

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Naam van het onroerend erfgoed:

Hoeve Tichelhoven

Ligging (gemeente, deelgemeente, adres):

Tichelovenstraat 63

3990 Wijchmaal (Peer)

Beheersplan opgemaakt door (naam en adres):

Rony Ooms

Tichelovenstraat 63

3990 Wijchmaal

Opdrachtgever (naam en adres):

Rony Ooms

Tichelovenstraat 63

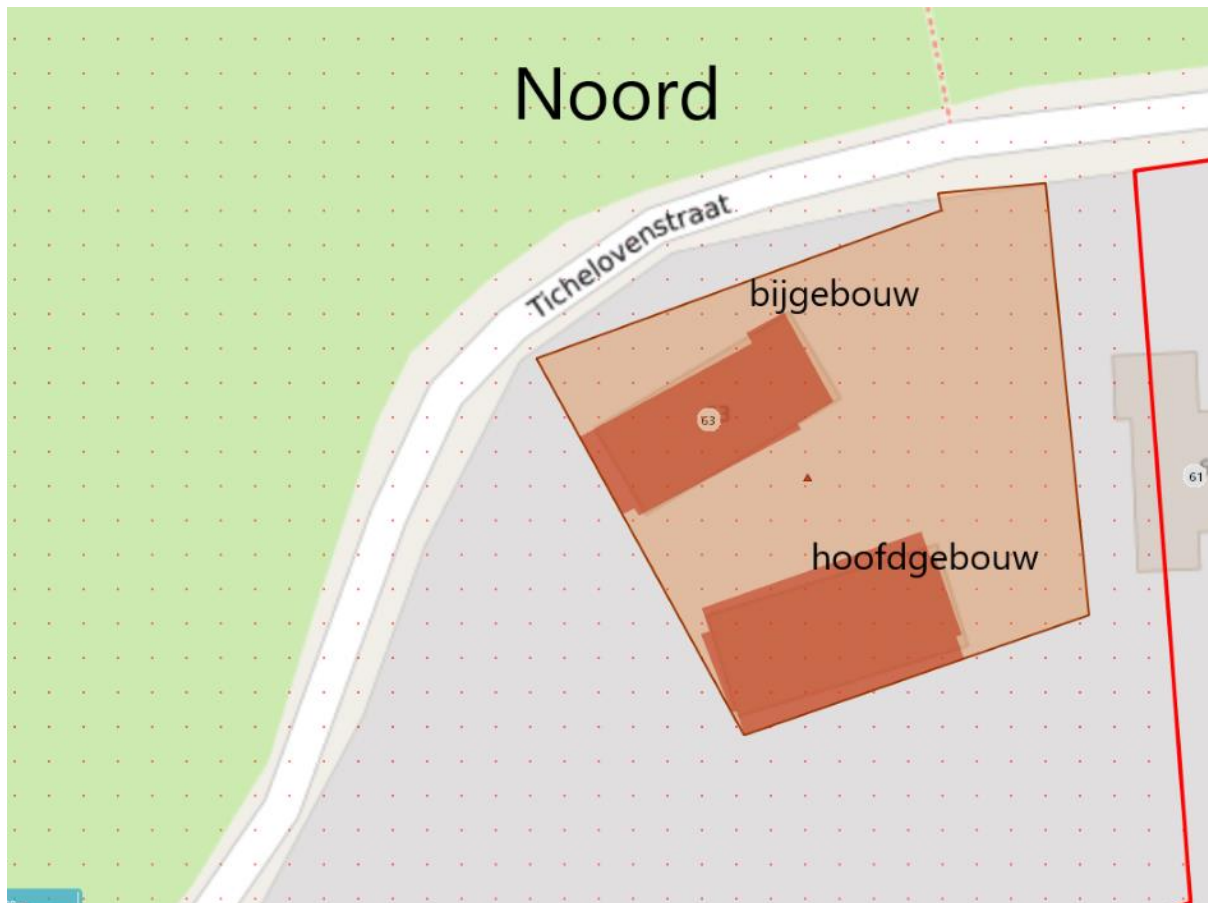
3990 Wijchmaal

INHOUDSTAFEL

1. Identificatie.....	pg 3
2. Historische nota.....	pg 4
3. Inventaris van de erfgoedelementen	pg 6
4. Erfgoedwaarden	pg 14
5. Beheersvisie en doelstellingen.....	pg 16
6. Maatregelen.....	pg 17
7. Opvolging en evaluatie.....	pg 18
8. Extra toevoegingen.....	pg 19

1. IDENTIFICATIE

Peer – Hoeve Tichelhoven , beschermd als monument – Besluit van de Regent van 19/7/1948



Dit beheersplan betreft “Hoeve Tichelhoven” , bestaande uit 2 gebouwen , een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het woongedeelte bevindt zich in het hoofdgebouw. Het bijgebouw doet dienst als schuur.

Enkel de hoevegebouwen zelf, rood ingekleurd op het plan, zijn beschermd als monument.

Eigenaars :

Rony Ooms – Ilse Thirry

Gehuwd en zelf woonachtig in “Hoeve Ticheloven” , tichelovenstraat 63 , 3990 Wijchmaal - Peer.

De eigenaars zijn tevens ontwerper en opdrachtgever van het beheersplan.

2. HISTORISCHE NOTA

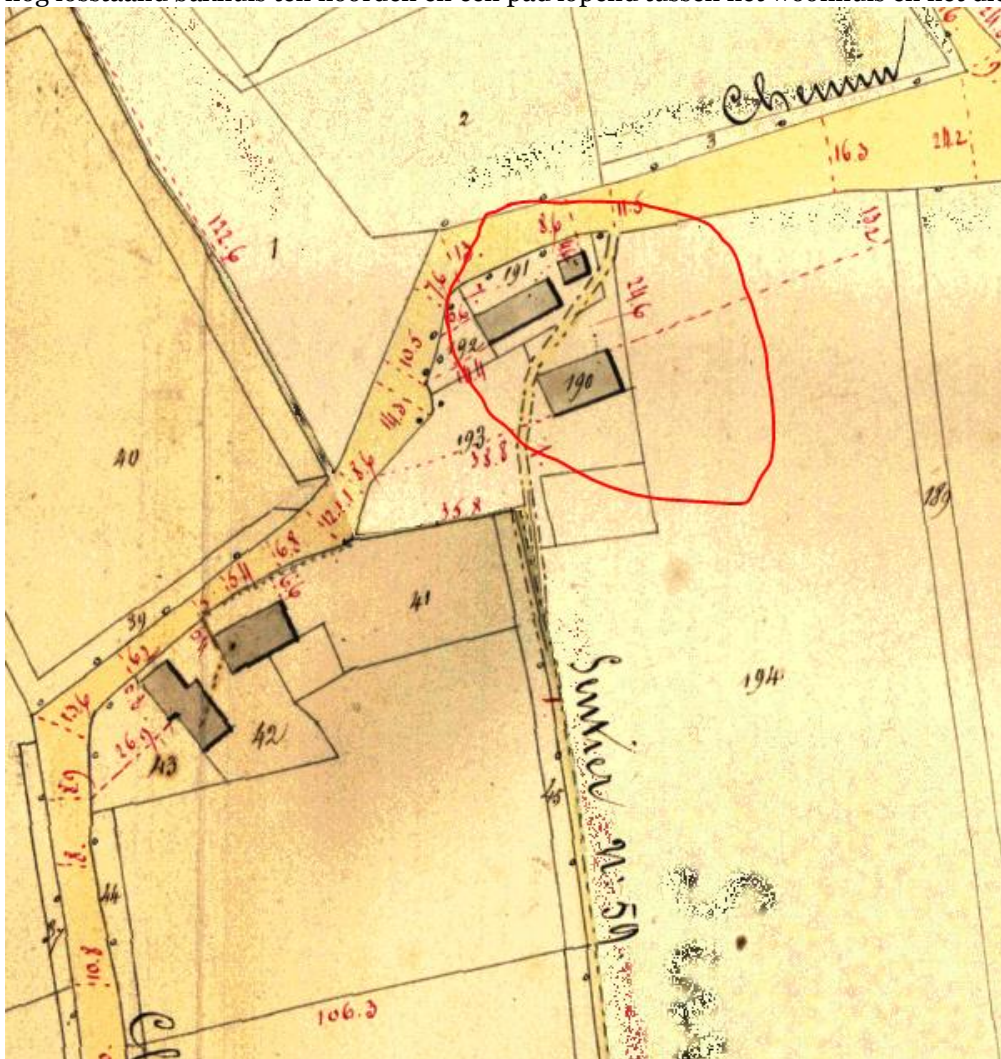
De zogenaamde Tichelhoeve of hoeve Tichelhoven werd voornamelijk opgetrokken in de eerste helft van de 19de eeuw, maar heeft vermoedelijk een oudere kern :

Reeds in de late middeleeuwen was er sprake van een hoeve.

Op de Ferrariskaart (1771-1777) wordt een complex van drie losstaande, langgestrekte, west-oost georiënteerde elementen getoond, omhaagd en met een boomgaard. Daaruit zou men kunnen afleiden dat de huidige hoeve een kern kan hebben die minstens teruggaat tot de 18de eeuw.



De Atlas van de Buurtwegen (1845) toont de hoeve in haar huidige configuratie, maar met een toen nog losstaand bakhuis ten noorden en een pad lopend tussen het woonhuis en het dienstgebouw.



De hoeve kreeg haar naam in de 20ste eeuw en vormt het historisch centrum van het gelijknamige gehucht, ontstaan als eenzame ontginning in de volle heide tussen Wijchmaal en Eksel. In 1844 was de hoeve eigendom van Jan Hendrik Leijsen, een molenaar uit Hechtel. De hoeve staat ook gekend als het voorvaderlijk erf van de Vlaamse letterkundige Julien Kuypers. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het voormalige bakhuis afgebroken en het huidige bakhuis gebouwd. Daarbij werd een balk gevonden met inscriptie "1810".

In 1955 werden aan de hoeve herstellingswerken uitgevoerd naar ontwerp van architect F. Theuwissen uit Lommel.

Uitgevoerde werken 1955 :

- Hoofdgebouw (deels woonhuis, deels stalling)
 - o Nieuw riet op dak
 - o Hout van dak vernieuwd
 - o Nieuw metselwerk deel van buitengevel , woonhuisgedeelte (stalling gedeelte is nog oud metselwerk , overgang zichtbaar)
 - o Nieuwe ramen en deuren, woonhuisgedeelte.
 - o CV installatie op stookolie , woonhuisgedeelte
 - o Betonnen welfsels op stalling gedeelte

- Nieuwe binnenmuren tussen stallings- en woonhuisgedeelte.
- Bijgebouw (schuur)
 - Nieuw riet op dak
 - Hout van dak vernieuwd

Na de verbouwingen van 1955 heeft werd het bakhuis verwoest door een omgewaaide boom en door de vorige eigenaars volledig afgebroken. Sindsdien is er nog sprake van 2 losstaande elementen , hoofdgebouw dat dienst doet als woonhuis en stalling, bijgebouw dat dienst doet als schuur.

Bij het kadaster zijn geen verdere wijzigingen bekend.

3. Inventaris van de erfgoedelementen

Hoeve Ticheloven dateert voornamelijk uit de eerste helft van de 19de eeuw en bestaat uit een lang gestrekte hoeve (hoofdgebouw) en een parallel dienstgebouw (bijgebouw).

Langgestrekte hoeve - Hoofdgebouw

De alleenstaande lang gestrekte hoeve wordt aan de straatzijde door een vijftal linden en twee canadabomen omgeven en door een oude kastanjelaar en notelaar beschaduwd. Ten noorden is het gebouw voorzien van een recent terras.

De hoeve heeft als ordonnantie: woonhuis met enkelhuisopstand – koeienstal – dwarsschuur en paardenstal achteraan. Het woonhuis telt drie traveeën en één bouwlaag onder een wolfsdak. De nok is evenwijdig met de straat. Het dak bestaat uit Vlaamse pannen en een rieten bedaking, in 1955 hersteld. De verankerde baksteenbouw rust op een gecementeerde plint. De rechthoekige muuropeningen werden deels in 1955 aangepast en zijn voorzien van gecementeerde lekdrempels en (deels) houten lateien. In 1955 werd tevens het houtwerk vernieuwd. De voorgevel aan de erfzijde vertoont recentere rechthoekige asemgaten. De oostelijke zijgevel heeft een luik in de geveltop en een rechthoekig betralied keldergat, waarboven zich een opkamer bevindt. De westelijk zijgevel wordt gekenmerkt door vlechtingen en een luik.

Dienstgebouw - Bijgebouw

Aan de overzijde van het geasfalteerde erf, ten noorden van de alleenstaande langgestrekte hoeve, staat een losstaand parallel dienstgebouw. Het gebouw heeft als ordonnantie: stal – hennenkot en schaapskooi – dwarsschuur – hondenhok. Het zadeldak is opgebouwd uit riet met een westelijk dakschild van riet en Vlaamse pannen. Het gebouw is grotendeels versteend, maar vertoont sporen van vakwerk, waaronder enkele behouden stijlen. De oorspronkelijke staldeuren en schuurpoort onder houten lateien bleven bewaard. Boven de linker staldeur bevindt zich een luik, rechts een flankerend hennendeurtje. De muuropening van het hondenhok is getoogd.

Ten oosten werd waarschijnlijk later een varkensstal aangebouwd onder een lessenaarsdak met Vlaamse pannen. Aansluitend daarop bevindt zich een recente open schob onder een zadeldak van golfplaten. Verderop staat het door klimop begroeid bakhuis dat eertijds losstaand was, maar nu aansluit

3.1 Extérieur

- **Hoofdgebouw**

- Gevels

- Verankerd baksteenwerk op gecementerde plint , voorgevel met rechthoekige asemgaten



- **Diagnose : voorgevel verontreinigd , voegwerk plaatselijk te herstellen**

- Poorten

- Houten poorten met metalen scharnieren



- **Diagnose : poorten gerenoveerd in 2019, rot hout vervangen en poorten herschilderd**

- Dak

- wolfsdak met houten draagstructuur : deels riet en deels oude vlaamse pannen, zinken dakgoten.



- **Diagnose : dak volledig gerenoveerd in 2018, nieuw riet, onderdak, draagstructuur deels vernieuwd, zinken dakgoten vervangen. Draagstructuur aangetast door houtworm.**

- Schrijnwerk

- houten ramen en deuren, ramen deels met enkel en deels met dubbel glas.



- **Diagnose : schrijnwerk in goede staat, herschilderd in 2018/2019**

- **Bijgebouw**

- Gevels

- Vakwerk met daartussen gevoegd metselwerk in baksteen



- **Diagnose : hout van vakwerk plaatselijk rot , metselwerk en voegwerk gebarsten en verschoven**

- Poorten

- Houten poorten met metalen scharnieren



- **Diagnose : poorten gerenoveerd in 2019, rot hout vervangen en poorten herschilderd**

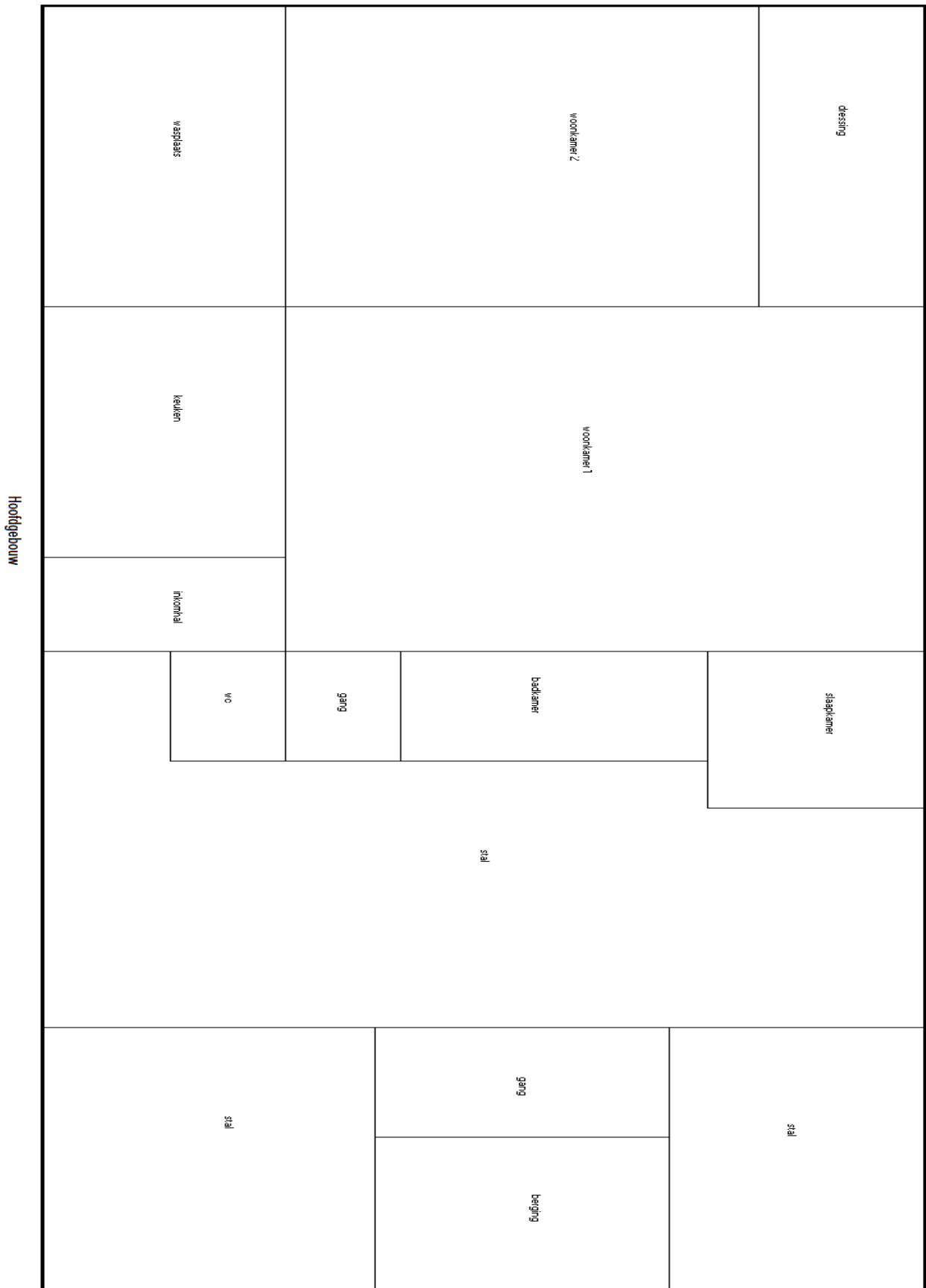
- Dak
 - houten draagstructuur : deels riet en deels oude vlaamse pannen. Geen dakgoten aanwezig op bijgebouw.



- **Diagnose : dak volledig gerenoveerd in 2018, nieuw riet. Pannen nog te voorzien van onderdak. Draagstructuur aangetast door houtworm.**

3.2 Interieur

- Hoofdgebouw



- Alle ruimtes : nieuwe elektrische installatie voorzien in 2018.



- Dressing, woonkamers, slaapkamer, keuken , badkamer, wasplaats : nieuwe verwarmingsinstallatie + boiler op aardgas voorzien in 2018.



- Inkomhal : nieuwe vloer in cementtegels (2019) , muren deels zichtbaar metselwerk en deels pleisterwerk, nieuw plafond in hout (2019).
 - **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**
- Keuken : volledig vernieuwd in 2019 : vloer in cementtegels , keuken in ruwe eik, werkbladen en gootsteen in arduin , muurtegels , houten plafond en toestellen



- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Badkamer en toilet : nieuwe vloer in kunststof laminaat, nieuwe badkamer en toilet, lambrisering tegen de muren



- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Woonkamers : nieuwe parketvloer, nieuwe lambrisering, pleisterwerk en gewelfde plafond hersteld en geschilderd, oude schouw pleisterwerk hersteld en geschilderd, houten balken geschuurd en behandeld.



- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Slaapkamer + dressing : nieuwe laminaatvloeren, nieuwe lambrisering, pleisterwerk en plafonds hersteld en geschilderd. De grootste slaapkamer heeft net als de living een gewelfde plafond , welke behouden werd. Hier is tevens een schouwmantel in hout aanwezig welke werd herschilderd.

- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Wasplaats : nieuwe vloer in kunststof laminaat, muren en plafond hersteld en herschilderd.

- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Kelder : kleine kelder aanwezig , geen wijzigingen aangebracht.

- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Zolder : niet in gebruik, geen werken uitgevoerd.

- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- Stallingen : deels gerenoveerd, nieuwe betonvloer waar nodig

- **Diagnose : in goede staat, geen werkzaamheden nodig**

- **Bijgebouw**



- **Diagnose : Geen interieurwerken aan bijgebouw**

4. ERFGOEDWAARDEN

Het monument "Hoeve Ticheloven" werd bij besluit van de Regent van 19 juli 1948 beschermd vanwege de historische, in casu oudheidkundige waarde en de artistieke, in casu esthetische waarde.

Waarden

De hoeve Tichelhoven is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische waarde

in casu oudheidkundige waarde

artistieke waarde

in casu esthetische waarde

190748

MINISTÈRE DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE

Administration des Beaux-Arts
et des Lettres.

B. SECTION N° NC/MS/L.225

CHARLES

ROYAUME DE BELGIQUE, REGENT DU ROYAUME.

*A tous présent et à venir,**Salut.*Par la loi du 7 août 1931 sur la con-
servation des monuments et des sites;Par l'avis, en date du 2 février 1948,
de la Députation permanente du Con-
seil provincial du Limbourg;Par l'avis de la Commission royale des
Monuments et des Sites;Par l'avis conforme du Conseil des
Ministres, en date du 17. VI. 1948Sur la proposition du Ministre de
l'Instruction publique,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Article 1er. - Est classée comme menu-
ment, conformément aux dispositions
de la loi du 7 août 1931, en raison
de sa valeur archéologique et esthé-
tique, la ferme "Tichelhoven", à
Wijchmaal (prov. de Limbourg), cadas-
trée: section A, n° 643 d (IIa.40ca.)
propriété de :

1°) DECKERS, Maria-Catherina, née à
Montegnée, le 13 avril 1893;2°) DECKERS, Maria-Christina, née à
Peer, le 6 août 1895;3°) DECKERS, Maria-Gertruïds, née à
Peer, le 20 décembre 1897;4°) DECKERS, Anna-Maria-Theresia, née
Peer, le 2 février 1903.

....

0226

MINISTERIE VAN OPENBAAR ONDERWIJS

Bestuur van Schone Kunsten
en Letteren.

B. AFDELING N° NK/ML/L.225

KAREL

PRINS VAN BELGIE, REGENT VAN HET KONINKRIJK.

*Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden,**Heil.*Gelet op de wet van 7 Augustus 1931
op het behoud van monumenten en
landschappen;Gelet op het advies, dd. 2 Februari
1948, van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad van Limburg;Gelet op het advies van de Konink-
lijke Commissie voor Monumenten en
Landschappen;Gelet op het eensluidend advies van
de Ministerraad, dd. 11 juni 1948;Op de voordracht van de Minister van
Openbaar Onderwijs,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN:

Artikel 1. - Wordt gerangschikt als
monument, overeenkomstig de bepalingen
der wet van 7 Augustus 1931, om
reden van haar oudheidkundige en
aesthetische waarde, de hoeve "Tichel-
hoven", te Wijchmaal (prov. Limburg),
gekadastréerd : sectie A, nr. 643d
(II a. 40ca.) en eigendom van :

1°) DECKERS, Maria-Catherina, geboren
te Montegnée, de 13e April 1893;2°) DECKERS, Maria-Christina, geboren
te Peer, de 6e Augustus 1895;3°) DECKERS, Maria-Gertruïds, geboren
te Peer, de 20e December 1897;4°) DECKERS, Anna-Maria-Theresia,
geboren te Peer, de 2e Februari 1903.

....

Article 2.- Le Ministre de l'Instruction publique est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Artikel 2.- De Minister van Openbaar Onderwijs is belast met de uitvoering van dit besluit.

Donné à Bruxelles, le 19. VII. 1948

Geggeven te Brussel, de 19. VII. 1948

Charly

Par le Régent :
Le Ministre de l'Instruction publique,

Vanwege de Regent :
De Minister van Openbaar Onderwijs

MINIST
Adm
TENCE DE B
A tous
la loi
servati
tes;
l'avis,
la Dépu
il previ
l'avis
s Menume
l'avis
nistres

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

De beheersvisie is om het monument "Hoeve Tichelhoven" in de oorspronkelijke staat te bewaren. Dit kan door enkel identieke vervangingen en onderhoud van oorspronkelijke elementen uit te voeren. Er zullen geen wijzigingen in het uitzicht of andere materialen dan de huidige gebruikt worden.

De beheersdoelstelling is om de huidige staat van gevels , poorten en bomen te verbeteren en nadien de verbeterde staat te behouden door regelmatig onderhoud.

Voor de bomen dient niet enkel rekening gehouden met invloed op de daken en het esthetische aspect, maar ook met de veiligheid voor bewoners en burens in geval van stormweer.

6. MAATREGELLEN

Overzichtstabel maatregelen exterieur :

N° maatregel	Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
6.1	5-jaarlijks onderhoud rieten daken (reinigen - ontmossen - antimos behandeling - riet bijsteken waar nodig)		X	X
6.2	Voegwerken - voegen herstellen	X		
6.3	Metselwerken - metselwerk herstellen	X		
6.4	Stoomreiniging voorgevel hoofdgebouw	X		
6.5	Houten balken van vakwerk met houtrot herstellen/vervangen	X		
6.6	Vervangen poorten en scharnieren	X		
6.7	10 jaarlijks curatieve behandeling draagstructuren (houtworm)		X	
6.8	Vervangen ramen met enkel glas door ramen met dubbel glas	X		
6.9	5 jaarlijkse schilderwerken met teer van vakwerk		X	
6.10	10 jaarlijkse schilderwerken schrijnwerk		X	

Overzicht maatregelen Interieur :

Het volledige interieur van het hoofdgebouw werd in 2018 aangepakt. De werken in onderstaande tabel zijn volledig afgewerkt :

N° maatregel	Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
6.11	Keuken : nieuwe keuken in ruwe eik met toestellen, vervangen houten plafond, nieuwe vloer cementtegels, nieuwe tegels Frische witjes	X		
6.12	Badkamer & toilet : nieuw bad, wasbak, toilet, wandbekleding, lambrisering, laminaatvloer	X		
6.13	Inkomhal : nieuwe vloer in cementtegels, vervangen houten plafond	X		
6.14	Wasplaats : nieuwe laminaatvloer, verwijderen oude CV ketel, plaatsen nieuwe CV installatie op aardgas	X		
6.15	Woonkamers : nieuwe parketvloer, lambrisering, opfrissen pleisterwerk en houten balk schouw	X		
6.16	slaapkamer & dressing : nieuwe laminaatvloer, lambrisering	X		
6.17	Alle vertrekken , muren behandeld tegen opstijgend vocht	X		
6.18	Alle vertrekken : schilderen muren, plafonds, deuren, en ramen		X	
6.19	Alle vertrekken : volledig nieuwe elektrische installatie en verlichting	X		

Door de grondige aanpak van het interieur zijn hier de komende jaren geen maatregelen nodig.

Het interieur van het bijgebouw schuur vergt ook geen bijkomende maatregelen.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan zal 6 jaarlijks geëvalueerd worden via het onderhoudslogboek.

Onderhoudslogboek :

Omschrijving van de uitgevoerde ingrepen	verwijzing naar de maatregel in het beheersplan of toestandrapport	Datum	Uitvoerder	Factuur	Kasticket	N° Foto
vervangen rieten dak hoofdgebouw		juni - sept 2018	Cranenbroek	19865,39		
platen onderdak, pannen, deels vernieuwen draagstructuur, zinken dakgoten		aug/18	Roelies	6504,09		
vervangen rieten dak bijgebouw		juni - sept 2018	Cranenbroek	19843,20		
behandelen muren opstijgend vocht		apr/18	Zelf		300,00	
vervangen CV installatie aardgas	6.14	mei/18		4833,60		
vervangen elektrisch installatie + keuring	6.19	jun/18	Eco comfort	5397,00		
vernieuwen badkamer + toilet	6.12	jul/18	Zelf		2000,00	
vernieuwen keuken	6.11	dec/18	wensput / zelf	17781,00		
lambrisering	6.12 - 6.14 - 6.15 - 6.16	jun/18	Zelf	1619,68		
parket en laminaatvloeren	6.12 - 6.14 - 6.15 - 6.16	jul/18	Zelf	5114,07		
vloer in cementtegels keuken + inkom	6.11 - 6.13	nov/18	Zelf		800,00	
wandtegels keuken	6.11	feb/19	Zelf	1380,00		
vernieuwen terras voorzijde		jul/19	Zelf		2500,00	
beton vloer stal		jun/18	Zelf		500,00	
herstellen en verven poorten		jul/19	Zelf		500,00	
schilderen interieur		jun/18	Zelf		1000,00	
schilderen ramen en deuren buiten		jul/19	Zelf		300,00	
plaatsen omheining + houten poorten		mei/18	Zelf	4693,10		
verlichting binnen en buiten		jun/18	Zelf		1200,00	
knotten en snoeien bomen		sep/19	Tom Tijs	1113,00		

Opvolging en evaluatie :

Om de 6 jaar zal de eigenaar een evaluatiedocument overmaken aan het agentschap in de vorm van een onderhoudslogboek.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

	Duid in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Zie bijlage
Lijst van geplande werkzaamheden	Zie hoofddocument
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Zie hoofddocument
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	NVT
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	NVT
Lijst van cultuuroederen	NVT
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	NVT
Bibliografie (overzicht referenties)	NVT
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	Zie bijlage met foto's