

PREADVIES RAAKVLAK, IOED BRUGGE EN OMMELAND

1. Onderwerp

Dossiernummer: preadvies

Adres: Aartrijksestraat 26, 8210 Zedelgem

Aard: Infovraag m.b.t. de mogelijkheden i.f.v. verkoop

Datum: 27/09/2023



2. Identificatie

Het geheel is vastgesteld als Burgerhuis op de Inventaris Onroerend Erfgoed sinds 19/11/2011.

Beschrijving

Brede, halfvrijstaande burgerwoning met garage. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) staan hier twee huizen met een boomgaard. Nummer 26 is gebouwd op percelen afgesplitst van deze oorspronkelijke bebouwing. Mogelijk blijft een ouder volume bewaard in het achterhuis van nummer 24. Circa 1902 wordt door koopman Pieter Jonckheere twee woningen gebouwd, circa 1920 voegt veldwachter Victor Jonckheere deze samen zie huidig. Rond deze periode afgebeeld op een oude prentbriefkaart als winkel, met winkelpui links van de deur.

Dubbelhuis met vijf/zes traveeën onder zadeldak (mechanische pannen). Witte bepleistering met imitatievoegen van de voorgevel wellicht gerealiseerd circa 1920. Horizontalisme door kordons en vierkante vensters op de verdieping. Licht getoogde muuropeningen met geprofileerde omlijstingen. Gebruik van diamantkoppen onder de kordons en als sluitstenen. Recente poort.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Burgerhuis, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/209483>

3. Preadvies

Dit preadvies is tot stand gekomen na een plaatsbezoek, waarbij de actuele erfgoedwaarden van het exterieur en interieur werden geëvalueerd.

Los van elke ruimtelijk- stedenbouwkundige beoordeling door de verantwoordelijke GOA in toepassing van het VCRO en haar uitvoeringsbesluiten, is ons advies:

3.1. Erfgoedwaarde

- Criteria
 - **Gaafheid/ Authenticiteit/ Integriteit**

De vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpswoning is bijzonder gaaf bewaard gebleven, dit zowel exterieur als interieur. De woning is in de kern 19^e-eeuws, maar kende een grondige 20^{ste}-eeuwse verbouwing. Het exterieur valt op door zijn erg decoratieve neoclassicistische cementpleister (m.n. bossagewerk, uitgewerkte raamlijsten en diamant-vormige gevelaccenten) en ritmische travee-indeling, die initieel symmetrisch was qua opbouw. Oorspronkelijk bestond de dorpswoning uit twee gespiegelde huizen, dewelke vanaf 1920 werden samengevoegd en voorzien van twee grote gevelopeningen ter vervanging van de drie linkse geveltraveeën. Deze twee nieuwe gevelopeningen werden eveneens voorzien van eenzelfde decoratieve cementpleister. De eerste verdieping van de achtergevel is grotendeels bewaard gebleven en kenmerkt zich door de segmentboogvormige dagopeningen. Aansluitend op het woonhuis is een authentiek buitenkeukenvolume, dewelke oorspronkelijk los van het huis stond.

Het interieur kenmerkt zich door de vele nog aanwezige vroeg 20^{ste}-eeuwse interieurelementen. Zo zijn de tegelvloeren integraal bewaard, alsook de houten schouwmantels met betegelde achterwanden, het binnenschrijnwerk, de plafondrozetten, de bordestrap en de tapijt-imitatieschilderingen op de houten vloeren. In het gebouw is tevens de voutekelder met rood-zwarte *Boomse* tegelvloeren bewaard gebleven, dewelke vermoedelijk teruggaat op het 19^e-eeuwse woonhuis.

- **Ensemblewaarde/ Context**

De dorpswoning valt op in het straatbeeld en ligt binnen een goed bewaarde context van meerdere vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpswoningen, waarvan enkele opgenomen zijn op de inventaris onroerend erfgoed, m.n. huisnummers 1, 6, 22, 36 & 38 (*ID: 23497, 84075, 27639, 27859, 30164 en 37254*). Deze dorpswoningen werden aangeduid als erfgoedcluster in de opgemaakte erfgoedwaarderingsstudie van de gemeente Zedelgem.

- **Zeldzaamheid**

Binnen Zedelgem is de woning het laatste gaaf bewaarde voorbeeld van een 20^{ste}-eeuwse dorpswoning met cementpleister in neoclassicistische stijl. Deze woning is door zijn gaafheid en typerende architecturale uitwerking in neoclassicistische stijl erg zeldzaam te noemen voor Zedelgem. Binnen de gemeente is er slechts één ander voorbeeld, waarvan de neoclassicistische stijl gedeeltelijk bewaard is, in combinatie met Art nouveau winkelpuien en schrijnwerk. (Brugsestraat 56-58, ID: ID209511) Op de inventaris voor het Onroerend Erfgoed zijn er voor Zedelgem slechts twee dorpswoningen met neoclassicistische inslag vastgesteld.

- **Architecturale waarde**

De vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpswoning vertoont nog alle kenmerken van de traditionele materialen en technieken uit deze bouwperiode. Kenmerkend hierbij is de erg decoratieve cementbepleistering, het bouwvolume van anderhalve bouwlaag onder zadeldak en de doorgetrokken ritmische verhouding.

- **Historische waarde/ Informatiewaarde/ Documentaire waarde**

Het woonhuis is een belangrijke getuige van de traditionele vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpsarchitectuur. Het exterieur van de dorpswoning is door haar goede afleesbaarheid, gaafheid en het typische materiaalgebruik van lokaal historisch belang. Het gebouw is een typerend voorbeeld van een dorpswoning voor de meer gegoede burgerij, die zich wilde spiegelen aan de toenmalige architectuurtenden.

3.2. Locuswaarde (zichtas, hoekpand, pleinwand,...)

Het pand bevindt zich op een steenworp van de kerk en de dorpskern van Aartrijke, langsheen een belangrijke historische invalsweg. De rijwoning is beeldbepalend binnen de huidige dorpscontext en bewaakt de herkenbaarheid van het dorp, als laatste getuige van een vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpswoning met dergelijk sierpleister. Het gebouw bezit erg hoge locuswaarden en is gelegen binnen een erfgoedcluster, zoals vermeld in de erfgoedwaarderingstudie van de gemeente Zedelgem.

3.3. Gebruikswaarde (bouw fysische toestand)

De woning verkeert in een goede bouw fysische toestand en beslaat een reeds ruim bouwvolume met mogelijkheden naar uitbreiding toe t.h.v. de achtergevel. Het wooncomfort van de woning dient aangepast te worden aan de hedendaagse normen, wat perfect mogelijk is met behoud van de erfgoedwaarden van zowel het exterieur als interieur.

3.4. Categorie

Gelet op bovenstaande elementen en de erfgoedwaarderingstudie, is de dorpswoning onder te brengen in:

Categorie 3: Gebouwen met enige erfgoedwaarde en/of grote (stads)landschappelijke waarde.

Het betreft panden die erfgoedwaarde hebben en/of panden die door hun aard, plaats, omvang of als waardevol geheel erg belangrijk zijn voor het straatbeeld.

Beheerdoelstellingen:

- Maximaal behoud van het volume/schaal en de buitenarchitectuur.

3.5. Besluit

Dit preadvies kadert in de infovraag m.b.t. de mogelijkheden van het pand i.f.v. de een mogelijke verkoop. Gelet op de erfgoedwaardering en de erfgoedcluster, is Raakvlak van mening dat de woning een sterk beeldbepalende waarde heeft binnen de dorpskern. De uitdrukkelijke erfgoedwaarden, gaafheid, de voor Zedelgem zeldzame neoclassicistische uitwerking en de bouw fysische toestand zijn danig doorslaggevend om behoud te motiveren. Bijgevolg zal een sloopaanvraag **ongunstig** geadviseerd worden.

De vroeg 20^{ste}-eeuwse dorpswoning valt op door zijn uitgesproken cementpleister, waarbij gebruik gemaakt is van bossagewerk en uitgewerkte raam-en gevellijsten. Tot voor 1920 waren hier twee afzonderlijke spiegelwoningen, waarvan de 3 rechter traveeën nog bewaard zijn op de gelijkvloerse verdieping. De woning van anderhalve bouwlaag onder zadeldak is uitermate gaaf bewaard gebleven zowel exterieur als interieur en verkeert in een goede bouwfysische toestand.

Aan interieurzijde zijn de verschillende salons bewaard gebleven met houten schouwmantels en ter plaatse vervaardigde plafondrozetten. In de woning is een voutekelder aanwezig met bovenliggende opkamer. De houten roosterings met tapijt-imitatieschilderingen en binnenschrijnwerk zijn authentiek, alsook de vele cementtegelvloeren en plinten. De dakconstructie werd indertijd aangepast en is bijgevolg niet meer origineel.

Raakvlak is van mening dat de dorpswoning hoge intrinsieke erfgoedwaarden bezit. Deze komen vooral tot uiting aan de voorgevel en a.d.h.v. de interieurelementen. Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de eerste verdieping voorzien is van erg lage plafonds, wat het wooncomfort negatief beïnvloedt. Om het wooncomfort en bruikbaarheid van deze verdieping te verbeteren, kan Raakvlak akkoord gaan met een eventuele ophoging van de gevelopstanden, in analogie met de naastliggende woning (Aartrijksestraat 28). Hierbij dient wel gelet te worden dat het bossagewerk van de cementpleister op deskundige wijze wordt doorgetrokken tot onder de bakgoot, alsook dat de dakhelling gelijk komt te liggen met de naastliggende woning. Een andere optie is om de roostering tussen de eerste verdieping en de zolder te verwijderen, om zo een vide te creëren.

Er is geen bezwaar om de woning te voorzien van modern wooncomfort, mits er bij de renovatie rekening wordt gehouden met de bijzondere erfgoedwaarden. Raakvlak stelt graag volgende krijtlijnen voorop m.b.t. de erfgoedwaarden:

- Een toekomstige renovatie moet uitgaan van een maximaal behoud van de voorgevel en haar karakteristieken; m.n. de sierpleister (bossagewerk, diamantvormige sluitstenen, raam-en gevellijsten) en travee-indeling.
- Integraal behoud van het historisch hoofdvolume.
- Behoud van een rood keramisch pannendak met buitendakse schoorsteenvolumes. Dit is van belang om het historisch uitzicht van de woning te bewaren.
- Indien het schrijnwerk wordt vervangen, dient dit aan de voorgevel te worden uitgevoerd naar historisch model; m.n. indeling, materialisatie en profilering.
- Indien het gebouw geïsoleerd wordt, dan dient dit bij de voorgevel te gebeuren langs interieurzijde, zodoende het uitzicht niet aan te tasten.
- Een uitbreiding van het historisch hoofdvolume is mogelijk tegen de achtergevel.
- Indien er de wens is om de plafondhoogte te wijzigen van de eerste verdieping, dan kan dit gebeuren d.m.v. het toepassen van een vide of een ophoging van de kroonlijsthoogte. Bij deze laatste is het van belang om de sierpleister a.d. voorgevel verder te laten doorlopen.
- Het is aanbevolen om bij een renovatie zoveel mogelijk interieurkenmerken te verzoenen met modern wooncomfort.

Zoals steeds is Raakvlak vragende partij om betrokken te worden bij het voortraject en constructief mee te denken, om zo de wensen van de eigenaar te verzoenen met respect voor de erfgoedwaarden.

Tom Vandelannoite
Adjunct-Erfgoeddeskundige
Raakvlak, IOED Brugge & ommeland
tom.vandelannoite@brugge.be