

WONING STEURS

Simonslei 4 | 2930 Brasschaat



Bijlage 1 BEHEERSPLAN

Opgemaakt door **Holarchitecten** bvba
Holstraat 5 | 9170 Sint-Gillis-Waas
T 03 284 31 99 | sofie@holarchitecten.be

Brasschaat | juni 2019

Opdrachtgever, eigenaars, bewoners

| **Stein De Maeijer & Patricia Galiana Bea**

| Simonslei 4, 2930 Brasschaat

1.	Lijst der werken aan de woning / buiten	pg	3
2.	Opvolging en evaluatie	pg	8
3.	Extra toevoegingen	pg	9

1. Schilderwerken

De gevels zijn rondom wit geschilderd, inclusief dagkanten. Nieuwe schilderwerken zijn nodig gezien er op enkele plaatsen schade is. Schade is ontstaan door menselijke ingrepen of door de natuur. Alvorens de werken te starten moet goed bestudeerd worden welke wittint gekozen moet worden om het oorspronkelijke na te streven. Tevens het type verf is te bepalen na onderzoek van de onderliggende laag, het gevelmetselwerk en de omgevingsfactoren. Alvorens de schilderwerken aan te vangen is grondig onderzoek nodig van de gevel. De voegwerken dienen te worden nagezien, indien andere verlichtingsarmaturen gewenst zijn is dit tevens best voor de schilderwerken te bepalen, buitenschrijnwerk tevens best vervangen alvorens de schilderwerken, ...

In het oorspronkelijk bestek zijn de schilderwerken niet opgenomen.

2. Voegwerken op gevel

Zoals aangehaald in bovenstaand punt dienen voegwerken te gebeuren alvorens een nieuwe schilderlaag op de gevel aan te brengen. De huidige voegen zijn te poreus geworden waardoor plantjes er voedingsbodem in vinden om te groeien. Dit is geen gunstig effect met oog op het behoud van het monument. In het oorspronkelijk bestek is het volgende opgenomen: 'Al de buitenmuren worden platvol, achter de hand ingevoegd met cementmortel nr. 2'.

3. Herstellingswerken aan de gevel

Alvorens punt 1. en 2. uit te voeren dienen gebarsten of afschilferende stenen vervangen te worden in de gevels. In het oorspronkelijk bestek is het volgende opgenomen: 'Al het metselwerk in opstand zal geschieden in Kempische Rode Machiensteen 1ste keus voor de buitenmuren en de binnenmuren die in parement blijven (alle wanden van de inkomhal, zowel gelijkvloers als verdieping, de wand van de schouwen en de wand van westgevel in de woonkamer), en verwerkt met cementmortel nr.1'.

4. Vervangen glasstroken voorgevel (west)

De glasstroken vertonen barsten en zijn aan vervanging toe. Het betreft helder getrokken univervel van 3,8 tot 4,2mm. (In het oorspronkelijk bestek was sprake van spiegelglas maar dit is gewijzigd tijdens uitvoering en dus nooit zo geplaatst). Beschreven in het bestek: 'Het glas wordt rechtstreeks in het metselwerk ingezet, bij middel van een plastic voegdeeg en zal met de nodige speling en zorgvuldig worden geplaatst.'

Er werd reeds onderzocht op welke wijze de bestaande glasstroken vervangen kunnen worden. Dit is mogelijk door de kolommen aan de binnenzijde eerst af te breken teneinde nadien de nieuwe glasstroken rechtstreeks tegen de kolommen van de buitenzijde te plaatsen. Na de plaatsing van de glasstroken zullen de kolommen aan de binnenzijde opnieuw worden opgebouwd in de oorspronkelijke steen waardoor het uitzicht zowel langs buiten als binnen hetzelfde blijft. In de kamer op de eerste verdieping, waar de oorspronkelijke steen in de loop der tijd vervangen is geweest, zal teruggekeerd worden naar de oorspronkelijke steen. Op die manier wordt teruggekeerd naar het origineel. Na de werken zullen de kolommen aan de binnenzijde worden geschilderd in dezelfde tint wit dan de rest van het huis.

5. Vervangen glasstroken zijgevel (noord)

De glasstroken vertonen barsten en zijn aan vervanging toe. Het betreft gewapend glas, 6mm dik, in de garage. Beschreven in het bestek: 'Het glas wordt rechtstreeks in het metselwerk ingezet, bij middel van een plastic voegdeeg en zal met de nodige speling en zorgvuldig worden geplaatst.' De ramen worden opnieuw kaderloos ingewerkt zodanig dat de aanzichtbreedte ongewijzigd blijft ten opzichte van de originele situatie.

6. Vervangen buitenverlichtingsarmaturen

De huidige armaturen zijn verduurd en niet sierlijk op de gevel. Bovendien slopen ze veel energie. Een hedendaags armatuur met warme ledverlichting lijkt gepast. De vorm en materialen van de huidige verlichting zou wel gevolgd worden (mat glas, wit, afgeronde vormen).

7. Vervangen geveldoorvoeren, roosters

De huidige armaturen zijn verduurd en niet sierlijk op de gevel. Ze zijn verkleurd en hier en daar tevens beschadigd. Nieuwe witte gevelroosters zullen geplaatst worden na de schilderwerken zodat het geheel terug fris oogt.

8. Metalen deur van afvalkoker

De afvalkoker is een zeer leuk, uniek element van de woning. De huidige deur is beschadigd en de laklaag schilfert af. Een nieuwe, geïsoleerde deur zou geplaatst worden, met slot op zodat het element behouden kan blijven zonder veiligheid of een aangenaam binnenklimaat te belemmeren.

9. Betonnen stenen in gevel

Deze opstapstenen zijn tevens een uniek element van de woning. Momenteel zien ze er wat verloederd uit, maar een reiniging zal ze terug charme geven. Tevens uit te voeren alvorens de schilderwerken aan te vangen.

10. Vervangen buitenschrijnwerk

Op het buitenraam van de voormalige ouderleefruimte na, zijn alle ramen vervangen door nieuwe pvc-ramen. In het oorspronkelijk bestek is opgenomen:

'Al het schrijnwerk zal gemaakt worden met hout van goede keus, volgens later te geven details, die stipt moeten gevolgd worden. Al het schrijnwerk moet geschilderd in 2 lagen menie (wit) op het werk gebracht worden.

1. Buitendeuren: alle buitendeuren in voorgevel hangen in kozijnen. De kozijnen worden geplaatst samen met het optrekken van het metselwerk. A) inkomdeur voorgevel (met zijdelings glaspaneel): grenen kozijn van 2 ½ x 4", geankerd in het metselwerk. Daaraan gehangen een vergaring in grenen 2" x 4" met dwarsregels. Aan beide zijden een plaat dubbel Masenit 2x3mm, opgevezen. Grenen kantlatten. B) garagedeur: naar buiten opendraaiend. Kozijn van 2 ½ x 4" geankerd in het metselwerk. Ieder deurvlak: grenen vergaring van 2" dik, met dwarsregels en steekbanden tegen het afzakken, langs voorszijde- en binnenkant een dubbel Masonitplaat van 2x3mm, makelaars in metaallat van 3mm opgevezen. c) De inkomdeur aan drie, zware koperen billscharnieren. De garagedeur aan onzichtbaar; onder de voorplaat opgesteldehengsels in smeedijzer van minimum 1m00 lengte.
2. Buitenramen: a) ramen en raamdeuren in zuidgevel woonkamer, oostgevel eethoek; woonkamer 2 en slaapkamer 2: grenen kozijnen van 2 1/2" x 4" met steenlijst in eiken van 2 ½ x 5", met afdrup, loden afvoerbuisjes en watergeulen. Geankerd in het metselwerk of gewapend beton, rondom voorzien van een groef en Densoband tegen wind en water. De voegen later op te spuiten met "joint-plastique". Draaibare delen: 1) deuren naar buiten draaiend, 2 ½ dikte in grenen, schuin ingekapte 2" x 2" in eiken, stijlen en bovendwarsregel 5", onderdwarsregel 6". 2) ramen: naar binnen opendraaiend, 2 1/2" dikte in grenen, water- en steenlijsten in eiken, met watergeul, loden afvoerbuisjes en afdrup.

b) ramen: slaapkamer en bergplaats zuidgevel, keuken en badkamer noordgevel, badkamer oostgevel, één raam in garage, raam van vestiaire en wc westgevel: grenen kozijnen van 2 1/2" x 5", geankerd in metselwerk en voorzien als (a). Draaibare of neervallende delen: grenen vergaringen 2" dik, waterlijsten in eiken.

Opmerkingen: in de westgevel zijn geen ramen te voorzien in de smalle verticale stroken, idem in de noordgevel-garage, min één exemplaar hierboven beschreven. Alle ramen zijn zonder binnenbekleedsels af te werken. Er dient echter gezorgd voor een voeglatje, na de plafoneerwerken rondom ieder raam aan te leggen: grenen van 1" x 5/8". Glasvulling: het onderpaneel van de keukenraam, de onderpanelen van het raam woonkamer 2, alsook de twee smalle middenpanelen van idem zijn te voorzien van een glasal (licht grijs) paneel van 18mm. Dikte, geleverd door de firma "Eternit" te Kapellen op den Bos. Aan de kamerkant zal het paneel gesloten worden bij middel van een triplexplaat van 6mm, de tussenruimte opgevuld met een plaat Frigolit. De borstwering van de keukenraam wordt echter opgetrokken met snelbouwsteen. De ramen en deuren voorzien in de buitenramen worden met dubbel glaspanelen gevuld (dubbel glas thermopane, samengesteld 20mm dik). In slaapkamer 2 wordt echter univerbel voorzien). Alle glas wordt met stopverf en glaslatten ingezet. Achter iedere kozijn bovenregel zal in het gewapend beton een groef gelaten worden van ca. 10x0,20m voor latere plaatsing van zonneschermen. In de fond van deze groef een grenen lat van 4/4", geschaafd en ingebetonneerd. Plank vooraf te schilderen.'

Gezien de huidige buitenschrijnwerken anders en beter gemaakt kunnen worden, dient het oorspronkelijk bestek niet letterlijk gevolgd te worden. Wel dient gestreefd te worden naar eenzelfde uiterlijke verschijning aangepast aan hedendaagse comfortnormen en uitvoeringstechnieken.

11. Reinigen van de gevel bij groene aanslag

Gezien grondig gevelherstel en schilderwerken eerst aan gewezen zijn, is dit niet meteen aan de orde. Na de nieuwe schilderwerken kan echter tevens nog aanslag op de gevels ontstaan gezien de groene omgeving en oriëntatie van de woning. Indien dit het geval is kan de gevel zacht gereinigd worden om het fraaie uitzicht van de woning te behouden.

12. Spouwisolatie

Momenteel is volgens de gevonden afrekeningen de spouw gevuld met 4cm isomo. Deze zijn in de muur geplaatst tijdens het optrekken van de woning. Dit is wellicht moeilijk te vervangen door betere hedendaagse isolatie maar kan misschien eens bekeken worden door een expert ter plaatse? Gezien nieuwe voegwerken dienen te gebeuren kan dit makkelijk. Is er nog spouw tussen de bakstenen en de isomoplaten die gevuld kan worden? Is de isomo nog aanwezig? In het bestek is sprake van spouwhaken (3stuks per m2). Visqueen of roofing band zou aangebracht zijn om bruggen te isoleren en tussen metselwerk en gewapend beton.

13. Nazicht daken

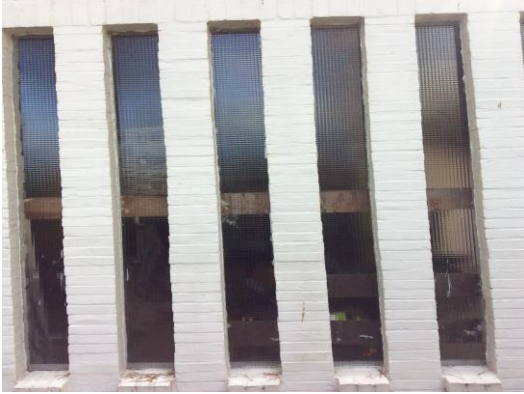
Volgens de informatie die de bouwheer ontvangen heeft zijn onlangs dakwerken gebeurd. Hierbij is isolatie en roofing vervangen. Aan te raden is om dit opnieuw na te zien na 10 jaar en daarna tweejaarlijks. Zo kan vroegtijdig schade worden gezien waardoor grote schade kan worden voorkomen.

14. Plaatsen zonnepanelen

Gezien de hoge energiekosten van de woning heeft de eigenaar interesse om zonnepanelen te plaatsen. De zonnepanelen zouden geplaatst worden op het dakvlak boven slaapkamer 2. Zo zijn ze niet zichtbaar, maar toch goed georiënteerd (zie dakenplan hierna).

Dakenplan met aanduiding van de zone voor zonnepanelen:







De opdrachtgever van dit beheersplan zal de uitvoering van het beheersplan opvolgen en daarover schriftelijk rapporteren om de zes jaar, te rekenen vanaf de datum van de goedkeuring van het beheersplan. Het rapport bevat minstens een onderhoudslogboek waarvan een voorstel als bijlage bij dit beheersplan wordt toegevoegd (zie bijlage 5). Op vraag van de bouwheer, dienst erfgoed of bij eventuele vergunningsplichtige zaken zal dit samen met Holarchitecten bvba (projectarchitect Sofie Demon), wonende Sint-Gillis-Waas, Holstraat 5 gebeuren.

Daarnaast zal de opdrachtgever van dit beheersplan uiterlijk vijf jaar en zes maanden na het verlijden van de aankoopakte (xx xxxxx25 juli 2017), een aanvraag in te dienen bij Onroerend Erfgoed om een attest te bekomen, gevende het recht op de halvering van de verkooprechten van het als monument beschermd onroerend erfgoed.

De opdrachtgever van dit beheersplan zal dus na uitvoering van alle werkzaamheden of diensten, die voor deze maatregel in aanmerking komen, de nodige bewijsstukken indienen bij Onroerend Erfgoed welke vereist zijn voor het attest.

Voor wat betreft de opvolging der werkzaamheden, zal dit door de opdrachtgever zelf gebeuren. Op vraag van de bouwheer, dienst erfgoed of bij eventuele vergunningsplichtige zaken zal dit samen met Holarchitecten bvba (projectarchitect Sofie Demon), wonende Sint-Gillis-Waas, Holstraat 5 gebeuren.

- Bepaalde maatregelen zijn dringend
 - Vervangen glasstroken in west- en noordgevel
- Voor bepaalde werkzaamheden binnen, zal eerst een inrichtingsplan gemaakt worden ter goedkeuring (zie bijlage 2)
 - herinrichten keuken
 - herinrichten badkamer op verdieping
 -
- De te nemen maatregelen om ontwaarding van het monument te voorkomen, zullen eveneens snel dienen uitgevoerd: conformiteit elektrische installatie / verwarming. (zie bijlage 2)
- Schilderwerken zullen in 2020 gebeuren.
- Een verslag of voortgangsrapport van het verloop van de werkzaamheden met vermelding van aard, plaats, datum, resultaat, incl. fotomateriaal, zal steeds worden opgemaakt. Verslagen zullen opgemaakt en overhandigd worden door de bouwheer (indien nodig met bijstand van een architect). Waar nog toelating moet worden aangevraagd voor de werken, zal dit steeds gebeuren in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het beheersplan moet de volgende samenvattende tabel bevatten die (indien van toepassing) aangeeft waar welke informatie terug te vinden is: in het hoofddocument ofwel als bijlage in hoofdstuk 8 indien niet in het hoofddocument vermeld. Kruis hieronder aan welke bijlagen je toevoegt. Bezorg de bijlagen digitaal aan de buitendienst van het agentschap.

Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Hoofdstuk 01
Lijst van geplande werkzaamheden	Lijst op hoofdstuk 06
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	n.v.t.
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	n.v.t.
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Lijst op hoofdstuk 06
Lijst van cultuurgoederen	n.v.t.
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	n.v.t.
Bibliografie (overzicht referenties)	Hoofdstuk 02
Extra bijlage (bv. foto's, ...)	Zie onderstaande tabel

Lijst der werken aan de woning / buiten + foto's bestaande delen	Bijlage 1
Lijst der werken aan de woning / binnen	Bijlage 2
Lijst der werken aan de tuin + luchtfoto's	Bijlage 3
Plannen van de woning dd. 1961 (uittreksel vergunningenregister) (brieven aan de bouwheer) (interview met Jul De Roover)	Bijlage 4
Voorstel onderhoudslogboek	Bijlage 5