



ERFGOEDNOTA

30 04 2024

Verbouwing (+ uitbreiding) en samenvoeging (gelijkvloers) van de panden gelegen aan het Gemeenteplein 12 en 13 te 9051 Sint-Denijs-Westrem tot 2 autonome woonentiteiten (verdiepingen en gelijkvloers) en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers)

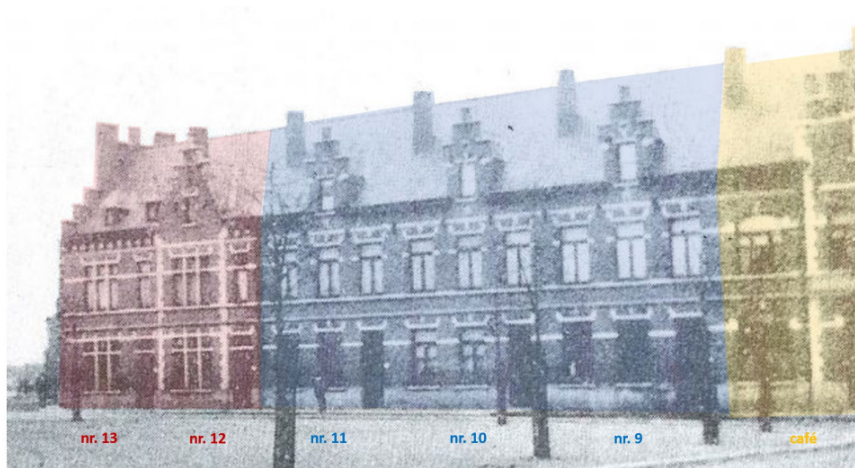
1. Inleiding

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het woningengeheel nrs 12-13 op het Gemeenteplein in Sint-Denijs-Westrem. Beide burgerhuizen zijn momenteel eigendom van dezelfde eigenaars. Nr 12 werd recent vergund als woning met nevenfunctie tandartsenpraktijk, de werken werden uitgevoerd en het pand is als dusdanig in gebruik. De eigenaars verwierven onlangs het naastliggende pand nr 13 links ervan, wat zowel voor de professionele activiteiten van de eigenaars als voor de vrijwaring van de erfgoedwaarden, opportuniteiten genereert (voor een bijkomende toelichting, zie tevens de verantwoordingsnota van de architect) waarbij het aantal woonentiteiten behouden blijft.



huidige toestand : links nr 13 - rechts nr 12

Beide panden zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed en liggen in beschermd stads- of dorpsgezicht. Ze behoren tot het geheel rondom het Gemeenteplein in neotraditionele stijl. Ze werden als één geheel ontworpen en gebouwd, vermoedelijk zelfs door dezelfde toenmalige bouwheer.



Figuur 15: Gevel, met (hoek)woningen nr. 13 en 12, de woningen nr. 11-9 en het café, DELBAERE 1979.

Wat we wel weten, of ten minste toch kunnen veronderstellen, is dat de vijf woningen nr. 9-13 door dezelfde architect/aannemers ontworpen werden en als opbrengst eigendommen gebouwd zijn. Mogelijk was de Gemeente de bouwheer en werden de woningen door een lokale aannemer vervaardigd en dan verkocht of verhuurd. De opbrengst ging dan naar de Gemeente, die volgens de historische bronnen, geld nodig had voor de verwezenlijking van het Gemeenteplein met gemeentehuis.²⁸

CHE-rapport p 18

De gevels van de woningen nr. 13 en 12 horen samen en vormen één geheel. |

CHE-rapport p 19

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft o.a. het samenvoegen van een gedeelte van het gelijkvloers van beide panden tot één autonome tandartsenpraktijk. Hierdoor worden ze als samenhangend geheel duurzaam bestemd voor de toekomst, onder dezelfde eigenaars.

De tandartsenpraktijk die nu reeds in nr 12 bestaat en te klein werd, wordt hiermee uitgebreid naar de nr 13. Tevens wordt nr 13 uitgebreid met een achterbouw.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is noodzakelijk om aan de actuele zorgvraag van de inwoners van Sint-Denijs-Westrem en nabije omgeving enerzijds, en van de nabije zorginstellingen anderzijds (WZC Zonnehove, Jeugdzorg Liaan, Karus,...) te kunnen voldoen. De praktijk kende de laatste jaren een mooie groei aan cliënteel. Teneinde een kwalitatieve en functionele dienstverlening te kunnen verzekeren, is een uitbreiding van de praktijk noodzakelijk. Zonder uitbreiding, dringt een herlokalisatie zich op.

Door het samenvoegen van de gelijkvloerse verdieping, wordt niet enkel een duurzame werking van de tandartsenpraktijk verzekerd, doch ook de toekomstige samenhang tussen beide panden en de daarmee samenhangende erfgoedwaarde.

De geplande werken vallen dus samen met de opportuniteit dat de erfgoedwaarde van de panden op een degelijke manier hersteld, gerestaureerd, onderhouden en getoond kan worden als geheel. De erfgoedwaarde wordt op deze manier sterker verzekerd naar de toekomst toe dan als deze panden aparte eigendommen zouden blijven, wat het geval zou zijn indien de huidige eigenaar een andere locatie voor een grotere praktijk zou moeten zoeken.

Het publieke karakter van de tandartsenpraktijk draagt bij tot de uitstraling van de burgerhuizen en hun zichtbaarheid op het Gemeenteplein. Het bezoek aan de panden door patiënten zorgt voor een ruimere beleving ook van de (interne) erfgoedwaarden.

Op de verdiepingen en gelijkvloers van zowel nr. 12 als nr. 13 wordt een autonome woonentiteit ingericht. De woonentiteiten kunnen, naast een private buitenruimte op de 1ste verdieping, palend aan hun leefruimte, ook gebruik maken van de gelijkvloerse tuinzone. Om een functioneel gebruik te faciliteren, wordt ook de aanpalende binnenruimte op het gelijkvloers aan de woonentiteiten

gekoppeld voor privaat gebruik door de bewoners (zie plannen : 'private ruimte bewoners'). In aansluiting op de tuin zal de functionele invulling wellicht een leefruimte/bureau/bijkeuken worden. De toegang gebeurt (tijdens en buiten de openingsuren) via de tandartsenpraktijk. Gezien de eigenaar van de panden ook de tandartsenpraktijk uitbaat, is de vrije doorgang door de praktijk gegarandeerd. Mocht later een verkoop of verhuring van de praktijk gebeuren, zal dit contractueel opgenomen worden tov de koper of huurder conform de omgevingsvergunning.

In deze erfgoednota worden de in de omgevingsvergunningsaanvraag voorgestelde ingrepen met betrekking tot erfgoed opgelijst.

2. Gemeenteplein nr 12

Aan het burgerhuis nr 12 worden slechts zeer beperkte ingrepen gepland gezien de recente vergunde verbouwing en uitbreiding, en de goede staat. In de recente verbouwing werden in de voorgevel de ramen vervangen door uitgewerkt geprofileerd houten schrijnwerk. Het dakvlak en de dakkapel werden met nieuwe natuurleien gerenoveerd. De kroonlijst met korbelen werd gerestaureerd. De gevel werd gereinigd.

2.1 Openingen in gemene muur

De bescheiden openingen die het gelijkvloers verbinden met nr 13 maken deel uit van deze omgevingsvergunningsaanvraag. De gemene muur wordt grotendeels behouden zodat ook op het gelijkvloers het oorspronkelijke interne tweeleding van de panden voelbaar blijft.

2.2 Buitenschrijnwerk voorgevel

Volgens het CHE-rapport dat dateert van na de recente verbouwing, zou de oorspronkelijke kleur van de ramen donkerbruin (houtkleur) of donkergroen (geschilderd) geweest zijn. Er wordt voorgesteld het bestaande oranje buitenschrijnwerk van nr 12 te herschilderen in donkergroen.

langwerpige uitbouw en een eigen tuin. Figuur 15 en 16 (en deels figuur 13) tonen dat de ramen oorspronkelijk een donkere kleur hadden en dus origineel niet wit geschilderd waren. Waarschijnlijk waren de ramen in een donkerbruin (houtkleur) of donkergroen geschilderd. Deze kleuren werden vaak voor buitenschrijnwerk in neo-Vlaamserenaissance of neogotische gebouwen gebruikt. De kleur van het schrijnwerk speelde een belangrijke rol in de accentuering van de architecturale en decoratieve karakteristieken van het gebouw.

CHE-rapport p 19

3. Gemeenteplein nr 13

Het burgerhuis nr 13 is in slechtere staat en vereist een grondige verbouwing en uitbreiding. Voor de vaststelling van de aanwezige erfgoedwaarde verwijzen we naar het CHE-rapport.

3.1 Voorgevel

De gevelelementen (baksteen, overschilderde natuursteenelementen, natuursteen dorpels en plinten) zijn in goede staat en zullen onveranderd behouden blijven. Gevelreiniging wordt niet voorzien.



CHE-rapport p 26

3.2 Buitenschrijnwerk voorgevel

Het huidige houten buitenschrijnwerk is in slechte staat en is niet origineel. Het wordt vervangen door uitgewerkt geprofileerd houten schrijnwerk achter slag, naar hetzelfde model als het recent vergunde buitenschrijnwerk in nr 12.

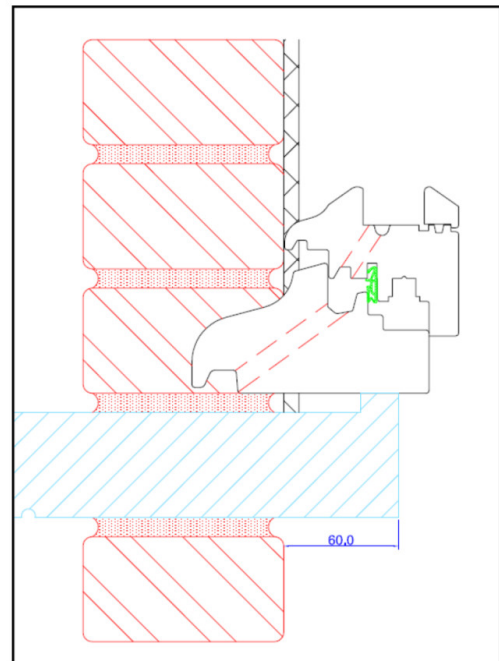
Volgens het CHE-rapport zou de oorspronkelijke kleur van de ramen donkerbruin (houtkleur) of donkergroen (geschilderd) geweest zijn. Er wordt voorgesteld het nieuwe buitenschrijnwerk te schilderen in donkergroen.

Glas : u-waarde < 1,0 conform hedendaagse isolatie-eisen. Niet-zonnewerend.



bestaand schrijnwerk nr 13

Doorsnede raamdorpel en vleugelneus RETRO-stijl



*recent vergund en uitgevoerd schrijnwerk nr 12
extract uit erfgoedossier bij vergunning*

3.3 Dakvlak

Het natuurleien dakvlak met dakkapellen wordt gerestaureerd in oorspronkelijke staat, waar nodig met nieuwe natuurleien. De trapgevel en bovendakse schouwen zijn in goede staat en worden behouden. Er worden geen nieuwe schouwen of andere dakdoorvoeren voorzien, deze zullen zich bevinden in het achterste dakvlak (tuinzijde).



bestaand dakvlak met dakkapellen nr 13 (links)

3.4 Kroonlijst

De korbelen en kroonlijst zullen ontdaan worden van de kunststof bekleding en gerestaureerd worden naar het originele model in geschilderd hout, zoals gebeurde bij de recente restauratie van nr 12.



- De houten korbelen en kroonlijst zijn bedekt met panelen in kunststof.

CHE-rapport p 26



gerestaureerde kroonlijst nr 12 (rechts)

3.5 Achtergevel

Er zijn geen waardevolle elementen in de achtergevel of het achterste dakvlak. Hiervoor verwijzen we naar het CHE-rapport. De trapgevel met schouwen die rechts achteraan zichtbaar is, is in goede staat en wordt integraal bewaard. Deze wordt deel bedekt met de nieuwe uitbreiding, maar niet aangepast.



Achtergevel nr 12

3.6 Indeling

Op p 20 tot p 23 van het CHE-rapport wordt verduidelijkt dat de woning een traditionele indeling had, die nog deels bestaat in het hoofdvolume. De oorspronkelijke achterbouw is afgebroken.

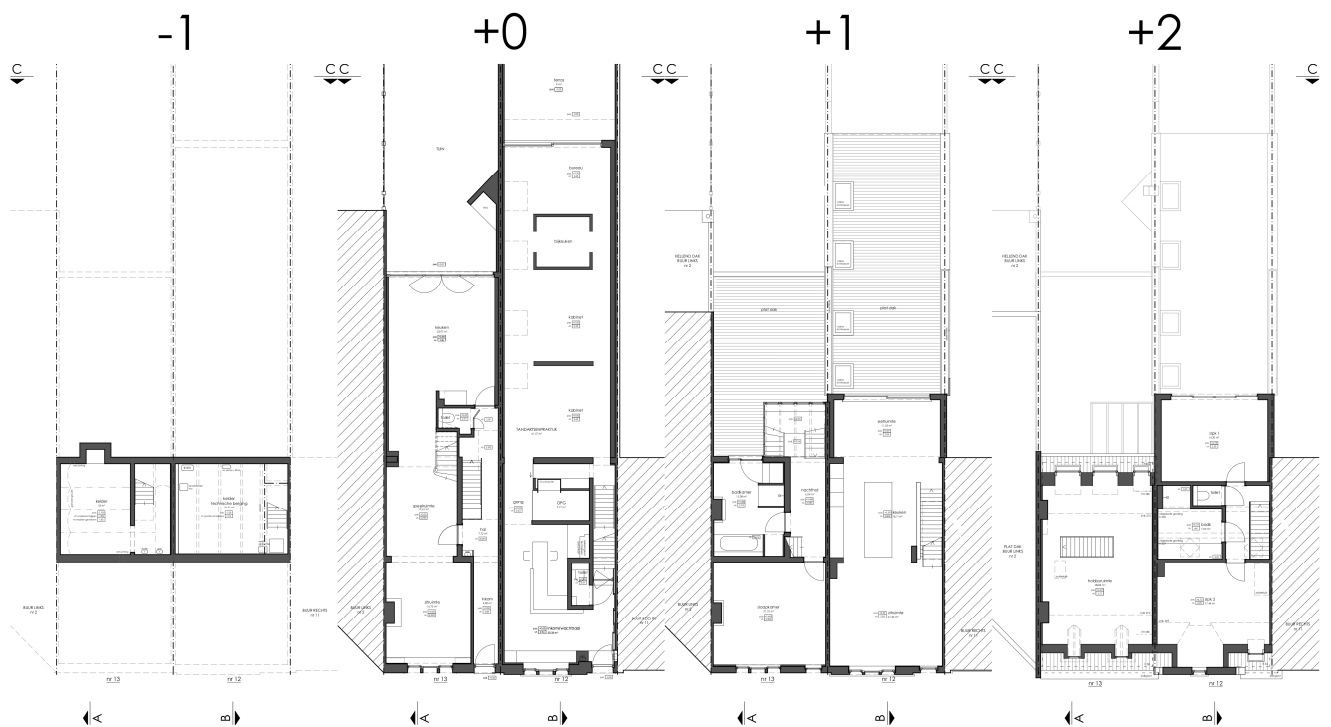
Op het gelijkvloers en de verdieping worden de niet-oorspronkelijke achterbouwen afgebroken. Achter het oorspronkelijke hoofdvolume wordt een nieuwe uitbreiding voorgesteld.

In het ontwerp worden de resterende bestaande muren en gemene muren zoveel mogelijk behouden, zonder impact op de perceptie van de oorspronkelijke indeling.

De traphal wordt opnieuw als traphal ingericht met een nieuwe trap. De oorspronkelijke trap werd afgebroken bij een eerdere verbouwing, waarbij toen trappen buiten de oorspronkelijke traphal werden voorzien.



Plannen nieuwe toestand



Plannen bestaande toestand

3.7 Schouwen interieur

Er zijn nog enkele schouwen aanwezig in het interieur, echter ontdaan van hun schouwmantels. De overgebleven schouwen blijven behouden. Ze worden geïntegreerd in de nieuwe inrichting op een manier die de schouwen tot hun recht laten komen.

1/ Schouw gelijkvloers voorplaats : te integreren in de ontvangstruimte (balie) van de tandartsenpraktijk.



- De schouw staat er nog maar is ontdaan van haar schouwmantel.

CHE-rapport p 29

2/ Schouw verdieping voorplaats : te integreren in de leefruimtes van de woning.



- De schouw werd echter van haar schouwmantel ontdaan en de ruimte werd opnieuw bepleisterd.

CHE-rapport p 35

3/ Schouw verdieping achterplaats (eerder verbouwd tot badkamer) : te integreren in de leefruimtes van de woning.



- De oorspronkelijk schouw is nog aanwezig, maar afgewerkt met een pleisterlaag.

CHE-rapport p 36

4/ Schouwen zolder : te integreren in de slaapkamer/badkamer van de woning.



CHE-rapport p 38

3.8 Troggewelven

De originele troggewelven in de grootste kelderruimte worden behouden. De keldertrap zal vervangen worden door een nieuwe trap met aangepast trapgat. In deze ruimte zal berging en technieken voorzien worden.



- De kelder is nog in zijn originele toestand met bakstenen troggewelven, een gecementeerde vloer met plint en een eenvoudige houten steektrap.

CHE-rapport p 39

3.9 Andere interieurelementen

Er zijn geen andere oorspronkelijke interieurelementen meer aanwezig. Nieuwe vloerbalken, plankenvloeren, tegelvloeren, deuren, pleisterwerk, molures en rozetten werden geplaatst in een eerdere verbouwing. Hiervoor verwijzen we naar het CHE-rapport.

Deze niet-oorspronkelijke elementen zullen grotendeels vervangen worden.

4. Conclusie

Het Gemeenteplein werd op 13 oktober 1986 als stadsgezicht beschermd voor zijn historische waarde. Deze historische waarde kan eigenlijk verder opgedeeld worden in een architecturale en stedenbouwkundige waarde. Binnen de aanleg van een nieuw dorpsplein, werden het Gemeentehuis, de zuidelijke huizenrij en nog enkele andere gebouwen opgericht als één laat 19^{de}-eeuws ensemble tijdens één bouwfase en vanuit éénzelfde architecturale benadering. Centraal in het ontwerp stonden baksteen als materiaal en de neo-Vlaamserenaissance als stijl. Niet toevallig was dit ook de stijl van de woningen van de burgemeester Herry en de schepen/kunstenaar Leonard Blanchaert.

Vandaag vormt de gevel van de woning nr. 13, samen met de gevel van woning nr. 12, een belangrijk onderdeel van dit laat 19^{de}-eeuwse ensemble. Ondanks de vernieuwde kroonlijst, bleef het ontwerp, de materialiteit en de architecturale kenmerken van de gevel (samen met woning nr. 12) doorheen de jaren erg goed bewaard. De andere woningen (nr. 11-9) en het café ondergingen reeds enkele verbouwingen.

Het interieur van woning nr. 13, met de typerende hoofdbouw en achterbouw, werd in 1999 echter wel grondig gerenoveerd. De verbouwingswerken waren vooral gericht op de afbraak van de originele achterbouw om plaats te maken voor een nieuwe aanbouw waarin een grote open keuken en een nieuwe traphal in ondergebracht werden. Het hoofdvolume met de salon en slaapkamer aan de straatzijde bleef bewaard. Hoewel de schouwmantels, de originele trap, vloeren en deuren verdwenen zijn, is de structuur van de hoofdbouw tot op vandaag in de woning nog aanwezig en herkenbaar.

CHE-rapport p 41

In het CHE-rapport wordt veel nadruk gelegd op het samenhangende ensemble van de woningen die destijds op het Gemeenteplein werden ontworpen en gebouwd.

De uitbreiding van de huidige tandartsenpraktijk door het verbinden van het gelijkvloers van nrs 12 en 13 zal bijdragen tot een duurzame bestemming van dit geheel. De prominente plaats van deze 2 burgerwoningen in het geheel van de gevelwand van het Gemeenteplein wordt versterkt door het publieke karakter van de tandartsenpraktijk op het gelijkvloers.

De voorgestelde ingrepen zijn gericht op het maximaal behouden en restaureren van de aanwezige erfgoedwaarden van exterieur en interieur.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het een meerwaarde dat beide panden een duurzaam karakter krijgen, waarbij zowel de woonfunctie voldoende gevrijwaard blijft, als de mogelijkheid tot de inrichting van een hedendaagse tandartsenpraktijk.