en de duidelijk aanwezige afdruk ruwhouten plankenbekisting.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
- *Plafondplaten*	Zie foto hierboven. De plafondplaten zijn licht gewelfd/tonvormig omwille van materiaalbesparing. De afdruk van de ruwhouten plankenbekisting is duidelijk aanwezig.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
Metalen onderdelen			
- *Hoekbeschermers*		Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot

Metselwerkwanden	 Metselwerk in veldovensteen behandeld met natuuroliën ter verharding buitenoppervlakten	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
Authentieke vloeren	 Kopij van originele Gres D'Hautrage tegel op het gelijkvloers.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
Trapkoker			
- *Draagstructuur trap*	 2 betonnen trapwangen met mee oplopende drager van het loopvlak. Afdruk ruwhouten bekistingsplanken duidelijk zichtbaar.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot

- *Wanden trapkoker*	Zie foto hierboven. Overpleisterd en metselwerk. Geveldeel oost in beton.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
Authentieke trapleuningen			
- *Beton*	 Deze trapleuning bestaat uit een beschilderde betonnen trapwang. De beschildering en de kleuren zijn authentiek.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot
- *Metaal*	 De metalen trapleuning is rond van vorm en glad afgewerkt. Bevestiging: bovenaan en onderaan in de muur en op de lengten d.m.v. beugels. Kleur zwart.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Groot

Nieuwe interieur structuren			
Nieuwe metalen draagstructuur	 Met beton opgestorte gegalvaniseerde kolommen die samen met horizontale liggers een kader vormen waar glaspanelen in verwerkt worden.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	
Glaswerk plenum	Zie hierboven. De glaspanelen vormen een thermische afscheiding t.o.v. de buitengevel en vermijden zo koude bruggen.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	
Betonnen scheidingswand gelijkvloers met metalen schuifdeuren	 Nieuw ingebrachte draagstructuur voor het tussenniveau.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
Akoestische panelen	Zie hierboven. Met stof uitgeklede akoestische panelen.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	

Lift	 Situering: Bovenaan de trap van de oude trap – en liftkoker, verdiep 5. Authentieke liftkooi met metalen sluiting/gordijn.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014. *Ontbreken duiding voor occasionele bezoeker.*	Groot
Cultuurgoederen			
Elektriciteitskast	 Situering: Bovenaan de trap van de oude trap – en liftkoker, verdiep 5. Authentieke elektriciteitskast lift in metaal met keramieken zekeringen en spanningsveren.	Geen knelpunt, gerestaureerd tussen 2003 en 2014. De elektriciteitskast is van belang voor de erfgoedwaarde van het gebouw daar het onlosmakelijk verbonden is met de functie en het economische gebruik van het beschermde goed. *Ontbreken duiding voor occasionele bezoeker.*	Groot

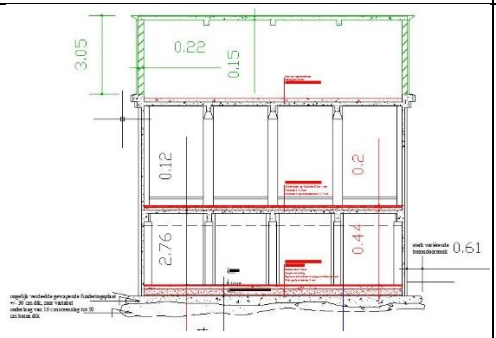
2. BOUWKUNDIG ERFGOED HET PAVILJOEN



Naast het hoofdgebouw staat tevens een paviljoen met twee scheepsstoomketels.
Het gebouw is opgetrokken volgens dezelfde constructiemethode als de lantaarntoren,
De twee bouwlagen met 4 traveeën zijn opgetrokken uit een monolithische betonnen structuur bestaande uit gevelkolommen, een centrale kolom, twee vloerplaten en een dakplaat.
De zuidgevel bestaat uit prefab betonpanelen op het gelijkvloers en gietijzeren ramen op niveau 1. De oost-, west & noordgevel bestaat uit ter plaatse gestorte betonplaten, een techniek nergens anders op de site gebruikt. Ook dit kan, samen met de gebrekkige betonnen algemene funderingsplaat, verwijzen dat het paviljoen een creatie is vertrekkend vanuit een overschot van materialen. In de noordgevel bevinden zich op niveau 1 drie rechthoekige ramen. Gezien de vorm van deze ramen kunnen we met zekerheid stellen dat deze niet authentiek zijn. Op het gelijkvloers bevat de noordgevel 3 authentieke gietijzeren bovenlichten. Het gelijkvloers van het gebouw is ingericht als stoomketelmuseum.

Bouwkundige details met diagnose

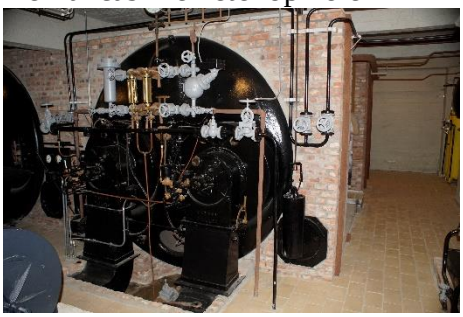
Bouwdeel	Foto en/of toelichting	Knelpunt *Cursief:esthetische of praktische opmerking*	Erfgoedwaarde
Dakbedekking			
- *Bitumeuze bekleding*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	

- *De aansluiting met de betonnen structuur*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	
- *De ballusters*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De authentieke betonnen structuur			
De algemene vloerplaat		Ernstig knelpunt: Uit onderzoek voor het restauratiedossier in opmaak blijkt deze plaat origineel vrij zwak geconstrueerd. Een sterke daling in het freatisch oppervlak zorgde voor instabiliteit met scheuren in het gebouw tot gevolg. Restauratiedossier in opmaak.	
De centrale kolom		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Plankenbekisting duidelijk zichtbaar. Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De gevelkolommen		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Plankenbekisting duidelijk zichtbaar. Ernstig knelpunt: het buitenste deel van de kolom scheurt af. Werd gestut tot restauratie.	Groot

De vloerplaat van niveau 1 met de verdeelbalken.		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Plankenbekisting duidelijk zichtbaar. Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De dakplaat met de verdeelbalken.		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Plankenbekisting duidelijk zichtbaar. Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De prefab vulpanelen		Naar autentieke opstelling gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Ernstig knelpunt: Deze vulpanelen worden samen met de gevelkolommen naar buiten geduwd. Gestut tot restauratie.	Groot
De ter plaatse gestorte betonpanelen		Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. Plankenbekisting duidelijk zichtbaar. Ernstig knelpunt: Deze panelen worden samen met de gevelkolommen naar buiten geduwd. Vertonen ook breuken ten gevolge van ongelijke zettingen in de funderingen. Gestut tot restauratie.	Groot

De dakrand		Knelpunt: Lokale scheurvorming met loskomende delen als gevolg. Vraagt om dringende restauratie wegens uitkragend boven publiek toegankelijk zone.	Groot
De nieuwe betonnen buiten structuur			
Buitentrap & - lift en toilet		Betonnen buitentrap met buitenlift. Toilet op het gelijkvloers.	Functionele toevoeging
Metalen onderdelen			
De centrale kolom tussen niveau 1 en het dak.	 Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot

De gietijzeren ramen in de zuidgevel	 Gerestaureerd tussen 2003 en 2014.	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De bovenlichten in de noordgevel	 Gerestaureerd tussen 2003 en 2014	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt. Lokale glasbreuk door vandalisme.	Groot
De nieuwe ramen		1 raam noordgevel te vervangen	

Cultuurgoederen			
De scheepsstoomketels	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014  De Lancashire ketel op kolen  De ketel op geraffineerde olie	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De overdrukklep	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De in - & stoomuitleidingen met consdensvaten	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot

De automatische koleninvoer	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De elektrische bediening van de kolen - & olieinvoer	Zie hierboven rechts. Gerestaureerd tussen 2003 en 2014		Groot
De ruwe olie bewerking/raffinage	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De residuvaten van de ruwe oliebewerking	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De waterpomp	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot

Het watervat	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De waterverzachter	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De collector	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot

De warmtewisselaar stoom naar water met condensvat	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
Een verwarmingselement (radiator)	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Op een normaal nazicht en onderhoud na geen knelpunt.	Groot
De aanjager	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 Foto nog toe te voegen	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014	Groot

3. BOUWKUNDIG ERFGOED DE SCHOUW



De octogonale fabrieksschouw in betonmetselwerk is versterkt met ijzeren banden.
Origineel bestond deze volledig uit enkel in metselwerk verbonden prefab betonstenen (zie pag. 15). Dit huzarenstukje was echter, letterlijk, iets te hoog gegrepen.
Al snel dienden er maatregelen te worden genomen:

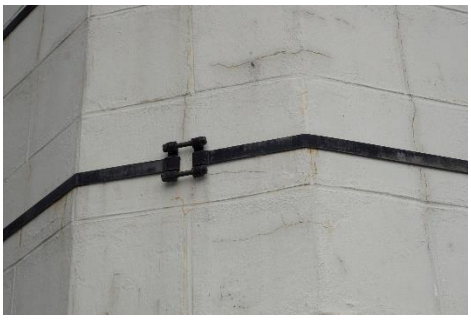
- Wegnemen 13 meter schouwmantel en schouwkop
- Aanbrengen betonnen spanringen

Maatregelen genomen in 2004

- Aanbrengen metalen spanringen (verdubbeld in 2004 na het wegnemen van de betonnen ringen)
- Verwijderen betonnen ringen
- Aanbrengen stalen binnen structuur met verticale kolommen en horizontale liggers ter bevestiging betonstenen.

Bouwkundige details met diagnose

Bouwdeel	Foto en/of toelichting	Knelpunt *Cursief:esthetische of praktische opmerking*	Erfgoedwaarde
Metalen onderdelen			
- *Het toezichtsluik*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014. 	Geen knelpunt. Normaal onderhoud afwerklaag.	Groot

- *De spanbanden*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Geen knelpunt. 14 stuks. Normaal onderhoud afwerklagen.	Groot
- *De nieuwe draagstructuur*	De nieuwe bestaande draagstructuur bestaat uit 3 verticale I profielen met tussenliggende horizontalen. De stenen werden hieraan chemisch verankerd.	Geen knelpunt, geplaatst tussen 2003 en 2014. Op lange termijn nazicht op corrosie en normaal onderhoudswerk.	Geen
Betonnen delen			
- *De stenen*	Gerestaureerd tussen 2003 en 2014 	Knelpunt: Herstel buitenschil, onderhoud en schilderwerk en voegen noodzakelijk. Sterke barst vorming in de buitenschil door onderlinge beweging van de hoekvormige betonnen elementen en materiaalspanningen. Aangroeiende erosie door waterinfiltratie in de scheuren.	Groot
- *De schouwdichting*	Betonplaat	Geen knelpunt, geplaatst tussen 2003 en 2014.	Geen

4. Beschrijving van de erfgoedwaarden

Industrieel archeologische waarde

De "Sanitary Underwear Company S.A." is één van de eerste - namelijk in 1909 – uit beton opgetrokken fabrieksgebouwen naar ontwerp van ingenieur De Puyseleere met een nog ten dele bewaarde oorspronkelijke schoorsteen.
Vele onderdelen verwijzen naar de vroegere industriële activiteit:

- In voorgevel, boven de laaddeuren situeert zich de betonnen hijsbalk met katrol.
- De ramen situeren zich in de oostelijke-, westelijke en noordelijke gevel, zodat er maximaal met indirect licht kon worden gewerkt.
- In het paviljoen vinden we twee Lancashire-scheepstoomketels (Usines de Jumet, S.A., 1909, 10 atmosfeer) en diverse aan stoomtechniek verbonden technieken:
    - Een ruwe olie raffinage met verzamelvaten voor de bijproducten.
    - Een automatische brandhaardaanvoer voor kolen.
    - De waterwinning d.m.v. waterpomp met waterverzachter
    - Diverse stoom- & water verdeelsystemen zoals collectoren, warmtewisselaars en een authentiek verwarmingselement
- De octogonale fabrieksschouw in betonmetselwerk, versterkt met ijzeren banden.
    - De voor- en achtergevel (vier bouwlagen, acht traveeën, onder plat dak) werden volledig in ter plaatse gestort gewapend beton opgetrokken, de zijgevel in betonskelet, opgevuld met baksteenmetselwerk (waarschijnlijk met het oog op latere uitbreidingen).
    - De gevelindeling bezit duidelijk reminiscenties naar de vroegere interne metaalskeletbouw (met doorlopende ijzeren kolommen met steunvleugels - alhoewel in dit geval de constructie hoekig uitgevoerd werd), met sterk verticaliserend effect. De betonconstructie maakte het mogelijk elke travee per bouwlaag praktisch volledig door een venster (met roedenverdeling) te laten innemen. Het plat dak werd afgeboord door middel van een betonnen balustrade, met in de zuidoostelijke hoek een betonnen vierkante watertoren van circa 60 kubieke meter (vroeger afgestemd op een eigen waterwinning via vijf geboorde putten nabij de kerk van Godveerdegem, 1909-1911).

Twee hoofdaspecten bepalen de waarde van deze site:

- Het is één van de eerste betonconstructies en aldus een mijlpaal in de evolutie van de bouwkunde van ons land.
- Het vormt een reminiscentie van de typische industriële activiteit in de kernen van onze steden uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Dit uiteraard gebonden aan een goede ontsluiting van deze kernen door spoorwegverbindingen voor vervoer van goederen en arbeiders.

De kwaliteiten van het gebouw vinden we terug in de harmonische compositie van het gebouw en de uitgewerkte decoratieve details.
De toren, het paviljoen en de oorspronkelijke schouw wijzen op een gewilde prestigieuze uitstraling, uniek voor een der eerste betongebouwen;

- Houtstructuur bekisting afdrukken het in beton,
- naar Engelse landhuizen verwijzende borstweringen,
- betondorpels bewerkt als natuursteen,
- de met diamanten afgewerkte betonnen gevelpanelen.

Het begrip “de Sanitary” maakt deel uit van het post industrieel weefstel van de stad Zottegem. Het collectief geheugen van de inwoners verbindt zich met de textielfabriek als werkplek en oord van industriële activiteit in het centrum van de stad.
De weerschijn van de binnenverlichting doorheen de ramen van de toren en het paviljoen, op donkere dagen, en de daarbij horende industriële activiteit zijn blijvende indrukken die in het geheugen gegrift staan bij de omwonenden in de buurt (*).

(*) Tijdens de opmeting en de restauratie kwamen omwonenden spontaan hun herinneringen of die van een familielid vertellen. Meestal over een werk gerelateerde binding met de industriële site in zijn groter geheel.

5. Visie op het toekomstig beheer

a. Hoofddoelstellingen bouwkundig patrimonium

VISIE OMGEVINGSAANLEG

Op het braakliggend terrein naast de industrieel archeologische site wordt een cultuurzaal opgericht. Om alle mogelijke pistes open te laten, wenst het college geen visie omtrent de buitenaanleg op te nemen in dit beheerplan. De omgevingsaanleg mee zal opgenomen worden bij het ontwerp van de nieuwe cultuurzaal op de terreinen van de vml. Sanitary-site.

VISIE GEBOUWEN

De algemene visie op het toekomstige beheer van de gebouwen

De hoofddoelstelling omvat het behoud, het in stand houden en herwaarderen van de erfgoedwaarden, in het bijzonder de historische, architectuurhistorische, artistieke en sociaal-culturele waarden.

De huidige bestemmingen van de gebouwen blijven onveranderd:

- De toren herbergt de administratieve diensten van de stad.
- Het paviljoen herbergt op het gelijkvloers het stoomketelmuseum en op het eerste niveau een multifunctionele ruimte.
- De schouw heeft geen andere bestemming dan het vervolledigen van de authenticiteit van de site, het behoud van, een erfgoedelement.

De algemene visie op het toekomstige beheer van de gebouwen.

- 1/ Het duurzaam omkaderen van het regelmatig onderhoud en bestendigen van het huidige op conservatie gericht beheer. Dit onderhoud/conservatie van het gebouw is repetitief van karakter.
- 2/ Het stoomketelmuseum en de daarbij horende publiekswerking zorgen voor de industrieel archeologische omkadering van het huidig administratief centrum. Door het museum en de informatieoverdracht via gidsen, audiovisuele drager en brochures blijft een ontmoeting met het verleden van de site mogelijk.

Erkenning als ZEN monument

Onderstaand element, deel uitmakend van de erfgoedwaarden van deze industrieel archeologische site genereert op zichzelf geen economische opbrengst om het reguliere onderhoud te bekostigen. Er kan ook geen functie in het erfgoedelement geplaatst worden die potentieel opbrengsten zou kunnen regenereren.

De industriële schouw



6. Opsomming van de werkzaamheden

Omgeving werkzaamheden

Bepalingen m.b.t. de Archeologische zone (zie afbeelding pag. 6)
Aangezien een gedeelte van het perceel ook in archeologische zone is gelegen, betekent dat, in geval van bodemingrepen, een archeologietraject noodzakelijk kan zijn.

Bepalingen betreffende de omgevingsaanleg
De stad voorziet de het oprichten van een cultuurzaal op het braakliggend terrein naast de industrieel archeologische site van de Sanitary Underwear. De omgeving, en dus ook deze van de Sanitary, zullen hierbij worden aangelegd.

Bouwkundige werkzaamheden

Urgentie	Object	Aard van de werken	Eenmalig	Terug kerend	Forfaitair verrekend
	Toren				
Op korte termijn	Deze werken op korte termijn zijn een gevolg van de lange periode die nodig was om de restauratie te realiseren. De gevelafwerking is inmiddels 8 jaar oud en aan een normaal onderhoud toe.				
	Geschilderde betonnen gevelelementen	schilderwerken		x	
	Gevel metselwerk	herstellen voegen en schilderwerken		x	
	Authentiek schrijnwerk	schilderwerken		x	
	Beveiliging takel	aanbrengen zekering d.m.v. ketting.	x		
Periodiek op korte termijn	Daken en aanverwante	nazicht dakdoorgangen regen afvoeren, verwijderen bladafval en groen aangroei		x	
	Vloer in Gres d'Hautrage	Reiniging en gepast zeep onderhoud		x	
Periodiek op middellange termijn	Hoofdzakelijk daden ven onderzoek, eventueel uitgevoerd door monumentenwacht. +/- om de 5 jaar.				

	Niet geschilderde betonnen gevelelementen	nazicht balusters op erosie		x	
	Metalen gevelelementen	nazicht takel op corrosie en veiligheid		x	
	Gevel metselwerk	nazicht plastische voegen		x	
	Authentiek schrijnwerk	nazicht plastische voegen tussen schrijnwerk en omliggende delen van het gebouw of het kader		x	
	Plenum	nazicht luchtdichtheid gevel		x	
	Daken en aanverwante	nazicht dakdichting, koepels en aansluitingen met opgaande delen zoals zink en lood afwerkingen en bijhorende plastische voegen		x	
	Scheurmeter	Opvolging scheurmeter			
Lange termijn					
	Betonnen structuren interieur	Onderhoudsschilderwerk		x	
	Metalen structuren interieur	Onderhoudsschilderwerk en oliën metalen delen zoals lift en electricitetiskast		x	
	Metselwerk baksteen interieur	Fixatie oppervlak door aanbrengen fixatie olie		x	
	Metselwerk met beschilderde pleisterlagen interieur	Onderhoudsschilderwerk		x	
	Daken en aanverwante	Vernieuwen dakdichting, omlooptijd 40 jaar		x	

	Paviljoen				
Op korte termijn	Gezien de stabiliteitsproblemen in de dragende structuur van het paviljoen werd het gebouw geschoord en publiek ontoegankelijk verklaard.				
Hoogste prioriteit	Betonnen draagstructuren, gevel panelen, balken en vloerplaat	1/ Het stabiliseren van de ondergrond. (restauratiedossier in opmaak) 2/ Het herstellen van de scheuren in de betonnen draagstructuur.	x x		
	Dakrand	1/ Herstel van lokale scheurvorming met loskomende delen	x		
Prioritair	Afwerken waterdichting	1/ Het draineren van de buitenruimte rond het paviljoen, 2/ Het aanbrengen van een dichtingsrok tussen de funderingsplaat en de opgaande muren.	x x		
	Geschilderde betonnen gevelelementen	schilderwerken		x	
	Authentiek schrijnwerk	schilderwerken		x	
Periodiek op middellange termijn	Hoofdzakelijk daden ven onderzoek, eventueel uitgevoerd door monumentenwacht. +/- om de 5 jaar.				
	Authentiek schrijnwerk	nazicht plastische voegen tussen schrijnwerk en omliggende delen van het gebouw of het kader		x	
	Daken en aanverwante	nazicht dakdichting en aansluitingen met opgaande delen zoals zink en lood afwerkingen en bijhorende plastische voegen		x	
Lange termijn					
	Betonnen structuren interieur	Onderhoudsschilderwerk		x	
	Metalen structuren interieur	Onderhoudsschilderwerk		x	
	cultuurgoederen	Onderhoudsschilderwerk en oliën metalen onderdelen			

	Daken en aanverwante	Vernieuwen dakdichting, omlooptijd 40 jaar			
	Schouw				
Op korte termijn	Tijdens de restauratie werd de schouw aan de binnenzijde d.m.v. metalen profielen structureel gestabiliseerd. Desondanks zal de schouwmantel zelf steeds onderhevig blijven aan windbelastingen die oorzaak vormen van beweging. Deze vertalen zich in kleine barstjes in de buitenschil. Periodiek zullen deze om de nodige erosiebescherming vragen.				
	Metalen gevelelementen	Onderhoudsschilderwerk		x	
	Geschilderde betonnen elementen	1/ Dichten barsten in het oppervlak en herstel buitenschil 2/ Onderhoudsschilderwerk		x x	
Periodiek op middellange termijn	Hoofdzakelijk daden van onderzoek, eventueel uitgevoerd door monumentenwacht. +/- om de 5 jaar.				
	Bliksemafleider	Nazicht weerstand en periodiek opvolgen attest			
	Schouwdichting bovenaan	Nazicht			

(*) Na deze ingreep op korte termijn kunnen deze werken ondergebracht worden in de klassering middellange termijn om de +/- 8 tot 10 jaar.

7. Manier en tijdstip van opvolging

Monitoring beheer

a. Het onderhoudsplan

1/ Het dagdagelijkse onderhoud / de vinger aan de pols.
De gebruikers van het gebouw melden eventuele vastgestelde schades die om aandacht vragen aan de Stadingenieur/Hoofd van de technische dienst.
Deze laatste geeft desgevallend opdracht aan het uitvoerend personeel van de technische dienst, zo deze vakbekwaam zijn om de ingreep uit te voeren, om de nodige maatregelen te nemen of herstellingen te doen.
2/ Periodiek onderhoud op jaarlijkse basis
Jaarlijks nazicht van regenafvoeren, rioleringen, groen aangroei en staat dakbedekking wordt opgevolgd en gecoördineerd door de planner van de technische dienst.
Deze laatste is dus verantwoordelijk voor het periodiek onderhoud en de te nemen maatregelen.
3/ Periodiek onderhoud met langere omlooptijd.
Om de 5 jaar wordt een monumentenwachtrapport aangevraagd. Dit verslag bevat een doorlichting van de algemene staat van het gebouw en wordt gevolgd door het uitvoeren met de nodige conserverende maatregelen.

b. Monitoring beheer

Aanstelling stuurgroep die om de 5 jaar een rapportage op maakt.
De stuurgroep bestaat uit leden van het administratief personeel van de stad en/of afgevaardigden van het bestuur.
Periodiek nazicht om de 5 jaar door Monumentenwacht.

c. Procedure

1/ Indien dringende maatregelen: jaarlijkse rapportering.
2/ Indien werkzaamheden in uitvoering: rapportering ten laatste 6 maanden na beëindiging van de werkzaamheden (*)
3/ Indien in goede staat en geen werkzaamheden gepland op korte termijn: vijfjaarlijkse rapportering aan het agentschap Onroerend Erfgoed.
Desgevallend met bijlage van het verslag van monumentenwacht.

(*) Advies: opmaak verslag of voortgangsrapport op te stellen over de uitgevoerde werkzaamheden. Volgende gegevens worden hierbij vermeld: aard van de werkzaamheden (met verwijzing naar het beheersplan), plaats waar ze werden uitgevoerd, datum en het resultaat. Het verdient aanbeveling de voortgangsrapporten van foto's te voorzien, zodat de evolutie van het onroerend erfgoed in beeld kan worden gebracht.

8. Bijlagen

Bijlagen	**Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)**	**Bijgevoegd**
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	x	
Lijst van premiegerechtigde werken	x	
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	x	
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	x Situering pag. 23 ZEN aanvraag pag.50	
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 Elektriciteitskast Pag.35	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	x	
Bibliografie	x Zie onderaan pag.20	
Extra bijlagen	x	