

BEHEERSPLAN HOEVE LOOTENS

Beschermingsdossier : Hoeve Dossche en hoeve Lootens 4.01/44021/1022.1 en OO001274 d.d. 07-10-1993

OPDRACHTGEVER: VZW HOEVE LOOTENS
OPGEMAAKT DOOR: BRESSERS ARCHITECTEN BV
DOSSIERNUMMER: 1972

Bressers Erfgoed

COLOFON

PROJECT:	**Beheersplan Hoeve Lootens**
SITUERING:	**Vroonstalledries 66, 9032 Wondelgem**
IN OPDRACHT VAN:	**VZW Hoeve Lootens**
BESCHERMINGSBESLUIT:	**ID2559, d.d. 07-10-1993**
OPGESTELD DOOR:	**Bressers Architecten bv** Kasteellaan 479, 9000 Gent T. +32 9 225 94 54 E. architectuur@bressers.be - W. www.bressers.be
STUURGROEP	CVBA SO Erfgoed Wondelgem / VZW Hoeve Lootens / Bressers Architecten bv
ILLUSTRATIES EN FOTOGRAFIE	Ontwerper(s), tenzij anders vermeld
FOTO VOORKAFT	*Figuur 1. Luchtfoto 03/09/2003. Bron: Patrick Dekeyser.*
DATUM DEFINITIEF INGEDIEND:	22 09 2020 [1]

Deze publicatie is eveneens digitaal beschikbaar als pdf-bestand.

© GEHELE OF GEDEELTELIJKE OVERNAME OF VERVEELVULDIGING OP WELKE WIJZE DAN OOK VAN DELEN UIT DIT BEHEERSPLAN IS NIET TOEGESTAAN, TENZIJ HIERVOOR UITDRUKKELIJK SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING IS VERLEEND DOOR DE AUTEUR/REDACTIE

[1] Bij de opmaak van het beheersplan werd rekening gehouden met de bemerkingen van:
- Agentschap Onroerend Erfgoed, preadvies d.d. 20-03-2020.

INHOUD

1. IDENTIFICATIE 8
2. HISTORISCHE NOTA 14
3. INVENTARISATIE ERFGOEDELEMENTEN 39
4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN 91
5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN 92
6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN EN BEHEERSMAATREGELEN 97
7. WIJZE VAN OPVOLGING EN EVALUATIE 101
8. BIJLAGEN 105



Figuur 2. Voorgevel.

INLEIDING

Sinds 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en het bijbehorende Onroerenderfgoedbesluit van kracht. Deze nieuwe overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie vervangt de oude afzonderlijke regelgevingen. Door de bundeling van alle richtlijnen onder één nieuw decreet stimuleert de overheid de ontwikkeling van een gebiedsgerichte langetermijnvisie die rekening houdt met alle aanwezige erfgoedelementen.

Deze regelgeving zal zich initieel uiten in een beheersplan waarin alle werken, maatregelen en handelingen die de specifieke waarden en kenmerken van het erfgoed in stand houden, verbeteren of herstellen worden opgelijst. Dergelijk beheersplan is een visiedocument, het is de schriftelijke neerslag van het resultaat van het denken, zoeken, afwegen en beslissen ten behoeve van het behoud en beheer van de erfgoedwaarden van het onroerend erfgoed. Dit plan zal voor de komende 24 jaar, als een actief beleidsinstrument tijdig de bouwkundige en/of landschappelijke ingrepen begeleiden binnen de voorziene budgetten.

Aanleiding
De aanleiding van dit beheersplan zijn de hoogdringende werken die gepland zijn aan zowel het exterieur als het interieur van het boerenhuis en de stalvleugel.

Doel
Het beheersplan vormt dusdanig de leidraad voor het uitvoeren van effectief beheer in functie van het behoud van het onroerende goed. Het is dus een middel om het beheer te faciliteren en geen doel op zich. De opmaak van het beheersplan vormt dus het startpunt van alle (al dan niet dringende) werken aan de waardevolle elementen van de hoeve.

1. IDENTIFICATIE

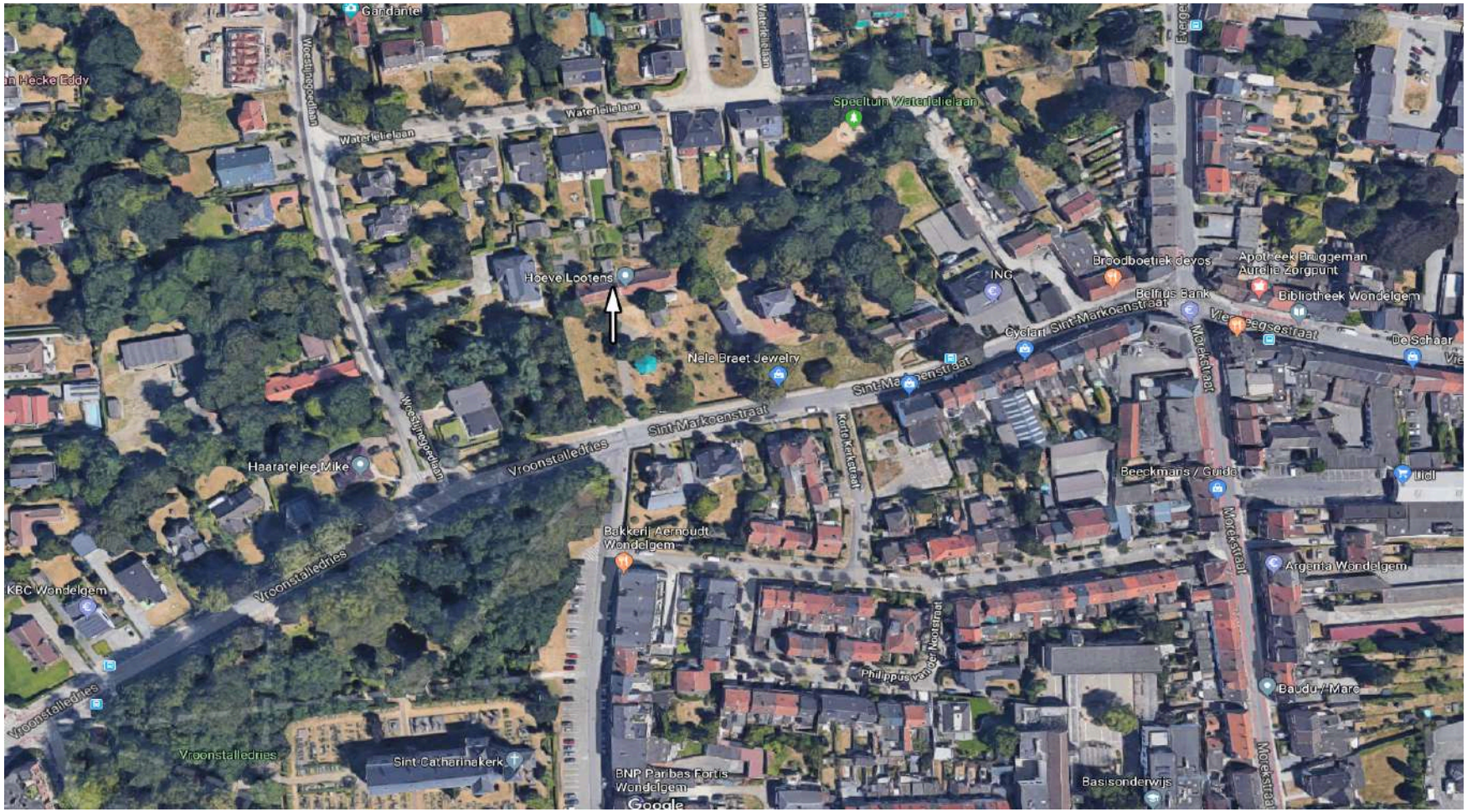
1.1 GEOGRAFISCHE SITUERING



Figuur 3. Aanduiding van hoeve Lootens op het de kaart, bron: http://www.geopunt.be, geraadpleegd op 22 augustus 2019.

Macro

Wondelgem ligt centraal in de provincie Oost-Vlaanderen en is de noordelijke deelgemeente van de stad Gent. Verder grenst Wondelgem aan de gemeente Mariakerke, Evergem, Belzele en Oostakker. Geografisch gezien is Wondelgem gesitueerd op het kruispunt van twee waterlopen, namelijk enerzijds de Westbekesluis en anderzijds Kanaal de Leie. Verder ligt de haven eveneens ten oosten van Wondelgem. Op de kruising van twee nationale verkeersassen, de N458 en de N456. Hoeve Lootens ligt nabij de Evergemse steenweg die een verbinding vormt tussen Evergem en centrum Gent. Wondelgem was altijd een landelijk dorp dat na de industriële revolutie opgenomen werd in de verstedelijking van Gent. Ten noorden van Wondelgem grenst het Meetjesland, een regio die het landelijke karakter van het vroegere Wondelgem nog steeds bevat.



Figuur 4. Aanduiding van hoeve Lootens op het satellietbeeld, bron: http://www.geopunt.be, geraadpleegd op 22 augustus 2019.

Meso

Hoeve Lootens is gelegen in het centrum van Wondelgem ter hoogte van het kruispunt tussen de Vroonstalledries en de Sint-Markoenstraat. De Vroonstalledries is het historisch centrum van Wondelgem dat vandaag de dag nog steeds een Middeleeuws stratenpatroon vertoont. De dries betreft de Barokke Sint-Catherina kerk met het oud kerkhof. De hoeve wordt omringd door een open bebouwing. Aan de rechterzijde grenst de villa t'Groot Huis. Hoewel het vroegere landelijke landschap verdwenen is, geven de aanwezige bomen en de groenruimte nog steeds een indicatie van dit grotendeels verdwenen landschap. Ten noorden van Hoeve Lootens ligt de hoeve "Dossche" die eveneens beschermd is als momument en als stads-en dorpsgezicht.

1.2 KADASTRALE GEGEVENS EN AFBAKENING VAN HET BEHEERSPLAN

Micro

De hoeve heeft als kadastrale gegevens: Wondelgem, 30ste afdeling, sectie C, perceelnr. 0044/00A00 met als eigenaar de CVBASO Erfgoed Wondelgem, Waterlelielaan 1, 9032 Gent (BE 0837.133.457) De VZW Hoeve Lootens, Vroonstalledries 66 te 9032 Gent (BE 0475.328.308) is de erfpachthouder van de hoeve.

De afbakening van het beheersplan beperkt zich tot de afbakening van de bescherming, namelijk hoeve Lootens met boerenhuis en stallen. Deze afbakening werd vastgelegd in overleg met Erfgoedconsulente Els Hemelings op basis van een email van 20 oktober 2017. De email werd toegevoegd aan “Hoofdstuk 8 Bijlagen”.

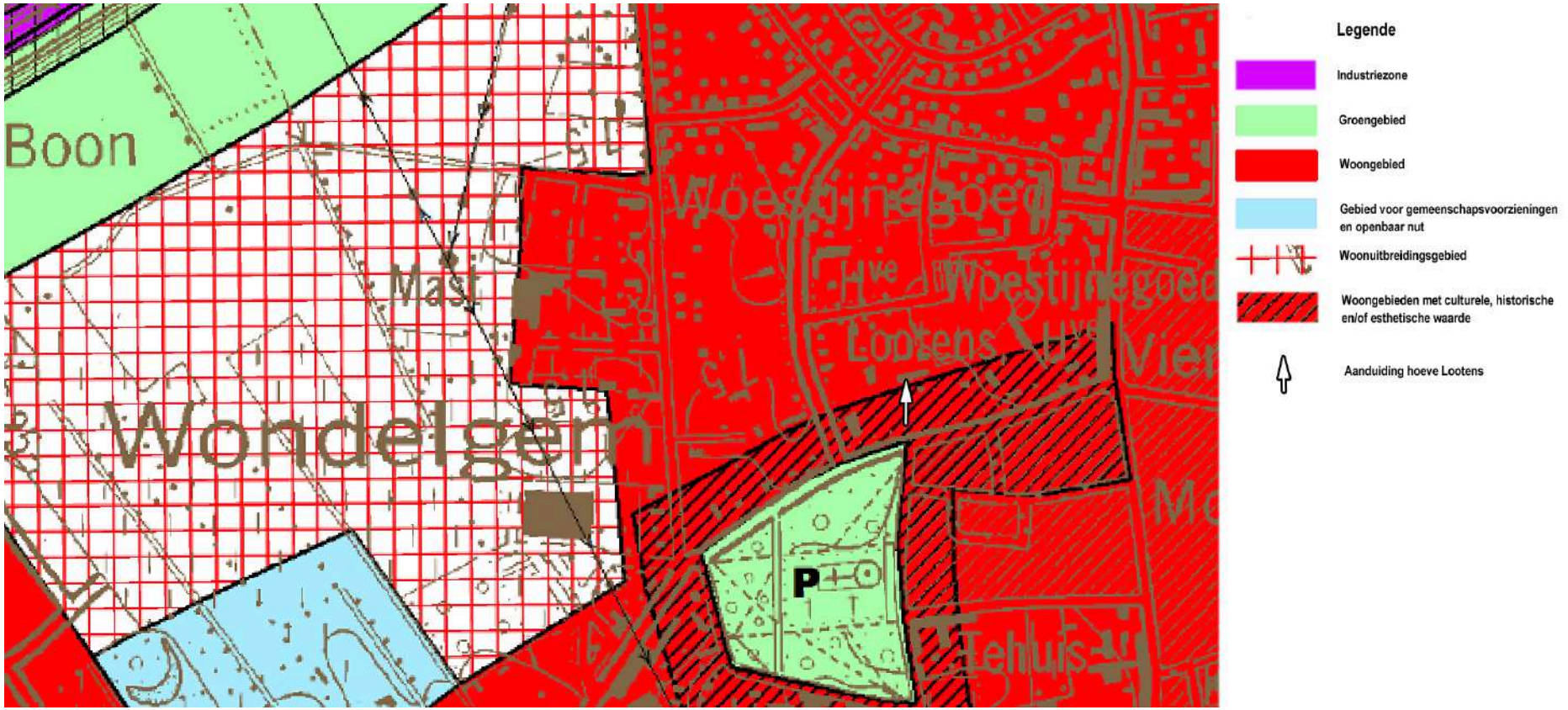


Figuur 5. Kadasterplan, bron: CadGIS, https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26945, geraadpleegd op 20 augustus 2019.

1.3 JURIDISCH KADER

Bestemmingen volgens het gewestplan

De hoeve Lootens ligt volgens het gewestplan binnen een woongebied terwijl de boomgaard deel uitmaakt van een zone die aangeduidt wordt als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.



Figuur 6. Aanduiding van hoeve Lootens op het gewestplan, bron: http://www.geopunt.be, geraadpleegd op 22 augustus 2019.

1.4 LIGGING IN SPECIALE BESCHERMINGSZONES

Beleidsdomein Onroerend Erfgoed



Figuur 7. Aanduiding beschermd onroerend en bouwkundig erfgoed,bron: https://geo.onroerenderfgoed.be, geraadpleed op 26 augustus 2019.

Bouwkundig erfgoed

Hoeve Lootens is sinds 7 oktober 1993 vastgesteld als monument.[2] In de nabije omgeving van de hoeve liggen twee beschermde monumenten, namelijk: Sint-Catharinakerk en hoeve Dossche : boerenwoning. Daarnaast is hoeve Lootens sinds 14 september 2009 vastgesteld als bouwkundig erfgoed op de Inventaris van Onroerend Erfgoed.[3]

In de directe omgeving van hoeve Lootens zijn er 6 gebouwen aanwezig die op de inventaris staan als bouwkundig erfgoed. Concreet gaat het om de hoeve zelf (1), Villa 't Groot Huis (2), een classistisch landhuis (3), de hoeve Dossche (4), Parochiekerk Sint-Catharina (5) en het hoekhuis met de Serafien Van Cauwenberghelaan.

Landschappelijk erfgoed

De hoeve Lootens maakt geen deel uit van een landschappelijk inventaris.

Archeologisch erfgoed

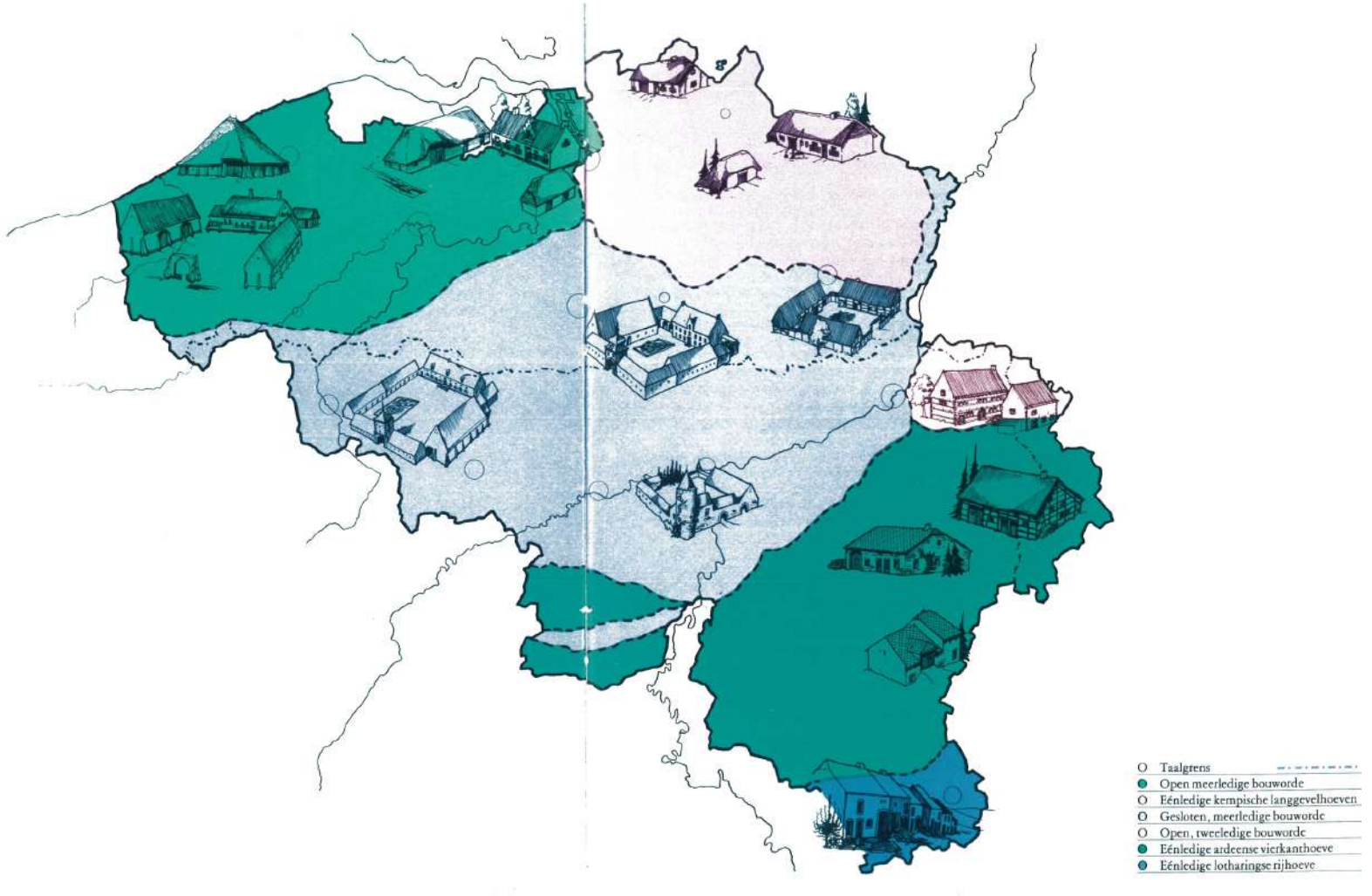
De hoeve Lootens bevindt zicht niet binnen de afbakening van een archeologische zone. Een archeologienota is verreist voor bouwaanvragen waarbij de totale oppervlakte van de werken met ingreep de bodem 1000 m² of meer bedraagt en de totale oppervlakte van de percelen 3000 m² of meer bedraagt. Hieruit blijkt dat een archeoliogienota niet van toepassing is.[4]

Unesco werelderfgoed, wereldoorlogsrelicten en erfgoedlandschappen

In de hoeve Lootens en haar directe omgeving is heden geen Unesco Werelderfgoed geattesteerd, noch zijn er wereldoorlogsrelicten of erfgoedlandschappen aangeduid

[2] Agentschap onroerend erfgoed, https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26945, geraadpleegd op 26 augustus 2019.
[3] Agentschap onroerend erfgoed, https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26945, geraadpleegd op 26 augustus 2019.
[4] Email: Wondelgem Vroonstalledries 66 Hoeve Lootens bouwaanvraag nieuwe wagenberg tussen Herwig Beyaert en Nancy Lemay (erfgoedconsulente), 9 april 2018.

2. HISTORISCHE NOTA



Figuur 8. Bron: Goedseels, Vic en Vanhaute, Luc, 'Hoeven op land gebouwd. Een verhaal van boerderijen, landschappen en mensen', 2de druk, Lannoo, Tielt, 1983.

2.1 ALGEMEEN

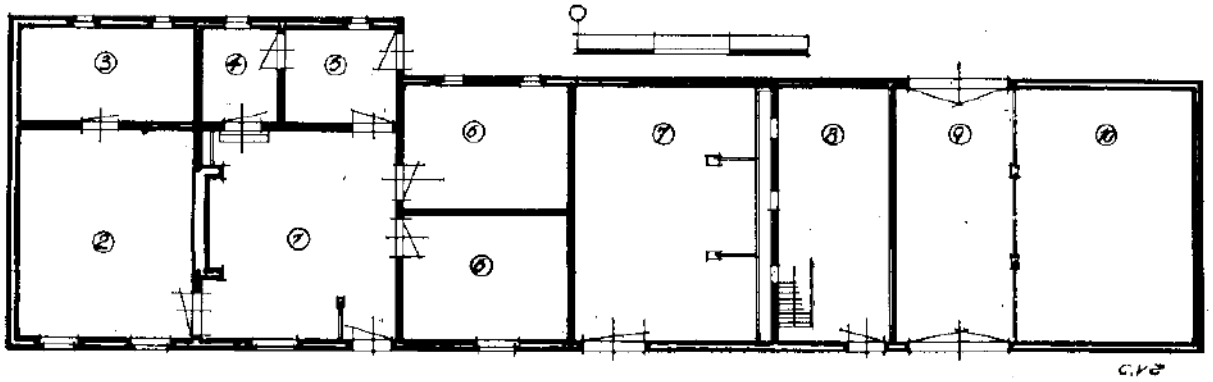
Een analyse van van Goedseels en Vanhaute van de typologie van hoeves en boerenhuizen duidt op het bestaan van verscheidene plaatselijke bouwwijzen en vormen die terug te vinden zijn binnen afgebakende gebieden. Alle types stammen af van het **archetype: de langgevelhoeve**. Een langgeveltype is een gebouw waar de bestanddelen, woning, stal en schuur naast elkaar aansluitend onder een rechtlopend dak gebouwd zijn.[5] Verder worden vormelijk drie verschillende types onderscheiden, namelijk de Kempische langgevelhoeve, de Brabantse en Oostlimburgse langgevel en de **West-Vlaamse langgevel**. Daarnaast kunnen deze drie systemen in zes groepen opgedeeld worden, namelijk: de langwoonst (een woning met klein gebouwtje aan één van de sluitgevels onder een lessenaarsdak), *het huis met de stalling (met of zonder losse schuur),* een huis met een schuur (met of zonder losse stalling), een huis met een stal en een schuur of huis met een schuur en een stal, een huis waarvan links de stalling op één van de zijgevels aangebracht is terwijl de schuur paalt aan de overblijvende gevel. Tenslotte is er eveneens de meer uitgebreide langgevelhoeve die een huis, kamers, een stal, een schuur en andere dienstruimten betreft.[6] Van de zes types behoort Hoeve Lootens tot het type "**huis met de stalling met losse schuur"**. De losse schuur verwijst in dit geval naar de Wagenberg die vandaag de dag een hedendaagse interpretatie is van de vroegere structuur.

De gronden van het Meetjesland en het Waasland zijn minder vruchtbaar dan de rijkere gronden in de Polders. Vanwege deze karakteristiek houden deze gronden weinig water op en worden deze bijgevolg zwaar bemest. Door hard labeur, intensivering en vernieuwende initiatieven kon de Vlaamse boer in de loop der eeuwen de bodem toch vruchtbaarder maken in deze gebieden.[7] De toename van de vruchtbaarheid gaat gepaard met een verhoging van de voedergewassen met als gevolg eveneens een toename van het vee en bijgevolg dus ook meer mest. Deze tendensen hebben een invloed gehad op de ontwikkeling van de boerderijbouw. Deze traditionele kleinschalige maar zeer intensieve landbouw is altijd gekend geweest voor zijn hoge rendementen.[8] De typerende **Meetjeslandse langgevelhoeve** is vaak een bakstenen gebouw met een witgekalke lange voorgevel en rode dakpannen.[9] Daarnaast verschilt deze van het Kempisch boerenhuis door de aanwezigheid van de stalling die men niet kan betreden zonder de woning te verlaten.[10] Elk onderdeel is volledig afgescheiden zodat de deuren enkel in de langse gevel liggen. Met de koppen naar de muur gekeerd, staan de koeien per twee per stalvak in één rij. De afscheiding werd verwezenlijkt uit van berd gemaakte planken schutsels. De mestvaalt bevind zich buiten de stalling.[11]

Daarnaast zijn de NZ oriëntatie (voorgevel = zuidgevel), de grondversnippering in smalle percelen door woonstgroepering en de uitbreiding van het gewone bedrijfsgebouw naar een grotere langgevellige planvorm kenmerkend voor de langgevelhoeve van het Meetjesland.[12] De ontwikkeling van het Vlaams langgeveltype leidde tot de totstandkoming enerzijds van een meer ontwikkeld langgeveltype in de kuststreek en anderzijds tot het ontstaan van de hoeve met losse bestanddelen waar alle dienstruimten los van elkaar ingeplant zijn.[13] Er kunnen drie types onderscheiden worden bij de hoeve met losse bestanddelen. **Type 1 betreft een hoeve waar de woning en de stal zich onder één dak bevinden.** Bij type 2 staan het huis, de schuur en de stal volkomen los van elkaar. Een derde type impliceert een huis, een stal, een schuur, een wagenhuis, een bakhuis en andere dienstruimten los van elkaar waarvan het geheel omringd wordt met een omwalling of een gracht.[14] Dergelijke bedrijfsgebouwen komen voor in heel West-Vlaanderen, een groot deel van Oost-Vlaanderen en het noordwesten van de Kempen. Dit hoevesysteem wordt dusdanig voornamelijk toegepast in een waterhoudende en vlakke streek waar het mogelijk was om een brede omwalling of grachten aan te leggen.[15] Hoeve Lootens kan gecategoriseerd worden onder type 1 aangezien de woning en de stallen zich onder één dak bevinden.

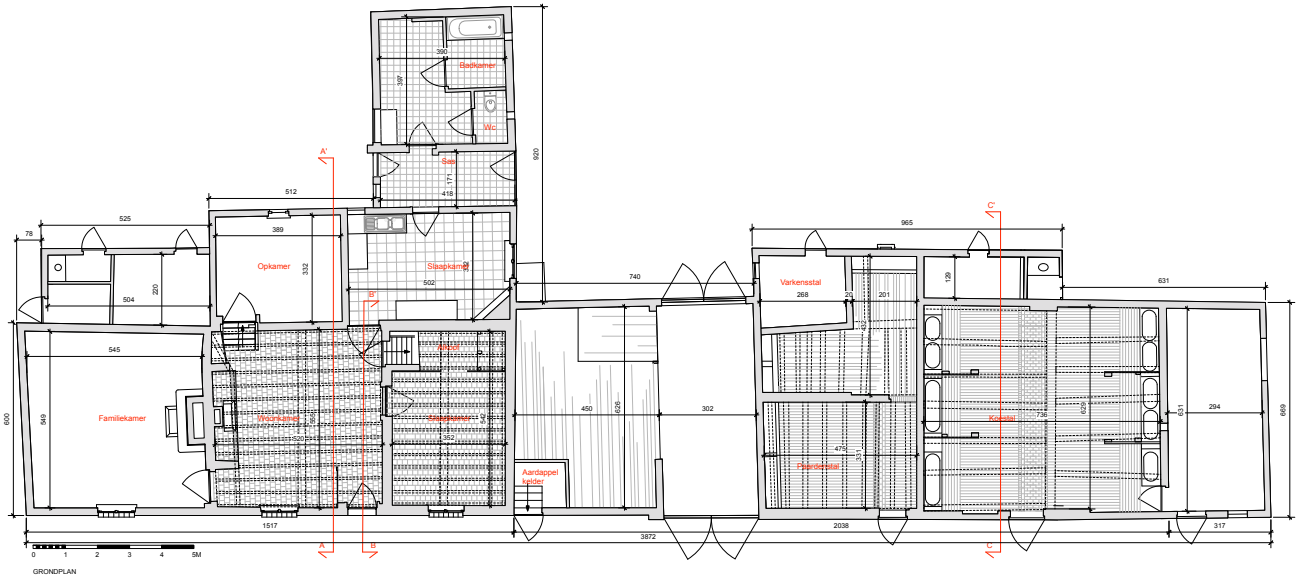
---

[5] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 209.*
[6] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas, p. 210.*
[7] *Hoeven op het land gebouwd: Historische boerderijbouw in België, https://www.hetvirtueleland.be/exhibits/show/hoevebouw/meetjesland_waasland, geconsulteerd op 28 mei 2019.*
[8] *Hoeven op het land gebouwd: Historische boerderijbouw in België, https://www.hetvirtueleland.be/exhibits/show/hoevebouw/meetjesland_waasland, geconsulteerd op 28 juni 2019.*
[9] *Hoeven op het land gebouwd: Historische boerderijbouw in België, https://www.hetvirtueleland.be/exhibits/show/hoevebouw/meetjesland_waasland, geconsulteerd op 28 juni 2019.*
[10] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 219.*
[11] *Clemens V. Trèfois, Landelijke Architectuur, 1978, Sint Niklaas. p. 133.*
[12] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 220.*
[13] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 221.*
[14] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 221.*
[15] *Clemens V. Trèfois, Het boerendak, 1978, Sint Niklaas. p. 222.*



125. *Wondelgem (O.-Vl.). Langgeveltype.* 1: *woonkamer;* 2: *familiekamer;* 3: *slaapkamer;* 4: *pomphuis;* 5: *melkhuis;* 6: *slaapkamers;* 7: *stalling;* 8: *loof-, voederkot;* 9: *schuurvloer;* 10: *tas*

Figuur 9. Clemens V. Trèfois, Landelijke architectuur, 1978, Sint Niklaas, p. 132.



Figuur 10. Grondplan gelijkvloers, (bron: Bressers Arcitecten, 2020)

2.2 HISTORISCHE KAARTENANALYSE



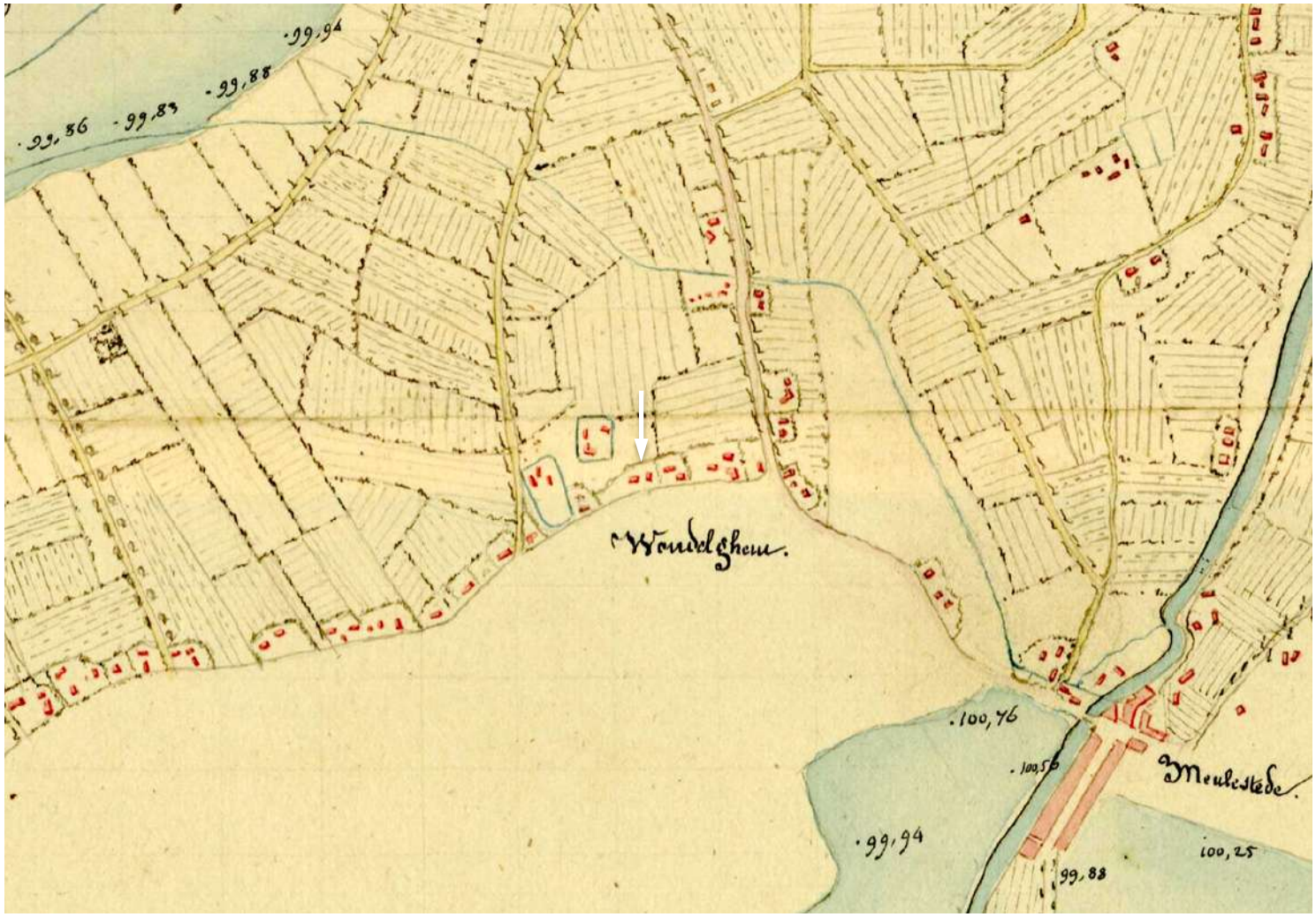
Figuur 11. Detail "Kaerte figurative van de parochie van Wondelgem, met de pachtgoederen en beloopen van thienden toebehorende aen Viglius, van Zuichem, proost van de kathedrale kerk van St-Baefs, binnen Gent, gemaekt ten laste van den zelven Viglius, door Pieter de Buck, gezworen landmeter, en François Horenbault, kaertmaeker en schilder". Figuratieve kaart van onroerende goederen in Wondelgem. April 1576", Bron: Cartesius.be.

Op de kaart van Viglius uit 1576, maken de twee gebouwen op de huidige site van Hoeve Lootens deel uit van het domein van het omwalde Vroonhof (a). Vermoedelijk werden deze twee gebouwen vernietigd en werden de structuren hergebruikt in de huidige hoeve Lootens.



Figuur 12. Ferrariskaart (1777), geopunt.be

De Ferrariskaart werd getekend na de veronderstelde bouw van Hoeve Lootens in het jaar 1686 - hetzelfde jaar als de bouw van de Sint-Catharinakerk op de Kerkdries, nu Vroonstalledries. De kaart toont dezelfde configuratie gebouwen als de Viglius kaart maar er bestaan geen concrete bewijzen dat deze hetzelfde zijn gebleven. Een verschil met de Viglius kaart is de afbakening van het perceel met een haag.



Figuur 13. Detail van de 3e directie van fortificatiën vesting Gent, 1825. Bron: Cartesius.be.

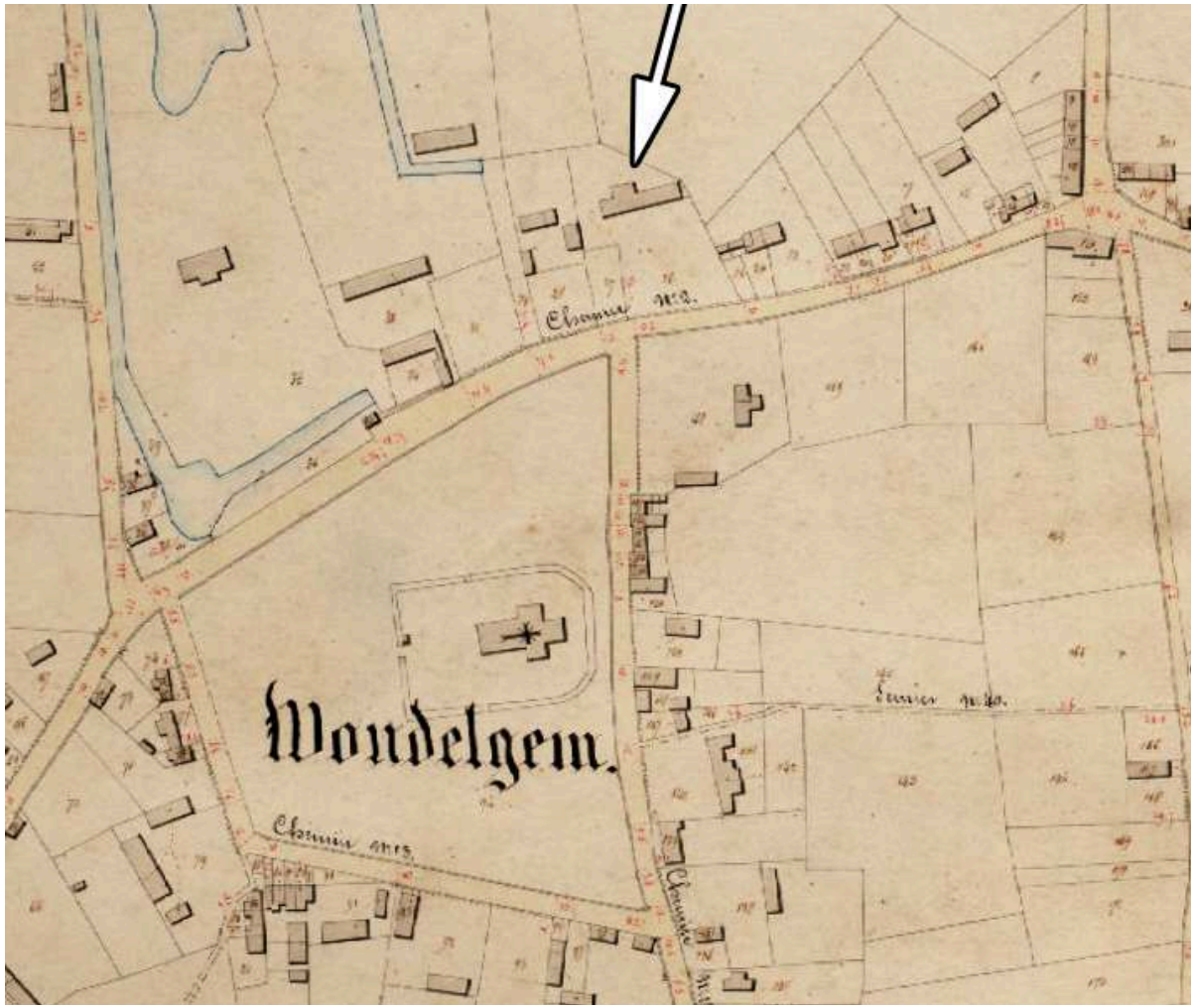
Bij monde van haar laatste pachters Petrus en zus Leonie Van Renterghem werd deze reeds 300 jaar uitgebaat door hun familie toen Jules Lootens in 1922 de pacht overnam.[16]

[16] *www.hoevelootens.be, L.Demey.*



Figuur 14. Primitieve plannen van het kadaster (1830-1833) (Bron: Rijkasarchief België, 2020)

De Primitieve kadasterkaart toont een aanpassing en opsplitsing van het perceel. De vorm van de hoeve is veranderd in een lang volume, en er is een aanbouw bijgekomen aan de noordzijde. Daarnaast is de wagenberg niet meer zichtbaar.



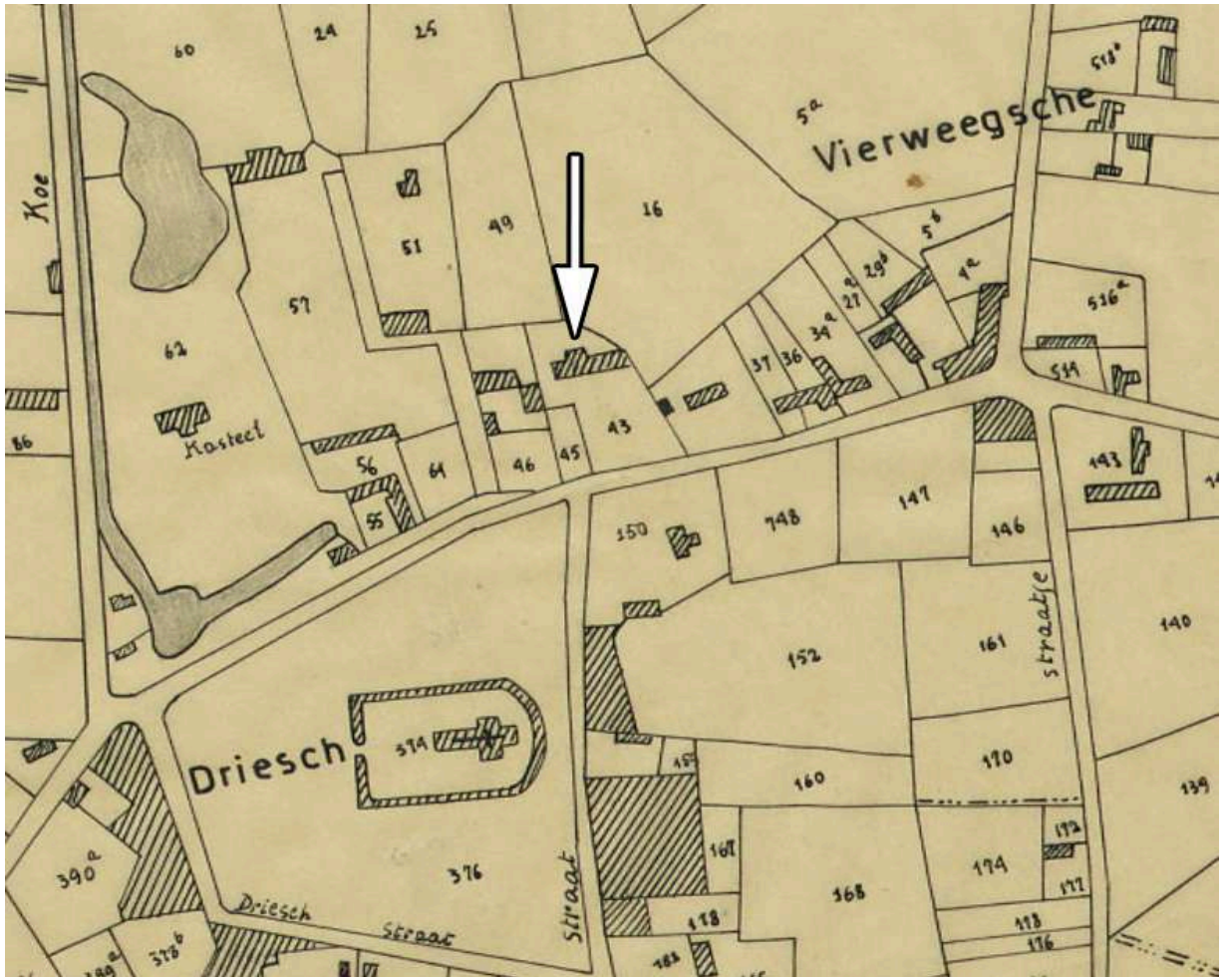
Figuur 15. Atlas der Buurtwegen (1841), geopunt.be

De Atlas der Buurtwegen toont dezelfde perceelsverdeling als de primitieve legger. De Vroonstalledries wordt benoemd als Chemin N°2.



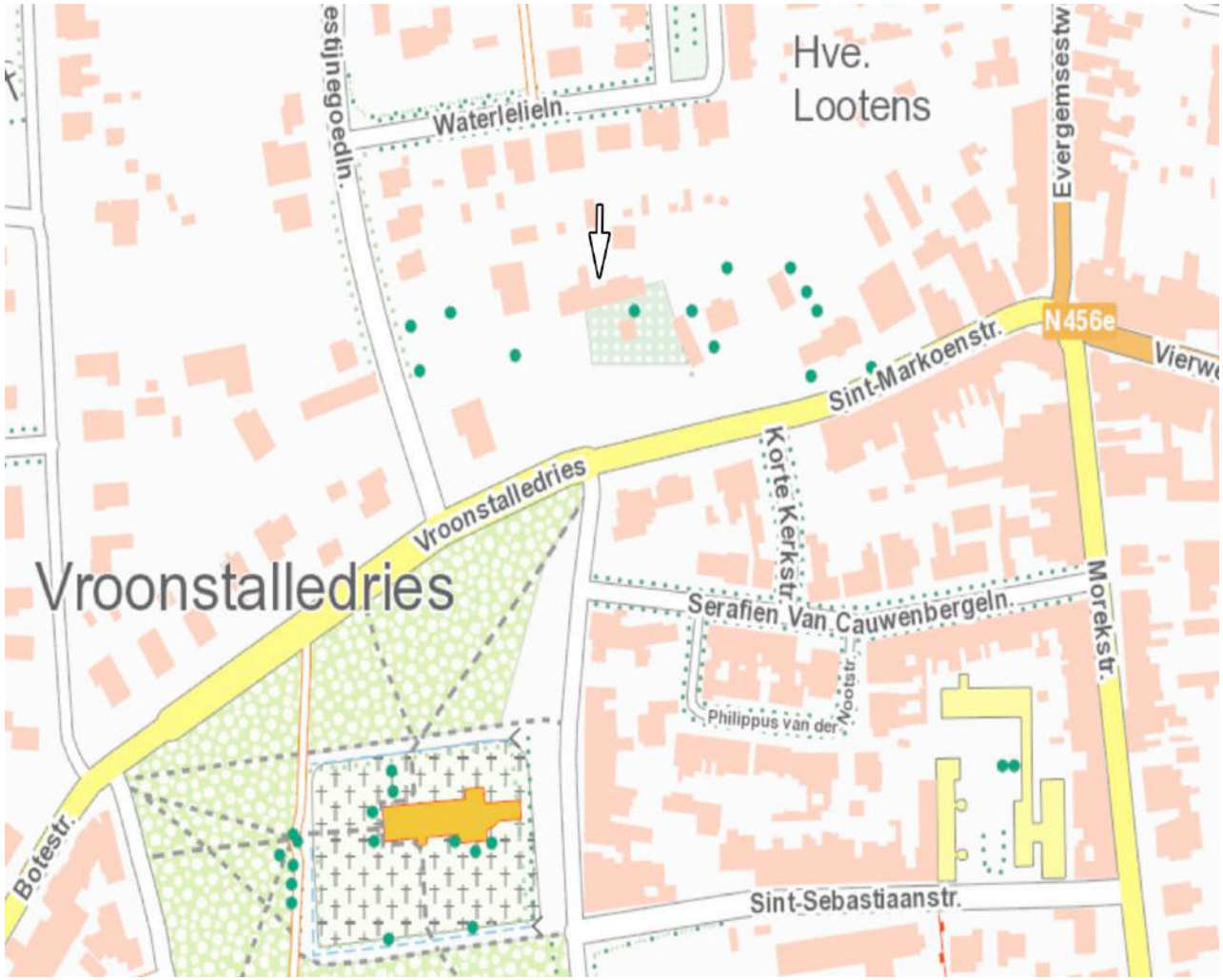
Figuur 16. Popp kaart (1842-1879), geopunt.be

De Popp kaart geeft nog steeds de opsplitsing van beide percelen weer maar met een andere nummering, namelijk 43 en 45. Verder worden de straten rond de Driesch benoemd als de Drieschstraat. De legger bij de Popp kaart vermeldt mevrouw Julia-Maria-Coleta-Ghislena Borluut uit Gent als eigenares van de hoeve. Ook komt de benoeming “Chateau M de Woesteine” voor het eerst voor op een historische kaart. Chateau M. de Woesteine verwijst op naar de Hoeve Dossche die ook als monument is beschermd.



Figuur 17. Vandermaelen kaart (1846 -1854), geopunt.be

Op de Vandermaelen kaart wordt voor het eerst de term Driesch gebruikt die later verandert naar Vroonstalledries.



Figuur 18. topografische kaart 1999, NGI

De topografische kaart van 1999 van het NGI geeft de recente verkaveling weer die de aanleg van de Woestijnegoedlaan, de Waterlelielaan, de Elzeboomlaan, de Hagedoornlaan en de Knotwilgenlaan teweeg heeft gebracht. De aanleg van deze straten leidde tot een verdere verkaveling en de grotere bevolkingsdichtbeid van de omgeving van de hoeve.

2.3 HISTORISCHE FOTO'S



Figuur 19. zicht op de voorgevel,KIK-IRPA, 1923 Tréfrois.

De eerste foto geeft een beeld van de typisch witgekalkte voorgevel. Het dak van de stalvleugel is deels bedekt met stro en komt lager dan de huidige situatie. Originele schouw, dakkapel en aangemortelde dakpannen zichtbaar. In 1922 werd de pacht van de familie Van Renterghem overgenomen door Jules Lootens. Volgens het pachtboekje van Jules Lootens was baron Henri de Kerchove d'Exaerde eigenaar van de hoeve.



Figuur 20. zicht op de authentieke wagenberg die in de jaren '40 getransformeerd werd met Sint-Catharinakerk op de achtergrond, foto dateert van ongeveer 1923.



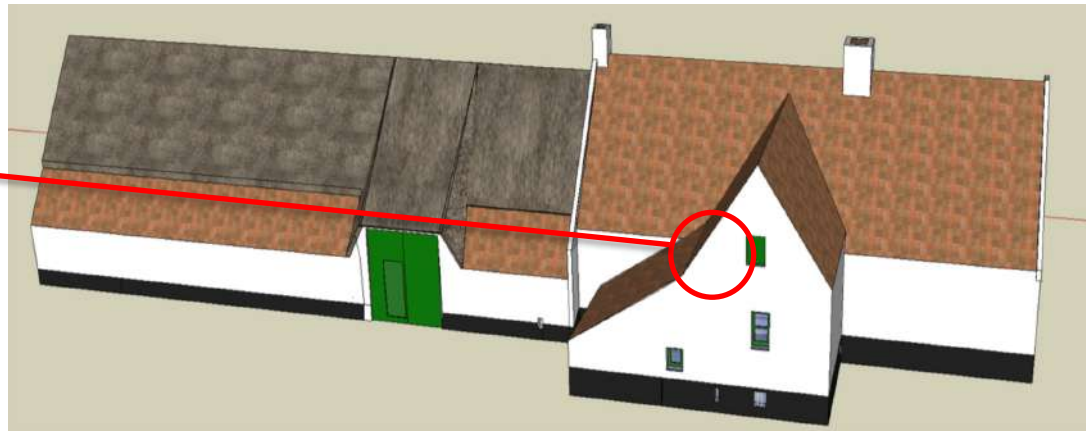
Figuur 21. Familie Lootens met de oude hout stockage op de achtergrond, Prive archief Lootens.



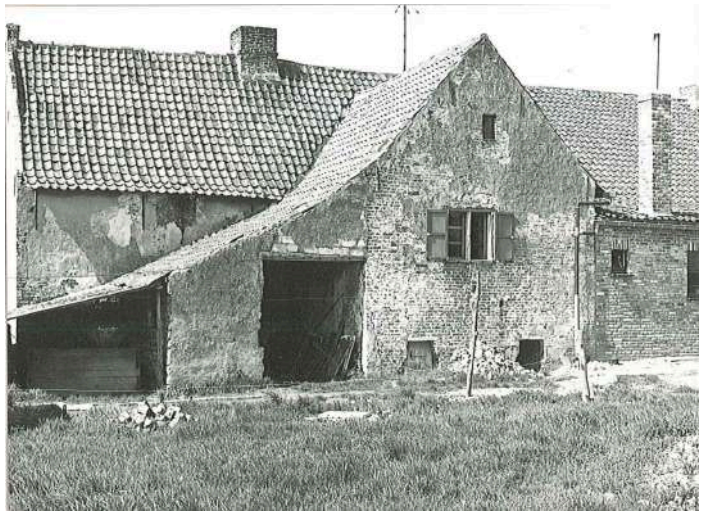
Figuur 22. Familie Lootens met de oude hout stockage op de achtergrond, Prive archief Lootens.



Figuur 23. Zicht op de achtergevels van de hoeve aan het bakhuisje. Prive archief Lootens.



Figuur 24. Hypotheseschets van de een oudere dakstructuur met een zadeldak waarvan de nok loodrecht op de nok van het huis stond. Deze hypothese is gebaseerd op sporen in de dakstructuur, beschrijving van de familie en de foto links met zicht naar de achtergevels.



Figuur 25. Ter referentie een voorbeeld van een gelijkaardige aanbouw. bron: Gemeentebestuur Lovendegem, Heemkundige studie "Van eertijds naar vandaag / Wonen in een agrarisch milieu": Hoeve Eeksken 1 te Lovendegem): achtergevel met zolder, opkamer, voutekelder en bergingen onder 1 zadeldak, loodrecht op de nok van het hoofdvolume.



Figuur 26. Zicht op de voorgevel kort na de verbouwing, Heemkundige kring Wondelgem.



Figuur 27. 4 foto's van de begrafenis van Jules Lootens, februari 1958. Bron: Lieve Demey.



Figuur 28.



Figuur 29.



Figuur 30.

Tot aan hun dood bleven Jules († 17 februari 1958) en Julie († 9 juni 1956) op de hoeve wonen. Ondertussen was Octaaf gehuwd met Maria Desmet op 27 april 1948 en nam Octaaf de hoeve over. Tot in de jaren tachtig zullen zij samen het landbouwbedrijf verder zetten.[17]

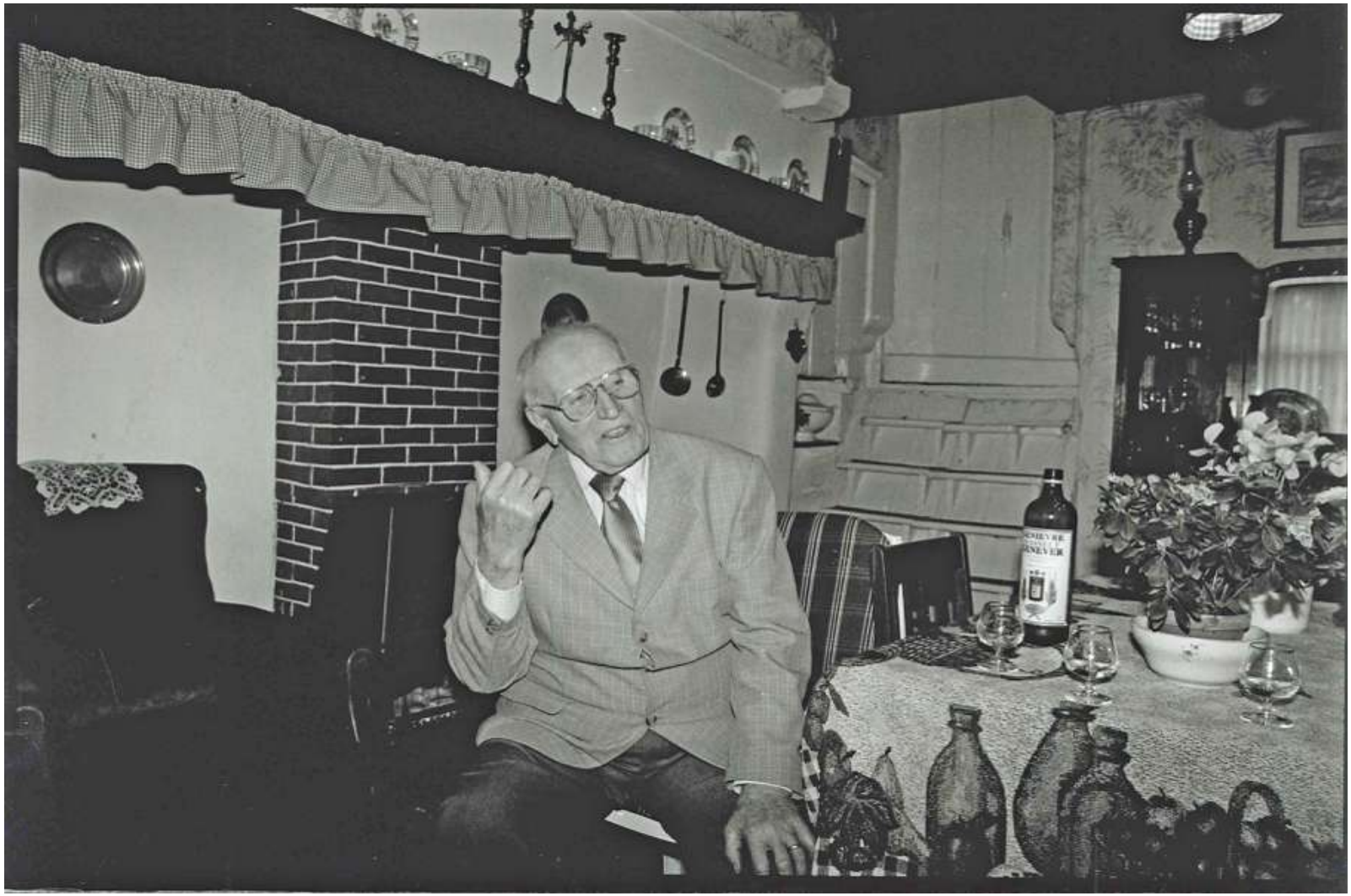


Figuur 31. Familie Octaaf en Maria Lootens-Desmet aug. 1962. Zicht naar de voorgevel met kasseien buitenbevloering, HK Wondelgem.



Figuur 32. Foto van de vernieuwde wagenberg door familie Lootens, HK Wondelgem.

[17] *Bron: www.hoevelootens.be*



Figuur 33. Foto Octaaf Lootens in de woonkamer, HK Wondelgem.



Figuur 34. Octaaf Lootens (10.05.1913-18.07.2010) bij zijn hoeve.



Figuur 35. Witgeschilderde wagenberg. Foto van Erik Van Hurk, november 1999.



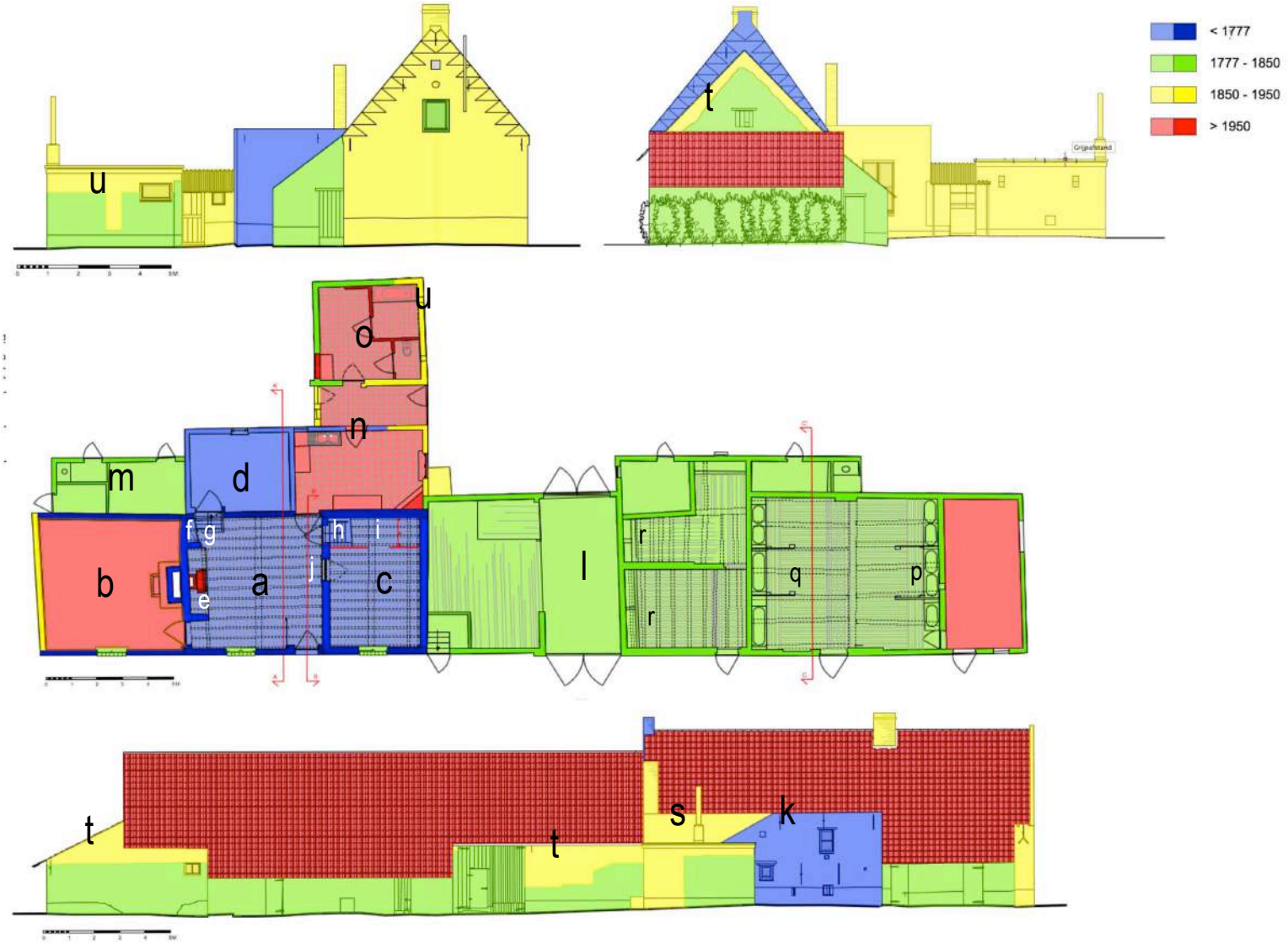
Figuur 36. Luchtfoto 03/09/2003 Bron: Patrick Dekeyser.



Figuur 37. NO hoek stalvleugel, voormalige aanbouw. 10/12/2007, voor de renovatie. .Bron: Beyaert Herwig



Figuur 38. Achtergevel stalvleugel, het dakvlak liep vroeger niet door. 10/12/2007, voor de renovatie. Bron: Beyaert Herwig



Figuur 39. Chronologie van de verscheidene bouwfases. Bron: Frédéric Rosier, Overzicht verschillende bouwfases, Hoeve Lootens: Community involvement in the preservation of local heritage, 2014.

2.4 CONCLUSIE

De precieze datering van de elementen is bijzonder complex. Doorgaans werden de volumes aangepast aan de functionele noden van de boerderij, waarbij vrijwel altijd gebruik gemaakt werd van recuperatiematerialen. Na het decaperen van de binnenbepleistering in 2015 werden verschillende bouwnaden en baksteenformaten zichtbaar. Op basis van deze bevindingen en de historische analyse kunnen we de bouwgeschiedenis van de hoeve Lootens opdelen in volgende bouwperiodes:

Voor 1777

De eerste bouwperiode situeert zich vanaf de bouw van de hoeve rond 1686 tot ongeveer 1777, het moment dat de Ferrariskaart tot stand kwam. Op het perceel zijn 2 vrijstaande blokvormige volumes zichtbaar: vermoedelijk een woonhuis en een stal / wagenberg. Uit deze periode resteren de woonkamer (met korfboogdeurtje in voorgevel en authentieke eiken moerbalk)**(a)** en de flankerende kamers (familiekamer **(b)** en slaapkamer **(c)**) en de opkamer en voutekelder **(d)**. In deze kamers vinden we nog de grote open haard **(e)** met het ingewerkte broodkastje **(f)**, het kelderluik met trap naar de opkamer **(g)**, de trap naar de zolder **(h)** boven de alkoof **(i)**, de gemetste binnendeuromlijsting met bekronend niskapelletje met wassen beeldje dat Onze-Lieve-Vrouw van Zeven Smarten voorstelt **(j).**
De authentieke vorm van het dak van de opkamer is zichtbaar in de bakstenen van de noordgevel (puntgevel met de nok loodrecht op de nok van het boerenhuis **(k)**). Het timmerwerk is vermoedelijk afkomstig van de 18de eeuw, doch kan dit niet bevestigd worden aangezien er in het algemeen weinig informatie te vinden is over deze typologie.

1777 - 1850

Kaarten uit de eerste helft van de 19de eeuw tonen aan dat de lange stalvleugel **(l)** en de uitbouwen aan de noordzijde (tuinberging **(m)**, keuken **(n)** en bakhuisje **(o)** (huidige badkamer)) in een tweede bouwperiode werden toegevoegd. Uit die periode dateren de arduinen voederbakken **(p)**, de houten tussenschotten **(q)**, de bakstenen vloeren en de gemetselde paardenvoederbakken **(r)**. De wagenberg is niet meer zichtbaar.

1850 - 1950

In de derde bouwfase zijn er enkele grondige transformaties. In de jaren ’30 van de 20ste eeuw werden de daken van het huis en de stallen vernieuwd. In het boerenhuis werd de schouw verkleind en de dakkapel aangepast. De keuken en de opkamer werden voorzien van een plat dak **(s)**. De gevels van de stalvleugel werden verhoogd met 1 meter **(t)** De rieten dakbedekking werd vervangen door een pannendak. Het bakhuis **(u)** werd in deze periode ook verbouwd aangezien hetzelfde type baksteen gebruikt werd voor de renovatie van de stallen. De wagenberg werd in 1949 verbouwd.

Na 1950

De vierde fase is voornamelijk gericht op het verhogen van het leefcomfort en instandhouding. In de jaren ’70 worden chapes geplaatst (familiekamer, berging stalvleugel), voorzetwanden opgesteld en behangen. Het bakhuis werd ingericht tot badkamer, de keuken werd vernieuwd. In 2007 werden de daken gerenoveerd. In 2015 werden de voorzetwanden verwijderd, het bezetwerk gedecapeerd in de woon-, op-, familie- en slaapkamer. Het platte dak van de opkamer werd vernieuwd en geïsoleerd. Het vlechtwerk van de kopse gevels van het boerenhuis werden vernieuwd. De monumentale schouw en de dakkapel werden gereconstrueerd. De dakpannen werden opnieuw aangemorteld volgens de situatie van 1923.



Figuur 40. Voorgevel boerenhuis (l) en stalvleugel (r).



Figuur 41. Nieuwe wagenberg (l) en voorgevel stalvleugel (r).



Figuur 42. Achtergevel stalvleugel (l) en boerenhuis (r) met keuken, doorgang en badkamer.



Figuur 43. Achtergevel boerenhuis met opkamer, voutekelder en tuinbergingen.

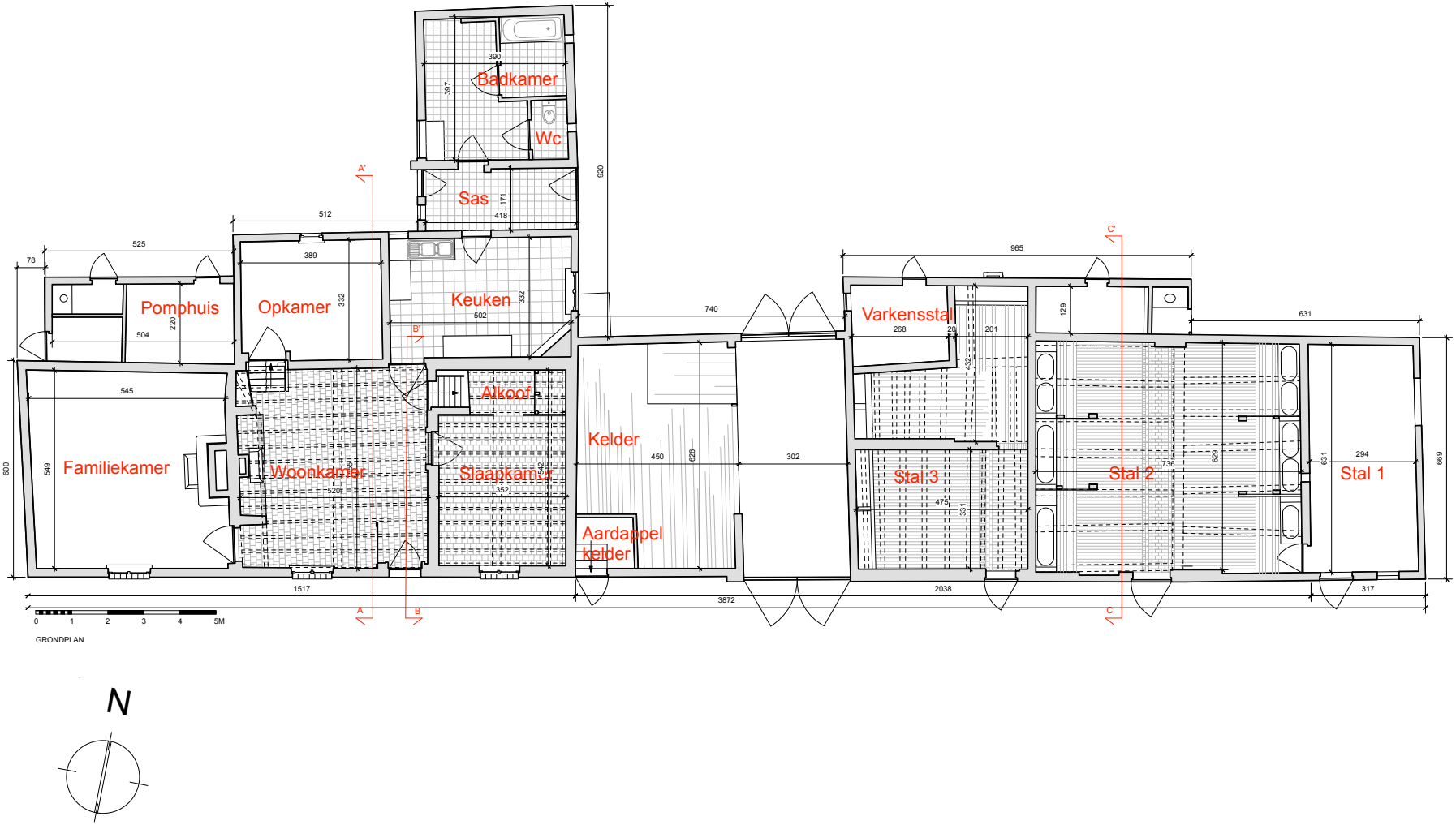
3. INVENTARISATIE ERFGOEDELEMENTEN

Algemeen

EXTERIEUR

Hoeve Lootens is een langgestrekte hoeve gesitueerd in een boomgaard waarvan het boerenhuis bestaat uit zes traveëen en één bouwlaag betreft onder een zadeldak van pannen, naar verluid opklimmend tot 1686. Rechts van het boerenhuis bevindt zich de aanpalende stalvleugel. De bakstenen gevel is wit geschilderd en bevat ook een gecementeerde plint, vernieuwde rechthoekige vensters met dorpels met tegels met luiken en tot slot een korfboogdeurtje. Het dakvenster boven het travee waarin de deur zit bevat een verminkt tuitgeveltje. De zijpuntgevels betreffen muurvlechtingen en een aandak. Verder bestaat de aanleunende muur uit een centraal in het dak verhoogde doorrit.[1]

[1] *KCML, beschermingsdecreet als monument en dorpsgezicht, 7 oktober 1993, Oost-Vlaanderen.*



Figuur 44. Grondplan boerenhuis en stallen

INTERIEUR

Het interieur is goed bewaard gebleven en betreft een woonkamer uit 17de -of 18de eeuw. De woonkamer bevat links van de voordeur een grote schouw die voorzien is van een eiken balk en overschilderde wangen. Rechts van de schouwmantel werd een klein witgeschilderd broodkastje ingewerkt. In dezelfde hoek geeft het kelderluik enerzijds toegang tot de voutekelder en anderzijds vormt het luik een trap naar de opkamer. De deur van de woonkamer naar de aangrenzende slaapkamer bevat een beschilderde bakstenen deuromlijsting op neuten van licht gebogen deurtje met bekronend bakstenen niskapelletje in mijterboogvorm waarin een wassen Onze-Lievevrouwebeeldje staat. De vloer is opgebouwd uit rode Boomse vierkante tegels. In het midden van het plafond van de woonkamer ligt een eiken moerbalk die op het uiteinde aan de voorgevelkant geprofileerd is en rolwerk bevat terwijl het andere uiteinde steunt op een slof.

Specifiek

Bij elk inventariselement is een globale beoordeling van de toestand toegevoegd (goed, redelijk, matig of slecht). Hierbij worden volgende criteria gehanteerd (overgenomen uit de verslagen van Monumentenwacht):

- *goede toestand: voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist*
- *redelijke toestand: de vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet accuut, wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonodig tijdig in te grijpen*
- *matige toestand: plaatselijke gebreken werden vastgesteld, zij moeten tijdig hersteld worden*
- *slechte toestand: een snelle, grondige ingreep dringt zich op*

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING Materiaal	 Vorm	DIAGNOSE
ONDERBOUW					
Structuurelementen					
Funderingen		Niet zichtbaar			
Ondergrondse leidingen					
Riolering		Niet zichtbaar			Niet geïnspecteerd. Nieuwe riolering aan de wagenberg met voorzieningen voor latere aansluitingen hanggoten, achtergevels, regenwaterputten, etc. Aan de voorgevels van de stalvleugel ligt de drainage, die na de verdere restauratiewerken zal doorgetrokken worden voor het boerenhuis.

Noordgevels



Figuur 45. Overzicht stallen (links) en boerenhuis (rechts)



Figuur 46. Stallen: aanvulling met nieuwe baksteen



Figuur 47. Stallen: uitgespoelde voegen



Figuur 48. Stallen: 45 graden scheur



Figuur 49. Stallen: afbladerende verf



Figuur 50. Stallen: Afbrokkelend buitenpleisterwerk



Figuur 51. Achtergevel boerenhuis.



Figuur 52. Achtergevel opkamer.

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING Materiaal	 Vorm	DIAGNOSE
BOVENBOUW					
Gevelmetselwerk					
Baksteenmetselwerk + voegwerken		Boerenwoning algemeen		Formaten: 1. 19 x 6 x 10 2. 18,5 x 8,5 x 9 3. 22 x 5,5 x 10	Goede toestand: Voornamelijk aan de puntgevels, maar ook ter hoogte van de aansluiting met binnenmuren, zijn belangrijke herstellingswerken uitgevoerd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.13)
		Boerenwoning plaatselijk			Matige toestand: Geheel onderaan de achtergevels is het metselwerk beschadigd door vocht en vorst als gevolg van de pannendrup. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.14)
		Stallen algemeen			Redelijke toestand: Verspreid zijn enkele zettingscheuren en oppervlakkige beschadigingen merkbaar. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.14)
		Stallen plaatselijk			Matige toestand: In de lagere bijgebouwtjes en de stalletjes aan de noordzijde is de langse muur veelal scheef gezakt en zijn de dwarse muurtjes ernstig gebarsten. Een deel van de oostelijke puntgevel van de stal is nog niet zo heel lang geleden heropgemetseld. Dit deel werd blijkbaar nooit gevoegd. Voornamelijk aan de achterzijde is het parament onderaan ernstig verweerd door opspattend regenwater van de pannendrup. Het ontbreken van dakgoten is een belangrijk aspect van de authenticiteit van de boerenwoning, maar onderhoud aan de muren is nodig en vervolgschade dient zo veel mogelijk te worden vermeden. Misschien was de oorspronkelijke dakoversteek iets groter waardoor de vochtbelasting minder is, maar ook aanpassingen aan het terrein kunnen het opspatten inperken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.14)
Muurankers		Algemeen	Muuranker lang type met Sint Andreaskruis	De lengte van de verscheidene muurankers variëert van 40 tot 135 cm.	Goede toestand: de ankers kregen een degelijke bescherming tegen roest. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
			Muuranker kort type		
			Muuranker Y- type		
Diefijzers		Achterzijde kelder	ijzer	Vierkant traliewerk	Redelijke toestand: De diefijzers zijn licht roestig. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
Muurbekroning		Keuken	Pannen		Goede toestand: De pannen vertonen geen schade. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)

Oostgevels



Figuur 53. Stallen: overzicht oostgevel 1



Figuur 55. Boerenwoning: overzicht oostgevel 2



Figuur 54. Stallen: 45 graden scheur oostgevel 1

Zuidgevels



Figuur 56. Boerenhuis en stallen: overzicht zuidgevel 1



Figuur 57. Afbrokkelend pleisterwerk zuidgevel

Westgevels



Figuur 58. Overzicht westgevel 1 boerenwoning



Figuur 59. Westgevel 2 (w2) stallingen. Aangepaste dakhelling.



Figuur 60. W2 45° scheur



Figuur 61. W2 ontbrekende bakstenen

Muurankers



Figuur 62. Boerenwoning: muuranker type 1 groot



Figuur 63. Boerenwoning: muuranker type 1 (klein)



Figuur 64. Boerenwoning: muuranker type 2



Figuur 65. Stal 3: geroest muuranker type 1



Figuur 66. Boerenwoning: diefzijzer 1



Figuur 67. Diefzijzer 2

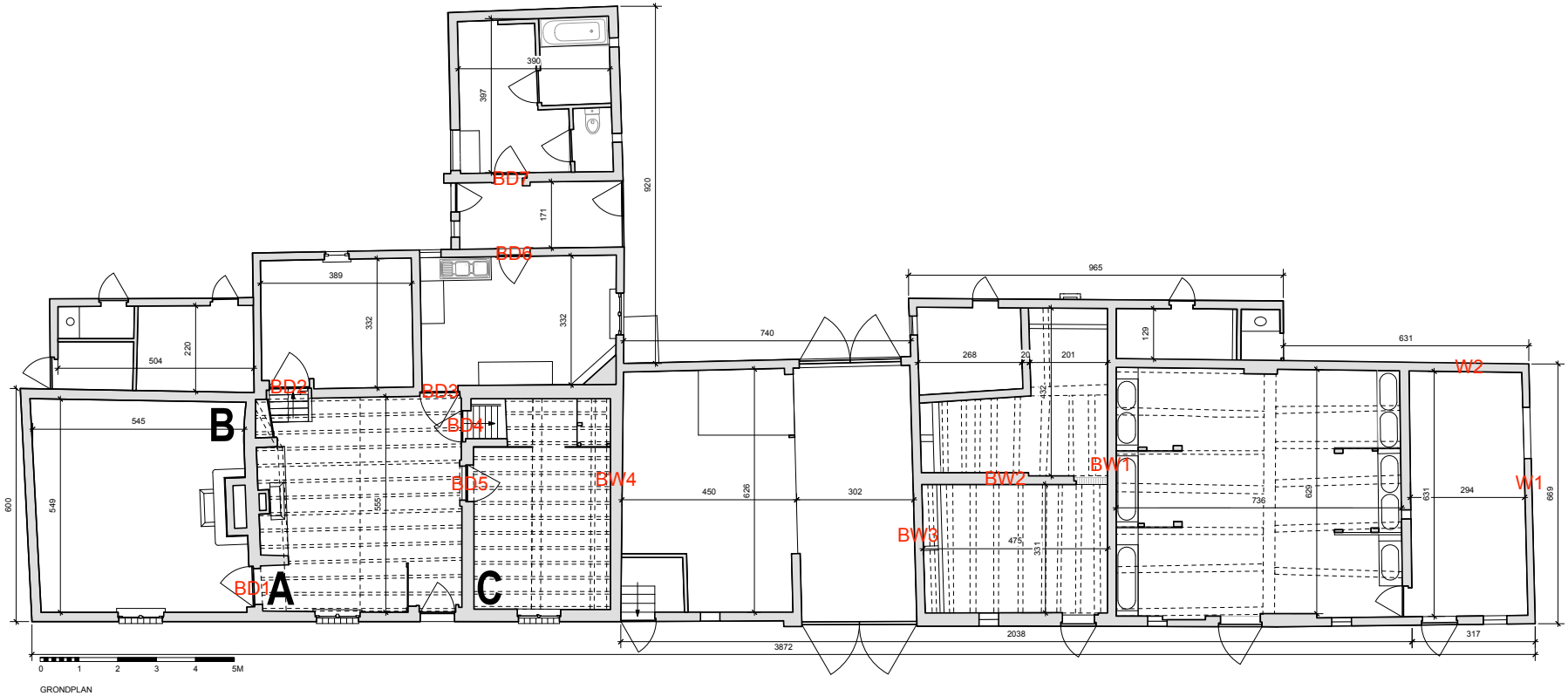


Figuur 68. Dakkapel voorgevel. Onderaan uitgespoeld voegwerk.



Figuur 69. Uniek muuranker voorgevel met insprong naar de muurplaat. Opname 03/04/2015.

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING		DIAGNOSE
			Materiaal	Vorm	
Afwerkingslagen					
Buitenpleisterwerken		Boerenwoning + stallen			Matige toestand: Zowel ter hoogte van de plint als in het opgaand metselwerk zijn stukken van het parament vroeger bijgewerkt met pleisterwerk. Dit vertoont slechts beperkte schade, maar tekent zich wel duidelijk af tegenover de oorspronkelijke bakstenen. Aan de voorzijde van de stalling komt de plint wel op enkele plaatsen los. Ook hier zal het achterliggend metselwerk moeten hersteld worden. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
Buitenschilderwerken		Algemeen	Synthetische toplagen Nieuwe delen: kaleiwerk		Slechte toestand: Op de zij-en achtergevels is het schilderwerk oud en fel verweerd. Op de voorgevel is het schilderwerk minder verweerd, maar plaatselijke beschadigingen en de sporen van structureel herstel tekenen zich duidelijk af. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
		Plaatselijk			Goede toestand: de vernieuwde dakkapel en de herstelde puntgevels kregen reeds een nieuwe afwerkingslaag. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
Buitenbevloering		Noordgevel	Boomse tegels	Formaat: 20 x 20 cm	Matige toestand.
		Zuidgevel	Beton tegels Origineel liggen hier kasseien	Formaat: 30 x 30 cm	Matige toestand: Voor de woning ligt het voetpad in betontegels tamelijk fel verzakt. Algemeen zijn de voetpaden in verschillende materialen fel beschadigd en veelal overgroeid. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.18)
Structuurelementen					
Binnenwanden		Boerenwoning: gelijkvloers	Metselwerk		Redelijke toestand: De binnenmuren van de woning hebben vooral te kampen met opstijgend grondvocht maar zijn verder structureel in goede staat. De muren van de stallingen staan op enkele plaatsen gescheurd, maar dit is reeds besproken in het onderdeel gevelmetselwerk. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.17)
		Boerenwoning: eerste verdieping	Baksteenmetselwerk		
		Boerenwoning: eerste verdieping	Baksteenmetselwerk		
	W1	Stal 1	Baksteenmetselwerk		Goede toestand: aan de binnenzijde van de oostelijke muur is een latere ophoging met nieuw metselwerk zichtbaar
	W2	Stal 1	Baksteenmetselwerk		Goede toestand: uitspringend metselwerk
	BW1	Stal 2	Baksteenmetselwerk		Redelijke toestand: het metselwerk vertoont meerdere 45° scheuren
	BW2	Stal 3	Baksteenmetselwerk		Goede toestand: het metselwerk vertoont een uitsprong
	BW3	Stal 4	Baksteenmetselwerk		Redelijke toestand: het metselwerk vertoont meerdere 45° scheuren
	BW4	Tussen slaapkamer en aardappelkelder	Baksteenmetselwerk		Slechte toestand: de binnenwand is onderhevig aan uitgeworpen voegen en mossen
Kaarsnissen in muren		Boerenwoning: eerste verdieping: slaapkamer, woonkamer en koeienstal	Baksteenmetselwerk		Goede staat.
		Stallen: gelijkvloerse verdieping	Baksteenmetselwerk		Slechte toestand: de muren zijn aangetast door zouten als gevolg van jarenlange belasting door vocht en dierlijke uitwerpselen.



Figuur 70. Grondplan met aanduiding van de binnenwanden die een uitzondering of schade bevatten



*Figuur 71. **A**. Bressers 15/04/2015. Woonkamer. Verticale scheur t.h.v. de deur naar de familiekamer. Deze werd vakkundig ingebonden met voorgespannen lintelen.*



*Figuur 72. **B**. Bressers 08/04/2015. Familiekamer achtergevel: scheuren en invulmetselwerk zichtbaar van vroegere andere gevelopeningen .*



*Figuur 73. **C.** Bressers 08/04/2015. Slaapkamer. De voorgevel stond losgescheurd van de binnenmuren. Invulmetselwerk zichtbaar naast het venster van de voorgevel toont dat er vroeger een andere gevelopening was. De binnenmuur werd via voorgevel verankerd.*

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING		DIAGNOSE
			Materiaal	Vorm	
Balkenlagen		Boerenwoning: woonkamer	Moerbalk met slof		Goede staat: geen directe schade waar te nemen
			Kinderbalken		
		Boerenwoning: familiekamer	Moerbalk		
			Kinderbalken		
		Boerenwoning: slaapkamer	Moerbalk		
			Kinderbalken		
		Stallingen: stal 1	U-profiel (sectie 6 x 14): metaal		Goede toestand: geen sporen van roest
			Moer en-kinderbalken: hout		Redelijke toestand: de balken vertonen geen oppervlakkige schade
		Stallingen: stal 2	Moer en- kinderbalken: hout		Redelijke toestand: de balken vertonen geen oppervlakkige schade
			Vitswerk van twijgen		Redelijke toestand: de balken vertonen geen oppervlakkige schade
		Stallingen: stal 3	Moer en – kinderbalken: hout		Slechte toestand: de balken vertonen aantasting van houtborende insecten
		Stallingen: aardappelkelder	Moer en – kinderbalken: hout		Redelijke toestand: de balken vertonen geen oppervlakkige schade
Schouwen		Boerenwoning: zolderverdieping	baksteenmetselwerk		Matige toestand: in de westelijke zolder is deze schoorsteen fel gebarsten. In de oostelijke zolder is deze in betere staat, maar het pleisterwerk is fel beschadigd en afgesleten. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.16)
Vloeren en zolderingen		Boerenwoning: algemeen	Hout		Redelijke toestand: De zoldervloer buigt door. Geen structurele gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.17)
		Boerenwoning: westelijke slaapkamer	Hout	Ongeveer 20 op 20 cm	Slechte toestand: Er is een gat in de parketvloer aanwezig dat een gevaar vormt voor de veiligheid van de gebruiker.
		Stal 1	Houten planken		Redelijke toestand
		Stal 2	Twijgen met plastic afgedekt		Slechte toestand
		Stal 3	Houten planken		Redelijke toestand
Gewelven		Boerenwoning	Baksteenmetselwerk	Tongewelf	Redelijke toestand: het gewelf is in goede staat. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.16) Zichtbare delen van de trekbaren zijn roestig.
		Stallen: aardappelkelder	Baksteenmetselwerk	Tongewelf	Matige toestand: aan de noordzijde is een vrij ernstige zettingscheur in het gewelf ontstaan. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.16)



Figuur 74. BW1: ophoging van de oostelijke muur met nieuw metselwerk



Figuur 75. BW2, uitspringend metselwerk



Figuur 76. Binnenwand BW3 vertoont 45° scheuren in het metselwerk



Figuur 77. Binnenwand BW3 vertoont 45° scheuren in het metselwerk



Figuur 78. Binnenwand BW4 met zoutbaarden



Figuur 79. Binnenwand BW4 betreft uitspringend metselwerk



Figuur 80. BW3 met recent toegevoegd metselwerk en betonnen balk



Figuur 81. BW6 met uitgeworpen voegen en mossen



Figuur 82. Afscheuren van gewelf



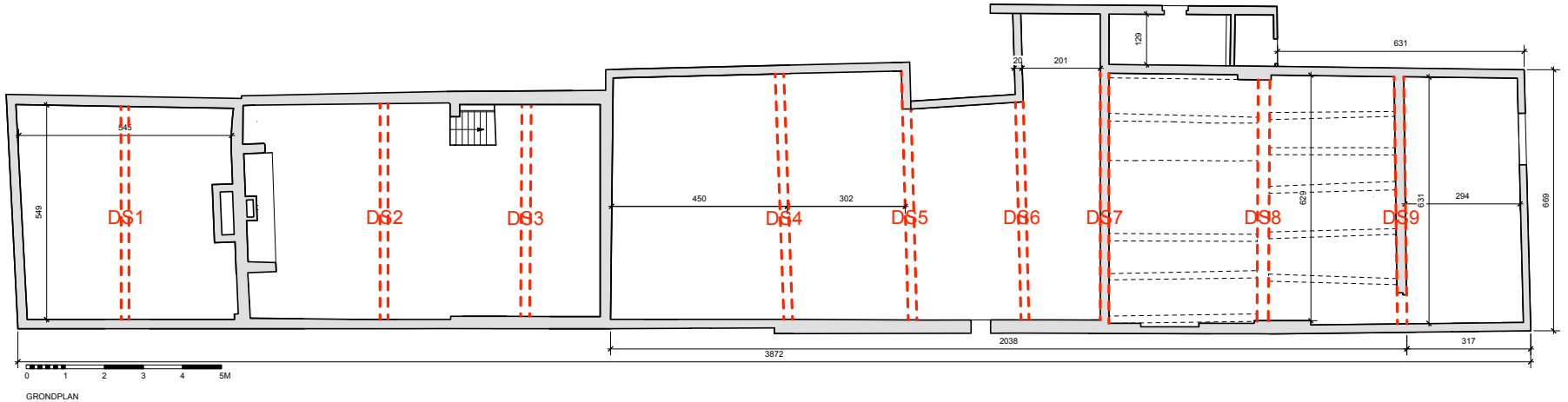
Figuur 83. Kelder naast aardappelkelder: aantasting door houtborende insecten



Figuur 84. Stal 3: scheur over de lengte van de balk



Figuur 85. Stal 2: plafond uit takken



Figuur 86. Plan zolderverdieping met aanduiding van dakspanten (DS)

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING MATERIAAL	VORM	DIAGNOSE
DAKWERKEN					
Kapconstructie					
	DS1	Boerenwoning westelijk deel	Hout: eik	Dakspant	Redelijke staat: enkele plaatselijke gebreken: - Aan de westhoek is de oplegging van de gording zeer degenlijk hersteld maar het muuranker werd nog niet bevestigd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 11)
	DS2 DS3	Boerenwoning oostelijk deel	Hout: eik + overig: naaldhout	Dakspant	Aan de oosthoek zijn de bovenste gordingen vervangen, maar één van de gordingen ter hoogte van het vroegere plafond is de oplegging nog steeds zwak. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 11)
					Verspreid komen sporen van houtborende insecten (kleine klopkever: Anobium punctatum) voor, maar de meeste zijn niet meer actief en hebben geen noemenswaardige invloed op de constructie. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 11)
	DS4 DS5 DS6 DS7 DS8 DS9	Stallen	Hout: nieuw naaldhout	Keperspanten	Goede toestand algemeen: de constructie vertoont her en der sporen van een vroegere verzakking. Daarnaast is het hout van de bijgebouwtjes verzwakt door inrotting. Op meerdere plaatsen is de constructie nog niet zo lang geleden vernieuwd en de stabiliteit is algemeen in orde. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 11)
		Zuidwesthoek van de stallen	Hout		Matige toestand: de kop van de muurplaat is weggerot. Het betreft de gevolgen van een vroegere lekkage, maar gezien de staat van het dak bestaat de kans de inrotting zich verderzet. Verder is de gording net boven deze zuidwesthoek niet verbonden aan het ingemetselde muuranker. Bovendien is de trekbalk van het meest westelijke spant plaatselijk ingerot. Ook hier betreft het de gevolgen van een vroeger lek, maar gezien het belang van de houtverbinding is herstel toch aangeraden. Aan de noordzijde van het vierde spant (vanaf de westgevel) is de trekbalk licht aangetast door de kleine klopkever. De aantasting is wel nog actief en kan beter plaatselijk behandeld worden. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 12)



Figuur 87. Boerenwoning: dakspant DS2.



Figuur 88. Boerenwoning: dakspant DS1



Figuur 89. Detail pen-en gatverbinding en telmerken op DS1



Figuur 90. Houten scheidingswand (duiventil / alkoof) zolder boven slaapkamer



Figuur 91. Dakstructuur stallen zicht naar zijgevel rechts (oostgevel). Opgemetselde topgevel.



Figuur 92. Dakstructuur stallen zicht naar zijgevel boerenwoning. Dichtgecementeerd venster.



Figuur 93. Boerenwoning: beschadigde Boomse pan



Figuur 94. Boerenwoning: plat dak keuken.



Op de stalling ligt de onderdakfolie onder de voetplank. Deze laatste is echter slot tegen de muurplaat gelegd zodat doorsijpelend water ook hier niet meer weg kan.

Figuur 95. Detail verslag Monumentenwacht O-17/41816/2012/B.



Figuur 96. Boerenwoning achtergevel t.h.v. familiekamer.



Figuur 97. Boerenhuis: geïsoleerd plat dak van de opkamer.



Figuur 98. Stalvleugel: poort voorgevel.

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING MATERIAAL	VORM	DIAGNOSE
Dakbedekking					
Pannen		Betreft heel de woning	Boomse pannen		Goede staat: de gerecupereerde Boomse pannnen vertonen kleine barstjes en er zijn plaatselijk stukjes afgebroken maar dit heeft geen verdere gevolgen. De panlatten en de onderdakbedekking zijn nog niet zo lang geleden vernieuwd en in goede staat. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 7)
		Zuidelijk dakvlak van de stallen	Boomse pannen		Matige toestand: Dikwijls werd de rechterbovenhoek van de pan afgesleept om de pannen zogezegd beter te laten aansluiten. Op die manier kan bij regen uit een ongunstige windrichting vrij veel regenwater tot op het onderdak infiltreren. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 7)
Bitumineuze		Westelijk deel van de achterbouw tegen de woning	Kunststof EPDM		Goede staat: de dakbedekking is volledig vernieuwd en uitgevoerd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 8)
Bitumineuze		Oostelijk deel van de achterbouw tegen de woning			Redelijke staat: in het oostelijk deel vertoont de roofing oppervlakkige verwering en ligt deze algemeen fel gebold. De afvoeropening zit vrij hoog waardoor constant een grote hoeveelheid regenwater op het dak blijft staan. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 8)
Bitumineuze		Achterbouw aan de noordzijde			Goede staat: de roofing is niet zo lang geleden vernieuwd en vertoont geen gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 8)
Golfplaten		Overloop tussen keuken en badkamer	Vezelcement + pannen		Matige staat: Zowel de vezelcement als de polyester platen zijn bros geworden door verwering. De aansluiting tegen de gevel van de badkamer komt los. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 8)



Figuur 99. Nok boerenwoning, opname 21/05/2015. Er werd een extra DPC folie geplaatst onder de Boomse nokpannen.



Figuur 100. Nok stalvleugel. Opname 18/02/2015. Niet opgevoegde machinale nokpannen.

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING MATERIAAL	VORM	DIAGNOSE
Dakaansluitingen					
Nokken		Alle daken	Gecementeerde boomse nokpan		Goede staat: de gerecupereerde nokpannen van de woning vertonen slechts lichte verwering en ook de aanstrijkmortel is nog in goede staat. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 8)
		Stalling oostzijde			Matige toestand: op enkele plaatsen geen aanstrijkmortel aangebracht. Op andere plaatsen is deze weggevallen. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 9)
		Topgevelbeeïndiging			Goede staat: de randpannen van de stalling zijn iets over de gevel gelegd en aangestreken. De pannen vertonnen geen gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 9)
		Opgaand muurwerk			Goede staat: de aansluiting van het pannendak tegen de doordakse gevels van de woning werd uitgevoerd met een aanstrijkmortel. Dit is niet de meest duurzame methode, maar wel typisch voor de vroegere boerenwoningen en mits regelmatig onderhoud even goed waterdicht te houden. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 9)
		De dakvoet van de woning			Goede staat: de dakvoet van de woning werd aangepast zodat doorsijpelend regenwater op een correcte manier kan afvloeien. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 9)
		De dakvoet van de stalling			Redelijke staat: Op de stalling ligt de onderdakfolie onder de voetplank. Deze laatste is echter een slot tegen de muurplaat gelegd zodat doorsijpelend water ook hier niet meer weg kan. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 9)



Figuur 101. Boerenwoning: schouw 1



Figuur 102. Boerenwoning: schouw 2



Figuur 103. Schouw 2 onderdaks loopt de schouw niet door naar het gelijkvloers.

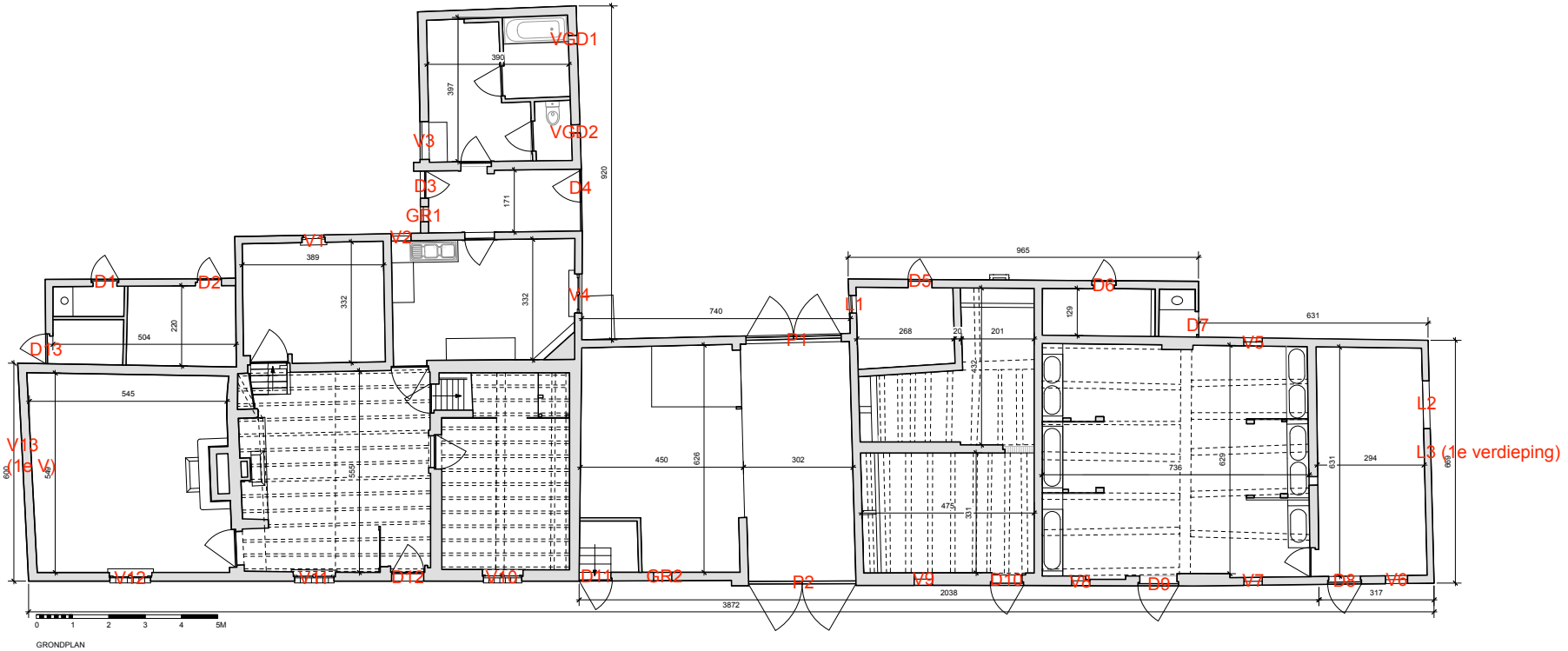


Figuur 104. Boerenwoning aanbouw: schouw 3



Figuur 105. Boerenwoning: hedendaagse verluchtingspijp

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING MATERIAAL	VORM	DIAGNOSE
Dakdoorbrekingen					
Dakkapel		Boerenwoning	Baksteenmetselwerk		Goede staat: De dakkapel werd volledig vernieuwd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
Schoorstenen		Boerenwoning	Schouw 1: Baksteenmetselwerk: wit geschilderd	Vierkant	Goede staat: Grondig hersteld en vernieuwd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10) Geïnventariseerd met een dubbelwandige inoxen buis i.f.v. latere aansluiting leuvense stoof.
			Schouw 2: baksteenmetselwerk: wit geschilderd	Vierkant	Goede staat: Grondig hersteld en bovendaks vernieuwd. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
		Op achterbouw tegen de woning	Schouw 3: baksteenmetselwerk	Vierkant	Matige toestand: de schouw werd afgebroken maar de opening dient nog afgedicht te worden. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
		Op de verste achterbouw	Schouw 4: vezelcement buis		Goede toestand: vertoont geen noemenswaardige gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
Verluchtingen		Boerenwoning: zuidelijk dakvlak	Originele 'duivenpan' voor de voormalige onderdakse duiventil		Goede toestand: vertoont geen noemenswaardige gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
		Boerenwoning: noordelijk dakvlak	Verluchtingspijp in kunststof		Goede toestand: vertoont geen noemenswaardige gebreken. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 10)
Regenwaterafvoer					
Regenwater		Platte daken	Pvc buis + afvoer		Matige toestand: Enkel aan de platte daken is een afvoer voorzien. De afvoer is in pvc en op zich in goede staat, maar kan vervangen worden door een duurzamer materiaal. De afvoer van het dak van de keuken mondt uit in een betonnen bovengrondse regenwaterput die fel verzakt is en daardoor kan overlopen tegen de muur. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp. 13)



Figuur 106. Grondplan hoeve Lootens met aanduiding benoeming buitenschrijnwerk

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING Materiaal	Vorm	DIAGNOSE
GEVELSLUITING					
Buitenschrijnwerk					
Schrijnwerk		Algemeen	Hout		Matige toestand: Op veel plaatsen is inrotting merkbaar en dus herstel nodig. Op enkele plaatsen is dit herstel zo ingrijpend dat vernieuwing nuttig is. In het verleden zijn reeds dikwijls herstellingen uitgevoerd. Het is aangeraden in functie van het gebruik van het gebouw, het schrijnwerk zoveel mogelijk te herstellen. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.15)
		Afwerking	Groene verflaag		Slechte toestand: Daarom is het aangeraden, in functie van het gebruik van het gebouw, het schrijnwerk zo veel mogelijk te herstellen. Na het uitvoeren van de nodive herstellingswerken zal het aangewezen zijn om alle buitenschrijnwerk van een nieuwe afwerkingslaag te voorzien. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.16)
		Beglazing	Enkel glas	Rechthoekig	In het meest westelijke raam is een ruit gebroken en algemeen komen op meerdere plaatsen de stopverfranden los. (Monumentenwacht rapport, 2015, pp.16)
Luiken	L1	Westgevel	Verticale houten planken: groen geschilderd	Rechthoekig	Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	L2	Oostgevel	Horizontale houten planken: groen geschilderd	Rechthoekig	Matige toestand: 2 planken ontbreken aan de rechterzijde
	L3	Oostgevel: 1e verdieping	Verticale houten planken: groen geschilderd	Vierkant	Onbekende toestand: Luik was moeilijk te inspecteren
Vensters	V1	Noordgevel	Kiepraam met groen geschilderd houten kader, enkel glas	Rechthoekig met 1 horizontale onderverdeling	Matige toestand
	V2			Vierkant	
	V4	Oostgevel	Bolkozijn witgeschilderd met kruisverdeling en tablet in boomse tegels	Rechthoekig	
	V5	Zuidgevel	Kiepraam met groen geschilderde houten kader en enkel glas.	Rechthoekig	
	V6				
	V7				
	V9		Bolkozijn witgeschilderd met sluitbalk met kruisverdeling en tablet in boomse tegels + enkel blank glas	Tegelformaat: 16 x 16 cm	
	V10			Rechthoekig	
	V11				
	V3	Westgevel	Kiepraam met bruin geschilderde houten kader en enkel glas.	Rechthoekig	
	V12				

Raamlintelen		Noordgevel	Hout: vermoedelijk eik	Rechthoekig	Redelijke toestand: Enkele houten lintelen van de kleine stalletjes achteraan buigen tamelijk fel door. Geen structureel gevaar.
		Zuidgevel			Goede toestand: de raamlintelen vertonen geen uiterlijke schade en zijn geschilderd
Deurlintelen		Stallen	Beton: ter vervanging	Rechthoekig	Goede toestand: recentere aanpassing
Deuren	D1	Noordgevel	Houten plaat: groen geschilderd	Rechthoekig	Matige toestand: Dit is een recentere en niet kwalitatieve invulling van de deur
	D2				
	D5		Verticale houten planken: groen geschilderd		Matige toestand: De deur is beschadigd en hangt uit het slot
	D6		Houten plaat: groen geschilderd		Matige toestand: Dit is een recentere en niet kwalitatieve invulling van de deur
	D4	Oostgevel	Houten plaat en plankendeur: groen geschilderd		Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	D8	Zuidgevel	Verticale houten planken: groen geschilderd		Redelijke toestand: Grendel defect
	D9				Redelijke toestand: Grendel ontbreekt
	D10				
	D11		Korfboogdeurtje in hout: bruin geschilderd		Redelijke toestand: Geen schade waar te nemen. (Voordeuren hadden een andere kleur)
	D12		Verticale houten planken: groen geschilderd		Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	D3	Westgevel	Verticale houten planken: groen geschilderd		Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	D13				
Deurdorpels		Boerenwoning	Blauwe hardsteen	Rechthoekig	Goede toestand: de dorpels vertonen slechts oppervlakkige verwering
Glasraam	GR1	Westgevel	Houten kader: groen geschilderd	Vierkant	Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	GR2	Zuidgevel		Rechthoekig	Matige toestand: glas ontbreekt
Verluchtingsglasdal	VGD1	Oostgevel	Transparant glas	Rechthoekig	Goede toestand: Geen directe schade waar te nemen
	VGD2				
Poorten met deur	P1	Noordgevel	Verticale houten planken: groen geschilderd	Vierkant	Matige toestand: Afgebroken stukken van de planken
	P2	Zuidgevel			Matige toestand: Afgebroken stukken van de planken onderaan de poort
Beglazing		Algemeen			Matige tostand: In het meest westelijke raam is een ruit gebroken en algemeen komen op meerdere plaatsen de stopverfranden los.



Figuur 107. Boerenwoning: deur D1



Figuur 108. Detail beslag D1



Figuur 109. Detail beslag D1



Figuur 110. Boerenwoning: deur D2



Figuur 111. Detail beslag D2



Figuur 112. Detail beslag D2



Figuur 113. Detail beslag D2



Figuur 114. Stalvleugel poort P1.



Figuur 115. Detail beslag P1



Figuur 116. Detail beslag P1



Figuur 117. Detail beslag P1



Figuur 118. Detail beslag P1



Figuur 119. Detail beslag P1



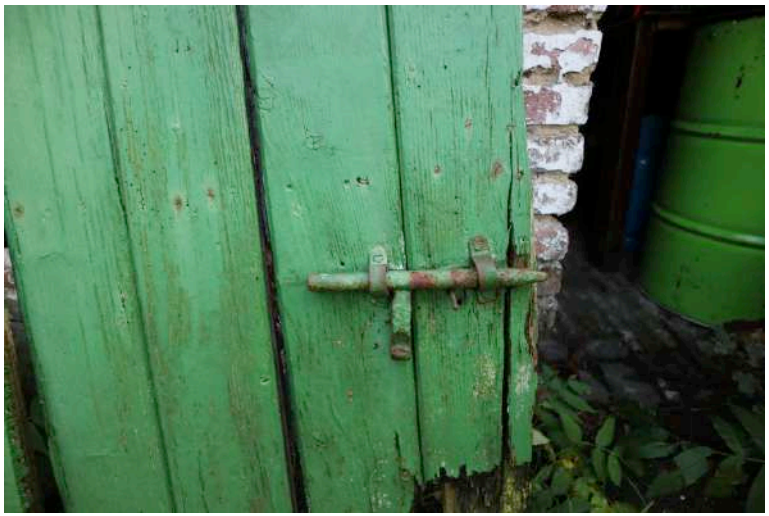
Figuur 120. Stallen: Luik L1 met beslag



Figuur 121. Stallen: deur D5



Figuur 122. Detail beslag D5



Figuur 123. Detail D5 beslag



Figuur 124. Stallen: deur D6



Figuur 125. Stallen: deur D7



Figuur 126. Stallen: venster V5



Figuur 127. Stallen: Luik L2



Figuur 128. Stallen: luik L3



Figuur 129. Stallen: venster V6.



Figuur 130. Stallen: deur D8



Figuur 131. Stallen: venster V7



Figuur 132. Stallen: deur D9



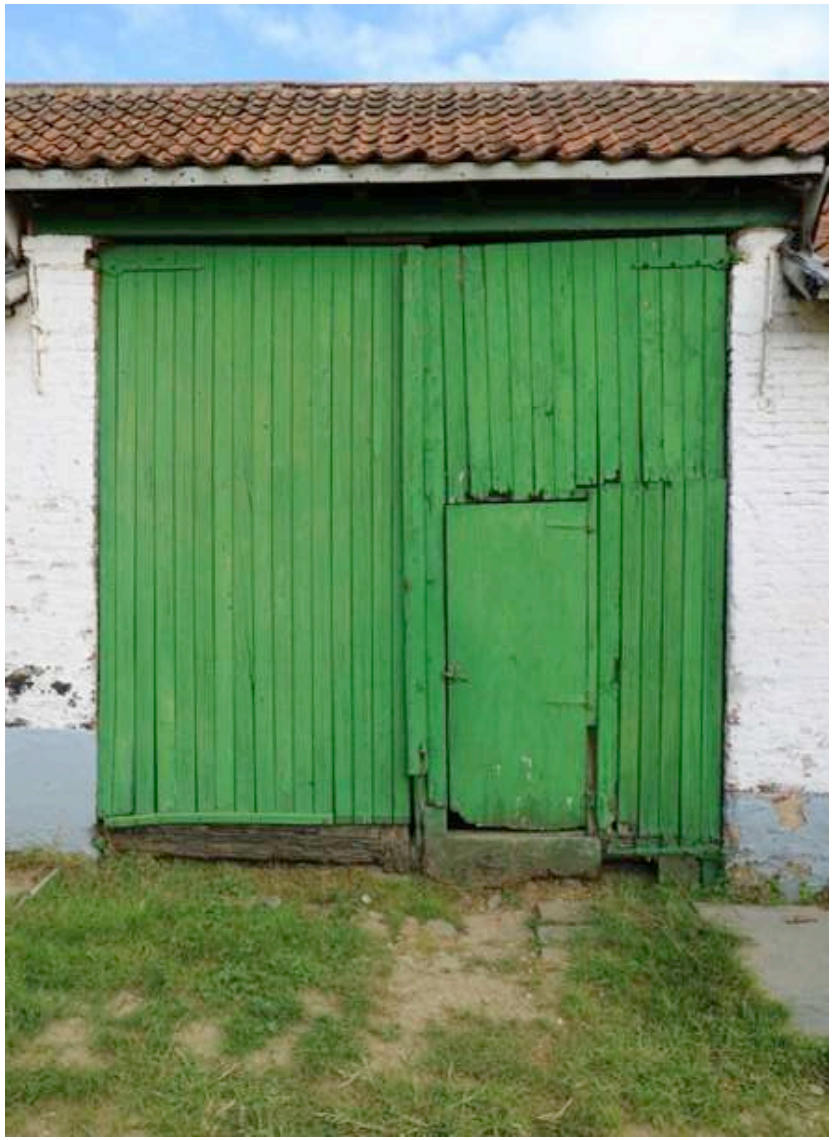
Figuur 133. Stallen: venster V8



Figuur 134. Stallen: D10



Figuur 135. stallen: venster V9



Figuur 136. Stallen: poort P2



Figuur 137. Detail P2 beslag



Figuur 138. Detail P2 beslag



Figuur 139. Stallen: GR2



Figuur 140. Stallen: deur D11



Figuur 141. Boerenwoning: deur D12



Figuur 142. Boerenwoning voorgevel venster V12. Opname 07/02/2015. Ingewerkt muuranker in bovenlinteel.



Figuur 143. Boerenwoning voorgevel venster V11. Opname 07/02/2015.



Figuur 144. Boerenwoning voorgevel venster V10. Opname 07/02/2015. Ingewerkt muuranker in bovenlinteel.



Figuur 145. Boerenwoning: venster V12 + V13



Figuur 146. Boerenwoning: deur D12



Figuur 147. Binnenzijde venster woonkamer (V11) Met sluitbalk..



Figuur 148. Boerenwoning: venster V1



Figuur 149. Boerenwoning: venster V2



Figuur 150. aanbouw GR1



Figuur 151. aanbouw: venster V3



Figuur 152. Aanbouw: VGD1/2



Figuur 153. Aanbouw: deur D4



Figuur 154. Aanbouw: venster V4



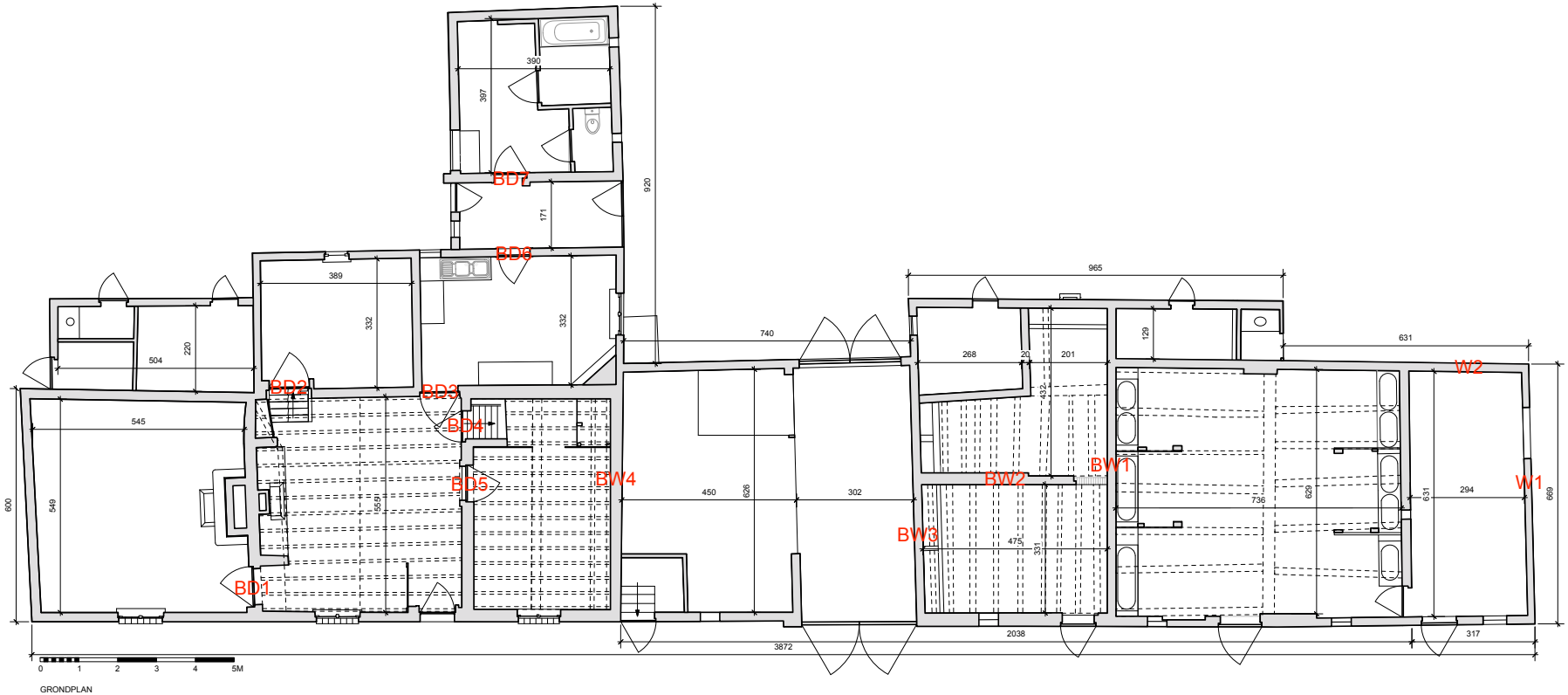
Figuur 155. Binnendeur BD6



Figuur 156. Binnendeur BD7



Figuur 157. Binnenvloerafwerking keuken en badkamer: gespikkelde tegels



Figuur 158. Grondplan met aanduiding van binnendeuren

ELEMENT	CODE	LOCATIE	BESCHRIJVING Materiaal	Vorm	DIAGNOSE
BINNENAFWERKING					
Vaste interieurafwerkingen					
Binnenpleisterwerken		Binnenwanden boerenwoning	Pleister	Ok en ruwe textuur	Goede toestand: geen directe schade waarneembaar
Binnenvloerafwerkingen		Woonkamer	Boomse tegels (rood)	Vierkant: 15 x 15 cm	Goede toestand: nog een afwerking aan te brengen
		Familiekamer	Beton		
		Slaapkamer	Boomse tegels (rood)	Vierkant: 16 x 16 cm	
		Pomphuis	Uitgewassen beton		
		Melkhuis	Uitgewassen beton		
		Keuken (latere aanbouw)	Tegels (beige met spikkels)	Vierkant: 30 x 30 cm	
		Badkamer, wc, ..	Tegels (beige met spikkels)	Vierkant: 20 x 20 cm	
		Voutekelder	Boomse tegels origineel	Vierkant: 13 x 13 cm	
		Opkamer	Boomse tegels nieuw	Vierkant: 13 x 13 cm	
		Stal 1	Bakstenen	Rechthoek: 17 x 8 (l x b)	
		Stal 2	Bakstenen	Rechthoek: 17 x 8 (l x b)	
		Stal 3	Beton		
		Doorrit	Beton		
		Kelder	Bakstenen	Rechthoek: x (l x b)	
		Aardappelkelder	Beton		
Binnendeuren en -ramen	BD1	Woonkamer naar familie kamer	Houten deur	Opgeklampte deur	
	BD2	Woonkamer naar opkamer	Houten deur	Opgeklampte deur	
	BD3	Woonkamer naar keuken	Houten deur	Opgeklampte deur	
	BD4	Woonkamer naar zoldertrap	Houten deur	Opgeklampte deur	
	BD5	Woonkamer naar slaapkamer	Houten deur	Opgeklampte deur	Goede toestand: recent gerestaureerd
			Deurlijst in baksteenmetselwerk (speklagen rood en zwart) Dorpel in zwart baksteenmetselwerk	Formaat: 7 x 3,5 x 14,5 cm Formaat: 13 x 3 x 2,5 cm	
	BD6	Keuken naar tussenruimte	Houten deur: recentere invulling	Rechthoek	Goede toestand: recentere invulling
	BD7	Tussenruimte naar de badkamer			
	BD8	Tussen stal 1 en 2	Houten		
Inbouwkast		Ter hoogte van T1	Hout		Goede toestand: recent gerestaureerd
Binnentrappen	T1	Trap naar de opkamer Trap naar de voutkelder	Hout		Goede toestand: recent gerestaureerd
	T2	Trap naar de eerste verdieping	Hout	Rechthoek	
Niskapel met beeldje			baksteenmetselwerk		Goede toestand
Plafonds stallen met takjes		Stal 2: koeienstal	Twijgen	Rond	Slechte toestand

Duiventil		Boerenhuis: eerste verdieping	Hout: regel - en stijlwerk beslagen met planken		Redelijke toestand: lichte aantasting door houtborende insecten.
Eén voederbak of drinkbak		Stal 1	Baksteenmetselwerk	142 x 86 x 60 (lxbxh) cm	Goede toestand: geen merkbare schade aan het baksteenmetselwerk
Drinkbakken oostzijde		Stal 2: koeienstal	Blauwe hardsteen	Rechthoekig	Goede toestand: geen merkbare schade
Voederbakken westzijde		Stal 2: koeienstal	Voederbak in blauwe hardsteen		Goede toestand: geen merkbare schade
			Zijvlakken in baksteenmetselwerk		Goede toestand: geen merkbare schade
Voederbakken		Stal 3	Voederbak in baksteenmetselwerk met afwerking in cementering		Goede toestand: geen merkbare schade
Hooiruif		Stal 3	Smeedijzer		Goede toestand
Metalen ketting		Stal 3	Smeedijzer		Goede toestand
Vast meubilair					
Leuvense stoof		Boerenwoning: woonkamer	/	Typische vorm	Goede toestand
Stenen wastafel		Boerenwoning: aanbouw		Gespikkelde gietvorm	Redelijke toestand: vertoont een scheur in de voorzijde
Bad		Aanbouw: badkamer	Ijzeren badkuip	Typische vorm	Goede toestand: recentere invulling



Figuur 159. Leuvense stoof in de woonkamer



Figuur 160. Aanbouw: spoelbak



Figuur 161. Aanbouw: badkamer



Figuur 162. Stal 2: voederbak in blauwe hardsteen



Figuur 163. Stal 3: bakstenen voederbak met hooiruif



Figuur 164. Voederbakken t.h.v. achtergevel paardenstal



Figuur 165. Aardappelkelder: trap



Figuur 166. Woonkamer zicht naar monumentale schouw.



Figuur 167. Detail van de moerbalk, opname van 15/01/2011.



Figuur 168. Binnenvloerafwerking woonkamer: Boomse tegels



Figuur 169. Binnenvloerafwerking opkamer vernieuwde Boomse tegels



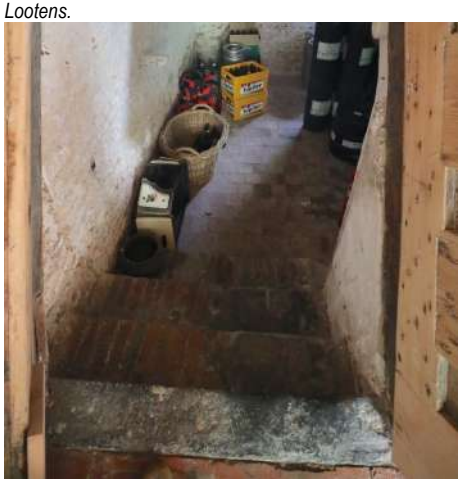
Figuur 170. Slaapkamer zicht richting woonkamer. Samengestelde moerbalk.



Figuur 171. Slaapkamer zicht naar achtergevel. Alkoof en zoldertrap. Schilderij Sint-Catharinakerk, lijnwaaddoek, Willy Bogaert, 1979. Achter het schilderij staat een houten kluis: een met zand gestabiliseerde kast van de familie Lootens.



Figuur 172. Binnenvloerafwerking slaapkamer: Boomse tegels



Figuur 173. Voutekelder met originele Boomse tegels en gemetselde trap.



Figuur 174. Stallen zicht naar achtergevel.



Figuur 175. Stallen trap naar ruimte tussen aardappelkelder en poorttravee.



Figuur 176. Stallen. Ruimte tussen aardappelkelder en poorttravee. Gecementeerde vloer.



Figuur 177. Aardappelkelder: gecementeerde vloer.



Figuur 178. Stal 1: bakstenen vloer



Figuur 181. Koeienstal, houten tussen schotten.



Figuur 179. Stal 2: bakstenen vloer



Figuur 180. Berging rechts naast koeienstal.



Figuur 182. Binnendeur BD1



Figuur 183. Inbouwkast woonkamer (broodkastje naast de schouw)



Figuur 184. Detail binnentrap T1



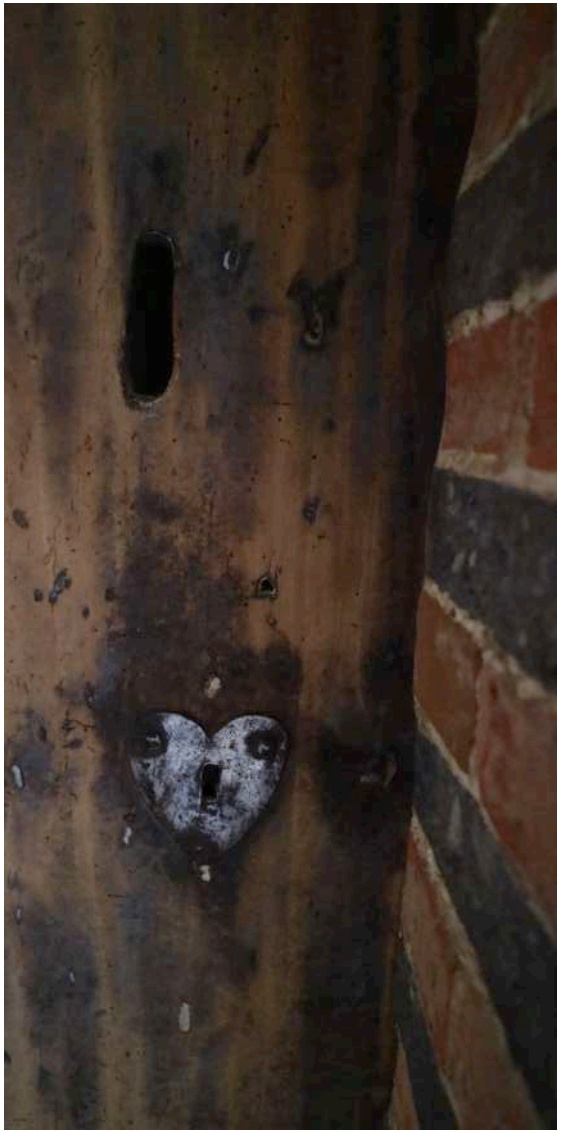
Figuur 185. Binnendeur BD2 kant woonkamer



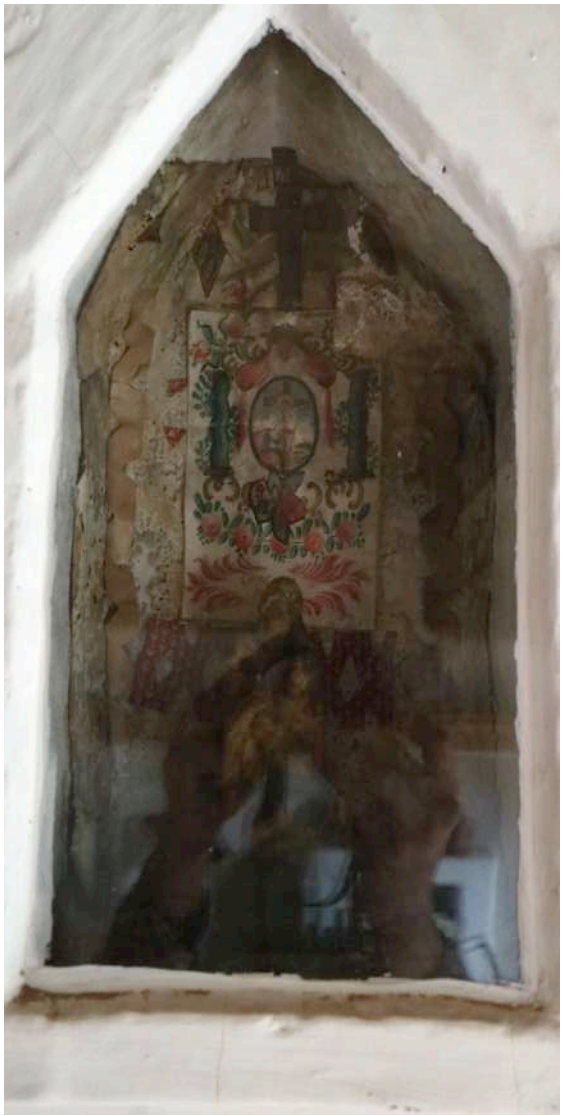
Figuur 186. Binnendeur BD2 kant opkamer



Figuur 187. Binnendeur BD5 naar de slaapkamer



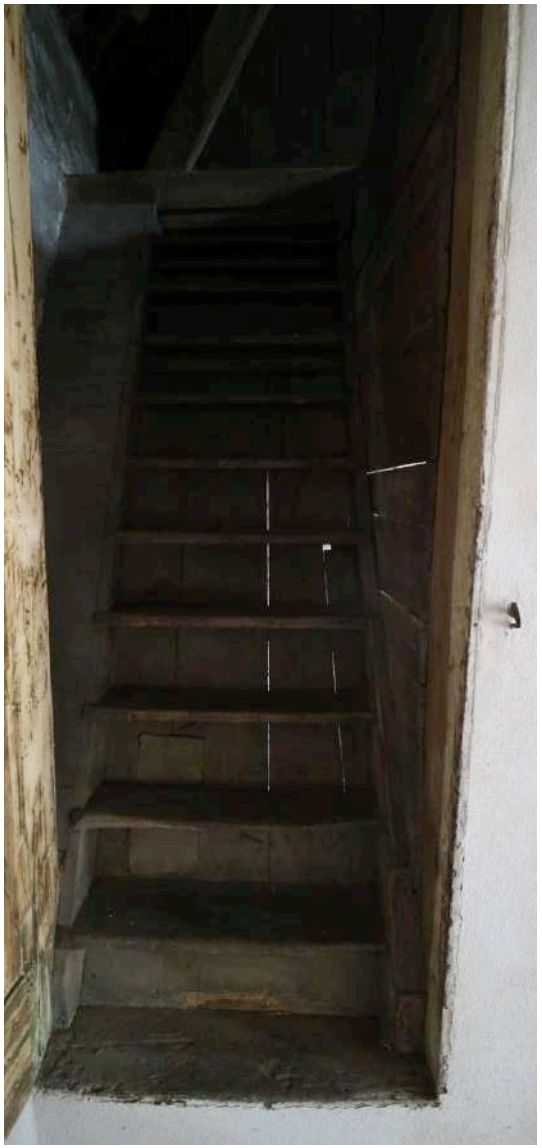
Figuur 188. Detail beslag BD5



Figuur 189. Nis boven BD5



Figuur 190. Binnendeur BD4 naar trap zolder



Figuur 191. Binnentrap T2



Figuur 192. Oude zekeringkast aanbouw

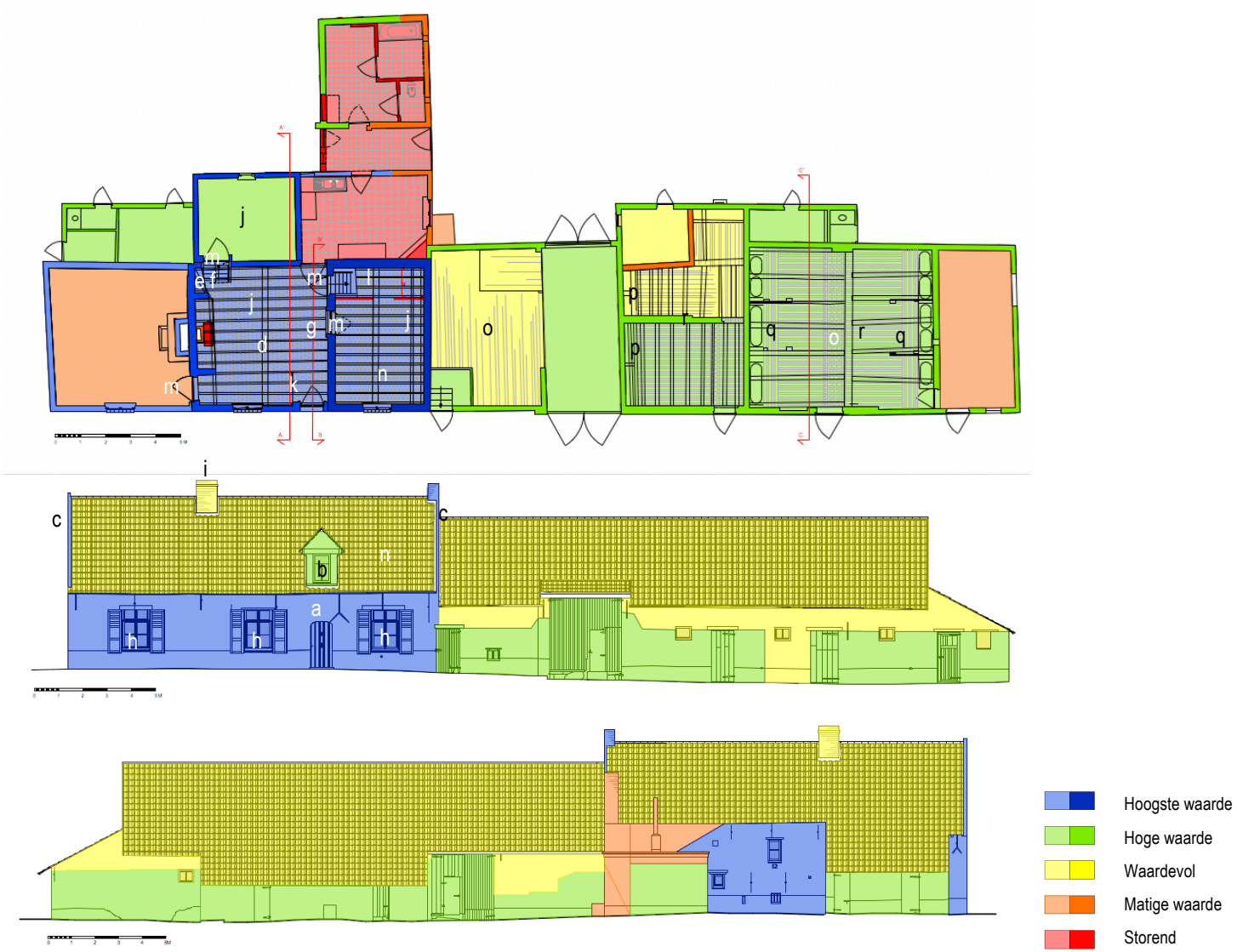


Figuur 193. Nieuwe tellerkast in de woonkamer



Figuur 194. Gasketel zolder boven familiekamer.

TECHNIEKEN
Elektriciteit
Nieuw elektrisch hoofdbord in boerenwoning.
Verwarming
Radiatoren in het boerenhuis op de gelijkvloerse en de eerste verdieping. Gaswandketel op zolder boven familiekamer. Boilers in keuken en badkamer.
Sanitair
Badkamer aanwezig in de aanbouw.



Figuur 195. Grondplan, voorgevel, achtergevels met waardestelling.

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4.1 HISTORISCHE WAARDE

Vroonstalledries 66 werd beschermd als monument (beschermingsbesluit van 07/10/1993) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische (in casu documentaire) waarde. *"Als een karakteristieke hoeve van het langgestrekte type waarschijnlijk opklimmend tot het einde van de 17de eeuw, met korfboogdeurtje (a), dakvenster boven de deur (b) en zijaandaken afgewerkt met muurvlechtingen (c). Als een voorbeeld van een goed bewaard interieur van een boerenhuis met in de vrij authentieke woonkamer behoud van eiken balken (d), broodkastje naast de schouw (e), kelderluik met trap naar de opkamer (f) en een gemetste binnendeuromlijsting met bekronend niskapelletje (g)."*[1]

Overige elementen zijn o.m.: de rechthoekige vensters met dorpels uit tegels en luiken (h), monumentale schouw (i), boomse tegelvloeren (j), de houten inkomsas (k), de alkoof met houten zoldertrap (l), houten binnendeuren (m), de houten scheidingswand op zolder (n), bakstenen stalvloeren en gewelven (o), bakstenen voederbakken (p), arduinen voederbakken en houten tussenschotten (q), het plafond van takken (r).

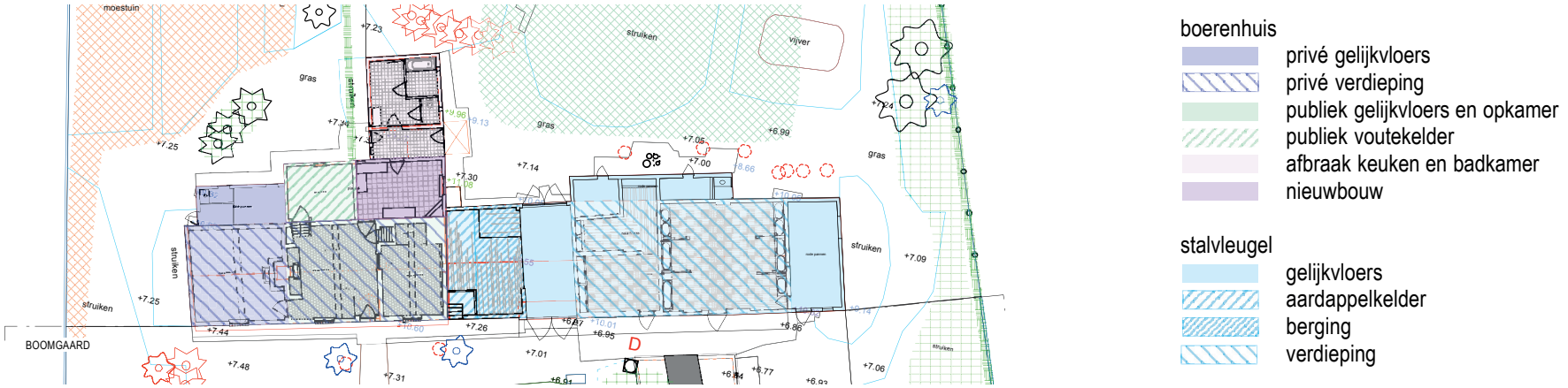
4.2 ARTISTIEKE WAARDE

Vroonstalledries 66 werd beschermd als dorpsgezicht (beschermingsbesluit van 07/10/1993) omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke (in casu beeldbepalende) waarde. *"Als enige in de dorpskom rondom de kerkdries nog bewaarde oude hoeve met typische bedrijfsgebouwen op het omringende erf, boerenhuis respectievelijk opklimmend tot de 16de en eind 17de eeuw. Als voorbeeld van twee fraaie herenhuizen in mooie beboomde tuin met bijgebouwen; gelegen naarst het hoevetje Vroonstalledries 66 en in de onmiddellijke nabijheid van de beschermde Vroonstalledries met kerk, dragen zij in grote mate bij tot het open karakter van het dorpsbeeld."*[2]

[1] Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, Beschermingsdossier DO000856, Woestijnegoedlaan 14, "Hoeve Dossche" (monument en dorpsgezicht); Vroonstalledries 66 (monument); Sint-Markoenstraat 18 en 28 (dorpsgezichten), advies KCML (1993).
[2] idem

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

5.1 BEHEERSVISIE



Figuur 196. Doelstellingenkaart Bressers.

Conservatie, restauratie en beheer van de verschillende elementen gebeurt steeds met respect voor de historische gelaagdheid en de aanwezige erfgoedwaarden zoals beschreven in dit beheersplan. Deze erfgoedelementen worden maximaal behouden en gerespecteerd, het voortbestaan hiervan wordt met andere woorden gegarandeerd. Deze erfgoedelementen vormen de cultuurhistorische dragers van de site en zullen dit in de toekomst ook blijven. De boerenwoning en de stallen zijn getuigen van verschillende ontwikkelingsfases die deze langevelhoeve heeft gekend.
De in dit beheerplan voorgestelde doelstellingen en maatregelen vertrekken steeds vanuit de intrinsieke erfgoedwaarden zoals deze in de vorige hoofdstukken beschreven werden. Op dergelijke wijze zal het hedendaags beheer geïntegreerd worden met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden. Daarbij zal er steeds gestreefd worden naar een opwaardering van het volledige perceel als waardevolle erfgoedsite, die beantwoordt aan zowel het bestendigen van de erfgoedwaarden als het optimaliseren van de plek. Alle ingrepen, zowel de eenmalige als de terugkerende zullen kaderen binnen de ruimere historische en ruimtelijke context en zullen rekening houden met de huidige bestemming.
In 2011 werden in samenspraak tussen de Dienst Monumentenzorg en Architectuur, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en Ruimte & Erfgoed en na plaatsbezoek de volgende randvoorwaarden voor het perceel bepaald:
"Bestaande bebouwing
De beschermde hoeve en schuur moeten integraal behouden blijven en worden gerestaureerd. De later toegevoegde constructies zonder erfgoedwaarde (volume achteraan de hoeve met plat dak + afdak in profielplaten + vrijstaande stal achter de hoeve(*)) kunnen gesloopt worden. De stal voor de hoeve kan gesloopt worden en vervangen worden door eenzelfde bouwvolume of gerestaureerd naar de oorspronkelijke staat, maar kan enkel voor een soortgelijke functie (berging, autostaanplaats) in aanmerking komen. De bestaande woning is volgens het algemeen bouwreglement een te beschermen eengezinswoning en mag niet worden opgedeeld naar een meergezinswoning . Een combinatie van een woonentiteit in de hoeve en aanpalende schuur met een op het monument afgestemde functie die de erfgoedwaarde behoudt of versterkt, is bespreekbaar. Een woonfunctie voorzien in de bestaande schuur en stallen is niet mogelijk. Bijkomende gevel- of dakopeningen om daglicht te voorzien in deze ruimtes is immers niet aanvaardbaar. Het interieur van het beschermde monument omvat als waardevolle te restaureren elementen in de hoeve: deuren, vloeren, schouwen, voutekamer, alkoof, kelderluik, deuromlijsting met niskapelletje, moer- en kinderbalken, enzovoort. In de schuur zijn naast de structurele elementen ook voederbakken, vloeren, enzovoort waardevolle elementen. Deze opsommingen zijn niet limitatief.

Nieuwe bebouwing

Gezien deze boomgaard samen met de hoeve deel uitmaken van het dorpsgezicht in de onmiddellijke omgeving van de beschermde Dries met kerk en in grote mate bijdragen aan het open karakter van het dorpsbeeld is er voor de hoeve geen enkele nieuwe bebouwing toegelaten (met uitzondering van bovenvermelde vervanging van de stal voor de hoeve). Achteraan is het wel mogelijkheden om een nieuwe sober, onderschikt volume op te trekken van maximaal 1 bouwlaag op min 4.00m van de achter perceelsgrens. Het is aangewezen dat de afsluitingen op de perceelsgrenzen worden hersteld naar hagen (meidoorn of haagbeuk of beukenhaag of gemende haag....) . Dit nieuwe volume moet zich integraal achter de hoeve bevinden en kan slechts ter plaatse van het bestaande volume met plat dak aansluiten op het beschermde monument. De architectuur hiervan mag niet historiserend zijn en wordt bij voorkeur als een uitgesproken hedendaagse architectuur ontworpen om zodoende duidelijk afleesbaar te zijn als een aan de site nieuw toegevoegd element. De site mag niet verkaveld worden. Ook een afsplitsing van grond ten voordele van de aanpalende percelen is niet aanvaardbaar."

Ingrepen in de landschappelijk delen en de oprichting van nieuwe bebouwing in achter- en voortuin maken geen deel uit van het huidige beheersplan.

De vzw Hoeve Lootens heeft tot doel de zorg voor landelijk en cultureel erfgoed, het uitdragen van de landelijke waarden en de creatie van ruimte voor sociale en voor culturele activiteiten. De vzw wil de maatschappelijke en culturele ontplooiingskansen van mensen bevorderen, hun verbondenheid versterken met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbaren ingevolge armoede en kansarmoede. De vzw neemt alle noodzakelijke initiatieven voor de instandhouding en restauratie van de Hoeve Lootens. Zij zal de nodige acties ondernemen die de verzameling van fondsen mogelijk maakt om de verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst na te komen en de conservatie en restauratie van de Hoeve Lootens te helpen realiseren. Het gebruik en de bestemming van de Hoeve Lootens zal steeds gebeuren in functie van de opdracht van de vzw. De vzw zal de Hoeve Lootens respecteren als gastvrij huis waar respectvol met mensen wordt omgegaan en waar het gezond verstand de cultuur van het huis uitmaakt. De vzw wil de authenticiteit van de Hoeve Lootens als monument en dorpsgezicht versterken door haar een open en levende bestemming te geven.
Dit kan door de hoeve een **op het publiek gerichte functie** te geven door o.m.:

- regelmatig zelf activiteiten te organiseren, laagdrempelig en toegankelijk voor het publiek, mits deze activiteiten kaderen in de doelstellingen van de vzw.
- de hoeve ter beschikking te stellen van organisaties, verenigingen, particulieren of bedrijven voor activiteiten die kaderen in de doelstellingen van de vzw.
- in te staan voor de restauratie en ontwikkeling van de Hoeve Lootens met bestemming landelijk en cultureel erfgoed, heemkunde en patrimonium voor sociaal-culturele initiatieven, in functie van de concretisering van de sociale opdracht van de vzw.

Verder wil de vzw andere verenigingen en initiatiefnemers betrekken bij en integreren in de werking van de vzw Hoeve Lootens.
Een deel van de Hoeve Lootens kan bestemd worden voor **bewoning** in functie van de organisatie van een permanentie voor de werking van de vzw.

In het **boerenhuis** zijn de ruimtes met de hoge erfgoedwaarden (woon-, slaap- en opkamer en de voutekelder) reeds gerestaureerd om ze tijdens evenementen open te kunnen stellen voor het publiek. De ruimtes met matige erfgoedwaarden (de familiekamer en aanpalende kamertjes aan de achtergevel en de zolders) zijn net groot genoeg voor de huisvesting van één gezin. Op termijn kan gekozen worden om alle kamers van het boerenhuis **privaat te maken**. De ruimtes met storende erfgoedwaarde (de huidige keuken en achterliggende badkamer) worden gesloopt. Gezien de sporen van een bakhuisje op deze plaats, en gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden, wordt voorgesteld om op de footprint van deze volumes een sobere aanbouw van één bouwlaag en plat dak op te richten.
De **stalvleugel** wil zijn huidige **publieke bestemming** met polyvalente ruimtes voor tentoonstellingen, vergaderingen en berging behouden. De waardevolste ruimtes zijn de paarden- en koeienstallen centraal in de vleugel. Om deze ruimtes vrij te kunnen maken voor publiek, dienen de flankerende ruimtes een bedienende functie te krijgen (bijvoorbeeld kitchenette, berging en sanitair). Het bestaande volume en de vorm van deze ruimtes blijft behouden. Op de zolder kunnen publiek toegankelijke ruimtes ingericht worden.
De hoeve en de tuinen errond vormen één ruimtelijk geheel, maar kunnen onafhankelijk van elkaar functioneren. Afhankelijk van de toekomstige bestemming van de hoeve kan de functie en het gebruik van beide al dan niet gecombineerd worden.

Ongeacht de functiewijzigingen moeten volgende randvoorwaarden gehandhaafd blijven:

- **De historische gelaagdheid van het monument wordt behouden.**
  De afzonderlijke erfgoedelementen dient men te consolideren en/of te restaureren zonder het geheel naar één bepaalde uniforme fase te willen terugbrengen.
- **Er wordt gestreefd naar de maximale conservatie van de oorspronkelijke materialen en vormen.**
  De consolidatie en restauratie van de elementen en materialen worden verkozen boven vervanging.
- **Alle ingrepen dienen te gebeuren met respect voor de vastgestelde erfgoedwaarden, alsook in functie van de uitwerking van een langetermijnvisie.**
  Alle ingrepen moeten zowel het erfgoed als de van toepassing zijnde reglementering (duurzaamheid, brandveiligheid, evacuatie, toegang voor andersvaliden...) respecteren. Het is wenselijk om de bestaande kwaliteiten te bewaren, alsook te streven naar de omkeerbaarheid van de te nemen interventies. Zowel exterieur als interieur kunnen nieuwe constructies opgericht worden, op voorwaarde dat deze met het bovenvermelde rekening houden.



Figuur 197. Zij- en achtergevel links.

5.2 BEHEERSDOELSTELLINGEN

Deze doelstellingen geven aan welke toestand men wenst te bereiken en op welke wijze. Ze worden verantwoord ten overstaan van de vastgestelde erfgoedwaarden van het monument.

De beheerdoelstellingen worden opgesplitst in een hoofd- en nevendoelstelling. De hoofddoelstelling is ten behoeve van het behoud, de verbetering of het herstel van de erfgoedwaarden.
De nevendoelstelling bevat beheeropties die niet noodzakelijk vereist zijn voor het behoud van de erfgoedwaarden, maar bevorderen de verwezenlijking van de hoofddoelstelling.

Hoofddoelstelling : ***Het behoud, de verbetering en het herstel van de artistieke en historische documentaire erfgoedwaarden.***

De hoogste prioriteit voor de Wondelgemse Hoeve Lootens is het consolideren, conserveren en/of restaureren van het monument. In eerste instantie worden het behoud en de opwaardering van de erfgoedwaarden van de hoeve aangepakt om verdere degradatie van het gebouw en aftakeling van de erfgoedwaarden tegen te gaan. Dit betreft voornamelijk de stabiliteitswerken, het hoogdringend herstel van de bedaking en de gevels en de consolidatie van het historisch schrijn- en glaswerk. Hierbij dient men extra aandacht te besteden aan de architecturaal kenmerkende bouwelementen die typerend zijn voor hoeves uit de Vlaamse Zandstreek (wit geschilderde bakstenen gevel op gecementeerde plint, rechthoekige vensters met dorpels uit tegels en luiken, korfboogdeurtje,..). Vernieuwingen van onherstelbare elementen zullen steeds gebeuren met maximaal respect voor de oorspronkelijke vorm en uitvoering van het element. Aanpassingen zijn toegelaten indien de visuele impact aanvaardbaar blijft.
Een andere prioriteit is de bescherming van de erfgoedwaarden, weerspiegeld in de vormgeving en ruimtelijke indeling van het karakteriserende interieur van de hoeve. Het betreft onder meer de bewaarde woonkamer met houten inkomsas, een eiken moerbalk op slof, een monumentale schouw en broodkastje, een kelderluik met trap naar de opkamer, de kaarsnissen, de beschilderde bakstenen deuromlijsting op neuten met een bekronend niskappelletje in mijterboogvorm, de alkoof onder de trap in de slaapkamer, de houten scheidingswand op de zolder, de takjes in het plafond van de koeienstal en de scheidingsschotten, de gemetselde en arduinen voederbakken.

Nevendoelstelling : ***Het erfgoed valoriseren, herbestemmen of in regel stellen met andere beleidsdoelstellingen of regelgevingen.***

Voor de duurzame instandhouding van het monument in het stadsgezicht moet men het behoud van de woonfuncties verzekeren door evoluties in functie van hedendaagse woonnormen mogelijk te maken. Verbouwingen of aanpassingen van de volumes onderscheiden zich van de originele opbouw en materialen, maar blijven altijd ondergeschikt aan het behoud en de opwaardering van de aanwezige erfgoedwaarden in het gebouw.
De zichtbare verbouwingen doorheen de tijd blijven behouden en worden geconsolideerd. De samenhang tussen de verschillende bouwfasen dient te worden geoptimaliseerd door ondersteunende ingrepen, gestoeld op zowel ambachtelijke als hedendaagse technieken. De uiteindelijke bestemming kan pas bepaald worden na de uitvoering van verdere vooronderzoeken en in overleg met alle bevoegde instanties.



Figuur 198. Zij- en achtergevel links. Opname 18/03/2015.

6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN EN BEHEERSMAATREGELEN

Dit hoofdstuk vormt de eindconclusie van het beheersplan en bevat concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken. Ze legt de verbinding tussen de gegevens over het erfgoed (hoofdstuk 1, 2, 3 en 4) en de geformuleerde visie en beheersdoelstellingen (hoofdstuk 5). Dezelfde indeling als hoofdstuk 3 'Inventarisatie Erfgoedelementen' werd overgenomen.
Daarnaast verwoordt en verantwoordt ze de keuze van de te nemen beheersmaatregelen. De beheersmaatregelen formuleren het concrete beheer in termen van hoe/wanneer en dit zowel voor de volledige perimeter van het beheersplan als voor de afzonderlijke erfgoedelementen. Ze beschrijft de betekeniswaarde van de voorgestelde beheersmaatregelen en schetst het toekomstige uitzicht van het onroerend erfgoed. Ze verantwoordt een mogelijke fasering (éénmalige en terugkerende maatregelen), rekening houdend met de budgettaire haalbaarheid, de uitvoeringstermijn en de noodzakelijke instandhoudingswerken.
Om de dringendheid van het probleem voldoende te kunnen inschatten werd er een niet bindende inschatting geplaatst, in de laatste kolom, wanneer het probleem dient te worden aangepakt.
(D = dringende ingreep noodzakelijk voor het vrijwaren van verval van erfgoedwaarden / KT = korte termijn / LT = lange termijn / DO = duurzaam onderhoud)
Een vrijstelling van een goedkeuring wordt voornamelijk gegeven aan maatregelen die vooral handelen over estethische ingrepen in functie van het onderhoud op korte termijn.
Een duiding van de maatregelen gebeurt aan de hand van een aantal uitgangspunten:

- Er dient steeds aangetoond worden dat de werken bijdragen tot het onderhouden, herstellen en herwaarderen van het authentiek karakter.
- Werken aan niet waardevolle elementen of werken die niet eigen zijn aan het gebouw zijn uitgesloten.
- De termen "autenthiek", "origineel" en "naar historisch model" verwijzen naar onmisbare elementen die bijdragen tot de erfgoedwaarde van de hoeve.
- Comfortwerken zijn niet betoelaagbaar tenzij het energiebesparende maatregelen betreft. De voorwaarde om dit te kunnen bewerkstelligen vereist dat de energiebesparende maatregelen vermeld worden in een onroerend erfgoed energieaudit, dat er specifieke technieken, materialen of toepassingen opgelegd worden in functie van de erfgoedwaarden en dat deze specifieke meerkosten met zich meebrengen. Deze energieaudit is gebonden aan specifieke voorwaarden die voorafgaand met de erfgoedconsulent dienen besprioken te worden.

Specifieke aandachtspunten:

- De restauratie van het gevelmetselwerk gebeurt met dezelfde bakstenen als de omliggende authentieke stenen (formaat, kleur, eigenschappen). Indien bepaalde delen opnieuw gemetst dienen te worden naar aanleiding van een reconstructie of omwille van stabiliteitsredenen, worden zoveel mogelijk authentieke gezonde stenen gecupereerd en herbruikt.
- Voor een optimaal behoud van het gevelmetselwerk is het belangrijk dat het voegwerk in goede staat is. Het uithalen van het voegwerk dient voorzichtig te gebeuren: de randen van de baksteen mogen niet beschadigd worden. Het nieuwe voegwerk wordt uitgevoerd conform het authentieke voegwerk met een gepaste voegmortel in een kalk-of bastaardmortel.
- Aan de voorgevels kan geen buitenisolatie geplaatst worden.
- Voorafgaand aan de restauratie van het buitenschrijnwerk dient men volgende afweging te maken: behoud en herstel of vervangen?
  Voor schrijnwerk met een hoge historische waarde (heel zeldzaam of authentiek schrijnwerk) gaat de voorkeur altijd uit naar materieel behoud. Indien het nog hersteld kan worden, dan is vervangen geen optie. Voor schrijnwerk met een neutrale, lage of zonder historische waarde is de herstelbaarheid bepalend. Is het niet meer herstelbaar, dan rest slechts vervanging.

De lijst met duidingen en specifieke aandachtspunten is niet – limitatief. Specifieke en gedetailleerde duidingen kunnen bekomen worden bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

ONDERBOUW	MAATREGELEN	ÉÉNMALIG	TERUG-KEREND	VRIJSTELLING TOELATING	TERMIJN
Algemeen					
Opstijgend vocht	Behandeling tegen opstijgend vocht	x			LT
Stabileitswerken	Dringende stabiliteitswerken om de instandhouding te verzekeren (o.m. schoringswerken)		x		LT
Vooronderzoek	Vooronderzoek en monitoring scheuren en barsten (d.m.v.plaatsen scheurmeters)		x	x	KT
Energie	Energiebesparende maatregelen	x	x		LT
Ondergrondse leidingen					
Riolering	Nazicht van de riolering		x	x	KT
	Herstel of vernieuwen van bestaande rioleringen en aanpassing aan actuele normen en reglementeringen (bvb. gescheiden afvoer)		x		LT
Structuurelementen					
Funderingen	Herstel van bestaande funderingen	x			LT
	Nazicht van de funderingen		x		KT

BOVENBOUW	MAATREGELEN	ÉÉNMALIG	TERUG-KEREND	VRIJSTELLING TOELATING	TERMIJN
Algemeen					
Stabiliteitswerken	Maatregelen in functie van de stabiliteit		x		KT
	Vocht - en zoutanalyse voor en na de werken	x			KT
	Vooronderzoek en monitoring van scheuren en barsten (d.m.v. plaatsen scheurmeters)		x	x	D
Energie	Energiebesparende maatregelen		x		DO
Gevelmetselwerk					
Algemeen	Nazicht en herstel waar nodig		x		KT
	Ontmossen gevels		x		KT
	Reiniging gevels	x			KT
	Verwijderen van begroeiing			x	KT
	Restauratie gevelmetselwerk (geërodeerde materialen herstellen of vernieuwen, inbinden van scheuren, heropmetselene en hervoegen) (inclusief het verwijderen van niet originele elementen)	x			LT
Muurankers	Onderhoudsschilderwerken		x		KT
Diefijzers	Onderhoudsschilderwerken		x		KT
Afwerkingslagen					
Buitenschilderwerken	Onderhoudsschilderwerken		x		KT
Buitenbevloering	Onderhouds - en herstelwerken aan de vloer bestaande uit Boomse tegels en betontegels		x		KT
Structuurelementen					
Algemeen	Herstel van de structuurelementen zoals de balkenlagen, binnenmuren en binnentrappen		x		KT
Gewelven	Restauratie metselwerk (geërodeerde materialen herstellen of vernieuwen, inbinden van scheuren, heropmetselene en hervoegen) (inclusief het verwijderen van niet originele elementen)	x			LT
Houtbehandeling	Preventief - curatieve behandeling tegen houtborende insecten		x		KT

DAKWERKEN	MAATREGELEN	ÉÉNMALIG	TERUG-KEREND	VRIJSTELLING TOELATING	TERMIJN
Kapconstructie					
Houten hoofdstructuur	Restauratie kapconstructie	x			LT
	Preventief - curatieve behandeling tegen houtborende insecten		x		KT
Energie - efficiëntie	Energiebesparende maatregelen		x		DO
Dakbedekking					
Algemeen	Ontmossen		x		DO
	Restauratie / reconstructie originele dakbedekking en/ of dakaansluitingen	x			LT
Dakaansluitingen					
Algemeen	Voorlopig dichten van lekken in goten, in dak en t.h.v. slechte aansluitingen.		x		DO
	Vernieuwen van de aansluitingen		x		KT
Dakdoorbreking					
Schoorsteen	Herstel en onderhoud aan de schoorstenen (onder - en bovendaks)		x		LT
Dakwaterafvoer					
Algemeen	Regelmatig nazicht en reinigen van de goten, afvoeren en dakbedekking		x	x	DO
Dakgoot	Installatie van een hanggoot	x			KT
	Vernieuwen goten en/ of afvoerbuizen (met koper of zink)				KT
Dakranden en kroonlijsten					
Kroonlijst	Herschilderen waardevolle kroonlijst (met producten en kleuren zoals in origineel model)		x	x	KT

GEVELSLUITING	MAATREGELEN	ÉÉNMALIG	TERUG-KEREND	VRIJSTELLING TOELATING	TERMIJN
Buitenschrijnwerk					
Algemeen	Preventief - curatieve behandeling tegen houtborende insecten		x		LT
	Restauratie authentiek buitenschrijnwerk	x			LT
	Reconstructie van historisch buitenschrijnwerk (inclusief verwijderen van niet originele elementen)	x			LT
	Vocht - en zoutanalyse voor en na de werken	x			KT
	Energiebesparende maatregelen	x			DO
	Nazicht en herstel deursloten		x	x	KT
	Onderhoud waardevol buitenschrijnwerk (kleine herstellingen - herstellingen kitwerken en gevelaansluitingen)		x		LT
	Wind - en waterdicht maken van waardevolle raam - en deuropeningen		x		KT
	Schilderen waardevol buitenschrijnwerk (met dezelfde producten en kleuren zoals origineel model)		x	x	KT

BINNENAFWERKING	MAATREGELEN	ÉÉNMALIG	TERUG-KEREND	VRIJSTELLING TOELATING	TERMIJN
Vaste interieurafwerkingen					
Algemeen	Vocht-en zoutanalyse voor en na de werken		x		KT
	Energiebesparende maatregelen		x		DO
	Herstel vloerafwerkingen	x			LT
	Herstel vaste plafond – en wandafwerkingen (o.m. bestaande bepleistering en schilderwerk)	x			LT
	Herstel vaste interieurafwerking door een gespecialiseerd restorateur		x		LT
	Herstellen binnenschrijnwerk en trappen (inclusief hang - en sluitwerk)		x		KT
	Nazicht en onderhoud van vaste binnenafwerkingen		x	x	KT
	Onderhoud houten binnenschrijnwerk en trappen (kleine houtherstellingen – herstellen kitwerken en aansluitingen)		x		KT
	Schilderwerken (met dezelfde producten en kleuren zoals origineel model)		x	x	KT
	Structureel herstel vast binnenmeubilair	x			LT

7. WIJZE VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

7.1 VOORONDERZOEKEN

Fasering:	Eénmalige evaluatie
Beschrijving:	De inhoud, reikwijdte en noodzakelijkheid van vooronderzoeken zal besproken worden met het agentschap Onroerend Erfgoed. De richtlijnen van het agentschap worden verwerkt in het vooronderzoeksdossier en een aanvraag tot onderzoekspremie wordt ingediend. Tijdens de uitvoering van de onderzoeken, zal Onroerend Erfgoed tevens uitgenodigd worden op alle vergaderingen om de voortgang van de onderzoeken te bekijken en te evalueren en de conformiteit van de maatregelen met de beheersdoelstellingen na te gaan. Indien onvoorziene omstandigheden zich voordoen of de beheersmaatregelen bijgestuurd moeten worden, zal steeds tijdig advies ingewonnen worden bij het agentschap. Na het beëindigen van de onderzoeken, wordt het **onderzoeksrapport,** opgemaakt door de uitvoerder, ter goedkeuring voorgelegd aan het agentschap.
Specifiek:	In het bijzonder wordt gedacht aan een beperkt vooronderzoek van de fundering. Verder wordt het plaatsen van scheurmeters eveneens aangeraden om dergelijke situatie te kunnen opvolgen.

7.2 RESTAURATIEWERKEN

Fasering:	Eénmalige evaluatie
Beschrijving:	Na de goedkeuring van het beheersplan kunnen restauratiedossiers, met eenmalige werken, opgemaakt worden en voor advies ingediend worden bij het agentschap Onroerend Erfgoed. De werken zullen gefaseerd opgestart worden in volgorde van prioriteit zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk. De richtlijnen van het agentschap worden verwerkt in de restauratiedossiers en een aanvraag tot erfgoedpremie wordt ingediend. Na de goedkeuring van het dossier en de erfgoedpremie worden de werken aanbesteed en uitgevoerd. Bij dringende maatregelen is een jaarlijkse rapportering van toepassing terwijl werkzaamheden in uitvoering of gepland (bvb het restauratiedossier) een 6 maandelijkse rapportering vereisen. Wanneer bepaalde gebouwdelen in goede staat zijn vraagt dit een zesjaarlijkse rapportering. De coördinatie en afstemming tussen de verschillende restauratiefasen wordt gewaarborgd via de **stuurgroep**. Deze stuurgroep bestaat minstens uit de bouwheer en de architect. De stuurgroep heeft de verantwoordelijkheid regelmatig (minstens 1 x per jaar) samen te komen met de vertegenwoordigers van alle betrokken partijen. Ze zal tevens instaan voor de voortgangsrapportage over de uitgevoerde werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van de werken zal Onroerend Erfgoed tevens op regelmatige tijdstippen uitgenodigd worden op de werfvergaderingen om de voortgang van de werken te bekijken en te evalueren en de conformiteit van de maatregelen met de beheersdoelstellingen na te gaan. Indien onvoorziene omstandigheden zich voordoen of de beheersmaatregelen bijgestuurd moeten worden, zal steeds tijdig advies ingewonnen worden bij het agentschap. Na het beëindigen van de werken (ten laatste 6 maanden na de afronding), wordt door de ontwerper een kopie van het **restauratierapport** overhandigd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, met daarin alle documenten die het agentschap nodig heeft om de uitgevoerde maatregelen te beoordelen: de aard van de werkzaamheden, plaats waar ze werden uitgevoerd, de datum en het resultaat. De rapporten zullen van foto's worden voorzien. Alvorens te starten met de restauratiewerken wordt steeds navraag gedaan bij het agentschap of begeleiding door een archeoloog vereist is.
Specifiek:	Gezien de algemene goede toestand van het interieur van het boerenhuis zijn geen grote restauratiewerken nodig met uitzondering van de familiekamer en de eerste verdieping. Voor de stallen zijn grote restauratiewerken wel van toepassing met uitzondering van het dak aangezien dit in 2007 vernieuwd werd. Het buitenschrijnwerk dient voor zowel het boerenhuis als de stallen grondig gerestaureerd te worden.

7.3 ONDERHOUD EN BEHEER

Fasering:	Terugkerende evaluatie
Beschrijving:	Naast de geplande restauratiewerken zullen in de nabije toekomst ongetwijfeld onderhoudswerken noodzakelijk zijn aan de verschillende erfgoedelementen. Voor de evaluatie en het onderhoud van de waardevolle elementen wordt een **beheersstructuur** opgericht waarin alle beheerders van de site in worden vertegenwoordigd. De beheersstructuur zal het eigenlijke beheer begeleiden, het beheersplan opvolgen en structureel overleg op gang brengen. Vanaf de goedkeuring van het beheersplan wordt best een onderhoudslogboek bijgehouden van de werken doorheen de 24 jarige looptijd van het beheersplan. Dit onderhoudslogboek omvat: • Een toestandsrapport als 'nulmeting' (H3 van dit beheersplan) • Bijkomende toestandsrapporten om de zes jaar • Een overzicht van de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken die de voorbije zes jaar uitgevoerd zijn (in tabelvorm). Volgende gegevens worden hierbij vermeld: datum, aard van de werkzaamheden, verwijzing naar het beheersplan, plaats waar ze werden uitgevoerd, factuur (indien van toepassing) en het resultaat De beheersstructuur staat in voor de zesjaarlijkse terugkoppeling over het beheer van de site. In het kader van deze **zesjaarlijkse evaluatie** wordt op initiatief van de beheersstructuur een plaatsbezoek georganiseerd. Het agentschap Onroerend Erfgoed wordt per gewoon schrijven voor het plaatsbezoek uitgenodigd. De onderhoudswerkzaamheden van de voorbije 6 jaar worden overlopen en de resultaten geëvalueerd. Tevens worden de nodige onderhoudswerken voor de komende zes jaar bepaald in een toestandsrapport. Er dient dus een toestandsrapport opgemaakt te worden in 2026, 2032, 2038 en 2044 voor de volgende elementen: • Dak (dakbedekking, dakaansluiting en dakdoorbrekingen zoals de schoorsteen) • Dakwaterafvoer (hemelwaterafvoer: goten, afvoerpijpen en hun onderdelen, eventuele relevante zaken in verband met riolering, drainage) • Kapconstructie en zolder (dakstructuur en aanverwante zaken) draagstructuur en overspanning (dragende structuren, buiten- en binnenmuren, kolommen, gewelven, vloeren, moer- en kinderbalken, fundering, balkon, luifels, borstwering, spitsboogramen…) • Draagstructuur en overspanning (dragende structuren, buiten- en binnenmuren, gewelven, vloeren, moer- en kinderbalken, fundering, • Schrijnwerk en beglazing (buitenschrijnwerk zoals ramen, deuren, luiken, kroonlijsten, boordplanken, maar ook beglazing, hang- en sluitwerk en binnenschrijnwerk voor beschermde monumenten) • afwerking gevels (metselwerk, voegwerk, bepleistering, betegeling, diefijzers, roosters, ornamenten) • Afwerking en inrichting (vloer-, wand- en plafondafwerking en aanverwanten zoals diefijzers, roosters, ornamenten, vast meubilair, los meubilair)

	Per aanwezig element geeft de eigenaar hierbij enkele foto's en beschrijft hij/zij de toestand en het eventuele probleem ervan. Uit de beschrijving moet duidelijk afleidbaar zijn welke onderhoudswerken nodig zijn. Bijvoorbeeld: de dakbedekking bestaat uit pannen, enkele pannen liggen los, de aansluiting met de dakkapel is los, de verf op de houten ramen bladdert af. Voor meer informatie over het onderhoudslogboek zie https://onroerenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek De beheersstructuur staat in voor de opmaak van het verslag van het plaatsbezoek. Het verslag omvat de evaluatie van de beheersdoelstellingen en wordt indien nodig aangevuld met een fotoreportage. Verder zal er niet nagelaten worden om op regelmatige basis een verslag door **Monumentenwacht** te laten opmaken voor de hoeve, namelijk boerenhuis en stallen. Op basis van deze regelmatige inspecties maken de gespecialiseerde Monumentenwachters een overzichtelijk rapport op, waarin de specifieke problemen en eventuele onderhoudstips opgenomen zijn. Dit rapport wordt overgemaakt aan de eigenaar (en de gebruiker) van het goed. Dringende opmerkingen worden door de eigenaar steeds gerapporteerd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. De inspectierapporten zullen telkens worden toegevoegd als bijlage aan het beheersplan en door de eigenaar in hun archief worden bewaard.
Specifiek:	De onderhoudswerken impliceren de onderhoudsschilderwerken aan de gevels van de hoeve. Daarnaast dienen eveneens onderhoudswerken te gebeuren aan de muurankers, de buitenbevloering en het buitenschrijnwerk van de hoeve.

8. BIJLAGEN

Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	*Zie hoofdstuk 1 p10*
Lijst van geplande werkzaamheden	*Zie hoofdstuk 6.*
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	*Zie hoofdstuk 6.*
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	*Niet van toepassing*
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	*Niet van toepassing*
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	*Niet van toepassing*
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	*Niet van toepassing*
Lijst van cultuurgoederen	*Niet van toepassing*
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	*Niet van toepassing*
Bibliografie	*Bijlage 1*
Afspraak omtrent de afbakening	*Bijlage 2*