

ERF GOED EN VISIE

architectuur- en
adviesbureau voor
erfgoedprojecten



BEHEERSPLAN

Het Boshuisje in Zoerselbos versie 20.12.2021

Het Boshuisje
Boshuisweg zonder nummer . 2980 Zoersel
Bescherminingsbesluit KB 22.01.1981 (ID: 1566)

Opdrachtgever

IMMO IGS BV
Patrick Sels
Vispluk 15 . 2290 Vorselaar

Opgemaakt door

Erfgoed en Visie bv
Frankrijklei 166 . 2000 Antwerpen

Colofon

Architectenbureau : Erfgoed en Visie bv

Boswachterwoning . Lierselei 84 . B-2390 Malle
Nationale Bank . Frankrijklei 166 . B-2000 Antwerpen
Telefoon : +32 (0)3 309 09 93
E-mail : architecten@erfgoed-en-visie.be
Website : www.erfgoed-en-visie.be

Projectverantwoordelijke : Edith Vermeiren
Projectmedewerker : Silke Hubrechtsen

Landschapsbureau : Landmax bvba

Everdongenlaan 15 . B-2300 Turnhout
Telefoon : +32 (0)14 26 25 00
E-mail : info@landmax.be
Website : www.landmax.be

Projectverantwoordelijke : Corinne Deffontaine

Geldigheid beheersplan : 2022 tot 2046

Kaftillustratie :

Bovenaan: "Westelijke voorgevel van het Boshuisje"
Midden : "Zicht op de Boshuisweg, richting zuiden"
Onder: "Het terras, richting westen"

© Erfgoed en Visie bv

Alle afbeeldingen zijn eigendom van Erfgoed en Visie bv, tenzij anders vermeld. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUD

1.	SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN	7
1.1.	DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN	7
1.2.	IDENTIFICATIE	9
1.3.	AFBAKENING EN EIGENDOM	11
2.	HISTORISCHE NOTA	13
2.1.	HISTORISCHE SCHETS VAN HET ZOERSELBOS	13
2.1.1.	DOMEIN IN HET BEZIT VAN DE SINT-BERNARDUSABDIJ (HEMIKSEM)	13
2.1.2.	DOMEIN IN HET BEZIT VAN DE STAAT EN VENNOOTSCHAP	15
2.2.	HISTORISCHE SCHETS VAN HET BOSHUISJE	18
2.3.	TPOLOGIE VAN DE LANGGEVELHOEVE	22
2.4.	DE AFWERKING VAN DE HOEVES IN ZOERSEL	23
2.5.	HISTORISCHE GEBRUIK VAN HET ERF	24
3.	INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN	25
3.1.	RUIMTELIJKE CONTEXT	25
3.2.	INVENTARIS	26
3.2.1.	PERCEEL	26
3.2.2.	BOUWKUNDIG LUIK	27
3.2.3.	LANDSCHAPPELIJK LUIK	38
3.3.	DIAGNOSE	42
3.3.1.	BOSHUISJE	43
3.3.2.	BIJGEBOUWEN	61
3.3.3.	TERRAS	63

4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	65
4.1.	BOUWKUNDIG DEEL	65
4.1.1.	HISTORISCHE ERFGOEDWAARDE	65
4.1.2.	ARCHITECTURALE ERFGOEDWAARDE	65
4.1.3.	WAARDESTELLING AAN DE HAND VAN HET BURRA-CHARTER	66
4.2.	LANDSCHAPPELIJK DEEL	70
5.	VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER	75
5.1.	VISIE	75
5.2.	BEHEERSDOELSTELLINGEN	75
6.	OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELEN	77
6.1.	ALGEMEEN	77
6.2.	DUURZAAMHEID EN COMFORT	78
6.3.	VOORONDERZOEKEN	78
6.4.	MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE EVOLUERENDE WETGEVING	78
6.5.	MONUMENTENWACHT	78
6.6.	EENMALIGE WERKEN	79
6.6.1.	STRUCTUUR	79
6.6.2.	EXTERIEUR	80
6.6.3.	OMGEVING	83
6.6.4.	LANDSCHAPPELIJK	84
6.6.5.	SAMENVATTENDE TABELLEN	84
6.7.	WEDERKERENDE WERKEN	85
6.7.1.	STRUCTUUR	85

6.7.2.	EXTERIEUR	86
6.7.3.	OMGEVING	88
6.7.4.	LANDSCHAPPELIJK	88
6.7.5.	SAMENVATTENDE TABELLEN	88
7.	VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE	89
8.	BIJLAGEN	90

1. SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN

1
2

Afb. 1. Zicht op de
voorgevel van het Boshuisje.

Afb. 2. Zicht op de
achtergevel van het Boshuisje.

1.1. DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN

Dit beheersplan wordt opgemaakt voor het Boshuisje, gelegen aan de Boshuisweg te Zoersel. Dit gebouw bevindt zich in het Zoerselbos dat als cultuurhistorisch landschap is beschermd, waardoor de site aanspraak kan maken op erfgoedpremies. De eigenaar van het perceel beoogt door middel van (restaurant)werken een maximaal behoud van de authenticiteit en pittoreske karakteristieken van het exterieur van het gebouw dat op heden een functie als restaurant vervult.

Hoewel het boshuisje zich in het beschermd cultuurhistorisch landschap bevindt, vormt het boshuisje een op zichzelfstaand geheel binnen de perimeter van de bescherming. Daarenboven is het gebouw ook als afzonderlijk object vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Doordat het studieobject een op zichzelfstaand geheel is, kan een apart beheersplan worden opgemaakt.

Het beheersplan moet een ondersteunend instrument zijn voor het duurzaam behoud en beheer van het Boshuisje. Het resulteert in een duidelijke langetermijnsvisie waarin het duurzaam behoud, beheer en onderhoud van de site voor de komende 24 jaar beschreven staat. Deze toekomstvisie gaat uit van de bewaring of de versterking van de erfgoedwaarden van zowel het gebouw als het beschermde cultuurhistorisch landschap. Het plan beschrijft concrete werken, maatregelen en handelingen die de erfgoedwaarden en kenmerken van de site in stand houden, verbeteren of herstellen.

Het beheersplan vormt ten slotte ook de basis voor een 'onderhoudsplan' voor de eigenaar waarin al het regelmatige onderhoud aan het Boshuisje wordt opgesomd.



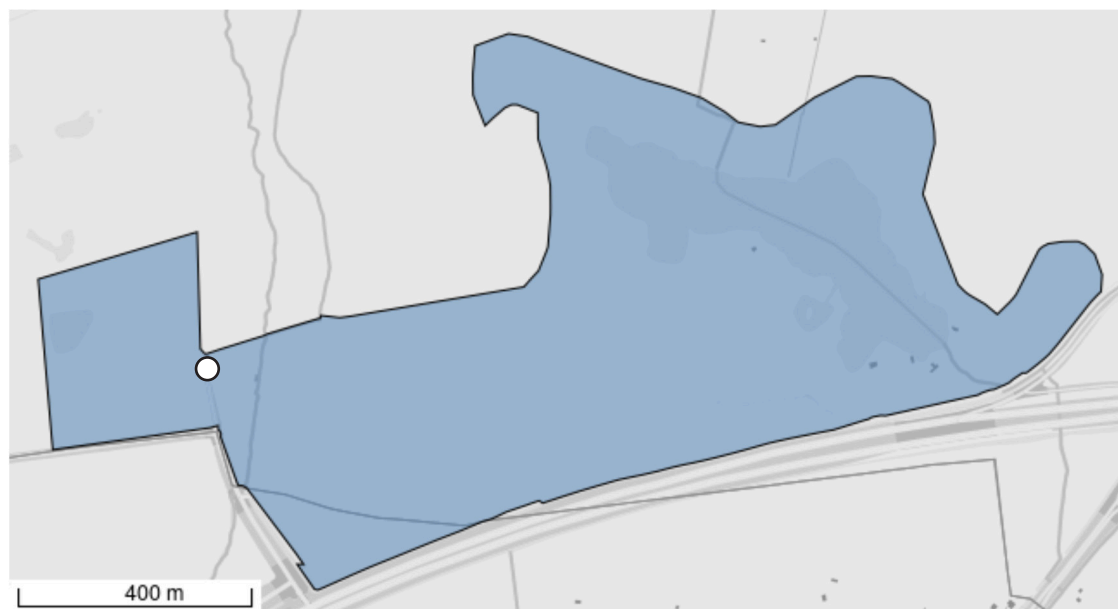
3	4
5	

Afb. 3. Perceel 205a. (Bron: Geoportaal, perceelrapport)

Afb. 4. Afbakening van het vastgesteld bouwkundig erfgoed. (Bron: Geoportaal, perceelrapport)

Afb. 5. Afbakening van het beschermde cultuurhistorisch landschap: Zoerselbos fase 1. (Bron: Geoportaal, perceelrapport)

○ Boshuisje



6

7

Afb. 6. Afbakening van het beheersplan. (Bron: Geopunt.be)

Afb. 7. Gewestplan. (Bron: Geopunt.be)

○ Boshuisje

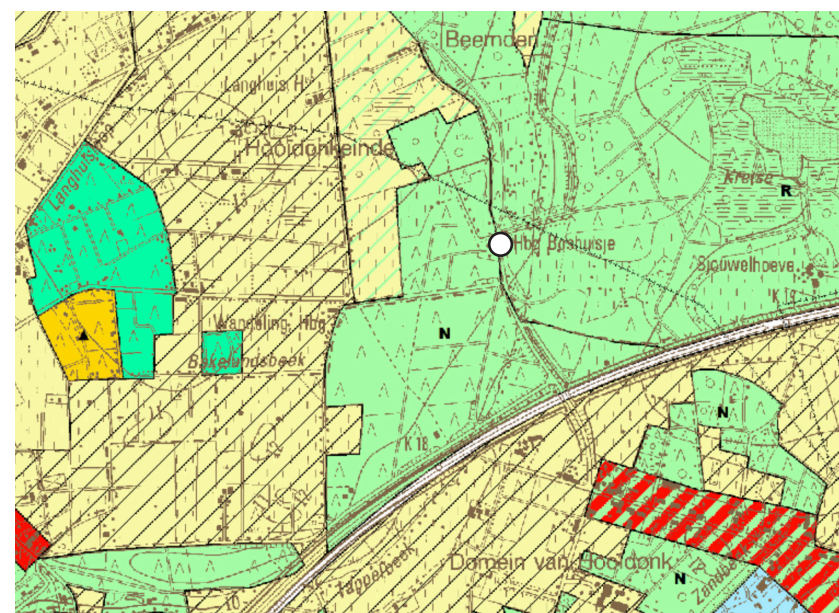
1.2. IDENTIFICATIE

De site van het Boshuisje betreft een kleine langgestrekte hoeve en een achterliggend stuk groen aan het einde van de boshuisweg. Het perceel bevindt zich aan de noordelijke rand van beschermd cultuurhistorisch landschap 'Zoerselbos: fase 1'. Ten noorden van deze rand grenst een aansluitend beschermd cultuurhistorisch landschap 'Zoerselbos: fase 2'. Beide maken ze deel uit van het landschappelijk geheel 'Zoerselbos en Hooidonkse Beemden'. Het boshuisje zelf is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. De oppervlakte van deze vaststelling maakt deel uit van het perceel waarvoor dit beheersplan is opgemaakt.

Naam	Zoerselbos: fase 1
Adres	Boshuisweg zonder huisnummer . 2240 Zandhoven Boshuisweg zonder huisnummer . 2980 Zoersel Sjauwel zonder huisnummer . 2980 Zoersel
Beschermingsstatuut	Beschermd cultuurhistorisch landschap
Beschermingsbesluit	K.B. dd. 22.01.1981 (1566)
Beschrijving	De bescherming als landschap omvat het zuidelijk deel van het Zoerselbos te Zoersel/Zandhoven. Dit bosgebied werd in twee fasen beschermd. Deze bescherming omvat de eerste fase.

Naam	Boshuisje
Adres	Boshuisweg zonder huisnummer . 2980 Zoersel
Beschermingsstatuut	Vastgesteld bouwkundig erfgoed (14.03.2019)
Beschrijving	Boshuisje, eenvoudige kleine langgestrekte hoeve gebouwd tussen 1800 en 1820. Ingeplant op afgepaald en met gras begroeid domein aan zuidelijk - uiteinde Zoerselbos. Herberg, verkreeg bekendheid doordat Hendrik Conscience hier inspiratie opdeed voor zijn roman De Loteling.

De ruimtelijke bestemming van de site van het Boshuisje is in het geldende gewestplan als **natuurgebied** vastgelegd.



Bescherming volgens de natuurwetgeving

Het Boshuisje is gelegen in het Habitatrichtlijngebied "Bos- en heidegebieden ten Oosten van Antwerpen" (BE2100017) en het VEN-gebied "Het Zoerselbos". Het behoort niet tot een Vogelrichtlijngebied noch tot een natuurreserveaat.

Bodem, reliëf en water

Ten oosten van het perceel loopt de Tappelbeek. Het perceel loopt af in oostelijke richting waarbij het gebouw op ongeveer 12,5 m hoogte is gelegen ten opzichte van het zuidwestelijk deel van het perceel dat eerder op een 12 m hoogte is gesitueerd. Het oostelijk deel van het perceel, net onder de toegangsweg, is dan ook aangeduid als effectief overstromingsgebied.

Het perceel bestaat uit voornamelijk bebouwde gronden onder het gebouw, matig droge zandgronden met duidelijke ijzer en/of humus B-horizont (zogenaamde podzolen) in het westelijk gedeelte en op natte gleyige kleibodems zonder profiel in het oostelijk gedeelte van het open gedeelte. Deze grens komt overeen met het effectief overstromingsgevoelig gebied.

1.3. AFBAKENING EN EIGENDOM

De afbakening van dit beheersplan betreft een perceel dat zich volledig binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Zoerselbos: fase 1' bevindt.

Het studiegebied is in eigendom van het bedrijf IMMO IGS BV. In de onderstaande tabel wordt het perceel, inclusief de werkelijke oppervlakte, aangegeven dat het studiegebied te Zoersel betreft.

<i>Kadasternummers</i>		<i>Opp.</i>	<i>Eigenaar</i>	<i>Huurder</i>
Afdeling 1, sectie D	205a	1890 m ²	IMMO IGS BV	Michiel Donalds

2. HISTORISCHE NOTA

8

Afb. 8. Hooidonkbos op de kaart van Eugène-Henri Frick, 1712.

2.1. HISTORISCHE SCHETS VAN HET ZOERSELBOS

Dit onderdeel is een synthese van de informatie op de fiche van de digitale inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het geïntegreerde beheersplan van Zoerselbos dat in 2015 werd opgemaakt.¹

2.1.1. DOMEIN IN HET BEZIT VAN DE SINT-BERNARDUSABDIJ (HEMIKSEM)

Ontstaan (13de-17de eeuw)

In 1233 schonk de Brabantse hertog Hendrik I een domein genaamd 'Hooidonk' aan de cisterciënzersabdij van Villers om er een nieuwe abdij te stichten. Deze abdij werd aanvankelijk gesticht in Vremde, maar verhuisde in 1246 naar Hemiksem. Deze Sint-Bernardusabdij bleef tot in 1795 in het bezit van het domein Hooidonk.

Het Zoerselbos, dat tot in de 19de eeuw gekend was onder de naam 'Hooidonkbos', maakte deel uit van het domein Hooidonk en maakte bijgevolg onderdeel uit van de landbouwuitbating. Aanvankelijk werd de uitbating uitsluitend door lekenbroeders van de abdij uitgeoefend, maar vanaf de 14de eeuw werden gronden aan particulieren verpacht die de gronden zelf bewerkten. Tussen de 14de en het midden van de 17de eeuw was het bos een belangrijke leverancier voor houtskool. Op heden zijn hiervan in het Zoerselbos nog sporen aanwezig, meer bepaald de houtskoolmeilers, voornamelijk gesitueerd in de Hooidonkse en Kretse beemden. Naast houtskool werden tevens brand- en constructiehout uit het bos gewonnen. Daarnaast werd er turf uit de nabijgelegen heides en braakliggende terreinen gewonnen.

In 1342 werd een deel van het elzenbroekbos (een permanent nat of af en toe overstroomd bos) omgezet tot de Hooidonkse en Kretse Beemden (graspercelen). Deze beemden bevinden zich in het zuiden van het huidige Zoerselbos, aan weerszijden van de Tappelbeek.² Er was

¹ L. COX e.a., 'Zoerselbos en Hooidonkse Beemden', *Inventaris Agentschap Onroerend Erfgoed*, 2015. Geraadpleegd op 29 april 2021 (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135030>); GRONTMIJ BELGIUM, Geïntegreerd beheersplan Zoerselbos, 2015.

² Het Boshuisje bevindt zich in de Kretse Beemden.

reeds een vloeiwiedensysteem aanwezig waardoor deze gebieden over een gecontroleerde watertoevoer beschikten, maar dit systeem raakte in de loop van de 16de eeuw in onbruik tot het in de 18de eeuw werd geïntroduceerd.

In de tweede helft van de 17de eeuw bestond het domein Hooidonk uit 790 ha en was het onderverdeeld in de volgende deelgebieden: Hooidonkbos, Hooidonkse beemden, Kretse beemden, Schachtenheide, Monnikenheide en het Schriek. In dit domein bevonden zich twee hoevecomplexen, de Grote/Achterste en de Kleine/Voorste hoeve. Beide complexen bevonden zich aan de rand van het Hooidonkbos in het noordoosten.



Afb. 9. Hooidonkbos op de kaart van de Ferraris (1771-1778). (Bron: Geoportaal)

Herinrichting van het domein (18de eeuw)

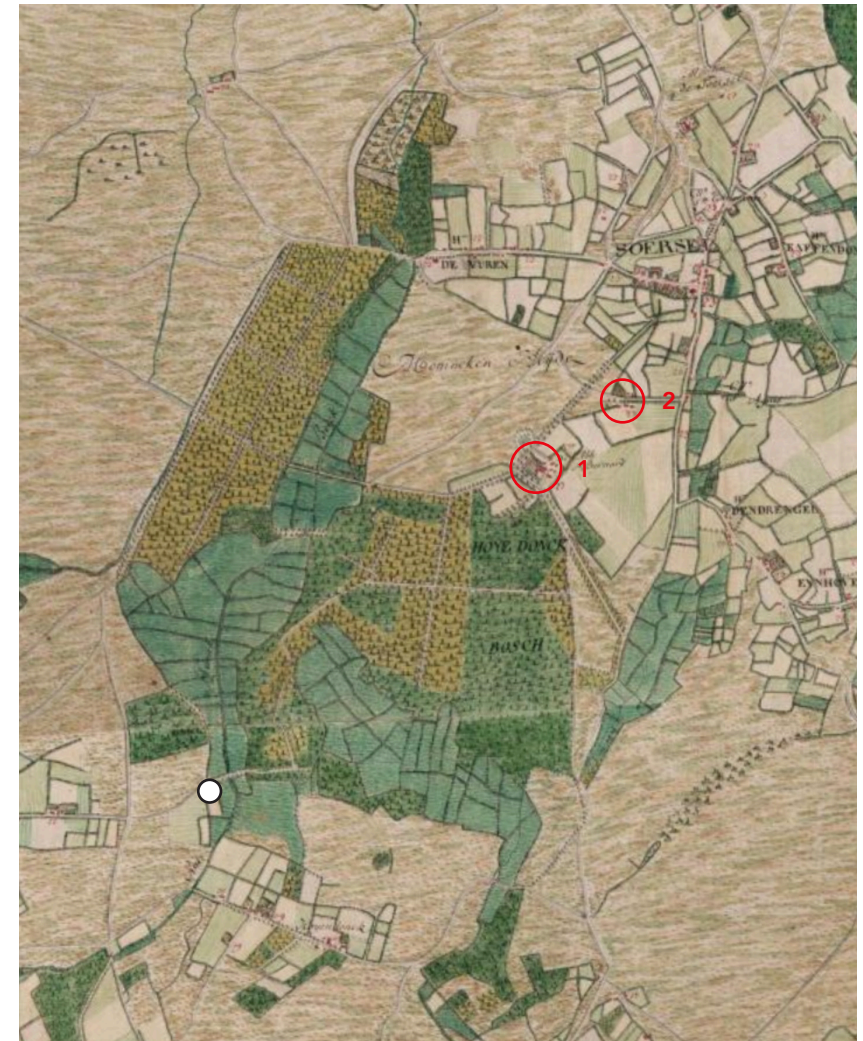
In de 18de eeuw werd het domein Hooidonk volledig heringericht. Stelselmatig werden dreven en afwateringsgrachten aangelegd. Op heden zijn vier spuien in het Zoerselbos bewaard gebleven, waaronder één exemplaar net ten noordoosten van het Boshuisje. De dreven zijn duidelijk te herkennen op de kaart van de Ferraris (1771-1778). Ze stonden loodrecht op elkaar en verdeelden het domein in quasi rechthoekige percelen.

De Kretse en Hooidonkse beemden waren voornamelijk gevuld met weilanden, die in kleinere percelen waren ingedeeld. Het Schriek(bos) (ten noorden) bestond voornamelijk uit dennenbomen, met enkel in het noorden een strook met loofbomen. Het Hooidonkbos bestaat uit zowel dennen- als loofbomen, al waren deze bossen strikt van elkaar gescheiden. Ten noorden van het Hooidonkbos bevond zich de Monnikenheide. De Achterste en Voorste hoeve bevonden zich nog steeds aan de rand van het bos, in het noordoosten.

Rond 1715 werden enkele pogingen ondernomen om (vis)vijvers aan te leggen, maar deze ingrepen waren grotendeels onsuccesvol. Daarom zijn deze niet zichtbaar op de kaart van de Ferraris.

Rond deze periode werd het oude vloeiwiedensysteem weer in gebruik genomen, waarbij de weiden (van de Hooidonkse beemden) water kregen aangevoerd vanuit de Tappelbeek. Hiervoor werd gebruik gemaakt van een sluizensysteem.

In 1797 hield de Sint-Bernardusabdij op te bestaan, toen op bevel van de Franse overheerser alle kerkelijke instellingen werden opgeheven. Het domein Hooidonk kwam bijgevolg in het bezit van de staat. De landbouwgronden werden al snel aan particulieren verkocht. De bossen bleven echter nog enige tijd in het bezit van de overheid.



○ Locatie van het toekomstige Boshuisje

1 Achterste Hoeve

2 Voorste Hoeve

Afb. 10. Hooidonkbos op de kaart van Vandermaelen (ca. 1850). (Bron: Geoportaal)

2.1.2. DOMEIN IN HET BEZIT VAN DE STAAT EN VENNOOTSCHAP

19de eeuw

In 1825 werden ook de bossen van het oude domein Hooidonk verkocht. Niet veel later, in 1830, kwam een aanzienlijk deel van het Zoerselbos in het bezit van een vennootschap (van advocaat Jean-Baptiste Claes en koopmannen Philippus De Gorter en Nicolas De Cock), die als doel had het bos te exploiteren. In het oostelijk deel van het Zoerselbos, op de hoek van de Zoerselbosdreef, werd een nieuwe hoeve gebouwd, genaamd Groot Boshuis (Boshof).

Rond 1850 werden stukken grond van de Hooidonkse en Kretse beemden aan boeren verpacht, die deze gedeeltelijk tot akkerlanden bewerkten. Deze verpachtingen leidden tot een versnippering van het landschap. Toch veranderde de omgeving van het Zoerselbos amper tot in het midden van de 20ste eeuw.

20ste eeuw

In de jaren 1960 werd een groot deel van het Hooidonkbos verkaveld. Daarnaast werd ten zuiden van het bos de E34 aangelegd, die vanuit Zoersel een oprit kreeg. In de Kretse Beemden werd een zandwinningsput gegraven van ca. 10 ha. Nadat deze put was uitgeput werd ze omgevormd tot een vijver die vandaag nog steeds aanwezig is.

In 1981 werd een deel van Zoerselbos voor het eerst beschermd als een beschermd cultuurhistorisch landschap (ID: 1566). Deze oppervlakte komt overeen met de Kretse Beemden. Vier jaar later, in 1985, werd de rest van het Zoerselbos (bestaande uit het Schegelbos, de Heiblok, de Hooidonkse Beemden, het Hooidonkbos en het Schriek) tevens beschermd als cultuurhistorisch landschap (ID:2110). In 1992 werden vervolgens vier 18de-eeuwse spuien beschermd als monumenten (ID: 2439).

21ste eeuw

Op heden is het Zoerselbos in het beheer van het Agentschap Natuur en Bos. In 2015 werd een geïntegreerd beheersplan opgesteld.



○ Locatie van het Boshuisje

1 Groot Boshuis (Boshof)

11

12

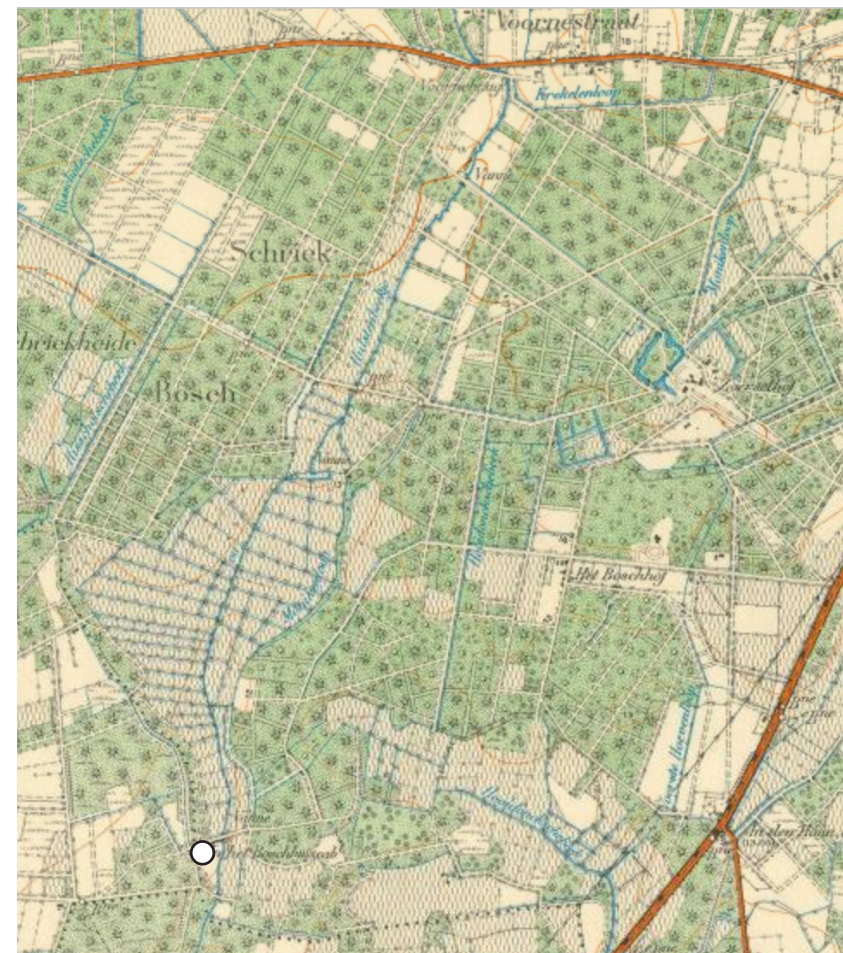
Afb. 11. Zoerselbos op de topografische kaart (1873).
(Bron: Cartesius)

Afb. 12. Zoerselbos op de topografische kaart (1939).
(Bron: Cartesius)



○ Locatie van het Boshuisje

1873



○ Locatie van het Boshuisje

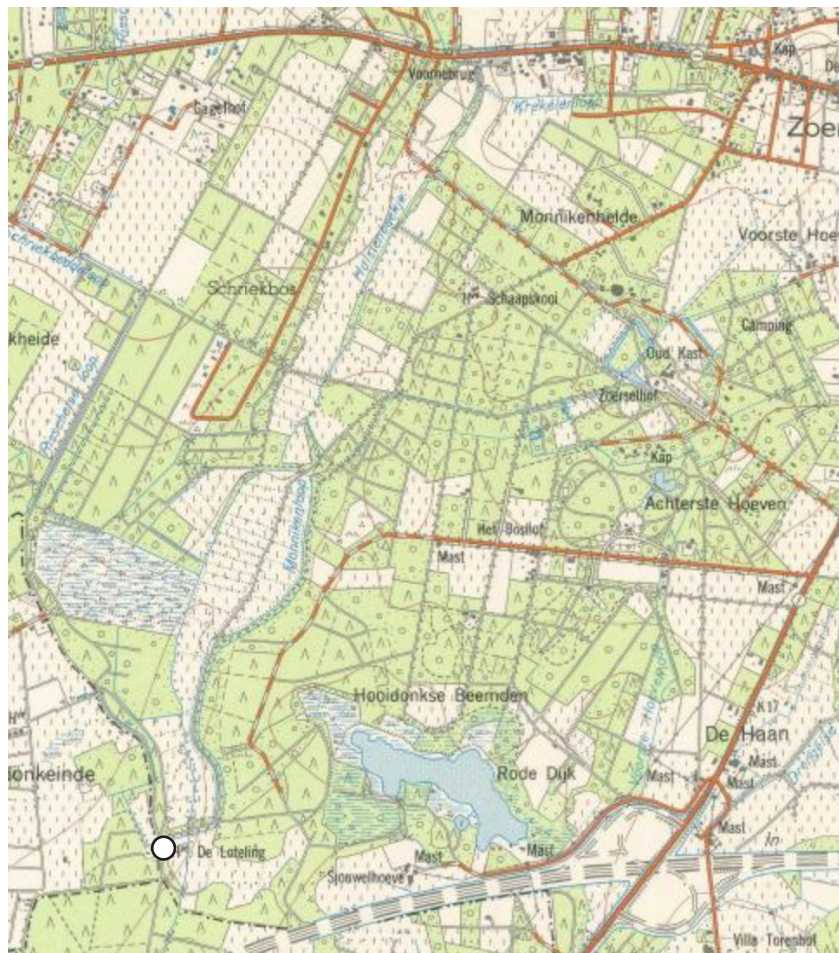
1939

13

14

Afb. 13. Zoerselbos op de topografische kaart (1981). (Bron: Cartesius)

Afb. 14. Zoerselbos op de orthofoto (1995). (Bron: Cartesius)



○ Locatie van het Boshuisje

1981



○ Locatie van het Boshuisje

1995

15
16 17

Afb. 15. Locatie van het latere Boshuisje op de kaart van de Ferraris (1771-1778). (Bron: Geoportaal)

Afb. 16. Het Boshuisje op het primitief kadasterplan (1830-1834). (Bron: Algemeen Rijksarchief)

Afb. 17. Het Boshuisje op de Poppkaart (1871). (Bron: KBR)

2.2. HISTORISCHE SCHETS VAN HET BOSHUISJE

Volgens de fiche op de digitale inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed kwam het gebouw genaamd 'het Boshuisje' tussen 1800 en 1820 tot stand in het zuidelijke uiteinde van het zoerselbos.³ Cartografische bronnen zijn niet in staat deze datering preciezer te bepalen. Op de kaart van de Ferraris (1771-1778) is nog geen bebouwing zichtbaar. Ook de Boshuisweg, die ten westen van het gebouw ligt, is nog niet te herkennen op de kaart. De weg die de Tappelbeek doorkruist en op de Boshuisweg zal aansluiten, is echter wel al zichtbaar. In tegenstelling tot de hedendaagse situatie liep deze weg verder door naar het westen, richting de Schegelbaan. De primitieve kadasterplannen uit 1830-1834 geven het Boshuisje pas voor het eerst weer: een rechthoekig gebouw (perceel 200), meer bepaald een langgestrekte hoeve, op een klein driehoekig perceel (199). Op basis van bouwsporen kan worden vermoed dat het gebouw oorspronkelijk een woonstalhuis was (zonder een aangebouwde schuur)

Volgens een artikel uit het *Gazet van Antwerpen* uit 1947 werd het gebouw echter al in 1809 op het Franse kadaster getekend.⁴

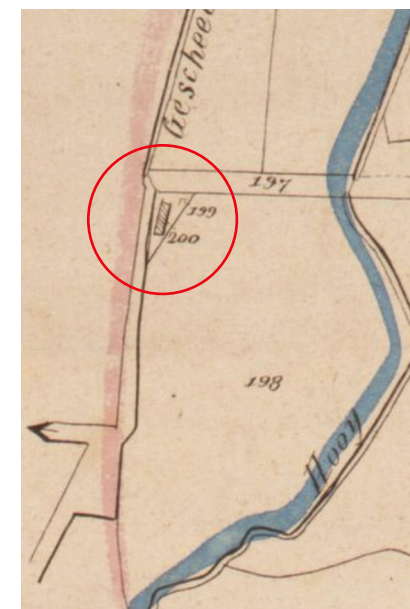
Op de Poppkaart (1871) bleef het Boshuisje en het perceel onveranderd. Uit de legger blijkt dat Evarist Vancauwenberghs-Aerts, een notaris uit Schilde, het gebouw in zijn bezit had. Op de *Atlas der Buurtwegen* (1843-1845) was reeds een kleine bebouwing aan de andere kant van de weg zichtbaar. Deze is noch op de Vandermaelenkaart (1850) noch de Poppkaart (1871) aanwezig, al is op de Poppkaart wel het perceel zichtbaar. Op de topografische kaart uit 1873 was dit gebouw wel weer zichtbaar.

Vermoedelijk wijzigde het driehoekige perceel (199) naar een groter rechthoekige perceel omstreeks het einde van de 19de eeuw. In 1904 was de huidige omvang van het perceel 205a reeds tot stand gekomen.

Oorspronkelijk beschikte het Boshuisje over zes traveeën. Dit betreft de zes noordelijke traveeën, met een toegang in de derde travee van de westelijke gevel. In de noordelijke kopgevel bevond zich oorspronkelijk ook een toegang. Deze muuropening is inmiddels gedicht.

³ L. WYLLEMAN, 'Het Boshuisje', *Inventaris Agentschap Onroerend Erfgoed*, 1985. Geraadpleegd op 26 april 2021 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14614>).

⁴ M.C. 'Het huisje van de Loteling', *Gazet van Antwerpen*, 22 mei 1947.



18	19
20	21
22	23

Afb. 18. Gespiegelde foto van het Boshuisje, ongedateerd (voor WO II). (Bron: Heemkundige Kring Zoersel)

Afb. 19. Boshuisje (kort na WO II). (Bron: Heemkundige Kring Zoersel)

Afb. 20. Het Boshuisje op de topografische kaart uit 1904. (Bron: Cartesius)

Afb. 21. Het Boshuisje op de topografische kaart uit 1969. (Bron: Cartesius)

Afb. 22. Het Boshuisje op de topografische kaart uit 1981. (Bron: Cartesius)

Afb. 23. Het Boshuisje op de topografische kaart uit 1989. (Bron: Cartesius)

Pas later werd ten zuiden van het gebouw een uitbreiding van twee traveeën toegevoegd (de schuur). Wanneer deze uitbreiding plaatsvond, is niet geweten, al dateerde deze waarschijnlijk tegen het einde van de 19de eeuw of in het begin van de 20ste eeuw, toen ook de omvang van het perceel wijzigde. Vanaf dat ogenblik kan er over een langgevelhoeve gesproken worden. Op een foto vlak na de Tweede Wereldoorlog beschikte het gebouw al over de uitbreiding.

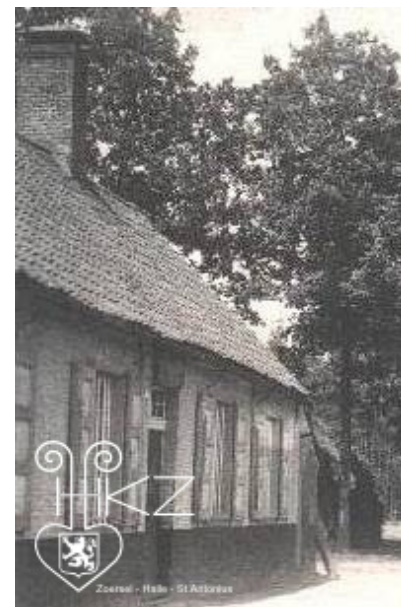
Er is slechts één ongedateerde foto teruggevonden die voor de Tweede Wereldoorlog wordt geschat. Dit is een gespiegelde foto waarop de westelijke gevel van het woonhuis staat afgebeeld. Het toonde vier vensters met buitenluiken aan weerszijden en een voordeur met een beglaasd bovenlicht. De gemetste gevel was onderaan afgewerkt met een gepikte plint. Het dak was bedekt met gegolfde dakpannen en beschikte over een grote schoorsteen.

De laatste travee van het oorspronkelijke gebouw, dat nu het vijfde travee van het gebouw omvat, beschikte oorspronkelijk over een venster. Later werd deze opening vergroot tot een deur- of poortopening. De foto vlak na de Tweede Wereldoorlog toonde dat deze opening toen al volledig gedicht was. De kleine vensteropening links van de kleine poort (naar de stallingen) werd pas later gemaakt.

Op de topografische kaart uit 1969 verschijnt aan de oostelijke gevel van het gebouw nog een uitbreiding. Dit was vermoedelijk de overkapping die op enkele oude foto's zichtbaar is (zie volgende pagina). Op één van deze historische foto's is tevens een waterput met een wip zichtbaar. Een restant van deze waterput is op heden nog steeds aanwezig.

Op de topografische kaarten in de tweede helft van de 20ste eeuw wordt naar het Boshuisje gerefereerd als de Herberg of Hoeve 'De Loteling'. Op het einde van de jaren 1980 kreeg het gebouw wederom de naam 'Boshuis(je)'.

Op heden is het Boshuisje vooral gekend door diens rol als woning in het fictieve verhaal van 'De Loteling', geschreven door Hendrik Conscience en voor het eerst uitgegeven in 1850. Schijnbaar wandelde Conscience regelmatig langs het gebouw en gebruikte het als inspiratiebron voor de woning van de arme boerenzoon Jan Braems, de protagonist van De Loteling. Om de link tussen dit gebouw en de literaire roman te behouden, plaatste de V.T.B. een steenplaat met opschrift aan de westelijke gevel.



24	25	26
27	28	

Afb. 24. Waterput met wip, ongedateerd. (Bron: Heemkundige kring Zoersel)

Afb. 25. Gedichte opening in de noordelijke gevel.

Afb. 26. Gedichte venster-/deuropening in de westelijke gevel.

Afb. 27. Toegevoegde vensteropening in de westelijke gevel.

Afb. 28. Verschil in baksteenmetselwerk tussen de oorspronkelijke hoeve en de uitbreiding.





29

30

Afb. 29. Uitzicht en indeling van een langgevelhoeve. (Bron: HASLINGHUIS en JANSE, Bouwkundige termen, p. 85)

Afb. 30. Indeling van het Boshuisje.

2.3. TYPOLOGIE VAN DE LANGGEVELHOEVE

De langgestrekte hoeve of langgevelhoeve is een type waarin alle functies van een landbouwbedrijf in één gebouw met een langgestrekt grondplan onderdak vonden. In tegenstelling tot ander hoevetypes zoals de gesloten vierkantshoeves of hoeves met losstaande bestanddelen betroffen langgevelhoeves vaak slechts beperkte veeteelt of landbouwuitbatingen die zich in de nabije omgeving bevonden.⁵ Dit hoevetype werd met andere woorden voornamelijk bewoond en gebruikt door armere boeren. Meestal waren deze gebouwen tevens opgebouwd uit vakwerk, waardoor vele oorspronkelijke langgevelhoeves op heden ook zijn verdwenen. Bij de meeste historische langgevelhoeves die vandaag bewaard zijn gebleven, werd het vakwerk in de loop der tijd vervangen door stenen gevels.

Net zoals in een woonstalhuis woonde de boerenfamilie in een langgevelhoeve onder hetzelfde dak als het vee. Het verschil tussen een woonstalhuis en een langgevelhoeve is de bijkomende aanwezigheid van een schuur in de langgevelhoeve. Het woonhuis, de stallen en de schuur bevonden zich naast elkaar, allen in dezelfde richting georiënteerd.

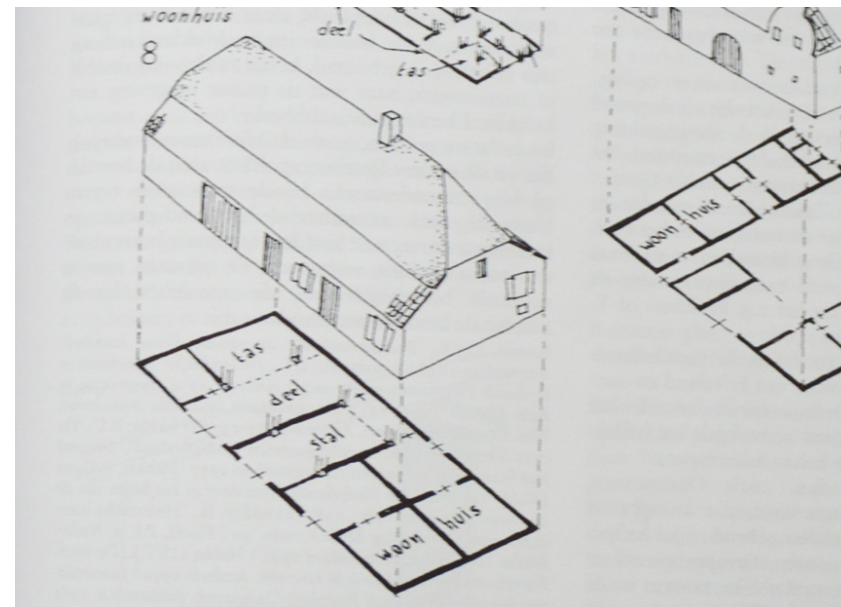
In de ideale omstandigheden bevond de voorgevel zich in de richting van het zuiden, met het woonhuis in het oosten van het gebouw.⁶ In het midden bevonden zich de stallen, waarbij de woning van de warmte uit de stallen kon profiteren. De schuur bevond zich idealiter in het westen, als buffer tegen de weersfactoren.

Enkel een bakhuis bevond zich niet in het geheel van een langgevelhoeve, gezien het brandgevaar. Als een hoeve over een bakhuis beschikte, bevond deze zich wel nabij. Ook een waterput bevond zich vaak nabij het hoevegebouw.

Aan de hand van dit overzicht blijkt duidelijk dat het Boshuisje een kleine langgevelhoeve was. De vijf meest noordelijke travéeën bestonden uit het woonhuis, met ten zuiden hiervan de stalling, toegankelijk via de eerste poort.

⁵ C. HOUBEN, *Handleiding: Achter de poort van een historische hoeve. Hoe reconstrueer je de geschiedenis van een hoeve?* Focus Hageland, CAG, 2019, p. 10.

⁶ AOE, *Handleiding: Naar een toekomst op maat. Het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve*, 2016, p. 37-38.



31

32

Afb. 31. Geschilderd buitenschrijnwerk van het Boshuisje.

Afb. 32. Geschilderd buitenschrijnwerk van het Boshuisje.

Ten zuiden van deze stalling bevond zich de schuur, die enkel via de grote poort toegankelijk was. Alle toegangen tot de verschillende bouwvolumes bevonden zich in één gevel, de westelijke voorgevel. Hoewel het gebouw niet meer de functie van langgevelhoeve uitoefent, is de indeling van de oorspronkelijke functies nog steeds goed afleesbaar in de voorgevel.

2.4. DE AFWERKING VAN DE HOEVES IN ZOERSEL

Een vergelijking tussen enkele verschillende (vastgestelde) hoeves in Zoersel levert enkele vaststellingen op wat betreft de afwerkingen van het exterieur van dit type gebouwen. Zo blijkt dat zowat alle hoeves op heden zo goed als volledig zijn opgebouwd uit baksteenmetselwerk. In slechts enkele gevallen zijn de gemetste gevels afgewerkt met een kaleilaag. In de meeste gevallen blijft het metselwerk onafgewerkt. Onderaan wordt af en toe een gepikte of gecementeerde plint vastgesteld.

Opmerkelijk is vooral het kleurgebruik op het vlak van het houten buitenschrijnwerk. Bijna overal wordt gebruik gemaakt van een combinatie van een groene en witte verkleur. De deuren en poorten zijn meestal volledig groen of met groene en witte strepen geschilderd. De vensters zijn groen geschilderd, terwijl de ramen vaak met een witte kleur zijn afgewerkt. De dagkanten en het metselwerk rond de muuropeningen zijn eveneens vaak wit geschilderd/gekalkt. De meeste hoeves beschikken tevens over buitenluiken, die meestal ook groen (randen) en wit (vlakken) geschilderd zijn.

De afwerking van het buitenschrijnwerk van het Boshuisje komt grotendeels overeen met deze vaststellingen. De deuren en poorten zijn groen geschilderd en de vensters en luiken zijn afgewerkt met een groene en witte verkleur.



2.5. HISTORISCHE GEBRUIK VAN HET ERF

Zoals reeds aangehaald, kent het Zoerselbos een lange geschiedenis van Vloeibeemden: graslanden die regelmatig onder water werden gezet in functie van de natuurlijke bemesting door het slibrijke water van de Tappelbeek. Deze vloeibeemden zijn voornamelijk ten noorden van het Boshuisje duidelijk te zien in het landschap (en nog steeds aanwezig). Ook ten oosten van het perceel is het vloeibeemdengebruik lange tijd behouden gebleven. De oorspronkelijke loop van de Tappelbeek was toen ook oostelijker gelegen dan haar huidige loop.

Het landgebruik van het onbebouwde gedeelte is steeds open gebleven. Zowel akker- als weilandgebruik zijn te herkennen in de historische kaarten van Ferraris, Vandermaelen en de oude topografische kaarten. Het zuidoostelijk deel van het perceel is dan ook aangeduid als historisch permanent grasland.

Het wandelpad ten noorden van het Boshuisje (langs de haagbeukenhaag) ligt duidelijk op een hoger punt in het omliggende landschap. Dit komt overeen met de ligging van een oude dijk. De dreefbomen langs dit wandelpad zijn tevens het restant van de aanleg van deze dijk.

3. INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

33

34

Afb. 33. Boshuisweg, richting zuiden.

Afb. 34. Boshuisweg, richting noorden.

3.1. RUIMTELIJKE CONTEXT

Het Boshuisje bevindt zich in het zuidelijke uiteinde van het Zoerselbos, dat beschermd is als cultuurhistorisch landschap. Hierdoor bevindt het Boshuisje zich ook in een natuurgebied. Het perceel is enkel bereikbaar via de Boshuisweg en de Peggerstraat of via de wandelpaden van het Zoerselbos. Deze wegen zijn grotendeels onverhard en laten slechts in beperkte mate gemotoriseerd verkeer toe.

Ten westen van het Boshuisje, aan de andere kant van de weg, bevindt zich een tweede gebouw, dat als informatiepunt van het Zoerselbos functioneert. Verder bevinden de dichtstbijgelegen gebouwen (Peggerstraat 58, Zoersel en Boshuisweg 4, Zandhoven) zich op net geen halve kilometer van het Boshuisje.

Ten zuiden van het Zoerselbos - en het Boshuisje - bevindt zich de E34 met de afrit naar Zoersel (20). Toch is van geluidsoverlast en/of drukte van deze intensief gebruikte autostrade nabij het Boshuisje geen sprake.

Het Boshuisje is niet de enige hoeve in de gemeente Zoersel. Enkele tientallen gebouwen zijn in de Vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen als hoeves. Deze bevinden zich verspreid over de gemeente. Net als het Boshuisje hebben quasi al deze gebouwen ook hun oorspronkelijke functie reeds verloren.



35

36

Afb. 35. Afbakening van het beheersplan. (Bron: Geopunt.be)

Afb. 36. Toegangen tot het terras. (Bron: maps.google.be)

3.2. INVENTARIS

3.2.1. PERCEEL

Het studiegebied betreft een rechthoekig perceel dat zich op de hoek van twee wegen bevindt. Het Boshuisje bevindt zich in de noordwestelijke hoek, met ten oosten ervan een terras met aangelegde wegen en bomen. Ten zuiden van het Boshuisje bevindt zich onder andere een opslagplaats (voor hout) en een open veld.

Het terras is hoofdzakelijk toegankelijk langs een metalen draaiport ten zuiden van het Boshuisje. Daarnaast is het terras toegankelijk via een houten brugje ten noorden van het perceel, over de greppel. Het terras is tevens toegankelijk via een niet-aangelegde weg tegen de oostelijke rand van het perceel (Ruiterspad).



3.2.2. BOUWKUNDIG LUIK

3.2.2.1. HET GEBOUW

Het Boshuisje betreft een verankerde en met rode bakstenen gemetste langgevelhoeve die in de eerste kwart van de 19de eeuw tot stand kwam (1800-1820). Overeenstemmend met de typologie van een langgevelhoeve is dit een lang gebouw op een rechthoekig grondplan, waarbij een woonhuis, een vroegere stalling en een vroegere schuur naast elkaar en in dezelfde richting liggen. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak, bedekt met rode gegolfde dakpannen, waarvan de nok parallel loopt met de Boshuisweg. Aan de westelijke gevel zijn verschillende aanbouwen onder lessenaarsdaken aanwezig.

Kapconstructie

Er is een duidelijk verschil terug te vinden tussen de kapconstructie van het oorspronkelijke bouwvolume van de langgevelhoeve en de kapconstructie van de uitbreiding uit het begin van de 20ste eeuw. De oorspronkelijke kapconstructie bestaat uit vier spantgebintes met elk een legbalk waarbij de ronde spantbenen bovenaan op een rudimentaire wijze in elkaar zijn gezet. Bij enkele spantbenen is de legbalk bijkomend verankerd met houten verstevigingen. Bovenaan de spantgebintes rust de ronde nokbalk. De oorspronkelijke gordingen beschikken tevens over een ronde vorm. Op enkele plaatsen zijn deze inmiddels vervangen door rechthoekige, schuingeplaatste balken. Ook de kepers zijn rond. In de noordelijke helft van het oorspronkelijke bouwvolume is later een houten onderdak onder de kepers geplaatst. De kapconstructie van de uitbreiding bestaat uit één spantgebinte, met rechthoekige spantbenen.

Bedaking

Het zadeldak is bedekt met rode gegolfde dakpannen op de oostelijke en westelijk dakvlakken en rode halfronde nokpannen boven de nok. Op verschillende plaatsen zijn de dakpannen aangesmeerd met een mortel, vermoedelijk cementmortel. Deze mortel wordt toegepast tussen verschillende dakpannen, in de aansluiting tussen de dakpannen en de nokpannen, en de aansluiting tussen de beide uiteinden van het zadeldak en het metselwerk van de kopgevels. Ook de aansluitingen met de schoorstenen zijn aangesmeerd met cementmortel.

In het dak zijn twee gemetste schoorstenen aanwezig. De (locatie van de) grote schoorsteen is oorspronkelijk. De schoorsteenkap is later toegevoegd. Centraal in het dak bevindt zich een kleinere en later toegevoegde schoorsteen. In het oostelijke dakvlak is nog een bijkomend metalen rookkanaal aanwezig.

De twee dakvensters in het oostelijke dakvlak zijn tevens later toegevoegd.

De lessenaarsdaken van de aanbouwen tegen de oostelijke gevel zijn in het dakvlak verwerkt. Ze zijn bedekt met dezelfde rode gegolfde dakpannen. Op enkele plaatsen wordt gebruik gemaakt van mechanische dakpannen.

Er is geen regenwaterafvoersysteem aanwezig, met uitzondering van enkele afvoergoten tussen enkele aanbouwen in de oostelijke gevel.

37	38
39	40

Afb. 37. Kapconstructie in de noordelijke helft van het oorspronkelijke bouwvolume.

Afb. 38. Kapconstructie in de zuidelijke helft van het oorspronkelijke bouwvolume.

Afb. 39. Kapconstructie in de uitbreiding.

Afb. 40. Aanpassing van de gording.



41	42
43	44
45	46

Afb. 41. Het zadeldak van het Boshuisje.

Afb. 42. De aansluiting van de bedaking van de aanbouwen op het oostelijke dakvlak.

Afb. 43. De grote schoorsteen.

Afb. 44. De kleine schoorsteen.

Afb. 45. Het metalen rookkanaal.

Afb. 46. Eén van de dakramen.



Afb. 47. Pleisterlaag.

Westelijke (voor)gevel

De westelijke gevel is opgebouwd uit rood baksteenmetselwerk in kruisverband met smeedijzeren muurankers. Opvallend in deze gevel is dat de kalkhoudende voegen doorheen de tijd gepatineerd zijn.

De drie functies van de langgevelhoeve zijn elk toegankelijk via de westelijke voorgevel.

De vijf meest noordelijke traveeën bevatten het woonhuis. In de middelste travee is de houten voordeur met een klein bovenlicht onder een houten latei aanwezig. Deze is toegankelijk met een kleine bakstenen drempel. Links van de deur bevinden zich twee beluikte vensteropeningen met houten schrijnwerk. Rechts van de deur bevindt zich nog een beluikte vensteropening met houten schrijnwerk. De buitenluiken worden op hun plaats gehouden door ijzeren windwervels die zijn afgewerkt in de vorm van een vrouwelijk borstbeeld. In de vijfde travee bevindt zich een gedichte deuropening onder een houten latei. Voor de ramen zijn plastieken platen gezet. Boven elke muuropening is het metselwerk reeds vervangen door nieuwe baksteenformaten. Net onder de houten muurplaten zijn restanten van een bepleisterde band aanwezig. Deze afwerking bevatte geen specifieke detaillering of profilering.

Naast de voordeur bevindt zich een stenen opschrift dat door de V.T.B. werd opgemaakt. Het leest:

‘HIER VERTELDE DE LOTELING ZIJN GESCHIEDENIS AAN HENDRIK
CONSCIENCE’

In het midden van de voorgevel bevindt zich de stalruimte. Deze is toegankelijk via een houten poort onder een houten latei en een bakstenen rollaag. Deze poort bestaat uit twee vleugels en beschikt over oorspronkelijk hangwerk. Links van de poort is een kleine vensteropening aanwezig. Deze opening werd pas na 1945 geplaatst.

In het zuiden van de gevel bevindt zich de schuur, die over een grote houten poort beschikt. Rechts van de poort bevindt zich duidelijk een uitbreiding uit de 20ste eeuw, te herkennen door het onderscheid in baksteenmetselwerk. De baksteenformaten zijn groter dan de oorspronkelijke bakstenen in de andere traveeën en bovenaan de gevel bevindt zich een bakstenen tandlijst

onder het dak in plaats van een houten muurplaat. Vanaf de poort van de stalruimte tot aan de hoek met de zuidelijke kopgevel is de onderkant van de gevel afgewerkt met een smalle gecementeerde plint.

Er is geen oorspronkelijk schrijnwerk aanwezig. Het oudste schrijnwerk dateert uit de tweede kwart van de 20ste eeuw.

Het schrijnwerk in deze gevel is afgewerkt met een groene en witte verflaag. De vensterramen met houten roedes zijn afgewerkt met een witte verflaag, net als de dagkanten van de vensteropeningen. De houten dorpels en lateien zijn groen geschilderd. De buitenluiken zijn afgewerkt met een groene verflaag op de randen en een witte verflaag in de vlakken. Ook het hangwerk en de windwervels zijn groen geschilderd. De voordeur en de poorten zijn volledig groen geschilderd. Bij de voordeur zijn de dagkanten bovenaan wit geschilderd. Onderaan zijn de dagkanten donkergroen geschilderd.

Op verschillende plaatsen op het schrijnwerk zijn sporen van een eerdere (donkerdere) groene verflaag zichtbaar. Daarnaast zijn rondom de muurankers sporen van een blauwe verflaag zichtbaar (zie afb. 50).

Sporen van een vroegere kaleilaag of een gepikte plint werden niet vastgesteld.

Aan de gevel zijn nog enkele (niet-waardevolle) objecten bevestigd, zoals een hangbord, een plakkaatje van Erfgoed Zoersel, lichtarmatuur, ...



		48		49	
50	51	52	53	54	

Afb. 48. De westelijke
voorgevel.

Afb. 49. Het
vensterschrijnwerk.

Afb. 50. Blauwe verfsporen.

Afb. 51. De voordeur

Afb. 52. Een windwervel.

Afb. 53. Gepateneerde
voegen.

Afb. 54. Een bouwspoor van
een gedichte muuropening.



Oostelijke (achter)gevel

De oostelijke gevel is opgebouwd uit rood baksteenmetselwerk in kruisverband met smeedijzeren muurankers. Er zijn twee deuropeningen aanwezig, waarvan de meest zuidelijke opening waarschijnlijk niet oorspronkelijk is. De andere deuropening, die naar het oorspronkelijke woonhuis leidt, is wel oorspronkelijk. De houten deur onder een houten latei is reeds vervangen. Tussen beide deuropeningen bevindt zich nog een bouwspoor van een gedichte keldertoegang (ter hoogte van de opslagplaats). In het noorden van de gevel bevinden zich twee kleine vensteropeningen met een houten raam en beglazing. Het schrijnwerk is niet origineel.

Tegen de oostelijke gevel zijn verschillende (niet-waardevolle) aanbouwen geplaatst, waarvan de meeste uit houten constructies zijn opgebouwd. Slechts één aanbouw bestaat uit metselwerk. Van noord naar zuid is er als eerste een houten overkapping boven de oorspronkelijke deuropening. Daarnaast bevindt zich een houten 'veranda' met houten ramen en beglazing (bedekt met plastieken platen) die op heden functioneert als een bar. Naast de veranda bevindt zich de gemetste aanbouw met houten deur die waarschijnlijk dienst doet als een buiten-wc. Vervolgens is er een opslagplaats, opgebouwd uit een houten constructie en gevelbekleding. Tot slot is er de kleine houten constructie dat twee urinoirs van de publieke ruimte afschermt.

De meeste aanbouwen zijn bedekt met rode dakpannen. De meeste exemplaren zijn identiek aan de pannen van het dak, maar her en der zijn mechanische pannen aanwezig.

Noordelijke (kop)gevel

De noordelijke gevel betreft een grotendeels blinde kopgevel die is opgebouwd uit rood baksteenmetselwerk in kruisverband. Centraal in de gevel is een bouwspoor van een vroegere deuropening aanwezig. In de gevelpunt zijn één gebogen muuranker en twee rechte smeedijzeren muurankers aanwezig. Rechts in de gevel is een kleine beluikte vensteropening met een houten venster (niet geschilderd), waarin een verluchtingsrooster is bevestigd. Links in de gevelpunt is nog een verluchtingspijp aanwezig.

Zuidelijke (kop)gevel

De zuidelijke gevel betreft een blinde kopgevel die enkel is opgebouwd uit rood baksteenmetselwerk in kruisverband, en maakt deel uit van de uitbreiding van de langgevelhoeve. In de gevelpunt zijn één gebogen muuranker en twee rechte smeedijzeren muurankers aanwezig. De aansluiting tussen het dak en het metselwerk is afgewerkt met kalk- en cementmortel. Aan deze gevel zijn verschillende niet-waardevolle objecten bevestigd, zoals lichtarmatuur, een menubord en een banier.



55	56
57	58
59	

Afb. 55. De oostelijke achtergevel.

Afb. 56. De aanbouwen vanuit het zuiden.

Afb. 57. Het buiten-wc (aanbouw).

Afb. 58. Toegang tot het voormalige woonhuis (niet-oorspronkelijke deur).

Afb. 59. Noordelijke deel van de oostelijke gevel.



60		61
62	63	64

Afb. 60. Zicht op de noordelijke kopgevel.

Afb. 61. De zuidelijke kopgevel.

Afb. 62. Bouwspoor van een gedichte deuropening.

Afb. 63. Zicht op de noordelijke gevel vanuit het westen.

Afb. 64. Gevelpunt van de zuidelijke kopgevel.



3.2.2.2. BIJGEBOUWEN EN BIJHORENDE CONSTRUCTIES

Houtopslag

De opslagplaats is een kleine rechthoekige houten constructie met aan elke zijde een houten gevelbekleding. Het dak is een lessenaarsdak, bedekt met rode mechanische dakpannen op houten panlatten. In de noordelijke gevel bevindt zich de toegang tot het bijgebouw.

Deze constructie is niet oorspronkelijk en bevat tevens geen erfgoedwaarde.

Waterput

Nabij de oorspronkelijke deuropening in de oostelijke gevel bevindt zich een restant van een oorspronkelijke waterput. Enkel de ronde bakstenen constructie is bewaard gebleven, hoewel deze inmiddels grondig is aangepast. Op heden functioneert deze constructie als een bloembak. De gecementeerde afwerking is niet oorspronkelijk, maar ook niet storend.

Andere

In functie van het restaurant in het Boshuisje zijn op het perceel nog enkele andere (niet-permanente) constructies aanwezig, bedoeld als overdekte opslagruimtes of andere. Deze constructies bevatten geen erfgoedwaarde.

3.2.2.3. TERRAS

Aanleg

Het padje langs de aanbouwen tegen oostelijke gevel en de open ruimte naast het oorspronkelijke woonhuis zijn bedekt met verschillende soorten verhardingen, zoals grind, kleurrijke tegels en bakstenen in halfsteensverband. Geen van deze materialen is oorspronkelijk of bevat enige erfgoedwaarde.

Ook de verhardingen in de tuin, die als terras functioneert, bevatten geen erfgoedwaarde. Er zijn enkele verharde paadjes aangelegd en op enkele plaatsen zijn ronde gecementeerde verhardingen geplaatst waarop de terrastafels staan.

Omheining

Het terras wordt hoofdzakelijk omheind met open houten omheiningen. Enkel in het noorden wordt het terras van de weg gescheiden door een haag (zie verder). Ook de omheiningen bevatten geen erfgoedwaarde.

65	66
67	68
	69

Afb. 65. Houtopslag.

Afb. 66. Veld ten zuiden van de houtopslag.

Afb. 67. Restant van de waterput.

Afb. 68. Verhardingen op het terras.

Afb. 69. De aanleg voor de aanbouwen.



70	71	72
73	74	

Afb. 70. De metalen poort tussen de zuidelijke kopgevel en de houtopslag.

Afb. 71. Houten brug naast de noordelijke kopgevel.

Afb. 72. Met groen begroeide omheining.

Afb. 73. Houten omheining rond het terras.

Afb. 74. Houten omheining rond het terras.



75	76
77	78

Afb. 75. Omheining overgroeid met klimop als afsluiting tussen terras en toegangsweg.

Afb. 76. Haagbeukenhaag.

Afb. 77. Terras met okkernoot, Corsicaanse den, fruitbomen en Hollandse linde vanuit verschillende hoeken

Afb. 78. Terras met okkernoot, Corsicaanse den, fruitbomen en Hollandse linde vanuit verschillende hoeken

3.2.3. LANDSCHAPPELIJK LUIK

De tuin van het Boshuisje bestaat uit een aantal landschappelijke elementen en doet voornamelijk dienst als terras. Het zuidelijk gedeelte fungeert eerder als opslagplaats en toegangsweg.

3.2.3.1. TERRAS

Het tuingedeelte dat dienst doet als terras bestaat uit een grasperk (gazon) dat kortgemaaid wordt en typische gazonplanten bevat van de graslandfase 1 en/of tredvegetatie zoals Engels raaigras, straatgras, madelief, paardenbloem, rode en witte klaver.

Tussen de tafels en stoelen groeien een aantal solitaire bomen: één okkernoot, fruitbomen en lindebomen die aangeplant werden in een specifiek plantverband (zie kaart) waarbij een aantal individuen dood of verdwenen zijn. De solitaire bomen worden omgeven door kleine borders bestaande uit tuinplanten zoals sering, aardbei, rabarber, klimop, enkele zaailingen hazelaar en cypres, en tuinversieringen. Deze borders geven ook duidelijk het plantverband weer en de locaties van de weggevalen exemplaren. Eén enkele Corsicaanse den staat ten midden van dit plantverband en kan als een eerder storend element worden bevonden.

De tuin wordt omringd door een afsluitende geschoren haag van haagbeuk in het noorden van 1m breed – 2m hoog. Ten zuiden wordt het terras afgesloten van de fietsenparking/toegangsweg door middel van een gesloten houten omheining van 1 m hoog. Deze wordt bijna volledig overgroeid door klimop. Op een drietal plaatsen groeien er volwassen berken naast de klimophaag waarvan er één exemplaar dood is. In het oosten wordt de tuin afgeschermd met een open houten omheining (zie hierboven) en een bomenrij van zomereik. De bomenrij zelf behoort niet tot het beheersplangebied.

Net ten noorden van de okkernoot staat dezelfde open afsluiting maar deze omringt het perceel niet volledig. Hier staat tevens een iets grotere border met struiksoorten zoals kortgesnoeide vlier en een ovaalvormige Japanse hulst die omgeven worden door klimop.

In dezelfde lijn maar meer naar het oosten toe gaat dit over in een border met gesnoeide hazelaar en klimop. Er werden ook een aantal lage tuinlichtbronnen geplaatst.



79	80
81	

Afb. 79. Bloem- en struikperken omringen de bomen; er werd tevens tuinbelichting geplaatst. Op enkele plekken ontbreekt een boom of blijkt de boom dood.

Afb. 80. Bloem- en struikperken omringen de bomen; er werd tevens tuinbelichting geplaatst. Op enkele plekken ontbreekt een boom of blijkt de boom dood.

Afb. 81. De oostelijke grens bestaat uit een open omheining met een bomenrij achter (rij behoort niet tot plangebied).



82	83
84	

Afb. 82. Toegangsweg met kortgemaaid gazon.

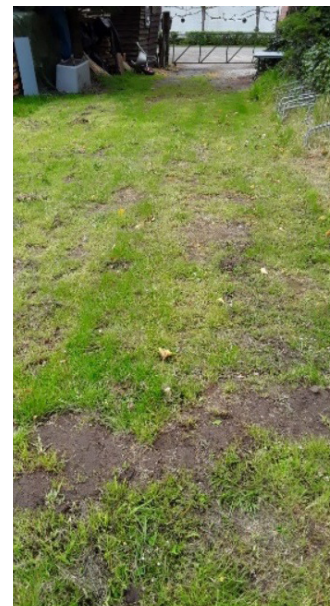
Afb. 83. Nordmannspar aan opslagplaats.

Afb. 84. Tussen opslagplaats en wandelpad groeit een houtkant bestaande uit voornamelijk hulst en zomereik.

3.2.3.2. TOEGANGSWEG/OPSLAGGEDEELTE

Ten zuiden van het terrasgedeelte is een toegangsweg gelegen die het wandelpad ten westen van het Boshuisje en het ruiterspad ten oosten met elkaar kan verbinden. De toegangsweg wordt echter afgesloten van het wandelpad met een stalen poort en fungeert dus eerder als fietsenparking. De toegangsweg is onverhard en bestaat uit een kortgemaaid gazon (zelfde planten als het gazon van het terrasgedeelte maar meer tredsporen). Net naast de afsluitende klimophaag is een ijzeren stalplaats voor fietsen aanwezig.

Naast de stalen poort groeit een volwassen Nordmannspar die tevens het opslaggedeelte parallel aan de toegangsweg gedeeltelijk verbergt. Dit opslaggedeelte bestaat uit een houten 'tuinberging' met stapels gekleefd hout er naast. Verder groeit er een houtwal naast de Nordmannspar bestaande uit zomereik, hulst, hazelaar die overgroeid zijn met bramen.



85

86

Afb. 85. Ruigte aan de andere kant van de toegangsweg bestaat voornamelijk uit brandnetel en andere ruigtekruiden. Dit is aangeduid als historisch permanent grasland.

Afb. 86. Ruigte aan de andere kant van de toegangsweg bestaat voornamelijk uit brandnetel en andere ruigtekruiden. Dit is aangeduid als historisch permanent grasland.

3.2.3.3. RUIGTE

Aan de andere kant van de toegangsweg, naast het opslaggedeelte, ligt een voormalig grasland dat verruigd is door achterstallig beheer. Het bestaat uit ruigtekruiden zoals grote brandnetel, haagwinde, gewone berenklauw, basterdwederik, akkerdistel, scherpe boterbloem, gestreepte witbol en ridderzuring.

Deze ruigte is aangeduid als historisch permanent grasland en dient dan ook als dusdanig behouden te worden.



3.3. DIAGNOSE

De diagnose van het Boshuisje is gebaseerd op de visu vaststellingen. Deze vaststellingen gebeurden zonder hulpmiddelen zoals ladders of steigers.

Het boshuisje vertoont heel wat gebreken die tot op heden eerder ad hoc werden hersteld. Een aantal van de gebreken hebben te maken met het eenvoudige concept van een langgevelhoeve. Andere gebreken zijn te wijten aan achterstallig onderhoud.

3.3.1. BOSHUISJE

3.3.1.1. STRUCTUUR

3.3.1.1.1. Metselwerk, draagstructuur en funderingen

De funderingen van het Boshuisje werden niet nader onderzocht.

De structuur van het metselwerk verkeert op enkele plekken in een **zeer slechte staat**. Onder andere in de noordelijke kopgevel zijn grote structurele scheuren zichtbaar. Enkele scheuren die inmiddels zijn opgevuld (vaak met cementmortel), maar de oorzaak van deze scheuren werd nooit opgelost, waardoor de scheuren sindsdien verder zijn geëvolueerd. De herstellingen hebben bijgevolg geen enkel nut meer. In de oostelijke en westelijk gevels werden verschillende uitbuikingen van het baksteenmetselwerk vastgesteld, wat er vermoedelijk op wijst dat het metselwerk van de gevels niet meer voldoende verbonden is met de achterliggende houten balkenstructuur. Daarenboven komen een aantal gevelankers los. De houten lateibalken boven de muuropeningen (in de westelijke gevel) buigen tevens door. Vooral de lateibalk boven de stalpoort buigt zichtbaar door.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Structurele scheuren in het baksteenmetselwerk.	Verzakking van de fundering of het metselwerk.	Noordelijke kopgevel
Voorgaande herstellingen zitten los in de gevels.	De herstellingen dichtten de scheuren, maar losten de achterliggende oorzaak van de scheuren niet op, waardoor de scheuren verder zijn geëvolueerd en elke herstelling nutteloos is geworden.	Noordelijke kopgevel
Uitbuikingen in het baksteenmetselwerk.	Mogelijk is het baksteenmetselwerk niet meer met de houten balkenstructuur verbonden.	Oostelijke gevel Westelijke gevel
Scheuren in het baksteenmetselwerk boven de schuurpoort.	Door de doorbuiging van de houten latei en een gebrek aan ondersteuning scheurt het bovenliggende baksteenmetselwerk.	Westelijke gevel
De bakstenen zitten los in het metselwerk.	Het metselwerk is instabiel.	Westelijke gevel
De houten lateibalk boven de stalpoort buigt door.	De houten latei kan het bovenliggende gewicht niet dragen.	Westelijke gevel

3.3.1.1.2. Vloerlagen

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De houten vloerlaag van de zolder is overal sterk verzwakt.	De houten vloerlaag is verzwakt ten gevolge van het regenwater dat via het dak naar binnen lekt.	Zolders

87	88	89
90	91	92
90	91	92
90	91	92

Afb. 87. Structurele scheur in de noordelijke kopgevel.

Afb. 88. Loszittend metselwerk in de westelijke gevel.

Afb. 89. Scheuren in het metselwerk boven de latei.

Afb. 90. Uitbuiking in de oostelijke gevel.

Afb. 91. Uitbuiking in de westelijke gevel.

Afb. 92. Verschuiving in het metselwerk door een scheur nabij een muuranker in de westelijke gevel.

Afb. 93. Uitbuiking in de westelijke gevel.



3.3.1.1.3. Dakstructuur

De houten kapconstructie van de langgevelhoeve verkeert algemeen in een **slechte staat** ten gevolge van regenwaterinfiltratie door de niet-waterdichte dakbedekking. In de noordelijke zolder is onder de kepers een onderdak geplaatst dat het regenwater echter niet helemaal tegenhoudt. Door de vochtige omgeving zijn de zolders broeihaarden voor houtborende insecten, die de houten constructies kunnen aantasten. Daarnaast zijn in de middelste zolder (de zuidelijke helft van de oorspronkelijke zolder) enkele kepers inmiddels verstevigd om het dak te dragen.

De houten muurplaten langs de oostelijke en westelijke gevel zijn op verschillende plaatsen ingerot. Vooral in de noordoostelijke hoek van het gebouw is de inrotting van de houten balk duidelijk zichtbaar.

De houten dakconstructies van de aanbouwen vertonen op enkele plaatsen sporen van inrotting. Regenwater kan door de niet-waterdichte dakbedekking makkelijk binnensijpelen en de houten kepers en panlatten aantasten. De mosgroei op enkele kepers getuigen van de vochtige staat van enkele van deze dakconstructies. Daarnaast lijken enkele dakconstructies niet sterk genoeg te zijn om de keramische dakpannen te dragen. Hier en daar lijkt het dak immers door te buigen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Hout		
De muurplaten van de gevels zijn ingerot.	De muurplaat is ingerot door blootstellingen aan de weersfactoren	Oostelijke gevel Westelijke gevel
Vochtplekken op het onderdak.	Door de niet-waterdichte dakbedekking lekt regenwater binnen. Het onderdak is daarenboven niet volledig waterdicht.	Noordelijke helft van de oorspronkelijke zolder.
Sporen van aantastingen in de balken van de spantgebintes.	Mogelijk zijn of waren er houtborende insecten aanwezig.	Zolders
De gordingen zijn niet overal stevig in het metselwerk aanwezig.	De bakstenen rondom de bevestiging zijn op enkele plaatsen weggefallen.	Zolders
Enkele kepers zijn verstevigd met houten planken .	De kepers zijn verzwakt of zijn ondergedimensioneerd.	Oorspronkelijke zolder
Er staan emmers en isomoboxen op de vloeren van de zolder. Op enkele plaatsen zijn dozen tegen de dakstructuur bevestigd.	De emmers en isomoboxen zijn geplaatst om regenwater op te vangen.	Oorspronkelijke zolder
De dakbedekking op verschillende aanbouwen wegen door op de constructies.	De houten dakstructuren van enkele aanbouwen kunnen het gewicht van de dakbedekking niet dragen.	Aanbouwen
De houten dakconstructies zijn vochtig en met mos begroeid.	De dakbedekkingen zijn niet waterdicht waardoor de dakconstructie wordt aangetast.	Aanbouwen
Enkele uiteinden van de kepers van de aanbouw zijn ingerot.	De uiteinden van de kepers zijn ingerot ten gevolge van een blootstelling van de weersfactoren.	Veranda-aanbouw

94	100	95	96
		97	98
99	102	101	

Afb. 94. Vochtplekken op het houten onderdak.

Afb. 95. Vochtplekken op het houten onderdak.

Afb. 96. Emmers om het binnenstromend regenwater op te vangen.

Afb. 97. Aantasting van het spantgebinte.

Afb. 98. Aantasting van het spantgebinte.

Afb. 99. Isomoboxen geplaatst om het binnenstromende regenwater op te vangen.

Afb. 100. Ingerotte muurplaat in de westelijke gevel.

Afb. 101. Mosgroei op de vochtige kepers en panlatten van de aanbouw.

Afb. 102. Ingerotte muurplaat in de oostelijke gevel.



3.3.1.2. EXTERIEUR

3.3.1.2.1. Bedaking

Dakbedekking

De dakbedekking verkeert in een **slechte staat**. De gegolfde dakpannen zijn op verschillende plaatsen verschoven, beschadigd of zijn zelfs weggefallen. Hierdoor is de dakbedekking niet waterdicht, waardoor regenwater naar binnen sijpelt. Ook enkele nokpannen zijn verschoven of weggefallen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de verbrokkeling van de (cement)mortel en aansmeringen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Mosgroei op de dakbedekking.	De dakpannen blijven langdurig nat en/of vochtig.	Oostelijk dakvlak Westelijk dakvlak.
Verschuiven van dakpannen of sluiten niet goed op elkaar aan.	De dakpannen zijn verschoven door verwerking en/of weersfactoren.	Oostelijk dakvlak Westelijk dakvlak
Enkele dakpannen zijn weggefallen.	De dakpannen zijn door de weersfactoren, verwerking van de pannen en de bevestiging weggefallen.	Westelijk dakvlak
Enkele dakpannen zijn beschadigd.	Verwerking van de dakpannen.	Oostelijk dakvlak Westelijk dakvlak
Verschuiven van nokpannen staan los of scheef.	De aansmeringen waarmee de nokpannen aan het dak zijn bevestigd, zijn verweerd en/of verdwenen.	Nok van het zadeldak
Enkele nokpannen zijn weggefallen.	De aansmeringen waarmee de nokpannen aan het dak zijn bevestigd, zijn verweerd en/of verdwenen. De nokpannen zijn vervolgens waarschijnlijk weggefallen ten gevolge van weersfactoren.	Nok van het zadeldak
De dakbedekking is niet waterdicht.	De dakbedekking is sterk verweerd.	Dak

103	104	105
106	107	

Afb. 103. Mosgroei op de dakbedekking.

Afb. 104. Weggevalen dakpan in de NW-hoek.

Afb. 105. Beschadigde dakpan in het westelijk dakvlak.

Afb. 106. De dakbedekking is niet waterdicht.

Afb. 107. Weggevalen nokpan.



Regenwaterafvoersystemen

Er is geen degelijke regenwaterafvoer aanwezig. Enerzijds is dit typisch voor deze eenvoudige langgevelhoeve. Anderzijds worden hierdoor de dak- en muurvoet sterk vochtbelast. Hier en daar zijn wel enkele kunststoffen goten aangebracht.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De kunststoffen afvoergoot boven de zuidelijke deuropening vangt niet al het water op.	De afvoergoot is niet goed bevestigd.	Oostelijk dakvlak

Dakdoorbrekingen

Zowel de grote als de kleine schoorsteen hebben enkele **gebreken**, voornamelijk op het vlak van het baksteenmetselwerk. In de kleine schoorsteen is een aanzienlijke aantal voegen van het metselwerk weggespoeld. Daarnaast vertonen de loodbladen van de aansluiting tussen de schoorsteen en de dakbedekking enkele scheuren. Het metselwerk van de grote schoorsteen is op enkele plaatsen reeds hersteld, al zijn enkele van deze herstellingen met cementmortel uitgevoerd, wat op termijn de bakstenen van het metselwerk kan beschadigen door vorst.

Tijdens het plaatsbezoek stond één van de dakramen open, terwijl het gebouw afgesloten was en het buiten regende. Hierdoor kan regenwater naar binnen sijpelen en de houten dakstructuur aantasten.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Het kunststoffen dakraam staat ook bij regenweer open.	Het dakraam werd niet gedicht.	Oostelijke dakvlak
Het voegwerk van het baksteenmetselwerk van de kleine schoorsteen is weggespoeld.	Verwerking en blootstelling aan de weersfactoren.	Centraal in het dak
Er zijn scheuren zichtbaar in de loodbladen van de dakaansluitingen.	Verwerking van het materiaal.	Kleine schoorsteen
De ijzeren nagels van de bladloden zijn verroest.	Blootstelling aan de weersfactoren.	Grote schoorsteen
Heropvullingen van het voegwerk met cementmortel vergroten de kans op schade aan het baksteenmetselwerk.	Het voegwerk is niet met kalkmortel opgevuld.	Grote schoorsteen

108	109
110	111

Afb. 108. Kunststoffen afvoergoot tussen aanbouwen.

Afb. 109. Herstellingen met cementmortel in de grote schoorsteen.

Afb. 110. Openstaand dakraam in het oostelijk dakvlak.

Afb. 111. Uitgespoelde voegen in de kleine schoorsteen.



3.3.1.2.2. Gevels

Baksteenmetselwerk en voegwerk

Het baksteenmetselwerk verkeert over het algemeen in een **slechte staat**. Zo krijgt elke gevel te maken met opstijgend vocht, waardoor de muren steeds vochtig zijn, met mosgroei, zoutuitbloeiingen en vorstschade tot gevolg. Op enkele plaatsen zijn delen van de bakstenen door vorstschade afgesprongen. Niet alleen het opstijgend vocht, maar ook het afstromend regenwater langs de gevels en het langdurig vochtig blijven van een gevel door weinig rechtstreeks zonlicht (de noordelijke kopgevel) dragen bij aan deze schadepatronen. Daarnaast zijn enkele bakstenen ook afgebroken ten gevolge van mechanische schade, zoals de ZW-hoek van het Boshuisje en enkele kleine gaten in de westelijke gevel.

Ook het voegwerk verkeert op verschillende plaatsen in een slechte staat. Her en der, voornamelijk in de onderste helft van de gevels, zijn de voegen volledig uitgespoeld, waardoor de achterliggende legmortel aan de weersfactoren wordt blootgesteld. Hierdoor riskeert de legmortel te verzanden, wat een negatieve impact kan hebben op de stabiliteit en integriteit van de gevels. Op enkele plaatsen zijn reeds herstellingen uitgevoerd, maar meestal gebeurde dit op een onvakkundige wijze en/of werd gebruik gemaakt van cementmortel. Door het gebruik van cementmortel, kunnen de voegen bij het uitdrogen van vochtige bakstenen niet langer meer als opoffermateriaal gebruikt worden, waardoor het vocht langer in de bakstenen aanwezig blijft en bij dooi- en vriescycli schade veroorzaakt. Een mortel op basis van kalk in plaats van cement is hiervoor een beter materiaal.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Baksteenmetselwerk		
Algen- en mosgroei op het baksteenmetselwerk.	De kopgevel blijft langdurig vochtig en wordt niet veel aan zonlicht blootgesteld.	Noordelijke kopgevel
Mosgroei aan de onderzijde van de gevels.	De onderzijde van de gevels zijn continu vochtig.	Verspreid
De onderzijde van de gevels is steeds vochtig.	Het baksteenmetselwerk heeft last van opstijgend vocht en opspattend regenwater.	Verspreid
Zoutuitbloeiingen.	Vocht in het metselwerk en voormalige stal.	Verspreid
Verschillende lacunes zijn opgevuld met cementmortel.	De lacunes zijn niet opgevuld met beter geschikte materialen, zoals vervangende bakstenen of kalkmortel.	Noordelijke kopgevel
Enkele bakstenen zijn gebarsten of afgebroken.	Vorstschade en gebruikschade.	Verspreid
De bakstenen zijn sterk verweerd.	Verwerking ten gevolge van de weer- en omgevingsfactoren.	Verspreid
Er zijn gaten in enkele bakstenen aanwezig.	De gaten zijn het gevolg van verschillende bevestigingen aan de gevels die inmiddels zijn verwijderd.	Verspreid.
Verfsporen op het baksteenmetselwerk.	De gevels worden niet afgeschermd bij het schilderen van het buitenschrijnwerk en/of de muurankers.	Verspreid
Er zijn verschillende storende baksteenformaten in de gevels.	Bij enkele herstellingen werd gebruik gemaakt van niet-oorspronkelijke en niet-compatibele bakstenen.	Verspreid
Er zijn lacunes aanwezig tussen het baksteenmetselwerk van de zuidelijke kopgevel en de dakbedekking.	De bakstenen zijn weggevallen en de aansmering is verdwenen.	Zuidelijke kopgevel

112	113	114	
115	116	117	118
		119	120

Afb. 112. Algengroei op de gevel.

Afb. 113. Weggespoelde voegen en zoutuitbloeiing.

Afb. 114. Opstijgend vocht in de westelijke gevel.

Afb. 115. Beschadigde bakstenen ten gevolge van vorstschade.

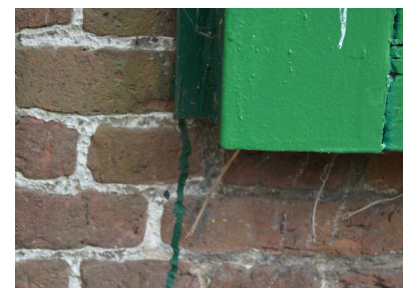
Afb. 116. Opvulling van voegen met cementmortel.

Afb. 117. Gebruik van niet-passende bakstenen.

Afb. 118. Gaten in de bakstenen.

Afb. 119. Verfsporen op het metselwerk.

Afb. 120. Onvakkundige herstelling van het metselwerk.



Voegwerk		
Het voegwerk tussen het baksteenmetselwerk is uitgespoeld.	Het voegwerk is door het afstromend regenwater weggespoeld.	Verspreid
Het voegwerk tussen het baksteenmetselwerk is uitgespoeld.	De voegmortel beschikte niet over de correcte samenstelling.	Verspreid
Op verschillende plaatsen zijn de voegen opgevuld met cementmortel.	Het voegwerk werd hersteld met cementmortel in plaats van met kalkmortel.	Verspreid
Slordige en storende herstellingen met cementmortel.	De herstelling werd onvakkundig uitgevoerd.	Westelijke gevel

Houtwerk

De planken van de houten gevelbekleding van de aanbouwen sluiten niet op elkaar aan, waardoor de gevels niet waterdicht zijn. Dit lijkt ook niet noodzakelijk te zijn voor de aanbouwen in kwestie. Algemeen verkeren deze houten gevels zich in wel in een goede staat, al vertonen enkele planken sporen van inrotting door een verwerking van de beschermende afwerklagen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Bij regenweer regent het bij verschillende aanbouwen binnen.	De houten gevelbekleding is niet waterdicht.	Aanbouwen
De houten planken zijn beschadigd en/of bevat sporen van inrotting.	De schade is te wijten aan gebruikschade en een verwerking van de beschermde afwerklaag.	Aanbouwen

Smeedwerk

Verschiede muurankers in de gevels van het Boshuisje hangen los, wat nogmaals een aanwijzing is dat de gemetste gevels op verschillende plaatsen de verbinding met de houten balkenconstructie (namelijk bij de muurankers) verloren hebben. Daarnaast zijn zowat alle smeedijzeren muurankers inmiddels verroest. Op enkele plaatsen zijn sporen aanwezig van een voorgaande blauwe afwerklaag, maar deze is inmiddels volledig verdwenen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De muurankers zijn verroest.	De muurankers zijn niet afgewerkt met een beschermende roestwerende verflaag of de afwerklaag is verweerd.	Verspreid
Enkele muurankers hangen los.	Het metselwerk en de achterliggende houten balkenconstructie zijn niet goed meer met elkaar verbonden.	Verspreid

121	122
123	124

Afb. 121. De houten gevelbekleding is niet waterdicht.

Afb. 122. Gebruikschade aan de houten gevelbekleding.

Afb. 123. Een loshangend muuranker.

Afb. 124. Een verroest muuranker.



Afwerklagen en gevelbekleding

De geschilderde afwerklagen vertonen over het algemeen sporen van verwerking.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De afwerklagen rondom de deuren zijn verweerd.	Gebrekkig onderhoud + afbrokkeling ten gevolge van vochtig metselwerk.	Oostelijke gevel Westelijke gevel
De bepleistering onder de muurplaat brokkelt af.	Verwerking van de afwerklaag.	Westelijke gevel
De afwerklagen van de houten gevelbekleding is verweerd.	Gebrekkig onderhoud.	Oostelijke gevel

Overige

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Een leidingbuis is niet goed aangesloten.	De leidingbuis is losgekomen.	Noordelijke kopgevel
Restanten van klimplanten op de gevels.	Er groeide klimplanten op de gevel. Deze is inmiddels volledig verwijderd.	Noordelijke kopgevel Oostelijke gevel Zuidelijke kopgevel

125	126	127
128		

Afb. 125. De afwerklaag rondom de deuropening is verweerd.

Afb. 126. Verwering van de afwerklaag rondom de voordeur.

Afb. 127. Afbrokkeling van de pleisterlaag onder de muurplaat.

Afb. 128. De afvoerbuis is onderbroken.



3.3.1.2.3. Buitenschrijnwerk

Houtwerk

Het houtwerk verkeert in een **matige staat**. Op verschillende plaatsen zijn duidelijke sporen van inrotting aanwezig, met zelfs enkele grote beschadigingen aan het hout tot gevolg. Vaak is de inrotting van het hout te wijten aan een gebrek of een verwerking van een beschermende afwerklaag. Zo vormen de bovenzijden van houten planken grotere risicozones omdat daar vaker regenwater op blijft liggen. De meeste schade beperkt zich tot de buitenluiken en de lateien. De houten ramen verkeren op zich in een **goede staat**. De houten latei boven de poort naar de voormalige stalling buigt door.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De bovenzijde van het buitenluik is volledig ingerot. De opgeklampte plank is hierdoor ook weggefallen.	De bovenzijde van het buitenluik was niet beschermd, waardoor het werd blootgesteld aan de weersfactoren.	Noordelijke kopgevel
Het houten buitenluik van het venster ontbreekt.	Het buitenluik is verwijderd.	Oostelijke gevel
Sporen van inrotting onder de verflaag in de houten latei.	De inrotting van de houten latei is niet behandeld.	Latei van een venster in de westelijke gevel
De onderzijde van een buitenluik is ingerot	Het uitstekende stuk van de houten rand van het buitenluik werd niet voldoende beschermd, met inrotting tot gevolg.	Westelijke gevel
Lacune in de houten onderdorpel van een vensteropening.	De onderdorpel raakte waarschijnlijk beschadigd door mechanische schade.	Westelijke gevel
De houten latei van de schuurpoort buigt door.		Westelijke gevel

Hang- en sluitwerk

Over het algemeen verkeert het hang- en sluitwerk in een **goede staat**. In de meeste gevallen zijn ze voorzien van een beschermende verflaag en functioneren nog steeds naar behoren. Slechts in enkele gevallen is het hang- of sluitwerk verroest, onder andere door een blootstelling aan de weersfactoren doordat het niet (tijdig) is behandeld met een beschermende afwerklaag. Daarnaast kunnen de buitenluiken niet meer worden gedicht omdat de windwervels volledig vast zitten tegen gevolg van het veelvuldig aanbrengen van verflagen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
Het hang- en sluitwerk is verroest.	Gebrekkig onderhoud en een blootstelling aan de weersfactoren.	Noordelijke kopgevel Westelijke gevel
De windwervels van de buitenluiken zitten volledig vast.	De draaiende onderdelen van de windwervels zijn overschilderd.	Westelijke gevel

129	130	
131	132	133

Afb. 129. Sporen van inrotting onder de afwerklaag.

Afb. 130. Doorbuiging van de latei boven de poort naar de voormalige stalling.

Afb. 131. Schade van de onderdorpel.

Afb. 132. Inrotting van een buitenluik.

Afb. 133. Verroest hangwerk.



Beglazing

De enkele beglazing verkeert algemeen in een **redelijke staat**. Slechts op enkele plaatsen is schade aan de beglazing vastgesteld, zoals gebroken glas. Zo goed als bij elk raam is de beglazing afgedekt met een doorzichtige plaat kunststof. Daarnaast brokkelt in de vensters de stopverf tussen de beglazing en de houten ramen af.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De beglazing is afgeschermd met doorzichtige kunststoffen.	De reden is niet gekend.	Oostelijke gevel Westelijke gevel
Ontbrekend glaspaneel in het venster.	Het glaspaneel raakte beschadigd.	Westelijke gevel
De stopverf brokkelt af.	De stopverf is sterk verweerd en is aan vervanging toe.	Oostelijke gevel

Afwerkklagen

Op enkele plaatsen vertonen de afwerkklagen sporadisch sporen van verwerkingen zoals een sporadische afbladdering van de verflagen. Op enkele plaatsen kan ook overmatig gebruik van verf vastgesteld worden aan de hand van druipsporen langs het houtwerk.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De afwerkklagen van de latei en het raam bladderen af.	De afwerklaag is verweerd.	Oostelijke gevel
De witte afwerklaag van de ramen bladderen af.	De afwerkklagen zijn verweerd.	Westelijke gevel
Druipsporen op de afwerkklagen.	Overmatig gebruik van verf tijdens het aanbrengen van de verflagen.	Westelijke gevel

134	135	136
137	138	

Afb. 134. Kunststoffen afdekking voor de beglazing.

Afb. 135. Verwerking van de afwerklaag op een buitenluik.

Afb. 136. Verwerking van de afwerklaag van een buitenvenster.

Afb. 137. Druipsporen.

Afb. 138. Verwerking van de stopverf.



3.3.2. BIJGEBOUWEN

3.3.2.1. HOUTOPSLAG

De opslagruimte verkeert over het algemeen in een **matige staat**. De constructie lijkt ietwat te zijn uitgezakt en het geheel is ook niet waterdicht. Daarnaast hangen de deuren scheef door slecht ingesteld hangwerk. De houten gevelbekleding dreigt ook in te rotten door een algemene verwerking van de beschermende afwerklagen.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De constructie staat scheef.	De houten constructie is uitgezakt.	Algemeen
De dakbedekking is niet waterdicht.	De aansluiting tussen de dakpannen en de houten gevelbekleding is open, waardoor het binnen kan regenen.	Algemeen
Mosgroei op de dakbedekking.	De dakpannen blijven langdurig vochtig, waardoor er mos op de pannen groeit.	Dak
De buitendeuren hangen scheef.	Het hangwerk is niet goed bevestigd.	Gevels
De afwerklagen van de houten gevelbekleding is verweerd.	Gebrekkig onderhoud.	Gevels
Enkele houten planken beschikken over scheuren.	Verwerking van het houtmateriaal.	Zuidelijke gevel

3.3.2.2. WATERPUT

De voormalige waterput wordt op heden gebruikt als een bloembak, wat betekent dat de put volledig is opgevuld. De bakstenen constructie verkeert in een **slechte staat**, maar is wel stabiel. De gecementeerde afwerklaag bedekt echter niet alle bakstenen, waardoor ze riskeren beschadigd te geraken door vorstschade. Enkele bakstenen zijn reeds gebarsten of deels afgebroken.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De gecementeerde afwerklaag bedekt niet alle bakstenen.	De afwerklaag is slordig aangebracht.	Terras
De bakstenen zijn beschadigd.	Gebruikschade en vorstschade.	Terras

139	140
141	142

Afb. 139. Dakbedekking van de houtopslag.

Afb. 140. Scheuren in de houtplanken en verwerking van de afwerklagen.

Afb. 141. Scheefhangende deur.

Afb. 142. De waterput.



3.3.3. TERRAS

3.3.3.1. AANLEG

De staat van de verhardingen van het terras varieert van **goed** tot **heel slecht**. De paden op het terras en de meeste cirkelvormige verhardingen verkeren over het algemeen in een goede staat, al zijn er enkele cirkelvormige verhardingen die zijn verzakt of verschillende scheuren bevat waar inmiddels gras is tussen gegroeid. De aanleg naast de aanbouwen verkeert over het algemeen in een slechte staat. Er zijn meerdere grote verzakkingen aanwezig, waarschijnlijk te wijten aan een onstabiele ondergrond, waardoor het niet veilig beloopbaar is. De wortels van één boom nabij het Boshuisje zorgen er tevens voor dat de bakstenen verharding naar boven wordt gedrukt, wat tevens de beloopbaarheid van de aanleg ondermijnt.

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
In de tegelvloer en bakstenen vloer zijn verschillende verzakkingen aanwezig.	De ondergrond is onstabiel, waardoor verzakkingen ontstaan. Daarnaast zijn enkele verzakkingen te wijten aan de aanwezigheid van boomwortel.	Naast de oostelijke gevel en aanbouwen
De voegen tussen de tegels en de bakstenen zijn weggespoeld.	Het voegwerk is door regen en de verzakkingen losgekomen en verdwenen.	Naast de oostelijke gevel en aanbouwen
De stenen die onderdeel uitmaakten van de tegels, liggen los.	De tegels zijn verweerd.	Naast de oostelijke gevel en aanbouwen
Enkele cirkelvormige betonnen verhardingen vertonen scheurvorming.	Verwerking van het materiaal.	Terras
Enkele cirkelvormige verhardingen zijn verzakt.	De verhardingen beschikken niet over een stabiele ondergrond.	Terras

3.3.3.2. OMHEINING

<i>Probleemstelling</i>	<i>Oorzaak</i>	<i>Locatie</i>
De houten pijler van de metalen poort is ingerot (kubusrot).	De houten pijler is niet beschermd tegen de weersfactoren.	ZO-hoek van het gebouw
De metalen poort vertoont roestvorming.	De afwerklaag is verweerd.	ZO-hoek van het gebouw
Enkele planken van de houten omheining ontbreken.	Enkele planken zijn verwijderd.	Zuidelijke omheining
Er groeien klimplanten tussen de planken van de omheining.	De planken zijn verschuifbaar, waardoor planten tussen de gleuven kunnen kruipen.	Zuidelijke omheining

143	144	145
146	147	148

Afb. 143. Uitgespoelde voegen en verzakkingen in de aanleg.

Afb. 144. Verzakkingen en loszittende stenen in de tegels.

Afb. 145. Ophoging van de aanleg door een boomwortel.

Afb. 146. Ontbrekende planken in de omheining.

Afb. 147. Kubusrot.

Afb. 148. Roestvorming op de metalen poort.



4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4.1. BOUWKUNDIG DEEL

Op de Inventaris van het Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed krijgt het Boshuisje de historische en architecturale erfgoedwaarde toegeschreven. Hieronder worden deze twee erfgoedwaarden verder toegelicht.

4.1.1. HISTORISCHE ERFGOEDWAARDE

Het Boshuisje kwam in de eerste kwart van de 19de eeuw tot stand als onderdeel van het Zoerselbos dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het domein Hooidonk in eigendom van de Sint-Bernardusabdij te Hemiksem en omstreeks 1825 in particulier bezit kwam. De kleine langgevelhoeve maakte daarbij deel uit van de uitbating van het bosdomein waar onder meer houtskool, constructiehout, hakhout, turf en zand werd ontgonnen en weilanden aanwezig waren.

Het Boshuisje vindt daarnaast ook een plaats in de historische evolutie van agrarische gebouwen in de Kempen, met name op het vlak van (langgevel-) hoeves. Het Boshuisje is een typisch exemplaar van een 19de-eeuwse langgevelhoeve en heeft die kenmerken doorheen de laatste twee eeuwen bijzonder goed behouden. Daarnaast is de context van de omgeving in die periode ook amper gewijzigd, waardoor een sfeer van authenticiteit in de omgeving heerst.

Tot slot beschikt het Boshuisje ook over een historische en volkskundige erfgoedwaarde omdat dit gebouw het decor vormde voor het verhaal van 'de loteling' door Hendrik Conscience, 19de-eeuwse auteur die op het vlak van Vlaamse literatuur een grote invloed uitoefende. Dit verhaal dat het leven van arme boeren als onderwerp heeft, leeft door in de authentieke sfeer die nog steeds om en rond het boshuisje hangt. Het niet-gekunstelde aspect, de organisch gegroeide aanpak en de eenvoud van de site dragen bij aan het pastorale en pittoreske effect

4.1.2. ARCHITECTURALE ERFGOEDWAARDE

Het Boshuisje heeft sinds diens totstandkoming in het begin van de 19de eeuw diens typische kenmerken als langgevelhoeve behouden. Hoewel de functie van het gebouw inmiddels is veranderd, is de oorspronkelijke indeling van het gebouw in een woonhuis, een stalling en een schuur onder een zadeldak nog steeds duidelijke herkenbaar. Deze drie volumes zijn tevens nog steeds in dezelfde (westelijke) richting gericht, met de oorspronkelijke deur- en poortopeningen. Ook de vensteropeningen zijn grotendeels bewaard gebleven, met uitzondering van één gedichte vensteropening in de westelijke gevel. Hoewel de buitenluiken reeds zijn vervangen, draagt hun aanwezigheid bij aan het beeldbepalend karakter van het gebouw.

Hoewel het metselwerk op verschillende plaatsen is aangepast, zijn de oorspronkelijke bakstenen op vele plaatsen nog steeds aanwezig (met uitzondering van de uitbreiding). De 19de-eeuwse hoeve was reeds in oorsprong een versteend gebouw. Ook de rode gegolfde dakpannen lijken nog grotendeels authentiek. Ook de locatie van de grote schoorsteen is oorspronkelijk en is in het interieur verbonden met een grote open haard.

Vanuit architecturaal oogpunt zijn de aanbouwen tegen de oostelijke gevel eerder storend, omdat ze het zicht op de oostelijke gevel verhinderen en het karakter van de langgevelhoeve (een langgestrekt en rechthoekig gebouw) versluieren. Niettemin dragen deze aanvullingen wel bij aan het pittoreske en nochalante karakter van het gebouw.

Afb. 149. Luchtfoto van de site.
(Bron: Geopunt.be)

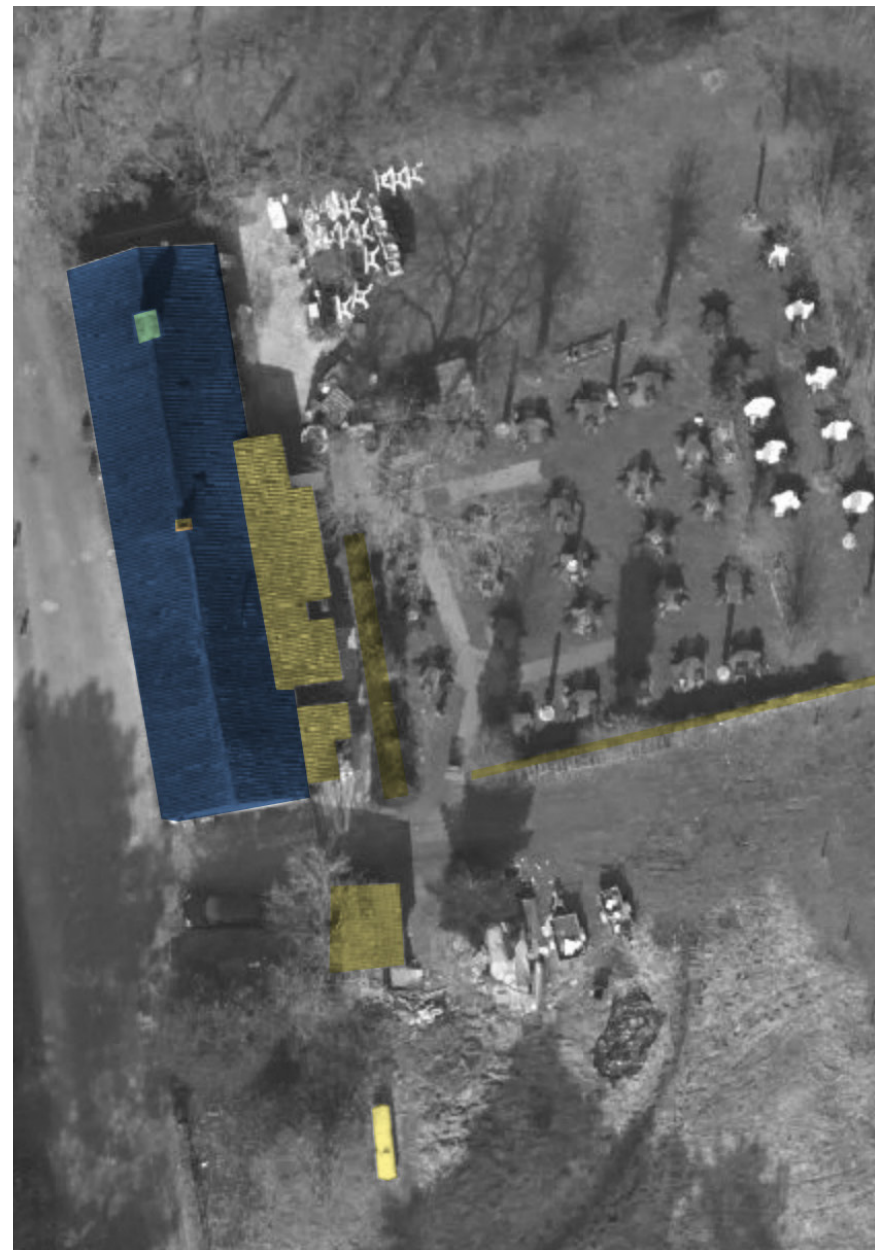
4.1.3. WAARDESTELLING AAN DE HAND VAN HET BURRA-CHARTER

De evaluatie volgens het Burra Charter duidt de intrinsieke waarde van elk erfgoedonderdeel aan en niet zozeer van de (bouw)fysische staat waarin de langgevelhoeve zich momenteel bevinden. Tevens wordt er een onderscheid gemaakt tussen de waarde van de ruimtes en de waarde van de in het verleden uitgevoerde bouwkundige ingrepen. De analysemethode resulteert in planmateriaal waarbij de waarde visueel wordt weergegeven aan de hand van volgende kleurcodes:

- Blauw: aspecten met een zeer hoge historische of beeldbepalende waarde. Deze elementen zijn zeer essentieel.
- Groen: aspecten met een hoge historische of beeldbepalende waarde. Deze elementen zijn belangrijk en ondersteunen de essentiële elementen.
- Geel: deze elementen hebben geen historische of beeldbepalende waarde, maar zijn ook niet storend en dus als neutraal te bestempelen.
- Rood: deze elementen hebben een negatieve waarde en zorgen ervoor dat de essentiële elementen niet of minder tot hun recht komen.

Luchtfoto

- De langgevelhoeve heeft een zeer hoge historische en beeldbepalende erfgoedwaarde.
- De locatie van de grote schoorsteen is oorspronkelijk en beschikt daarom over een hoge historische erfgoedwaarde. Het bovendaks metselwerk is wellicht niet oorspronkelijk.
- De aanbouwen tegen de oostelijke gevel zijn later geplaatst, maar zijn niet storend.
- De toegevoegde schoorsteen, centraal in het dak van de langgevelhoeve, beschikt over geen erfgoedwaarde en is als neutraal te bestempelen.
- De houtopslag, gastank en de omheiningen dragen niet bij tot de erfgoedwaarde van de site, maar zijn tevens niet storend.



Westelijke gevel

- Het baksteenmetselwerk van de gevel beschikt over een zeer hoge historische en beeldbepalende erfgoedwaarde.
- De vorm en omvang van het dak van de langgevelhoeve is oorspronkelijk. Het dak beschikt daarom over een zeer hoge historische erfgoedwaarde.
- De uitbreiding in het zuiden van de langgevelhoeve heeft een hoge historische erfgoedwaarde.
- Het schrijnwerk (deur, poorten en vensters) beschikt over een zeer hoge beeldbepalende erfgoedwaarde. Ze sluiten in afwerking nauw aan bij de afwerkingen bij andere hoeves in de omgeving.
- Enkele aanpassingen (nieuw gecreëerde en gedichte openingen) in het metselwerk zijn niet storend.
- Het uitzicht van het nieuw baksteenmetselwerk boven de vensteropeningen is storend. De baksteenformaten sluiten niet aan bij het historisch metselwerk.
- Tegen de gevel zijn verschillende elementen aangebracht, gaande van geplakte papieren tot lichtjes en een aanhangbord. De meeste elementen zijn tijdelijk en/of niet storend.

Oostelijke gevel

- Het baksteenmetselwerk van de gevel beschikt over een zeer hoge historische en beeldbepalende erfgoedwaarde.
- De aanbouwen zijn later toegevoegd en beschikken over geen erfgoedwaarde. Ze zijn echter niet storend.
- In het oostelijke dakvlak zijn enkele later toegevoegde dakdoorbrekingen zoals een schoorsteen en dakvensters aanwezig. Deze bevatten geen erfgoedwaarde, maar hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het gebouw.
- Aan de oostelijke gevel zijn enkele elementen zoals schilderijen gehangen. Deze beschikken niet over een erfgoedwaarde.

Zuidelijke gevel

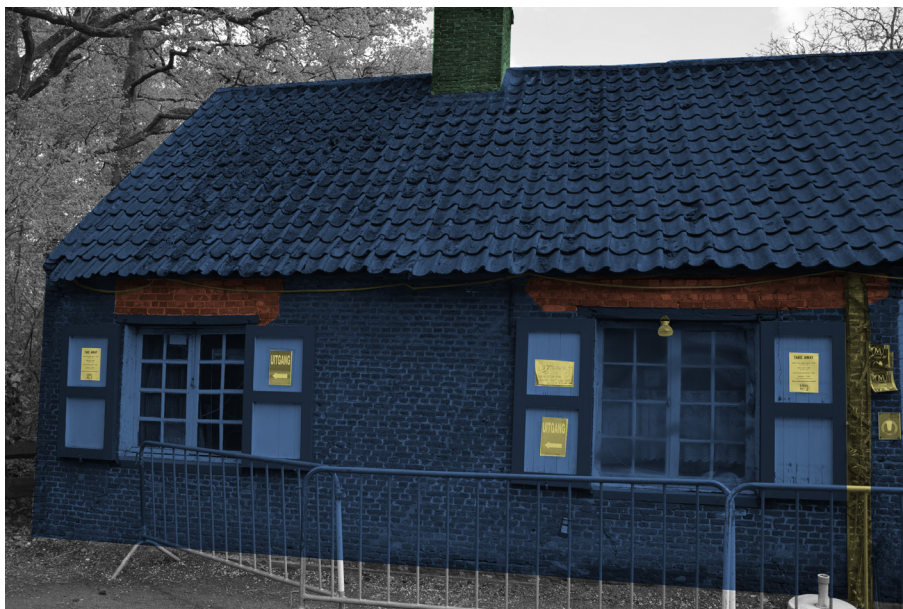
- Het baksteenmetselwerk van de gevel beschikt over een zeer hoge historische en beeldbepalende erfgoedwaarde.
- Tegen de zijgevel zijn enkele elementen bevestigd, zoals een banier, een menukast, e.a. Deze bevatten geen erfgoedwaarde en zijn neutraal.

150	151
152	

Afb. 150. Westelijke gevel (noord).

Afb. 151. Westelijke gevel (midden).

Afb. 152. Westelijke gevel (zuid).

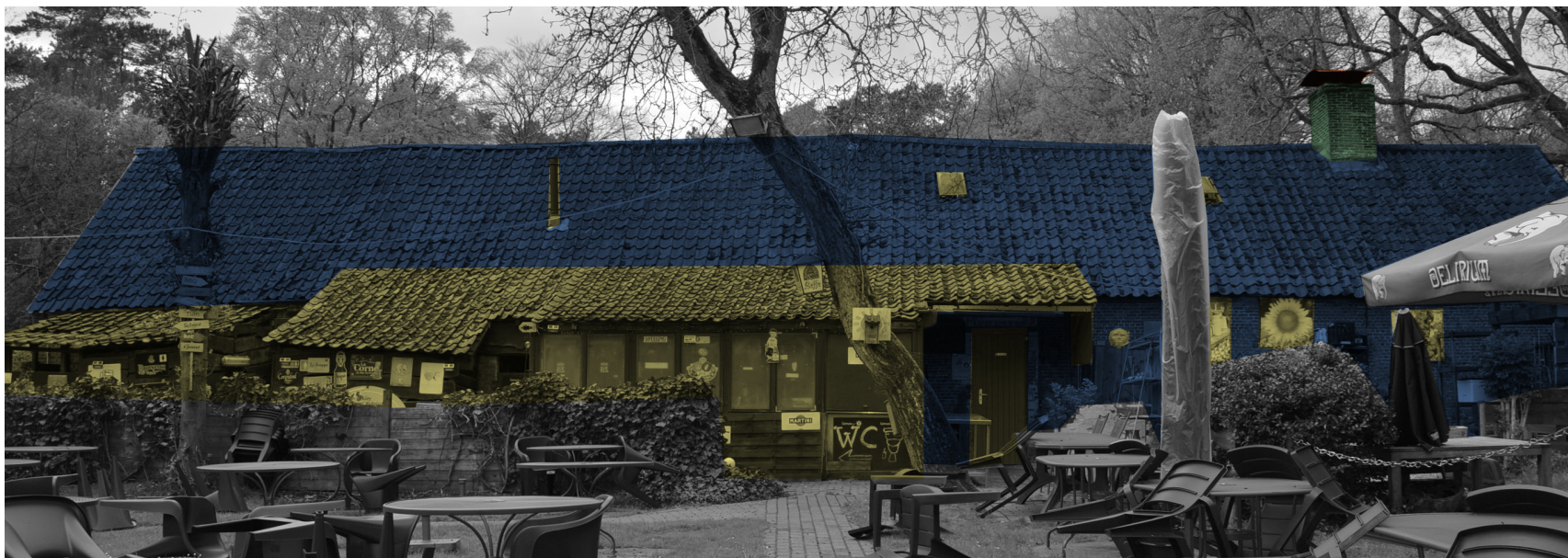


153

154

Afb. 153. Oostelijke gevel.

Afb. 154. Zuidelijke gevel.



4.2. LANDSCHAPPELIJK DEEL

De omgeving van het Boshuisje wordt beschermd als cultuurhistorisch landschap "Zoerselbos". Hoewel er geen belangrijke landschappelijke erfgoedkundige elementen zijn, kan het specifieke plantpatroon van de bomen op het terras gezien worden als een structurerend element dat bewaard dient te worden. Daarbij kan de spontaan opgekomen Corsicaanse den als storend element binnen in dit patroon worden aanzien.

Verder zijn er een aantal invasieve exoten aanwezig in het oostelijk randgedeelte van het beheerplangebied (o.a. Japanse duizendknoop en Reuzenbalsemien).

In volgende kaarten wordt per type element (punt-lijn-vlak) een waarde oordeel gegeven aan elk van de elementen. Voor de drie kaarten geldt de volgende legende:

- Groen: waardevol
- Lichtgroen: waardevol maar ontbrekend
- Oranje: neutraal
- Geel: neutraal maar ontbrekend
- Rood: storend

Hoewel er waardevolle puntelementen (bomen) aanwezig zijn, beschikt het terras in zijn geheel slechts over een neutrale waarde. Dit is te wijten aan de aanwezigheid van storende elementen zoals de halfopen houten constructies net naast de oostelijke gevel van het boshuisje die als opslagruimte worden gebruikt. Daarnaast worden niet gebruikte stoelen en tafels ook op het terras gestockeerd. Ook de verhardingen kunnen als storend ervaren worden. Zie hiervoor ook naar 3.2.2.2. en 3.2.2.3. van dit beheersplan, waarbij al werd aangeduid dat de infrastructuur van de terraszone momenteel geen erfgoedwaarde heeft.

155

Afb. 155. Waardebepaling puntelementen.

- Fr: fruitboom
- hLi: Hollandse linde
- Ok: okkernoot
- rBe: ruwe berk
- nSp: Nordmannspar
- jHu: Japanse hulst
- P: perk
- cD: Corsicaanse den



156

Afb. 156. Waardebepaling
lijnelementen.



157

Afb. 157. Waardebepaling
vlakelementen.



5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER

5.1. VISIE

Het Boshuisje is op heden in het bezit van een particuliere eigenaar en wordt verhuurd als een restaurant met een groot buitenterras. Wandelaars en fietsers die het beschermd cultuurhistorisch landschap van Zoerselbos komen bezoeken, kunnen hier hun dorst lessen en de honger stillen.

De visie omtrent het Boshuisje voor de komende 24 jaar houdt in dat de kenmerken van de voormalige langgevelhoeve en **het uitzicht van het authentieke exterieur bewaard blijven**. Het gebouw is immers een beeldbepalende constructie in de omgeving en is buiten enkele uitbreidingen in karakter amper veranderd.

Het boshuisje verkeert op heden echter in een slechte staat. Vooral de gemetste gevels en het dak beschikken over enkele ernstige gebreken. Daarom wordt een **restauratie** gepland van het **volledige exterieur**, waarbij zowel de gevels, het schrijnwerk als het dak worden hersteld en/of vervangen.

Daarnaast worden ook enkele **vernieuwingen** voorzien. Zo wordt onder andere het (buiten-)sanitair vernieuwd. Tevens zal de houten constructie voor houtopslag worden vervangen door een nieuw en groter volume dat tevens de nabijgelegen gastank zal includeren.

Tot slot is het de bedoeling om tijdens de termijn van dit beheersplan het gebouw en de rest van het perceel verder te beheren en te onderhouden. Het volgende hoofdstuk stelt hiervoor een handige tool ter beschikking (de tabellen van de wederkerende maatregelen).

5.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN

Behoud van de erfgoedwaarden

Aangezien het Boshuisje deel uitmaakt van het beschermd cultuurhistorisch landschap (Zoerselbos) en zelf als bouwkundig erfgoed is vastgesteld, beschikt het gebouw over erfgoedwaarden die bij voorkeur behouden blijven. Deze erfgoedwaarden steunen voornamelijk op het authentieke uitzicht van de buitenzijde van het gebouw. **Een behoud van dit uitzicht betekent bijgevolg een behoud van de erfgoedwaarden.**

Dit geldt tevens voor het landschappelijk gedeelte. Hoewel geen enkel landschappelijk element specifiek wordt beschreven als erfgoedelement, dragen de geplante fruit- en lindenbomen en de ruigte als klein landschapselement bij tot het algemeen cultuurhistorisch landschap van het Zoerselbos. Het is dan ook belangrijk dat deze worden behouden en hersteld waar nodig. Zo dient het plantverband van de fruitbomen en lindes hersteld te worden daar waar dode of ontbrekende exemplaren voorkomen, net zoals het wegnemen van de storende elementen.

Als onderdeel van het beschermde Zoerselbos, is het Boshuisje tevens onderhevig aan het passief en actief behoudsbeginsel. Het **passief behoudsbeginsel** houdt in dat de eigenaar geen schadelijke acties mag uitvoeren. Het **actief behoudsbeginsel** betekent dat de eigenaar zorg moet dragen voor de instandhouding van het gebouw door tijdig herstellingen en onderhoud uit te voeren.

Restauratie van het Boshuisje

De restauratie van het Boshuisje betreft een volledige **exterieurrestauratie** waarbij zowel de gevels, het buitenschrijnwerk als het dak worden hersteld en/of vervangen. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de oorspronkelijke erfgoedelementen en de materialen en de patine. Pas wanneer het gebruik van nieuwe technieken en materialen onvermijdelijk is, worden deze (op een respectvolle manier) toegepast (zie het principe van de restauratieladder in 6.1).

Bij deze ingrepen is een goede balans tussen enerzijds het behoud van de (inherente) erfgoedwaarden van de site, de gebouwen en het landschap en anderzijds de wensen en doelstellingen van de eigenaar belangrijk.

Afb. 158. Zoekzone voor de nieuwe constructie voor de houtopslag, buiten het beschermd historisch permanent grasland.

Zowel de gevels als de dakconstructie zijn dringend aan herstellingswerken toe, aangezien hier enkele stabiliteitsproblemen zijn vastgesteld. Op verschillende plaatsen lijken de buitenmuren niet meer verbonden te zijn met de houten structuur van het gebouw, met uitbuiking en scheuren tot gevolg. Mogelijk is een stabiliteitstechnisch vooronderzoek noodzakelijk om een duidelijk zicht te krijgen op de precieze oorzaken en gepaste ingrepen.

De dakbedekking uit rode holle pannen wordt volledig herlegd, met een degelijk onderdak.

Het houten schrijnwerk wordt gerestaureerd en/of vervangen. De houten poort van de voormalige stal in de westelijke (voor-)gevel wordt behouden maar in de gevelopening wordt ook een houten raam geplaatst.

Vernieuwingen

Op het perceel van het Boshuisje worden enkele vernieuwingen gepland, zoals het aanpassen van het sanitair (dat zich in de aanbouwen bevindt) en het vergroten van de houtopslag. Ook de riolering wordt aangepast.

Hoewel het sanitair wordt vernieuwd, is het evenwel de bedoeling om het huidige uitzicht van de aanbouw te bewaren. Het is geenszins de bedoeling een volledig nieuwe en moderne aanbouw te plaatsen.

De huidige houtopslag wordt volledig vervangen door een nieuw en groter volume op dezelfde locatie. Hierdoor wordt ook de nabijgelegen gastank opgenomen binnen de nieuwe constructie.

Tevens wordt een nieuwe riolering, onder andere met een nieuwe septische put en vetafscheider, geplaatst.

De vernieuwingen op het perceel van het boshuisje kunnen als kans beschouwd worden om het terras te herwaarderen. Er kan worden nagedacht over de opslag van verschillende onderdelen (zoals niet gebruikte stoelen en tafel) en alternatieven voor de niet-waardevolle (soms zelfs storende) constructies ten oosten van het boshuisje. Vanuit erfgoed oogpunt is het wenselijk dat er een totaalplan wordt opgemaakt voor de terraszone en voor de zone ten zuiden van het boshuisje.

Onderhoud en beheer

In dit beheersplan wordt naast een opsomming van voorgestelde eenmalige en wederkerende maatregelen tevens een **onderhoudslogboek** opgemaakt dat voor de eigenaar een duidelijk overzicht biedt over deze maatregelen, waaronder herstellingen en nazichten, die in de komende 24 jaar uitgevoerd dienen te worden opdat het beschermde monument en diens erfgoedwaarden goed behouden blijven.

Door dit logboek als een **checklist** te gebruiken, kan de eigenaar in de toekomst grote restauratiewerken vermijden die bij tijdig en regelmatig onderhoud voorkomen hadden kunnen worden.

Daarnaast kan dit logboek tevens gebruikt worden om aan te tonen dat de eigenaars het gebouw goed onderhouden. Na een goede evaluatie van een zesjaarlijkse evaluatie is het vervolgens mogelijk om een aanvullende premie voor goed onderhoud van 10% aan te vragen. Om deze premie aan te vragen, is enerzijds een toestandrapport nodig dat niet ouder is dan drie jaar en anderzijds een opsomming van de uitgevoerde werken in de laatste zes jaar aan de hand van facturen en foto's (zie ook hoofdstuk 7).



6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELEN

6.1. ALGEMEEN

De beheersmaatregelen worden opgesplitst in eenmalige en wederkerende werkzaamheden. De eenmalige werkzaamheden bevatten enkele dringende maatregelen die slechts éénmaal om de 24 jaar uitgevoerd zullen worden. De beheersmaatregelen bevatten de werken die nodig zijn om de erfgoedwaarden te behouden of te herstellen, en zo de beheersdoelstellingen te realiseren. Er wordt een samenvattende tabel bijgevoegd waarin de eenmalige en wederkerende werkzaamheden zijn opgenomen, inclusief welke werken vrijgesteld zijn van toelating. Dit wil zeggen dat dit werken zijn waarvoor de eigenaar geen voorafgaande toelating bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) moet vragen. Voor de andere werken, zowel met betrekking tot het exterieur als het interieur, is dit wel het geval. Alle niet-erfgoedgebonden werken zijn sowieso vrijgesteld van toelating, zoals bijvoorbeeld het vernieuwen van de verwarmingsketel. Aangezien het boshuisje niet als monument beschermd is en zich enkel in een beschermd cultuurhistorische landschap bevindt, zijn ingrepen in het interieur ook vrijgesteld van toelatingen. Het aanleggen van rioleringen onder en boven de grond vereisen wel een toelating.

De samenvattende tabel kan eveneens gebruikt worden als onderhoudslogboek om zo bij te houden wanneer welke werken uitgevoerd werden en voor de zesjaarlijkse evaluatie van het beheersplan. Het is hierbij eveneens noodzakelijk om de facturen en betalingsbewijzen bij te houden om zo aanspraak te kunnen maken op extra onderhoudspremies (aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud van 10 %).

Als algemeen principe voor de beheersmaatregelen wordt de restauratieladder gevolgd. Dit principe houdt in dat er zoveel mogelijk authentiek materiaal wordt behouden en maatregelen in de eerste plaats gericht zijn op het onderhoud, het zo lang mogelijk uitstellen van verval en het voorkomen van schade. Het principe van restauratie 'naar voorbeeld van' wordt, in de mate van het mogelijke, zoveel mogelijk gehanteerd.

De restauratieladder bestaat uit drie niveaus die van boven naar onder gehanteerd worden:

- **Conservatie en onderhoud:** een erfgoedelement wordt in eerste instantie zoveel mogelijk bewaard en onderhouden. Preventie is hier het sleutelwoord.
- **Herstel:** beschadigde elementen worden hersteld ten einde het grotere geheel te behouden voor de toekomst.
- **Vernieuwing:** als de schade te groot is of als een element ontbreekt, kan geopteerd worden voor vernieuwing. Hier zijn ook weer drie niveaus te onderscheiden:
 - **Kopiëren:** vernieuwen met dezelfde detaillering en profilering, in hetzelfde materiaal en met dezelfde verbindingstechniek als het origineel.
 - **Imiteren:** vernieuwen met dezelfde detaillering en profilering als het origineel, maar waarbij een ander materiaal of verbindingstechniek kan gebruikt worden.
 - **Verbeteren:** vernieuwen met dezelfde profilering als het origineel, maar waarbij detaillering, materiaal en verbindingstechnieken kunnen afwijken.

De delen of elementen zonder erfgoedwaarden mogen weggenomen of ontmanteld worden.

6.2. DUURZAAMHEID EN COMFORT

Meer en meer streeft men ernaar om gebouwen op energetisch vlak te optimaliseren. Dit geldt eveneens voor gebouwen die zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed. De integratie van energiezuinige maatregelen is mogelijk, indien ze geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van het gebouw en ze op een geïntegreerde manier gebeuren. Bij dergelijke maatregelen zal telkens overwogen worden of deze maatregelen mogelijk zijn, rekening houdend met de erfgoedwaarden. De maatregelen mogen het gebouw immers niet aantasten.

Bij vragen omtrent het toepassen van energiezuinige maatregelen binnen een vastgesteld gebouw, kan er steeds een energie-audit uitgevoerd worden voor de gebouwen om zo de energie-prestaties van de gebouwen in kaart te brengen. Een energie-audit gaat best vooraf aan verdere ingrepen in verband met energiebesparende maatregelen. Hiervoor kan mogelijk een onderzoekspremie worden aangevraagd bij het AOE (volgens de huidige geldende wetgeving).

Het afwegingskader "Dakisolatie", uitgegeven en gepubliceerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed, is als basis aan te bevelen voor eventuele ingrepen met betrekking tot dakisolatie.

Het afwegingskader "Historisch schrijnwerk", eveneens uitgegeven en gepubliceerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed, is als basis aan te bevelen voor eventuele ingrepen met betrekking tot historisch schrijnwerk.

Daarnaast is er tevens een handleiding van het Agentschap Onroerend Erfgoed voorhanden omtrent terrassen in een erfgoedcontext.

Deze afwegingskaders en de handleiding kunnen worden geraadpleegd op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Daarnaast is het van belang dat het sanitair, keukens en de technische installaties in het gebouw steeds aan de hedendaagse comforteisen voldoen. Deze elementen dienen steeds rekening te houden met de geldende wetgevingen op het vlak van brandveiligheid, toegankelijkheid en dergelijke.

6.3. VOORONDERZOEKEN

Voorafgaand en tijdens de opmaak van dit beheersplan werden geen vooronderzoeken uitgevoerd.

Het is echter wel aangeraden om een stabiliteitstechnisch vooronderzoek te laten uitvoeren om de precieze oorzaken van de structurele problemen van het gebouw te achterhalen.

6.4. MAATREGELLEN IN FUNCTIE VAN DE EVOLUERENDE WETGEVING

Aanpassingen omwille van ander geldende wetgevingen, zoals bijvoorbeeld brandveiligheid, gebeuren steeds binnen het historisch kader en houden rekening met de erfgoedwaarden. Nieuwe maatregelen die in de loop van de 24 jaar van kracht worden, zijn uiteraard ook van toepassing op dit monument. De ingrepen worden wel steeds afgetoetst aan de erfgoedwaarden van het gebouw. Tegemoetkomingen van de Vlaamse Overheid in verband met deze nieuwe wetgeving zijn ook steeds van toepassing.

6.5. MONUMENTENWACHT

De eigenaar van het Boshuisje is nog niet aangesloten bij Monumentenwacht. Dit wordt echter wel aangeraden aangezien deze instelling inspecties op monumenten uitvoert met de nodige expertise en zo vroegtijdig schadepatronen kan vaststellen. Niet alleen beschermde goederen, maar tevens vastgesteld erfgoed komt in aanmerking om lid te worden van Monumentenwacht en een beroep te doen op de inspecties. Indien de eigenaar van het Boshuisje beslist lid te worden van Monumentenwacht, wordt de site in het beste geval regelmatig geïnspecteerd door Monumentenwacht, bij voorkeur om de 3 à 4 jaar.

De verslagen na inspectie door Monumentenwacht worden als basis gebruikt om problemen tijdig te signaleren en dringende werkzaamheden uit te voeren. Dringende ingrepen die in deze rapporten worden voorgesteld, zijn steeds prioritair als ze betrekking hebben op schade die de instandhouding van het gebouw bedreigen.

6.6. EENMALIGE WERKEN

De eenmalige werken betreffen enkel werken met betrekking tot de structuur en het exterieur van het gebouw. Aangezien het gebouw zich binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap beschikt, vallen enkele maatregelen onder een toelatingsplicht. Dit wordt in de tabellen duidelijk aangeduid.

Het is geen verplichting om de beheersmaatregelen die in dit beheersplan zijn opgenomen meteen door te voeren of om lacunes meteen aan te passen, tenzij de maatregelen gekoppeld zijn aan de actieve zorgplicht.⁷ Van zodra er werken worden gepland, moeten deze echter wel uitgevoerd worden conform de beheersmaatregelen.

6.6.1. STRUCTUUR

6.6.1.1. METSELWERK, DRAAGSTRUCTUUR EN FUNDERINGEN

- De oorzaak van de structurele scheuren worden onderzocht.
- Er wordt een stabiliteitstechnisch vooronderzoek uitgevoerd.
- De gevels waarin het metselwerk zijn samenhang heeft verloren, worden opnieuw gemetseld. Hierbij worden de oorspronkelijke bakstenen bij voorkeur gerecupereerd en hergebruikt. Lacunes van verdwenen of beschadigde bakstenen worden opgevuld met nieuwe bakstenen van eenzelfde formaat, samenstelling, kleur en afwerking als de omringende bakstenen.
- Uitbuikend metselwerk wordt geconsolideerd of afgebroken en opnieuw gemetseld. Hierbij worden de oorspronkelijke bakstenen bij voorkeur gerecupereerd en hergebruikt. Lacunes van verdwenen of beschadigde bakstenen worden opgevuld met nieuwe bakstenen van eenzelfde formaat, samenstelling, kleur en afwerking als de omringende bakstenen.
- Bij een hermitsing bevat zowel de leg- als de voegmortel dezelfde samenstelling, kleur en afwerking (in het geval van de voegmortel) als de oorspronkelijke (kalk)mortels. Het gebruik van cementmortel is niet mogelijk.
- De scheuren in de gevel kunnen eventueel van lintbewapening worden voorzien.

⁷ De actieve zorgplicht houdt in dat je tijdig werken moet uitvoeren voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, de herstelling en het onderhoud van het beschermd goed. (Bron: [https:// www. onroerenderfgoed.be/het-goed-beschermd](https://www.onroerenderfgoed.be/het-goed-beschermd))

- Vermoede actieve scheuren worden gemonitord met scheurmeters.
- Gestabiliseerde scheuren worden opgevuld met een compatibele kalkmortel. Het gebruik van cementmortel is niet mogelijk.
- De houten constructies worden volledig gecontroleerd en preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.
- De ingerotte onderdelen van de moerbalken (met name balkkoppen) worden polymeerchemisch hersteld (bijvoorbeeld met extra verankering) of vervangen (bijvoorbeeld balkkopvervanging).
- De loshangende muurankers worden terug verankerd aan de balkenstructuur waarmee ze oorspronkelijk verbonden waren. Indien nodig wordt de verankering verstevigd.

6.6.1.2. DAKSTRUCTUUR

- Op plaatsen waar de dakstructuur is aangetast, ingerot of beschadigd, worden de elementen plaatselijk hersteld en/of vervangen door nieuwe exemplaren naar hetzelfde model.
- De houten dakstructuur wordt volledig gecontroleerd en zowel preventief als curatief behandeld tegen houtborende insecten en schimmels.
- De smeedijzeren verankeringen van de dakstructuur worden nagekeken, ontroest en afgewerkt met een roestwerend verfsysteem. Waar nodig worden de verankeringen verlengd. Verankeringen die te sterk verroest zijn, worden vervangen door nieuwe exemplaren (naar historisch model).
- Het daktimmer wordt hersteld of vervangen indien een herstelling niet meer mogelijk is.
- De ingerotte muurbalken worden hersteld indien mogelijk. Indien een herstel niet meer mogelijk is, wordt een (gedeeltelijke) vervanging aangeraden (bijvoorbeeld balkkopvervanging).
- De dakconstructies van de aanbouwen worden verstevigd of vervangen om doorbuiging te voorkomen.
- De ingerotte uiteinden van de kepers worden hersteld of vervangen.

6.6.1.3. VLOERLAGEN

- De vloerlaag van de zolder wordt verstevigd.

6.6.2. EXTERIEUR

6.6.2.1. BEDAKING

Dakbedekking

Omtrent de dakbedekking wordt rekening gehouden met twee scenario's. Het eerste scenario houdt een recuperatie van de bestaande dakpannen in, aangevuld met nieuwe dakpannen naar exact model. Dit scenario geniet de voorkeur.

- Recuperatie van de dakpannen bij de afname van de dakbedekking.
- Weggefallen en/of beschadigde gegolfde dakpannen en nokpannen worden vervangen door nieuwe exemplaren met dezelfde eigenschappen, vorm, textuur en kleur.

Het twee scenario betreft een volledige verwijdering van de dakbedekking en de plaatsing van een volledig nieuwe dakbedekking (met Boomse pannen).

- De dakpannen worden van het dak verwijderd.
- Er worden nieuwe rode dakpannen geplaatst. Deze pannen beschikken bij voorkeur over dezelfde vorm, textuur en kleur als de oorspronkelijke exemplaren (Boomse pannen).
- Ingerotte panlatten worden verwijderd en vervangen door nieuwe exemplaren.
- De aanwerkingen (uit mortel) tussen de dakbedekking en het metselwerk worden gecontroleerd en indien nodig heraangebracht met een compatibele kalkmortel. Het gebruik van cementmortel is niet mogelijk.
- Aanwerkingen met cementmortel worden verwijderd en opnieuw afgewerkt met een compatibele kalkmortel.

Regenwaterafvoeren

- Er worden zinken halfronde hanggoten met metalen beugels en (houten) gootplanken geplaatst.
- Er worden (natuur)zinken afvoerbuizen met de nodige metalen scharnierbeugels geplaatst.

Dakdoorbrekingen

- Het voegwerk van het metselwerk van de grote schoorsteen wordt uitgeslepen en terug heropgevoegd, bij voorkeur met een compatibele kalkmortel.
- Beschadigde of verdwenen bakstenen van de grote schoorsteen worden vervangen door nieuwe exemplaren van hetzelfde formaat, samenstelling, kleur en afwerking als de oorspronkelijke bakstenen.
- De kleine schoorsteen wordt volledig afgebroken en opnieuw opgemetst met rode bakstenen en heropgevoegd met een compatibele kalkmortel. Indien deze schoorsteen niet meer zou gebruikt wordt, kan deze volledig worden afgebroken.
- De aansluitingen van de schoorstenen worden van nieuwe loodbladen voorzien.
- Indien de dampkamppijp niet meer wordt gebruikt, wordt deze verwijderd.
- In het oostelijke dakvlak worden nieuwe dakramen geplaatst.

6.6.2.2. GEVELS

Baksteenmetselwerk en voegwerk

- De gevels worden gereinigd, bij voorkeur door middel van een zo zacht mogelijke methode (bijvoorbeeld met stoom).
- Storende vervlekken (bijvoorbeeld rondom de luiken) op de gevels worden verwijderd.
- De beschadigde bakstenen worden vervangen door nieuwe en compatibele exemplaren die qua formaat, kleur en textuur afgestemd zijn op het oorspronkelijke baksteenmetselwerk.
- Scheuren in het metselwerk worden hersteld, bij voorkeur door het innaaien van voegankers. De oorzaak van de stabiliteitsproblemen worden opgelost.
- Losse bakstenen in het metselwerk worden opnieuw bevestigd.
- Gaten in de bakstenen worden opgevuld met een imitatiemortel, bij voorkeur bestaande uit een compatibele kalkmortel.
- De lacunes in het metselwerk in de zuidelijke gevelpunt worden opgevuld met nieuw en compatibel baksteenmetselwerk, die qua formaat, kleur en textuur afgestemd zijn op het oorspronkelijke baksteenmetselwerk.
- Waar de voegen beschadigd zijn of schade veroorzaken aan het metselwerk, worden de voegen plaatselijk uitgekapt en heropgevoegd.

Hierbij wordt de voegmortel verwijderd door een enkele zaagsnede in de lintvoeg te maken en vervolgens de mortel met een beitel te verwijderen. De nieuwe mortel moet compatibel zijn met de bestaande voeg- en legmortel zowel wat eigenschappen, kleur, textuur als vorm betreft. Het is aangewezen om een compatibele kalkmortel te gebruiken.

- Uitgespoelde voegen worden heropgevuld met een nieuwe voegmortel. De nieuwe mortel moet compatibel zijn met de bestaande voeg- en legmortel zowel wat eigenschappen, kleur, textuur als vorm betreft. Het is aangewezen om een kalkmortel te gebruiken.
- Voegen van cementmortel worden integraal verwijderd en vervangen door een compatibele mortel. Het is aangewezen om een kalkmortel te gebruiken.
- Storend of slordig aangebracht voegwerk wordt verwijderd en vervangen door een compatibele mortel. Het is aangewezen om een kalkmortel te gebruiken.
- De losliggende herstellingen in de scheuren wordt verwijderd. De scheuren worden enkel terug heropgevuld wanneer de oorzaak van de scheurvorming is opgelost. De herstelling wordt met een compatibele kalkmortel gebruikt. Het gebruik van cementmortel is niet mogelijk.
- De aansluitingen van het metselwerk met het buitenschrijnwerk worden gecontroleerd en indien nodig heropgevoegd met een compatibele kalkmortel.
- Het uitvoeren van een stijgvochtbehandeling bij de door vocht- en zoutbelaste gevels is wenselijk.
- De mosgroei wordt verwijderd met een ecologisch product.
- Zoutuitslag wordt van de bakstenen geborsteld.

Smeedwerk

- De smeedijzeren muurankers worden ontroest en afgewerkt met een zwart roestwerend verfsysteem.

Houtwerk

- De houten gevelbekleding wordt geïnspecteerd op houtborende insecten en schimmels.
- Ingerotte of beschadigde houten planken worden vervangen door nieuwe exemplaren.

Afwerklagen

- De verweerde geschilderde afwerklagen rondom de deuren en in de dagkanten van de vensteropeningen wordt bijgewerkt of volledig vervangen door een dampopen verfsysteem met de huidige kleurstelling.
- De pleisterlaag (kalkpleister) onder de muurplaat in de westelijke gevel wordt hersteld. Op basis van de resterende pleister kan de eenvoudige profilering gereconstrueerd worden.

Overige

- IJzeren haken en nagels, touwen en kunststoffen die zich verspreid over de gevels bevinden en geen enkele (nuttige) functie meer uitoefenen, worden verwijderd.
- Restanten van verwijderde klimplanten worden verwijderd.

6.6.2.3. BUITENSCHRIJNWERK

- De houten vensters worden hersteld of vervangen door nieuwe houten exemplaren, naar historisch model.
- De houten deuren en poorten worden hersteld of vervangen door nieuwe houten exemplaren, naar historisch model.
- In de poortopening naar de voormalige stallen wordt een groot houten (schuif-)venster geplaatst. Dit venster wordt bij voorkeur wel achter poortvleugels geplaatst die kunnen worden geopend om licht binnen te laten.
- De beglazing wordt voorzien van een dubbele beglazing om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren.
- De beschadigde of ingerotte houten buitenluiken worden plaatselijk hersteld.
- De beschadigde of ingerotte houten buitenluiken die niet meer kunnen worden hersteld, worden vervangen door identieke houten exemplaren met dezelfde grootte en opmaak.
- Het nieuwe buitenschrijnwerk (inclusief lateien en dorpels) wordt afgewerkt met afwerklagen van dezelfde kleurstellingen (wit en groen), volgens de oorspronkelijke afwerking (zie hoofdstuk 3 voor een concrete beschrijving).
- Daar waar de buitenluiken inmiddels zijn verdwenen, worden ze opnieuw geplaatst. De nog aanwezige duimen worden bij voorkeur hergebruikt.
- De doorbuigende houten latei boven de poort naar de stalling wordt voorzien van extra verstevigingen of wordt vervangen.

- Beschadigde of ingerotte delen van de houten lateien en dorpels worden plaatselijke hersteld en indien nodig (deels) vervangen.
- Daar waar de afwerklagen van het buitenschrijnwerk (inclusief lateien en dorpels) zijn verweerd of verwijderd, wordt een nieuwe afwerklaag aangebracht met een dampopen verfsysteem, conform de huidige kleurstelling (groen of wit).
- De afwerklagen met druipsporen worden verwijderd. Vervolgens worden nieuwe afwerklagen met een dampopen verfsysteem met de huidige kleurstelling aangebracht. Hierbij moet een overdadig gebruik aan verf vermeden worden om nieuwe druipsporen te vermijden.
- Bij het aanbrengen van een nieuwe afwerklaag wordt het om- of achterliggende baksteenmetselwerk afgeschermd om verfspatten en druipsporen op het metselwerk te voorkomen.
- Het hangwerk wordt ontroest en opnieuw afgewerkt met een nieuw roestwerend verfsysteem met de huidige kleurstelling.
- De verflaggen op de windwervels worden verwijderd zodat ze terug kunnen bewegen. Bij het herschilderen van de windwervels worden de draaibare onderdelen niet meegeschilderd.
- De plasticen platen worden verwijderd.

6.6.2.4. AANBOUWEN

- Het sanitair wordt vernieuwd.
- De waterdichtheid van de veranda wordt gecontroleerd.

6.6.2.5. RIOLERING

- Er worden graafwerken uitgevoerd om de riolering te kunnen plaatsen.
- De nieuwe septische put (10.000 liter) wordt geplaatst.
- De nieuwe vetafscheider met ingebouwde slibvangput wordt geplaatst.
- Er worden afvoerbuizen geplaatst.
- Er worden dekplaten geplaatst.

6.6.2.6. ISOLATIE

- Er wordt isolatie in het dak geplaatst, met respect voor de waardevolle elementen binnen het dak. De houten dakconstructie wordt bij voorkeur niet aangepast om de isolatie te plaatsen.

6.6.2.7. OVERIGE

- De leidingbuis in de noordelijke gevel wordt terug aangesloten.

6.6.3. OMGEVING

- Er wordt een remediëringsplan/totaalplan opgesteld om enerzijds het terras en anderzijds de zone ten zuiden van het boshuisje te herwaarderen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de storende elementen op het perceel (bv. houten constructies als opslagplaatsen) en de opstelling van het terras. Het doel is om de indeling en aanleg van het terras beter bij het boshuisje te laten aansluiten, in plaats van een storend element te zijn.

6.6.3.1. OMHEINING EN POORTEN

- De ingerotte houten paal van de metalen draaipoort ten zuiden van het Boshuisje wordt vervangen.
- De roestvorming op de metalen draaipoort wordt verwijderd.
- De metalen poort wordt opnieuw afgewerkt met een groen roestwerend verfsysteem.
- De klimplanten tussen de houten planken van de omheining worden verwijderd.
- Daar waar enkele planken aan de omheining ontbreken, worden nieuwe exemplaren bevestigd of geplaatst.
- De ingerotte onderdelen van de houten omheiningen worden plaatselijk hersteld of vervangen door nieuwe exemplaren.
- Containers ten westen van de houtopslag worden door middel van houten schermen van het zicht onttrokken.

6.6.3.2. HOUTOPSLAG

- De houten constructie van de houtopslag wordt afgebroken.
- Er wordt een nieuwe (houten) constructie gebouwd. Het volume wordt verdubbeld, met een uitbreiding naar het zuiden. De gastank zal in de nieuwe constructie opgenomen worden, zodat deze van het zicht wordt onttrokken. Deze constructie mag echter niet op de beschermde historisch permanent graslanden geplaatst worden.

6.6.3.3. AANLEG

- De aanleg wordt opnieuw en egaal aangelegd.
- De losliggende stukken van de tegels naast één van de aanbouwen worden hersteld.
- De betonnen verhardingen van het terras worden hersteld.

6.6.3.4. OVERIGE

- Het baksteenmetselwerk van de waterput wordt hersteld.
- De gecementeerde afwerklaag van de waterput wordt hersteld.
- De stabiliteit van de houten brug wordt gecontroleerd.
- De houten brug wordt verstevigd. Ingerotte onderdelen worden vervangen door nieuwe exemplaren.

6.6.4. LANDSCHAPPELIJK

- Het huidige plantverband op het terrasgedeelte wordt hersteld door daar waar dode of ontbrekende exemplaren aanwezig zijn, een heraanplanting te voorzien van fruitsoorten (appel-peer) of Hollandse linde.
- De Corsicaanse den die als storend element kan ervaren worden in het algemene beeld, wordt weggehaald.
- De houten afsluiting die overgroeid is met klimop bevat een dode boom die gevaarlijk kan zijn voor de toeristen. Het is dan ook belangrijk deze te verwijderen en te vervangen door een ander exemplaar. Zo kan er gekozen worden om fladderiep aan te planten gezien deze soort in het hoge culturele waarde heeft in het Zoerselbos.
- Daarbij lijkt het opportuun om deze afsluiting te vervangen door een meidoornhaag.

6.6.5. SAMENVATTENDE TABELLEN

BOSHUISJE ZOERSEL
EENMALIGE MAATREGELEN

	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen	Datum uitvoering	Uitvoerder	Bedrag
STRUCTUUR					
METSELWERK, DRAAGSTRUCTUUR en FUNDERINGEN					

EXTERIEUR					
Onderzoek naar de structurele scheuren in de gevels	nvt				
Uitvoeren van een stabiliteitstechnisch vooronderzoek	nvt				
Hermetsen van de gevels		met gebruik van de oorspronkelijke bakstenen of bakstenen van hetzelfde formaat, samenstelling en kleur, en een compatibele			
Consolideren of heropmetsen van uitbuiende gevels		met gebruik van de oorspronkelijke bakstenen en een compatibele kalkmortel			
Heropvoegen van de voegen	x	met een compatibele kalkmortel			
Plaatsen van lintbewapening					
Monitoren van vermoede actieve scheuren	nvt	met scheurmeters			
Opvullen van gestabiliseerde scheuren	x	met een compatibele kalkmortel			
Preventief en curatief behandelen van houten constructies tegen houtborende insecten ens schimmels	x				
Herstellen van ingerotte moerbalken	nvt	door middel van polymeerchemisch herstel			
Vervangen van de ingerotte onderdelen van de moerbalk	nvt	indien herstel niet mogelijk is			
Opnieuw verankeren van de loshangende muurankers		eventueel met een extra verankering			

DAKSTRUCTUUR

Herstellen of vervangen van de dakstructuur		naar bestaand model			
Preventief en curatief behandelen van houten dakstructuur tegen houtborende insecten en schimmels	x				
Ontroesten en opnieuw afwerken van de smeedijzeren verankeringen	x	met een roestwerend zwart verfsysteem			
Vervangen van de smeedijzeren verankeringen		indien een herstel niet meer mogelijk is en naar historisch model			
Herstellen of vervangen van het daktimmer	x				
Herstellen of (gedeeltelijk) vervangen van de ingerotte muurbalken					
Verstevigen of vervangen van de dakstructuren van de aanbouwen	x				
Herstellen of vervangen van de ingerotte uiteinden van kepers	x				

VLOERLAGEN

Verstevigen van de zoldervloeren	nvt				
----------------------------------	-----	--	--	--	--

EXTERIEUR

BEDAKING

DAKBEDEKKING					
Recupereren en hergebruiken van de dakpannen (scenario 1)	x				
Verwijderen van de dakpannen (scenario 2)					
Plaatsen van nieuwe dakpannen		naar historisch model (rode Boomse pannen)			
Vervangen van de ingerotte panlatten	x	door nieuwe houten exemplaren			

Nakijken van de aanwerkingen	nvt				
Verwijderen van aanwerkingen uit cementmortel	x				
Heraanbrengen van aanwerkingen	x	met een compatibele kalkmortel			

REGENWATERAFVOERSYSTEEM

Plaatsen van zinken halfronde hanggoten met metalen beugels					
Plaatsen van houten gootplanken					
Plaatsen van (natuur)zinken afvoerbuizen met metalen scharnierbeugels					

DAKDOORBREKINGEN

Voegwerk van de grote schoorsteen uitslepen en heropvoegen	x	met een compatibele kalkmortel			
Vervangen van beschadigde of verdwenen bakstenen		met nieuwe exemplaren van het hetzelfde formaat, kleur en textuur			
Afbreken en heropmetsen van de kleine schoorsteen	x	met een compatibele kalkmortel			
Voorzien van nieuwe loodbladen als aansluitingen	x				
Plaatsen van nieuwe dakramen					
Verwijderen van de dampkap	x				

GEVELS

BAKSTEENMETSELWERK EN VOEGWERK

Reinigen van de gevels		op een zo zacht mogelijke methode			
Verwijderen van storende verfsporen	x				
Vervangen van beschadigde bakstenen door identieke exemplaren	x	met nieuwe exemplaren van het hetzelfde formaat, kleur en textuur			
Herstellen van scheuren in het metselwerk		bij voorkeur door het innaaien van voegankers			
Opnieuw bevestigen van losstaande bakstenen	x	met een compatibele kalkmortel			
Opvullen van gaten in bakstenen met een imitatiemortel	x	met een compatibele kalkmortel			
Vervangen van de storende bakstenen boven de vensteropeningen		met nieuwe exemplaren, identiek aan de oorspronkelijke bakstenen			
Opvullen van lacunes in het metselwerk	x	met compatibele bakstenen en kalkmortel			
Uitslepen en heropvoegen van beschadigde en uitgespoelde voegen	x	met compatibele bakstenen en kalkmortel			
Verwijderen en vervangen van voegen uit cementmortel	x	met compatibele bakstenen en kalkmortel			
Verwijderen en vervangen van storend of slordig voegwerk	x	met compatibele bakstenen en kalkmortel			
Verwijderen van losse herstellingen in de scheuren	x				
Nakijken en heropvullen van de aansluitingen van het metselwerk met het buitenschrijnwerk	x	met compatibele bakstenen en kalkmortel			
Uitvoeren van een stijgvochtbehandeling					
Verwijderen van de mosgroei	x	met een ecologisch product			
Afborstelen van de zoutuitslag	x				

SMEEDWERK

Ontroesten en opnieuw afwerken van de smeedijzeren muurankers	x	met een roestwerend zwart verfsysteem			
---	---	---------------------------------------	--	--	--

HOUTWERK

Nazicht van de houten gevelbekleding op houtborende insecten en schimmels	nvt				
Vervangen van beschadigde houten planken	x				

AFWERKLAGEN

Bijwerken of vervangen van de rondom het schrijnwerk	x	met een dampopen verfsysteem conform de huidige kleurstelling			
Herstel van de pleisterlaag	x	met een compatibele kalkpleister naar bestaande profilering			

OVERIGE					
Verwijderen van ijzeren haken, nagels, touwen en kunststoffen	x				
Verwijderen van klimplanten	x	met zorg voor het metselwerk			

BUITENSCHRIJNWERK

VENSTERS					
Herstellen of vervangen van de houten vensters		naar historisch model			
Herstellen en vervangen van de houten lateien en dorpels					

LUIKEN					
Plaatselijk herstellen of vervangen van de buitenluiken		naar historisch model			
Plaatsen van nieuwe buitenluiken		naar historisch model			

DEUREN					
Herstellen of vervangen van de houten deuren		naar historisch model			

POORTEN					
Herstellen of vervangen van de houten poorten		naar historisch model			
Plaatsen van een groot houten (schuif)venster in de poortopening van de voormalige stallen					
Verstevingingen of vervangen van de houten latei boven de poortopening van de stallen					

HANG- EN SLUITWERK					
Ontroesten en opnieuw afwerken van het hangwerk		met een roestwerend verfsysteem			
Verwijderen van verflagen op de windwervels	x				
Herschilderen van de windwervels		met een roestwerend verfsysteem			

BEGLAZING					
Voorzien van schrijnwerk met een dubbele beglazing					
Verwijderen van de plastieken platen	x				

AFWERKINGEN					
Schilderen van het (nieuw) buitenschrijnwerk	x	met een dampopen verfsysteem conform dezelfde kleurstellingen (wit en groen), naar bestaand model			
Verwijderen van afwerklagen met druipsporen					

AANBOUWEN

Vernieuwen van het sanitair					
Nazicht van de waterdichtheid van de veranda	nvt				

RIOLERING

Uitvoeren van graafwerken					
Plaatsen van een septische put					
Plaatsen van een vetafscheider met ingebouwde slibvangput					

Plaatsen van afvoerbuizen					
Plaatsen van dekplaten					

ISOLATIE

Plaatsen van dakisolatie		met respect voor de waardevolle elementen binnen het dak			
--------------------------	--	--	--	--	--

OVERIGE

Terug aansluiten van de leidingsbuis in de noordelijke gevel	x				
--	---	--	--	--	--

OMGEVING

Opstellen van een remediëringsplan/totaalplan om het terras en de zone ten zuiden van het boshuisje te herwaarderen	nvt				
---	-----	--	--	--	--

OMHEINING EN POORTEN

Vervangen van de houten palen van de metalen draaipoort	x				
Ontroesten en opnieuw afwerken van de metalen draaipoort	x	met een nieuw roestwerend groen verfsysteem			
Verwijderen van klimplanten in de omheining	x				
Plaatsen van nieuwe planken in lacunes in de omheining	x				
Herstellen of vervangen van ingerotte onderdelen van de omheining	x				
Plaatsen van schermen					

HOUTOPSLAG

Afbreken van de houten constructie					
Plaatsen van een nieuwe houten opslagruimte					

AANLEG

Opnieuw aanleggen van de aanleg	x				
Herstellen van de losliggende stukken van de tegels					
Herstellen van de betonnen verhardingen					

OVERIGE

Herstellen van het baksteenmetselwerk van de waterput	x				
Herstellen van de gecementeerde afwerklaag van de waterput	x				
Controleren van de stabiliteit van houten brug	x				
Verstevigingen en herstellen van de houten brug	x				

LANDSCHAPPELIJK

Herstellen van het huidige plantverband	x	met gelijkaardige boomsoorten			
Verwijderen van de Corsicaanse den		hiervoor is een kapvergunning nodig			
Verwijderen (en vervangen) van de dode boom		bijvoorbeeld een flapperiep			
Vervangen van de afsluiting door een meidoornhaag					

6.7. WEDERKERENDE WERKEN

Na de eenmalige werkzaamheden is een wederkerend nazicht en onderhoud noodzakelijk om de gebouwen te bewaren voor de toekomst. De onderhoudsplicht van het onroerenderfgoeddecreet "art. 6.4.1. actief behoudsbeginsel" is hierop van toepassing.

Voor de wederkerende maatregelen wordt eveneens verwezen naar de brochures van Monumentenwacht, die als leidraad kunnen dienen bij de onderhoudswerkzaamheden. De basisprincipes uit deze brochures werden bij de verschillende onderdelen reeds opgenomen. De timing van deze maatregelen werd gebaseerd op de principes die voorgesteld zijn in de onderhoudsgids van het WTCB.

Gesignaleerde gebreken of schade aan het gebouw worden aan de eigenaar of de verantwoordelijke gerapporteerd zodat de schade zo snel mogelijk aangepakt kan worden.

6.7.1. STRUCTUUR

6.7.1.1. METSELWERK, DRAAGSTRUCTUUR EN FUNDERINGEN

- Het metselwerk, de draagstructuren en de funderingen worden om de 3 à 4 jaar geïnspecteerd op beschadigingen, aantastingen of schimmelvorming.
- Het metselwerk wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op scheuren, barsten, verzakkingen, scheefstand, en andere beschadigingen.
- Indien nodig worden barsten en scheuren ad hoc hersteld.
- Indien nodig worden grondige scheuren en barsten hersteld door het inslijpen van voegwapening en/of middellange ankers.
- Waar nodig wordt stabiliteitsherstel uitgevoerd.

6.7.1.2. DAKSTRUCTUUR

- De dakstructuren van zowel het zadeldak als de daken van de aanbouwen worden om de 3 à 4 jaar geïnspecteerd op beschadigingen, aantastingen of schimmelvorming, bij voorkeur door Monumentenwacht.
- De houten dakstructuur wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd. Dit omvat de houten kapconstructie, ijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen.
- Indien nodig wordt de kapconstructie en/of ijzeren elementen ad hoc hersteld of vervangen.
- Indien nodig wordt de houten kapconstructie ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.
- In het geval van roestvorming worden de smeedijzeren elementen ontroest en geschilderd met een zwart roestwerend verfsysteem.
- De smeedijzeren elementen worden om de 5 à 7 jaar geschilderd met een zwart roestwerend verfsysteem.

6.7.1.3. VLOERLAGEN

- De vloerlagen worden om de 3 à 4 jaar geïnspecteerd op beschadigingen, aantastingen of schimmelvorming.
- De houten moer- en kinderbalken en de smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de houten moer- en kinderbalken hersteld of worden er onderdelen vervangen.
- Indien nodig worden de houten moer- en kinderbalken ad hoc preventief en ad hoc behandeld tegen houtborende insecten.
- Indien nodig worden de smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen ad hoc hersteld of vervangen.
- In het geval van roestvorming worden de smeedijzeren elementen ontroest en geschilderd met een roestwerend verfsysteem.
- De smeedijzeren elementen worden om de 5 à 7 jaar geschilderd met een zwart roestwerend verfsysteem.

6.7.2. EXTERIEUR

6.7.2.1. BEDAKING

Dakbedekking

- De dakpannen en nokken worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden beschadigde of weggevalen dakpannen of nokken vervangen door nieuwe exemplaren die aansluiten bij de bestaande bedekking op het vlak van formaat, textuur en kleur.
- Indien nodig worden de beschadigde of verdwenen houten panlatten vervangen.
- De dakaansluitingen (o.a. de slabben en aansmeringen) worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de aansluitingen ad hoc hersteld of vervangen om te voorkomen dat er water doorsijpelt.
- De daken worden op regelmatige basis opgekuist.

Regenwaterafvoeren

- De goten en afvoeren worden tweemaal per jaar visueel geïnspecteerd en opgekuist.
- Indien nodig worden de (zinken) goten en/of afvoeren ad hoc (plaatselijk) hersteld of vervangen.
- Indien nodig worden de standpijpen hersteld of vervangen.
- In het geval van roestvorming worden de ijzeren elementen (bv. de beugels) ontroest en geschilderd met een roestwerend verfsysteem.

Dakdoorbrekingen

- De stabiliteit van het metselwerk, het voegwerk van het metselwerk en de aansluitingsvoegen worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt het metselwerk ad hoc hersteld of vervangen.
- Beschadigde voegen worden ad hoc hersteld met een kalkmortel.
- De waterdichtheid van de schoorstenen wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de schoorstenen ad hoc waterdicht gemaakt.
- De schoorstenen worden regelmatig gereinigd.
- De dakvlakvensters worden om de 3 à 4 jaar geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de dakvlakvensters ad hoc hersteld.

Overige

- Jaarlijks worden algen, mossen en/of klimplanten verwijderd van de bedaking.

6.7.2.2. GEVELS

Baksteenmetselwerk en voegwerk

- Het baksteenmetselwerk wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op barsten, scheuren en andere beschadigingen.
- De (zetting)scheuren in de gevels worden regelmatig opgevolgd, aangezien er via de scheuren vocht kan binnendringen in de constructie. Dit kan eventueel aan de hand van scheurimeters.
- Indien nodig worden de ontbrekende of beschadigde bakstenen ad hoc hersteld of plaatselijk vervangen. Deze dienen dezelfde kleur, afwerking en textuur te hebben als de bestaande bakstenen.
- Het voegwerk van het metselwerk en de aansluitingsvoegen met andere onderdelen (bv. de poorten) worden jaarlijks visueel gecontroleerd op leemtes en ontbrekende delen.
- Indien nodig worden de voegen ad hoc plaatselijk uitgekapt en heropgevoegd met een compatibele kalkmortel.
- Zouten kunnen op regelmatige basis afgeborsteld worden van de gevels.
- Plantengroei (e.g. klimop) wordt in alle gevels vermeden. Wanneer plantengroei wordt vastgesteld, wordt deze zorgvuldig verwijderd zonder schade te berokkenen aan de gevel. Indien nodig wordt het voeg- en metselwerk plaatselijk hersteld met een compatibele mortel.

Smeedwerk

- De staat en bevestiging van de smeedijzeren muurankers worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de smeedijzeren muurankers ad hoc hersteld of vervangen.
- De smeedijzeren muurankers worden om de 5 à 7 jaar ontroest en afgewerkt met een zwart roestwerend verfsysteem.

Houtwerk

- De houten gevelbekleding wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op scheuren, barsten en andere beschadigingen.

- Indien nodig worden de beschadigde houten planken ad hoc plaatselijk hersteld.
- Indien een herstelling niet meer mogelijk is, worden de planken vervangen door nieuwe exemplaren van dezelfde omvang.
- De houten gevelbekleding wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op houtrot en de aanwezigheid van houtborende insecten en schimmels.
- Indien nodig wordt het houtrot behandeld.
- Indien een behandeling niet meer mogelijk is, wordt de houten gevelbekleding vervangen.
- Indien nodig wordt de houten gevelbekleding ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten of schimmels.

Afwerklagen

- De afwerklagen worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de afwerklagen hersteld, geretoucheerd of opnieuw aangebracht.
- Schilder- en verniswerken worden om de 5 à 7 jaar opnieuw aangebracht met een dampopen verf- of vernissysteem.

Overige

- Jaarlijks worden algen, mossen en/of klimplanten van de gevels verwijderd.

6.7.2.3. BUITENSCHRIJNWERK

- Het houten schrijnwerk wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op barsten, kwasten of knoesten, houtrot, aantasting, enzovoort.
- Indien nodig wordt het schrijnwerk ad hoc hersteld. Indien herstel niet meer mogelijk is, wordt het schrijnwerk vervangen door een nieuw exemplaar naar bestaand model.
- Indien nodig wordt het schrijnwerk ad hoc preventief en curatief behandeld tegen houtborende insecten.
- De verbindingen tussen de vaste en opengaande delen van het houten schrijnwerk worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien deze verbindingen niet goed zijn, worden ze ad hoc hersteld.
- Het sluitend vermogen van de opengaande vleugels van het houten schrijnwerk wordt jaarlijks geïnspecteerd.

- Eventuele condensgootjes worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op verstoppingen
- Verstoppingen worden ad hoc verwijderd.
- De aansluitingen en de voegen van het buitenschrijnwerk met het metselwerk van de gevels worden jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig worden de aansluitingen ad hoc hersteld en/of heropgevoegd met een compatibele mortel.
- Het sluitend vermogen van het hang- en sluitwerk (inclusief de windwervels) wordt jaarlijks geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt het hang- en sluitwerk ad hoc opnieuw afgesteld.
- Indien nodig worden de onderdelen ingesmeerd.
- Het hang- en sluitwerk wordt jaarlijks geïnspecteerd op roestvorming.
- Indien nodig wordt het hang- en sluitwerk ad hoc hersteld.
- Indien het hang- en sluitwerk niet meer kan worden hersteld, wordt het ad hoc vervangen door een nieuw exemplaar naar bestaand model.
- Het hang- en sluitwerk wordt om de 5 à 7 jaar ontroest en opnieuw geschilderd met een roestwerend verfsysteem.
- De beglazing wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op barsten, beschadigingen, enzovoort.
- Indien nodig wordt de beglazing ad hoc vervangen door nieuwe exemplaren bestaande uit hetzelfde glastype.
- De stopverf wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt de stopverf ad hoc verwijderd en vervangen.
- Schilderen van het buitenschrijnwerk met een dampopen verfsysteem conform de huidige kleurstellingen.

6.7.3. OMGEVING

6.7.3.1. OMHEINING

- De houten omheiningen worden jaarlijks visueel geïnspecteerd op scheuren, beschadigde onderdelen, losgekomen onderdelen, houtrot en aantastingen.
- Indien nodig worden de houten omheiningen ad hoc hersteld.
- Indien nodig worden de houten omheiningen ad hoc vervangen.
- Indien nodig worden de houten onderdelen curatief en preventief behandeld tegen houtborende insecten.
- De metalen poort wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op roestvorming, verweerde afwerkklagen, en andere.
- Indien nodig wordt de metalen poort ad hoc hersteld.
- Het sluitend vermogen van de metalen poort wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt het hang- en sluitwerk ad hoc opnieuw afgesteld.
- Indien nodig worden de onderdelen ingesmeerd.

6.7.3.2. HOUTOPSLAG

- De structuur en afwerking van de constructie wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op beschadigingen en gebreken.
- Indien nodig wordt de constructie ad hoc hersteld.

6.7.3.3. AANLEG

- De aanleg op het perceel wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd op beschadigingen en gebreken zoals verzakkingen, uitgespoelde voegen, losliggende tegels, en andere.
- Indien nodig wordt de aanleg ad hoc hersteld.

6.7.3.4. OVERIGE

- De stabiliteit en de staat van de houten brug wordt jaarlijks visueel geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt de brug ad hoc hersteld.
- Indien nodig worden enkele onderdelen vervangen.
- De stabiliteit en de staat van de gemetste waterput wordt jaarlijks geïnspecteerd.
- Indien nodig wordt de gemetste waterput ad hoc hersteld.

6.7.4. LANDSCHAPPELIJK

- De haagbeukhaag wordt frequent gesnoeid om huidige hoogte en breedte te bewaren.
- De (meidoorn)haag wordt frequent gesnoeid om huidige hoogte en breedte te bewaren.
- Het gazon op terrasgedeelte en op toegangspad worden frequent gemaaid en zodoende behouden als gazon.
- Groenelementen zoals perkplanten, solitaire hagen worden jaarlijks tot tweemaal per jaar bijgesnoeid en onderhouden. Zaailingen bomen worden weggenomen.
- De ruigte in het zuiden van het perceel wordt als ruigte behouden en 1x per jaar gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Bemesting of gebruik van chemicaliën is niet toegelaten.

6.7.5. SAMENVATTENDE TABELLEN

BOSHUISJE ZOERSEL WEDERKERENDE MAATREGELEN													
		Timing	Vrijgesteld van toelating	Opmerkingen	Datum uitvoering	Uitvoerder	Bedrag	Datum uitvoering	Uitvoerder	Bedrag	Datum uitvoering	Uitvoerder	Bedrag
STRUCTUUR													
METSSELWERK, DRAAGSTRUCTUUR en FUNDERINGEN													
Nazicht muren op scheuren, barsten, verzakkingen (weggespoelde grond), scheefstand,..		jaarlijks	nvt	bijkomende stabiliteitsonderzoeken									
Indien nodig : plaatselijk herstel van scheuren en barsten		ad hoc	x										
Indien nodig : grondige herstellingen van scheuren en barsten door het inslijpen van voegwapening en/of middellange ankers		ad hoc		bijkomende stabiliteitsonderzoeken									
DAKSTRUCTUUR													
HOUT													
Nazicht van de houten kapconstructies en de bevestiging en toestand smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : herstellen van de houten kapconstructies		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen van de houten kapconstructies		ad hoc											
Indien nodig : ontroesten en schilderen smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		ad hoc	x	met een roestwerend zwart verfsysteem									
Indien nodig : vervangen smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		ad hoc		naar historisch model									
Nazicht van de houten kapconstructies op aantasting door zwammen, insecten, vogels, vleermuizen en/of knaagdieren		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : behandeling tegen houtborende insecten of schimmels		ad hoc	x										
Schilderen van de smeedijzeren elementen		om 5 à 7 jaar	x	met een roestwerend zwart verfsysteem									
VLOERLAGEN (het interieur is niet toelatingsplichtig)													
Nazicht van de houten moer-, kinder- en strijk balken		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : herstellen van de houten balken		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen van de houten balken (inclusief moerbalkkoppen)		ad hoc	x										
Nazicht van de houten balken van de vloerlagen op aantasting door zwammen en/of insecten		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : behandeling tegen houtborende insecten of schimmels		ad hoc	x										
Nazicht van de bevestiging en toestand smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : ontroesten en schilderen van de smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		ad hoc	x	met een roestwerend zwart verfsysteem									
Indien nodig : vervangen van de smeedijzeren ankers, trekkers en verbindingselementen		ad hoc	x	naar historisch model									
Schilderen van de smeedijzeren elementen		om 5 à 7 jaar	x	met een roestwerend zwart verfsysteem									
EXTERIEUR BEDAKING													
DAKBEDEKKING													
Nazicht van de dakpannen en de nokpannen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : vervangen weggevalen of beschadigde pannen		ad hoc	x	aansluitend bij de bestaande dakbedekking									
Indien nodig : vervangen weggevalen of beschadigde panlatten		ad hoc	x										
Nazicht van de dakaansluitingen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : plaatselijk herstel dakaansluitingen		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen dakaansluitingen		ad hoc	x	overeenkomstig bestaande materiaal									
Reinigen van de daken van mosgroei e.a.		jaarlijks	x										
REGENWATERAFVOEREN													
Opkuisen van de goten en afvoeren		2x/jaar	x										
Nazicht van de goten en de afvoeren		2x/jaar	nvt										
Indien nodig : plaatselijk herstel van de (zinken) goten		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen van de (zinken) goten		ad hoc											
Indien nodig : herstel van de afvoeren		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen van de afvoeren		ad hoc											
Indien nodig : herstel van de standpijpen		ad hoc	x										
Indien nodig : vervangen van de standpijpen		ad hoc											
Indien nodig : ontroesten en schilderen van de ijzeren onderdelen		ad hoc		met een roestwerende verflaag									
DAKDOORBREKINGEN													
Nazicht van het metselwerk en de aansluitingsvoegen van de schoorstenen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : herstel van het metselwerk van de schoorstenen		ad hoc	x	met bakstenen met hetzelfde formaat, kleur en textuur, overeenkomstig de omliggende delen									
Indien nodig : vervangen van het metselwerk		ad hoc	x	met bakstenen met hetzelfde formaat, kleur en textuur, overeenkomstig de omliggende delen									
Indien nodig : herstel van het voegwerk		ad hoc	x	met een compatibele kalkmortel									
Nazicht van de waterdichtheid van de schoorstenen		jaarlijks	nvt										
Indien nodig : schoorstenen waterdicht maken		ad hoc	x										
Reinigen van de schoorstenen		jaarlijks	x										
Nazicht van de dakramen		om 3 à 4 jaar	nvt										
Indien nodig : herstellen van de dakramen		ad hoc	x										

OVERIGE												
Verwijderen van algen, mossen en/of klimplanten				jaarlijks	x	met ecologische producten						
GEVELS												
BAKSTEENMETSELWERK EN VOEGWERK												
Nazicht van het metselwerk op barsten en scheuren en indien nodig scheurherstel door plaatsen van verankeringen				jaarlijks	nvt	plaatselijk scheurherstel is vrijgesteld van toelating						
Indien nodig : opvolgen van scheurvorming				ad hoc	nvt	mogelijk met scheurimeters						
Indien nodig : herstellen van de bakstenen				ad hoc	x	met bakstenen met dezelfde formaat, kleur en textuur, overeenkomstig de omliggende delen						
Indien nodig : vervangen van de bakstenen				ad hoc		naar identiek model, overeenkomstig de omliggende delen						
Nazicht van het voegwerk op leemtes en afbrokkeling				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : plaatselijk uitkappen en heropvoegen van het voegwerk				ad hoc		met een compatibele mortel						
Afborstelen van de zoutuitslag				jaarlijks	x							
Verwijderen van plantengroei				jaarlijks	x							
SMEEDWERK												
Nazicht van de staat en de bevestiging van de smeedijzeren en/of gietijzeren elementen				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van de houten gevelbekleding				ad hoc	x							
Indien nodig : vervangen van de houten gevelbekleding				ad hoc	x	naar bestaand model						
Ontroesten en schilderen smeedijzeren en/of gietijzeren elementen				om 5 à 7 jaar	x	met een zwart roestwerend verf-systeem						
HOUTWERK												
Nazicht van de houten gevelbekleding op scheuren, barsten en andere beschadigingen				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van de smeedijzeren en/of gietijzeren elementen				ad hoc	x							
Indien nodig : vervangen van de smeedijzeren en/of gietijzeren elementen				ad hoc		naar historisch model						
Nazicht van de houten gevelbekleding op houtrot en de aanwezigheid van houtborende insecten en schimmels				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : behandelen van houtrot				ad hoc	x							
Indien nodig : vervangen van de houten planken				ad hoc								
Indien nodig : preventief en curatief behandelen tegen houtborende insecten of schimmels				ad hoc	x							
AFWERKLAGEN EN GEVELBEKLEDING												
Nazicht van het schilder- en pleisterwerk				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herschilderen met een dampopen verf-systeem				ad hoc	x	in bestaande kleurstelling						
Schilderen van de gevels				om 5 à 7 jaar	x	met een zwart roestwerend verf-systeem conform de kleurstelling						
OVERIGE												
Verwijderen van algen, mossen en/of klimplanten				jaarlijks	x							
BUITENSCHRIJNWERK												
HOUTWERK												
Nazicht van het houten schrijnwerk op barsten, kwasten of knoesten, houtrot, aantastingen e.a.				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van het houten schrijnwerk				ad hoc	x							
Indien nodig : vervangen van het houten schrijnwerk				ad hoc		naar bestaand model						
Nazicht van het houten schrijnwerk op de aanwezigheid van houtborende insecten				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : preventief en curatief behandelen tegen houtborende insecten				ad hoc	x							
Nazicht van de verbindingen (toognagels, spleten,...) tussen vaste en opengaande delen en indien nodig herstellen				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van de verbindingen				ad hoc	x							
Nazicht van het goed sluitend vermogen van de opengaande vleugels				jaarlijks	nvt							
Nazicht van de condensgootjes op verstoppen				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : verwijderen van de verstoppen				ad hoc	x							
Nazicht van de aansluitingen en de voegen van het buitenschrijnwerk en de natuurstenen omlijstingen en het metselwerk				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van de aansluitingen				ad hoc	x	met een compatibele kalkmortel						
Nazicht van het sluitend vermogen van het hang- en sluitwerk				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : opnieuw afstellen van het sluitend vermogen				ad hoc	x							
Indien nodig : opnieuw insmeren van het hang- en sluitwerk				ad hoc	x							
Nazicht van het hang- en sluitwerk op beschadigingen en roestvorming				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : herstellen van het hang- en sluitwerk				ad hoc	x							
Indien nodig : vervangen van het hang- en sluitwerk				ad hoc	x	naar bestaand model						
Ontroesten en schilderen smeedijzeren en/of gietijzeren elementen				om 5 à 7 jaar		met een roestwerend verf-systeem						
Nazicht van de beglazing op barsten, beschadigingen, e.a.				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : vervanging van de beglazing				ad hoc		in hetzelfde glastype dan de omliggende delen						
Nazicht van de stopverf				jaarlijks	nvt							
Indien nodig : opnieuw aanbrengen van de stopverf				ad hoc	x							
Schilderen van het buitenschrijnwerk				om 5 à 7 jaar		met een dampopen verf-systeem (zelfde soort dat tijdens de restauraties gebruikt wordt)						

OMGEVING													
OMHEINING													
Nazicht van de houten omheiningen	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen van de houten omheiningen	ad hoc	x											
Indien nodig : vervangen van de houten omheiningen	ad hoc												
Indien nodig : curatief en preventief behandelen tegen houtborende insecten	ad hoc	x											
Nazicht van de metalen draaiport	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen van de metalen draaiport	ad hoc	x											
Nazicht van het sluitend vermogen van de port	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : opnieuw afstellen	ad hoc	x											
Indien nodig : insmeren van de onderdelen	ad hoc	x											
HOUTOPSLAG													
Nazicht van de structuur en de afwerking van de houtopslag	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen	ad hoc	x											
AANLEG													
Nazicht van de aanlag op het perceel	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen van de aanleg	ad hoc	x											
OVERIGE													
Nazicht van de stabiliteit en de staat van de houten brug	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen van de brug	ad hoc	x											
Indien nodig : vervangen van onderdelen van de brug	ad hoc	x	naar bestaand model										
Nazicht van de stabiliteit en de staat van de waterput	jaarlijks	nvt											
Indien nodig : herstellen van de waterput	ad hoc	x											
LANDSCHAPPELIJK													
Snoeien van de haagbeukhaag	jaarlijks	x	tot op de huidige hoogte en breedte										
Snoeien van de meidoornhaag	jaarlijks	x	tot op de huidige hoogte en breedte										
Maaien van het gazon op het terrasgedeelte en op het toegangspad	regelmatig	x											
Snoeien en onderhouden van de groenelementen	2x / jaar	x											
Indien nodig : wegnemen van zaailingen bomen	ad hoc	x											
Maaien van de ruigte	jaarlijks		zonder bemesting of gebruik van chemicaliën										

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan heeft een doorlooptijd van 24 jaar. De uitgevoerde werken op de site worden om de 6 jaar bij het Agentschap Onroerend Erfgoed gerapporteerd. Dit gebeurt aan de hand van een onderhoudslogboek. De eigenaar houdt dus een dergelijk logboek bij voor zijn/haar eigendom. De samenvattende tabellen uit hoofdstuk 6.6.3. en 6.7.3. kunnen gebruikt worden als onderhoudslogboek om zo bij te houden wanneer welke werken uitgevoerd werden.

Het is hierbij eveneens noodzakelijk om ook de facturen en betalingsbewijzen bij te houden om zo later aanspraak te kunnen maken op extra onderhoudspremies (aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud van 10 %). Ook op dit moment is het reeds mogelijk om een aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud van 10 % aan te vragen. In dit geval moet men wel reeds 6 jaar eigenaar zijn van het goed. De aanvraag voor deze extra premie dient te gebeuren op basis van een recent toestandrapport (bijvoorbeeld een verslag van Monumentenwacht) en een opsomming van de werken die de afgelopen 6 jaar zijn uitgevoerd aan de hand van facturen en foto's).

De eigenaar van het boshuisje wordt warm aangeraden om lid te worden van Monumentenwacht. Monumentenwacht stimuleert het onderhoud van historisch waardevol erfgoed. Door regelmatige controle van het erfgoed en het stimuleren van tijdige ingrepen worden grote herstellingen en restauraties overbodig. Monumentenwacht zal naar mate van hun beschikbaarheid de aangesloten gebouwen inspecteren en een rapport van hun bevindingen opmaken. Deze rapporten kunnen als basis dienen voor de motivering van erfgoedpremie-aanvragen en/of toelatingen. Een bouwkundige inspectie wordt best om de 3 à 4 jaar uitgevoerd door Monumentenwacht om zo mogelijke gebreken tijdig op te merken en ernstige vervolgschade te vermijden. Voor meer informatie zie www.monumentenwacht.be.

Bij de uitvoering van restauratie- en onderhoudswerken worden, conform de geldende wetgeving, de nodige toelatingen gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Indien de werken in het beheersplan zijn vrijgesteld van toelating, is dit niet noodzakelijk.

Als er grote restauratiewerken (eventueel met een erfgoedpremie) worden uitgevoerd, wordt er een restauratieverslag opgemaakt en bezorgd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

8. BIJLAGEN

<i>Bijlagen</i>	<i>Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)</i>	<i>Bijgevoegd (nummer)</i>
Perimeter van het gebied waarvoor het beheersplan wordt uitgevoerd		Hoofdstuk 1
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	x	
Lijst van ontsluitingswerken die in aanmerking komen voor premie met aanduiding op kaart	x	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is		Hoofdstuk 6
Lijst van cultuurgoeederen die in aanmerking komen voor een premie	x	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	x	
Overzicht van de inventaris (luik landschap)		Bijlage 1