Brouwerij Van Den Bossche
Beheersplan



AIT architecten
info@aitarchitecten.be – 09 360 90 25

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED 1

2. HISTORISCHE NOTA 2

2.1. Inleiding - eigenaarsgeschiedenis 2
2.2. Bouwgeschiedenis 3

3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN 8

3.1. Bouwkundig 8
3.2. Cultuurgoederen 21

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN 23

4.1. Sociaal-culturele waarde 23
4.2. Artistieke waarde 23
4.3. Historische waarde 23
4.4. Industrieel-archeologische waarde 23
4.5. wetenschappelijke waarde 23

5. ONDERBOUWDE VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER 24

5.1. Hoofddoelstellingen 24
5.2. Nevendoelstellingen 24

6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN 26

6.0 Algemeen 26
6.1. Annex Brouwershuis 26
6.2. Garage, sanitair & warmtekamer 28
6.3. Smidse 29
6.4. Hoeve/garages 29
6.5. Koetshuis (huidig kantoor) 31
6.6. Laadruimte & degustatieruimte 31
6.7. Brouwerij 32
6.8. Koeltoren 37
6.9. Waterhuis & watertoren 40
6.10. Overdekte binnenkoer 40
6.11. Archief 41
6.12. Koer op bufferbekken afvalwater 41
6.13. Binnenkoer 41
6.14. Bijenhuisjes 42
6.15. Koer achter brouwzaal 42
6.16. Cultuurgoederen 43

7. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING 47

8. BIJLAGEN 48

1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het onroerend erfgoed



Beschermd dorpsgezicht
Perceel



Beschermd monument
Perceel

IDENTIFICATIE

Bescherming:

Beschermd als stads- of dorpsgezicht bij MB 12/08/1991
Dorpskom Sint-Lievens-Esse

Beschermd als monument bij MB 05/04/2005
Brouwerij Van Den Bossche,

Adres:

Sint-Lievensplein 16
9550Sint-Lievens-Esse (Herzele)

Kadasternummer:

8ste afd., Sectie A, Nr. 861F, 862E

Eigenaar:

Bruthoema bvba

AANLEIDING EN DOEL VAN HET BEHEERSPLAN

Het voornaamste uitgangspunt is behoud van de bestaande toestand (instandhoudingswerken), door goed onderhoud en streven naar duurzame oplossingen voor een goede conservering van het interieur en exterieur. In dit beheersplan wordt gezocht naar een evenwicht tussen de huidige activiteit als brouwerij, de conservering van de erfgoedwaarden en het implementeren van nieuwe functies voor het ontvangen van publiek en het openstellen van erfgoed.

Tweede uitgangspunt is het 125-jarige bestaan van de brouwerij dat in 2022 zal worden gevierd. Het doel is tegen dan de brouwerij terug in een representatief geheel om te toveren.

2. HISTORISCHE NOTA

2.1. Inleiding - eigenaarsgeschiedenis

Circa 1830 is het huidige terrein van Brouwerij Van Den Bossche ingenomen door een huis of hoeve met boomgaard, eigendom van Jean De Clippele, arts te Sint-Lievens-Esse. De gronden vallen in 1847 via vererving aan De Clippele Pierre Jean (1804-1860) en na diens dood aan zijn weduwe Joanna Catherina De Clippel. Zij schenkt ten laatste in 1888 de gronden aan haar dochter en schoonzoon August Van Den Bossche (1817-1877) - De Clippele Julia (1838-1917). De Schenking aan Arthur Van Den Bossche, ten laatste in 1898, doet het goed definitief in handen van de Familie Van Den Bossche terechtkomen. Hier richtte hij samen met zijn vrouw Leonore Callebaut, dochter van de brouwersfamilie, en later vooral bekend omwille van de chocoladeproductie, in 1897-1898 een brasserie en brouwerij op. Arthur wou naar het voorbeeld van zijn schoonfamilie ook starten met brouwen. Hij liet op zijn stuk grond daarom naast een groot herenhuis ook een brouwerij bouwen. Zo kwam het dat meer dan 100 jaar geleden voor het eerst bier vloeide uit de brouwketels in Sint-Lievens-Esse.
In 1925 na de dood van Arthur Van den Bossche is het zijn vrouw en later twee van zijn zonen Willy en Marc Van den Bossche die de huidige ''BVBA Van Den Bossche'' hebben uitgebouwd tot een bloeiend bedrijf.
Ignace Van den Bossche zoon van Mark komt als vennoot in de brouwerij in 1975 en wordt zaakvoerder in 1981. Vanaf dan wordt het bedrijf gemoderniseerd.
Momenteel is ook de 4de generatie actief in de brouwerij. Bruno Van den Bossche, de oudste zoon van Ignace is verantwoordelijk voor de commerciële activiteiten van de brouwerij. Ook Emmanuel, de jongste zoon van Ignace is sinds kort actief in de brouwerij.

1830 - 1860: Eigenaars Pieter Jan De Clippele (1804-1860) – Joanna Catharina de Clippele (1808-1888)
1860 – 1888: Eigenaars August Van den Bossche (1817-1877) – Julia De Clippele (1839-1917)
1888 – 1898: Eigenaars Julia De Clippele (1839-1917) wed.

1897: 1ste generatie: Arthur Van Den Bossche sticht de brouwerij samen met zijn vrouw Eleonora Callebaut
1907: Buffalo wordt voor de eerste keer "per ongeluk" gebrouwen
1925: Na den dood van Arthur zet zijn vrouw, Eleonora Callebaut, de brouwerij verder.

1935: 2de generatie: zonen Willy en komen aan het roer en bouwen de brouwerij verder uit.
1957: Pater Lieven wordt voor het eerst gebrouwen ter gelegenheid van de Sint-Livinusfeesten.

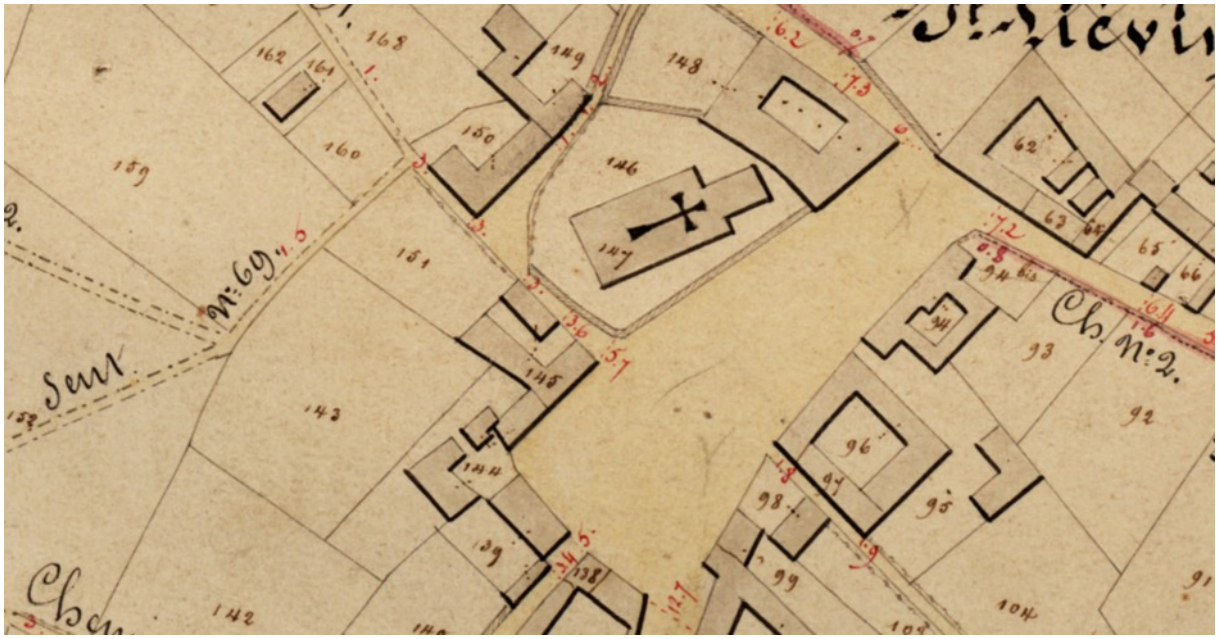
1975: 3de generatie Ignace Van den Bossche wordt actief in de brouwerij.
Sindsdien wordt de brouwerij gemoderniseerd.
1987: Ignace brengt het eerste hergiste bier van de brouwerij op de markt nl Lamoral d'egmont.
1997: 100 jarig bestaan van de brouwerij. Het merk Pater Lieven wordt volledig gerestyled.
Er zijn nu 5 varianten nl Pater Lieven Blond, Bruin en tripel, Kerstpater en Pater Lieven Witbier.

2001: 4de generatie: Bruno, zoon van Ignace, versterkt de brouwerij als commercieel verantwoordelijke.
Sindsdien begin de brouwerij ook de bieren te exporteren.
2005: Emmanuel, jongste zoon van Ignace, komt zijn vader helpen in de productie.
Momenteel is Emmanuel de verantwoordelijk voor de productie.
2006: De originele Buffalo krijgt de naam Buffalo 1907 mee.
Buffalo Belgian Stout en Buffalo Bitter worden op de markt gebracht.
2007: het bier Livinus wordt gebrouwen voor de Sint-Livinusfeesten, die om de 50 jaar plaats vinden.
2012: Buffalo Belgian Stout wordt gerijpt op 2 eiken vaten aangekocht in Bordeaux.
In april wordt de Buffalo Oak Aged voor het eerst geproefd op het Zythos bierfestival.
2013: Het bier van de brouwerij wordt Buffalo Grand Cru genoemd.
Er worden jaarlijks zo een 6000 genummerde flessen van afgevuld.
2015: Bruno neemt de brouwerij over van zijn vader. De 4degeneratie komt nu echt aan het roer.
2017: Nathalie, de echtgenote van Bruno, verstrekt het team administratief, logistiek en marketinggericht.

2.2. Bouwgeschiedenis



Ferrariskaart (1777): zicht op het dorpsplein. Op de site staat een gesloten vierkantshoeve



Atlas der buurtwegen (1841): Meer afgebakend dorpsplein met een nieuwe gebouwenconfiguratie. Vermoedelijk blijft enkel het deel van de hoeve aan de straatkant staan. Overige bebouwing maakt plaats voor het realiseren van de binnenkoer.

In circa 1830 is het huidige terrein van Brouwerij Van Den Bossche ingenomen door een huis of hoeve met boomgaard. Bij oprichten van de brouwerij werd rond 1898 in eerste instantie een brasserie geopend, vermoedelijk was dit in de oude hoeve die bewaard bleef (de huidige garages). Maar meteen werden ook nieuwe gebouwen opgetrokken, de brouwerij en de brouwerswoning, een eclectisch pand met art-nouveau-inslag.
In 1899 wordt de bouw van de brouwerij met de plaatsing van een *machine a vapeur,* de stoommachine, voltooid. Getuige hiervan is de grote gemetselde fabrieksschouw.
In 1903 komen de kantoren, vleugel aan de huidige laadruimte (nog zonder luifel) en de garage en warmtekamer tot stand. Door de bouw van deze bijgebouwen ontstaat de typerende binnenkoer voor de brouwerij.
In 1903 wordt er eveneens nog eens vermelding gemaakt van de stoommachine. De snelle plaatsing van een *machine a vapeur* bewijst de interesse van Arthur voor de industriële revolutie die in Engeland aan de gang is.



Vermoedelijk oudste foto - na aanbouw kantoor (1903) en voor aanbouw kiosk op het marktplein (1907)
© vzw De Hellebaard



Tweede bouwfase met mouterij of koelschip onder rechtse deel zadeldak (1903 – 1907) - © vzw De Hellebaard

In 1934 wordt de brouwerij uitgebreid door toevoeging van een koeltoren boven de huidige gistzaal van de brouwerij. Samen met deze werken wordt ook de watertoren gebouwd.
Hoogstwaarschijnlijk werd op dit moment het labo in de brouwzaal (dezelfde betonramen als het koelschip) ingericht. Hierbij werd de vroegere toegang centraal in de zijmuur van de doorrit dichtgemaakt en werd de inkom verlegd naar de gevel aan de zijde van de binnenkoer. Hierbij werd een gemetselde trap gerealiseerd naar de inkom, en legde een stalen trap de verbinding naar de passerelle boven de doorrit.
Dezelfde ramen van het koelschip en het labo worden ook teruggevonden aan de vide tussen de eerste verdieping boven de brouwzaal en het niveau van de roerkuip.



Foto na de komst van de kiosk (1907) en na komst van openbare elektriciteit (omstreeks 1920). Omstreeks 1934 bij aanbouw van het koelschip (bouwkraan zichtbaar?). Het zadeldak lijkt afgekapt ter hoogte van de vroegere mouttoren/koelschip. Boven de doorrit is reeds een passerelle aanwezig boven de doorrit.



Foto voor 1934: het koetshuis in zijn “oorspronkelijke” toestand (het gevelvlak onder de rechtse segmentboog was reeds dichtgemetseld). De paardenkop uit de voorgevel werd bij verbouwing verplaatst in de achtergevel van het archief.

Vermoedelijk werd tussen 1930 en 1940 ook het koetshuis omgevormd tot kantoorruimte, en de hoeve omgebouwd tot garage met drie poorten. Samen met deze aanpassingen werd ook de luifel van de laadruimte gebouwd en het buitenschrijnwerk van alle gebouwen rond de binnenkoer voorzien van zijn typerende groene kleur.

In 1950, wanneer de brouwerij onder het beleid van Marc en Willy valt is het tijd voor modernisering; er is sprake van een elektrische brouwerij. Anno 1950 verrijzen de smidse en de waterzuivering. Het water was van uitstekende kwaliteit en zo overvloedig aanwezig dat zelfs bij de zwaarste droogte de steenput niet droog kwam te staan. Ook de overkapping van de binnenruimte achter de hoeve en het koetshuis stamt vermoedelijk uit de periode na 1950.

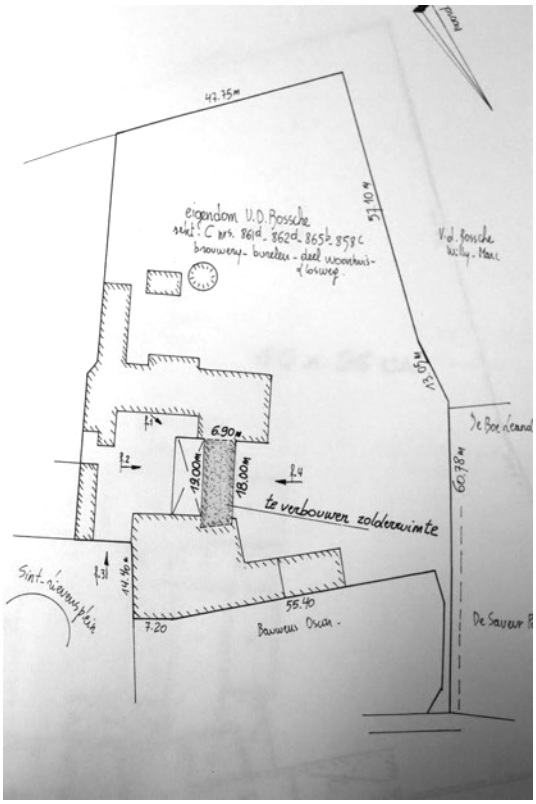
In tweede helft van de 20ste eeuw en in de vroege jaren 2000 gebeurden nog allerhande verbouwingen aan het complex. Aan de achterzijde verrezen en verdwenen verschillende aanbouwen. Na afsplitsing met de brouwerswoning werd de open ruimte tussen de annex en de garages (links van het binnenplein) eveneens dichtgemetseld.



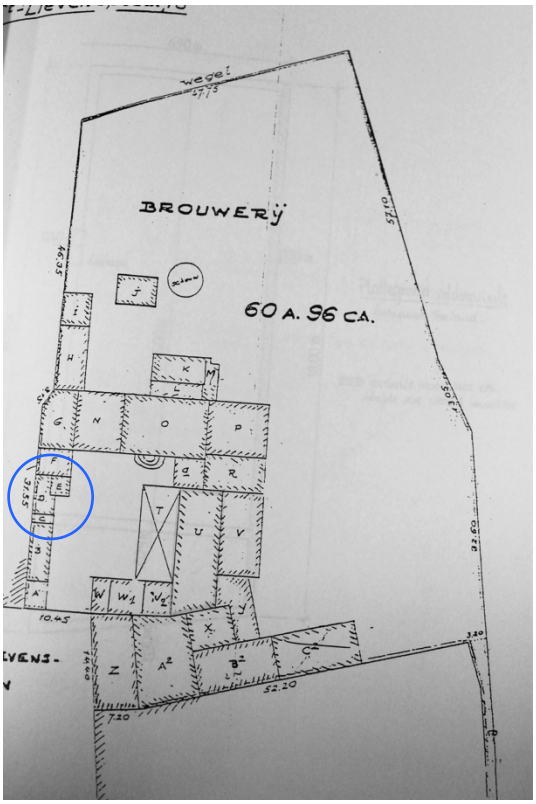
Zicht op de brouwerij vanaf de binnenkoer omstreeks 1990

In 1994 wordt de dakverdieping van de laadruimte aangepast met inrichting van de degustatieruimte zoals die nu is. Het dak werd geïsoleerd en van een nieuw pannendak voorzien.
In 1996 wordt achter de laadplaats een grote hangar bijgebouwd waarin de bottelarij zal worden gehuisvest. Diverse aanbouwvolumes worden gesloopt of geïncorporeerd. Omstreeks 2013 wordt de werkvloer uitgebreid en verdwijnen de geïncorporeerde bouwvolumes tot aan de zichtbare achtergevel van de laadplaats. Hiermee wordt eveneens de vaten-wasmachine verwijderd.
Aanvullend hierop werden langs de gistzaal eveneens tanks voor opslag voorzien.

Na 2010 werd de in slechte staat verkerende rocaille stuccement borstwering in de vorm van imitatieboomstammen verwijderd van het voorste platte dak van de annex van de brouwerswoning.



Plan voor afsplitsing brouwerij van brouwerswoning



Plan na afsplitsing brouwerswoning, alle doorgangen worden afgedicht (zowel in het exterieur als interieur)

Bronnen:

1. Archief stedenbouw Gemeente Herzele

2. Agentschap Onroerend erfgoed: Brouwerswoning en brouwerij Van Den Bossche [online], https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/9011 (geraadpleegd op 30/03/2018).

3. Agentschap Onroerend erfgoed: Brouwerij Van Den Bossche [online], https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/9413 (geraadpleegd op 30/03/2018).

4. Brouwerij Van Den Bossche: : De Brouwerij [online], https://www.paterlieven.be/brouwerij/ (geraadpleegd op 19 juni 2018).

5. De Hellebaard: fotogalerij Sint-Lievens-Esse , [online], https://dehellebaard.be/Fotogalerij/Sint-Lievens-Esse/index.html (geraadpleegd op 16 mei 2018).

6. Beekmans, L. (2004). De bijenhuisjes van de familie Van Den Bossche in Sint-Lievens-Esse. De hellebaard, jaargang 2 – nr.3, p. 25-26.

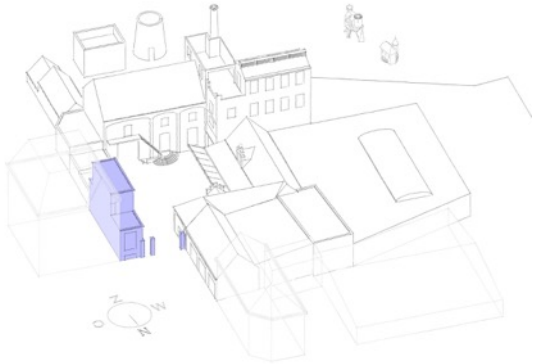
7. Geopunt: Reis door de tijd [online], https://www.geopunt.be (geraadpleegd op 30/03/2018).

3. BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen

3.1. Bouwkundig

3.1.1. Annex Brouwershuis

Het brouwershuis uit 1898 is een beeldbepalend volume op het dorpsplein. Het eclectische gebouw met art-nouveau-invloeden wordt gekenmerkt door het dubbelhuistype van drie traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak en een rijk uitgewerkte dakkapel. Een arduinen plint draagt het bakstenen gebouw dat geaccentueerd wordt door natuurstenen puilijsten en gecementeerde banden. De, voornamelijk, rechthoekige ramen worden overspannen door ijzeren I-profielen met rozetten. Het huis is een typisch voorbeeld van gevelarchitectuur circa 1900. De voorgevel werd rijkelijk uitgewerkt en gedecoreerd met tableaus met art-nouveaumotieven terwijl zij- en achtergevels zeer sober en zelfs ongedecoreerd zijn.



Rechts van het brouwershuis bevindt zich een annex bouwwerk. Het betreft een eenvoudig rechthoekig basisvolume op een arduinen sokkel waarvan de gevels op de eerste verdieping zowel aan de voor- en achterzijde terugspringt ten opzichte van die van de gelijkvloerse verdieping.

HEK

De toegang tot het brouwerijcomplex wordt van de straat afgesloten door middel van een groot smeedijzeren hek tussen gemetselde penanten. De penanten zijn analoog met de gevels van de brouwerswoning opgetrokken uit oranjerode baksteen met witstenen speklagen. Aan de zijde van de annex bevindt zich een smalle doorgang met smeedijzeren hek als ingang voor “voetvolk”. Langs de zijde van de hoeve bevindt zich een breder dubbel hek voor zwaarder vervoer. Het zwarte schilderwerk van de smeedijzeren hekkens schilfert af mede onder invloed van roestvorming aan het hek.

GEVELS

De voorgevel is analoog met de voorgevel van het Brouwershuis opgebouwd uit een plint in blauwe hardsteen waarin een kelderraam is uitgespaard. Daarop oranjerood gevelmetselwerk met speklagen in witsteen bekroond door een uitkragende geprofileerde kroonlijst gedragen door hondjes. De voorgevel van de eerste verdieping springt enkele meter achteruit ten opzichte van die van het gelijkvloers, maar is eveneens voorzien van oranjerood metselwerk en speklagen. Het raam op de gelijkvloerse verdieping en de deuropeningen op de eerste verdieping zijn naar analogie met de voorgevel van de brouwerswoning overspannen door een stalen ligger met rozetten.

De zijgevel is in tegenstelling tot de voorgevel sober opgetrokken uit bruinrood gevelmetselwerk. Plaatselijk is merkbaar dat een daggestreep in combinatie met ingekleurde voegen de voeg verfijnd en accentueert. Zes trappen in blauwe hardsteen leiden naar de beglaasde inkomdeur onder glazen afdak met siersmeedwerk. Twee ramen onder segmentboog flankeren de voordeur. Een kleiner raam onder segmentboog geeft uit op een kamer op de eerste verdieping, en twee kleine rechthoekige raampjes geven uit op het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Onder in de gevel zitten nog kelderramen en een kolenluik. Op de gevel zijn ter hoogte van de verdiepingslvoer en de roostering boven de eerste verdieping gietijzeren muurankers te zien.

Tegen de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping staat een werkplaats met golfplaten dak aangebouwd. Een beglaasde deur met bovenlicht wordt door dit golfplaten dak doormidden gebroken. Op de eerste verdieping bevindt zich een raam overspannen door een stalen ligger met rozetten analoog met de ramen van de voorgevel.

De gevels zijn licht vervuild door de ouderdom. Op het deel van de achtergevel dat boven het golfplaten dak zit is lichte mosbegroeiing merkbaar.
De onderste trede van de blauwe hardsteentrap is beschadigd, twee hoeken ervan ontbreken.

GEVELSLUITINGEN

Het buitenschrijnwerk is afgewerkt met een donkerbruine vernislaag, afgaande op historisch beeldmateriaal was dit de oorspronkelijke kleur, ook voor de brouwerswoning. De vernislaag is echter vervaald en schilfert af. Onderdorpels vertonen lichte scheuren en sporen van aantasting. De ramen, voornamelijk dubbel opendraaiend met bovenlicht in kathedraalglas, sluiten door middel van pompespagnoletten.
Het deurgeheel in de achtergevel heeft volle houten panelen aan de onderzijde met daarboven een ruim beglaasd vlak. Twee vaste zijlichten volgen in die geleding. Hierboven een bovenlicht met eenvoudig geometrisch glas-in-lood met ronde oranje glasplaatjes als accenten. De grote ramen op de gelijkvloerse verdieping zijn aan de binnenzijde gedecoreerd met uitneembare panelen van glas-in-lood-voorzetbeglazing.

Het deurvlak van de voordeur is net zoals haar bovenlicht beglaasd met gebobbeld glas. Voor het glasvlak bevindt zich eveneens een diefijzer.
Het kelderraam op de voorgevel en de ramen op de gelijkvloerse verdieping zitten achter zwart geschilderde smeedijzeren diefijzers.

DAK

Een houten geprofileerde kroonlijst met hondjes bekroont het gebouw. De kroonlijst is reeds gedeeltelijk geschilderd samen met renovatiewerken aan de brouwerswoning. Andere delen vertonen sporen van vroeger schilderwerk dat intussen sterk is verweerd en nagenoeg is verdwenen. De kleinere dakvlakken boven de gelijkvloerse verdieping aan de voor- en achterzijde van de annex zijn gerealiseerd door middel van een plat dak met een roofingdichting. Het opgehoogde dakvlak doet vermoeden dat er reeds isolatie boven op de bebording werd voorzien.
Het hoofddak van het hoogste volume is gerealiseerd middels een licht hellend zinken roevendak. Her en der zijn kleine oplapwerken met bitumineuze dakdichting zichtbaar. Intern is ter hoogte van de voor- en achtergevels op alle niveaus schade door insijpelend vocht zichtbaar aan de pleisterwerkplafonds.

INTERIEUR

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit 3 aan elkaar geschakelde ruimtes over de volledige breedte van de annex. Tussen de centrale en achterste ruimte zit tegen de zijgevel een toiletruimte. Vanaf de binnenkoer wordt in de centrale ruimte binnengekomen. Een deur links leidt naar een representatieve kamer aan de straatzijde. Twee deuren aan de rechtse zijde van de inkom geven toegang tot een toilet en achtergelegen keuken/wasberging (links) die nu wordt gebruikt als werkruimte. De ruimtes worden onderling afgescheiden door mooie donker-geverniste pitchpine deuren met messing duimkrukken waarvan er enkele defect zijn. De vernislaag is plaatselijk aangetast, hoofdzakelijk rond de slotplaten.

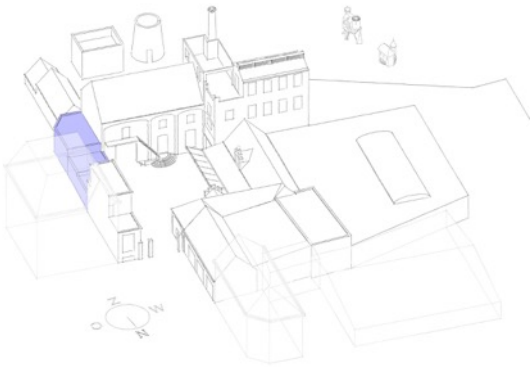
Terugkerend element op de gelijkvloerse verdieping zijn de figuratieve cementtegels in de voorste en achterste ruimte, afgewisseld door effen rode keramische tegels in de centrale ruimte. Verder is vooral het interieur van de voorste ruimte waardevol. Een lambrisering in machinale cloisonné tegels omrand de ruimte. Hierboven geschilderde pleisterwanden met bovenaan een omlijsting van art-nouveau sjablonen. Het pleisterwerkplafond in deze ruimte uitgewerkt met geprofileerde sierlijsten.
Vanaf de achterste ruimte op de gelijkvloerse verdieping leidt een trap naar de eerste verdieping waar centraal wordt bovengekomen. Achteraan bevindt zich nog een kleinere kamer. Vooraan bevindt zich tegen de gevel van de brouwerswoning een gang die toegang verschaft tot het platte dak en een kleine kamer op de hoek van het gebouwtje.

De historische waardevolle interieurelementen zijn:
- Pleisterwerkmoulure in de ruimte aan de straatzijde
- Pleisterwerkmoulure gang eerste verdieping
- Florale sjablonenschilderingen onder lijst
- Lambrisering in glazuurtegels in de ruimte aan de straatzijde
- Binnendeuren met hang- en sluitwerk
- Cementtegelvloeren

Vanaf de trap in de werkruimte achter de annex is de kelder bereikbaar. Een dubbele beglaasde deur onder de achtergevel van de annex sluit de kelder af van de trap. De kelder bestaat uit een grote ruimte achteraan, en een kleinere kolenkelder vooraan. In de zijmuur zijn twee dichtgemaakte deuropeningen en een deur zichtbaar. De kelder wordt gebruikt als stookplaats en opslagplaats voor allerhande buiten gebruik geraakt materiaal.

De annex wordt in hoofdzaak gebruikt als materiaalopslag en archief. De centrale ruimte op de gelijkvloerse verdieping ingericht als refter en het sanitair worden actief gebruikt. De achterste ruimte wordt gebruikt als werkplaats.
De interieurs zijn telkens uitgewerkt met pleisterwerkplafonds op rinkellatten al dan niet omrand met sculpturale sierlijsten. Ter hoogte van de voor- en achtergevels is op alle verdiepingen schade van insijpelend vocht in het plafond en muren zichtbaar. Deze manifesteren zich in het loskomen van het pleisterwerk waardoor de rinkellatten bloot komen te zitten. In de zijmuur tussen de annex en de brouwerswoning zijn in de verschillende ruimtes dichtgemetselde onafgewerkte doorgangen zichtbaar.

3.1.2. Garage, sanitair en warmtekamer



Achter de annex van de brouwerswoning bevindt zich een aaneenschakeling van kleinere bijgebouwen aangebouwd tot naast de brouwerij. Dit bouwvolume omvat onder meer een sanitair en een garage bereikbaar vanaf de binnenkoer en een warmtekamer, bereikbaar vanaf de achtergelegen smidse. De ruimte tussen de annex en de garage werd dichtgemaakt middels een lichte metselwerkmuur en een golfplaten dak, deze ruimte wordt gebruikt als werkplaats.

GEVELS

De gevels van deze gebouwen zijn opgetrokken uit een oranjerode, weinig vorstbestendige baksteen. Hoeken en verspringende niveaus worden benadrukt door een gemetselde penant op de dakrand. De dakranden worden gerealiseerd door middel van een muizentand met daarop een blauwe hardstenen deksteen. Raam- en deuropeningen worden overspannen door middel van groen geschilderde betonbalken of stalen liggers. Gietijzeren muurankers zijn eveneens groen geschilderd. Het muurdeel van de werkplaats tussen de garage en de annex is opgebouwd uit een ander soort gevelsteen. Een groen geschilderde houten balk vormt de kroonlijst waaraan een hanggootje hangt.

Aan de muizentand en de dekstenen zijn beschadigingen aan het baksteenmetselwerk onder invloed van vorst merkbaar. De muizentand boven de garagepoort is deels verdwenen en de hoekpenant is recent opnieuw gemetst.

Een nieuwe opening in de achtergevel, bereikbaar via de smidse geeft toegang tot de warmtekamer. In deze gevel zijn sporen van diverse vroegere werken zichtbaar.

GEVELSLUITINGEN

De gevelsluitingen bestaan uit een allegaartje van allerhande houten en metalen deuren en poorten. Naast de groene die zij delen kleur vertonen zij geen consistentie. Het schrijnwerk heeft geen historische, architecturale, esthetische of ambachtelijke waarde.

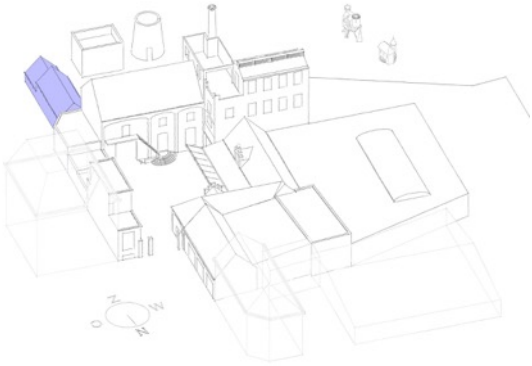
DAK

Het dak van de garage en het sanitair is een plat dak met roofingdichting van een aantal jaren oud. De dakstructuur van het sanitair en de garage bestaat uit een betonplaat gedragen door stalen I-liggers. De dakranden en randaansluitingen zien er verweerd uit. Aan de zijde van het brouwershuis groeit er wingerd tot op het dak.
Het dak boven de werkruimte tussen de garage en de annex van de brouwerswoning is opgebouwd uit een later geplaatst golfplaten dak. Uit de manier waarop het dak is ingepast en waarop het de deur op de achtergevel van de annex doorsnijdt valt af te leiden dat dit dak achteraf werd geplaatst.
De daken van deze gebouwen zijn niet waardevol.

INTERIEUR

In het interieur van deze ruimtes zijn geen afwerkingen aanwezig. Langs de binnenzijde is opnieuw te zien hoe raam en deuropeningen naar aangrenzend perceel zijn dichtgemetseld.
In de garage staat een oude elektrische installatie die vermoedelijk nog steeds in gebruik is.
In sommige ruimtes zijn sporen van insijpelend water zichtbaar, op andere plaatsen groeien planten binnen.

3.1.3. Smidse



Het betreft twee aaneengeschakelde langwerpige gebouwtjes, langsheen de perceelgrens van de brouwerswoning. Een hoger volume onder zadeldak en een lager volume onder zadeldak en op kelder.

GEVELS

Beide volumes zijn opgetrokken uit eenvoudige gevels in een oranjerode baksteen. Raamopeningen worden overspannen met grijs geschilderde I-liggers. Balkenlagen zijn verankerd middels grijze gietijzeren muurankers.

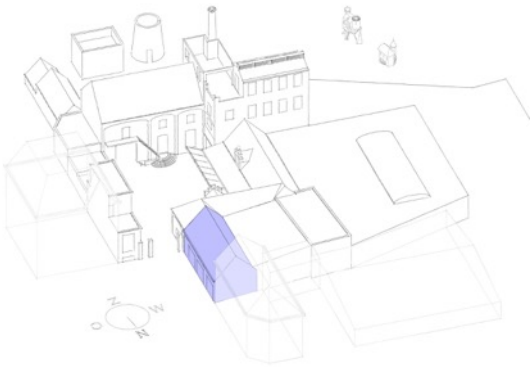
De gevels vertonen allerhande ruw- of onafgewerkte sporen van verbouwingen. In de muur de zijde van de doorrit is te zien hoe de centrale raamopening van de smidse verder werd opengebroken naar onder toe, en verbreedt in functie van het doorrijden met een vorkheftruck. Een breder raamgeheel rechts was vroeger vermoedelijk een poort gezien de bouwsporen hier aanwezig. Onderaan zijn, mede door een verstopte dakgoot sporen van mosgroei op de gevels aanwezig. ijzeren gevelelementen vertonen roestsporen. Het gevelmetselwerk is in behoorlijke staat van bewaring.

GEVELSLUITINGEN
De gevelsluitingen bestaan uit een combinatie van houten en stalen ramen. In een oorspronkelijke raamopening links bevindt zich een dubbel opendraaiend houten raam met bovenlicht. In de dichtgemaakte poortopening bevindt zich een stalen raam met 8 verticale geleding. Verder in de lage aanbouw van de smidse bevinden zich houten ramen. Het buitenschrijnwerk bevindt zich in slechte staat van bewaring. Bij alle ramen is mastiek grotendeels of helemaal verdwenen. Glas is uitgevallen of gebroken en aantastingen onder invloed van vocht tekenen zich af.

DAK
Beide bouwvolumes bevinden zich onder zadeldak. De zadeldakstructuur is bij beide gebouwtjes van onderaf bereikbaar en is ogenschijnlijk in goede staat. De daken zijn bedekt met oranje stormpannen. Zinken hanggoten voeren overtollig hemelwater af. Op de dakvlakken groeit rijkelijk klimop. Daarmee gaat gepaard dat zich groenafval en mos op de daken en in de hanggoten bevindt waardoor deze bij hevige regenval overstroomt.

INTERIEUR
Het interieur bevat geen afwerkingen, baksteenmuren met sporen van dichtgemetselde openingen aan de zijde van de brouwerswoning werden overal zichtbaar gelaten. In de achterste ruimte van het hoge volume bevinden zich allerhande metaalbewerkingstoestellen behorende tot de smidse. Materiaal en materieel in rekken en op een houten werkbank. De ingang van het lage volume dat op kelder staat werd geblokkeerd en kon niet worden geïnspecteerd. De houten dakstructuur is overal zichtbaar van binnenuit. Planten groeien door het dak in de smidse.

3.1.4. Hoeve



Het betreft de vroegere hoeve gelegen aan het Sint-Lievensplein. De hoeve is opgebouwd uit één bouwlaag onder zadeldak.

GEVELS
De gevels van de hoeve zijn opgetrokken uit geschilderd baksteenmetselwerk. Een zwarte plint draagt de witte corpus van de gevel. In de voorgevel zijn allerhande bouwsporen en recentere invullingen onder de vorm van betonbalken en recent metselwerk zichtbaar. Op de gelijkvloerse verdieping zitten verschaffen 3 houten kantelpoorten toegang tot het interieur. Op de eerste verdieping aan de voorgevel laten 5 halfronde raampjes licht toe op de zolder.

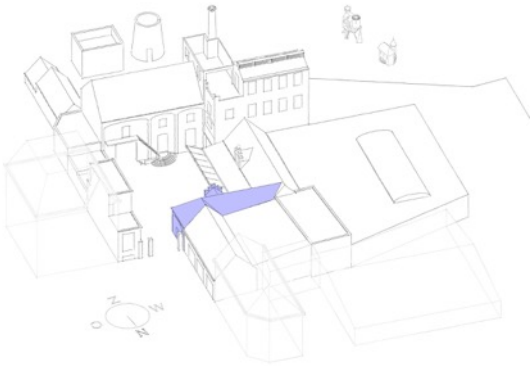
Bij het overdekken van de binnenplaats achter de hoeve werd de achtergevel omgevormd tot binnenmuur. Deze vertoont echter gelijkaardige karakteristieken. Drie grote doorrijopeningen worden overspannen door houten balken. Het bovenste deel van de gevel werd gedemonteerd bij het plaatsen van de overkapping. Er zijn echter nog sporen zichtbaar van dezelfde halfcirkelvormige raampjes analoog met de voorzijde. Het muurdeel boven de uiterst rechtse poortopening is helemaal verdwenen.
Op de voorgevel hangen enkele reclameborden van de brouwerij. Het schilderwerk van de gevels is verkleurd onder invloed van de zon en schilfert af.

GEVELSLUITINGEN
De poortopeningen in de voorgevel worden ingevuld met recente hardhouten poorten afgewerkt met een bruine vernislaag. Deze poorten hebben geen historische- of erfgoedwaarde. De halfcirkelvormige raampjes op de gelijkvloerse verdieping werden gerealiseerd in houten schrijnwerk ingevuld met enkele beglazing. Een verticale geleding verdeelt de ramen in twee. Deze ramen zijn typerend voor de kleine dorpshoeve.

DAK
Het dak van de hoeve is met dakpannen afgewerkt. De voorzijde is belegd met zwarte geglazuurde echter- of kruispannen en bijhorende nokpannen. In het voorste dakvlak drie metalen dakraampjes. De achterzijde van het dak is belegd met rode matte stormpannen met plaatselijk een glazen pan die licht toelaat op de zolderverdieping. Aan de voorzijde bekroont een houten geprofileerde bakgoot met uitstekende hondjes de voorgevel. De verf van deze bakgoot is nagenoeg helemaal verdwenen en er zijn sporen van vochtaantasting zichtbaar. De zinken bakgootbekleding is ogenschijnlijk verweerd.
Van buitenaf is zichtbaar hoe de nok tussen de dakspanten sterk doorbuigt. De dakstructuur aan de binnenzijde lijkt origineel maar met latere aanpassingen. Onder meer werd bij plaatsing van de luifel boven de overdekte opslagplaats de achtergevel deels gedemonteerd en opnieuw opgehoogd door middel van een houten skeletwand. Hierbij werden kromstijlen aan de achterzijde vervangen door verticale stijlen die afsteunen op onderliggende moerbalken. Ook werden her en der plaatselijke verzakkingen door onderdimensionering van de gordingen opgevangen door middel van bijplaatsen van stijlen afsteunend op de onderliggende moerbalken. Deze kapstructuur is te licht gedimensioneerd voor het dragen van pannen. De vele aanpassingen door de jaren geven een slordig uitzicht, de kap is zodanig aangepast dat ze niet meer waardevol is

INTERIEUR
Op de gelijkvloerse verdieping zijn geen interieurafwerkingen zichtbaar. De baksteenmuren zijn witgeschilderd. De verdieping wordt overspannen door middel van moerbalken met daartussen kinderbalkjes en witgepleisterde invulvlakken. De roostering lijkt vrij recent. Deze buigt echter door en vertoont zware aantasting door schimmel. Een trap tegen de wand van de burelen leidt naar de eerste verdieping. Hier was een kleine ruimte rond de trap uitbekleed met pleisterwerk op rinkellatjes. Deze afwerking is nagenoeg helemaal verdwenen en oogt weinig waardevol. Verder is de dakstructuur zichtbaar gelaten.

3.1.5. Koetshuis



Het betreft een eenlaags bouwvolume onder schilddak rechts van de inkom en binnenkoer. Een dakkapel met trapgevel bekroond de langse gevel langsheen de binnenkoer. Op de hoek van het gebouw werden kantoren ingericht, hiernaast opslagruimte en in de oksel van de luifel en de kantoorvleugel bevindt zich een doorrit naar de overdekte binnenkoer achter de hoeve.

Onder de uiterst rechtse travee bevindt zich een kelder, toegankelijk via een trap die zich in de hoeve bevindt. De onderdakse zolderruimte wordt gebruikt als bergruimte.

GEVELS
Van de gevels zijn de kopse gevel aan langs de oprijlaan van de binnenkoer (oostgevel) en de langse gevel langsheen de binnenkoer (zuidgevel) de meest representatieve. Deze zijn opgetrokken uit bruinrood baksteenmetselwerk geritmeerd door lisenen. De lisenen zijn telkens bekroond door middel van korfbogen in metselwerk met aan de basis een uitstekende dorpel in blauwe hardsteen. De centrale travee langsheen de binnenkoer is breder uitgewerkt en bekroond met een dakkapel met trapgevel. De korfboog gaat klokvormig over in de flankerende lisenen van de dakkapel waarop zich opnieuw een kleine korfboog bevindt. Blauwe hardsteen dekstenen dekken de trapgevel af. Een muizentand vormt de aanzet van de kroonlijst.
De raamopeningen in de eerste travee van zowel de langse als de kopse gevel zijn gerealiseerd door segmentbogen alsook het raam van de dakkapel en de doorrijopening. Centraal waar zich een grote raamopening, geflankeerd door twee deuropening bevindt zijn de overspanningen gerealiseerd door middel van stalen liggers met rozetten.
Langs de zijde van de laadzone wordt de gevel doorbroken door de houtenluifel die zich dwars op de gevel bevindt.

Het baksteenmetselwerk vertoont weinig of geen schade maar is vooral vervuild. Metalen gevelelementen als muurankers en stalen liggers zijn groen en rood geschilderd. De verf bladdert af en er zijn roestsporen merkbaar.

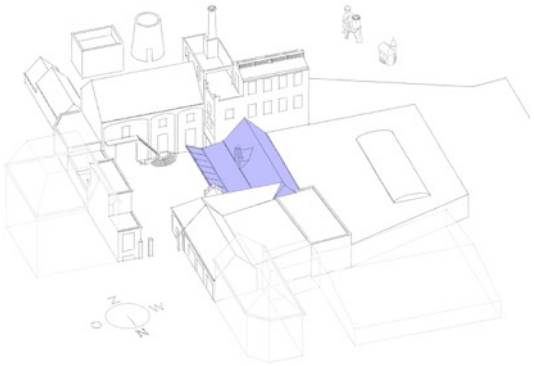
GEVELSLUITINGEN
Het ene raam op de kopse gevel bestaat uit een recent vervangen pvc-raam. De overige ramen en deuren op de langse gevel van de kantorenvleugel bestaan uit groen geschilderd houten buitenschrijnwerk. Een vast raam met segmentboog en kleinhouten in de eerste travee, twee beglaasde deuren met bovenlicht flankeren een groot raamgeheel met opendraaiende delen en een guillotineraam. In de dakkapel bevindt zich een luik met beglaasde kijkgaten.

De groene verf van het buitenschrijnwerk schilfert sterk af. De onder- en tussendorpels zijn volledig bloot komen te liggen en vertonen sporen van houtrot. Het tegengewicht van het guillotineraam waarachter zich de prikklok bevindt werkt niet meer.

DAK
Het dak van de kantoren is aan de voorzijde bedekt met zwarte boomse pannen. Tegen de hoek aan de inkom laat een stalen dakraam licht toe op de zolder. De achterzijde van het dak is afgewerkt met rode dakpannen. De dakstructuur bestaat uit oude kromme dakspanten en gordingen. Op de structuurelementen zijn telmerken zichtbaar aanwezig. De spanten en gordingen lijken nog in goed staat van bewaring. Sommige onderdelen zijn minder makkelijk te inspecteren door materiaalopslag.

INTERIEUR
Het interieur van de kantoorruimte werd afgewerkt met een recente voorzetwand/lambrisering in te schatten uit de periode 1960-1970. Daarbij horend vast meubilair wordt tot op heden gebruikt en is in zekere mate verweerd. Het nostalgisch ogende interieur draagt weinig erfgoedwaarde in zich. Bij aanpassing van het onthaal werd een balie gerealiseerd in de muuropening naar het kleine kantoortje op de hoek. Diverse afwerkingen komen hier samen. De twee ruimtes vertonen weinig coherentie. De plafonds zijn gerealiseerd middels verlaagde plafonds uit verschillende tijdsperiodes. Boven de verlaagde plafonds zitten vermoedelijk troggewelven. De ruimte gebruikt voor opslag van de etiketten werd ingericht met dezelfde karakteristieken van de onthaalruimte van het kantoor.
De kelder en zolder zijn onafgewerkt en bevatten dus geen waardevolle interieurelementen.

3.1.6.Laadplaats, degustatieruimte en luifel



Het betreft een éénlaags bouwvolume onder zadeldak langs de rechterflank va de binnenkoer. Een dakkapel met trapgevel bekroond de langse gevel langsheen de binnenkoer. Hiervoor bevindt zich een luifel over de volledige lengte van de gevel. De kelder en gelijkvloerse verdieping van het bouwvolume worden gebruikt als opslagruimte. Op de eerste verdieping bevindt zich een kleine dienkeuken en een polyvalente degustatieruimte.

GEVELS

De gevels zijn analoog met het koetshuis opgetrokken uit bruinrood baksteenmetselwerk geritmeerd door lisenen bekroond door korfbogen. De centrale lisenen lopen door tot in de dakkapel waar ze bekroond zijn door middel van een korfboog in metselwerk met aan de basis een uitstekende dorpel in blauwe hardsteen. Blauwe hardsteen dekstenen bekronen eveneens de trapgevel van de dakkapel. Centraal op de trapgevel staal een bolvormige topbekroning in blauwe hardsteen. Een muizentand vormt de aanzet van de kroonlijst.
Het invulmetselwerk tussen de lisenen en korfbogen werd op gelijk niveau gebracht waardoor een vlakke gevel ontstaat. In het metselwerk zijn allerhande bouwsporen onder de vorm dichtgemaakte raam- en deuropeningen zichtbaar. Deze lijken willekeurig in het gevelmetselwerk te zijn aangebracht.
Gevelopeningen worden overspannen met segmentbogen en/of rechte balken in hout of beton.

De zone onder de kroonlijst van de gevel werd witgeschilderd. Deze witte beschildering vertoont naast vervuiling geen verdere gebreken.

De achtergevel van deze vleugel werd opgenomen in de bottelarij. In deze gevel zijn nog enkele sporen van de oorspronkelijke gevelafwerking zichtbaar. Het betreft twee segmentbogen waaronder telkens drie rondboogvormige ramen onder zijn geplaatst. Bij een van de twee verzamelingen zijn nog diefijzers aanwezig en werd van de grootste rondboogopening een deuropening gemaakt.
Halverwege in de hoogte van de gevel zijn nog sporen van een ingestorte betonplaat zichtbaar. Vanaf de grond tot aan de restanten van de beschreven betonplaat werd de gevel wit geschilderd. De zone daarboven is opgetrokken in bruinrode gevelsteen en vertoont allerhande bouwsporen. Weerkerend element zijn de gietijzeren ruitvormige muurankers. Verder heeft deze gevel weinig waardevolle elementen.

GEVELSLUITINGEN

De gevelopeningen zijn ingevuld door allerhande soorten en types gevelsluitingen. Diverse poorten en deuren sluiten de vleugel af. Enkel het luik in de dakkapel vertoont gelijkenis met gevelsluitingen in andere vleugels. Los van het luik van de dakkapel zijn er geen waardevolle gevelsluitingen aanwezig. De diversiteit van het ensemble geven een groei en evolutie weer die bijdraagt aan de verschijning van het gebouw.

DAK

Het dak van deze vleugel werd gerealiseerd door recent ogende Boomse pannen. In het dak zijn dakvlakramen aangebracht om meer licht binnen te brengen in de onderliggende degustatieruimte. Het dak vertoont naast lichte mosbegroeiing en vervuiling geen zichtbare gebreken.

LUIFEL

Voor de gebouwvleugel vormt een luifel de overkapping van de laadkaai. Deze luifel hangt op aan de gevel en steunt op een centraal geplaatste gietijzeren kolom. De vlinderdakvormige luifel met centrale verholen goot sluit aan op de dakvorm van de degustatieruimte.
De structuur van de luifel bestaat uit een soort gelamelleerde ligger samengesteld uit voligeplanken. Enkele spantstructuren verbinden de ligger met de gevel van de degustatieruimte. De overkraging aan de zijde van de binnenkoer worden gerealiseerd door verjongende gelamelleerde liggers bevestigd aan de hoofdligger. Deze dwarsliggers zijn eveneens samengesteld uit haaks op elkaar genagelde voligeplanken. De houten draagstructuur is geschilderd in dezelfde groene kleur van het buitenschrijnwerk van de omliggende vleugels. De verf is vervaald en schilfert af. Plaatselijk is houtrot vastgesteld.

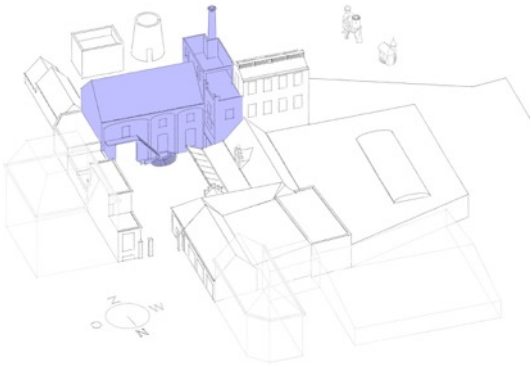
De dakdichting van de luifel wordt gerealiseerd door metalen golfplaten. Gaten in deze golfplaten werden veroorzaakt door plaatselijke zware aantasting onder invloed van corrosie.

INTERIEUR

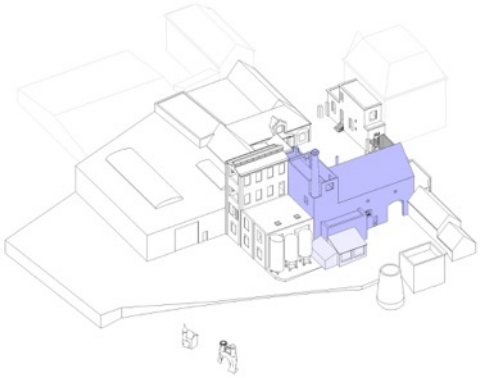
In de kelder- en gelijkvloerse verdieping zijn geen afwerkingen of belangrijke interieurelementen aanwezig. De tussenvloer tussen deze twee niveaus werd gerealiseerd middels betonplaten op stalen liggers. De verdiepingsvloer boven de gelijkvloerse verdieping bevat nog de oorspronkelijke troggewelven.

De zolderruimte van de vleugel is sinds enkele jaren ingericht als degustatieruimte met een kleine dienkeuken. Hier zijn eveneens geen waardevolle elementen of afwerkingen meer aanwezig.

3.1.7. Brouwerij



Het betreft het hoofdgebouw van de brouwerij. Een bouwvolume van twee bouwlagen onder zadeldak waarin brouwzaal, roerkuip en moutzolders zijn ondergebracht. Aan de linkse zijde van de brouwerij geeft een stalen trap en "terras" toegang tot de eerste verdieping. Onder de buitencirculatie bevindt zich een doorrit naar de achterste koer. Aan de achterzijde van het gebouw een aanbouw onder plat dak waarin oorspronkelijk de stoomketel stond opgesteld. De schouw die het dak doorbreekt is getuige van de (vroegere) aanwezigheid hiervan. Tegen deze aanbouw enkele lichte structuren opgetrokken. Hierin staan stookolietanks en een recente stoomketel. Deze laatste aanbouwvolumes hebben geen erfgoedwaarde.



Een tweede onderdeel van de brouwerij is een aansluitend breder volume ernaast. Met een dubbelhoge verdieping voor circulatie en toegang, een kleine opslagruimte en een dakterras.
Onder het brouwerijgebouw bevindt zich een kelder van twee verdiepingen waarin technische ruimtes en rijpingskamers met lagervaten zijn ondergebracht. De kelders zijn toegankelijk via interne circulatie, maar ook door een lange buitentrap die vanaf de doorrit langsheen de voorgevel naar beneden leidt. In het inkomsas in de oksel van brouwerij en de koeltoren bevindt zich inpandig een dubbelhoge open ruimte. Via een opening in de vloer is het ook mogelijk vanaf hier lasten in en uit de kelder te hijsen te met een lastarm en lier.

GEVELS

Voorgevel: De gevels aan de zijde van de binnenkoer zijn opgetrokken uit bruinrood baksteenmetselwerk in drie traveeën geritmeerd door lisenen. De lisenen zijn telkens bekroond door middel van korfbogen in metselwerk met aan de basis een uitstekende dorpel in blauwe hardsteen. De linkse travee, ter hoogte van de doorrit, is breder uitgewerkt. Een muizentand vormt de aanzet van de kroonlijst. Gevelopeningen worden overbrugd door middel van segmentbogen en de gevel wordt bekroond met een decoratieve muizentand.

Boven de doorrit links bevindt zich een buitencirculatie onder de vorm van een betonnen luifel. Onder deze luifel zijn uitbloeiingen zichtbaar, zowel onder als op de luifel is mosgroei zichtbaar. De luifel is bereikbaar middels een open stalen trap met lichte smeedijzeren balustrade die doorloopt op de luifel. De trap is behoorlijk nieuw, de smeedijzeren balustrade is de originele balustrade gerecupereerd van de oude trap. De handgreep daarentegen lijkt eveneens een recente toevoeging. De trap vertrekt vanaf een bakstenen trap die de verbinding maakt tussen de binnenkoer en de brouwzaal. Onder deze bakstenen trap bevindt zich eveneens de keldertrap die met een bordes halfweg de binnenkoer verbindt met de twee onderliggende niveaus. De trap is uitgesleten en vervuild.
Op de gevel zijn stervormige figuratieve smeedijzeren gevelankers aanwezig.

Gevels toegang gistzaal: De gevel die toegang geeft tot de gistzaal is opgetrokken met dezelfde karakteristieken, maar uit één travee. Onderaan verschaft een brede poort met bovenlicht toegang tot de gistruimte. Bovenaan deze gevel is vanaf de onderzijde van de muizentand zichtbaar ander metselwerk gebruikt. De gevel is verder opgemetseld in oranjerode baksteen gelijksoortig aan die van de koeltoren. Op de gevel zijn ruitvormige muurankers met een kruis aanwezig, ramen worden overspannen door middel van metalen profielen. Op de bovenste verdieping wordt een borstwering tussen penanten gerealiseerd door middel van stalen buisprofielen. Aan de zijde van gevel B ontbreken deze profielen.

Een hoger deel ter hoogte van de fabrieksschouw is terug opgemetseld in dezelfde gevelsteen van de brouwerij, zij het dan minder decoratief. In de achtergevel (gevel D) is nog de aftekening van het opmetselen van het hellend dak zichtbaar. Boven aan deze gevels zijn uitsparingen van een roostering merkbaar. Raamopeningen en overspanningen boven het dakterras worden gerealiseerd door middel van betonbalken.

Achtergevel: De achtergevel van de brouwerij is heel sober en weinig karakteristiek. Gevelopeningen worden overspannen door gemetste segmentbogen. Dezelfde stervormige gevelankers zijn op de gevels terug te vinden.

Op de hoek van gevel D en E bevindt zich de fabrieksschouw op een rechthoekige gemetste sokkel. Het betreft een conische fabrieksschouw met metalen beugels rondom en een uitkragend gemetselde topbekroning.

Er zijn diverse bouwsporen en aanpassingen zichtbaar. Aan de gevels zijn allerhande toestellen en leidingen toegevoegd die al dan niet in gebruik zijn. Plaatselijk brokkelen voegen uit en is er bij herstellingen gebruik gemaakt van cementvoegen. Het metselwerk van de fabrieksschouw vertoont scheuren. Op de achtergevel van de gemetselde aanbouw groeit een struik uit de muur.
Het metselwerk is algemeen in behoorlijke staat met uitzondering van het rood-oranje metselwerk boven het hoekvolume dat de doorgang naar de gistzaal verschaft. Het betreft zacht baksteenmetselwerk onderhevig aan vocht en vorst.

GEVELSLUITINGEN
De gevelsluitingen bestaan uit eenvoudige ramen en deuren die deels zijn vernieuwd. Het gaat om verschillende modellen en soorten. Het merendeel van de ramen zijn groen, of groen met wit geschilderd. Bij oude ramen is het schilderwerk vervaald of verdwenen en is het hout aangetast.
Een dubbele beglaasde schuifpoort aan de voorzijde en een gesloten dubbele schuifpoort aan de achterzijde sluiten de doorrit af. De planchetten en het schilderwerk van deze schuifpoorten zijn sterk aangetast.

Op de achtergevel zitten ter hoogte van de brouwzaal een groot pvc raam en op de bovenverdieping enkele kleinere stalen ramen. De mastiek is uitgevallen en het staal is bloot met sporen van roest. Aan de deur die leidt naar het dakterras is een zware aantasting door houtrot merkbaar.

DAK
Het dak van de brouwerij is belegd met zwart geglazuurde boomse pannen. Verspreid zijn herstellingen gebeurd door middel van rode boomse pannen. De nok werd gerealiseerd door geduimde zwart geglazuurde nokpannen. In het dakvlak zitten op regelmatige afstanden stalen dakramen. In het voorste dakvlak doorbreekt de asbesthoudende schouw van de kookketel het dakvlak. De regenwaterafvoer van het hoofddak wordt gerealiseerd door middel van zinken hanggoten. De zichtbare dakstructuur is opgebouwd volgens het principe van een kromstijlgebint met daarop een eenvoudig spant met een hanenbalk, gordingbalken en sporen.

INTERIEUR
- Kelders niveau -1 en -2: Onder de brouwzaal en de roerkuip bevinden zich in 2 niveaus kelders. Deze aaneenschakeling van kelders bevat op niveau -2 geen afwerkingen of inrichting. Blote baksteenmuren, deuropeningen met segmentbogen en plafonds met troggewelven is wat deze ruimtes typeren. De opslag/rijpingskamers worden op heden niet meer gebruikt. Op niveau -1 bevinden zich hoofdzakelijk technische ruimtes, de onderzijde van de beslag- en kookketels en desbetreffende leidingen. Hier zijn eveneens geen zichtbare afwerkingen aanwezig.
  Het kelderniveau -1 onder de roerkuip bevat ook technieken. In deze ruimte zijn de vloer en wanden tot op zekere hoogte afgewerkt met dezelfde figuratieve tegels en tegels in dambordpatroon als de brouwzaal. Een deuropening onder rondboog leidt naar een kelderruimte onder de aanbouw achter de brouwerij.
  De kelder zijn algemeen gezien in goede staat. Lekkages en open afvoeren van afvalwater leiden tot een vochtig klimaat. Onder invloed hiervan is te zien hoe enkele stalen liggers verroest zijn. In de kelders liggen nog enkele oude toestellen met een geringe of verwaarloosbare historische waarde.

- Technische ruimte niveau 0: Onder de roerkuip bevindt zich een technische ruimte waar zich onder meer het roermechanisme en de motor van de roerkuip bevinden. Deze elementen zijn redelijk recent en dus zonder erfgoedwaarde. Een oude metalen trap maakt de verbinding met de kelderruimte -1 met de decoratieve wandtegels. De industriële stalen trap is in behoorlijk slechte staat, maar weinig waardevol. De ruimte is vooral utilitair met recente invullingen.

- Brouwzaal Niveau 0: Komende vanaf de hoofdingang vooraan omvat de brouwzaal een labo (links) met daarachter een trap die naar buiten en naar de doorrit leidt. Het labo werd opgebouwd door middel van een metselwerkmuur met daarin rondom prefab beglaasde betonelementen.
  Centraal in de brouwzaal bevinden zich twee koperen brouwketels, koperen lekbak en daarbij horende installaties. Andere waardevolle en karakteristieke elementen zijn de vloertegels in dambordpatroon omlijst door figuratieve tegels. Een verlaagd tegelplafond met ingebouwde armaturen verstopt het plafond in troggewelven. De tegelvloer is plaatselijk verzakt, tegels zijn gescheurd of vervangen door anderskleurige tegels en betonvlakken . De lekbak, beslag- en kookketel zijn dof van kleur en vertonen sporen van vervuiling. De rookgasafvoer van de kookketel wordt gerealiseerd door middel van een asbesthoudende schouw vertrekkende direct vanaf de top van de klokvorm van de ketel. De wanden zijn afgewerkt in geschilderde cementering met schijnvoegen in halfsteens verband. De gemetselde randen onder de beslag- en kookketel zijn uitgewerkt in gelijksoortige cementering als rollagen. De cementering onder de ketels vertoont scheurvorming

- Vanuit de brouwzaal leidt een betonnen trap met loskomende metalen neuzen naar de roerkuip een halve verdieping hoger. Een metalen borstwering gevat in gietijzeren spijlen schermt de verdieping af van de

brouwzaal. In de ruimte van de roerkuip zijn sporen van diverse bouwfases en verbouwingen zichtbaar. De enige authentieke elementen zijn de metalen borstwering en een metalen trap die leidt naar de eerste verdieping boven de brouwzaal. Een cementering met gesculpteerde voegen en de troggewelven aan het plafond zijn eveneens oorspronkelijke elementen. Vanaf dit niveau leidt een smeedijzeren trap naar de eerste verdieping boven de brouwzaal. De verf van de metalen elementen zijn plaatselijk door gebruiksslijtage aangetast.

- Niveau 1: Het betreft het niveau boven de brouwzaal en de doorrit. In deze ruimte zijn geen interieur afwerkingen aanwezig. Een blote betonvloer, onafgewerkte baksteenmuren en een plafond van troggewelven typeren de ruimte. Langs de zijde van de roerkuip staat een beglaasde wand met matglas voor meer lichtinval. In de ruimte zijn nog enkele authentieke toestellen zoals een gerstzeef en opvangbakken op rails voor geschroten mout aanwezig (zie cultuurgoederen). Op dit niveau ook een nieuwe moutschroter aangesloten op de voormalige schouw van de beslagketel (vroeger ook kookketel). De Moutaanvoer voor deze moutschroter gebeurt van bovenaf op de moutzolder. Boven de doorrit bevindt zich een houten luik dat sporen van aantasting onder invloed van vocht en houtboorders vertoont. Boven dit luik bevindt zich een recenter houten luik dat toegang geeft tot de moutzolder.

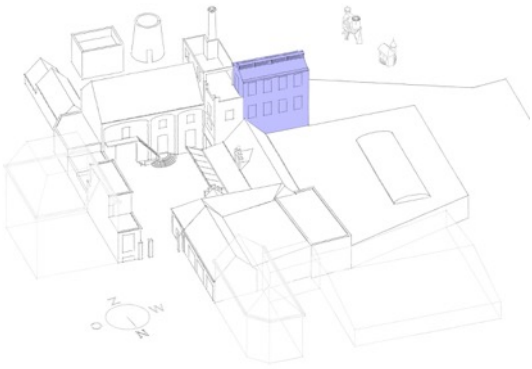
- Moutzolder niveau 2: Het betreft de onderdakse ruimte boven de brouwzaal. In deze ruimte gebeurt op heden de opslag van mout in “big-bags” die via de houten luiken boven de doorrit naar boven worden gehesen. Op deze niveaus zijn geen interieurafwerkingen voorzien. De blote baksteenmuren worden bekroond door het oude dakspant. Hier bevindt zich de oude moutschrootmachine (zie cultuurgoederen) en de toevoeropening van de huidige moutschroter.
  In de langwerpige ruimte boven de roerkuip en de doorgang naar de gistzaal zijn eveneens geen afwerkingen aanwezig. Deze ruimte wordt analoog met de onderliggende verdiepingen overspannen met troggewelven. In de hoek tussen het hoofdvolume onder zadeldak en de fabrieksschouw is een vroegere opening in de gewelven afgetekend.

- Moutzolder niveau 3: Ter hoogte van de moerbalk gedragen door de kromstijlen werd een tussenverdieping gerealiseerd binnen het dakvolume. De tussenverdieping (niveau 3) is bereikbaar met een smeedijzeren trap vanaf niveau 2 boven de brouwzaal. Vanaf daar leidt een houten trap met zichtbare schade onder invloed van water naar het dakterras boven de roerkuip.

BETONNEN RAMEN

Het betreft de beglaasde wanden van het labo in de brouwzaal op de gelijkvloerse verdieping. De ramen zijn gerealiseerd in prefab betonelementen in varianten met twee (95x130cm) of drie (110x130cm) glasvlakken. Deze ramen zijn eveneens terug te vinden in de afscheiding tussen de eerste verdieping boven de brouwzaal en de roerkuip. Ook in de zijgevel van de gistruimte en achtergevel van het koelschip zijn deze terug te vinden.

3.1.8. Koeltoren en gistruimte



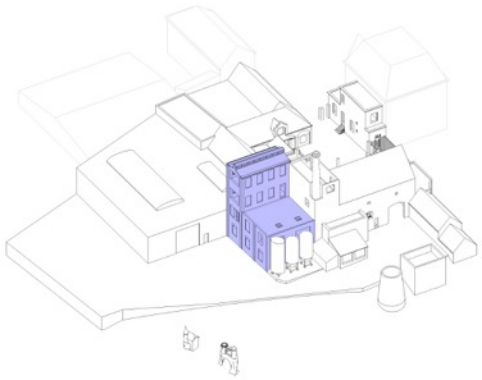
Het betreft een groot bouwvolume aan de achterzijde van de brouwerij. Een groot volume met een nagenoeg vierkant grondplan ter hoogte van de eerste twee bouwlagen en een toren met rechthoekig grondplan op de meest noordelijke travee van het volume over de derde en vierde bouwlaag.

Het bouwvolume omvat een dubbelhoge kelderverdieping waar lagervaten van het bier zijn ondergebracht. Op de gelijkvloerse verdieping en deels op de eerste verdieping bevindt zich de gistruimte waarin 4 gisttanks staan opgesteld.

De eerste verdieping die toegang geeft tot de degustatieruimte omvat een hierbij horende sanitaire voorziening. De bovenliggende twee verdiepingen van de koeltoren hebben momenteel geen gebruik. De onderste verdieping van het torenvolume heeft toegang tot het dakterras boven het grote basisvolume waarin de gistruimte zit ondergebracht.

GEVELS

De gevels zijn opgebouwd uit oranjerode baksteenmetselwerk. De hoeken van het bouwvolume worden geaccentueerd door metselwerk lisenen. De achtergevel (westgevel) is in drie traveeën verdeeld door middel van diezelfde lisenen. De uiterst linkse travee loopt verticaal door als hoekelement in de koeltoren.
Op de gelijkvloerse verdieping is zichtbaar hoe de muur opgebouwd is uit een iets donkerder type baksteen dan de eerste verdieping en de koeltoren. De dakranden worden gerealiseerd door middel van betondekstenen.



Raamopeningen op de gelijkvloerse verdieping worden overspannen door middel van metalen liggers. Op de bovenliggende verdiepingen gebeurt dit door middel van rollagen, en in de zijgevels van de koeltoren door middel van hoge betonbalken.
Op de gevels zijn diverse metalen gevelelementen aanwezig. Dit zijn onder meer gietijzeren ruitvormige muurankers en beugels vermoedelijk voor de geleiding van kabels. De meeste metalen gevelelementen zijn aangetast door corrosie.

In de gevels zijn allerhande bouwsporen zichtbaar; dichtgemetselde en aangepaste gevelopeningen, nieuwe gevelopeningen, oude herstellingen en sporen van vroegere aangebouwde volumes. Plaatselijk is het gevelmetselwerk licht tot zwaar (bovenste twee bouwlagen koeltoren) aangetast door water en vorst. Vooral de raamdorpels uitgewerkt als rollaag vertonen ook sporen van mosgroei en aantasting onder invloed van vochttoetreding. De gevels zijn plaatselijk ook sterk vervuild onder invloed van corrosie aan metalen gevelelementen.
De hoogste langse gevels van het koelschip zijn is zeer slechte staat. De gevels zijn sterk aangetast onder invloed van vocht komende van het betonnen dak en de daarbij horende betonnen bakgoot die gedeeltelijk afbrokkelt. Betonbalken in de gevels vertonen aantasting door betonrot. Hierdoor tekenen ook roestsporen zich af op de onderliggende parementgevels.
Opvallend is hoe de noordelijke gevel één steen dik is, terwijl de zuidelijke gevel (in slechtste staat) slechts een halve steen dik is. Ook zijn in de noordelijke gevel geen betonbalken zichtbaar in de gevel, waar dit in de zuidelijke gevel wel het geval is. Vermoedelijk werd de zuidelijke gevel nooit helemaal voltooid.

GEVELSLUITINGEN
De gevelsluitingen in deze gevel zijn divers en zijn te linken aan verschillenden bouwfases. De raamopeningen op de gelijkvloerse verdieping zijn kleinere houten bovenlichten ingevuld met een vol paneel. Achter deze ramen werd de binnenwand dicht gemaakt waardoor deze ramen geen functie meer hebben. Bovenliggend buitenschrijnwerk bestaat uit houten buitenschrijnwerk afgewisseld met betonnen raamkaders. Ter hoogte van het sanitair op de eerste verdieping bevindt zich een kleiner raam uit beton prefab elementen met daarnaast een smalle strook glasbouwstenen.

Het buitenschrijnwerk van de gistzaal en koeltoren is algemeen in slechte staat. Verschillende ramen zijn rot en ontbreken. Ook de verf is compleet verdwenen. Op verschillende plaatsen ontbreken glas en zelfs raamkaders wat een nefast effect heeft op de achterliggende structuren.
De betonnen prefab-raamkaders zijn algemeen gezien nog in goede conditie.

DAK
Het laagste dak boven de gistzaal is een plat dak gedicht met een bitumineuze dakdichting. In he dakvlak zijn twee lichtkoepels aanwezig. De vertoont enkele herstellingen en plaatselijk zones waar water en vervuiling stagneert. Op deze plaats is begroeiing op het dak aanwezig. Op het dak is eveneens veel puin afkomstig van bovenliggende gevels aanwezig. Bij betreding geeft dit kans op het ontstaan van lekken.

Het hoogste dak boven op het koelschip is een betonnen zadeldak met betonnen bakgoten. Centraal op het dak staat een hoger volume waarvan de zijkanten uitgewerkt zijn met betonnen lamellen. Op de dakvlakken is geen waterkerende laag aanwezig waardoor het beton behoorlijk zwaar is aangetast. Ook de lamellen die behoorlijk dun zijn uitgevoerd zijn door vochttoetreding zwaar aangetast. Een groot deel van de lamellen is kapot of ontbreekt.

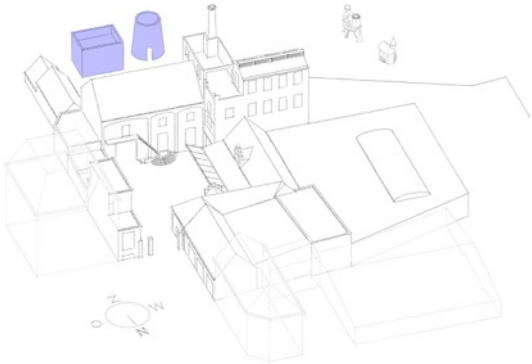
INTERIEUR
In de dubbelhoge kelder onder de gistzaal staan metalen lagertanks opgesteld. Deze zijn niet meer in gebruik en zijn aangetast door roest. Plaatselijk is de draagstructuur van de lagertanks instabiel.

De gelijkvloerse verdieping van de gistzaal, toegankelijk via de poort in de oksel van de brouwzaal en de laadplaats, is uitgewerkt volgens de normen van het voedselagentschap. De wanden zijn betegeld, de vloeren afgewerkt in een vlakke beton met lange lijnroosters. In de gistzaal staan gisttanks, platenkoeler,… Alle aanwezige apparatuur is recent en uitgevoerd in inox.

De eerste verdieping van de gistzaal omvat een kleine sanitaire ruimte. De grote ruimte boven de gistzaal wordt gebruikt voor opslag. In de vide naar de onderliggende gistzaal staan de gisttanks opgesteld.

De twee bovenliggende verdiepingen zijn niet in gebruik. Hier zijn geen interieurelementen aanwezig. Het volledige interieur van de dit bouwdeel, met uitzondering van de gistzaal is onafgewerkt en bevat geen waardevolle interieurelementen. Aan de interieurzijde zijn de ruwe baksteenmuren en de betonnen draagvloer met langse draagbalken zichtbaar.

3.1.9. Waterhuis en watertoren



Het betreft twee losstaande bouwvolumes achter aan de brouwerij. Enerzijds is er het rechthoekige bouwvolume dat het een waterzuivering huisvest op de gelijkvloerse verdieping. In de kelder bevindt zich een waterreservoir voor buffering van grondwater. Op het dak bevindt zich eveneens een vergaarbak, vermoedelijk voor regenwater.

Het ronde volume ernaast is de voormalige watertoren. In de kelder van dit bouwwerk bevindt zich eveneens een waterreservoir.

GEVELS

De gevels van het waterhuis zijn opgetrokken uit bruinrood baksteenmetselwerk. Het betreft een eenvoudig rechthoekig gebouw zonder ornamenten. Gevelopeningen worden overspannen door rollagen en dorpels zijn eveneens in baksteen gerealiseerd. Het baksteenmetselwerk is algemeen in goede staat van bewaring. Ter hoogte van het waterreservoir op het dak zijn door lekken in de dakdichting groenaanslag en vochtkringen op de gevel zichtbaar, voorlopig zonder zwaar gevolg. Aan de basis van het waterhuis zijn voegen door opspattend water aangetast. De zijkant en achterkant van de gevel zijn begroeid met klimop.

De gevels van de watertoren zijn opgetrokken uit oranjerood baksteenmetselwerk. Het betreft een eenvoudige conisch gemetste gevel. Aan de voorzijde is voor toegankelijkheid achteraf een deuropening in het metselwerk gemaakt. Tegen de gevel werd een metalen ladder bevestigd die naar een luik op het eerste niveau leidt. Het metselwerk is aangetast onder invloed van vocht en vorst. De voegen zijn nog intact, wat erop wijst dat deze te hard zijn in vergelijking met het baksteenmetselwerk. De watertoren is rondom begroeid met klimop en plaatselijk is groenaanslag op het metselwerk zichtbaar.

GEVELSLUITINGEN

De gevelsluitingen bestaan uit eenvoudig houten buitenschrijnwerk. De ramen dubbel opendraaiend met een horizontale kleinhouten. De deur met een vast onderpaneel en beglaasde bovendeur.
Het schilderwerk is sterk vervaald en de onderdorpels van de ramen is aangetast door vochttoetreding. Verschillende raampjes zijn kapot.
De deur hangt uit haar hengsels en vertoont sporen van aantasting door vocht.

DAK

Het dak van het waterhuisje ligt verdiept waardoor een waterreservoir op het dak ontstaat. Het dak is gecementeerd voor waterdichting. Lekken in deze cementering zorgen voor aftekening van vochtvlekken op de gevels. Het dak is door vervuiling intern begroeid met gras. De klimop vanop de gevels groeit ook op het dak.

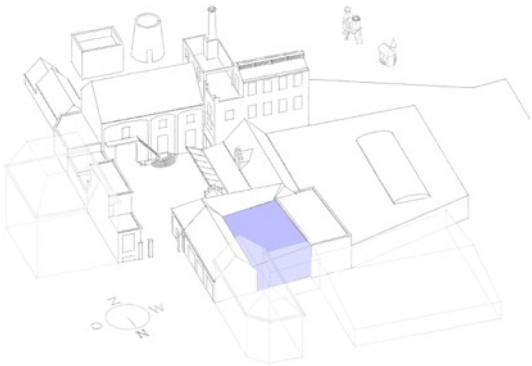
Op de watertoren bevindt zich geen afdekking.

INTERIEUR

In het interieur van het waterhuis staan twee gemetselde, gecementeerde bassins van ongeveer 120cm hoog. Tussen de bassins een gangpad in eenvoudige keramische tegels dat in de looplijn van de deur door loopt achter de bassins. In de bassins bevinden zich metalen overloopbakken gebruikt voor het filteren van bronwater. Boven het centrale gangpad staat metalen vergaarbak met daaraan gekoppelde waterleidingen opgesteld op een stalen structuur die rust op de randen van de twee bassins.

De metalen elementen zoals de overloopbakken en de vergaarbak vertonen oppervlakkige roestvorming. Op de cementering van de bassins zijn zoutuitbloeiingen zichtbaar. De installatie is niet langer in gebruik, dus de aantastingen brengen het gebruik niet in het gedrang.

3.1.10. Overdekte binnenkoer



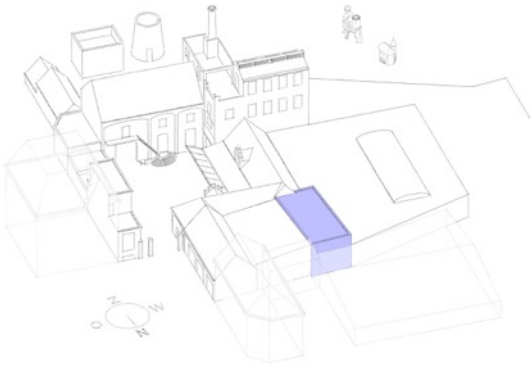
Het betreft een binnenkoer gelegen achter de vroegere hoeve en koetshuis en verder omsloten door de archiefruimte en een aanpalende loods. Bij nood aan overdekte opslagruimte werd deze ruimte overkapt.

GEVELS
De gevels en gevelsluitingen van de bouwdelen die de binnenkoer omsluiten worden besproken bij desbetreffende hoofdstukken.
De gevel langs de zijde van de buren is slecht bereikbaar voor inspectie door de aanwezigheid van een zware plastic folie. Vanaf de hoek is zichtbaar dat de muur zowel horizontaal als verticaal vertrapt. De muur lijkt minder stabiel.

DAK
Het dak van de overdekte binnenplaats is gerealiseerd door middel van stalen geprofileerde platen afgewisseld met lichtstraten in polycarbonaat. Deze werden bevestigd aan een secundaire houten roostering die op haar beurt rust op zware stalen vakwerkliggers. Deze werden ingewerkt in de gevels van de hoeve en archiefruimte..

INTERIEUR
In het interieur zijn geen waardevolle afwerkingen of elementen aanwezig.

3.1.11. Archief



Het betreft een eenvoudig rechthoekig bouwvolume in het verlengde van de laadplaats. De twee bouwlagen onder plat dak worden voornamelijk gebruikt voor opslag/archief en een deel als werkplaats.

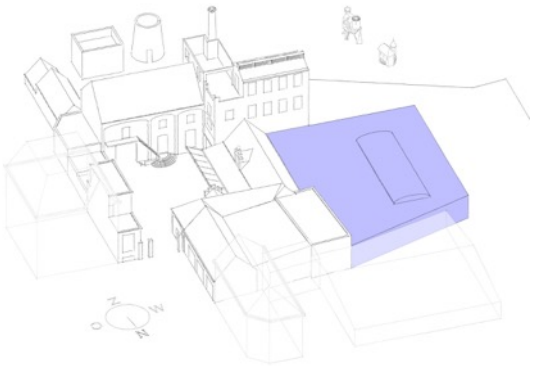
GEVELS
De gevels bestaan uit eenvoudig vlak gevelmetselwerk zonder ornamentiek. Gevelopeningen worden overspannen door middel van stalen liggers of betonbalken. Diverse bouwsporen onder de vorm van nieuwe openingen en dichtgemaakte openingen zijn overal op de gevels zichtbaar.
De gevels worden vooraan doorsneden door het dak van de overdekte binnenkoer, en achteraan door het dak van de bottelarij. De geveldelen die onder dak zitten zijn wit geschilderd. In de achtergevel zit een uit blauwe hardsteen gehouwen paardenkop ingemetseld. Deze zat oorspronkelijk in de gevel van het koetshuis verwerkt. De gevels zijn in goede staat van bewaring, de verf is vervuild.

GEVELSLUITINGEN
In de archiefruimte zit nog één enkel raam in de achtergevel van de eerste verdieping. Het raam zit half verscholen achter het dak van de bottelarij. Het betreft een stalen raam met een geometrische onderverdeling. Het raam is nog compleet maar vertoont roestsporen. De mastiek brokkelt plaatselijk uit.
Overige ramen werden dichtgemetseld. Enkel de raamopening diagonaal tegenover het stalen raam werd vergroot als toegang voor de archiefruimte. Dit gebeurt met een stalen bordestrap vanuit de overdekte opslagruimte.

DAK
Het dak van het bouwvolume wordt gerealiseerd door middel van een plat dak met bitumineuze dakdichting. Dakrandprofielen bakenen het geheel af. Op het dak is een behoorlijke hoeveelheid puin aanwezig. Vermoedelijk restanten van een eerdere afbraak.

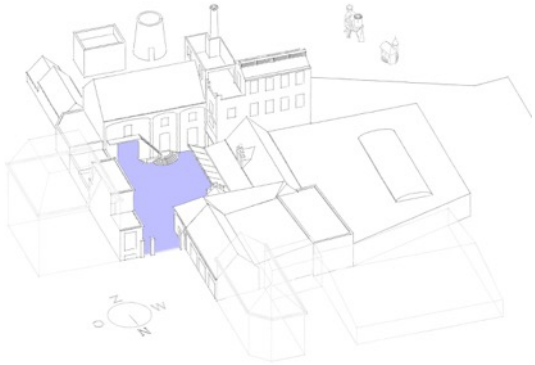
INTERIEUR
In het interieur zijn geen waardevolle afwerkingen aanwezig. De draagstructuur van de verdiepingsvloer en het dak bestaat uit stalen liggers met daarop vermoedelijk op hun strek geplaatste holle bakstenen aan de bovenzijde opgegoten met beton. Op meerdere plaatsen zijn reeds stukken baksteen naar beneden gevallen en wordt de draagvloer gestut. De stalen liggers vertonen roest. Op de eerste verdieping hangt een oud verwarmingselement in oorsprong gevoed door het koelwater van de brouwerij.

3.1.12. Afvullerij / bottelarij



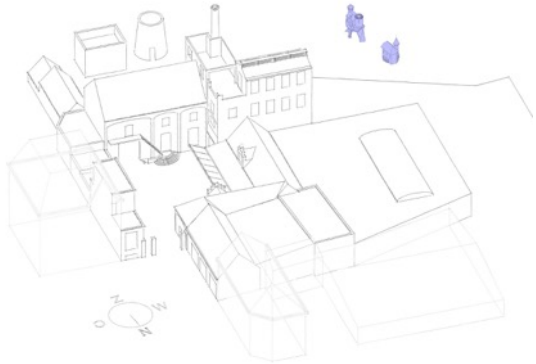
Het betreft een recent nieuwbouwvolume dat zich achter de oude brouwerij bevindt. Het volume is aangebouwd tegen de koeltoren, de laadplaats en het archief. Geïncorporeerde gevels van andere bouwvolumes worden in desbetreffende hoofdstukken beschreven.
Het bouwvolume is opgebouwd uit een eenvoudige staalstructuur, bedekt met een stalen dak met twee lichtstraten en langs de buitenwanden afgewerkt met prefab panelen in cellenbeton. Het gebouw heeft geen erfgoedwaarde.

3.1.13. Koer



Het betreft de grote binnenkoer centraal aan de inkom van de brouwerij. Deze ruimte is zowel de representatieve als commerciële draaischijf van de brouwerij. De gevels die de koe omsluiten zijn de meest authentiek ogende en impressionante gevels van de brouwerij. Dit is de plaats waar groepen worden ontvangen, leveringen gebeuren, en zowel zakelijke klanten als privéklanten terecht kunnen. Het plein is met uitzondering van de zone onder de luifel gelegd in kasseien. De kasseien liggen in een rechte strook in de richting van de doorrit onder de brouwerij, de aanvullende zones liggen dwars op de legrichting van de oprijlaan. Leveringen met zwaar vervoer hebben er voor gezorgd dat de kasseien plaatselijk oneffen en hobbelig liggen. Op bepaalde zones groeit er mos en gras tussen de kasseien.

3.1.14. Bijenhuisjes en tuin (ZEN-erfgoed)



Het betreft twee romantische bouwwerkjes met cementrustieke afwerking geschraagd op een zware sokkel in Lediaanse zandsteen (Balegemse steen) dieper gelegen in de tuin achter de brouwerij. Deze twee bouwwerkjes werden door aannemer Jules Van Steenberge uit Zottegem opgetrokken uit baksteen. Een van de rieten bijenkorven bleven bewaard in de familie.

BURCHTGEBOUWTJE

Het burchtgebouwtje (lengte: ca. 3,5 m; breedte: ca. 1,5 m en hoogte ca. 5,5 m) rust op een aantal ruwe pijlers in natuursteen, die samen een open boogvormige onderbouw vormen. Het gebouw zelf bestaat uit een centraal rechthoekig hoofdvertrek, geflankeerd door twee hoektorens. Het hoofdvertrek onder zadeldak met dakkapel draagt langs de voorzijde af op een boog waaronder zich drie open nissen bevinden. Deze nissen vormden de toegang voor de bijen. Binnenin bevindt zich op deze hoogte immers een plank, ondersteund door een cementen imitatie van een houten tak, waarop drie strooien bijenkorven stonden.
De linkse toren draagt bovenaan een uitbouw op kraagstenen en is bekroond door een kegelvormige dakconstructie. De toren is voorzien van een rechthoekig schietgat. Langs de linkerzijde bevindt zich een natuurstenen trap, die elegant toegang verschaft tot het burchtgebouwtje. De oorspronkelijke deur is hier niet meer aanwezig.
De rechtertoren is massiever en is bezet met kantelen, Er zijn drie schietgaten uitgespaard en aan de basis bevindt zich eveneens een nisje dat toegang verschafte tot een bijenkorf,

HUISJE MET RONDE ERKER

Het huisje met ronde erker (lengte: ca. 2,5 m, breedte : ca. 1,5 m en hoogte ca. 5,5 m) draagt aan de langszijde drie vensteropeningen (26 cm x 10 cm). Zowel de vensteropeningen: de deuropening en de muurhoeken zijn voorzien van gecementeerde plinten. Het schilddak is langs de ene zijde afgewolfd.
Naast de deuropening aan de achterzijde is een ronde erker aangebouwd in baksteen. Ook hier ontbreekt de oorspronkelijke deur. De onderbouw en de uitbouw op kraagstenen zijn gecementeerd. De ronde torenspits is bedekt met schubvormige natuurleien. Het gebouw is toegankelijk via drie treden. Binnen staat onder de drie vensteropeningen een lange gecementeerde plint waarop waarschijnlijk ook bijenkorven waren geplaatst.

TREURBEUK - FAGUS SYLVATICA 'PENDULA'
Het betreft de grote waardevolle beuk die zich achter het waterhuis in de diepte bevindt. De beuk heeft een in casu dendrologische waarde. De boom is verwilderd en staat in een verwilderde omgeving maar lijkt in gezonde toestand.

3.2. Cultuurgoederen

3.2.1. Luik stoomketel

Het betreft een gietijzeren luik afkomstig van de vroegere stoomketel. Het draagt als opschrift "Atelier Mahy Freres Wondelgem – 1913". Het luik vormt een belangrijk onderdeel in de (ontstaans)geschiedenis van de brouwerij en naast de fabrieksschouw de enige fysieke herinnering aan het vroegere hart van de brouwerij. Het luik vertoont oppervlakkig roestvorming maar is verder in goede staat.

s.n. (s.d.). Houten prikklok. Geraadpleegd op 6 september 2018, https://www.textielmuseum.nl/nl/collectie/02962.

3.2.2. Bijenkorven

Het betreft twee strooien bijenkorven afkomstig uit de bijenhuisjes. Het zijn twee klokvormige geweven korven met een kleine invliegopening in de zijkant. Deze rieten korven werden op moment van inventarisering in de kelder onder de annex van het brouwershuis aangetroffen. Naast enkele kleine beschadigingen en vuil lijken deze korven in goede staat.

3.3. Cultuurgoederen - Industrieel erfgoed

3.3.1. Luiwerk

Betreft het luiwerk met riemaandrijving, gebruikt om via de valluiken boven de doorrit zware lasten naar boven te hijsen. In oorsprong hoogstwaarschijnlijk aangesloten op de aandrijfas van de stoommachine. Onder in de doorrit waar de lier nu is aangesloten op een elektromotor zijn hiervan nog restanten zichtbaar. De aandrijfwielen en lier vertonen lichte oppervlakkige corrosie, verder vertoont dit systeem geen noemenswaardige gebreken.

3.3.2. Trieur - Zeefmolen

Het betreft een oud toestel oorspronkelijk gebruikt om gerstkorrels te onderscheiden van gebroken korrels en verontreinigingen door middel van 'zeven' met verschillende zeefdiameters. Het toestel staat opgesteld op zijn oorspronkelijke plaats op de eerste verdieping boven de brouwzaal. Het toestel werd opgebouwd uit een houten raamwerk met bovenaan een houten vergaarbak waarin de gerst werd verzameld. Via een verzinkte metalen trechter werden de gezeefde deeltjes afgeleid naar opvangbakken of manden. Aan het toestel bevinden zich twee houten wielen, die via een overbrengingsriem werden aangesloten op de aandrijfas komende van de stoommachine.

3.3.3. Moutschroter - maalmachine

Het betreft de oude moutschroter die zich op de tweede verdieping bevindt. Vanaf de derde verdieping werd mout in de houten trechtervormige koker gegoten. De mout ging via een maalmechanisme in een metalen behuizing, aangedreven door een elektromotor, waar het werd gemalen. De gemalen mout werd via een houten systeem van kokers afgeleid naar de onderliggende verdieping. Hier werd de geschroten mout opgevangen in twee smeedijzeren silo's die op een rail bevestigd staan. De mout kon via een aparte pijp vanaf hier in de vroegere beslagkuip (huidige kookketel) worden gelaten.

3.3.4. Stalen moutsilo's

Betreft de stalen moutsilo's die zich op de eerste verdieping boven de brouwzaal bevinden. In deze silo's werd oorspronkelijk de geschrote mout opgevangen om via een opening in de vloer in de brouwketel te laten vallen. De silo's staan op rails die verzonken in de onderliggende vloer werden geplaatst. De silo's hebben een rechthoekige vorm die onderaan trechtervormig aansluit op de doorvoeropening. De silo's zijn opgebouwd uit stalen platen aan elkaar verbonden door middel van klinknagels. De silo's zijn rood geschilderd en vertonen lichte sporen van vervuiling en oppervlakkige roestvorming. Deze zijn nog in goede staat van bewaring.

3.3.5. Accijnslessenaar

Het betreft een witgeschilderde lessenaar opgehangen aan de binnenmuur van de brouwerij naast de inkomdeur. In de lessenaar zijn nog allerhande accijnsdocumenten en facturen van aanpassingswerken in de brouwerij aanwezig.

3.3.6. Houten prikklok met stempelkaarten

Houten prikklok (type Bürk K29) voor het registreren van de werktijden van het personeel. Deze klok te dateren op ca. 1930 staat opgesteld centraal achter de grote raampartij aan de voorgevel van het koetshuis. Een guillotineraam

op breedte van de klok kon worden geopend om de klok bereikbaar te maken. Langs de zijde van de klok staan stempelkaarten in een rek.

3.3.7. Vaten-vulmachine en filterinstallatie

In de kelders bevindt zich nog een oude vaten-vulmachine en filterinstallatie die vroeger werd gebruikt om houten biertonnen te vullen met gefilterd bier. Deze installatie is reeds vele jaren buiten gebruik en ligt zwaar gecorrodeerd en gedemonteerd op de keldervloer.

3.3.8. Vaten-wasmachine

Het betreft een toestel voor het reinigen van biervaten voor het vullen. Deze installatie stond vroeger opgesteld achter de laadruimte waar zich op heden de bottelarij bevindt. Bij het inrichten van de bottelarij werd het toestel verwijderd uit de brouwerij.

3.3.9. Oude bierkratten

Het betreft een grote verzameling oude houten bierkratten gevuld met oude flesjes. Op de houten bierkratten staat nog het opschrift: “BRY VAN DEN BOSSCHE” – “SINT LIEVENS ESSE” & “BRY V. D. BOSSCHE” – “ST. LIEVENS ESSE”

4. BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN

Brouwerij Van Den Bossche is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

4.1. Sociaal-culturele waarde

De aanwezigheid van de brouwerij op het dorpsplein vervolledigt het typisch Vlaams dorpsbeeld omstreeks 1900 met kerk, pastorie, gemeentehuis, notariswoning, dokterswoning, advocatenwoning, klooster, ...

4.2. Artistieke waarde

De brouwerswoning en de oude kantoren rondom de binnenkoer met decoratieve en met veel zorg uitgewerkte gevels. Achterin nog twee interessante en uitzonderlijke bijenkorven in de vorm van follies afgewerkt met bewaard gebleven cementrustiek.
De verderzetting van het artisanale brouwproces met respect voor de traditie.

4.3. Historische waarde

Representatief voorbeeld van een dorpsbrouwerij opgetrokken door Arthur Van Den Bossche in 1898 en tot op heden uitgebaat door dezelfde familie. De typische configuratie van een zichzelf bedruipende dorpsbrouwerij uit de eerste helft van de vorige eeuw bleef intact bewaard: brouwershuis (1898), brouwzaal (1898), koetshuis (1898), mouterij met schouw (1934), laadplaats (1934), kantoren (1903), waterputten, waterzuiveringsinstallatie, smidse, smeedijzeren hek aan twee palen, ... rond een gekasseide koer.

4.4. Industrieel-archeologische waarde

De brouwerij Van Den Bossche is eveneens een representatief voorbeeld van evoluerende industriële architectuur van een stoombrouwerij (1899) naar elektrische brouwerij (1950), getuige van de constante en vooruitstrevende aanpassingen van de brouwerij doorheen zijn geschiedenis.
Het interieur en de aanwezige apparatuur zijn representatief voor een artisanale dorpsbrouwerij met behoud van de oorspronkelijke brouwketels, roerkuip, kranen, wandtegels, metalen structuren, gietijzeren trappen en leuningen, troggewelven, industrieel-archeologisch interessante toestellen waaronder een luiwerk, zeefmolen, maalmachine, oude vaten wasmachine…
Bijzonder interessant is het houten gebinte. De inrichting van de smidse bleef bewaard evenals de watertoren en waterzuiveringsinstallatie.

4.5. wetenschappelijke waarde

in casu dendrologische waarde: nabij de bouwerij staat een mooie en dendrologisch waardevolle beuk.

Bron:
https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9413
https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/9011

5. Onderbouwde VISIE op het TOEKOMSTIG BEHEER

5.1. Hoofddoelstellingen

5.1.1. Bestemming

OPEN ERFGOED

De brouwerij is een groeiend bedrijf dat momenteel door de 4e generatie van de familie Van Den Bossche uitgebaat wordt. De uitbaters willen het erfgoed in de toekomst beter toegankelijk maken voor het grote publiek: gegidste rondleidingen in de volledige brouwerij van maalzolder tot brouwzaal, bottelarij… en oude als nieuwe productietechnieken en installaties kunnen getoond worden.
Op termijn wordt er gestreefd naar het opstellen een toeristisch masterplan om zowel naambekendheid, bereikbaarheid en het verhaal/ de verhalen van de brouwerij verder uit te diepen. Er wordt gestreefd naar een globale aanpak waarbij op diverse locaties en via verscheidene interactieve dragers iets meer wordt verteld over de werking en geschiedenis van de brouwerij, alsook over de industriële vooruitgang en de invloed daarvan op de plattelandsnijverheid.
Nu is reeds een ruime basis aanwezig voor het realiseren van een dergelijke aanpak. Echter zal naarmate de voorgeschreven maatregelen uit het beheersplan (o.a. toegankelijkheid, beschikbaarheid ruimtes, elektriciteitsvoorzieningen, veiligheid,…) worden gerealiseerd, de huidige basis verder worden aangevuld
De aanvraagprocedure tot Open Erfgoed zal apart van het beheersplan verlopen.

BLOEIENDE BROUWERIJ

Om concurrentieel te kunnen blijven, kwalitatieve producten af te kunnen leveren en vooral het voortbestaan van de brouwerij te verzekeren wordt er ook steeds rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding binnen de brouwerijsite. Hiervoor wordt een toekomstgerichte visie/masterplan ontwikkeld zodat een gestage en duurzame groei van de brouwersactiviteit mogelijk blijft, rekening houdend met de historisch waarden van de site.

5.1.2. Conservatie

Het voornaamste toekomstig doel is conserveren van waardevolle (en soms verwaarloosde) onderdelen. Vooreerst wordt ingezet op de gebouwen rond de centrale koer en de beeldbepalende elementen zichtbaar vanop het plein.

De meest urgente ingrepen situeren zich rond de koeltoren. Hierbij is het belangrijk op korte termijn het dak te vernieuwen, buitenschrijnwerk opnieuw te voorzien en gevelmetselwerk en betonrot grondig aan te pakken.

De ingrepen worden gepland in functie van bouwtechnische hoogdringendheid, alsook in functie van een gepland evenement in 2023 voor de 125ste verjaardag van de brouwerij waarbij een presentabele binnenkoer prioriteit is.
Tegelijk is er dringend nood aan deftige kantoor- en ontvangstruimte, alsook uitbreiding van de capaciteit en aanpassingen in functie van de regelgeving inzake voedselveiligheid.

VOCHTHUISHOUDING/VENTILATIE

Voornamelijk in de gistzaal wordt het ganse jaar door in verschillende weersomstandigheden massa's vocht geproduceerd. Bij continue variabele vochtigheden en temperaturen door de productie als het weer, is de integratie van een ventilatiesysteem noodzakelijk.

VERWARMING

In de brouwerij zijn er naast de kantoorruimtes en de warmtekamers geen ruimtes die verwarmd worden. In koudere periodes en in de winter leidt dit niet alleen tot een laag binnencomfort, maar ook tot overvloedige condensvorming. Naast ventilatie dient er een doordacht en energiezuinig verwarmingssysteem te worden geïntegreerd. In de brouwerij is warm water een groot restproduct dat mogelijks kan worden ingezet voor deze warmteproductie.

AFDEK BROUWERIJTOREN

Om verdere vochtinfiltratie en – schade te voorkomen, wordt geopteerd om een dak te voorzien boven op het hoogste terras aangrenzend aan de schouw. Afgaande op reeds aanwezige betonbalken en uitsparingen voor balkkoppen in het metselwerk was dit ooit zo voorzien. Bouwfysisch zou dit een verbetering zijn voor de onderliggende structuren. Aanvullend wordt het nieuwe dak boven de brouwerij voorzien voor het plaatsen van een lichtreclame als eyecatcher.

5.2. Nevendoelstellingen

5.2.1. Reorganisatie brouwerijsite - masterplan

INRICHTING KANTOOR

De annex van het brouwershuis dat op heden slechts gedeeltelijk wordt gebruikt zal worden omgevormd tot kantoorruimte met vergader- en lunchruimte op de begane grond. De eerste verdieping zal dienstdoen als papierarchief.

INRICHTING SHOP
In het koetshuis, waar de kantoren zijn gevestigd wordt een kleine winkel ingeplant gericht op de verkoop van bier, merchandising en streekproducten.

INRICHTING CAFÉ
De vroegere hoeve, waar vermoedelijk in 1897 ook het dorpscafé was ondergebracht, zal van opslagruimte worden omgevormd in een dorpscafé of eethuis. Dit zal een interactieve functie zijn waarbij het Sint-Lievensplein en de achterliggende brouwerij gekoppeld worden.

INGEBRUIKNAME KOELSCHIP
Het koelschip dat al geruime tijd buiten gebruik is, wordt ingericht als polyvalente ruimte. Aanvullend op de ingebruikname van het koelschip wordt op het platte dak boven de gistzaal een dakterras ingericht. Deze ingrepen moeten mogelijk maken grotere groepen te ontvangen voor feestelijkheden, vergaderingen, tentoonstellingen… en op die manier de brouwerij attractiever maken. Het dakterras en het koelschip zijn inspirerende ruimtes met interessante zichten op de omgeving en de site. Wat vandaag een restruimte is, kan mits kleine aanpassingen de meest aantrekkelijke en interessante plaats van de site worden.

TOEGANKELIJKHEID & EVACUATIE
In functie van toegankelijkheid voor bezoekers en mensen met een mobiele beperking wordt voorgesteld een nieuwe verticale circulatie in te voegen. Deze zal bestaan uit een trap die centraal geplaatste trap vanaf waar alle niveaus bereikbaar zullen zijn. Aanvullend wordt een lift voorzien voor mensen met een mobiele beperking.

Om de veiligheid te kunnen garanderen bij het ontvangen van groepen wordt er eveneens een evacuatietrap aan de achterzijde van de brouwerij voorzien. Deze zal aan de buitenkant van het gebouw komen en wordt geïntegreerd of als het ware een deel van de huidige technische installaties.

5.2.2. Uitbreidingsmogelijkheden

REALISATIE AFDAK & CENTRALISATIE TECHNISCHE INSTALLATIES
De koer omsloten door de brouwerij, de smidse en het waterhuis wordt overdekt met een constructie op kolommen, nagenoeg volledig losstaand van de omliggende bebouwing.

De evacuatietrap aan de achtergevel en allerhande technische installaties als koelgroepen, stoomketel,… worden geïntegreerd in een nieuw volume aan te bouwen tegen de achtergevel van de brouwerij. Dit volume zal samen met de overkapping één architecturaal geheel vormen.

INRICHTEN LAADKAAI ONDER DOORRIT
In het kader van geplande uitbreiding van de brouwerij zowel in oppervlakte als productie is het wenselijk dat vrachtwagens en tankwagens makkelijk kunnen worden in- en uitgeladen vanaf de doorrit naast de brouwzaal. Hiervoor wordt een voldoende stevige en vlakke ondergrond voorzien die het mogelijk maakt met een vorkheftruk tot in vrachtwagens te rijden.

PLAATSEN EXTRA BIERTANKS
In functie van het uitbreiden van de brouwerij en het verhogen van de productie is het noodzakelijk extra silo's voor de opslag van bier te voorzien. Deze worden voorgesteld aan de achterzijde van de brouwerij, voor de gistzaal en koeltoren te plaatsen. Hier is momenteel plaats om 4 tanks te voorzien.

NIEUWE WARMTEKAMER
De huidige warmtekamer is momenteel veel te klein vandaar dat losse containers grenzend aan de weide achteraan zijn ingericht tot warmtekamers. In het kader van het opschonen en herstructureren van de site is een nieuwe warmtekamer mogelijks naast de bottelarij.

6. OPSOMMING van de WERKZAAMHEDEN

Onderstaande omschrijving is opgemaakt samen met een actielijst 'Opvolging en Evaluatie' die best samen gelezen wordt en geïnterpreteerd.
In onderstaande tekst worden opties beschreven van de beheersmaatregelen en de keuzes ervan verantwoordt.
De opvolging van de werken gebeurt best door een vier- of vijfjaarlijkse evolutievergadering met de auteurs van dit document om een stand van zaken op te maken en dit plan bij te sturen naar dringende punten.
Conclusie bij het schrijven van dit beheerplan is de noodzaak tot de opmaak van een restauratiedossier via een bijzondere premie.

In het kader van een vlotte voortgang van de dossiers wordt er een opdeling gemaakt volgens belangrijkheid, dringendheid en logica van de uit te voeren artikels. De opdeling om de werken over verschillende jaren te spreiden, is verder financieel interessant. Hierna een beknopt voorstel van dossieropdeling.

6.0 Algemeen

6.0.1 Voorafgaand kleuronderzoek

In het kader van het bepalen van de oorspronkelijke afwerkingskleur worden belangrijke geschilderde interieur- en exterieurelementen stratigrafisch onderzocht. Voorafgaand kleuronderzoek gebeurt door middel van zorgvuldig wegschrapen van oude verflagen en zo de onderste verflaag blootleggen. Op basis hiervan kan bepaald worden welke kleur het restauratieve schilderwerk zal hebben.

6.0.2 Periodiek nazicht en onderhoud schilderwerken

Volgens het goede huisvaderprincipe wordt jaarlijks controle gedaan naar de toestand van schilderwerken. Indien nodig zullen deze worden hernieuwd. Hieronder valt ook controle van corrosie aan metalen elementen, inspectie op houtrot aan houten onderdelen, en het aanpakken van gedegradeerde onderdelen na vaststellen. Bij het vernieuwen van de schilderwerken worden eveneens flexibele kitten en/of mastiek gecontroleerd en zo nodig hernieuwd.

6.0.3 Periodiek nazicht en onderhoud daken en goten

Het betreft het regelmatig controleren en reinigen van vervuilingen op platte daken en in regenwaterafvoeren en controle op lekkages. Nazicht op verstoppingen gebeuren na bladerval in het najaar. Om verdere schade te vermijden worden lekken bij vaststelling zo snel mogelijk aangepakt.

6.1. Annex Brouwershuis

6.1.1. Herstellen buitenschrijnwerk

Het betreft het herstellen van het buitenschrijnwerk in al zijn verschijningsvormen, met maximaal behoud van niet aangetaste delen. Aangetaste delen worden door middel van gelijksoortig of identiek materiaal vervangen.
Het gebouw zal een behoorlijke continue bezetting hebben en ook verwarmd worden. In het kader van rationeel energiegebruik kan overwogen worden om isolatiebeglazing met een buitenblad in getrokken glas te plaatsen in hetzelfde frame of per uitzondering in een dikker reconstructiekozijn. Dit dient voor elk raam apart te worden onderzocht en worden geëvalueerd maar moet ook worden afgewogen per gevel en in zijn totaliteit. Bovendien moet rekening worden gehouden met de historische waarde van het houten frame en/of de beglazing. Volledige of gedeeltelijke vervanging dient door Onroerend Erfgoed te worden goedgekeurd.

6.1.2. Vernieuwen dakdichting – roevendak

Het 'platte' dak op het hoofdvolume van de Annex wordt integraal vernieuwd. Het vernieuwde dak wordt terug voorzien als roevendak. Randaansluitingen en gootbodems van de bakgoot worden eveneens vernieuwd. Hierbij wordt de staat van de dakstructuur gecontroleerd op houtrot en biologische houtaantasting en zo nodig wordt ook deze vervangen/hersteld. Teneinde infiltraties ter hoogte van de bakgoot te vermijden dient te worden onderzocht het dakvlak te verhogen ten opzichte van de bakgoten. Dit kan middels het toevoegen van isolatie onder een vernieuwde bebording. De opstand van de gootbodems wordt hierbij ook voldoende ver doorgetrokken onder de dakdichting.
Dakdoorgangen voor ventilatie en schouwen worden voorzien in het dak. Overtollige en storende schouwen en roosters op de gevels worden verwijderd en door het dak voorzien.
Aangezien dit gebouw zal verwarmd worden en continu wordt bezet, is het voorzien van dakisolatie in het kader van rationeel energiegebruik zeker te overwegen. De isolatie en het dampscherm moet bouwfysisch correct worden geplaatst en compatibel zijn met de dakopbouw met de nodige aandacht voor het behoud en esthetiek van de dakranden.

6.1.3. Nazicht en herstel dakdichting platte daken

De platte daken worden gecontroleerd op lekken en indien nodig hersteld en/of vernieuwd. Bij vernieuwen wordt ook hier best dakisolatie overwogen mits een subtiele en juiste detaillering van de dakranden. De aansluiting met opgaand metselwerk wordt voldoende hoog opgetrokken en vernieuwd. Gootbodems worden mee vernieuwd.
De uitvoering van de isolatie moet bouwfysisch worden gecontroleerd en dient compatibel te zijn met de historische dakopbouw en gebeurt bij voorkeur volgens het warmdakprincipe met een correcte uitvoering van een dampscherm. Dakdoorgangen voor ventilatie en schouwen worden voorzien in het dak. Overtollige en storende schouwen en roosters op de gevels worden verwijderd en door het dak voorzien.
Bij herstel of volledige vernieuwing dient ook de balken- en bebordingslaag te worden gecontroleerd op houtrot en biologische houtaantasting en volgens noodzaak te worden vervangen /hersteld.

6.1.4. Nazicht en herstel kroonlijsten

Houten onderdelen van de kroonlijsten worden gecontroleerd op houtrot en andere aantastingen (zwammen/schimmels/houtboorders). Aangetaste onderdelen worden hersteld en/of vervangen. Een zinken kraal over de rand van de bakgoten moet water weg leiden van onderliggende houten onderdelen. Na uitvoeren van de herstellingswerken wordt de bakgoot geschilderd in de oorspronkelijke kleur.

6.1.5. Vernieuwen afvoerpijpen

Samen met het vernieuwen van de platte daken worden ook de pvc-afvoerpijpen vervangen door zinken afvoerpijpen.
De gietijzeren stampijp wordt hersteld en opnieuw geschilderd.
Het tracé van de regenwaterafvoeren gebeurt in harmonie met de gevel en is zoveel mogelijk rechtlijnig. Het huidig bochtig tracé rond de luifel van de voordeur dient bij voorkeur te worden aangepast.

6.1.6. Reinigen, herstellen en schilderen metalen gevelelementen

Dit betreft ankers, stampijpen, diefijzers, metalen lintelen, trapbalustrade en andere metalen gevelelementen. Deze worden ontroest, gecontroleerd en hersteld en roestwerend geschilderd in de juiste historische kleur. De kleur wordt bepaald na voorafgaand kleuronderzoek

6.1.7. Herstellen afdak

Het betreft het herstellen van de beglazing van het afdak boven de inkomdeur. Hiervoor wordt nieuw klaar glas, beantwoordend aan de geldende veiligheidsnorm voorzien. De luifel is ook een latere toevoeging en kan ook worden verwijderd. Deze is wel functioneel en behoud van de luifel is zeker aan te raden. Naast de aanvulling met het juiste glas dient de volledige metalen constructie worden nagezien, hersteld en worden geschilderd.

6.1.8. Reiniging en herstel gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk reinigen met lagedruk rotatiewerveltechniek omwille van esthetische reden is niet aangewezen. Bij reiniging zal de patine van de steen alsook de beschermlaag van de steen verdwijnen. Bovendien zal het voegwerk integraal moeten vernieuwd worden. Het metselwerk als voegwerk is nog in redelijke tot goede staat. Bij reiniging moet men attent zijn voor de verschillende soorten metselwerk gaande van hardere blauwe hardsteen, tot zachtere kalksteen en baksteen. Reiniging met verzadigde stoom is eerder aangewezen.
In deze reiniging zijn eveneens de penanten van het inkomhek inbegrepen.

6.1.9. Geschiktmaking voor inrichten kantoren

De inrichting van de kantoren is een logische en verantwoorde keuze in dit bijgebouw van het brouwershuis. Er zijn geen structurele aanpassingen of wijzigingen nodig. Met los meubilair en enkele eenvoudige vaste onderdelen kan dit gebouw gemakkelijk worden ingericht zonder schade en met behoud van de waardevolle interieurelementen.

6.1.10. Herstel en nazicht vloerdelen, pleisterwerk en andere binnenafwerking

De historische waardevolle interieurelementen zijn:
- Pleisterwerkmoulure straatruimte
- Pleisterwerkmoulure gang eerste verdieping
- Florale sjablonenschilderingen onder lijst
- Lambrisering in glazuurtegels straatruimte
- Binnendeuren
- Cementtegelvloeren

Bovenstaande elementen dienen te worden geconserveerd (reinigen, fixeren, bijwerken). Lacunes en beschadigingen van het kalkpleisterwerk worden hersteld en bijgewerkt en vooreerst de drager te controleren op stabiliteit.
Schilderen gebeurt met aangepaste verf met behoud van de sjabloontekeningen. Glazuurtegels worden verlijmd, oude

deurklinken behouden en aangepast. Behoud van de waardevolle elementen is vooral belangrijk inzake de implementatie van technieken.

6.1.11. Nieuwe raamopening

De zijgevel naar de binnenkoer is zeer gesloten en het zou een meerwaarde vormen om een nieuwe raamopening te maken zodat men vanuit de burelen een goed zicht heeft op de binnenkoer en de brouwerij.

6.1.12. Reconstructie balustrade in rotscement

De rocaille balustrade in stuccement met boomstamimitatie die zich op het voorste platte dak van de annex bevond wordt gereconstrueerd op basis van fotomateriaal. De borstwering wordt gereconstrueerd op ambachtelijke wijze rond metalen T-profielen, roestwerend behandeld, met daarrond een terracotta huls bekleed met stuccement als eindafwerking. Toeslagstoffen in het cement kunnen watertoetreding tot aan de metalen profielen tegengaan.

6.1.13. Inspectie en herstel metalen inkomhek

Het grote smeedijzeren hek dat de binnenkoer afsluit van de straat wordt grondig geïnspecteerd en hersteld waar nodig. Beschadigde onderdelen worden hersteld en/of vervangen. Ontbrekende onderdelen worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model. De ophanging van het hek wordt geïnspecteerd, afgeregeld en hersteld zodat de poort opnieuw recht hangt. Na afronden van deze werken wordt de poort roestwerend behandeld en opnieuw geschilderd.

6.2. Garage, sanitair & warmtekamer

6.2.1. Opruimen interieur werkruimte en garage

Om een goed zicht te krijgen op de ruimtes dient alles te worden gesorteerd en niet-waardevolle of onbruikbare zaken te worden afgevoerd. Bij zaken waarover twijfel bestaat worden ze apart gehouden om door de ontwerpers of Onroerend Erfgoed te worden geëvalueerd als al dan niet te behouden.

6.2.2. Herstel, reinigen, en voegen gevelmetselwerk

Reinigen met verzadigde stoom is aan te raden om de begroeiing in de diepte te kunnen verwijderen. Afbreken en opnieuw metsen dakopstanden met metselwerk in muizentanden met identieke stenen.

6.2.3. Reinigen van gevelelementen in natuursteen

Reinigen van dorpels en dekstenen in natuursteen gebeurt eveneens met verzadigde stoom.

6.2.4. Verwijderen aluminium dakrandprofiel en vervangen door nieuwe deksteen

Na het reconstrueren van de bestaande muizentanden wordt er een nieuwe deksteen in beton geplaatst zoals voorheen. Nieuwe dekstenen worden met een goede druiprand geconcipieerd en uitgevoerd. Om vochtinfiltratie zoals tevoren te vermijden wordt onder de dekstenen een vochtwerende barrière voorzien.

6.2.5. Herstellen betonnen lintelen

Betonlintelen aangetast door betonrot zullen worden hersteld met betonherstel. Blootliggende wapening wordt gereinigd, ontroest en roestwerend behandeld alvorens betonherstel toe te passen.

6.2.6. Schilderen van houten buitenschrijnwerk, metalen poort en lintelen

Beschermend schilderwerk van houten buitenschrijnwerk, metalen poort, betonnen en stalen lintelen.

6.2.7. Verwijderen van dak in golfplaten en nieuw plat dak

Vervangen van bestaand dak in transparante golfplaten boven de werkplaats door nieuw plat (groen)dak in hout met een rubberen dakbedekking en toevoeging van een lichtstraat of koepels. De aansluiting van het plat dak met de bestaande beglaasde houten deur in de achtergevel van de annex van het Brouwershuis dient herbekeken te worden.

6.2.8. Vernieuwen toilet & opfrissen sanitair

Vernieuwen van de bestaande closetpot in het sanitair. Zacht reinigen van de bestaande bekleding van de wanden in granito.

6.3. Smidse

6.3.1. Opruimen interieur smidse

Opruimen van de smidse moet mogelijk maken alle ruimtes opnieuw te betreden voor inspectie en onderhoud. Historisch waardevol materiaal kan hierna museaal worden opgesteld.

6.3.2. Verwijderen begroeiing

Om de toestand van muren en dak te kunnen opvolgen en verbeteren wordt de begroeiing verwijderd. Dit zal ook het risico op verstoppingen van regenwaterafvoeren en waterinfiltraties verminderen.

6.3.3. Vergroten bestaande deuropening

Het betreft het verbreden en recht afwerken van de dagkanten van de reeds aangepaste opening in de voorgevel van de smidse. Dit moet een vlotte doorgang met een vorkheftruk garanderen. De dagkanten worden recht afgewerkt. Boven de deuropening wordt een stalen linteel voorzien.

6.3.4. Schilderen van stalen lintelen en muurankers

Reinigen, roestwerend schilderen en voorzien van een afwerklaag van stalen lintelen boven de raam- en deuropening. Kleurbepaling op basis van het voorafgaand kleuronderzoek.

6.3.5. Herstel stalen buitenschrijnwerk en vernieuwen strookbeglazing

Vernieuwen enkele strookbeglazing in stalen raamprofielen in oude smids: museale functie. Schilderen van stalen profielen, vernieuwen van het glas en opnieuw vastzetten en opstoppen middels mastiek.

6.3.6. Herstel houten buitenschrijnwerk

Herstellen van bestaand buitenschrijnwerk met enkele beglazing. Raamdelen in goede staat worden bij voorkeur zo veel mogelijk gerecupereerd. Rotte onderdelen worden vervangen of verschoeid. Deze afweging wordt gemaakt afhankelijk van de toestand waarin de ramen verkeren op moment van herstel.

6.3.7. Nazicht houten dakconstructie

Schade aan de houten dakstructuur door de begroeiing of waterinsijpeling wordt naar oorspronkelijk model hersteld.

6.3.8. Reinigen dakpannen en herstel dakbedekking

De daken worden gereinigd met verwijderen van mos- en groenaanslag op dakpannen. Beschadigde dakpannen worden vervangen door identieke dakpannen.

6.3.9. Reinigen en hervoegen gevelmetselwerk

Verwijderen van mos en groenaanslag op de gevels middels verzadigde stoom. Heropvoegen gevelmetselwerk na verwijderen van begroeiing en te harde voegen. Nieuwe voegen zullen zachter zijn, waardoor de gevelsteen wordt gespaard bij vriesweer.

6.4. Hoeve/garages

6.4.1. Herstellen/vervangen buitenschrijnwerk en aanpassen gevel

De gevel van dit gebouw dat gelegen is aan het dorpsplein is sterk gewijzigd t.o.v. de gevel toen dit gebouw nog een hoeve was. Enkel de halfronde ramen op de zolderverdieping zijn nog restanten van de originele gevel. Aangezien de huidige invulling met garagepoorten op het gelijkvloers geen enkele erfgoedwaarde heeft en dit gebouwtje ingericht zal worden als toekomstig buurtcafé is het te overwegen om de bestaande gevelopeningen te bewaren en in te vullen met beglazing en een toegangsdeur naar het café. Afhankelijk van de achterliggende functie/nieuwe invulling binnenin in functie van de werking van het café, kan ook geopteerd worden om deels terug te grijpen naar de originele raamopeningen zoals op de historische foto van de hoeve dd. ……
De originele halfronde houten ramen zijn te herstellen of vernieuwen met dezelfde raamprofilering als voorheen en te voorzien van monumentbeglazing of nieuwe dubbele beglazing.

6.4.2. Afwerken ophoging achtergevel

Waarschijnlijk is de bestaande achtergevel van de oude hoeve deels aangepast of opgehoogd geweest in functie van de aansluiting van het dak boven de bestaande opslagplaats tussen de hoeve en het achtergelegen koetshuis.
Dit houten raamwerk is waar nodig te verstevigen en op te vullen met minerale isolatiewol maar mag duidelijk zichtbaar blijven. Op bepaalde plaatsen is de onderliggende muur te herstellen en op te metsen onder het houten kader. De mogelijkheid bestaat ook om dit volledig te vervangen door metselwerk en hierop een nieuwe muurplaat te plaatsen in functie van het nieuwe dakspant.

6.4.3. Vernieuwen dakconstructie

Gezien de doorbuigingen en instabiel ogende toestand van het dak dat deels afsteunt op onderliggende moerbalken wordt de hele dakconstructie te vernieuwen. Hierbij wordt voorgesteld nieuwe spantbenen, gordingen en kepers in eik te voorzien. De nieuwe hanenbalk zal hoger dan de huidige worden geplaatst zodat de verdieping eventueel gedeeltelijk toegankelijk kan zijn voor de cafébezoekers. Er zal een onderdak en isolatie worden geplaatst volgens sarkingprincipe waardoor de kepers zichtbaar blijven en refereren naar de oude opbouw. Indien mogelijk worden de bestaande kruispannen gerecupereerd of vervangen door dezelfde boomse pannen zoals toegepast op het dak van de toekomstige shop. Langs de achterzijde van het nieuwe hellende dak (niet zichtbaar vanaf het dorpsplein) kunnen ook nieuwe dakvlakramen geplaatst worden.

6.4.4. Vernieuwen bakgoot

De gootklossen en gootlijst zijn na te kijken en waar nodig te herstellen of vernieuwen en aan te passen aan de nieuwe dakconstructie. Te vernieuwen hondjes en profiel van de bakgoot worden naar oorspronkelijk model nagemaakt. De binnenbekleding en kraallijst in zink van de bakgoot is te vernieuwen.

6.4.5. Geschikt maken voor inrichting buurtcafé

Het bestaande gelijkvloers van de hoeve zou ingericht worden als café/horecazaak. De inrichting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan Onroerend Erfgoed. Omdat deze ruimte publiek toegankelijk gemaakt wordt, zal ook het nodige sanitair voorzien worden.
Verspreid in de brouwerij op zolders en bergruimtes zijn meerdere oude reclameborden in emaille terug te vinden met de naam van de brouwerij, oude koperen tapkranen e.d. Deze zouden perfect geïntegreerd worden in de nieuwe verbruikszaal.
Tegen de gemene muur met de woning nr. 17 kan een voorzetwand met akoestische isolatie geplaatst worden om geluidsoverlast te voorkomen omwille van de nieuwe bestemming.
De koer van de brouwerij is het ideale zomerterras, daarom moet bij de organisatie en ontwerp van de shop en café rekening worden gehouden met een goede en vlotte verbinding tussen koer, shop en café.

6.4.6. Verwijderen/vernieuwen zoldervloer

De huidige zoldervloer is in zeer slechte staat en is te vernieuwen of deels weg te laten zodat een vide ontstaat.
De bestaande moerbalken zijn na te kijken en indien mogelijk te bewaren mits preventieve en curatieve behandeling tegen houtboorders en parasieten. De oplegging van de draagbalken in de muren is te controleren.

6.4.7. Aanpassing bestaande betonvloer

De betonvloer op het gelijkvloers van de hoeve helt ongeveer 20 cm af richting de bestaande opslagplaats. Dit is een functionele vloeroplossing. Bij een herbestemming als horeca kan een bovenliggende nieuwe vloer met isolatie en geïntegreerde technieken worden geplaatst. De materialiteit van de vloer moet in overeenstemming zijn met het gebouw. Dit kan zowel gepolierd beton zijn als een houten plankenvloer of een tegelcementvloer. Type vloer is over een te komen met OE.

6.4.8. Plaatsen scheidingswand/invulling openingen achtergevel

De opslagruimte blijft in de nabije toekomst behouden. De openingen tussen het café en de opslagruimte kunnen ingevuld worden met transparante of matte beglazing of figuurglas waarbij de cafébezoekers een blik kan werpen op de bedrijvigheid in de brouwerij.
Als de horecazaak wil uitbreiden kan dit op de verdieping van de hoeve of door inname van de opslagruimte. Als een andere locatie gevonden wordt voor de opslagruimte, kan de opslagruimte van een beglaasd dak worden voorzien en omgevormd worden tot orangerie als uitbreiding van de horecazaak.

6.5. Koetshuis (huidig kantoor)

6.5.1. Herstellen buitenschrijnwerk

In de zijgevel van het bestaand kantoor is in de loop der jaren het houten boograam vervangen door een raam in PVC. Om opnieuw een eenheid te verkrijgen met het bestaande schrijnwerk in de gevel langs de binnenkoer wordt dit opnieuw vervangen door houten buitenschrijnwerk met dezelfde raamprofilering als het originele schrijnwerk.
Het bestaande houten boograam, het beglaasde zolderluik, de deuren naar het kantoor en de opslagruimte met bieretiketten en het raamgeheel met o.a. een guillotineraam met een achterliggende originele pointeerklok worden ofwel hersteld en voorzien van getrokken glas of vervangen door nieuw schrijnwerk met een dieper raamprofiel in functie van nieuwe dubbele beglazing maar wel met dezelfde profilering aan binnen en buitenzijde zoals het origineel. Alle ramen worden geschilderd in het voor de hele site typerende groen.

6.5.2. Nazicht/Herstellen dakconstructie

De bestaande dakspanten boven het kantoor blijven behouden en worden ontdaan van alle onnodige toevoegingen zoals onder meer de horizontale platen en planken op de horizontale trekker (hanenbalk) die vermoedelijk ooit eraan bevestigd zijn om extra stapelplaats te creëren. De meeste kepers zijn nog de originele. Het daktimmerwerk is preventief te behandelen tegen houtboorders en parasieten. De oplegging van de draagbalken in de muren is te controleren. Er zal een onderdak geplaatst worden. De bestaande gesmoorde boomse pannen zijn indien mogelijk te recupereren en aan te vullen met gelijkaardige dakpannen. De aansluiting in lood van het dak langsheen de dakkapel met trapgevel is te herstellen/vernieuwen.

6.5.3. Reiniging en herstel gevelmetselwerk

Zachte reiniging van het gevelmetselwerk door middel van lagedruk rotatiewerveltechniek is enkel omwille van esthetische redenen. Bij reiniging zal opnieuw voegen noodzakelijk zijn.

6.5.4. Nazicht/Herstel bestaande zoldervloer

De zolder moet ontruimd worden, waardevolle stukken zoals een oud gietijzeren luik/deur van een stoomketel, geëmailleerde borden, oude tapkranen, oude deuren, … kunnen worden gerecupereerd en opgesteld in het toekomstig café of de nieuwe shop.
De draagvloer uit troggewelven die nu verstopt zit onder stof en achter een verlaagd plafond wordt nagekeken en indien nodig hersteld. De vloer kan eventueel worden voorzien van vloerisolatie en een nieuwe zoldervloer, op deze manier is isoleren van het dak niet nodig. De zolderverdieping kan hierna als opslag voor de shop en de bar dienen.

6.5.5. Geschiktmaking voor inrichting shop

Dit gebouwtje is van koetshuis omgevormd naar kantoren. In het interieur zijn momenteel geen waardevolle elementen zichtbaar. Alle toegevoegde elementen aan het interieur zoals het lamellenplafond en de voorzetwandjes aan de muren kunnen worden verwijderd en waar mogelijk worden het oorspronkelijk plafond en muren zichtbaar gelaten.
De vloer is een typisch gevlamde keramische jaren vijftig-zestig kleinformaattegel. Deze kan, maar moet niet worden bewaard. De troggewelven verborgen achter het verlaagd plafond worden geschilderd en zichtbaar gelaten.

De inrichting van de shop dient samen met de inrichting van het buurtcafé te worden ontworpen zodat een vlotte verbinding ontstaat tussen de binnenkoer als zonneterras en het café door de shop. Tegelijk moeten shop en café afzonderlijk kunnen werken.

6.6. Laadruimte & degustatieruimte

Laadruimte en degustatieruimte

6.6.1. Herstellen of vervangen buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is na te kijken en waar nodig te herstellen of vernieuwen. Aangezien het een opslagplaats betreft voor biervaten en bierbakken is isolerende beglazing niet nodig. Het schrijnwerk is opnieuw te schilderen in een kleur vast te leggen na voorafgaand kleuronderzoek en in overleg met Onroerend Erfgoed.

6.6.2. Reinigen en herschilderen gevelmetselwerk

De gevel langs de binnenkoer is te reinigen en opnieuw wit te schilderen. De achtergevel die uitgeeft op de bottelarij is tot op een bepaalde hoogte reeds witgeschilderd. Het bovenste gedeelte (niet geschilderd) is te reinigen, hervoegen en eveneens wit te schilderen. Restanten van een weggebroken betonplaat worden optioneel eerst gelijk met het

gevelvlak afgeslepen en mee geschilderd. Eventueel worden beschadigingen rondom bestaande raamopeningen in het metselwerk eerst hersteld.

6.6.3.Schilderen metalen gevelelementen

Muurankers, traliewerk (diefijzers) en de stalen kolom die ingewerkt zit tussen het gevelmetselwerk worden ontroest, roestwerend behandeld en opnieuw geschilderd. Kleur wordt bepaald bij voorafgaand kleuronderzoek.

6.6.4.Nazicht/herstel dak

Het dak boven de degustatieruimte is na te kijken, vooral de wind- en waterdichte aansluiting tussen de dakkapel met trapgevel en het reeds vernieuwde hellende dak. De loodslabben zijn na te kijken en indien nodig te vervangen.
De goot die aansluit op de luifel is aan te passen aan de nieuwe dakbedekking van de luifel.
Om verdere vervuiling van de onderzijde van de gevel te vermijden wordt de opening tussen de dakkapel en de luifel zo transparant en licht mogelijk (met glas) afgedicht.

6.6.5. Aanpassen raamopening bestaande keuken degustatiezaal

De bestaande raamopening waarlangs het dak van de bottelarij passeert wordt aangepast en voorzien van nieuw houten buitenschrijnwerk met aangepaste profilering.

Luifel aan laadruimte

6.6.6. Schilderen stalen kolom

De vrijstaande stalen kolom waarop de luifel steunt is roestwerend te behandelen en te schilderen in een kleur vast te stellen bij voorafgaand kleuronderzoek.

6.6.7.Nazicht/Herstel houten draagstructuur luifel

De gelamelleerde draagbalk en schuin oplopende verticale vinnen samengesteld uit houten voligeplanken zijn te herstellen en te opnieuw te schilderen. De dakspanten tussen de langse balk en de gevel van de laadruimte zijn na te kijken, te herstellen of vervangen, en te schilderen. De secundaire houten structuur langs de zijde van de verticale vinnen is te vervangen. De dakrand vooraan is volledig te vernieuwen.

6.6.8.Vernieuwen dakplaten

De bestaande dakbedekking in gegalvaniseerd stalen golfplaten is te vervangen door nieuwe gelijksoortige golfplaten. Het dak wordt aangesloten op de bakgoot van het hellende dak boven de degustatieruimte. Om condensvorming tegen te gaan wordt bekeken of het mogelijk is dergelijke platen van een dunne isolatielaag te voorzien zonder het uitzicht te verstoren.

6.6.9.Vernieuwen zalinggoot en afvoerbuis luifel

De houten onderstructuur van de zalinggoot van de luifel is te vernieuwen en aan de bovenzijde te voorzien van een dakdichting in rubber of zink. De bestaande zinken afvoerbuizen zijn na te kijken en waar nodig te vernieuwen.

6.7. Brouwerij

Algemeen

6.7.1.Reinigen en herstel gevelmetselwerk

Biologisch materiaal en vervuiling wordt van gevels verwijderd middels zachte reiniging met verzadigde stoom. Voegwerk wordt bij reiniging geïnspecteerd. Loszittende voegen en cementvoegen worden verwijderd. Voegwerk wordt hersteld waar nodig door middel van kalkvoegen.

6.7.2.Inspectie en herstel houten buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk wordt geïnspecteerd op hang- en sluitwerk, toestand van bewaring van het hout, de staat van de beglazing en toestand van de stopverf. Rotte onderdelen worden hersteld door verschroeiing met maximaal behoud van oorspronkelijke delen. Indien de degradatie te ver gezet is wordt geopteerd nieuw buitenschrijnwerk te voorzien. Opengaande vleugels en deuren worden opnieuw opgehangen en/of afgeregeld indien nodig. Glas wordt waar nodig vernieuwd met gelijksoortig glas. Vreemd ogende en/of recente glassoorten worden vervangen door historisch correcte beglazing zoals die wordt teruggevonden in het originele buitenschrijnwerk (in overleg met Onroerend

Erfgoed). Stopverf wordt aangevuld of vernieuwd. Het buitenschrijnwerk wordt na reiniging integraal herschilderd in de historisch correcte kleur, te bepalen na voorafgaand kleuronderzoek.

6.7.3. Inspectie en herstel stalen buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk wordt geïnspecteerd op hang- en sluitwerk, aantasting door corrosie, de staat van de beglazing en toestand van de stopverf. De ramen worden gereinigd, corrosie wordt verwijderd en indien mogelijk hersteld en/of integraal vernieuwd. Glas wordt waar nodig vernieuwd met gelijksoortig glas. Vreemd ogende en/of recente glassoorten worden vervangen door historisch correcte beglazing zoals die wordt teruggevonden in het originele buitenschrijnwerk (in overleg met Onroerend Erfgoed). Stopverf wordt aangevuld of vernieuwd. Het buitenschrijnwerk wordt na reiniging integraal herschilderd in de historisch correcte kleur, te bepalen na voorafgaand kleuronderzoek.

6.7.4. Nazicht en herstel stalen trap

De stalen trap wordt geïnspecteerd en gereinigd. Oude verf wordt verwijderd en de trap wordt roestwerend behandeld. Ontbrekende en zwaar aangetaste delen worden gereconstrueerd. De trap wordt opnieuw in oorspronkelijke kleur geschilderd.

6.7.5. Aanpassen betonnen passerelle

Plaatsen van een waterdichting bovenop de betonnen passerelle moet uitloging van kalk uit het beton tegen gaan. Indien nog niet aanwezig wordt in de onderzijde van de betonnen passerelle een druiplijst voorzien door middel van licht inslijpen.

6.7.6. Inrichten laadkaai onder doorrit

Omwille van noodzaak aan vlakke ondergrond om met een vorkheftruk de vrachtwagens te kunnen bereiken is het nodig het laden en lossen onder de doorrit te organiseren. Hierbij is het wenselijk met een vorkheftruk in de vrachtwagen te kunnen rijden. Om dit mogelijk te maken dient laadkaai te worden georganiseerd.
Dit door middel van integratie van een in hoogte verstelbare laadbrug. Hiertoe zullen de troggewelven die onderliggende kelder afdekken plaatselijk dienen te worden vervangen door een zwaardere draagvloer met ingewerkte laadbrug.

6.7.7. Herstel en aanpassen schuifpoorten doorrit

Inspectie en herstel beglazing en schrijnwerk van de tweedelige schuifpoorten zoals omschreven in 6.8.5.
Bij het verhogen van de doorrit zoals beschreven in 6.8.7 zal in beide gevallen de doorrijhoogte worden aangepast. Hiertoe dient ook de poort te worden aangepast om het uitzicht van de brouwerij te bewaren. Er wordt voorgesteld de panelen aan de onderzijde van de deur te verlengen tot op de nieuwe vloerpas.

6.7.8. Inspectie en herstel troggewelven

Troggewelven onder invloed van het vochtige klimaat worden geïnspecteerd op hun structurele integriteit. Metalen liggers tussen de troggen worden indien nodig vervangen en of hersteld en geschilderd.
Gaten en openingen door vroegere doorboringen of schade in troggewelven worden vakkundig gedicht en hersteld in oorspronkelijke staat.

6.7.9. Inspectie en herstel van stalen liggers en kolommen

Metalen liggers en kolommen die roest vertonen worden onderzocht op structurele draagkracht. Indien nodig worden deze vervangen middels identieke, of indien nodig zwaardere liggers.
Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan nog aanwezige gesmede liggers die met klinknagels aan elkaar zijn gezet.

6.7.10. Schilderen stalen liggers

Gerecupereerde metalen liggers en/of nieuwe metalen liggers worden in situ of voor plaatsing ontroest, roestwerend behandeld en geschilderd in oorspronkelijke kleur.

6.7.11. Inspectie en herstel binnenschrijnwerk

Binnendeuren en luiken doorheen de volledige brouwerij worden geïnspecteerd en waar nodig hersteld met identieke materialen. Hang- en sluitwerk worden gereviseerd en afgeregeld. De deuren en luiken worden van een nieuwe verflaag voorzien.

6.7.12. Verwijderen van ongebruikte installaties

De integrale brouwerij wordt gesaneerd. Hierbij worden niet gebruikte installaties die geen historische waarde in zich dragen verwijderd. Op die manier kan het geheel overzichtelijker worden aangepakt en zal onderhoud en inspectie vergemakkelijken.

6.7.13. Plaatsen lift

In het kader van toegankelijkheid en het openstellen van de brouwerij voor brouwerijbezoeken en evenementen is het nefast de brouwerij toegankelijk te maken voor mensen met een beperkte mobiliteit. Hiertoe wordt voorzien een lift te implementeren in de brouwerij. Deze wordt zodanig geplaatst dat, op een centrale locatie en zonder hinderlijke invloed op de verschijning van de brouwerij, de meeste niveauverschillen kunnen worden overbrugd.

Niveau -1 & -2: rijpingskelders, technische ruimtes

6.7.14. Vernieuwen metalen trap

Vernieuwen van de metalen traptreden van de trap die van de ruimte onder de roerkuip (gelijkvloers) naar de kelder op -1 gaat. De trap wordt naar oorspronkelijk model vernieuwd. Inspectie in situ moet uitwijzen of de trapbomen nog bruikbaar zijn. De trap wordt bij deze werken integraal ontroest en opnieuw geschilderd.

6.7.15. Herstel- en Schilderwerken aan borstwering en trapleuning

Het betreft het herstellen van de trapleuning en borstwering rondom de trap die de gelijkvloerse verdieping onder de roerkuip verbindt met het niveau -1. Dit omvat het opnieuw bevestigen van losse onderdelen en controleren en herstellen van de bevestigingspunten van de borstwering en trapleuning. Als laatst wordt deze gereinigd, ontroest en opnieuw geschilderd in oorspronkelijke kleur.

6.7.16. Reinigen van lambrisering in cementtegels

Het betreft het reinigen van de originele muurbetegeling op de keldermuren met verzadigde stoom. Bij herstel van de tegelvloer in de brouwzaal, gerealiseerd in identieke tegels, wordt overwogen tegels uit deze lambrisering te recupereren. De lambrisering bevindt zich in een weinig representatieve technische ruimte die niet bezocht kan worden.

6.7.17. Verlichting & elektriciteitsleidingen vernieuwen

De huidige ontoereikende elektrische voorzieningen in de kelder worden naar hedendaagse- en veiligheidsnormen aangepast. Er wordt een veilige en vochtbestendige elektriciteitsinstallatie voorzien die tevens zal toelaten de kelders en technische installaties toegankelijk te maken en periodiek te onderhouden.

6.7.18. Reinigen van kelders

Jarenlange opstapeling van brouwresten, vuil en stof op de keldervloeren en -wanden worden verwijderd door grondige reiniging. Vloeren zullen op deze manier minder vochtig zijn wat de conservatie van onderliggende structuren ten goede zal komen.

Interieur: niveau 0 & +1 - Brouwzaal en roerkuip

6.7.19. Herstel betonnen binnentrappen

De bestaande betontrap tussen de brouwzaal en de ruimte met de roerkuip is te herstellen en opnieuw te schilderen in de rode kleur van de bestaande vloertegels/ te herstellen met in de massa gekleurd beton. De metalen trapneuzen zijn te vervangen middels rvs-trapneuzen.
De trapneuzen van de andere trap naar de doorrit en achtergevel zijn roestwerend te schilderen of te vervangen.
De gebroken tegels van deze trap zijn te vervangen.

6.7.20. Aanpakken tegelplafond

Het tegelplafond in de brouwerij dient te worden aangepakt. Hiervoor worden twee opties vooropgesteld:

1) Kapotte of sterk vervuilde tegels worden vervangen. Het plafond wordt volledig gereinigd en overschilderd met zuur- en basebestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV).
2) Het tegelplafond wordt volledig verwijderd waardoor de troggewelven opnieuw zichtbaar worden. De troggewelven worden gelijkaardig met eerste voorstel met zuur- en basebestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV) geschilderd.

Welke van de twee opties best wordt verkozen zal afhangen van inspectie boven het plafond. Hierbij wordt enerzijds rekening gehouden met de aansluiting van het labo aan de troggewelven. Anderzijds zal ook worden afgegaan op de

toestand van de troggewelven. Indien deze te zwaar beschadigd zijn door vroegere aanpassingen kan geopteerd worden het tegelplafond te herstellen.
Het huidige gebrek aan verluchting onder het verlaagd plafond kan er voor zorgen dat damp ingesloten geraakt en condenseert op de wanden en de troggewelven met eventuele roestvorming tot gevolg.

6.7.21. Vervangen koperen ketels door inox ketels (behoud van klok)

In het kader van het optimaliseren van het brouwproces wordt voorzien de oude koperen brouwketels en het koperen roerwerk dat reeds veelvoudig werd hersteld en aangepast te vervangen. Hierbij wordt omwille van duurzaamheid en corrosiebestendigheid geopteerd voor inox ketels. Bij deze ingreep blijven de koperen koepels van de ketels behouden zodat het uitzicht van de brouwzaal onverstoord blijft.

6.7.22. Voorzien van afzuiging beslagkuip

Het betreft de kleine ketel tegen de achtergevel van de brouwerij. Deze ketel is sinds de plaatsing van de moutschrootinstallatie in gebruik als beslagkuip waar het maischproces plaatsvindt. Waar vroeger de geschroten mout via de smalle pijp in de ketel belandde, en de dampen via de grote centrale pijp werden afgevoerd gebeurt dit nu andersom. Dit omwille van het vermijden van verstoppingen sinds het moutschroten met het nieuwe toestel nat gebeurt. Ook worden bij het maischen temperaturen van maximum 80°C bereikt waardoor de productie van damp eerder beperkt blijft en dus een minder grote afvoer nodig is.
In deze wetenschap wordt voorzien op de smalle pijp die nog steeds op de eerste verdieping uitkomt een afzuiging te voorzien die ter hoogte van de eerste verdieping door de achtergevel van de brouwerij naar buiten zal worden geleid.

6.7.23. Reinigen en herstellen koepels brouwketels en luiken

De koperen koepels van de brouwketels worden voorzien te worden gereinigd en hersteld. Na reinigen kan overwogen worden de koepels te vernissen om verdere aanslag van de buitenzijde tegen te gaan. Om een goed resultaat te bekomen wordt er bij herstel op gelet de poorten zodanig af te stellen dat deze niet meer tegen de buitenwand van de koepel aanslepen.
Ook wordt voorzien de grijze schouw boven de kookketel (grootste ketel tegen de voorgevel) te vervangen, of overtrekken in koper.

6.7.24. Herstellen vloer brouwzaal

De vloer in de brouwzaal wordt zodanig hersteld dat verzakkingen en lacunes worden weggewerkt. Om reinigen te vergemakkelijken worden in de nu blanke randzones lijnroosters voorzien en wordt de vloer onder helling naar die lijnroosters geplaatst. Voor herstel of invullen van lacunes worden identieke tegels gebruikt (overwegen tegels te recupereren uit de lambrisering in kelderverdieping) Er wordt speciale aandacht besteed aan het behoud van huidig aanwezige motieven.

6.7.25. Herstellen cementering wanden

Scheuren en leemtes in de cementering op de muren en de wanden van de brouwketels worden hersteld. Aansluitingen rond buizen en leidingen worden mooi afgewerkt.

6.7.26. Interieurschilderwerken brouwzaal

Aanslag op de wanden wordt verwijderd door reiniging met verzadigde stoom. De wanden worden opnieuw geschilderd in de originele kleur met zuur- en basebestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV).

6.7.27. Inspectie en herstel metalen borstwering

De metalen borstwering naast de roerkuip wordt geïnspecteerd op loszittende delen en aan de bevestiging in de ondergrond en wordt zo nodig hersteld. Na reiniging en roestwerende behandeling wordt deze in de oorspronkelijke kleur geschilderd.

6.7.28. Vernieuwen labo

De labo-inrichting wordt voorzien te vernieuwen om zo aan normen wat betreft veiligheid (afsluitbaarheid van het labo) en hygiëne te voldoen. De huidig aanwezig vloer van cementtegels wordt met uitzondering van de blauwe hardsteendorpel ofwel verwijderd en vervangen door een gietvloer ofwel overtrokken met een gietvloer.
Langs de zijde van de doorrit worden werkbladen met centrale kolomkast voor frigo en diepvriezer op sokkel voorzien. Boven de werkbladen worden legplanken voorzien, rekening houdend met de betonnen raamkozijnen en het raam naar de doorrit.
Om het labo afsluitbaar te maken wordt een schuifdeur voorzien aan de opening naar de brouwerij. Het ritme van de betonnen raamkozijnen zal aangehouden worden in de schuifdeur.

Interieur: niveau 0 - Inkom gistzaal

6.7.29. Toevoegen metalen trappen

Vanaf het gelijkvloers van de dubbelhoge inkomhal naast de gistzaal zal een nieuwe metalen trap geplaatst worden die het mogelijk maakt zich naar alle niveaus van de brouwzaal en het koelschip te begeven. De trap wordt zodanig ingepland dat het koelschip autonoom kan worden ingezet voor allerhande evenementen. Circulatie zal op die manier volledig worden losgekoppeld van de brouwerij.
De trap zal toegang verschaffen tot het bordes dat op niveau +1 toegang geeft tot de roerkuip, het sanitair en de degustatiezaal. De trap zal eindigen op niveau +2 waar de houten bierkratten en houten rijpingsvaten staan opgesteld. Om dit mogelijk te maken zal een klein bordes, op heden zonder functie, tegen de voorgevel van de hoge inkomruimte moeten verdwijnen. Eveneens zal een doorboring van de troggewelven tussen het niveau +1 en +2 moeten gebeuren om zo de trap daar te laten uitkomen.

Een tweede trap zal worden voorzien vanaf het niveau +2 naar +3 naast de vierkante sokkel van de fabrieksschouw. Hiervoor zal een later ingepast vloerdeel van betonnen prefab-platen terug worden verwijderd waarbij de reeds aanwezige raveelconstructie behouden blijft.

6.7.30. Plaatsen vloerrooster in opening naar -2

In de bestaande vloeropening (+/- 2m x 2m) op het gelijkvloers van de verdiepingshoge inkomhal naast de gistzaal zal een uitneembaar metalen looprooster geplaatst worden die de huidige onveilige borstwering vervangt. Het vloerrooster maakt dat bezoekers veilig de gistzaal te kunnen bezoeken. Dit maakt ook mogelijk de bovenverdiepingen van het koelschip open te stellen voor evenementen wanneer er geen activiteit is in de brouwerij.

Interieur: niveau +2 – Ast/Eest

6.7.31. Openen bestaande raveelconstructie

In de hoek naast de sokkel van de schouw wordt een bestaande raveelconstructie terug open gemaakt. De later toegevoegde nieuwe betonwelfsels worden opnieuw weggenomen samen met minstens 1 van de dwarse stalen liggers in de raveelconstructie om de nodige breedte te creëren voor het toevoegen van een stalen bordestrap naar niveau +3.

6.7.32. Nazicht en herstel dakstructuur

Nazicht houten dakstructuur van het hellend dak boven de brouwerij op biologische aantastingen zoals houtrot, zwammen en schimmels en houtborende insecten. Aangetaste onderdelen worden hersteld en/of vervangen. Bij inspectie worden ook houtverbindingen gecontroleerd en waar nodig historisch correct hersteld.

Niveau +3 – Ast/Eest & dakterras

6.7.33. Nieuwe metalen trap

Ter vervanging van de gammele houten trap wordt een nieuwe metalen trap met leuning geplaatst naar de deur die uitgeeft op het bestaande plat dak met de warmwaterketel op niveau +3. Gezien de huidige trap heel banaal en niet waardevol is wordt geopteerd voor een metalen trap die niet onderhevig is aan biologische aantastingen.

6.7.34. Nieuwe houten beglaasde buitendeur

Een bestaande houten buitendeur die uitgeeft op het bestaande plat dak met de warmwaterketel op niveau +3 wordt vervangen door een nieuwe met dezelfde vormgeving en voorzien van dubbele klare beglazing en een slot. De beglazing laat toe dat bezoekers op het dakterras een glimp kunnen opvangen van de bedrijvigheid/machines in de maalderij zonder de maalderij te betreden. De dorpelhoogte van de deur zal moeten aangepast worden aan het nieuwe niveau van het dakterras. De deur wordt geschilderd in de oorspronkelijke kleur bepaald door voorafgaand kleuronderzoek.

6.7.35. Nieuw dak boven warmwaterketel

Een nieuw plat dak in hout met dakbedekking in een rubber-dakdichting en een weinig dakisolatie (tegen condens) wordt geplaatst op de bestaande balkenstructuur in beton. Hierdoor ontstaat een overdekte buitenruimte, met de optie deze te kunnen afsluiten met stalen buitenschrijnwerk. Het nieuwe dak blijft beperkt tot de breedte van de brouwerij, het deel boven de doorgang naar de gistruimte blijft behouden als dakterras dat toegang biedt tot de bovenste verdieping van het koelschip.
Het nieuwe dak komt op de plaats waar vermoedelijk ooit een dak was voorzien (uitsparingen balkkoppen zijn nog in de muur aanwezig). Door de plaatsing van het dak zullen onderliggende wanden en gevelopeningen worden beschermd tegen regeninslag.

6.7.36. Voorzien lichtreclame

Naar analogie van ander brouwerijen in de buurt wordt er voorzien op de dakrand van het nieuwe dak een lichtreclame met als opschrift “Brouwerij Van Den Bossche” te plaatsen.

6.7.37. Vernieuwen bestaande dakdichting in roofing, toevoegen zwevend terras

De bestaande dakbedekking in roofing is te vervangen. Aan het dak wordt een nieuwe isolatielaag voorzien met daarop een nieuwe rubber-dakdichting. Op het deel van het platte dak onder het nieuwe dak zal de dakdichting ca 5 a 10cm hoger worden geplaatst dan op het open deel van het dakterras. Op die manier kan vocht niet dieper onder het dak doordringen, en blijft er de mogelijkheid de gevelopening af te sluiten. Boven de dakdichting wordt een zwevend terras in betontegels geplaatst waarover de bezoekers richting de bovenste ruimte van het koelschip worden geleid.

6.7.38. Herstellen bestaande borstwering in metselwerk

De bestaande borstwering in metselwerk met vorstschade wordt afgebroken en opnieuw opgemetst in gelijksoortig baksteenmetselwerk. Om uitdamping van vocht uit de bakstenen te garanderen worden de voegen voldoende zacht voorzien. Om waterindringing tegen te gaan wordt onder de dekstenen een waterkerende barrière voorzien en worden de dekstenen zelf voorzien van een druiplijst.

6.7.39. Herstel en terugplaatsen bestaande en nieuwe stalen borstwering

Bij het heropmetsen van de bestaande borstwering in gevelmetselwerk wordt de bestaande stalen borstwering terug stevig verankerd in het vernieuwde metselwerk.
Afhankelijk van de staat van de nog aanwezige borstwering wordt afgewogen of deze integraal vernieuwd, of hersteld wordt. Ontbrekende delen en de ontbrekende voorste borstwering worden naar oorspronkelijk model nieuw gemaakt. Gerecupereerde en vernieuwde delen worden roestwerend behandeld en geschilderd in de oorspronkelijke kleur.
In functie van de veiligheid voor bezoekers (de bestaande borstwering voldoet niet aan de huidige normen), kan geopteerd worden om hogerop een extra buis in dezelfde vormgeving en kleur te voorzien, afgesteund op en bevestigd in de dekstenen.

6.8. Koeltoren

Algemeen

6.8.1. Tijdelijke afscherming koeltoren voor vogels/regen

Plaatsen van tijdelijke panelen of houten kader met plastiekfolie in of achter de bestaande raam- en deuropeningen.
Plaatsen van een net of gaas onder de lamellen bovenaan de top van het betondak, of tijdelijk afschermen betondak met opleggen van folie.

6.8.2. Reinigen en herstel gevelmetselwerk

Zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde dient het gevelmetselwerk gereinigd en hersteld te worden op niveau +2 en +3 van het koelschip. De binnenzijde is door de jaren heen eveneens op meerdere plaatsen blootgesteld geweest aan weersinvloeden van buitenaf zoals regen en vorst door beschadigd buitenschrijnwerk en beglazing.
Bij het reinigen van de gevels wordt eveneens de kurkisolatie en cementering op de achtergevel verwijderd zodat de oorspronkelijke gevel en de gevelankers opnieuw bloot komen te liggen.
Metalen gevelelementen worden gereinigd, ontroest, roestwerend behandeld en opnieuw geschilderd in de originele kleur.

6.8.3. Openmaken dichtgemetselde raamopeningen

Eerder dichtgemetselde raam- en deuropeningen worden opnieuw vrijgemaakt en voorzien van nieuw buitenschrijnwerk naar oorspronkelijk model.

6.8.4. Dichtmaken ongebruikte raamopeningen

Raamopeningen aan de achtergevel van de gistzaal waar aan de binnenzijde een muur werd voor gemetseld worden afgedicht middels gevelmetselwerk overeenkomstig met de andere geveldelen. Het nieuwe metselwerk wordt niet in verband gemetseld zodat de vroegere aanwezigheid van de ramen wel zichtbaar blijft.

6.8.5. Verwijderen kurkisolatie en cementering achtergevel

Wegnemen van oude kurkisolatie en cementering onderaan de gevel. Deze cementering komt tot de hoogte van het plafond van de kelder onder de gistzaal waar zich vroeger de metalen opslagtanks bevonden. Bedoeling is om het oorspronkelijke gevelmetselwerk en de muurankers terug zichtbaar te maken zoals rechts onderaan de gevel op de hoek.

6.8.6. Aanpakken betonrot

Behandelen van betonnen onderdelen aangetast door betonrot. Dit omvat betonbalken in gevels, draagstructuren, verdiepingsvloeren en de dakstructuur. Bij inspectie in situ wordt plaatselijk herstel afgewogen van integraal vernieuwen van bepaalde structuurelementen.

6.8.7. Herstel betonnen dakrand koelschip

Herstel van de betonnen dakrand naar de originele profilering, met herstel waterlijst boven aan. Aan de bovenzijde onzichtbaar te bekleden met rubberdichting.

6.8.8. Plaatsen nieuwe dakdichting op betondak koelschip

Op het bestaande hellend dak van het koelschip, dat bestaat uit een betonplaat in helling zonder afwerking, wordt een nieuwe dakdichting in rubber geplaatst. Door de hoogte (behalve de kerktoren is er geen hoger gelegen gebouw in de nabije omtrek) en de uitstekende dakrand en de flauwe hellingsgraad is deze dakbedekking van nergens zichtbaar. Aansluiten op de bestaande dakdoorvoeren, eventuele regenwaterafvoeren in PVC zijn te vervangen door nieuwe in zink.

6.8.9. Vernieuwen houten buitenschrijnwerk koelschip en gistruimte

Alle bestaande houten schrijnwerk van de bovenste twee verdiepingen van het koelschip is integraal te vernieuwen volgens de originele raamprofileringen. Invulling met isolerende beglazing in figuurglas van hetzelfde type als het bestaande. Raamprofielen te schilderen in de oorspronkelijke kleur.

6.8.10. Herstel betonnen raamkozijnen

Herstel van betonnen raamkader, reinigen van bestaande figuurbeglazing, invulling met klaar enkel glas waar figuurglas ontbreekt of beschadigd is. Dit om een uitzicht op het achterliggend landschap te verkrijgen, wat niet mogelijk is bij het bestaande figuurglas.

6.8.11. Reconstructie lamellen dak koelschip

Reconstructie van de lamellen bovenaan het dak. De lamellen worden met identieke afmetingen gereconstrueerd. Aan het beton worden toeslagstoffen (plastificeerders, zelfverdichtende middelen) toegevoegd om vochtindringing maximaal uit te sluiten

6.8.12. Plaatsen van glas langs binnenzijde lamellen dak koelschip

In het kader van het verbeteren van het binnenklimaat wordt voorzien om ontspiegelde glas koud geplaatst aan de binnenzijde van de betonlamellen bovenaan het koelschip te voorzien.

6.8.13. Plaatsen van gaas langs buitenzijde lamellen dak koelschip

Plaatsen van een definitief gaas aan de buitenzijde van de betonlamellen bovenaan het dak na betonherstel. Er wordt geopteerd voor een nylon of RVS draadgaas om zo vogels buiten te houden en eventuele ophoping van nestmateriaal tegen te gaan.

Niveau -2 - Rijpingskelder

6.8.14. Gedeeltelijk verwijderen metalen lagertanks

De oude metalen lagertanks, opgesteld in twee rijen, telkens twee hoog gestapeld op daarvoor voorziene metalen structuren, worden gedeeltelijk verwijderd. De centrale rij met quasi onbeschadigde tanks wordt gereinigd en behouden. Deze kunnen een bijdrage leveren bij het beleven van de brouwerij en de evolutie ervan.
De rij het verst van de ingang van de kelderruimte, waarvan enkele tanks en stellingen (zwaar) beschadigd zijn, wordt verwijderd. Hier wordt plaats gemaakt voor het plaatsen van eiken vaten die zullen worden gebruikt in het rijpingsproces van bepaalde biersoorten.

6.8.15. Reinigen en schilderen plafonds

Plafond te reinigen, kurkisolatie en cementering worden verwijderd en plafonds worden geschilderd met zuur- en base bestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV).

Niveau +1 – Gistzaal en Sanitair

6.8.16. Reinigen en schilderen plafonds

Het betreft het reinigen van de plafonds. Hierbij wordt de nog aanwezige kurkisolatie en cementering verwijderd. Reeds vrijgemaakte plafonddelen worden behandeld tegen de aanwezige schimmelaantasting. Na reiniging wordt het plafond geschilderd met zuur- en base bestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV).

6.8.17. Toevoegen isolerende wand/opsplitsing ruimte/looproosters

Langs de vide op de gistzaal zal een geïsoleerde deels opake wand geplaatst worden die de opslagruimte voor verpakkingsmateriaal afsluit van de gistzaal. Dit onder meer om de vochthuishouding in het gebouw beter af te stemmen op de functie van de ruimtes. In functie van het onderhoud van de gisttanks zullen op het niveau van de eerste verdieping metalen looproosters geplaatst worden.

6.8.18. Herinrichting sanitair

In het kader van toegankelijkheid van de brouwerij en het organiseren van diverse evenementen wordt het sanitair op deze verdieping voorzien te worden vernieuwd. Het nieuwe sanitair zal voorzien in een bijkomend toilet voor rolstoelgebruikers.
Bij de herinrichting van het sanitair wordt ernaar gestreefd het raam op de achtergevel terug helemaal vrij te maken en in te vullen met een vernieuwd raam. Op die manier wordt het karakter van de gevel hersteld naar het originele uiterlijk.

6.8.19. Toevoegen ventilatiesysteem

Teneinde de soms grote vochtproductie te neutraliseren wordt voorzien in een vochtgestuurde afzuiging in de gistzaal (niveau 0 en niveau +1). Dit zal zorgen voor een significante vermindering van schimmelvorming op de onderzijde van de draagvloeren.
Het sanitair zal eveneens op dit ventilatiesysteem worden aangesloten.

Niveau +2 & +3 – Koelschip en dakterras

6.8.20. Vernieuwen dakterras boven gistruimte

De bestaande dakbedekking in roofing op het dak op +2 dat bereikbaar is via het onderste niveau van het koelschip is voorzien te worden vernieuwd. Teneinde condens op de binnenzijde van onderliggende betonvloer te vermijden wordt een voldoende dikke laag isolatie voorzien met daarop een nieuwe rubber-dakdichting. De koepels uitgevend op de gistruimte worden eveneens vernieuwd door middel van isolerende koepels in acrylaat.
Boven op het dak, gekoppeld aan de polyvalente ruimte in het koelschip wordt een zwevend terras in betontegels voorzien. Het terras zal langs de randen worden voorzien van een borstwering die om het beeld van de gevels niet te verstoren, een zekere afstand zal bewaren ten opzichte van de dakranden.

6.8.21. Extra vluchttrap vanop dak naast koelschip

Implementatie van een stalen vluchttrap komende vanop het dakterras op de derde verdieping. De trap wordt voorzien tegen de westelijke achtergevel van de brouwerij zodat hij uitkomt op het dakterras van de gistzaal waar zich een bordes bevindt.
Vanaf dit bordes is het dakterras boven de gistzaal toegankelijk, maar zal nog een vluchttrap worden voorzien die uitkomt op de betonverharding aan de achterzijde van de brouwerij. Deze vluchttrap zal worden geïntegreerd in een nieuw aanbouwvolume tegen de achterzijde van de brouwzaal waarin technieken worden voorzien. Dit wordt verder omschreven onder de titel “nieuwe techniekenruimte”.

6.8.22. Reinigen en herstel vloer

Verwijderen van de toegevoegde sokkels in hout (voor opleg van houten biervaten) op niveau +2. Reinigen van de bestaande tegelvloer en beschadigde tegels vervangen.
Op de bovenste verdieping van het koelschip (+3) is op de blote betonvloer een nieuwe vloer te voorzien gelijkaardig aan de tegelvloer op de onderliggende verdiepingen. De omranding in baksteen van het verdiepte gedeelte is te herstellen.

6.8.23. Herstel/vernieuwen toegangsdeur koelschip

Herstellen of vernieuwen van houten buitendeur die langs de buitenzijde bekleed is met een rood gelakte metaalplaat. Herstellen van de oorspronkelijke rollaag die dienstdeed als deurdorpel, aanpassen bestaande roofing of nieuwe dorpel in arduin.

6.9. Waterhuis & watertoren

6.9.1. Opruimen interieur waterhuis en watertoren

In het kader van een goede conservering en een degelijk herstel worden alle onnodige aanwezige goederen buiten gehaald en elders opgeslagen en/of verwijderd.

6.9.2. Verwijderen begroeiing

Rondom de deur- en raamopeningen en binnenin het waterhuis wordt de begroeiing verwijderd. Bij de watertoren wordt ook de klimop rondom de ladder verwijderd.

6.9.3. Herstel voegwerk gevelmetselwerk

Gevelmetselwerk dat schade ondervond onder invloed van aan vorst of wortelgroei van klimop wordt plaatselijk hersteld en opnieuw gevoegd waar nodig.

6.9.4. Herstel buitenschrijnwerk en beglazing

Het buitenschrijnwerk wordt hersteld en opnieuw geschilderd. De kapotte beglazing wordt vervangen door nieuwe enkele beglazing.

6.9.5. Herstel metalen gevelelementen

Verroeste gevelelementen worden in situ of op atelier behandeld. Ze worden ontroest, roestwerend behandeld en geschilderd in de oorspronkelijke kleur.

6.9.6. Herstel dakdichting bassin waterhuis

De cementering van het bassin op het dak van het waterhuis wordt vernieuwd. Om uitloging en zoutuitbloeiing op het metselwerk onder invloed van lekken te vermijden wordt geopteerd een bijkomende dakdichting op de cementering te voorzien.

6.9.7. Herstel metalen vergaar- en filterbakken in waterzuivering

De verschillende bakken/niveaus worden gereinigd, roestvorming worden verwijderd en roestwerend behandeld. De elementen worden na behandeling opnieuw geschilderd in oorspronkelijke kleur.

6.10. Overdekte binnenkoer

6.10.1. Herstel gemene muur met aanpalende woning Sint – Lievensplein nr. 17

D gemene muur met aanpalende woning, Sint-Lievensplein 17, is vooral bovenaan na te kijken op stabiliteit en waar nodig te verstevigen.
In het kader de wand te voorzien van akoestische isolatie en stockage makkelijker te maken wordt voorzien een voorzetwand voor de muur te plaatsen. De akoestische isolatie zal een gunstig effect hebben voor de buren wanneer de garages worden ingericht als café.

6.10.2. Schilderen vakwerkliggers

De stalen vakwerkliggers die het dak boven de opslagruimte dragen zijn te ontroesten, te behandelen met roestwerende verf en afwerklaag in de oorspronkelijke kleur.

6.10.3. Vernieuwen metalen trap en bordes

Het bestaande metalen trapje en bordes naar het koetshuis is te vervangen en aan te passen zodat de trap zowel vanuit de laadruimte als vanuit de opslagruimte gebruikt kan worden.

6.10.4. Vernieuwen dak

Het dak is een puur functionele overdekking van de opslagplaats gerealiseerd met sandwichpanelen ingevuld met lichtstraten.
Afhankelijk van het behouden of wijzigen van de functie tot overdekte binnenruimte tot orangerie als uitbreiding bij de horecaruimte zal een nieuw dak worden voorzien dat meer esthetisch is en meer lichtinval kan bieden.

6.11. Archief

6.11.1. Herstel & reinigen plafond in vlakke gewelven in baksteen

Het zwartgeblakerde plafond is te reinigen, en te herstellen waar het beschadigd is. De toestand en afbrokkeling van het plafond moet op termijn worden geëvalueerd.
Op de bovenliggende verdieping zal een archief ban brouwstalen worden georganiseerd; aldus dient de stabiliteit van het gewelf te worden nagekeken en desnoods worden verstevigd in de kelder.
De stalen I-ligger onder dit plafond zijn te reinigen, ontroesten, roestwerend te behandelen en te schilderen.
Na reinigen zijn boven de kelderverdieping zowel de plafond als de liggers wit te schilderen in zuur- en base bestendige, schimmelwerende verf (met certificaat FAVV).

6.11.2. Reinigen muren in baksteen en herstellen voegwerk

Na reinigen zijn de baksteenmuren wit te schilderen. In de ruimtes palend aan de bottelarij worden deze voorzien in een verftype dat zuur- en base bestendige en schimmelwerende is (met certificaat FAVV).

6.11.3. Herstel vloer kelderverdieping

De onregelmatige vloer in de kelderverdieping die rechtstreeks in verbinding staat met de bottelarij wordt hersteld en/of vernieuwd middels een gepolierde betonvloer. Op die manier kan de ruimte mee betrokken worden in de bottelarij als materiaalopslag of bij de bovenliggende archiefruimte

6.11.4. Gevelsluitingen

De ruimte en gevelsluitingen dienen te worden aangepast naar noodzaak zodat de ruimte optimaal als archief kan dienen. Deze ruimte is inferieur en in de loop der tijd aangepast volgens noodzaak waarbij ramen zijn dichtgemetseld en openingen zijn vergroot. Het is aangewezen om het stalen raam dat uitzicht biedt op de bottelarij te behouden. De nu open toegangen tot de archiefruimte kunnen worden afgesloten teneinde een constant binnenklimaat te bekomen noodzakelijk voor het stalenarchief.

6.11.5. Reinigen, schilderen en terug in gebruik stellen verwarmingselement

Het verwarmingselement opgehangen aan het plafond van de archiefruimte wordt gereinigd, hersteld en opnieuw in dienst gesteld. Er wordt voorgesteld dit element te gebruiken als verwarming in het buurtcafé gezien het stalenarchief best als koele ruimte wordt behouden.
Zoals dit vroeger het geval was wordt bekeken of het mogelijk is het warme “afvalwater” te gebruiken als ruimteverwarming voor de hele brouwerij.

6.12. Koer op bufferbekken afvalwater

6.12.1. Nieuwe warmtekamer

Bijkomend bij de bestaande warmtekamer tussen de garage en de smidse, en ter vervanging van 2 reeds bijgeplaatste containers op het terrein achteraan die dienstdoen als warmtekamer, zal 1 grotere of meerdere naast elkaar geplaatste warmtekamers worden gebouwd langs de zijgevel van de bestaande bottelarij achter aan het terrein. Dit zal mogelijk maken de productie en rijping van het bier verder uit te breiden.

6.13. Binnenkoer

6.13.1. Nazicht en herstel verharding in kasseien

De verharding in kasseien wordt opnieuw aangelegd waar nodig. Putten en slecht liggende stukken worden zo vlak mogelijk vernieuwd.

6.13.2. Aanpassen niveau in functie van verlagen doorrit

In geval er in het kader van toegankelijkheid met grote vrachtwagens wordt voor gekozen de doorrit onder de brouwerij te verlagen zal aansluitend hierop het niveau van de kasseien worden aangepast. Meer specifiek zullen de

kasseien met een zo groot mogelijk behoud van het huidige niveau onder helling worden gelegd richting de verlaagde doorrit. Om ophoping van water aan de doorrit te voorkomen worden hier lijnroosters voorzien.

6.13.3. Nazicht en aanpassen riolering

Bij het openmaken van de binnenkoer is het wenselijk de huidige riolering te controleren en zo nodig te vernieuwen. Gresbuizen worden vervangen door pvc-leidingen met voldoende toezichtputten en ontstoppingsstukken. Een grondige afvoer van afvalwater in een bouwwerk waar zo veel afvalwater geproduceerd wordt is noodzakelijk om eventuele verzakkingen door toedoen van lekken tegen te gaan.

6.14. Bijenhuisjes

6.14.1. Reinigen, nazicht en herstel cementering en rocailles

De bijenhuisjes zullen volledig zacht worden gereinigd door middel van verzadigde stoom. De cementering wordt waar nodig hersteld. Plaatselijk wordt gecontroleerd of er geen kuilen of holtes zijn waar water kan stagneren. Deze worden indien aanwezig afgedicht. Blootliggende wapening wordt roestwerend behandeld en voorzien van een voldoende dekking met cementpleister.

6.14.2. Nazicht en herstel funderingen/sokkels

De stabiliteit van de sokkels wordt gecontroleerd teneinde verzakkingen en bijgevolg scheurvormingen te vermijden. Zo nodig wordt er extra aangeaard.

6.14.3. Reconstructie natluurleien daken

De zwaar aangetaste daken van de bijenhuisjes worden hersteld in hun oorspronkelijke toestand. Hierbij wordt de houten dakstructuur integraal vernieuwd naar oorspronkelijk model. Het dak zal worden gedicht met gelijksoortige natuurleien vastgenageld met kopernagels. Hierbij worden ook dakkapellen gereconstrueerd.

6.14.4. Verwijderen mos & begroeiing

Teneinde een goede conservering na te streven wordt begroeiing van de bijenhuisjes verwijderd. Deze kan schadelijke gevolgen hebben op de cementering en houten onderdelen. Het verwijderen van de cementering zal ook zorgen voor een goede uitdroging van het geheel.

6.14.5. Onderhouden weide

De achterliggende weilanden waarin de bijenhuisjes staan opgesteld worden opnieuw onderhouden. Het huisvesten van enkele dieren kan hier een mogelijke optie zijn. Dit zal ten goede komen aan het onderhoud van de bijenhuisjes.

6.14.6. Snoeien treurbeuk

In het kader van het onderhoud van de tuin wordt voorzien de treurbeuk een snoeibeurt te geven. Deze onderhoudsbeurt wordt door een deskundige uitgevoerd

6.15. Koer achter brouwzaal

6.15.1. Afbraak bestaande aanbouwen

Het betreft de kleine aanbouwtjes waarin onder meer de stookolietanks staan en waarin de stoomketel werd ondergebracht. De stookolietanks kunnen worden verwijderd na overschakeling op aardgas. De stoomketel blijft behouden maar wordt voorzien van een nieuwe behuizing zoals omschreven onder “nieuwe techniekenruimte”.

6.15.2. Nieuwe overkapping koer

In plaats van een aaneenschakeling van verschillende daken met verschillende hellingen en afwerkingsmaterialen wordt er één globale nieuwe overkapping geplaatst over de koer aan de achterzijde van de gebouwen. Deze zal vrijstaand t.o.v. van de bestaande gevels geplaatst worden om geen afbreuk te doen aan de verschillende bestaande volumes rondom de koer. Een lichte structuur met een lichtstraat langsheen de achtergevel van de brouwerij zal voor een elegante aansluiting tussen het bestaande gebouw en het nieuwe afdak zorgen. Bovendien zal de achtergevel van de brouwerij steeds zichtbaar blijven.

6.15.3. Nieuwe techniekenruimte

Rondom de bestaande aanbouw van de brouwerij waarin voorheen de stoomketel stond opgesteld wordt een nieuw bouwvolume voorzien waarin diverse technieken nodig voor de brouwerij zullen worden opgesteld. Het betreft een

volume met een eenvoudige vormgeving, geheel opgebouwd uit een lichte structuur. Dit volume zal onder meer moutsilo's, koelingscompressors, CO2-tanks, de stoomketel en een noodtrap komende van het dakterras boven de gistzaal omvatten.
In het volume wordt voldoende ruimte voorzien voor alle omschreven technieken, doch binnen één globale vormgeving die niet in concurrentie staat met de brouwerij.

6.15.4. Uitbreiden platform met ketels

In functie van het verder uitbouwen van de brouwactiviteit wordt het bestaande platform waarop silo' staan opgesteld uitgebreid richting de bottelarij. Op heden wordt het aantal brouwdagen beperkt door de beperkte opslagcapaciteit in de silo's.

6.15.5. Plaatsen moutsilo's

Om toelevering te vergemakkelijken en de zolderruimte van de brouwerij leeg te maken wordt voorzien aan de achterzijde van de brouwerij moutsilo's te plaatsen. Vanaf deze silo's wordt via perslucht mout naar de moutschroter op de zolderverdieping geblazen. De plaatsing van de nieuwe moutsilo's worden voorzien in de aanbouw waar voorheen de stoomketel stond opgesteld. Daartoe zullen de recentere betongewelven als afdek van het volume worden verwijderd. Het volume is sinds het verdwijnen van de stoomketel ongebruikte ruime, en is onvoldoende groot om een andere functie in onder te brengen.
De vrijgekomen ruimte op de zolderverdieping kan gebruikt worden voor het realiseren van een tentoonstellingsruimte te gebruiken voor brouwerijrondleidingen.

6.16. Cultuurgoederen

6.16.1. Museale opstelling cultuurgoederen

Cultuurgoederen zoals de bijenkorven, moutschroter, de gerstzeefmolen, mautsilo's en de prikklok worden in orde gezet zodat deze terug functioneel zijn. De toestellen blijven op hun oorspronkelijke plaats staan en kunnen worden gebruikt als object bij rondleidingen. Hun "iconische" verschijning kan een hulp zijn bij het vertellen van het verhaal van de brouwerij en het brouwproces.

				Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Forfaitair verrekend	PRIORITEIT 1^{hoog} - 4^{laag}
6.0	ALGEMEEN							
	6.0.1		*Voorafgaand kleuronderzoek*	x				1
	6.0.2		*Periodiek nazicht en onderhoud schilderwerken*		x	x	x	1
	6.0.3		*Periodiek nazicht en onderhoud daken en goten*		x	x	x	1
6.1	ANNEX BROUWERSHUIS							
	6.1.1		*Herstellen buitenschrijnwerk*	x				1
	6.1.4		*Nazicht en herstel kroonlijsten*	x				1
	6.1.5		*Vernieuwen afvoerpijpen*	x				1
	6.1.7		*Herstellen afdak*	x				1
	6.1.9		*Geschiktmaking voor inrichten kantoren*	x				1
	6.1.2		*Vernieuwen dakdichting – roevendak*	x				1,5
	6.1.6		*Reinigen, herstellen en schilderen metalen gevelelementen*		x			1,5
	6.1.13		*Inspectie en herstel metalen inkomhek*	x				1,5
	6.1.3		*Nazicht en herstel dakdichting platte daken*	x				2
	6.1.8		*Reiniging en herstel gevelmetselwerk*	x				2
	6.1.10		*Herstel en nazicht vloerdelen, pleisterwerk en andere binnenafwerking*	x				2
	6.1.11		*Nieuwe raamopening*	x				2
	6.1.12		*Reconstructie balustrade in rotscement*	x				4
6.2	GARAGE, SANITAIR & WARMTEKAMER							
	6.2.1		*Opruimen interieur werkruimte en garage*		x	x		1,5
	6.2.2		*Herstel, reinigen, en voegen gevelmetselwerk*	x				1,5
	6.2.3		*Reinigen van gevelelementen in natuursteen*	x				1,5
	6.2.4		*Verwijderen aluminium dakrandprofiel en vervangen door nieuwe deksteen*	x				1,5
	6.2.5		*Herstellen betonnen lintelen*	x				1,5
	6.2.6		*Schilderen van houten buitenschrijnwerk, metalen poort en lintelen*		x			1,5
	6.2.7		*Verwijderen van dak in golfplaten en nieuw plat dak*	x				1,5
	6.2.8		*Vernieuwen toilet & opfrissen sanitair*	x				1,5
6.3	SMIDSE							
	6.3.1		*Opruimen interieur smidse*	x		x		1
	6.3.2		*Verwijderen begroeiing*		x	x		2
	6.3.3		*Vergroten bestaande deuropening*	x				2
	6.3.4		*Schilderen van stalen lintelen en muurankers*		x			3
	6.3.5		*Herstel stalen buitenschrijnwerk en vernieuwen strookbeglazing*	x				3
	6.3.6		*Herstel houten buitenschrijnwerk*	x				3
	6.3.7		*Nazicht houten dakconstructie*	x				3
	6.3.8		*Reinigen dakpannen en herstel dakbedekking*		x			3
	6.3.9		*Reinigen en hervoegen gevelmetselwerk*	x				3

				Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Forfaitair verrekend	PRIORITEIT 1^{hoog} - 4^{laag}
6.4	HOEVE/GARAGES							
	6.4.1	*Herstellen/vervangen buitenschrijnwerk en aanpassen gevel*		x				3,5
	6.4.2	*Afwerken ophoging achtergevel*		x				3,5
	6.4.3	*Vernieuwen dakconstructie*		x				3,5
	6.4.4	*Vernieuwen bakgoot*		x				3,5
	6.4.5	*Geschikt maken voor inrichting buurtcafé*		x				3,5
	6.4.6	*Verwijderen/vernieuwen zoldervloer*		x				3,5
	6.4.7	*Aanpassing bestaande betonvloer*		x				3,5
	6.4.8	*Plaatsen scheidingswand/invulling openingen achtergevel*		x				3,5
6.5	KOETSHUIS (HUIDIG KANTOOR)							
	6.5.1	*Herstellen buitenschrijnwerk*		x				3
	6.5.2	*Nazicht/Herstellen dakconstructie*		x				3
	6.5.3	*Reiniging en herstel gevelmetselwerk*		x				3
	6.5.4	*Nazicht/Herstel bestaande zoldervloer*		x				3
	6.5.5	*Geschiktmaking voor inrichting shop*		x				4
6.6	LAADRUIMTE & DEGUSTATIERUIMTE							
	6.6.6	*Schilderen stalen kolom*			x			1
	6.6.7	*Nazicht/Herstel houten draagstructuur luifel*			x			1
	6.6.8	*Vernieuwen dakplaten*		x				1
	6.6.9	*Vernieuwen zakgoot en afvoerbuis luifel*		x				1
	6.6.1	*Herstellen of vervangen buitenschrijnwerk*		x				4
	6.6.2	*Reinigen en herschilderen gevelmetselwerk*			x			4
	6.6.3	*Schilderen metalen gevoelselementen*			x			4
	6.6.4	*Nazicht/herstel dak*			x			4
	6.6.5	*Aanpassen raamopening bestaande keuken degustatiezaal*		x				4
6.7	BROUWERIJ							
	6.7.8	*Inspectie en herstel troggewelven*		x				1
	6.7.9	*Inspectie en herstel van stalen liggers en kolommen*			x			1
	6.7.17	*Verlichting & elektriciteitsleidingen vernieuwen*		x				1
	6.7.18	*Reinigen van kelders*			x	x		1
	6.7.22	*Voorzien van afzuiging beslagkuip*		x				1
	6.7.28	*Vernieuwen labo*		x				1
	6.7.23	*Toevoegen metalen trappen*		x				1
	6.7.30	*Plaatsen vloerrooster in opening naar -2*		x				1
	6.7.31	*Openen bestaande raveelconstructie*		x				1
	6.7.32	*Nazicht en herstel dakstructuur*		x				1
	6.7.35	*Nieuw dak boven warmwaterketel*		x				1
	6.7.37	*Vernieuwen bestaande dakdichting in roofing, toevoegen zwevend terras*		x				1
	6.7.38	*Herstellen bestaande borstwering in metselwerk*		x				1
	6.7.39	*Herstel en terugplaatsen bestaande en nieuwe stalen borstwering*		x				1
	6.7.1	*Reinigen en herstel gevelmetselwerk*		x				2
	6.7.2	*Inspectie en herstel houten buitenschrijnwerk*		x				2
	6.7.3	*Inspectie en herstel stalen buitenschrijnwerk*		x				2
	6.7.5	*Aanpassen betonnen passerelle*		x				2
	6.7.10	*Schilderen stalen liggers*			x			2
	6.7.12	*Verwijderen van ongebruikte installaties*		x		x		2
	6.7.13	*Plaatsen lift*		x				2
	6.7.14	*Vernieuwen metalen trap*		x				2
	6.7.19	*Herstel betonnen binnentrappen*		x				2
	6.7.23	*Reinigen en herstellen koepels brouwketels en luiken*			x			2
	6.7.24	*Herstellen vloer brouwzaal*		x				2
	6.7.36	*Voorzien lichtreclame*		x				2
	6.7.6	*Inrichten laadkaai onder doorrit*		x				2,5
	6.7.7	*Herstel en aanpassen schuifpoorten doorrit*		x				2,5
	6.7.4	*Nazicht en herstel stalen trap*		x				3
	6.7.11	*Inspectie en herstel binnenschrijnwerk*		x				3
	6.7.15	*Herstel- en Schilderwerken aan borstwering en trapleuning*			x			3
	6.7.20	*Aanpakken tegelplafond*		x				3
	6.7.25	*Herstellen cementering wanden*		x				3
	6.7.26	*Interieurschilderwerken brouwzaal*			x			3
	6.7.27	*Inspectie en herstel metalen borstwering*		x				3
	6.7.33	*Nieuwe metalen trap*		x				3
	6.7.34	*Nieuwe houten beglaasde buitendeur*		x				3
	6.7.16	*Reinigen van lambrisering in cementtegels*		x				4
	6.7.21	*Vervangen koperen ketels door inox ketels (behoud van klok)*		x				4

				Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Forfaitair verrekend	PRIORITEIT 1^{hoog} - 4^{laag}
6.8	KOELTOREN							
	6.8.1	*Tijdelijke afscherming koeltoren voor vogels/regen*		x		x		1
	6.8.2	*Reinigen en herstel gevelmetselwerk*		x				1
	6.8.3	*Openmaken dichtgemetselde raamopeningen*		x				1
	6.8.5	*Verwijderen kurkisolatie en cementering achtergevel*		x				1
	6.8.6	*Aanpakken betonrot*		x				1
	6.8.7	*Herstel betonnen dakrand koelschip*		x				1
	6.8.8	*Plaatsen nieuwe dakdichting op betondak koelschip*		x				1
	6.8.9	*Vernieuwen houten buitenschrijnwerk koelschip en gistruimte*		x				1
	6.8.11	*Reconstructie lamellen dak koelschip*		x				1
	6.8.13	*Plaatsen van gaas langs buitenzijde lamellen dak koelschip*		x				1
	6.8.18	*Herinrichting sanitair*		x				1
	6.8.19	*Toevoegen ventilatiesysteem*		x				1
	6.8.20	*Vernieuwen dakterras boven gistruimte*		x				1
	6.8.21	*Extra vluchttrap vanop dak naast koelschip*		x				1
	6.8.22	*Reinigen en herstel vloer*		x				1
	6.8.4	*Dichtmaken ongebruikte raamopeningen*		x				2
	6.8.10	*Herstel betonnen raamkozijnen*		x				2
	6.8.12	*Plaatsen van glas langs binnenzijde lamellen dak koelschip*		x				2
	6.8.16	*Reinigen en schilderen plafonds*			x			2
	6.8.17	*Toevoegen isolerende wand/opsplitsing ruimte/looproosters*		x				2
	6.8.23	*Herstel/vernieuwen toegangsdeur koelschip*		x				2
	6.8.14	*Gedeeltelijk verwijderen metalen lagertanks*		x		x		4
	6.8.15	*Reinigen en schilderen plafonds*			x			4
6.9	WATERHUIS & WATERTOREN							
	6.9.2	*Verwijderen begroeiing*			x	x		2
	6.9.1	*Opruimen*			x	x		3
	6.9.3	*Herstel voegwerk gevelmetselwerk*		x				3
	6.9.4	*Herstel buitenschrijnwerk en beglazing*		x				3
	6.9.5	*Herstel metalen gevelelementen*		x				3
	6.9.6	*Herstel dakdichting bassin waterhuis*		x				3
	6.9.7	*Herstel metalen vergaar- en filterbakken in waterzuivering*		x				3
6.10	OVERDEKTE BINNENKOER							
	6.10.3	*Vernieuwen metalen trap en bordes*		x				1
	6.10.1	*Herstel gemene muur met aanpalende woning Sint – Lievensplein nr. 17*		x				2
	6.10.2	*Schilderen vakwerkliggers*			x			2
	6.10.4	*Vernieuwen dak*		x				4
6.11	ARCHIEF							
	6.11.1	*Herstel & reinigen plafond in vlakke gewelven in baksteen*		x				1
	6.11.2	*Reinigen muren in baksteen en herstellen voegwerk*		x				2
	6.11.3	*Herstel vloer kelderverdieping*		x				2
	6.11.4	*Gevelsluitingen*		x				3
	6.11.5	*schilderen en terug in gebruik stellen verwarmingselement*		x				4
6.12	KOER OP BUFFERBEKKEN AFVALWATER							
	6.12.1	*Nieuwe warmtekamer*		x				3
6.13	BINNENKOER							
	6.13.2	*Aanpassen niveau in functie van verlagen doorrit*		x				2
	6.13.1	*Nazicht en herstel verharding in kasseien*		x				3
	6.13.3	*Nazicht en aanpassen riolering*		x				3
6.14	BIJENHUISJES							
	6.14.2	*Nazicht en herstel funderingen/sokkels*		x				1
	6.14.3	*Reconstructie natluurleien daken*		x				1
	6.14.4	*Verwijderen mos & begroeiing*			x	x		1
	6.14.1	*Reinigen, nazicht en herstel cementering en rocailles*			x			2
	6.14.5	*Onderhouden weide*			x	x		3
	6.14.6	*Snoeien teurbeuk*			x			4
6.15	KOER ACHTER BROUWZAAL							
	6.15.3	*Nieuwe techniekenruimte*		x				2
	6.15.4	*Uitbreiden platform met ketels*		x				2
	6.15.1	*Afbraak bestaande aanbouwen*		x				3
	6.15.2	*Nieuwe overkapping koer*		x				3
6.16	Cultuurgoederen							
	6.16.1	*Museale opstelling industrieel erfgoed*		x		x		4

7. Manier en tijdstip van OPVOLGING

Jaarlijks of tweejaarlijks wordt tijdens een overlegmoment met de eigenaars, Onroerend Erfgoed en de ontwerpers een bespreking gehouden van de werken die moeten of kunnen gebeuren en welke premies daartoe worden aangevraagd. In samenspraak met Onroerend Erfgoed zal op basis van de geldende regelgeving worden beslist of en welke erfgoedpremies aangevraagd worden.

De jaarlijkse verslagen van Monumentenwacht zullen samen met andere bemerkingen als basis dienen voor het bepalen van de dringendheid van de werken.
Er wordt geoordeeld volgens staat van bewaring en onderhoud van de gebouwen en de behoeften van de school. Hierbij zal telkens worden gezocht naar een duurzaam evenwicht tussen conservering van de beschermde elementen en het streven naar een goede functie van de onderwijsinstelling.
Eens er werken worden uitgevoerd wordt Onroerend Erfgoed hiervan op de hoogte gebracht en uitgenodigd op de werfvergaderingen.
Bij uitvoering van werkzaamheden wordt met regelmaat een verslag/voortgangsrapport van de werkzaamheden opgesteld en gecommuniceerd. Deze rapporten worden vergezeld door fotomateriaal en vermelding van aard, plaats, datum en resultaat van de werkzaamheden.

- Indien dringende / prioritaire maatregelen moeten worden ondernomen wordt hierover jaarlijks een rapport opgemaakt.

- Indien het gebouw / gebouwonderdelen zich in een goede staat bevinden en er geen werkzaamheden gepland staan op korte termijn wordt om de 5 jaar een rapport opgemaakt.

Uitgevoerde beheersmaatregelen worden opgenomen in een onderhoudslogboek, bijgehouden vanaf de goedkeuring van het beheersplan. Het onderhoudslogboek wordt om de zes jaar bezorgd aan het agentschap. Op basis van het logboek kan het verloop van het beheer geëvalueerd en indien nodig aangepast worden.

8. BIJLAGEN

Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Pagina 2
Lijst van geplande werkzaamheden	Pagina 43-44
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Pagina 43-44
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Bijlage 4
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	Niet van toepassing
Lijst van cultuurgoederen	Bijlage 3
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	Niet van toepassing
Bibliografie (overzicht referenties)	Per hoofdstuk indien van toepassing
Extra bijlage	
Plannen huidige toestand	Bijlage 1
Foto's huidige toestand	Bijlage 2